



Handläggare
Gunnar Ohlsén

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Utredningsbeslut underhåll Överstycket 1 i Hässelby

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner att en förstudie startas kring genomförande av underhåll i fastigheten Överstycket 1 och ger VD i uppdrag att återkomma med underlag för ett inriktningsbeslut.

Sammanfattning

Micasa fastigheter har låtit göra en teknisk statusinventering av fastigheten Överstycket 1 som redovisar fastighetens skick avseende byggnadsdelar och installationer. Av inventeringen framgår att flertalet av dessa är i utbytesbehov, bland annat VVS, elsystem, klimatskal, tät- och ytskikt mm.

En förstudie föreslås startas som utreder hur fastighetens underhållsbehov ska åtgärdas där även olika alternativ för utveckling av fastigheten presenteras. Bolaget föreslås återkomma med en redovisning av ovan i ett underlag för inriktningsbeslut.

Bakgrund

Fastigheten Överstycket 1 ligger inom Hässelby-Vällingby stadsdelsområde ca 400 meter från Hässelby tunnelbanestation och centrum. Fastigheten har adress Ormängsgatan 10.



Överstycket 1 uppfördes av Svenska Bostäder som servicehus år 1973. Micasa Fastigheter förvärvade fastigheten år 2004. Fastigheten består av fyra femvåningsbyggnader som är sammanbyggda med en låghusdel.

Byggnaderna innehåller för närvarande följande verksamheter:

Hus A (byggnad 4) Bv-4tr: Vård- och omsorgsboende, Norlandia direkthyresgäst

Hus B (byggnad 3) Bv: Genomgångsbostäder, Socialförvaltningen 1-4tr: Seniorbostäder, Micasas direkthyresgäster

Hus C (byggnad 1) Bv: Halvvägshus och gruppboende, Skyddsvärnet och Nytida 1-2tr: Halvvägshus, Skyddsvärnet 3-4tr: Tillfälligt boende, SHIS

Hus D (byggnad 2) Bv-4tr: Seniorbostäder, Micasas direkthyresgäster

Utöver detta finns det rikligt med gemensamma utrymmen i en utbyggnad av låghusdelen. Stadsdelsförvaltningen driver ett aktivitetscenter i delar av dessa utrymmen.

Ärendet

Projektet

Micasa fastigheter har låtit göra en teknisk statusinventering som redovisar fastighetens skick avseende byggnadsdelar och installationer. Av inventeringen framgår att flertalet av dessa är i utbytesbehov, bland annat VVS, elsystem, klimatskal, tät- och



ytskikt mm. En större renovering har genomförts av hus A för ca 10 år sedan omfattande utbyte av de flesta installationerna.

Tidiga beräkningar indikerar att det kan vara svårt att hitta en lösning som är lönsam för det omfattande underhållsbehovet i fastigheten vilket kommer att klargöras i förstudien. Därutöver bidrar även den splittrade hyresgästsammansättningen till en anonymitet bland de boende, otrygghet och mycket trafik. Huset är ofta utsatt för skadegörelse i form av krossade glasrutor och intrång av obehöriga. Förstudien kommer att visa på möjliga alternativ för utveckling av fastigheten förutom att redovisa vilket underhållsbehov som ska omhändertas och på vilket sätt.

Tidplan

Förstudien beräknas vara klar till sommaren 2024 och att därmed ett förslag till inriktningsbeslut kan tas upp i styrelsen under hösten. Projektets fortsättning och tidplan är beroende av resultatet av förstudien.

Ekonomi

Projektkostnaden beräknas överstiga 300 mnkr inklusive moms vid ett underhåll av hela fastigheten. Hänsyn har då tagits till fastighetens tekniska status, volym och att målet är att nollställa allt underhållsbehov för 10 till 15 år framåt. Till inriktningsärendet kommer en extern kalkylator anlitas för att ta fram en projektram.

För förstudien uppskattas en kostnad om 4,0 mnkr inklusive moms.

Miljö

Under förstudien kommer en miljöinventering att genomföras. Målet är att i projektet hantera förekomster av miljöfarliga ämnen.

Kommunikation

En kommunikationsplan kommer att tas fram för projektet. De viktigaste intressenterna av en tydlig och kontinuerlig kommunikation är boende i seniorbostäderna och lokalhyresgäster. Dessa kommer informeras om den planering som bolaget nu har inlett.

Risker

I detta tidiga skede av projektet är riskerna framför allt kopplade till tidplanen som kan påverkas av de beslut som ska fattas och att bygglov erhålls. Evakuering av boende och lokalhyresgäster är en svår process som också kan påverka tidplanen. Utvecklingen av byggkostnaderna kan påverka möjligheten att genomföra projektet.



Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Synpunkter och förslag

Målet med projektet är att ta fram alternativ för utveckling av fastigheten och säkerställa underhållsåtgärder. Micasa Fastigheter föreslår att styrelsen godkänner att en förstudie inleds och ger bolaget i uppdrag ta fram underlag för ett inriktningsbeslut.

Maria Mannerholm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2023-12-06