



Tekniska kontoret

Dnr TN 2019/123

Till Tekniska nämnden

Slutredovisning av Hasseln 7, Skillingarydsalvan, Skillingaryd.

Förslag till Beslut

Föreslå kommunfullmäktige att godkänna slutredovisningen av Projekt Hasseln 7 Skillingarydsalvan.

Projekt: Hasseln 7, Skillingarydsalvan, ID 9187



Beskrivning: Socialförvaltningen, daglig verksamhet 35 brukare

Fakta:

- Verkstadslokaler, slöjdrum, målarrum, matrum, mottagningskök för 35 brukare.
- Administrativa lokaler för personal inklusive konferensrum plan 2.
- Mottagningskök 40 portioner samt matsalsplats för 35 samtida matgäster.
- Klar: 2019-05-01
- Garantitid: 2024-05-01
- Byggförsäkring: tom. 2029-05-01
- Industriell byggnad som är utrustad till modern standard vad gäller ventilation och värme (fjärrvärme). Även handikappanpassning är gjord. Handikapp-WC med dusch, hiss och elsäkerhet.



Innehållsregister

1. Sammanfattning
2. Ekonomisk kalkyl/budget 2017
3. Slutredovisning
4. Byggnadstekniska fakta
5. Energiförbrukning/Miljö
6. Ritning Skillingarydsalvan



Tekniska kontoret

Dnr TN 2019/123

Till Tekniska nämnden

1. Sammanfattning Skillingarydsalvan 2018-2019:

Skillingarydsalvan inköptes snabbt av kommunstyrelsen åt socialförvaltningen med avsikten att flytta två verksamheter ifrån Vaggeryd med extern hyresvärd. Socialförvaltningen sade upp avtalen direkt och det blev en stor press att bygga snabbt då verksamhetslokal saknades.

Under arbetets gång konstaterades att mycket mer måste åtgärdas för att kunna fortsätta bedriva verksamhet med brukare som har funktionsnedsättningar.

Plan 1 togs i anspråk för kontorsarbetsplatser, fabriksarbetsplatser och lager, ca 540m². Plan 2 skulle inte röras i första skedet, utan där fanns befintliga konferenslokaler. I skede två ville socialförvaltningen ta i bruk resterande yta för aktiviteter som dans, motion och rörelse. Varpå byggnadsåtgärder genomfördes.

Total yta är ca 800m². Socialförvaltningen har godkänt hyran som hamnade på ca 55 % av den gamla hyresnivån från extern hyresvärd. Hyran reglerades from 1 nov 2018, vad gäller driftkostnader. Årshyra är ca 420 000 kr. Socialförvaltningen belastas och kompenseras för kapitalkostnaden.

Nedlagda kostnader	- 6 461 tkr
Ursprungsbudget	+ 1 800 tkr (ursprungskalkylens kostnad=2 590 tkr, fördelat på 1 800 tkr i investering och resterande 790 tkr i planerat underhåll)
Summa Tillägg	- 4 661 tkr
Tilläggsbudget	+ 4 700 tkr
Summa=	+ 39 tkr

Kostnader fördelas enligt nedan:

Konto	Kostnader
4021 Maskiner, aggregat, transformatorer, köksmaskiner	-70
5911 Lönekostnad eget arbete investering	-72
6170 Fastighetsentreprenad byggnadsarbeten , el mm	-6 146
6409 Larminstallationer	-50
7451 Byggkonsulter	-59
7458 Arkitekter , konstnärer	-64
Totalt	-6 461



Tekniska kontoret

Dnr TN 2019/123

Till Tekniska nämnden

Exempel tillkommande arbeten

- a) Stor vattenskada plan 0. Man fick bygga nytt golv. Det förde sedan med sig ny ventilation, el, rör, målning och golv. Eventuellt dolt fel vid inköp av fastighet.
- b). Plan 1 saknade fönster, värme, ventilation och WC-grupper till verksamheten med brukare med funktionsnedsättning. Golven lutade också mycket och fick göras om.
- c) Avloppssystem ur funktion, nytt i plan 0.
- d) Ventilation gick inte att använda (inte upptaget i ursprungsbudget), den var gjord för industri med ett mindre antal människor.

Skulle man nyproducera denna yta så hamnar man på ca 20 000 kr/m², ca 16 000 tkr för hela huset.

2. Ekonomisk kalkyl/budget 2018

Okulär besiktning av fastigheten Hasseln 7.

Invändigt:

För att kunna användas för socialförvaltningen:

- Handikappsramp, ny entrédörr, automatisk dörröppning kodlås m.m.: 100 000 kr
- Handikaphiss till plan 2: 150 000 kr
- Ventilationsaggregatet är ok, men det behövs nya ventilationskanaler: 250 000 kr
- Komplettering värme, VS, kök och plan 2: 180 000 kr
- Komplettering av el: belysning, anpassning till ny rums-/ lokaldelning: 300 000 kr
- Nya golv mattor, epoxi golvmålning vid verkstadslokaler: 100 000 kr
- Bygg: rivning väggar, nya väggar, nytt kök, handikapp-WC, en del nya wc, en del nya dörrar m.m: 450 000 kr

Summa TOT= 1 530 000 kr

Anm. Fastigheten är idag uppvärmd med oljepanna och elradiatorer. Funktion är ok men bör nog av miljöskäl bytas till fjärrvärme alternativt värmepump.

Renovering/energispår på längre sikt:

Utvändigt:

- Ganska bra skick. En del fönster behöver bytas, någon takfot behöver målas.
Uppskattning av kostnad utvändigt ca: 150 000 kr



Tekniska kontoret

Dnr TN 2019/123

Till Tekniska nämnden

Invändigt:

- Utbyte av värmesystem till värmepump kontra fjärrvärme, fastigheten drivs idag med oljevärme och elvärme. Uppvärmning av olja och el följer inte Vaggeryds kommuns miljöstrategi. Sanera efter oljepanna, ta bort eluppvärmningen och installera luftvärmepump, rördragning, nya radiatorer där det är elvärme idag och värmefläktar:
Payoff ca 5 år med värmepump: 390 000 kr
- Komplettering av ventilationssystem/återvinning plan 1 och 2: 220 000 kr
- Komplettering/utbyte till LED-belysning: 120 000 kr
- Utbyte golv, mattor 180 000 kr

Summa TOT= 1 060 000 kr

Anm. Fastigheten har använts som industrilokal, utan fokus på miljö/energi.

Summa Kostnader= 2 590 000 kr

"Detta är en mycket snabbt uträknad och ganska uppskattad budget. Jag har haft "Fabrikens" lokalutformning i Vaggeryd, när jag gjort budgeten. Det finns säkert mer man kan göra, som medför ytterligare kostnader. Det man får i Skillingaryd i jämförelse lokalen i Vaggeryd är fräscha, ändamålsenliga lokaler för socialförvaltningen.

Trots att renoveringskostnaden blir så här hög, så tycker jag att det är ett bra köp".

Georg Theodoridis

3. Slutredovisning:

Ombyggnad Hasseln 7, daglig verksamhet

Kommunen valde att flytta från inhyrda lokaler i Vaggeryd. För att iordningsställa lokaler för daglig verksamhet inom funktionshinderomsorgen i Skillingaryd inköptes denna industrifastighet. Flera insatser har gjorts i lokalen. Bland annat ventilation, nödutgång, installation av larm, handikappanpassning, omklädningsrum, handikapp-WC med dusch, elsäkerhet med mera (1 900 tkr). Byte av uppvärmningssystem från olja till fjärrvärme (800 tkr), handikappanpassning till plan 2 i form av hiss (700 tkr). Vattenskada i golvbjälklaget upptäcktes efter köpet, vilket innebar att golvet fick brytas upp och bytas. Totalt redovisas minus 4 660 tkr 2020-04-30. Projektet har tilläggsbudgeterats 4 700 tkr under våren 2020 för att täcka underskottet och visar därmed ett litet plus.



Tekniska kontoret

Dnr TN 2019/123

Till Tekniska nämnden

ENSKILDA STÖRRE INVESTERINGSOBJEKT	Inkomster	Utgifter	Nettoutgift	Total budget	Avvikelse mot budget
Tkr	t o m 202008	t o m 202008	t o m 202008	t o m 202012	
Ombyggnad Hasseln 7, Salvan, daglig verksamhet	0	-6 461	-6 461	+6 500	+39

4. Byggtekniska fakta

Äldre industrilokal som användes som smedja, därefter tillverkning av Skillingarydsalvan. Loken är uppbyggd av trästomme samt putsade delar. Fönster och vissa delar bytta i nutid.

5. Energiförbrukning/Miljöinsatser

- Oljepanna för uppvärmning utbytt mot fjärrvärme.
- Elradiatorer utbytta mot vattenradiatorer.
- 4 nya ventilationsaggregat med roterande värmeväxlare är installerat, dessa ger 82 % i återvinning på uteluften.
- Fönster har fått en uppgradering med lister.
- Dörrar är utbytta med bra U-värde.



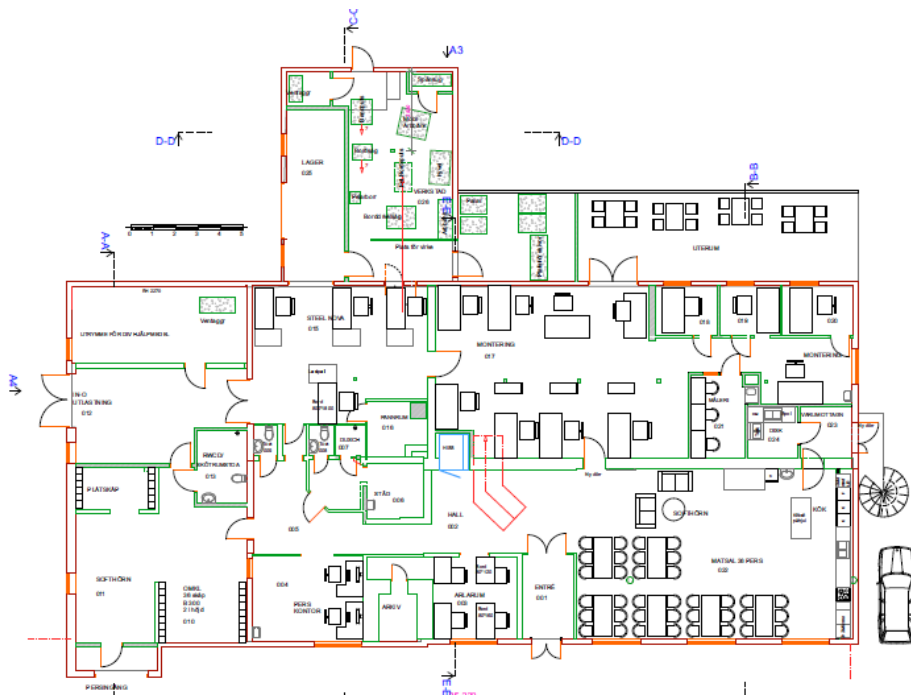
Tekniska kontoret

Dnr TN 2019/123

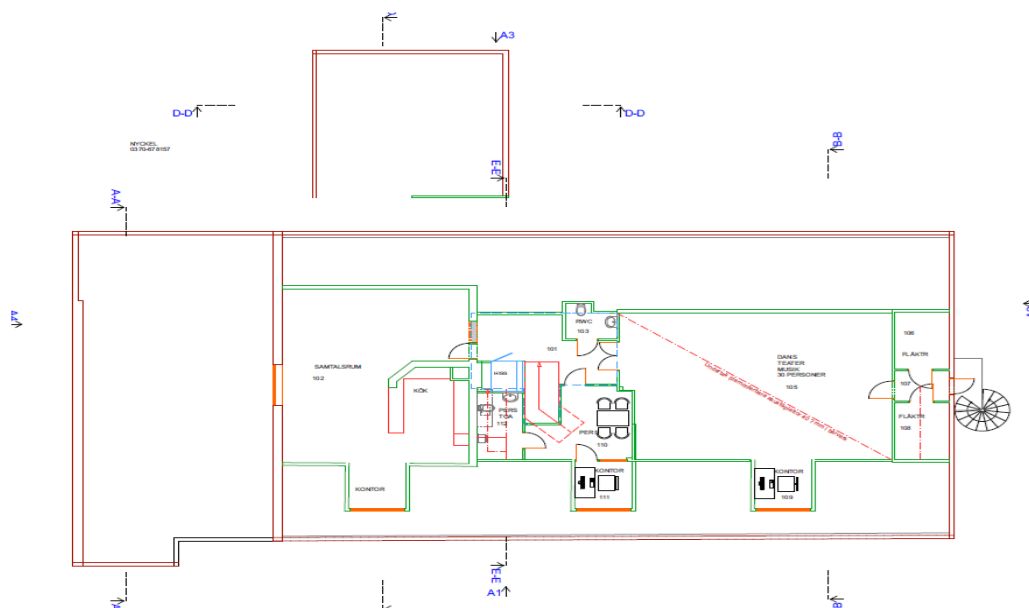
Till Tekniska nämnden

5. Ritningar

Plan 1



Plan 2





Tekniska kontoret

Dnr TN 2019/123

Till Tekniska nämnden

Beslut skickas till

Kommunstyrelsen

Ekonomienheten

Teknisk chef

Fastighetsingenjör

Handläggare

Magnus Ljunggren (teknisk chef)