



Handläggare
Lisa Ringqvist
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diarienummer
13KS/0137

Kommunstyrelsens
fastighetsutskott

Investering i reservkraft i särskilda boenden samt kommunhuset Skogsbo

Förslag till beslut

- 1) Värmdö kommun investerar i reservkraft i särskilda boenden samt kommunhuset Skogsbo.
- 2) Preliminära tilläggshyreskontrakt för finansieringsnämnden för äldreomsorg och kommunstyrelsen upprättas.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens fastighetsutskott

Sammanfattning

Kommunstyrelsens fastighetsutskott har fått i uppdrag att utvärdera investeringskostnader för reservkraft för tre av kommunens äldreboenden samt kommunhuset Skogsbo och därefter presentera förslag på preliminära tilläggshyresavtal. Konsultföretaget som tilldelats uppdraget att utreda investeringsalternativ för reservkraft lyfter fram två olika strategier: ett investerings- och ett hyresalternativ. Baserat på kostnadskalkylen som visar att ett investeringsalternativ jämförelsevis är mest ekonomiskt fördelaktigt och det faktum att en reservkraftsanläggning har en livslängd på 20 år rekommenderas alternativet att investera i egna anläggningar. Kommunstyrelsens fastighetsutskott har ingen anledning att göra en annan bedömning och anser därför att kommunen bör satsa på investeringsalternativet och köpa in helt nya aggregat.

Bakgrund

Finansieringsnämnden för äldreomsorg beslutade 2013-02-12 § 14 att ge kommunstyrelsens fastighetsutskott i uppdrag att utreda vilka kostnader en investering i stationära reservkraftverk vid Gustavsgården, Slottsovalen och Djuröhemmet skulle innebära för nämnden. Fastighetsutskottet fick också i uppdrag att formulera ett förslag på ett preliminärt hyreskontrakt för ovan nämnda fastigheter.

Kommunstyrelsens fastighetsutskott gav i sin tur fastighetsenheten i uppdrag att utreda vilka kostnader en reservkraftsinvestering för ovan nämnda objekt samt att återkomma till utskottet med ett förslag på ett preliminärt hyreskontrakt (2013-03-08 § 11).

Värmdö kommun matas av ett högspänningsnät som ägs av Vattenfall Eldistribution AB.



I detta nät förekommer det avbrott framförallt under vinterhalvåret vilket medför strömbavbrott på ibland flera timmar.

I dagsläget finns två stationära reservkraftverk. Det är placerat vid Ljungs särskilda boende och ägs av kommunen som därmed ansvarar för drift, skötsel och underhåll. Det sker via driftentreprenören ISS. Det andra reservkraftaggregatet är placerat i kommunhuset Skogsbo och är i behov av upprustning för att nå en kapacitet motsvarande kommunhusets totala last.

Värmdö kommun har idag ett avtal med Vattenfall för strömförsörjning vid längre elavbrott till de tre övriga boendena. Avtalet innebär att Vattenfall, efter att kommunen påkallat behovet, placerar ut två dieseldrivna elverk efter fyra timmars elavbrott. Dessa får alternera mellan boendena. I praktiken innebär det, om kommunen inte bitt om annan fördelning, 4 timmars drift per fastighet och dygn till en begränsad del av elbehovet i fastigheten.

I takt med den förändringen som sker i äldreomsorgen ökar kraven på vad som ska kunna tillhandahålls i ett särskilt boende. Fler bor hemma längre och de som flyttar till särskilt boende är ofta multisjuka och har ett stort vård- och omsorgsbehov. Det är inte ovanligt med medicinsk utrustning som drivs av elektricitet, t.ex. smärtpumpar och syrgaskoncentratorer. Det finns även elektriskt drivna hjälpmedel, såsom personlyftar, höj- och sänkbara sängar m.m.

En annan grupp, som ökar i särskilt boende idag, är personer med demensdiagnos. Det är personer som är sköra och som lätt drabbas av oro. Att i det tillståndet befinnas sig i mörklagda lokaler, kanske under flera timmar, skapar med stor sannolikhet ett onödigt lidande med både ångest och oro.

Ärendebeskrivning

Värmdö kommun har givit konsultföretaget Grontmij AB (Energi och Elkraft Stockholm) i uppdrag att undersöka möjligheten att införskaffa reservkraftsanläggningar för fyra anläggningar i kommunen, varav tre äldreboenden (Farsta Slott Vårdboende, Gustavsgården och Djuröhemmet) samt kommunhuset Skogsbo.

I bifogad utvärderingskalkyl *Utvärdering av investeringskostnader för reservkraft* konstateras att anskaffningen av reservkraftsanläggningar kan ske på två sätt. Antingen kan aggregaten hyras av exempelvis Vattenfall Services Nordic AB där drift och service ingår. Det andra alternativet är att kommunen investerar i egna aggregat. I kalkylen redovisas beräknad kostnad på månads- och årsbasis för ett hyres- respektive investeringsalternativ per anläggning där framtida drift och underhåll är inkluderad i kostnadsberäkningen.

Konsultföretaget rekommenderar kommunen att investera i egna anläggningar eftersom det alternativet jämförelsevis är mest ekonomiskt fördelaktigt samt att en investering i egna anläggningar har en livslängd på 20 år.

Bedömning

Bifogad utvärdering av investeringskostnader för reservkraft visar att alternativet att kommunen köper in helt nya aggregat är mest ekonomiskt fördelaktigt. Kommunen bör därför välja investeringsalternativet. Preliminära tilläggshyreskontrakt framgår av bifogad underlag.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringskostnader för nya reservaggregat kommer, enligt kommunens hyresprincip, belasta hyresgästerna genom en ökad hyreskostnad på månadsbasis enligt bifogad kostnadskalkyl. Den initiala fasta investeringskostnaden när reservaggregaten köps in finansieras dock av hyresvärden och belastar därigenom kommunstyrelsens beslutade investeringsbudget för 2014 och utgiftsposten för reinvesteringar i fastigheter inom ramen för kommunstyrelsens fastighetsutskott.

Förslaget till beslut kommer att medföra ökade kostnader under en begränsad tidsperiod för berörda nämnd och styrelse. Investeringsalternativet är dock jämförelsevis ett hyresalternativ det mest ekonomiskt fördelaktiga.

Konsekvenser för miljön

Konsekvenser för medborgarna

Förslaget till beslut medför en ökad trygghet och säkerhet i vården och omsorgen för de medborgare som bor i särskilt boende och deras anhöriga. En kapacitetshöjning av befintlig reservkraftsanläggning i Skogsbo som motsvarar kommunhusets totala last kommer att medföra att all verksamhet i lokalen kan bedrivas ändamålsenligt trots eventuella elavbrott.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom kansli- och utvecklingsavdelningen i samråd med fastighetskontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Installation av reservkraft i de särskilda boendena (FNÄ 2013-02-12 § 14)	Bilaggs
2	Installation av reservkraft i de särskilda boendena (KSFU 2012-03-08 § 11)	Bilaggs
3	Utvärdering av investeringskostnader för reservkraft	Bilaggs
4	Preliminärt tilläggshyreskontrakt Farsta Slott	Bilaggs
5	Preliminärt tilläggshyreskontrakt Gustavsgården	Bilaggs
6	Preliminärt tilläggshyreskontrakt Djuröhemmet	Bilaggs
7	Preliminärt tilläggshyreskontrakt Skogsbo	Bilaggs



Sändlista för beslutsexpediering

FNÄ

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Utvärdering av investeringskostnader för reservkraft

Bakgrund

Värmdö Kommun har behov av att investera i reservkraftsanläggningar för tre äldreboenden (Farsta Slott Vårdboende, Gustavsgården samt Djuröhemmet) samt för kommunhuset (Skogsbo). De olika anläggningarna har olika förutsättningar och behov varför reservkraftsaggregaten kostar olika mycket. I Skogsbo finns till exempel ett befintligt reservkraftsaggregat som skall ersättas, alternativt rustas upp, medan det för de tre äldreboendena saknas reservkraft i nuläget.

Det finns två olika möjligheter vid införskaffandet av reservkraft. Antingen investerar Värmdö Kommun i egna aggregat eller så kan aggregaten hyras av Vattenfall Services Nordic AB. Det innebär att det finns ett investeringsalternativ och ett hyresalternativ.

Investeringsalternativet innebär helt nya aggregat, medan det för hyresalternativet innebär två nya aggregat, ett begagnat samt ett renoverat aggregat.

Reservkraftsaggregaten för båda alternativen drivs med diesel.

Förutsättningar

För hyresalternativet har Vattenfall Services Nordic AB angett en total månadskostnad för samtliga fyra reservkraftsaggregat på ca 98.000 kr (avser avtal på 10år). Vad respektive aggregat förväntas kosta framgår inte. Om man antar att kostnaden är likvärdig för var och en av anläggningarna innebär det ca 24 500 kr per månad och anläggning. För investeringsalternativet finns det en ren investeringskostnad för aggregat samt en drift- och underhållskostnad att betala månadsvis. Samtliga dessa kostnader varierar för respektive anläggning. Den totala investeringskostnaden för samtliga fyra anläggningar beräknas till cirka 6.800 000 kr.

Vid beräkningar av månadskostnad för investeringen används en avskrivningstid på 20 år samt en kalkylränta på 2,5 %. Med andra ord visar denna beräkning månadskostnaden för lånet till investeringen baserat på fasta betalningar och en fast ränta.

Bränslekostnaden för båda alternativen beräknas till en förbrukad tank per år.

Månadskostnad per anläggning

Farsta Slott Vårdboende

För Farsta Slott Vårdboende har investeringskostnaden beräknats till 1 884 000 kr. Kostnad för drift och underhåll samt bränsle uppskattas till cirka 7440 kr/månad för investeringsalternativet.

Hyresalternativet innebär en månadskostnad på 24200 kr för hyra och bränsle.

Det innebär följande års- och månadskostnad för de båda alternativen.

Alternativ för Farsta Slott Vårdboende	Investeringsalternativ	Hyresalternativ
Beräknad månadskostnad	17 500 kr	24 200 kr
Beräknad årskostnad	210 000 kr	290 000 kr

Gustavsgården

På motsvarande sätt för Gustavsgården har investeringskostnaden beräknats till 1 908 000kr. Kostnad för drift och underhåll samt bränsle uppskattas till cirka 9000 kr/månad för investeringsalternativet.

Hyresalternativet innebär för denna anläggning en månadskostnad på 25 700 kr för hyra och bränsle.

Det innebär följande års- och månadskostnad för de båda alternativen.

Alternativ för Gustavsgården	Investeringsalternativ	Hyresalternativ
Beräknad månadskostnad	19 000 kr	25 700kr
Beräknad årskostnad	230 000 kr	308 600kr

**TILLÄGGSHYRESKONTRAKT**
till grundhyreskontrakt nr **553-1401**

Fastighet: Farsta slott Vårdboende
Projekt: **Reservkraft**

Mellan Värmdö kommun, Kommunstyrelsen, nedan kallad Hyresvärd, och Värmdö kommun, Finansieringsnämnden för äldreomsorg nedan kallad Hyresgäst har denna dag följande avtal träffats.

Hyresgästen förbinder sig att utöver totalhyran enligt grundhyreskontraktet betala en tilläggshyra för täckande av investeringsutgiften och Drift och underhållskostnader för ovanstående projekt. Projektet består av installation av reservkraft.

- §1 Den totala investeringsutgiften för vilken tilläggshyra skall betalas uppgår till *preliminärt 1 884 000* kronor.
- §2 Tilläggshyran beräknas utifrån den totala investeringsutgiften (§1) som en annuitet med *preliminärt 2,5 %* ränta och med en löptid om **20** år fr.o.m. **2015-01-01** t.o.m. **2034-12-31**. Om kommunens låneränta, under en 3-årsperiod förändras med mer än 3,0 procentenheter kommer en justering av tilläggshyran att ske till efter denna 3-årsperiods första aviseringstillfälle.
- §3 Tilläggshyran är *preliminärt 210 000* kronor per år. Tilläggshyran faktureras kvartalsvis i förskott.
- §4 Hyresgästen är vid eventuell avflyttning före tilläggshyreskontraktets löptids utgång, skyldig att erlægga som en engångssumma resterande hyresbelopp. Ersättningens storlek ska beräknas som kvarstoden av en 20-årig annuitet med 2,5 % ränta, för den totala utgiften enligt §1.

Detta avtal kommer att ersättas av nytt avtal när projektet är genomfört och den totala investeringsutgiften kan fastställas.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärd
Värmdö kommun, Kommunstyrelsen

Hyresgäst
Värmdö kommun, Finansieringsnämnden för
äldreomsorg

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

**TILLÄGGSHYRESKONTRAKT**till grundhyreskontrakt nr **384-1401**

Fastighet: Gustavsgården

Projekt: **Reservkraft**

Mellan Värmdö kommun, Kommunstyrelsen, nedan kallad Hyresvärd, och Värmdö kommun, Finansieringsnämnden för äldreomsorg nedan kallad Hyresgäst har denna dag följande avtal träffats.

Hyresgästen förbinder sig att utöver totalhyran enligt grundhyreskontraktet betala en tilläggshyra för täckande av investeringsutgiften och Drift och underhållskostnader för ovanstående projekt.

Projektet består av installation av reservkraft.

- §1 Den totala investeringsutgiften för vilken tilläggshyra skall betalas uppgår till *preliminärt* **1 908 000** kronor.
- §2 Tilläggshyran beräknas utifrån den totala investeringsutgiften (§1) som en annuitet med *preliminärt* **2,5 %** ränta och med en löptid om **20** år fr.o.m. **2015-01-01** t.o.m. **2034-12-31**. Om kommunens låneränta, under en 3-årsperiod förändras med mer än 3,0 procentenheter kommer en justering av tilläggshyran att ske till efter denna 3-årsperiods första aviseringstillfälle.
- §3 Tilläggshyran är *preliminärt* **230 000** kronor per år. Tilläggshyran faktureras kvartalsvis i förskott.
- §4 Hyresgästen är vid eventuell avflyttning före tilläggshyreskontraktets löptids utgång, skyldig att erlægga som en engångssumma resterande hyresbelopp. Ersättningens storlek ska beräknas som kvarstoden av en 20-årig annuitet med 2,5 % ränta, för den totala utgiften enligt §1.

Detta avtal kommer att ersättas av nytt avtal när projektet är genomfört och den totala investeringsutgiften kan fastställas.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärd
Värmdö kommun, Kommunstyrelsen

Hyresgäst
Värmdö kommun, Finansieringsnämnden för
äldreomsorg

Namnteckning_____
Namnteckning_____
Namnförtydligande_____
Namnförtydligande

**TILLÄGGSHYRESKONTRAKT**till grundhyreskontrakt nr **383-1401**

Fastighet: Djuröhemmet

Projekt: **Reservkraft**

Mellan Värmdö kommun, Kommunstyrelsen, nedan kallad Hyresvärd, och Värmdö kommun, Finansieringsnämnden för äldreomsorg nedan kallad Hyresgäst har denna dag följande avtal träffats.

Hyresgästen förbinder sig att utöver totalhyran enligt grundhyreskontraktet betala en tilläggshyra för täckande av investeringsutgiften och Drift och underhållskostnader för ovanstående projekt.

Projektet består av installation av reservkraft.

- §1 Den totala investeringsutgiften för vilken tilläggshyra skall betalas uppgår till *preliminärt 1 572 000* kronor.
- §2 Tilläggshyran beräknas utifrån den totala investeringsutgiften (§1) som en annuitet med *preliminärt 2,5 %* ränta och med en löptid om **20** år fr.o.m. **2015-01-01** t.o.m. **2034-12-31**. Om kommunens låneränta, under en 3-årsperiod förändras med mer än 3,0 procentenheter kommer en justering av tilläggshyran att ske till efter denna 3-årsperiods första aviseringstillfälle.
- §3 Tilläggshyran är *preliminärt 178 800* kronor per år. Tilläggshyran faktureras kvartalsvis i förskott.
- §4 Hyresgästen är vid eventuell avflyttning före tilläggshyreskontraktets löptids utgång, skyldig att erlægga som en engångssumma resterande hyresbelopp. Ersättningens storlek ska beräknas som kvarstoden av en 20-årig annuitet med 2,5 % ränta, för den totala utgiften enligt §1.

Detta avtal kommer att ersättas av nytt avtal när projektet är genomfört och den totala investeringsutgiften kan fastställas.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärd
Värmdö kommun, Kommunstyrelsen

Hyresgäst
Värmdö kommun, Finansieringsnämnden för
äldreomsorg

Namnteckning_____
Namnteckning_____
Namnförtydligande_____
Namnförtydligande

**TILLÄGGSHYRESKONTRAKT**
till grundhyreskontrakt nr **336-1301**Fastighet: **Skogsbo 1-3**Projekt: **Reservkraft**

Mellan Värmdö kommun, Kommunstyrelsen, nedan kallad Hyresvärd, och Värmdö kommun, Kommunledningskontoret nedan kallad Hyresgäst har denna dag följande avtal träffats.

Hyresgästen förbinder sig att utöver totalhyran enligt grundhyreskontraktet betala en tilläggshyra för täckande av investeringsutgiften och Drift och underhållskostnader för ovanstående projekt. Projektet består av installation av reservkraft.

- §1 Den totala investeringsutgiften för vilken tilläggshyra skall betalas uppgår till *preliminärt 1 476 000* kronor.
- §2 Tilläggshyran beräknas utifrån den totala investeringsutgiften (§1) som en annuitet med *preliminärt 2,5 %* ränta och med en löptid om **20** år fr.o.m. **2015-01-01** t.o.m. **2034-12-31**. Om kommunens låneränta, under en 3-årsperiod förändras med mer än 3,0 procentenheter kommer en justering av tilläggshyran att ske till efter denna 3-årsperiods första aviseringstillfälle.
- §3 Tilläggshyran är *preliminärt 190 600* kronor per år. Tilläggshyran faktureras kvartalsvis i förskott.
- §4 Hyresgästen är vid eventuell avflyttning före tilläggshyreskontraktets löptids utgång, skyldig att erlægga som en engångssumma resterande hyresbelopp. Ersättningens storlek ska beräknas som kvarstoden av en 20-årig annuitet med 2,5 % ränta, för den totala utgiften enligt §1.

Detta avtal kommer att ersättas av nytt avtal när projektet är genomfört och den totala investeringsutgiften kan fastställas.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärd
Värmdö kommun, KommunstyrelsenHyresgäst
Värmdö kommun, Kommunledningskontoret_____
Namnteckning_____
Namnförtydligande_____
Namnförtydligande_____
Namnförtydligande