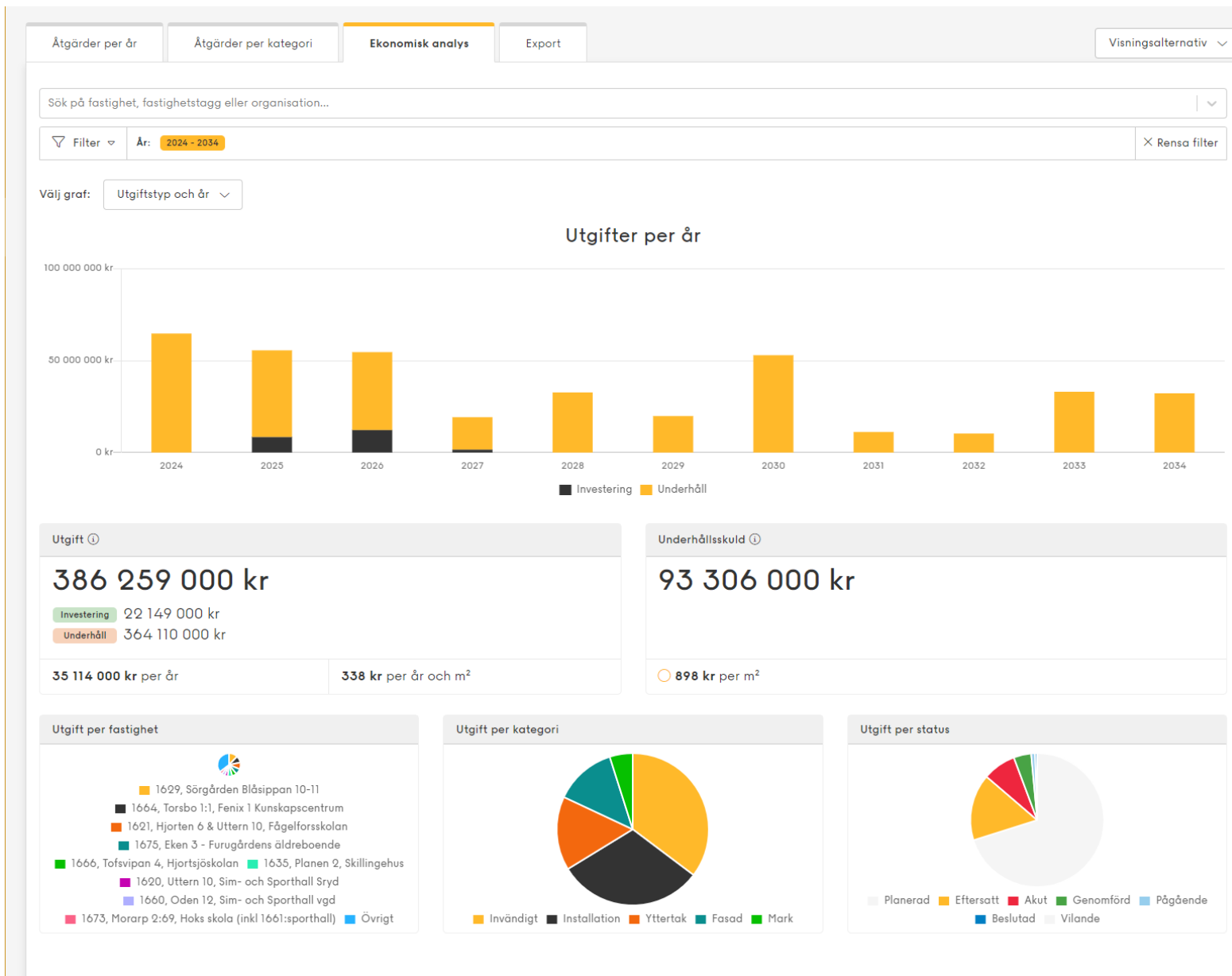




Fastighetsinventering och Underhållsplanering

Utförd Sept. 2022- nov. 2024

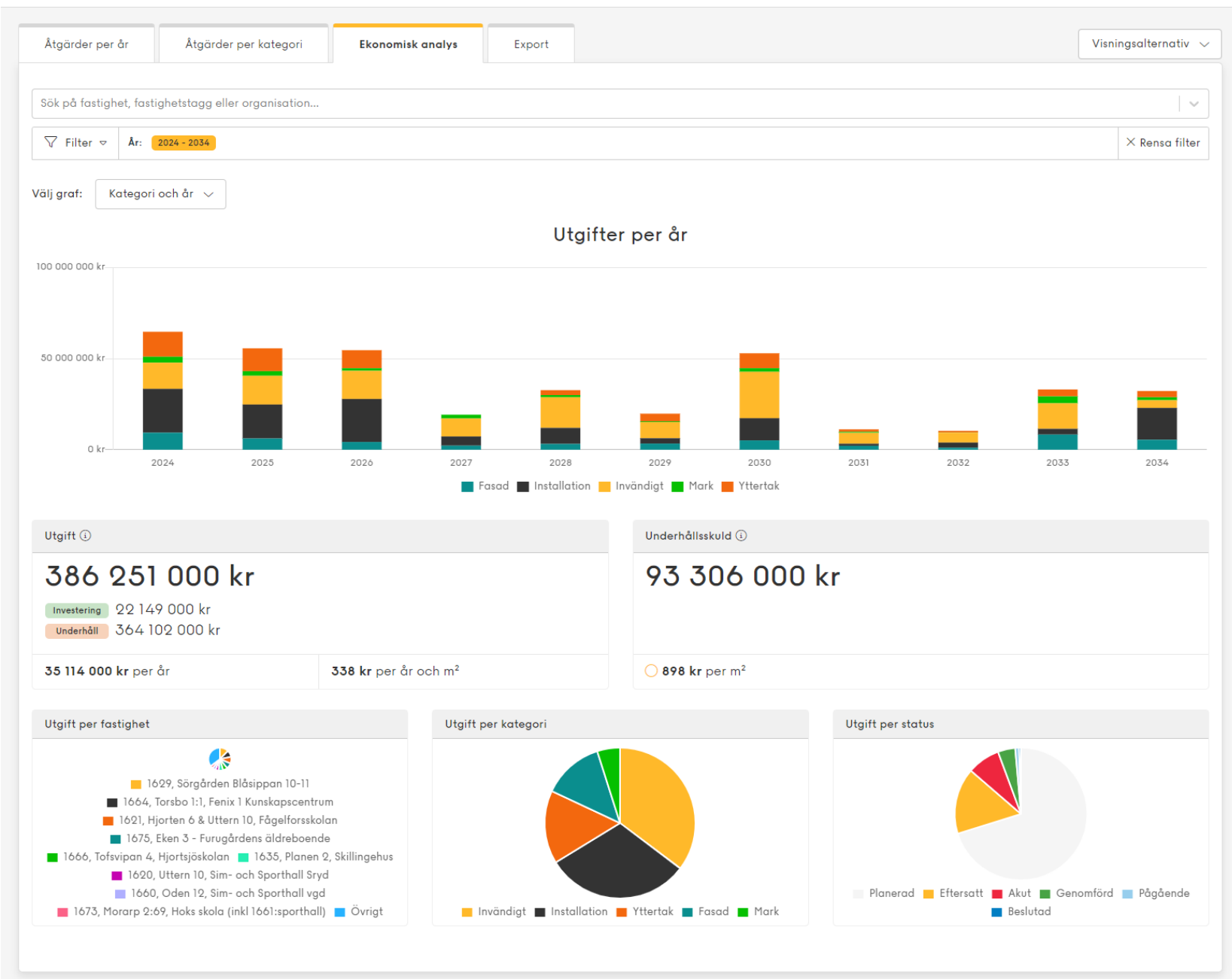


50 st fastigheter har valts ut 2022 att inventeras vilket motsvarar 112318 m² och är en stor del av Vaggeryds Kommuns fastighetsinnehav räknat i m². Dessa fastigheter har inventeras och lagts i en 30 års underhållsplan med hjälp av Webbaserade underhållsplaneringverktyget Planima.

Beslutfattare har efterfrågat var underhållsskulden är på utvalda fastigheter.

Underhållsskuld är den sammanlagda kostnaden på vad som skulle gjorts i en teknisk livslängd fas för varje enskilda fastighetskomponent och är den sammanlagda kostnaden för underhåll som är eftersatt och de som är akuta.

Kostnaden för kommande 10 årsplan att förvalta fastigheterna med planerat underhåll och ta ner del av underhållsskulden är drygt 386 miljoner. I snitt betyder det 35 miljoner/år. Måste avsättas de närmaste 10 åren för att hålla planerat underhåll och ta ner del av underhållsskuld.



Inventering har utförts genom att under 2 år studerat skick på följande komponenter ute på fastigheterna:

- Yttertak
- Fasad
- Installation
- Invändigt
- Mark

Underhållsarbete är dagsaktuell och förändras konstant.

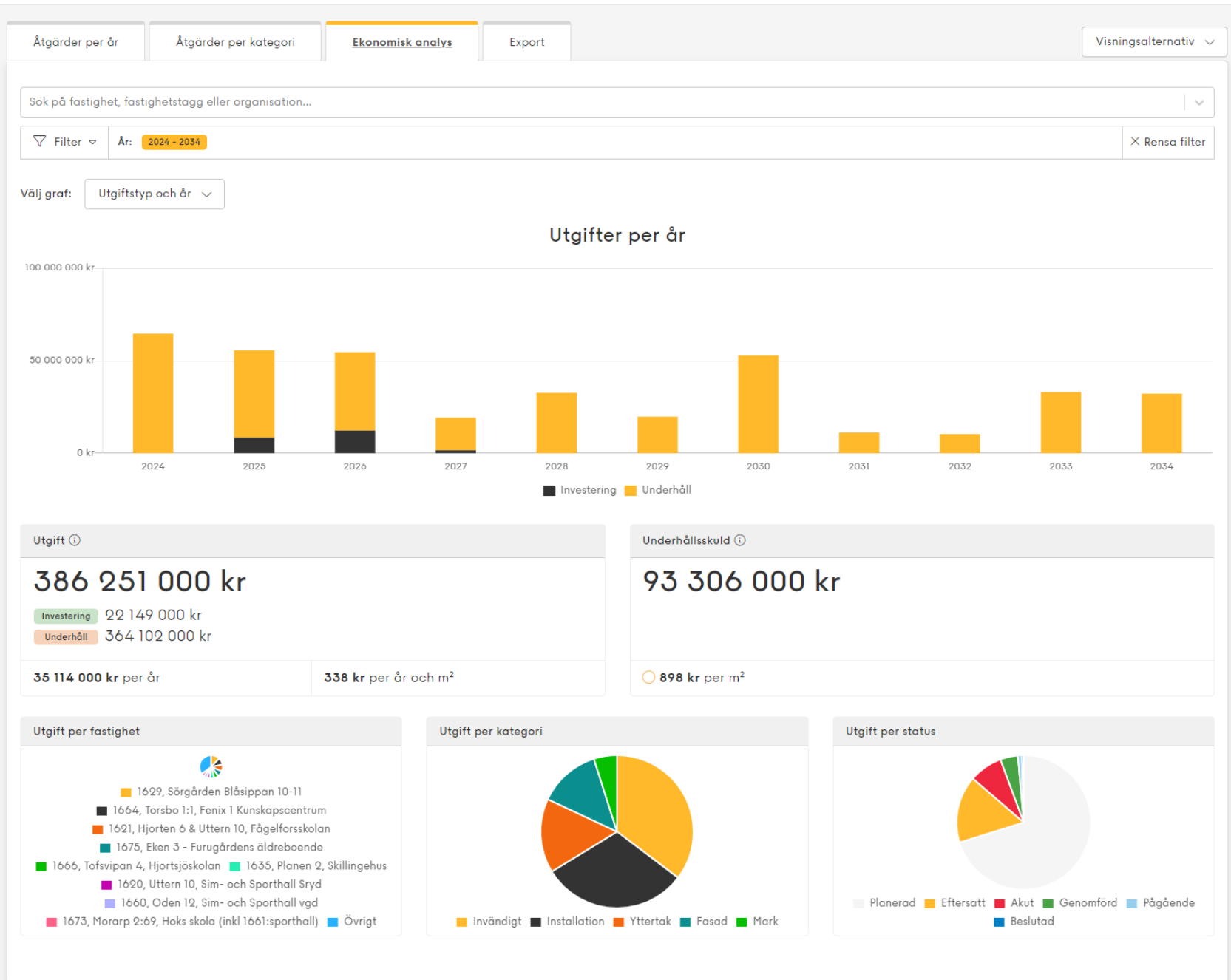
Vid varje nytt år övergår de planerade jobb i underhållsplan som skulle utförts och inte gjorts till att nästkommande år bli eftersatta underhållsarbeten och på så sätt ökar underhållsskuden.

Därför är det lika viktigt att se på planerade jobb över en 10 års plan och se över så snittet på årliga medel finns för arbeten.

Vyn till höger påverkas direkt när olika arbeten utförs. I en 10 års period ligger den totala utgiften att förvalta de utvalda fastigheterna på 386 251 000 kr

Denna utgift är fördelade nedan och har status 11 nov 2024 enligt följande:

Planerade Arbeten 2024-2034:	271 111 000 kr
Genomförda arbeten 2024 :	16 389 000 kr
Pågående arbeten 2024:	3 646 000 kr
Beslutade arbeten 2024:	1 781 000 kr
Akuta behov:	30 981 000 kr
Eftersatta behov:	62 343 000 kr



Under inventering har verksamheterna berättat om sina behov.

Underhållsplanering skall mynna ut i att beställa arbeten som gör att fastigheter återfår och behåller sitt ursprungskick.

Är det behov av exempelvis att förbättra arbetsmiljö är det en investering som behövs och inte ett underhållsarbete.

4 större behov har upptäckts under inventering

Fenix 1 Ombyggnation kök och matsal

Hjortsjöskolan Inomhus markstensutbyte mot lämpligare golvmaterial

Fenix 1 inomhus markstensutbyte mot lämpligare golvmaterial

Mellanbyggnaden fågelfors grundskola inomhus markstensutbyte mot lämpligare golvmaterial

FASTIGHETSNAMN 	UNDERHÅLLSSKULD 
1666, Tofsvipan 4, Hjortsjöskolan Utbildning	13 611 000 kr
1620, Uttern 10, Sim- och Sporthall Sryd Fritid	11 949 000 kr
1664, Torsbo 1:1, Fenix 1 Kunskapscentrum Utbildning	10 992 000 kr
1621, Hjorten 6 & Uttern 10, Fågelforskskolan Utbildning	9 247 000 kr
1660, Oden 12, Sim- och Sporthall vgd Fritid	5 775 000 kr
1635, Planen 2, Skillingehus Skillingehus	5 539 000 kr
1673, Morarp 2:69, Hoks skola (inkl 1661:sporthall) Utbildning	4 485 000 kr
1677, Svea 1 , Brandstation Vaggeryd Räddningsstation	2 960 000 kr
1629, Sörgården Blåsippan 10-11 Bostad Omsorg	2 915 000 kr
1669, Utsikten 16, Nyckelpigans förskola Utbildning	2 616 000 kr
1632, Björnen 5 , Brandstation Skillingaryd Räddningsstation	2 592 000 kr
Kommunförråd Vaggeryd	2 068 000 kr

Status högst underhållsskuld 11 nov 2024

Till vänster ser vi de 12 fastigheter i Vaggeryds kommun som har högst underhållsskuld.

Vissa av dessa fastigheter är mindre med alltså stor underhållsskuld / m2

Vissa fastigheter likt Hjortsjöskolan har många byggnader där vissa byggnader påverkar att underhållsskuld på fastighet som helhet påverkas.

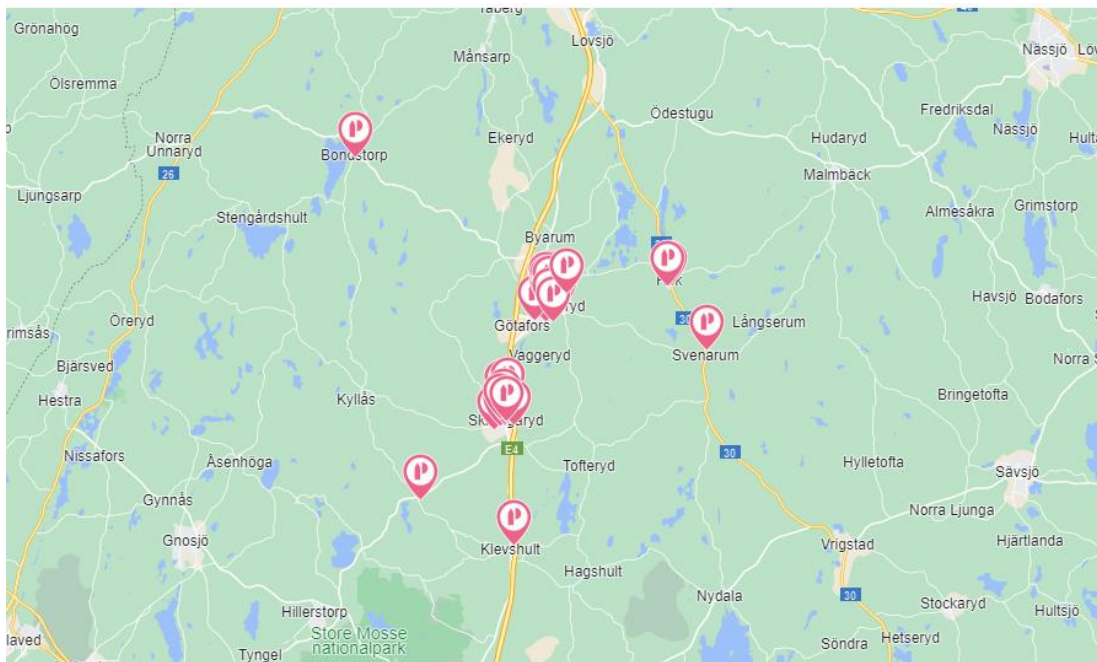
FASTIGHETSNAMN 	TOTALT 2024 - 2033 
1629, Sörgården Blåsippan 10-11 Bostad Omsorg	46 269 000 kr
1664, Torsbo 1:1, Fenix 1 Kunskapscentrum Utbildning	36 467 000 kr
1621, Hjorten 6 & Uttern 10, Fågelforskskolan Utbildning	33 766 000 kr
1675, Eken 3 - Furugårdens äldreboende Omsorg	29 986 000 kr
1666, Tofsvipan 4, Hjortsjöskolan Utbildning	23 458 000 kr
1635, Planen 2, Skillingehus Skillingehus	19 717 000 kr
1620, Uttern 10, Sim- och Sporthall Sryd Fritid	17 171 000 kr
1660, Oden 12, Sim- och Sporthall vgd Fritid	16 517 000 kr
1673, Morarp 2:69, Hoks skola (inkl 1661:sporthall) Utbildning	15 294 000 kr
1630, Jupiter 2, Jupiter Omsorg	10 933 000 kr
1683, Eken 3, Furugården - servicelägenheter Bostad	8 644 000 kr
1627, Åker 1:12, Åkers skola/förskola Utbildning	6 258 000 kr

Status 11 nov 2024 på högst kostnad i totalt underhåll 2024-2034

Dessa fastigheter till höger visar dem som har högst samlad utgifter de kommande 10 åren.

Flera av fastigheterna är stora och har dessutom ofta flera byggnader. Byggnaderna i denna lista är dessutom 30 år och äldre och behöver större insatser för att inte hamna i eftersatta och akuta underhållsskuld mer än de är idag.

Därtill skall man ha respekt för att kostnader kring underhåll och äldre fastigheter kan öka drastiskt vid en exempelvis havererande ventilationsaggregat eller arbetsmiljöutredning



Att ta fram underhållsplanering har gjorts i webbaserat program som heter Planima där 800 kunder i fastighetssektorn har lagt in sina fastigheter i underhållsplan.

Planima får fram att på en 30 års underhållsplan har Vaggeryds kommuns en underhållsskuld på 906kr/m²

Detta gör att Vaggeryds kommun ligger 10 % högre än genomsnittlig fastighet i Planima som ligger på 822 kr/ m²

Underhållsskuld

94 068 000 kr

● 906 kr per m²

En genomsnittlig fastighet i Planima har 822 kr per m² i underhållsskuld. Er underhållsskuld är 10% högre.

Alla utgifter är angivna **exkl. moms** ↗

Slutsats:

De närmaste 10 åren behövs det 35 miljoner i årliga medel för att arbeta med det planerade underhållet och ta ner del av det akuta och eftersatta underhållet.

Inventering och Underhållsplanering utförd av Fastighetsenheten, Vaggeryds kommun 2022-2024