



**Handläggare**  
Johan Khan

**Till**  
Micasa Fastigheter i Stockholm  
AB

## **Genomförandebeslut avseende underhåll och anpassning till seniorbostäder av fastigheten Dalbon 1**

### **Bolagets förslag till beslut**

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner underlaget till genomförandebeslut och ger VD i uppdrag att genomföra underhåll och åtgärder av fastigheten Dalbon 1, med en totalbudget av projektet enligt bilaga 1.

### **Sammanfattning**

Dalbon 1 är belägen i Blackeberg och den ursprungliga delen av fastigheten, hus A, uppfördes 1959. Fastigheten genomgick en om- och tillbyggnad 1988 då ytterligare tre huskroppar, hus B, C och D, tillskapades med servicelägenheter och vård- och omsorgsboende. Efter ett föreläggande från Arbetsmiljöverket avvecklade stadsdelsförvaltningen verksamheten. Hus A anpassades till andra målgrupper såsom boende för nyanlända.

Under 2019 initierades en förstudie för att se över fastighetens långsiktiga användningsområde samt behov av underhåll. Förstudien påvisade att fastigheten är föremål för ett omfattande underhållsprojekt med målsättningen att tillskapa 72 nya seniorbostäder samt tillhörande gemensamhetstyper i hus A och B. Hus C och D kommer inte att omfattas av projektet.

Micasas ambition är att bygga balkonger till samtliga lägenheter. Bygglov för detta är sökt men har avslagits. Micasa avser att överklaga beslutet till länsstyrelsen.

#### **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

Nordkapsgatan 3, Kista  
Box 1298  
164 29 Kista

Tfn: 08 508 360 00  
www.micasa.se

Plusgiro: 134 64 63-1  
Bankgiro: 5690-3875  
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001  
Moms/regnr: 01-556581-7870

*Micasa Fastigheter*  
– en del av Stockholms stad

Den ekonomiska effekten av projektet har analyserats utifrån två alternativ, Alternativ 1 där det befintliga fjärrvärmesystemet behålls, och Alternativ 2, med investering av bergvärme. Båda alternativen påvisar ett positivt resultat men för att eftersträva stadens miljömål förordas Alternativ 2. Fastigheten kommer därmed att bli energieffektivare, vilket tillsammans med minskade underhållskostnader förväntas skapa ett positivt driftnetto framöver.

Den preliminära tidplanen visar att efter att genomförandebeslutet, kommer projektering av bygghandlingar, upphandling av underentreprenörer samt produktion att inledas under hösten 2024. Projektet beräknas kunna färdigställas till sommaren 2026.

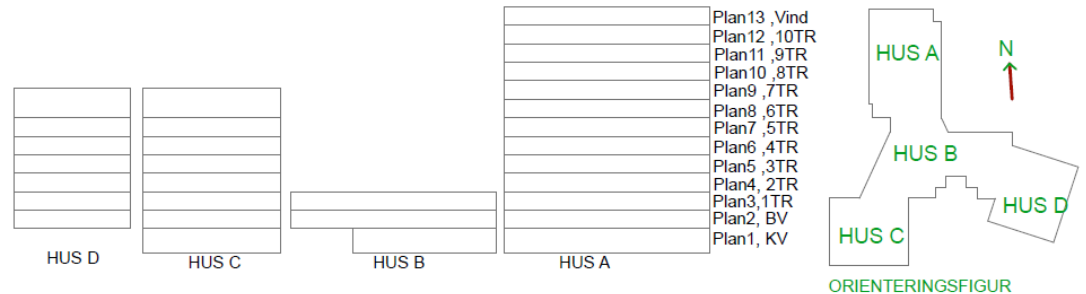
Mot bakgrund av vad som framgår i tjänsteutlåtandet föreslår Micasa Fastigheter att styrelsen godkänner projektet och ger VD i uppdrag att genomföra underhåll och anpassning av Dalbon 1, utifrån bilagda investeringskalkyl.

## Bakgrund

Dalbon 1 ligger på Björnsonsgatan i Blackeberg. Fastigheten uppfördes av Stockholmshem år 1959 med 130 små pensionärs-lägenheter. Den överfördes till FB Servicehus år 1999, vilket senare ombildades till Micasa Fastigheter. Den ursprungliga delen av fastigheten, hus A, utgörs av en arkitektoniskt stram elvavåningsbyggnad. Fastigheten genomgick en omfattande om- och tillbyggnad 1988 då ytterligare tre huskroppar, hus B, C och D, tillskapades med servicelägenheter och vård- och omsorgsboende.



Utbyggnaden innebar att fastigheten Dalbon 1 idag är bebyggd med flera sammanhängande byggnader med olika antal våningsplan, hus A-D enligt nedanstående orientering.



I fastigheten drev Bromma stadsdelsförvaltning tidigare Blackebergs servicehus och vård- och omsorgsboende. Då fastigheten erhöll ett föreläggande från Arbetsmiljöverket på grund av hygienutrymmenas utformning sade stadsdelsförvaltningen upp hyresavtalet och avvecklade verksamheten 2014. År 2015 utfördes en större invändig ombyggnation i hus A för att anpassa lägenheterna till andra målgrupper, såsom LSS-boende respektive boende för nyanlända via Stiftelsen Hotellhem (SHIS).

Hyresavtalet med SHIS förlängdes inte inför detta projekt då de inte kunde ha kvar verksamheten i aktuellt hus under den kommande ombyggnationen samt att behovet av boenden för nyanlända även minskade. I dagsläget finns två lokalhyresgäster kvar i Dalbon 1, socialförvaltningen som driver ett utredningsboende i hus D samt Bromma stadsdelsförvaltning som driver en servicebostad enligt LSS i hus C.

Under 2019 initierades en förstudie för att se över det långsiktiga användningsområdet samt behov av underhåll för fastigheten. Utredningen påvisar att hus A och B i fastigheten har ett omfattande underhållsbehov samt lämpar sig för omvandling till seniorbostäder. Hus C och D kommer inte att omfattas av detta projekt då dessa är byggda senare och ännu inte är i behov av större underhållsåtgärder. Befintliga lokalhyresgäster kvarstår i dessa hus.

Som framgår av inriktningsärendet var servicebostaden enligt LSS tidigare förlagd i hus A och är idag evakuerade till hus C. Inriktningen var att verksamheten skulle flytta tillbaka till hus A efter genomfört projekt, då i form av insprängda lägenheter. Bygglov för denna utformning beviljades dock inte och verksamheten kommer därmed att vara kvar i hus C.

## Ärendet

I det följande redovisas inriktningen av genomförandeprojektet. Fastigheten är föremål för ett omfattande underhållsprojekt med målsättningen att tillskapa nya seniorbostäder i hus A och B.

## Projektet

Bolagets förstudie och tekniska utredning har påvisat att fastigheten har ett omfattande underhållsbehov och flera komponenter har uppnått teknisk livslängd. Underhållsåtgärder som kommer att behöva genomföras i projektet är bland annat utbyte av teknikkomponenter i form av ny ventilation, tappvattenstammar, värmestammar, avloppsledningar samt att elanläggningen behöver bytas ut. Vidare har fasaden nått sin livslängd och kommer att renoveras samt tilläggsisolas och fönstren kommer också att bytas ut. Taket kommer att rivras och nytt papptak kommer att läggas.

Fastighetens nuvarande två hissar kommer att behållas. En av hissarna kommer att höjas upp ytterligare en våning till vindsvåningen för att uppfylla krav på tillgänglighet. Övriga åtgärder som bedöms som nödvändiga att åtgärda i projektet är att befintligt brandlarm byts ut för att vara kompatibelt med dagens standarder.

Lägenhetsfördelningen som har tagits fram för hus A och B ger totalt 72 stycken lägenheter och övriga ytor enligt följande:

- Hus A: 69 seniorbostäder +1 gästlägenhet
- Hus B: 2 seniorbostäder + gemensamhetsytor, tvättstuga, förråd och källsortering.



Husen som omfattas av projektet är tomställda. Verksamheterna som tidigare var belägna i hus A och B har flyttat till hus C och D så någon ytterligare evakuering är inte aktuell. Den befintliga tvättstugan i hus A kommer att bli bostadsyta och flyttas därför till hus C inför projektets produktionsstart.



Frågan om eventuellt aktivitetscenter för seniorbostäderna har tidigare ställts till Bromma stadsdelsförvaltning som då meddelade att det inte var aktuellt i dagsläget. En förnyad dialog kommer att tas i frågan. Gemensamhetsyta för seniorhyresgästerna finns dock inom projektet.

### Ekonomi

Projektet har upphandlats i affärsmodellen samverkan och projektering i Fas 1 har utförts gemensamt mellan parterna. Projektkostnaden finns redovisad i bilaga 1 - Investeringskalkyl.

Den ekonomiska effekten av projektet har analyserats utifrån två olika alternativ; Alternativ 1, där det befintliga fjärrvärmesystemet behålls, och Alternativ 2, där det befintliga fjärrvärmesystemet behålls samt att investering i djupborrning av bergvärme sker. Förutom skillnader i uppvärmningssystem är övriga åtgärder desamma i de olika kalkylförutsättningarna (se bilaga 1 för mer information).

Investeringsutgiften för Alternativ 1 beräknas uppgå till 270 mnkr vid färdigställandet, det vill säga utifrån penningvärdet i början av år 2027, medan motsvarande investeringsutgift för Alternativ 2 beräknas uppgå till 281 mnkr.

Bergvärme leder till lägre energiförbrukning och i sin tur till kostnadsbesparingar av uppvärmningsutgifter. Så trots en högre investeringsutgift för Alternativ 2 blir resultatet av investeringskalkylen lika stor som för Alternativ 1, tack vare de förväntade besparingarna. Båda alternativen påvisar även ett positivt resultat om ca 2 mnkr.

För att komma så nära som möjligt för att nå upp till Stockholms stads miljömål krävs att option på djupborrning av bergvärme ingår i projektet är Alternativ 2 mest fördelaktigt. Fastigheten kommer därmed att bli energieffektivare, vilket tillsammans med minskade underhållskostnader förväntas skapa ett positivt driftnetto framöver. Utifrån detta förväntas projektet preliminärt uppgå till en total kostnad om ca 281 mnkr inklusive moms.

### Tidplan och beslut

Den preliminära tidplanen visar att efter att genomförandebeslut är fattat av styrelsen, samt beviljat bygglov kommer projektering av bygghandlingar och upphandling av underentreprenörer samt produktion att inledas under hösten 2024. Utförande entreprenör



Skanska Direkt, har handlats upp i samverkan. Projektet beräknas kunna färdigställas till sommaren 2026.

## Miljö

Miljöinventering har utförts och visar bland annat följande:

- Asbest kan finnas i äldre branddörrar och förekommer i enstaka fönsterbänkar.
- Bromererande flamskyddsmedel finns i svart cellgummiisolering s.k. Armaflex runt ledningar.
- Klorparaffiner, i halter överstigande gränsvärde för farligt avfall, finns i golvmattor av PVC. Klorparaffiner kan även finnas i inbyggda mjukfogar i Hus B.
- Olja förekommer i dörrstängare.
- PCB har inte påträffats under inventeringen.
- PVC finns bland annat i golvmattor, VP-rör, och kabelkanaler.

## Kommunikation

Projektet kan komma att påverka olika intressenter under projektets gång. En tydlig och kontinuerlig kommunikation är viktig för genomförandet och ska bidra till ökad förståelse och trygghet. Micasa kommer utifrån det att ha en dialog med bolagets befintliga lokalhyresgäster inom ramen för projektet.

## Risker

Alla renoveringsprojekt av denna skala bär med sig risker som kan leda till ekonomiska konsekvenser. Micasa har tillsammans med projektets entreprenör arbetat med att identifiera risker i detta projekt

Micasas ambition är att bygga balkonger till samtliga lägenheter i enlighet med bolagets ramprogram för seniorbostäder. Bygglov för detta är sökt men har emellertid avslagits då fastigheten är gulklassad, vilket innebär att den anses ha en positiv betydelse för stadsbilden och ett visst kulturhistoriskt värde. Micasa avser att överklaga beslutet till länsstyrelsen. Således kan det finnas en risk för att den planerade tillbyggnaden av balkonger för seniorbostäderna kan komma att utgå. De totala kostnaderna för de planerade balkongerna uppgår till cirka 5 mnkr.

Trots genomförd miljöinventering finns alltid en viss risk att ytterligare farligt avfall kan friläggas i samband med rivning och ombyggnad och detta måste uppmärksammas av berörd entreprenör.



## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

## Synpunkter och förslag

Underhållsåtgärderna i Dalbon 1 bedöms vara oundvikliga och inte möjliga att senarelägga då flera komponenter har nått sin tekniska livslängd. Åtgärderna kommer innebära att bolaget efter genomfört projekt får en under många år nästintill underhållsfri del av fastigheten i de berörda huskropparna A och B samt en förbättrad energiprestanda och ett bättre inomhusklimat.

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.

Den ekonomiska effekten av projektet har som framgår i ärendet analyserats utifrån två olika alternativ. Bolaget förordar alternativ 2 för att arbeta för att nå Stockholms stads miljömål. Fastigheten kommer därmed att bli energieffektivare, vilket tillsammans med minskade underhållskostnader förväntas skapa ett positivt driftnetto framöver.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår Micasa Fastigheter att styrelsen godkänner projektet och ger VD i uppdrag att genomföra underhåll och anpassning av Dalbon 1, utifrån den investeringskalkyl som har tagits fram och som biläggs till detta tjänsteutlåtande.

Maria Mannerholm  
VD  
Micasa Fastigheter  
i Stockholm AB

## Bilagor

1. Investeringskalkyl Dalbon 1 (Sekretess)
2. Inriktningsärende avseende underhåll och anpassning till seniorbostäder i del av fastigheten Dalbon 1

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Maria Mannerholm, VD	2024-06-04