



**Handläggare**  
Gustav Wijnblad

**Till**  
Micasa Fastigheter i Stockholm  
AB

## **Inriktningsärende avseende underhåll och anpassning till seniorbostäder i del av fastigheten Dalbon 1**

### **Bolagets förslag till beslut**

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner inriktningen av projektet och ger VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för underhåll och anpassning till seniorbostäder m.m. i del av fastigheten Dalbon 1.

### **Sammanfattning**

I detta ärende redogör Micasa Fastigheter för det utredningsarbete som genomförts avseende fastigheten Dalbon 1. Utredningen har omfattat behov av underhåll och möjligheterna att omvandla fastigheten bland annat till seniorbostäder.

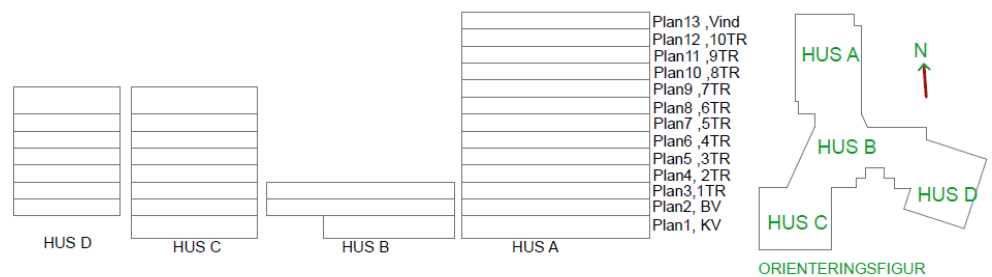
Bolaget föreslår att styrelsen beslutar att godkänna inriktningen för projektet och ge VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut.

### **Bakgrund**

Dalbon 1 ligger på Björnsonsgatan i Blackeberg, en av de förorter som planerades på 1950-talet längs det successivt utbyggda tunnelbanenätet. Fastigheten uppfördes som 130 små pensionärslägenheter av Stockholms hem år 1959. Den ursprungliga delen av fastigheten, hus A, utgörs av en arkitektoniskt stram elvavåningsbyggnad. Fastigheten genomgick en omfattande om- och

tillbyggnad 1988 varvid servicelägenheter och gruppboenden tillskapades. Micasa övertog fastigheten 1999.

I fastigheten drev Bromma stadsdelsnämnd tidigare Blackebergs servicehus och vård- och omsorgsboende. Då fastigheten erhöll ett föreläggande från Arbetsmiljöverket till följd av hygienutrymmenas utformning sade stadsdelsnämnden upp hyresavtalet och avvecklade verksamheten år 2014.



Fastigheten Dalbon 1 är idag bebyggd med flera sammanhängande byggnader med olika höjd på våningsplanen, hus A-D enligt ovanstående orientering.

I dagsläget är Dalbon 1 uthyrd till i huvudsak tre hyresgäster. Socialnämnden som driver utredningsboende, SHIS, Stiftelsen Hotellhem i Stockholm, som tillhandahåller tillfälliga boenden samt Bromma stadsdelsnämnd som driver en servicebostad enligt LSS. SHIS kommer avveckla sin verksamhet och dialog med SHIS har förts.

Under 2019 initierades en förstudie för att se över det långsiktiga användningsområdet samt behov av underhåll för fastigheten. Utredningen påvisade att fastigheten lämpar sig för omvandling till seniorbostäder. Nedan redovisas inriktningen av projektet.

### Ärendet

Fastigheten är föremål för ett omfattande projekt med målsättningen att framför allt utveckla nya seniorbostäder. Stadsdelsnämnden vill behålla servicebostaden men i annan form, som insprängda lägenheter. Frågan om ett eventuellt aktivitetscenter för seniorbostäderna så har frågan ställts till Bromma SDN men det är inte aktuellt i dagsläget.

Utöver seniorbostäderna så blir två av tre befintliga hyresgäster kvar efter ombyggnationen, i båda fallen förändras dock objektet och/eller verksamhetens inriktning i samband med ombyggnationen. Den framtida fördelningen av hyresgäster kommer se ut enligt följande:

- Hus A: Servicebostad enligt LSS (10+1 st) och seniorbostäder.
- Hus B: Gemensamhetslokaler, personalytor, tvättstugor, förråd, seniorbostäder.
- Hus C: Eventuellt seniorbostäder, ingen ombyggnation – vid behov inre underhåll (Används initialt för evakuering av SDN gruppbostad i A-huset)
- Hus D: Socialnämnden - Eurenii Minne (Bryts ut ROT till underhållsprojekt)



Bolagets förstudie har visat att hus A i fastigheten har ett omfattande underhållsbehov. Teknikkomponenter i form av ny ventilation, tappvattenstammar, värmestammarna, avloppsledningar samt elanläggningen föreslås bytas ut. Fönstren kommer att bytas. Fasaden har nått sin livslängd och kommer renoveras. Fastigheten är gulklassad. Man tittar också på energiförbättrande åtgärder där en solcellsanläggning på tak kommer prövas i det fortsatta arbetet.

Fördelningen av lägenhetsstorlekar som tagit fram ser ut som följande och ger totalt 95 stycken lägenheter (+ 18 lgh i ett lokalavtal), varav:

- Hus A: 59 seniorbostäder + 10 servicebostäder enl. LSS
- Hus B: 2 seniorbostäder + 1 servicebostad enl. LSS
- Hus C: 23 lgh, möjligtvis seniorbostäder  
(Hus D: 18 lgh, Eurenii minne, Socialförvaltningen, lokalavtal)

Hus A och B kommer ingå i det projekt som detta ärende och beslut avser, ett sk ROT-projekt (renovering, ombyggnad och tillbyggnad). Hus C respektive D kommer inte att genomföras inom ramen för ROT-projekt i detta läge. Anledningen till detta är att hus C och D är byggda senare samt logistik i form av evakuering. Däremot

kommer underhållsprojekt initieras i D-huset efter årsskiftet 2023. C-huset lämnas tills vidare utan åtgärd, möjligtvis med ett lätt underhåll inför evakuering.

### **Miljö**

Det råder förekomst av asbest i rörböjar och även på delar av isolering som ej är utbytt i ventilationen. Svartlim under matta, asbets i kakelfogar samt etenit i fönsterparti förekommer också. Utredningen har kommit fram till att det kan finnas mjukfogar som kan innehålla PCB.



### **Tidsplan**

Den preliminära tidplanen visar att efter inriktningsbeslutet i styrelsen kommer projektering under våren 2023 arbeta fram ett förfrågningsunderlag och ett underlag för genomförandebeslut. Ett ärende för genomförandebeslut kan tas upp i styrelsen i Q2 2023. I mitten av 2023 genomförs en upphandling av en entreprenör. Produktionsstart av det första huset beräknas preliminärt till hösten 2023. Projektet beräknas kunna färdigställas till slutet av år 2025.

### **Ekonomi**

Projektkostnaden finns redovisad i bilaga 1 - Investeringskalkyl. De preliminära bostadshyror som använts i investeringskalkylen uppgår till en medelhyra på 1 532 kr/kvm. En lägenhet med två rum och kök på 60 kvm har då exempelvis en hyresnivå på 7 531 kr/mån. Hyrorna kommer att förhandlas med hyresgästföreningen.



## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

## **Synpunkter och förslag**

Det är angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder för att möta efterfrågan och behoven hos stadens ökande andel äldre. Omvandlingen av Dalbon 1 bidrar till bolagets och stadens mål om att öka antalet tillgängliga och trygga seniorbostäder.

Mot bakgrund av detta föreslår Micasa Fastigheter att styrelsen godkänner projektet och ger VD i uppdrag att ta fram underlag för ett genomförandebeslut.

Maria Mannerholm  
VD  
Micasa Fastigheter  
i Stockholm AB

## **Bilaga**

1. Investeringskalkyl Dalbon 1 (Sekretess)

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Maria Mannerholm, VD

**Datum**

2022-06-08