Handläggare
Daniel Johnsson
Telefon: 08-50825563

Till
Socialnämnden
2026-11-24

Hyresoffert gällande renovering av Vilan 3, där förvaltningen bedriver ett skyddat akutboende för kvinnor

Inriktningsärende

Förvaltningens förslag till beslut

Socialnämnden godkänner inriktningsärende för hyresoffert gällande renovering av Vilan 3, där en av förvaltningens verksamheter bedriver ett skyddat akutboende för kvinnor.

Sammanfattning

Socialförvaltningen hyr fastigheten Vilan 3 av Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa nedan). I fastigheten bedriver socialförvaltningen verksamhet i form av ett skyddat akutboende för kvinnor (Hvilan).

Micasa har genomfört en förstudie där renoveringsbehoven har kartlagts och där de bedömer att fastigheten har ett stort behov av renoveringsåtgärder, som bör ske snarast.

Renoveringskostnaden beräknas uppgå till 29,7 mnkr. I en hyresoffert till socialförvaltningen fördelas renoveringskostnaden som ett hyrestillägg över en period om 20 år.

Bedömningen Micasa gjort är att de arbeten som ska genomföras är så omfattande att verksamheten behöver evakueras under tiden som renoveringen pågår.

Bakgrund

Vilan 3 är en fastighet uppförd under åren 1909–1910 och består av en yta om 670 m2 som socialförvaltningen hyr av Micasa. I lokalerna bedriver socialförvaltningen ett skyddat akutboende för kvinnor.

Fastighetens underhålls- och renoveringsbehov har utretts av Micasa under år 2025 och 2026. I utredningen framkommer att nödvändiga åtgärder är omfattande och av akut karaktär.

Baserat på utredningen har Micasa presenterat en hyresoffert om 29,7 mnkr för renovering och som ska avbetalas under en period om 20 år i form av hyrestillägg om offerten accepteras.

Socialförvaltningen
Avdelningen för beredskap och administration

Storforsplan 36
Box 44
123 21 Farsta
Växel 08-50825000
Fax
socialforvaltningen@stockholm.se
https://start.stockholm

Ärendet

Hvilan är ett skyddat akutboende för kvinnor över 20 år som bedrivs av socialförvaltningen. Verksamheten har 21 platser fördelade på tre våningsplan. Verksamheten bedrivs i fastigheten Vilan 3 som socialförvaltningen hyr av Micasa.

Byggnaden är uppförd 1910. Efter utredning av Micasa framkommer det att fastigheten har ett eftersatt underhåll och är i stort behov av renovering. Bedömningen Micasa gjort är att större ingrepp krävs för att säkerställa fastighetens funktionalitet och säkerhet.

Kostnaden för att renovera fastigheten uppgår till 29,7 mnkr enligt lämnad hyresoffert.

Nuvarande årshyra uppgår till 1,3 mnkr. Efter renovering beräknas årshyran uppgå till 3,2 mnkr inklusive hyrestillägg. En del av hyresökningen avser standardhöjande åtgärder som påverkar riktvärdeshyran (nytt taxeringsvärde) om 0,4 mnkr. Den andra delen avser faktiska byggkostnader om 1,5 mnkr. Dessa delar tillsammans med nuvarande årshyra om 1,3 mnkr ger den nya årshyran som uppgår till 3,2 mnkr.

Den planerade renoveringen består bland annat av stambyten med tillhörande rörinstallationer, ventilation med återvinning av uppvärmd luft, el- och belysningsarbeten, brandskydd, våtutrymmen och badrum, tak- och fönsterrenovering, undercentral och värmesystem samt ytskikt inomhus.

Tidsplan för planering, renovering och stambyten uppskattas till cirka 18 månader. Under tiden som renovering pågår behöver verksamheten evakueras från fastigheten. Socialförvaltningens enhet för lokaler och intern service söker aktivt efter möjliga lokaler för evakuering och då i första hand inom stadens egna fastighetsbolag.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för beredskap och administration på socialförvaltningen. Förvaltningsgruppen har behandlat ärendet den 18 november 2026. Funktionshinderrådet har haft möjlighet att behandla ärendet den 19 november 2026.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till att det sker en större upprustning av Hvilans nuvarande lokaler. Renoveringen stärker möjligheterna att fortsätta bedriva nuvarande verksamhet under längre tid. Det finns också svårigheter i att hitta likvärdiga lokaler i nära anslutning till allmänna kommunikationer för målgruppen. Förvaltningen föreslår att lämnad hyresoffert från Micasa Fastigheter i Stockholm AB godkänns.

Veronica Carstorp Wolgast	Jessica Hellberg
Socialdirektör	T.f. avdelningschef
Socialförvaltningen	Socialförvaltningen

Bilagor

1. Hyresoffert inför inriktningsbeslut Vilan 3
2. 2026-09-21_Micasa_Vilan_3_rev02
3. 71857001 Vilan ritningar
4. Beställning av planeraskedet Vilan 3
5. Vilan Hyressammanställning 260923 Internränta
6. Vilan Hyressammanställning 260923 Kalkylberäkningsprocent
7. Förstudierapport – Kv Vilan 3

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Veronica Carstorp Wolgast, Socialdirektör	2026-11-12
Jessica Hellberg, T.fl. avdelningschef	2026-11-12