



Skolfastigheter i Stockholm AB

Dnr: 00482-2011

Skärholmens stadsdelsförvaltning
Rune Ney
Box 503
127 26 Skärholmen

Vår referens: Marie Fryxell

Stockholm 2012-10-02

Er referens: Rune Ney

Jämförelser mellan åtgärder i befintliga hus och ett nybyggt hus, förskolan Torpgläntan 8, kv Stallarholmen 17

Analys av status på befintliga byggnader och fördelar med nybygge

I samband med er beställning av nytt kök på fastigheten Stallarholmen 17, så genomfördes en miljöinventering, som alltid görs vid ombyggnader.

I första hand genomfördes inventering i hus B, då resultat visade allvarliga brister så beslutade vi att även inventera hus A (Hus A ingick ej i ursprunglig beställning).

Resultaten av de båda inventeringarna visar på att omfattande åtgärder i samband med köksombyggnad krävs för att bristerna inte skall leda till framtida inomhusmiljöproblem.

Hus B

- Grundkonstruktion, krypgrund impregnerat virke förekommer i (Riskkonstruktion)
- Tak, ursprungligen ett platt tak som senare byggts om till sadeltak, låg lutning (riskkonstruktion)
- Spår av läckage från regnvatten
- Läckage av fuktig inomhusluft till vindsbjälklag
- Tvåglasfönster
- Äldre lysrörsarmaturer

Hus A

Grundkonstruktion, platta på mark sandfyllning (Riskkonstruktion) Tidigare problem i en mindre del av byggnaden åtgärdade med ventilerat golv

I delar av byggnaden lutar marken emot fasaden.

Läckage av fuktig inomhusluft till vindsbjälklag

Personalen har även klagat på dålig lukt vilket bekräftas av inventeringen.

Båda byggnaderna värms upp av direktverkande el samt har generellt äldre installationer, både på VS- och el-sidan.

Dessa brister sammantaget gör att vi ser att kostnaderna för att åtgärda detta, nu och i framtiden bör jämföras med att uppföra EN helt ny byggnad för att ersätta de befintliga.

En ny byggnad innebär att färdiglagad mat inte behöver transporteras utomhus. Hela logistiken kring transporter till och från förskolan kan avsevärt förbättras. En ny byggnad erbjuder även en lägre driftskostnad, lägre energiförbrukning, bättre inomhusmiljö, bättre ventilation samt lokaler anpassade för dagens pedagogik. SISAB kommer med anledning av ovanstående att, i enlighet med det till kommunfullmäktige föreslagna nya hyresramavtalet, tillskriva kommunstyrelsen för att få tillstånd att riva byggnaderna.

Ekonomiska jämförelser

Då SISAB avser att hantera ärendet enligt ovan är det egentligen bara ett alternativ som är intressant att redovisa, men för att göra ärendet mer överskådligt visas beräkningar för ombyggnad respektive nybyggnad. Observera att alla kostnader är bedömningar utifrån dagens kostnadsläge, utan indexuppräknings.

Det hyresmässiga restvärdet på befintliga byggnader är ca 1,5 mkr (ingår ej i nedanstående belopp), vilket om hyresramavtalet går igenom i kommunfullmäktige övergår till SISAB att betala. Förutom detta kommer i så fall rivningskostnaden också att landa på SISAB, ca 0,9 miljoner kronor.

Drift- och underhållskostnader eller tomträtt är EJ medräknat i hyresberäkningarna, och beräkningarna bygger på årets räntesats. Baskapitalhyra beräknat enligt förslag till nytt hyresramavtal (utan indexuppräknings).

Kostnader

Befintlig Torpglänta (876 m². Ombyggnad av kök samt åtgärdande av riskkonstruktioner)

Ombyggnad av bef kök	9 500 000 kr
Åtgärdande av riskkonstruktioner i Hus A och B (SISAB:s kostnad)	7 000 000 kr
	16 500 000 kr

Ny Torpglänta

Nybyggnad 850 m ² , 5 avdelningar	27 200 000 kr
--	---------------

Hyror

Befintlig Torpglänta (Ombyggnad av kök samt åtgärdande av riskkonstruktioner) (kapitalhyra år 2013; 350 400 kr)

Amorteringstid	Investerings	Amortering	Ränta	Kronor / år
33 år	8 265 000	250 455	247 950	498 405
20 år	902 500	45 125	27 075	72 200
10 år	332 500	33 250	9 975	43 225
5 år				
Total investering	9 500 000		Summa	613 830
Baskapitalhyra 2013				350 400
Totalsumma hyra år 1				964 230

Vidare blir kapitalhyran med oförändrad räntesats och index:

Summa hyra år 11 828 635 kr/år

Summa hyra år 21 696 682 kr/år

Ny Torpglänta (Nybyggnad 850 m2 5 avdelningar)

Amorteringstid	Investerings	Amortering	Ränta	Kronor / år
33 år	23 664 000	717 091	709 920	1 427 011
20 år	2 584 000	129 200	77 520	206 720
10 år	952 000	95 200	28 560	123 760
5 år				
Total investering	27 200 000			
Summa hyra år 1				1 757 491

Vidare blir kapitalhyran med oförändrad räntesats och index:

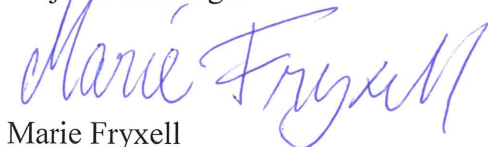
Summa hyra år 11 1 369 261 kr/år

Summa hyra år 21 991 460 kr/år

Med vänlig hälsning

Skolfastigheter i Stockholm AB

Projektavdelningen



Marie Fryxell