



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
- 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



Tekniska kontoret

Dnr TN 2019/123

Till Tekniska nämnden

Innehållsförteckning

1 Sammanfattning	3
2 Slutredovisning	4
2.1 Ursprunglig budget.....	4
2.2 Ombudgetering.....	5
2.3 Ekonomiskt slutresultat	6
2.4 Tidslinje.....	6
Bilagor.....	7
Bilaga 1 Planritning, plan 1	7
Bilaga 2 Planritning, plan 2.....	8
Bilaga 3 Utdrag ur investeringsutredning	9



Tekniska kontoret

Dnr TN 2019/123

Till Tekniska nämnden

1 Sammanfattning

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

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 iordningställd yta uppgår till ca 800m².

De åtgärder som har gjorts för att sänka energiförbrukningen är följande;

- 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

2 Slutredovisning

2.1 Ursprunglig budget

Ursprungskalkylens kostnad uppgick till 2 590 tkr enligt nedan uppställning, fördelat på 1 800 tkr i investering och resterande 790 tkr i planerat underhåll.

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 | <u>450 000 kr</u> |

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 värmebläktar
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”.

- Fastighetschef

2.2 Ombudgetering

			(juni-20)	
9187 Hasseln 7	Dokument	SPB18	Inv.bu21	Summa
Budget (SPB18 i juni 2017)		1,800		1,800
Ombudgetering (inv.budget - juni 2020)			4,700	4,700
Slutlig budget				6,500

Utifrån ursprungskalkyl skulle driftmedel inom planerat underhåll nyttjas. Blandmodell för finansiering av investeringsprojekt får inte användas i kommunen efter beslut om ny riktlinje för investeringsprocessen antagen i kommunfullmäktige 2020. För att få rättvisande bild enligt redovisningsregler har detta istället lagts på investering.

Kommunen valde att flytta från inhyrda lokaler i Vaggeryd. För att iordningsställa lokaler för daglig verksamhet inom funktionhinderomsorgen i Skillingaryd inköptes denna industrifastighet. Flera insatser har gjorts i lokalen. Några tillkommande arbeten ej upptagna i



Tekniska kontoret

Dnr TN 2019/123

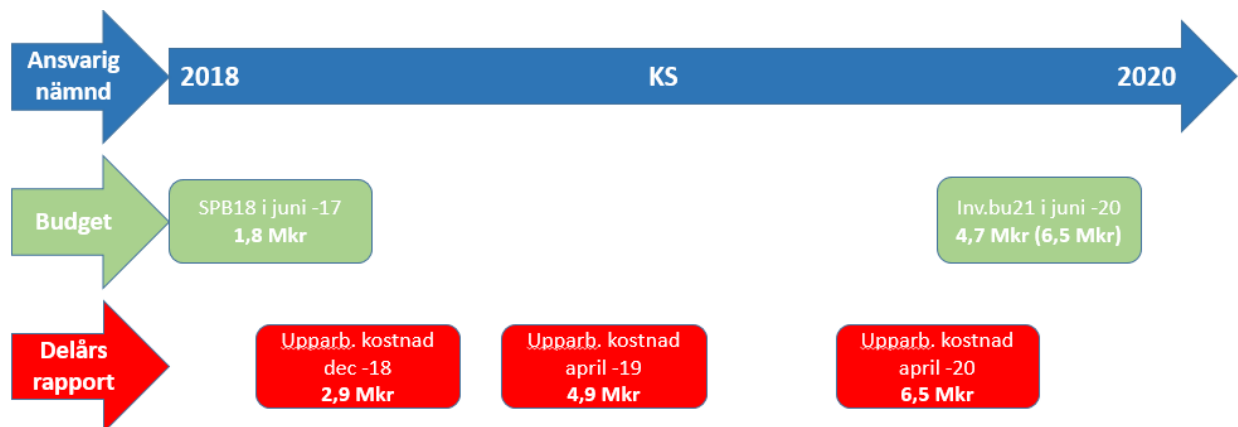
Till Tekniska nämnden

ursprunglig budget innefattar vattenskada i golvbjälklaget plan 0 som upptäcktes efter köpet, vilket innebar att golvet fick brytas upp och bytas. Det förde sedan med sig ny ventilation, el, rör, målning och golv. Eventuellt dolt fel vid inköp av fastighet. Plan 1 saknade fönster, värme, ventilation och WC-grupper till verksamheten med brukare med funktionsnedsättning. Golven lutade också mycket och fick göras om. Avloppssystem ur funktion, nytt i plan 0. Ventilation gick inte att använda (inte upptaget i ursprungsbudget), den var gjord för industri med ett mindre antal människor.

2.3 Ekonomiskt slutresultat

ENSKILDA STÖRRE INVESTERINGSOBJEKT	Inkomster	Utgifter	Nettoutgift	Total budget	Avvikelse mot budget
Tkr	t o m 202103	t o m 202103	t o m 202103	t o m 202103	
Ombyggnad Hasseln 7, Salvan, daglig verksamhet	0	-6 574	-6 574	+6 500	-74

2.4 Tidslinje





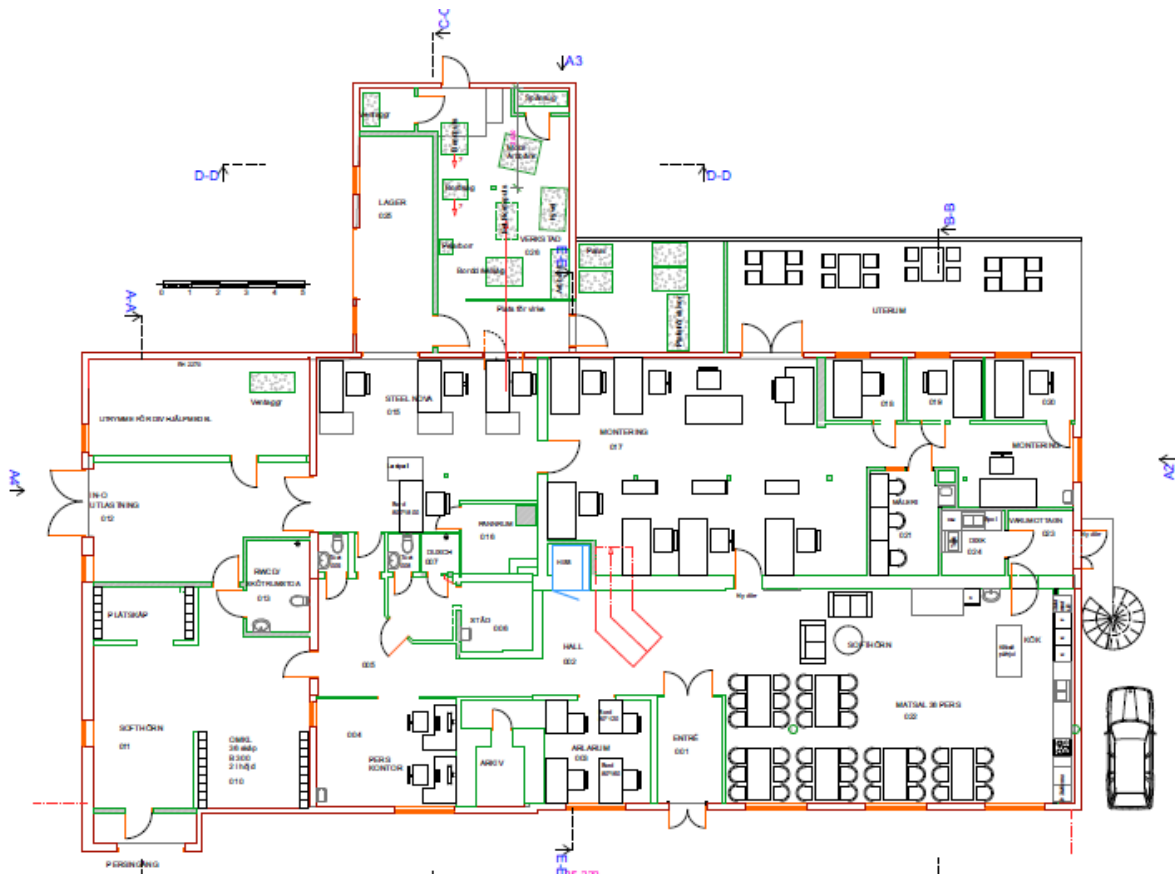
Tekniska kontoret

Dnr TN 2019/123

Till Tekniska nämnden

Bilagor

Bilaga 1 Planritning, plan 1



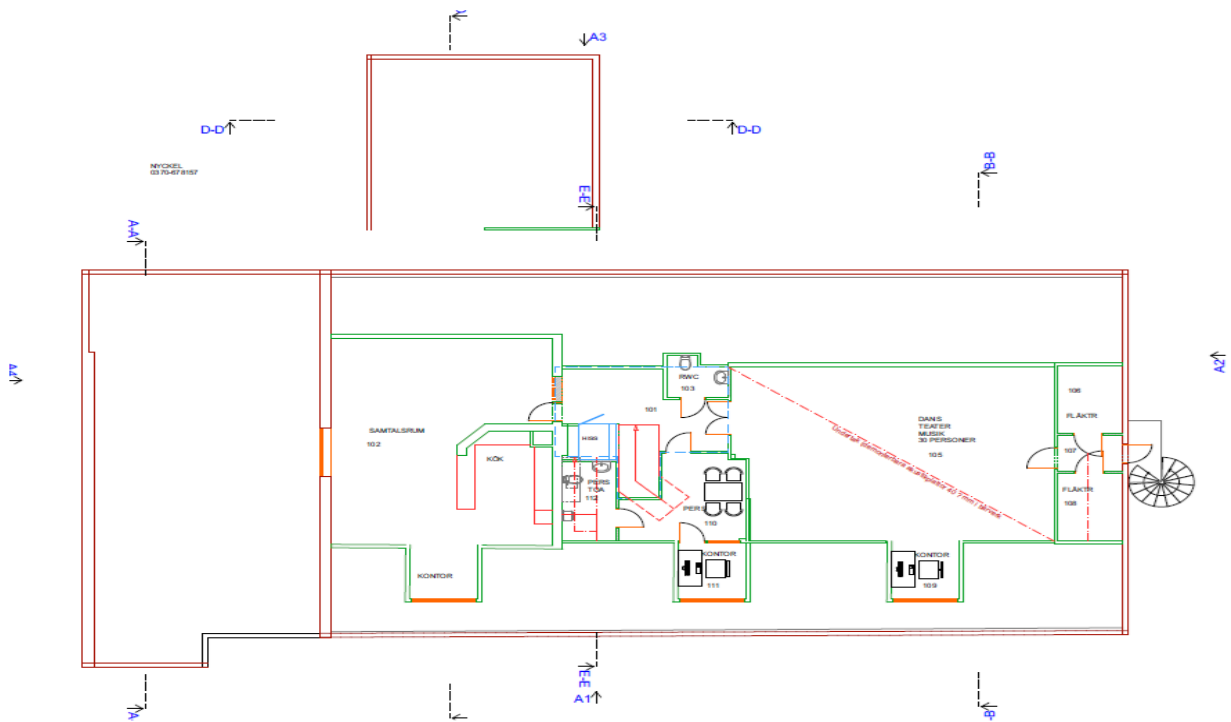


Tekniska kontoret

Dnr TN 2019/123

Till Tekniska nämnden

Bilaga 2 Planritning, plan 2





Tekniska kontoret

Dnr TN 2019/123

Till Tekniska nämnden

Bilaga 3 Utdrag ur investeringsutredning

Nedan utdrag ur investeringsutredningen från 2020-09-10 bidrar som förklaring till projektets utfall, ombudgetering och resultat;

Hasseln, även kallad Stjärnfabriken, påbörjades våren 2018.

Allvarlig avvikelse i detta projekt bedömer vi vara att rapporteringen inte har fungerat samt den ekonomiska avvikelsen.

Viktiga skäl till denna avvikelse bedömer vi vara en hög arbetsbelastning med en exceptionellt hög investeringstakt. Verksamhetens behov av färdiga lokaler vid en viss tidpunkt har också påverkat. Projektet forcerades inför köpet fram för fort och principerna för finansieringen var otydliga.

Viktigt att tilläggsbeställningen från verksamheten inte görs under projektet utan att man fångar dessa behov i beslutsunderlaget (i planeringsfasen) – all inklusive – så att rätt budgetbegäran ligger till grund för politikens beslut.



Tekniska kontoret

Dnr TN 2019/123

Till Tekniska nämnden

Beslut skickas till

Kommunstyrelsen

Ekonomienheten

Teknisk chef

Fastighetschef

Handläggare

Magnus Ljunggren (teknisk chef)