

BESLUTSFÖRSLAG

**Anslagsframställan för nybyggnad av LSS-boende
Skogsfrugatan, del av Torpa Sjöbo 2:5.**

Kommunstyrelsen föreslås besluta:

Godkänna anslag om 18 000 000 kr för nybyggnation av LSS-boende Skogsfrugatan, del av Torpa-Sjöbo 2:5, under förutsättning att Sociala omsorgsnämnden tillstyrker förslaget.

Datum

2018-01-23

Malin Carlsson

Kommunalråd

Datum

2018-01-24

Annette Carlson

Kommunalråd



Tillstyrkes



Alternativt förslag

Diarienummer: KS 2017-00172

Programområde: 003

Handläggare: Oliwer Åstrand

Datum

2018-01-22

Magnus Widén

Ekonomichef



Oliwer Åstrand
Handläggare
033 357184

Datum
2018-02-05

Instans
Kommunstyrelsen
Dnr KS 2017-00172
293

Anslagsframställan för nybyggnad av LSS-boende Skogsfrugatan, del av Torpa Sjöbo 2:5.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar godkänna anslag om 18 000 000 kr för nybyggnation av LSS-boende Skogsfrugatan, del av Torpa-Sjöbo 2:5, under förutsättning att Sociala omsorgsnämnden tillstyrker förslaget.

Ärendet i sin helhet

Sociala omsorgsnämnden har 2016-09-20 (2016/SON0088) hemställt Lokalförvaltningsnämnden att genomföra en förstudie gällande nybyggnad av gruppboende med särskild service enligt LSS bestående av sex lägenheter med tillhörande kök/gemensamhetsutrymme på anvisad tomt på Skogsfrugatan, Sjöbo. Byggnaden kommer att utrustas med en solcellsanläggning.

Projekteringsframställan beslutades i Lokalförvaltningsnämnden 2017-01-24, och godkändes i Kommunstyrelsen 2017-02-27 samt Sociala omsorgsnämnden 2017-02-20 (2016/SON0087). Projektet finns upptaget i Borås Stads investeringsbudget för 2018 med en beräknad investeringsutgift om 18 000 000 kr.

Den totala hyran efter projektets färdigställande beräknas till 1 017 005 kr. Investeringsutgiften baseras på anbud och beräknas till 18 000 000 kr. Byggstart planeras till februari 2018 med inflyttning mars 2019.

Beslutsunderlag

1. Anslagsframställan för nybyggnad av LSS-boende Skogsfrugatan, del av Torpa-Sjöbo 2:5 från Lokalförvaltningsnämnden, nr 120.
2. Kommunstyrelsens beslut 2017-02-27 § 117 Projekteringsframställan för nybyggnad av LSS-boende Skogsfrugatan, del av Torpa-Sjöbo 2:5, nr 30.
3. Sociala omsorgsnämndens beslut om planering av bostäder med särskild service enligt LSS på anvisad tomt på Skogsfrugatan, nr 20.
4. Projekteringsframställan för nybyggnad av LSS-boende Skogsfrugatan, del av Torpa-Sjöbo 2:5, nr 10.

Beslutet expedieras till

1. Lokalförvaltningsnämnden
2. Sociala omsorgsnämnden

Malin Carlsson
Kommunalråd

Magnus Widén
Ekonomichef



Avdelning
Byggavdelningen

Nämnddatum
2017-12-12

Diarienummer
2016-00149 293

Mottagare
Kommunstyrelsen
Sociala omsorgsförvaltningen

Anslagsframställan för nybyggnad av LSS-boende Skogsfrugatan, del av Torpa-Sjöbo 2:5.

Projektets handläggning

Sociala omsorgsnämnden har 2016-09-20 (2016/SON0087) hemställt Lokalförvaltningsnämnden att genomföra en förstudie gällande nybyggnad av gruppboende med särskild service enligt LSS bestående av 6 lägenheter med tillhörande kök/gemensamhetsutrymme på anvisad tomt på Skogsfrugatan, Sjöbo. Projekteringsframställan beslutades i Lokalförvaltningsnämnden 2017-01-24, och godkändes i Kommunstyrelsen 2017-02-27 samt Sociala omsorgsnämnden 2017-02-20 (2016/SON0087 734).

Projektet finns upptaget i Borås Stads investeringsbudget för 2017 med en projektbudget om 18 000 000 kr

Projektbeskrivning och mål

Lokalförvaltningsförvaltningen har genomfört projektering tillsammans med verksamhetsrepresentanter med syfte att ta fram förfrågningsunderlag för en utförandeentreprenad. Tomten sluttar från Norra Sjöbogatan längs Skogsfrugatan, vilket medför att en del anpassningar av marknivån krävs. Boendet kommer att få en stor gemensam uppstolpad altan, samt egna entréer utifrån. Boendet består av 6 lägenheter med tillhörande kök/gemensamhetsutrymme i en plan enligt verksamhetens önskemål och har en total area på 605 m² BRA. Boendet är utformat i nivå standard-LSS för personer med funktionsnedsättning (ej stora funktionsnedsättningar). Byggnaden ska P-märkas och uppfylla tillgänglighetskrav enligt VGR nivå grön. Tak åt sydöst utförs med 60 kvm solceller.

Konsekvensanalys lokaler

I Borås Stad finns ett antal personer som står i kö för att erhålla bostad enligt LSS. Förutom kön finns ett antal bostäder som saknar lägenhetsstandard och som successivt behöver bytas ut mot fullvärdiga lägenheter. Det är därför angeläget med en skyndsam byggnation av boendet.

Tidplan

Byggstart är beräknat till februari 2018 med inflyttning till mars 2019.

Ekonomi

För projektet redovisade kostnader baseras på inkomna anbud

Byggentreprenad	14 445 000 kr
Markentreprenad	(ingår i bygg) kr
Projektering	1 077 000 kr
Kontroll och besiktning	378 000 kr
Bygglov och anslutningsavgifter	700 000 kr
Oförutsett	400 000 kr
Projektledning	800 000 kr
Ränta under byggtid	200 000 kr
Summa total för projektet exkl. moms	18 000 000kr



Projektets budget är kalkylerad till 18 000 000 kronor.

Investeringsutgifter utslagen per m² (BTA) är 27 692 kronor.

Kostnader

	År 2018
Befintlig kapitalkostnad	0 kr <i>Avser befintlig byggnad</i>
Driftskostnad (nybyggnad)	0 kr <i>Avser befintlig byggnad</i>
Ny kapitalkostnad (rta 1,75%) av investeringen	873 781 kr
Ny driftskostnad (uppskattad)	223 850 kr
Avgående lokalkostnad för LFF	0 kr
Total kostnad	1 097 631 kr

Kapitalkostnaden är beräknad enligt komponentavskrivningsmodell med rak avskrivning. Investeringen föreslås avskrivas på 80, 30, 25, 20 år respektive 15 år.

Intäkter/verksamhetens hyra

	År 2018
Nuvarande schablonhyra	1 017 005 kr
Hyrestillägg av investeringen	0 kr
Tillkommande schablonhyra för utökat BRA	0 kr
Total hyra	1 017 005 kr


Avgående hyran för nuvarande lokaler som lämnas finns ej.


Hyresförändring för Borås Stad

	År 2018
Totalhyra för projektet	1 017 005 kr
Avgående hyra för lokaler som lämnas	0 kr
Hyresförändring	1 017 005 kr

Lokalförvaltningsnämnden föreslår att Kommunstyrelsen beslutar under förutsättning att Sociala omsorgsnämnden tillstyrker förslaget att godkänna Lokalförvaltningsnämndens anslagsframställan avseende nybyggnad av LSS-boende skogsfrugatan, del av Torpa-Sjöbo 2:5.

LOKALFÖRSÖRJNINGSNÄMNDEN


Mathias Duell
Ordförande


Anders Waldau
Förvaltningschef

Bilaga:
Bilaga 1: Ritningar
Bilaga 2: Investeringskalkyl
Bilaga 3: Budgetsammanställning

Akt	Fritt (Utgiftsslag)	Datum xxxx-xx-xx	Datum 2017-01-09	Datum 2017-11-27	Datum xxxx-xx-xx	Fritt (Utgiftsslag)	Datum 2017-01-09	Datum 2017-11-27	Datum xxxx-xx-xx
	Budget överslag KSEK	Budget proj.fram KSEK	Budget anslag KSEK	Budget anslag KSEK	Budget överslag KSEK		Budget proj.fram KSEK	Budget anslag KSEK	Budget KSEK
	Entreprenadutgifter					Byggherrekostnad			
9641	8212, 8215 Byggnadsarbeten	14 700	14 275			<i>Myndighetskostnader</i>	700	700	0
9641	8222, 8225 UE-arbeten (GE-arvode)					8035 Bygglov	300	300	
9641	8232, 8235 Markarbeten					8045 Anslutningsavgifter	400	400	
9641	8242, 8245 Målningsarbeten					<i>Konsultkostnader</i>	1 005	1 077	0
9641	8312, 8315 VVS-arbeten					8611,8615 Arkitekter	350	300	
9641	8322, 8325 Sprinklerinstallation					8621,8625 Landskapsarkitekt	85	92	
9641	8332, 8335 Kylinstallation					8631,8635 Geoteknikkonsult	100	40	
9641	8342, 8345 Vattenrening					8641,8645 Konstruktionskonsult	50	145	
9641	8352, 8355 Brandskydd-gassläckn.					8651,8655 VVS-konsult	100	190	
9641	8362, 8365 Ventilationsinstallation					8661,8665 Ventilationskonsult			
9641	8372, 8375 Styr- och övervakning					8671,8675 Elkonsult	90	95	
9641	8382 Solcellsanläggning			170		8711,8715 Övriga byggkonsulter	50	50	
9641	8392 Underhåll					8721,8725 Kökskonsult	0		
9641	8412, 8415 Elinstallation					8731,8735 Akustikkonsult	60	85	
9641	8422, 8425 Hissinstallation					8741,8745 Bygglledning			
9641	8432, 8435 Larminstallation					8751,8755 Inne miljöö	20	45	
9641	8512, 8515 Storkök					8771,8775 Brandkonsult	50	35	
	Summa entreprenadutgift	0	14 445	14 445		8781,8785 Sprinklerkonsult	50		
	Summa byggherrekostnad	0	2 800	3 155		<i>Kostnader för kontroll</i>	0	945	1 178
	Summa utgifter projektet	0	17 500	17 600		8025 Ritningskopior			
	Utgifter för ersättningslokaler	0	0	0		8815 Kontroll Bygg	150	150	
9681	8065 Lokalyror					8825 Slut-/garantibesiktning	120	120	
9641	8522, 8525 Flyttingskostnader					8835 Kontroll VVS	25	35	
9542	8095 Bränsle (Ei/värme)					8845 Kontroll Ei	25	35	
						8855 Kontroll Hiss			
						8865 Kontroll Kök			
9641	8442 Utrangering av byggnad					8875 Kontroll Mark	0	13	
9641	8532,8535 Oförutsett (ÅTA)					8885 Kontroll Övrigt	25	25	
9641	8542,8545 Övrigt					8055,8056 Projekt-/bygglledning	600	800	
9699	8761,8765 Övriga tjänster					<i>Kapitalutgifter</i>	0	150	200
	Summa total för projektet	0	18 000	18 000		8125 Räkna under byggtid	150	200	
	Yta m² BTA		650	650		8135 Dröjsmålsräntor			
	Utgift total kr/m² BTA	#####	27 692	27 692	#####	Summa byggherrekostnad	0	2 800	3 155
	Utgift entreprenad kr/m² BTA	#####	22 615	22 223	#####				
	Utgift byggherre kr/m² BTA	#####	4 308	4 854	#####				

Komponentsavskrivning

Kostnadsfördelning för ny-, ombyggnad samt renovering

Projekt
Upphandlingsform
Objekts-/projektnr
Färdigställt
Dok uppdaterad

LSS-boende Skogsfrugatan	
Upphandlingsform	Utförandeentreprenad
Objekts-/projektnr	66203 /
Färdigställt	
Dok uppdaterad	2017-11-27

DEL 1

Fördelning av Projektkostnad
- endast blå rutor fylls i av projektledare

Projektledarens totala kalkyl / prognos				Annan Finansiering (PLU, ENERGI etc)	BOKSLUT 2015-12-31 För Komponentsavskrivning	
Komponent;	Förklaringar;	Redovisad Total PK / prognos kr	%-fördeln.		%-fördeln.	
1	Mark	Anskaffningsvärde i förkommande fall	0,00%		0,00%	
2	Markanläggning - 30 år	Anordningar eller anläggningar som inte är byggnader eller inventarier, t.ex. vägar, parkeringsplatser, plattytor, planteringar och lekutrustning.	650 000	3,61%	650 000	3,61%
	Marksanering	Sanering förorenad mark (ska finansieras i driftbudget)		0,00%		0,00%
3	Stomme / grund - 80 år	Grundläggning inkl schakt, platta, bjälklag, bärande väggar/pelare, takbjälklag, takstolar, ytterväggsstommar / färdiga ytterväggsstommar med puts-tegelbeklädnad	4 350 000	24,17%	4 350 000	24,17%
	Rivningsarbete	Rivningsarbete inkl asbest och pcb-sanering		0,00%		0,00%
4	Tak, fasad, fönster - 30 år	Fasadytskikt inkl infästning, balkongerräcken, stuprör. Fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar, entrepartier och glaspartier. Tätskikt tak, tegel- och bågpannor, råspont, säkerhetsanordningar, takbryggor, stosar, hängrännor, beslagning.	3 000 000	16,67%	3 000 000	16,67%
5	Stomkomplettering/ byggnadsinventarier/ inredning - 30 år	Trappor, innerväggar, innerdörrar och partier, sakvaror, köksinredningar, badrumsinredningar, övrig inredning. (Avskrivning extern fastighet kontraktstid)	1 000 000	5,56%	1 000 000	5,56%
6	Inre samt yttre ytskikt - 20 år	Inre ytskikt; Golvbeläggningar, målningsbehandlings, kakel, klinker, innertak. Yttre ytskikt; Ommålning fönster, dörrar, träfasader, ytskikt papp- och plåttak	1 000 000	5,56%	1 000 000	5,56%
7	Installationer; el, rör, vent, hiss, kyla - 25 år	Komplett ventilationsanläggning, elanläggning och va-anläggning, undercentraler, hissinstallationer, kyla, storköksutrustning	3 795 000	21,08%	3 795 000	21,08%
8	Vitvaror - 15 år	Kyl, frys, spis, köksfläkt, tvättmaskin, torktumlare	150 000	0,83%	150 000	0,83%
9	Tekniska installationer - 15 år	Larm, lås, passage, brand, styrkort, solceller, teleanläggning	500 000	2,78%	500 000	2,78%
10	Övrigt post - fördelning	Projektering Bygg- och projektledning Kreditivräntor Myndighetskostnader Besiktningar, övriga byggherrekostnader Övrigt	1 077 000 800 000 200 000 300 000 378 000 400 000	5,88% 4,44% 1,11% 1,67% 2,10% 2,22%	1 077 000 800 000 200 000 300 000 378 000 400 000	5,88% 4,44% 1,11% 1,67% 2,10% 2,22%
	Restpost	Evakueringskostnader - lokalyra mm (betydande del) SKALL FINANSIERAS I DRIFTSBUDGET Anslutningsavgifter	400 000	0,00% 2,22%	400 000	0,00% 2,22%
		Produktionskostnad inkl energiåtgärder=	18 000 000	1,00	18 000 000	1,00

Beräkningshjälp	Prognos	18 000 000
Annan finans		0
Kvarvarande		0
HB	-18 000 000	
Diff		0

Komponentsavskrivning

Kostnadsfördelning för ny-, ombyggnad samt renovering

Projekt
Upphandlingsform
Objekts-/projektnr
Färdigställt
Dok uppdaterad

0
Utförandeentreprenad
66203 / 0
1900-01-00
2017-11-27

DEL 2

Fördelning komponenter för
avskrivning
- fylls i av beställare

Lokalförsörjning - fördelning komponenter			Redovisad Total PK /	Summa / komp	Avskriv. tid antal	Avskrivnings-
Komponent;	Förklaringar;	prognos kr			år;	kostnad/år
1	Mark	Anskaffningsvärde i förkommande fall	0	0	Oändlig	
2	Markanläggning - 30 år	Anordningar eller anläggningar som inte är byggnader eller inventarier, t.ex. vägar, parkeringsplatser, plattytor, planteringar och lekutrustning.	650 000			
	Marksanering	Sanering förorenad mark (ska finansieras i driftbudget)	0			
		Övrigt post - fördelning	142 000	792 000	30	26 400
3	Stomme / grund - 80 år	Grundläggning inkl schakt, platta, bjälklag, bärande väggar/pelare, takbjälklag, takstolar, ytterväggsstommar / färdiga ytterväggsstommar med puts- tegelbeklädnad	4 350 000			
	Rivningsarbete	Rivningsarbete inkl asbest och pcb-sanering	0			
		Anslutningsavgifter	400 000			
		Övrigt post - fördelning	950 100	5 700 100	80	71 251
4	Tak, fasad, fönster - 30 år	Fasadytskikt inkl infästning, balkongerräcken, stuprör. Fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar, entrepartier och glaspartier. Tätskikt tak, tegel- och bitgpannor, råspont, säkerhetsanordningar, takbryggor, stosar, hängrännor, beslagning.	3 000 000			
		Övrigt post - fördelning	655 200	3 655 200	30	121 840
5	Stomkomplettering/ byggnadsinventarier/ inredning - 30 år	Trappor, innerväggar, innerdörrar och partier, sakvaror, köksinredningar, badrumsinredningar, övrig inredning. (Avskrivning extern fastighet kontraktstid)	1 000 000			
		Övrigt post - fördelning	218 400	1 218 400	30	40 613
6	Inre samt yttre ytskikt - 20 år	Inre utskikt; Golvbeläggningar, målningsbehandlings, kakel, klinker, innertak. Yttre ytskikt; Ommålning fönster, dörrar, träfasader, ytskikt papp-och plåttak	1 000 000			
		Övrigt post - fördelning	218 400	1 218 400	20	60 920
7	Installationer; el, rör, vent, hiss, kyla - 25 år	Komplett ventilationsanläggning, elanläggning och va anläggning, undercentraler, hissinstallationer, kyla, storköksutrustning	3 795 000			
		Övrigt post - fördelning	828 900	4 623 900	25	184 956
8	Vitvaror	Kyl, frys, spis, köksfläkt, tvättmaskin, torktumlare	150 000			
		Övrigt post - fördelning	32 800	182 800	15	12 187
9	Tekniska installationer - 15 år	Larm, lås, passage, brand, styrkort, solceller, teleanläggning	500 000			
		Övrigt post - fördelning	109 200	609 200	15	40 613
10	Övrigt post - fördelning	Projektering	ingår ovan			
		Bygg- och projektledning	ingår ovan			
		Kreditivråntor	ingår ovan			
		Myndighetskostnader	ingår ovan			
		Besiktningar, övriga byggherrekostnader	ingår ovan			
		Övrigt	ingår ovan			
			ingår ovan			
	Restpost	Evakueringskostnader - lokalhyra mm (betydande del) SKALL FINANSIERAS I DRIFTSBUDGET	0			
		Anslutningsavgifter	ingår ovan			
Underlag för komponentsavskrivning			18 000 000		Avskrivn/ år =	558 781 kr

Ränta = 1,75%

Ränta = 315 000

Kapitalkostnad år = 873 781

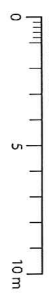
Kapitalkostnadskontering (ifylles av projektadministratör)

Konto	Aktivitet	Objekt	Ansvar	Verksamhet	Fritt
7910	4711				

- B7A ca 650 m²
- B7A ca 605 m²
- 6 lägenheter à 52 m²



SKALA 1:200



LSS Skogsfrugatan

www.miljuteknik.se
 UPPDRAGS ARKITEKT
 DATUM 2017/01/09



§ 117

2017/KS0172 293

**Projekteringsframställan för nybyggnad av LSS-boende
Skogsfrugatan, del av Torpa Sjöbo 2:5**

Lokalförvaltningsnämnden föreslår den 24 januari 2017 att Kommunstyrelsen beslutar under förutsättning att Sociala omsorgsnämnden tillstyrker förslaget avseende nybyggnation av LSS-boende vid Skogsfrugatan, del av Torpa-Sjöbo 2:5.

Investeringsutgiften beräknas till 18 000 000 kronor och finns med i Kommunfullmäktiges investeringsbudget 2017.

I Borås Stad finns ett antal personer som står i kö för att erhålla bostad enligt LSS. Förutom kön finns ett antal bostäder som saknar lägenhetsstandard och som successivt behöver bytas ut mot fullvärdiga lägenheter. Byggstart beräknas till oktober 2017 med beräknad inflyttning oktober 2018.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar på förslag av kommunalrådet Malin Carlsson (S):

Under förutsättning att Sociala omsorgsnämnden godkänner projekteringsframställan får Lokalförvaltningsnämnden i uppdrag att projektera för nybyggnad av LSS-boende vid Skogsfrugatan, del av Torpa-Sjöbo 2:5.

Vid protokollet

Göran Björklund

Justeras

Ulf Olsson (S)

Marie Fridén (M)

Justeringen tillkännagiven på kommunens anslagstavla den 10 mars 2017

Rätt utdraget betygar:

Maimu Seppel



Boendesamordnare Jan Gustafsson, 033-35 82 87

Planering av bostäder med särskild service enligt LSS på anvisad tomt på Skogsfrugatan

Sociala omsorgsnämnden beslutade 2016-09-20 att ge Lokalförsörjningsnämnden i uppdrag att genomföra en förstudie gällande nybyggnad av en gruppboende med särskild service enligt LSS § 9:9, bestående av 6 lägenheter med tillhörande kök/gemensamhetsutrymme, på anvisad tomt på Skogsfrugatan, Sjöbo.

Lokalförsörjningsnämnden föreslår att Kommunstyrelsen beslutar under förutsättning att Sociala omsorgsförvaltningen tillstyrker förslaget, att godkänna Lokalförsörjningsnämndens projekteringsframställan avseende nybyggnad av LSS-boende Skogsfrugatan, del av Torpa-Sjöbo 2:5, till en sammanlagd investeringskostnad av 18 000 000 kronor.

Beslut

Sociala omsorgsnämnden tillstyrker förslaget från Lokalförsörjningsnämnden avseende nybyggnad av en gruppboende med 6 lägenheter enligt LSS, på Skogsfrugatan, del av Torpa-Sjöbo 2:5.

Denna nybyggnation är till en investeringskostnad av 18 000 000 kronor exkl. moms.

Beslutet översänds till Kommunstyrelsen och Lokalförsörjningsnämnden.

SOCIALA OMSORGSNÄMNDEN

Yvonne Persson
Ordförande

Monica Svensson
Förvaltningschef



Avdelning
Byggavdelningen

Nämnddatum
2017-01-24

Diarienummer
2016/LN0149 293

Mottagare
Kommunstyrelsen

Projekteringsframställan för nybyggnad av LSS-boende Skogsfrugatan, del av Torpa-Sjöbo 2:5.

Projektets handläggning

Sociala omsorgsnämnden har enligt tidigare hemställan dat 2016-09-20 med diarienummer 2016/SON0087 gett Lokalförvaltningsnämnden uppdrag att genomföra en förstudie gällande nybyggnad av gruppboende med särskild service enligt LSS bestående av 6 lägenheter med tillhörande kök/gemensamhetsutrymme på anvisad tomt på Skogsfrugatan, Sjöbo.

Projektbeskrivning och mål

Lokalförvaltningsförvaltningen tillsammans med verksamheten har genomfört förstudien med projektbeskrivning och styrdokument (Tillägg vid utformning av gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning inom LSS-verksamhet i Borås Stad) som riktlinje. Boendet består av 6 lägenheter med tillhörande kök/gemensamhetsutrymme och har en total area på 605 m² BRA. Boendet är utformad som en standard LSS för personer med funktionsnedsättning (Ej stora funktionsnedsättningar). Eftersom anvisad tomtmark på Skogsfrugatan sluttar från Norra Sjöbogatan längs Skogsfrugatan, behöver en del anpassning av marknivå att göras. Boendet kommer att få en stor gemensam uppstolpad altan, samt egna entréer utifrån. Byggnaden ska p-märkas och uppfylla tillgänglighetskrav enl. VGR nivå grön.

Konsekvensanalys lokaler

I Borås Stad finns ett antal personer som står i kö för att erhålla bostad enligt LSS. Förutom kön finns ett antal bostäder som saknar lägenhetsstandard och som successivt behöver bytas ut mot fullvärdiga lägenheter. Det är därför angeläget med en skyndsam planering av byggnationen

Tidplan

Projektering feb-april 2017. Byggstart oktober 2017 med inflyttning oktober 2018.

Ekonomi

Projektets budget är uppskattad till 18 000 000 kronor.

Investeringsutgifter utslagen per m² (BTA) är 27 692 kronor.

	År 2018
Befintlig kapitalkostnad	0 kr
Driftskostnad (nybyggnad)	262 570 kr
Ny kapitalkostnad (rta 1,75%)	870 629 kr
Total kostnad	1 133 199 kr

Kapitalkostnaden är beräknad enligt komponentavskrivningsmodell med rak avskrivning. Investeringen föreslås avskrivas på 80, 30, 25, 20 år respektive 15 år.

Hyran för objektet år 1 är 1 072 500 kronor.



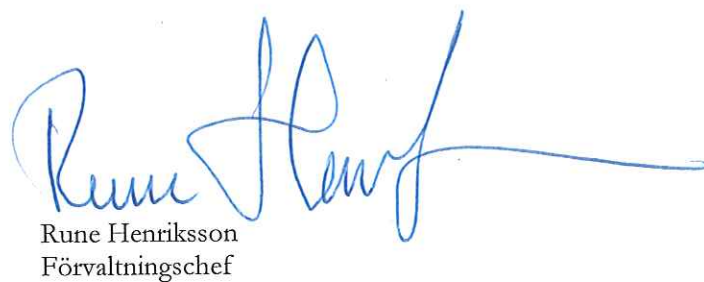
	År 2018
Nuvarande schablonhyra	1 072 500 kr
Hyrestillägg	0 kr
Hyrestillägg för utökat BRA	0 kr
Total hyra	1 072 500 kr

Lokalförvaltningsnämnden föreslår att Kommunstyrelsen beslutar under förutsättning att Sociala omsorgsförvaltning tillstyrker förslaget att godkänna Lokalförvaltningsnämndens projekteringsframställan avseende nybyggnad av LSS-boende Skogsfrugatan, del av Torpa-Sjöbo 2:5.

LOKALFÖRVALTNINGSNÄMNDEN



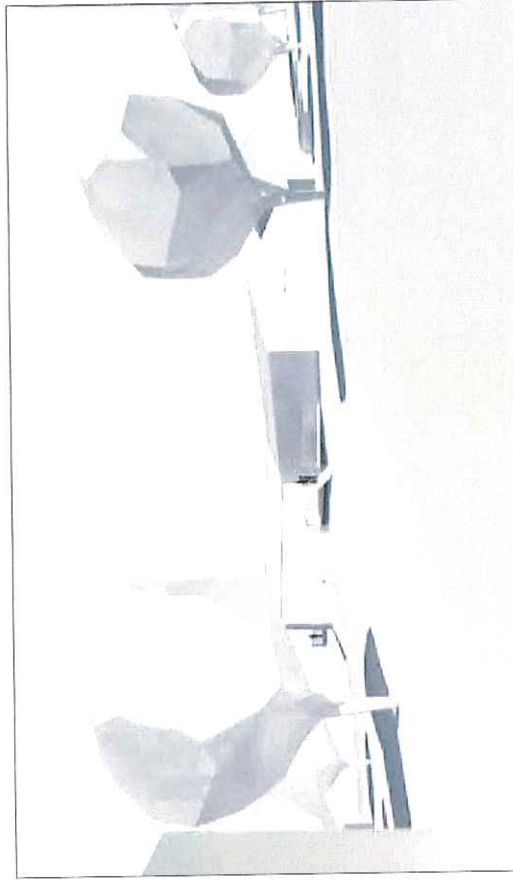
Mathias Duell
Ordförande



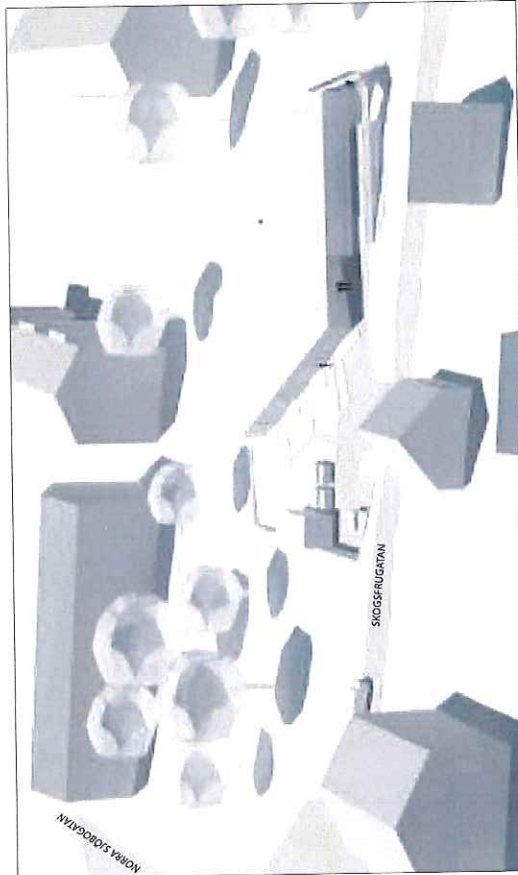
Rune Henriksson
Förvaltningschef

Bilaga:

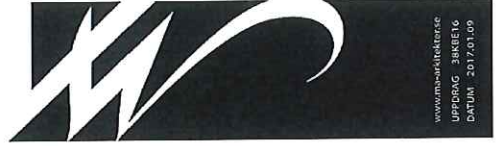
- Bilaga 1: Ritningar
- Bilaga 2: Investeringskalkyl



VY MOT UTEPLATS



FÅGELPERSPEKTIV



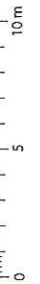
-BTA ca 650 m²

-BRA ca 605 m²

-6 lägenheter à 52 m²



SKALA 1:200



Komponentsavskrivning

Kostnadsfördelning för ny-, ombyggnad samt renovering

DEL 1

Fördelning av Projektkostnad
- endast blå rutor fylls i av projektledare

Projekt
Upphandlingsform
Objekts-/projektnr
Färdigställt
Dok uppdaterad

LSS-boende Skogsfrugatan	
Totalentreprenad	
66203	/
2017-01-09	

Projektledarens totala kalkyl / prognos				Annan Finansiering (PLU, ENERGI etc)		BOKSLUT 2015-12-31 För Komponents- avskrivning	%fördeln.
Komponent;	Förklaringar;	Redovisad Total PK / prognos kr	%fördeln.				
1	Mark	Anskaffningsvärde i förkommande fall					0,00%
2	Markanläggning - 30 år	Anordningar eller anläggningar som inte är byggnader eller inventarier, t.ex. vägar, parkeringsplatser, plattytor, planteringar och lekutrustning.	500 000			500 000	2,78%
	Marksanering	Sanering förorenad mark (ska finansieras i driftbudget)					0,00%
3	Stomme / grund - 80 år	Grundläggning inkl schakt, platta, bjälklag, bärande väggar/pelare, takbjälklag, takstolar, ytterväggsstommar / färdiga ytterväggsstommar med puts-tegelbeklädnad	4 350 000			5 000 000	27,78%
	Rivningsarbete	Rivningsarbete inkl asbest och pcb-sanering					0,00%
4	Tak, fasad, fönster - 30 år	Fasadytskikt inkl infästning, balkongerräcken, stuprör. Fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar, entrepartier och glaspartier. Tätskikt tak, tegel- och bågpannor, räspont, säkerhetsanordningar, takbryggor, stosar, hängrännor, beslagning.	3 000 000			3 000 000	16,67%
5	Stomkomplettering/ byggnadsinventarier/ inredning - 30 år	Trappor, innerväggar, innerdörrar och partier, sakvaror, köksinredningar, badrumsinredningar, övrig inredning. (Avskrivning extern fastighet kontraktstid)	1 000 000			1 000 000	5,56%
6	Inre samt yttre ytskikt - 20 år	Inre utskikt; Golvbeläggningar, målningsbehandlingar, kakel, klinker, innertak. Yttre ytskikt; Ommålning fönster, dörrar, träfasader, ytskikt papp- och plåttak	1 000 000			1 000 000	5,56%
7	Installationer; el, rör, vent, hiss, kyla - 25 år	Komplett ventilationsanläggning, elanläggning och va-anläggning, undercentraler, hissinstallationer, kyla, storköksutrustning	4 200 000			4 200 000	23,33%
8	Vitvaror - 15 år	Kyl, frys, spis, köksfläkt, tvättmaskin, torktumlare	150 000			150 000	0,83%
9	Tekniska installationer - 15 år	Larm, lås, passage, brand, styrkort, solceller, teleanläggning	500 000			500 000	2,78%
10	Övrigt post - fördelning	Projektering Bygg- och projektledning Kreditavräntor Myndighetskostnader Besiktningar, övriga byggherrekostnader Övrigt	1 005 000 600 000 150 000 700 000 345 000 500 000			985 000 600 000 150 000 700 000 215 000	5,47% 3,33% 0,83% 3,89% 1,19% 2,78%
	Restpost	Evakueringskostnader - lokalhyra mm (betydande del) SKALL FINANSIERAS I DRIFTBUDGET Anslutningsavgifter					0,00% 0,00%
Produktionskostnad inkl energiätgärder=			18 000 000	1,00		18 000 000	1,00
				0		0	
						15 350 000	
						2 650 000	

Beräkningshjälp	Prognos	18 000 000
	Annan finans	0
	Kvarvarande	0
	HB	-18 000 000
	Diff	0

Komponentsavskrivning

Kostnadsfördelning för ny-, ombyggnad samt renovering

Projekt
Upphandlingsform
Objekts-/projektnr
Färdigställt
Dok uppdaterad

0
Totalentreprenad
66203 / 0
1900-01-00
2017-01-09

DEL 2

Fördelning komponenter för
avskrivning
- fylls i av beställare

Lokalförsörjning - fördelning komponenter			Redovisad Total PK / prognos kr	Summa / komp	Avskriv. tid antal år;	Avskrivnings- kostnad/år
Komponent;	Förklaringar;					
1	Mark	Anskaffningsvärde i förkommande fall	0	0	Oändlig	
2	Markanläggning - 30 år	Anordningar eller anläggningar som inte är byggnader eller inventarier, Lex. vägar, parkeringsplatser, plattytor, planteringar och lekutrustning.	500 000			
	Marksanering	Sanering förorenad mark (ska finansieras i driftbudget)	0			
		Övrigt post - fördelning	86 300	586 300	30	19 543
3	Stomme / grund - 80 år	Grundläggning inkl schakt, platta, bjälklag, bärande väggar/pelare, takbjälklag, takstolar, ytterväggsstommar / färdiga ytterväggsstommar med puts- tegelbeklädnad	5 000 000			
	Rivningsarbete	Rivningsarbete inkl asbest och pcb-sanering	0			
		Anslutningsavgifter	0			
		Övrigt post - fördelning	863 200	5 863 200	80	73 290
4	Tak, fasad, fönster - 30 år	Fasadytskikt inkl infästning, balkongerräcken, stuprör. Fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar, entrepartier och glaspartier. Tåtskikt tak, tegel- och btgpannor, råspont, säkerhetsanordningar, takbryggor, stosas, hängrännor, beslagning.	3 000 000			
		Övrigt post - fördelning	517 900	3 517 900	30	117 263
5	Stomkomplettering/ byggnadsinventarier/ inredning - 30 år	Trappor, innerväggar, innerdörrar och partier, sakvaror, köksinredningar, badrumsinredningar, övrig inredning. (Avskrivning extern fastighet kontraktstid)	1 000 000			
		Övrigt post - fördelning	172 600	1 172 600	30	39 087
6	Inre samt yttre ytskikt - 20 år	Inre utskikt; Golvbeläggningar, målningsbehandlingar, kakel, klinker, innertak. Yttre ytskikt; Ommålning fönster, dörrar, träfasader, ytskikt papp-och plåttak	1 000 000			
		Övrigt post - fördelning	172 600	1 172 600	20	58 630
7	Installationer; el, rör, vent, hiss, kyla - 25 år	Komplett ventilationsanläggning, elanläggning och va anläggning, undercentraler, hissinstallationer, kyla, storköksutrustning	4 200 000			
		Övrigt post - fördelning	725 100	4 925 100	25	197 004
8	Vitvaror	Kyl, frys, spis, köksfläkt, tvättmaskin, torktumlare	150 000			
		Övrigt post - fördelning	25 900	175 900	15	11 727
9	Tekniska installationer - 15 år	Larm, lås, passage, brand, styrkort, solceller, teleanläggning	500 000			
		Övrigt post - fördelning	86 300	586 300	15	39 087
10	Övrigt post - fördelning	Projektering Bygg- och projektledning Kreditväranter Myndighetskostnader Besiktningar, övriga byggherrekostnader Övrigt	ingår ovan ingår ovan ingår ovan ingår ovan ingår ovan ingår ovan			
	Restpost	Evakueringskostnader - lokalhyra mm (betydande del) SKALL FINANSIERAS I DRIFTSBUDGET	0			
		Anslutningsavgifter	ingår ovan			
Underlag för komponentsavskrivning			17 999 900		Avskrivn/ år =	555 631 kr
			Ränta =	1,75%	Ränta =	314 998
					Kapitalkostnad år 1=	870 629

Kapitalkostnadskontering (ifylles av projektadministratör)

Konto	Aktivitet	Objekt	Ansvar	Verksamhet	Fritt
7910	4711				