



**Handläggare**  
Gunnar Ohlsén

**Till**  
Micasa Fastigheter i Stockholm  
AB

## Slutredovisning avseende ombyggnad av fastigheten Drevkarlen 9

### Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Slutredovisning avseende ombyggnad av fastigheten Drevkarlen 9 godkänns.

### Sammanfattning

I april 2020 fattade styrelsen i Micasa Fastigheter ett genomförandebeslut om att totalrenovera fastigheten Drevkarlen 9 och tillskapa seniorbostäder. Byggnaden skulle innehålla ca 60 lägenheter i en lämplig fördelning mellan ett och två rum. Renoveringen skulle ske varsamt för att bevara byggnadens tidstypiska karaktär med fokus på tillgänglighet i enlighet med Micasa's ramprogram för seniorbostäder. Ombyggnaden slutfördes under våren 2022 och inflyttning av seniorhyresgäster skedde från och med Juni 2022.



## Bakgrund

Fastigheten Drevkarlen 9 byggdes 1965 som pensionärshotell/servicehus och är belägen på Artemisgatan i Hjorthagen. Fastigheten byggdes om 1995 till det som då kallades för ålderdomshem och som idag benämns vård- och omsorgsboende. Arbetsmiljöverket genomförde 2015 en inspektion av verksamheten och beslutade juni 2016 om ett föreläggande med vite för lokalerna. Efter en utredning kring möjligheterna att genom en ombyggnation tillmötesgå Arbetsmiljöverkets krav beslutade Östermalms stadsdelsnämnd att säga upp lokalerna i juni 2017.

I samband med uppsägningen uttrycktes önskemål om att Micasa skulle omvandla fastigheten till seniorbostäder vilket också blev bolagets inriktning. I april 2020 fattade Micasa Fastigheter ett genomförandebeslut(dnr MIC 2020/0151) om att underhålla och omvandla fastigheten till seniorbostäder.

## Ärendet

I projektet har 61 seniorbostäder tillskapats och fastighetens underhållsbehov omhändertagits. Det är 57 lägenheter om 1 rum och kokvrå och 4 lägenheter med 2 rum och kokvrå. Därtill finns en gästlägenhet som kan hyras av de boende. Ett aktivitetscenter har tillskapats för Östermalms stadsdelsnämnd som där bedriver öppen verksamhet för äldre. Utöver det finns en lokal för uthyrning.

Fastigheten Drevkarlen 9 ingår i kvarteret Drevkarlen som erbjuder både hyreslägenheter och bostadsrätter. Kvarteret ritades av Backström & Renius och uppfördes 1962. Fastigheterna är omgivna av vatten och naturmark med gångavstånd till service, butiker och tunnelbana.

Samtliga lägenheter har öppen planlösning med sovalkov/sovrums och balkong. Badrummen har en generös yta och är utrustade med tvättmaskin och torktumlare.

Projektet har genomförts som en totalentreprenad där Micasa Fastigheter, entreprenören Byggpartner, Marge arkitekter, Östermalms stadsdelsförvaltning och lokala pensionärsföreningar arbetat tillsammans för att skapa trygga och trivsamma bostäder.

Extra omsorg har i projektet lagts vid att återskapa fasadens ursprungliga kvaliteter samt behålla den tidstypiska arkitekturen i entréer och trapphus.



## Ekonomi

Genomförandeärendet angav en projektkostnad på 116 mnkr inklusive moms. Det ekonomiska avslutet för projektet visar på en kostnad om 99 mnkr inklusive moms. Den lägre genomförandekostnaden kan härledas till återbruk av bland annat dörrar, konkurrens vid upphandlingen samt att vissa tekniska installationer var i bättre skick än förväntat.

## Miljö

Fastigheten har enligt beräkningar och rapporter från den första tiden i drift en minskad energianvändning med 32% (ca 120 kwh/m<sup>2</sup>).

I utemiljön har hänsyn tagits och åtgärder gjorts utifrån klimatrisker gällande skyfall och värmebölja. Där tex dränering har setts över och en uteplats med växtlighet uppförts på husets skuggsida.

Byggnaden är klassificerad enligt Miljöbyggnad klass brons.

## Tidplan

Den i genomförandeärendet angivna tidpunkten för färdigställande har i stort sätt kunnat hållas trots att en stor del av genomförandet har skett under en tid med pandemi och stora leveransproblem av byggmaterial.

Den i genomförandeärendet angivna tidpunkten för färdigställande var kvartal 2 2022. Uthyrningen av seniorbostäderna påbörjades i Juni 2022.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för Fastighetsutveckling på Micasa Fastigheter.

## Synpunkter och förslag

Styrelsen föreslås besluta att godkänna slutredovisning för ombyggnad av fastigheten Drevkarlen 9.

Maria Mannerholm  
VD  
Micasa Fastigheter  
i Stockholm AB

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Maria Mannerholm, VD

**Datum**

2023-09-13