

## BESLUTSFÖRSLAG

**Projekteringsframställan för ombyggnation av Sven Eriksonvallen, Varbergsvägen, Viskafors, Rydboholm 1:407**

Kommunstyrelsen föreslås besluta:

*Godkänna projekteringsframställan för ombyggnation av Sven Eriksonvallen, Varbergsvägen, Viskafors, Rydboholm 1:407 med en projektbudget om 13 500 000 kr, under förutsättning att Fritids- och folkhälsonämnden tillstyrker förslaget*

Datum

2018-01-23Malin Carlsson  
Kommunalråd

Datum

\_\_\_\_\_  
Kommunalråd

- Tillstyrkes  
 Alternativt förslag

Diarienummer: KS 2018-00058

Programområde: 3

Handläggare: Oliwer Åstrand

Datum

\_\_\_\_\_  
Ekonomichef



Oliwer Åstrand  
Handläggare  
033 357184

Datum  
2018-02-05

Instans  
**Kommunstyrelsen**  
Dnr KS 2018-00058  
2.6.1.1

## Projekteringsframställan för ombyggnation av Sven Eriksonvallen, Varbergsvägen, Viskafors, Rydboholm 1:407

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsen beslutar godkänna projekteringsframställan för ombyggnation av Sven Eriksonvallen, Varbergsvägen, Viskafors, Rydboholm 1:407 med en projektbudget om 13 500 000 kr, under förutsättning att Fritids- och folkhälsonämnden tillstyrker förslaget*

### Ärendet i sin helhet

Fritids- och folkhälsonämnden hemställde 2017-04-10 till Lokalförsörjningsnämnden att starta en förstudie för ny- och ombyggnation av rubricerad lokal. Lokalförsörjningsnämnden öppnade förstudiekonto 2017-04-25.

Förstudien har genomförts i nära samarbete med representanter för Fritids- och folkhälsonämnden och fotbollsklubben. Genom att riva befintliga modulbyggnader, kiosken samt en fristående byggnad och ersätta dessa med en ny större byggnad så kommer klubbens behov av en komplett klubblokal att tillgodoses. Åtgärden har också energibesparande effekter, bland annat genom den nya bergvärmeanläggningen.

Den totala hyran beräknas till 1 028 514 kr efter färdigställande, vilket är en hyreshöjning om 544 082 kr. Projektet finns upptaget i Borås Stads investeringsbudget 2018 med en budget om 13 500 000. Projekteringen genomförs mellan februari och maj 2018, byggstart beräknas till hösten 2018 och slutlig inflyttning sker sommaren 2019.

### Beslutsunderlag

1. Projekteringsframställan för ombyggnation av Sven Eriksonvallen, Varbergsvägen, Viskafors, Rydboholm 1:407, nr 10

### Beslutet expedieras till

1. Lokalförsörjningsnämnden
2. Fritids- och folkhälsonämnden

Malin Carlsson  
Kommunalråd

Magnus Widén  
Ekonomichef



<b>Avdelning</b> Byggavdelningen	<b>Nämnddatum</b> 2017-12-12	<b>Diarienummer</b> 2017-00095 287	<b>Mottagare</b> Fritids- och folkhälsonämnden Kommunstyrelsen
-------------------------------------	---------------------------------	---------------------------------------	--

## **Projekteringsframställan för ombyggnation av Sven Eriksonvallen, Varbergsvägen, Viskafors, Rydboholm 1:407.**

### **Projektets handläggning**

Fritids- och folkhälsonämnden hemställde 2017-04-10 till Lokalförvaltningsnämnden att starta en förstudie för ny- och ombyggnad av Sven Eriksonvallen. Lokalförvaltningsnämnden öppnade förstudiekonto 2017-04-25.

Projektet finns upptaget i Borås Stads investeringsbudget för 2018 med en projektbudget om 13 500 000 kr.

### **Projektbeskrivning och mål**

#### Nuläge

Sven Eriksonvallen har idag undermåliga lokaler både till effektiv yta och byggnadstekniskt skick. Idag finns det modulbyggnader med omklädningsrum som är sammanbyggda med läktaren. Det finns även en fristående byggnad som innefattar klubbtrum och omklädningsrum. Fotbollsklubben behöver fler omklädningsrum för att klara bedriva främst sin ungdomsverksamhet.

#### Mål

Förstudien har genomförts i nära samarbete med representanter för Fritids- och folkhälsoförvaltningen och fotbollsklubben. Genom att riva modulbyggnaderna, kiosken samt den fristående befintliga byggnaden och ersätta med en ny större byggnad så kommer klubbens behov att tillgodoses. Nya omklädningsrum uppfyller också dagens standard, vilket är eftersatt idag. Åtgärden har också energibesparande effekter, dels genom den nya bergvärmeanläggningen.

Total nybyggd BRA blir ca 520 m<sup>2</sup> (570 m<sup>2</sup> BTA).

### **Konsekvensanalys lokaler**

Lokalerna är idag varken ändamålsenliga eller i tekniskt gott skick. Att bygga en ny byggnad där man samlar alla omklädningsrum och klubblokaler täcker verksamhetens behov och skulle öka sammanhållningen i klubben. Inga ersättningslokaler kommer att krävas.

### **Tidplan**

Projektering februari-maj 2018. Byggstart hösten 2018. Inflytt sommaren 2019.

### **Ekonomi**

Projektets budget är kalkylerad till 13 500 000 kronor.

Investeringsutgifter utslagen per m<sup>2</sup> (BTA) är 23 684 kronor för nybyggnationen.



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

**Intäkter/verksamhetens hyra**

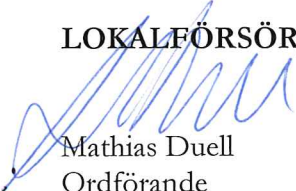
	År 2018	
Schablonhyra	1 028 514 kr	<i>Hela objektet uppgraderas till NY schablonhyra, 771 m<sup>2</sup></i>
Hyrestillägg av investeringen	0 kr	
Tillkommande schablonhyra för utökat BRA	0 kr	
<b>Total hyra</b>	<b>1 028 514 kr</b>	


**Hyresförändring**

	År 2018
Ny hyra	1 028 514 kr
Befintlig hyra	484 432 kr
Avgående hyra för lokaler som lämnas	0 kr
<b>Netto Hyresförändring</b>	<b>544 082 kr</b>

Lokalförslörjningsnämnden föreslår att Kommunstyrelsen beslutar, under förutsättning att Fritid- och folkhälsonämnden tillstyrker förslaget, att godkänna Lokalförslörjningsnämndens projekteringsframställan avseende ny-/ombyggnation av Sven Eriksonvallen, Rydboholm 1:407.

**LOKALFÖRSÖRJNINGSNÄMNDEN**

  
Mathias Duell  
Ordförande

  
Anders Waldau  
Förvaltningschef

Bilaga:

Bilaga 1: Ritningar

Bilaga 2: Investeringskalkyl

## Komponentsavskrivning

### Kostnadsfördelning för ny-, ombyggnad samt renovering

Projekt  
Upphandlingsform  
Objekts-/projektnr  
Färdigställt  
Dok uppdaterad

Sven Erikssonvallen

/

2017-11-23

DEL 1

Fördelning av Projektkostnad  
- endast blå rutor fylls i av projektledare

Projektledarens totala kalkyl / prognos				Annan Finansiering ( PLU, ENERGI etc)	BOKSLUT 2017-12-31 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.	1 900 000	14,07%	1 900 000	14,07%
	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	1 600 000	11,85%	1 600 000	11,85%
	Rivningsarbete	Rivningsarbete inkl asbest och pcb-sanering	180 000	1,33%	180 000	1,33%
4	Tak, fasad, fönster - 30 år	Fasadytskikt inkl infästning, balkongerräcken, stuprör. Fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar, entrepartier och glaspartier. Tätskikt tak, tegel- och btgpannor, råspont, säkerhetsanordningar, takbryggor, stosar, hängrännor, beslagning.	1 900 000	14,07%	1 900 000	14,07%
5	Stomkomplettering/ byggnadsinventarier/ inredning - 30 år	Trappor, innerväggar, innerdörrar och partier, sakvaror, köksinredningar, badrumsinredningar, övrig inredning. (Avskrivning extern fastighet kontraktstid )	900 000	6,67%	900 000	6,67%
6	Inre samt yttre ytskikt - 20 år	Inre utskikt; Golvbeläggningar, målningsbehandlings, kakel, klinker, innertak. Yttre ytskikt; Ommålning fönster, dörrar, träfasader, ytskikt papp- och plåttak	700 000	5,19%	700 000	5,19%
7	Installationer; el, rör, vent, hiss, kyla - 25 år	Komplett ventilationsanläggning, elanläggning och va-anläggning, undercentraler, hissinstallationer, kyla, storköksutrustning	3 700 000	27,41%	3 700 000	27,41%
8	Vitvaror - 15 år	Kyl, frys, spis, köksfläkt, tvättmaskin, torktumlare	20 000	0,15%	20 000	0,15%
9	Tekniska installationer - 15 år	Larm, lås, passage, brand, styrkort, solceller, teleanläggning	250 000	1,85%	250 000	1,85%
10	Övrigt post - fördelning	Projektering Bygg- och projektledning Kreditväntor Myndighetskostnader Besiktningar, övriga byggherrekostnader Övrigt	400 000 600 000 50 000 100 000 100 000 1 100 000	2,96% 4,44% 0,37% 0,74% 0,74% 8,15%	400 000 600 000 50 000 100 000 100 000 1 100 000	2,96% 4,44% 0,37% 0,74% 0,74% 8,15%
	Restpost	Evakueringskostnader - lokalhyra mm ( betydande del) SKALL FINANSIERAS I DRIFTSBUDGET Anslutningsavgifter		0,00% 0,00%		0,00% 0,00%
		<b>Produktionskostnad inkl energiåtgärder=</b>	<b>13 500 000</b>	<b>1,00</b>	<b>13 500 000</b>	<b>1,00</b>

Beräkningshjälp

Prognos

13 500 000

Annan finans

0

Kvarvarande

0

HB

-13 500 000

Diff

0



# Komponentsavskrivning

## Kostnadsfördelning för ny-, ombyggnad samt renovering

Projekt  
Upphandlingsform  
Objekts-/projektnr  
Färdigställt  
Dok uppdaterad

Sven Erikssonvallen

0  
0 / 0  
0  
2017-11-23

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;	Förklarings;				
1	Mark	Anskaffningsvärde i förkommande fall	0		Oändlig
2	Markanläggning - 30 år	Anordningar eller anläggningar som inte är byggnader eller inventarier, t.ex. vägar, parkeringsplatser, plattytter, planteringar och lekutrustning.	1 900 000		
	Marksanering	Sanering förorenad mark ( ska finansieras i driftbudget )	0		
		Övrigt post - fördelning	400 448	30	76 682
3	Stomme / grund - 80 år	Grundläggning inkl schakt, platta, bjälklag, bärande väggar/pelare, takbjälklag, takstolar, ytterväggsstommar / färdiga ytterväggsstommar med puts- tegelbeklädnad	1 600 000		
	Rivningsarbete	Rivningsarbete inkl asbest och pcb-sanering	180 000		
		Anslutningsavgifter	0		
		Övrigt post - fördelning	375 157	80	26 939
4	Tak, fasad, fönster - 30 år	Fasadyttskikt inkl infästning, balkongerräcken, stuprör. Fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar, entrepartier och glasspartier. Tåtskikt tak, tegel- och bitgpannor, råspont, säkerhetsanordningar, takbryggor, stosar, hänggränor, beslagning.	1 900 000		
		Övrigt post - fördelning	400 448	30	76 682
5	Stomkomplettering/ byggnadsinventarier/ inredning - 30 år	Trappor, innerväggar, innerdörrar och partier, sakvaror, köksinredningar, badrumsinredningar, övrig inredning. (Avskrivning extern fastighet kontraktstid )	900 000		
		Övrigt post - fördelning	189 686	30	36 323
6	Inre samt yttre ytskikt - 20 år	Inre utskikt; Golvbeläggningar, målningsbehandlings, kakel, klinker, innertak. Yttre ytskikt; Ommålning fönster, dörrar, träfasader, ytskikt papp-och plåttak	700 000		
		Övrigt post - fördelning	147 534	20	42 377
7	Installationer; el, rör, vent, hiss, kyla - 25 år	Komplett ventilationsanläggning, elanläggning och va-anläggning, undercentraler, hissinstallationer, kyla, storköksutrustning	3 700 000		
		Övrigt post - fördelning	779 821	25	179 193
8	Vitvaror	Kyl, frys, spis, köksfläkt, tvättmaskin, torktumlare	20 000		
		Övrigt post - fördelning	4 215	15	1 614
9	Tekniska installationer - 15 år	Larm, lås, passage, brand, styrkort, solceller, teleanläggning	250 000		
		Övrigt post - fördelning	52 691	15	20 179
10	Övrigt post - fördelning	Projektering Bygg- och projektledning Kreditväranter Myndighetskostnader Besiktningar, övriga byggherre-kostnader 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		13 500 000		Avskrivn/ år =	459 989 kr

Ränta = 1,75%

Ränta = 236 250

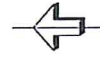
Kapitalkostnad år 1= 696 239

Kapitalkostnadskontering (ifylles av projektadministratör)

Konto	Aktivitet	Objekt	Ansvar	Verksamhet	Fritt
7910	4711				

= befintliga  
omklädn.rum  
och kiosk

= ny byggnad



SVEN-ERIKSSON VALLEN  
SKISSFÖRSLAG FÖR KALKYL

SITUATIONSPLAN

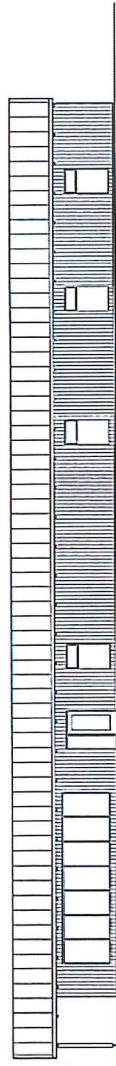
SKALA 1:400

-2017-06-13

rev. 2017-07-04





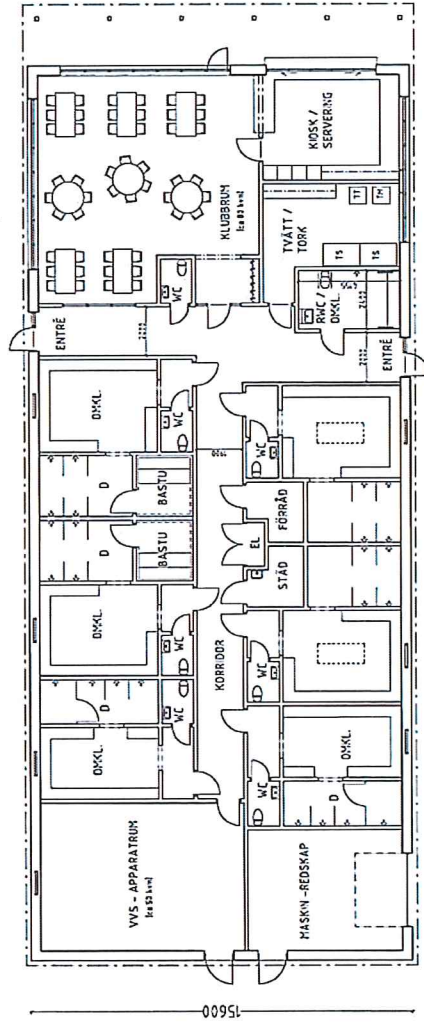


FASAD (MOT NORDOST)



SEKTION

FASAD (MOT SYDOST)



PLAN

BTA : ca 570 m<sup>2</sup>



SVEN-ERIKSSON VALLEN  
SKISSFÖRSLAG FÖR KALKYL

PRINCIPRITNINGAR

SKALA 1:200

-2017-06-13-

-rev-2017-07-04-

rev. 2017-09-05

