



Bilaga 2 sekretessbeläggs i enlighet med
Offentlighets- och sekretesslagen
Kapitel 19 § 1

Handläggare: Gunnar Ohlsén

Till

Styrelsen för Micasa Fastigheter

Genomförandeärende avseende underhåll och anpassning av fastigheten Köpenhamn 1 hus 3 och 5

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen beslutar för sin del att projektet genomförs samt föreslår att koncernstyrelsen respektive kommunfullmäktige godkänner projektet med en investeringsutgift enligt bilaga 1
2. Styrelsen beslutar att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att upphandla och genomföra projektet

Maria Mannerholm

VD

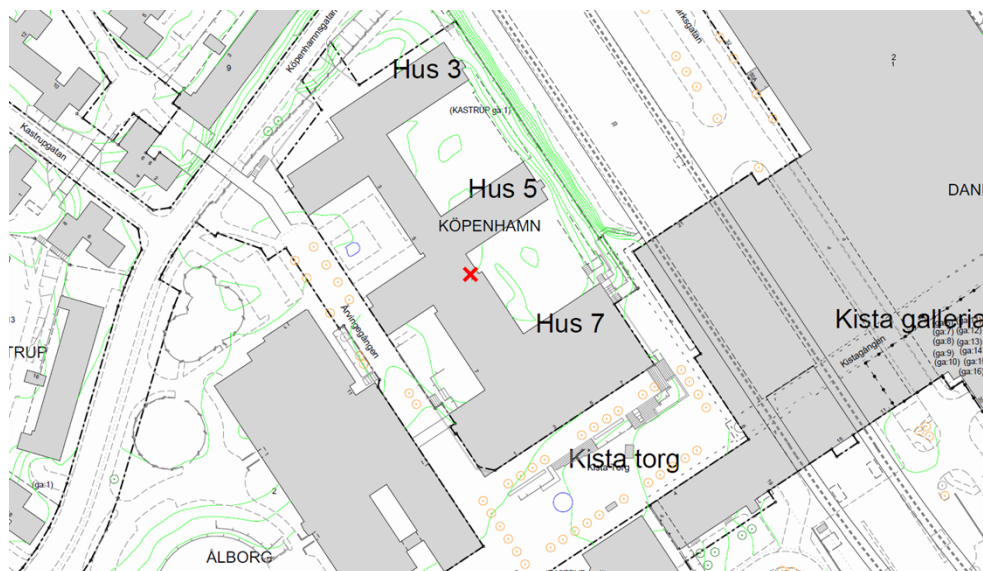
Sammanfattning

Micasa Fastigheter föreslår styrelsen i detta tjänsteutlåtande att genomföra ett projekt i fastigheten Köpenhamn 1 hus 3 och 5 där behövt underhåll åtgärdas samt Anpassningar genomförs åt Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd. Hus 3 som idag är tomställt hyrs ut efter genomfört projekt som seniorboende. Micasa Fastigheter föreslår att VD får i uppdrag att upphandla och genomföra projektet.

Bakgrund

Fastigheten Köpenhamn 1 belägen vid Kista torg består av tre huskroppar, hus 3, 5 och 7, sammanbundna av lågdelar.

Huvudsaklig hyresgäst är Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd. Hus 7 som stadsdelsnämnden hyr som vård- och omsorgsboende har genomgått en anpassning då även behövt underhåll åtgärdades. Projektet som slutfördes våren 2017 var initierat av att arbetsmiljöverket hade lagt ett föreläggande med anledning av badrummens utformning. Hus 3 och 5 har stadsdelsnämnden hyrt som servicehus där två gruppboendestäder också varit insprängda.



Hus 3 och 5 har ett kvarstående stort behov av underhåll.

Stadsdelsnämnden sa hösten 2017 upp hyreskontraktet för hus 3 exklusive en gruppboendestad. Lägenheterna i huset stod tomma efter det att de använts för evakuering av hus 7 under projektiden.

Uppsägningen gav möjlighet för Micasa Fastigheter att starta arbetet med att genomföra det underhåll som behövs av hus 3 och 5 samtidigt som hus 3 anpassas för ny verksamhet.



Ett inriktningsbeslut med denna inriktning togs i Micasas styrelse i oktober 2019 (se bilaga 1) och i stadsdelsnämnden samma månad.

Ärendet

Arbetet med att planera för underhåll av hus 3 och 5 har bedrivits i nära samarbete med Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning. Stadsdelsförvaltningen har uttalat att man har för avsikt att långsiktigt kvarstå som hyresgäst av hus 5 för servicehus. Arbetet har därmed inriktats på att planera för en evakuering av de boende från hus 5 till hus 3 och genomföra underhållet i hus 5 först.

De underhållsåtgärder som är aktuella är stambyte inklusive källare, upprustning av el, tillgänglighetsanpassningar av badrum, ytskikt, utbyte av armaturer och omputsning av fasader.



I samband med att underhållsåtgärderna genomförs har stadsdelsförvaltningen önskat en del anpassningar. I hus 5 i



servicehuset vill stadsdelsförvaltningen omstrukturera ett våningsplan till stödboende för att kunna flytta verksamhet från Akalla servicehus, fastigheten Sveaborg. Bottenvåningen inklusive lågdelarna mellan husen omstruktureras så att det skapas en samlad yta för ett aktivitetscentrum vilket ska betjäna såväl servicehuset som seniorboende. Personalytor omstruktureras efter stadsdelsförvaltningens önskemål. En dagverksamhet för dementa tillskapas.

De två gruppbestäder som finns i hus 3 och 5 idag kommer att få nya placeringar anpassas så att de ska kunna klassas som fullvärdiga gruppbestäder enligt LSS.

För hus 3 finns ingen hyresgäst. Micasa Fastigheter gör bedömningen att huset skulle fungera mycket väl för seniorboende. Närheten till service och kommunikationer i Kista bedöms som attraktiv. I det framtagna förslaget där inriktningen är att hus 3 blir seniorboende görs inga större förändringar av huset. Lägenhetsstrukturen behålls som den tidigare varit med 37 lägenheter med 1 rok och 57 lägenheter med 2 rok. Därtill tillskapas 5 lägenheter med 3 rok, totalt 99 lägenheter. I övrigt höjs standarden på kök och badrum.

En investeringskalkyl har tagits fram utifrån en beräknad projektkostnad (bilaga 1). Projektkostnaden i denna investeringskalkyl är ca 70 mnkr inklusive moms högre än den som redovisades i inriktningsärendet. Skillnaden i kostnader beror på att utbytet av stammar har utökats, nya ventilationsaggregat har inräknats i denna kalkyl, byte av fönster och evakueringskostnader har tillkommit samt att byggherrekostnaderna är något högre. Investeringskalkylen visar fortsatt ett positivt resultat.

En hyresoffert har överlämnats till stadsdelsförvaltningen med en hyra för lokalerna efter anpassningar (bilaga 2).



Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB i samråd med Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning.

Micasa Fastigheters förslag

Micasa Fastigheter föreslår styrelsen att besluta godkänna ett genomförande av projektet underhåll och anpassning av fastigheten Köpenhamn 1 hus 3 och 5. Micasa Fastigheter föreslår vidare att styrelsen beslutar att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att upphandla och genomföra projektet.

Bilagor

1. Inriktningsärende hus 3 och 5 fastigheten Köpenhamn
2. Investeringskalkyl hus 3 och 5 fastigheten Köpenhamn 1 (sekretess)
3. Hyresoffert för anpassningar av fastigheten Köpenhamn 1