

Handläggare
Per Hallsten
Fastighetsenheten

Diarienummer
2017TEN/0133

Tekniska nämnden

Ny ventilation Tornhuset

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar att installera ventilation inklusive komfortkyla i kontorsfastigheten Tornhuset under förutsättning att nytt hyresavtal tecknas med hyresgästen.

Beslutsnivå

Tekniska nämnden

Sammanfattning

I Tornhuset finns i nuläget självdragsventilation som inte kan erbjuda acceptabel arbetsmiljö eller gott inomhusklimat för våra hyresgäster. I byggnaden finns hyresgäster som Fagerdala Industri AB, Villeroy & Boch Gustavsberg AB, Delselius konditori AB, Tornhuset Office Center AB samt en butik i markplan. Totalt har ca 110 personer sin arbetsplats i Tornhuset. Kontorshyresgästerna i Tornhuset har framfört klagomål på inomhusklimatet och tillika arbetsmiljön.

Bakgrund

Fastighetsenheten har utrett möjligheterna att installera ventilation med komfortkyla i fastigheten och därmed höja standarden för fastigheten och erbjuda moderna ventilerade kontorslokaler i ett attraktivt centrumläge. Ett nytt fläktrum tillskapas på den nyare delen av byggnaden som försörjer plan 2-4. Ytterligare ett fläktrum tillskapas i källarvåningen som försörjer plan 1.

Ärendebeskrivning

Tornhuset har idag självdragsventilation som inte kan erbjuda acceptabel arbetsmiljö eller gott inomhusklimat för hyresgästerna. I byggnaden finns hyresgäster som Fagerdala Industri AB, Villeroy & Boch Gustavsberg AB, Delselius konditori AB, Tornhuset Office Center AB samt en butik i markplan. Fastighetsenheten har utrett möjligheterna att installera ventilation med komfortkyla i fastigheten och därmed höja standarden för fastigheten och erbjuda moderna ventilerade kontorslokaler i ett attraktivt centrumläge. Ett nytt fläktrum tillskapas på den nyare delen av byggnaden som försörjer plan 2-4. Ytterligare ett fläktrum tillskapas i källarvåningen som försörjer plan 1.

Bedömning

Åtgärderna bedöms lösa problemen avseende inomhusklimatet i Tornhuset. Marknadshyran för en modern kontorslokal i hamnområdet ligger på ca 2100-2300 kr/m². Kalkyler visar att kostnaden för investeringen och högre driftkostnader täcks av ett nytt lokalhyresavtal med en

Diarienummer
2017TEN/0133

högre hyresintäkt. Åtgärden med nytt ventilationssystem innebär även att fastighetens värde ökar.

Ekonomiska konsekvenser

Investering under 2017-2018 uppgår till 6 000 tkr och föreslås belasta investeringsbudget "Reinvesteringar fastigheter" på totalt 35 000 tkr för 2018. Ett nytt hyresavtal med Villeroy & Boch Gustavsberg AB kommer att tecknats innan investeringen av nytt ventilationssystem utförs.

Konsekvenser för miljön

Installation av ett modernt ventilationssystem med värmeåterföring återvinner cirka 85 % av värmen i lokalerna och ger en mycket god driftsekonomi.

Konsekvenser för medborgarna

Ärendet har inga direkta konsekvenser för medborgarna men bidrar till en god inomhusmiljö för hyresgästerna.

Konsekvenser för barn

Ärendet har inga konsekvenser för barn.

Ärendets beredning

Samhällsbyggnadsavdelningen

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Hyresberäkning efter investering	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen

Lars Öberg
Sektorchef

Carina Molin
Avdelningschef

Hyresberäkning efter investering

	615 Tornhuset	615 Tornhuset
m² BRA	2,077	2,077
Period	2016	2018
	Utfall	Budget
INTÄKTER		
Hyra - Interna	0	0
Hyra - Externa	3,056,566	3,533,566
SUMMA INTÄKTER	3,056,566	3,533,566
MEDIA		
El	-43,664	-70,000
Fjärrvärme	-223,102	-224,000
Vatten o avlopp	-18,184	-20,000
SUMMA MEDIA	-284,950	-314,000
DRIFT		
Driftentreprenad	-50,000	-50,000
Yttre skötsel - Vinter	-10,800	-10,800
Renhållning	-6,921	-8,000
Larm och bevakning	-8,992	-9,000
Tomt, arrenden, vägavgifter	-19,428	-20,000
Skadehantering	-1,600	-2,000
Driftadministration	-500,000	-500,000
Fastighetsdrift/drift och skötsel	-200,000	-250,000
SUMMA DRIFT	-797,741	-849,800
UNDERHÅLL		
Planerat underhåll	-51,000	-55,000
SUMMA UNDERHÅLL	-51,000	-55,000
ADMINISTRATION		
Administration	-135,000	-135,000

SUMMA ADMINISTRATION	-135,000	-135,000
ÖVRIGT		
Fastighetsskatt	-80,544	-80,544
SUMMA ÖVRIGT	-80,544	-80,544
Driftnetto	1,707,331	2,099,222
KAPITALKOSTNADER		
Avskrivningar	-407,777	-647,777
Räntekostnader	-216,191	-321,191
SUMMA KAPITALKOSTNADER	-623,968	-968,968
SUMMA KOSTNADER	-1,973,202	-2,403,312
TOTALT	1,083,364	1,130,255