

## BRUKSHOTELLET

- En vidgad utredning avseende tekniska, finansiella och verksamhetsmässiga förutsättningar för en omlokalisering från nuvarande kommunhus till Brukshotellet.

### 1. BAKGRUND

Kommunfullmäktige beslutade 28 februari 2018 §8 att genomföra ”Fördjupad studie av framtida användande av fastigheten Brukshotellet 2 Dnr 2017.198”

Den fördjupade studien ska gälla tekniska, finansiella och verksamhetsmässiga förutsättningar.

Kommundirektören, som fick uppdraget enligt ovan, har i sin tur delegerat till Perstorps Bostäder AB att genomföra studien.

Bakgrunden till utredningen är att nuvarande kommunhus inte har en tillfredställande arbetsmiljö. Exempelvis har lokalerna en underkänd ventilation. Parallellt med denna utredning pågår diskussion med nuvarande hyresvärd. Ett antal arbetsgrupper/diskussionspartners har tillsammans med undertecknad arbetat med studien enligt nedan:

#### Verksamhetsmässiga förutsättningar

Kjell Hedenström	Samhällsbyggnadschef
Annelie Börjesdotter	Socialchef
Mattias Bjellvi	Stadsarkitekt
Cecilia Håkansson	Kommunsekreterare
Nina Merheim Stranne	Arkitekt SAR/MSA, A-konsult
Hanna Olsson	Arkitekt MSA, A-konsult

#### Finansiella förutsättningar

Anders Ottosson	Ekonomichef
-----------------	-------------

#### Tekniska förutsättningar och kostnads kalkylering

Rickard Klener	Ingenjör, A-konsult
Ulrika Stuesson	Ingenjör, A-konsult

## **2. FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **2.1. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

Nedan redovisas olika planeringsförutsättningar för kommande plan- och utredningsarbete. Inledningsvis konstateras att gällande detaljplan medger hotell och restaurang (Laga kraft 1967-03-29), men inte kontor, varför detaljplanen måste ändras alternativt att ny detaljplan tas fram. För en del av fastigheten gäller dessutom detaljplan, laga kraft 2006-12-18 som bland annat reglerar ändrad utformning för Gustavsborgsvägen – Helsingborgsvägen. Förändringarna är redan genomförda, men fastighetsreglering har inte genomförts så att en del av fastigheten Brukshotellet 2 överförs till fastigheten som omfattar vägen. Detta behöver genomföras i samband med planläggning.

#### **2.1.1. Lokalisering kopplat till centrum/centrumverksamhet**

Perstorps centrum ligger väl intill järnväg och väg 21, men lider liksom flertalet centra i mindre orter av butiksöd till förmån för större handelsetableringar i regionen till exempel Väla centrum, men också av den stigande internethandeln. Utan någon genomgripande handelsanalys är det inte möjligt att göra en helt korrekt bedömning av vad som sker med centrum och centrumhandeln vid en eventuell flytt av kommunhuset till brukshotellet. Det kan konstateras att kommunanställda nyttjar restauranger och butiker. Det finns därmed en risk att en del av dessa nyttjas i mindre utsträckning eftersom järnvägen och väg 21 innebär en barriär. Netto ligger dock relativt nära Brukshotellet 2. Perstorps kommun har idag inte något större exploateringsstryck varför det är sannolikt att befintliga lokaler inte inom snar framtid fylls med alternativ verksamhet, till exempel. handel. Lokalernas struktur gör också att de är svåra att bygga om till exempelvis bostäder som skulle kunna bidra till att öka verksamheten i centrum kvällar och helger. Trafiken på Skånebanan kommer sannolikt öka till följd av investeringar i till exempel dubbelspår, vilket ökar barriäreffekten mellan centrum och Brukshotellet 2. Det finns också en framtida risk att plankorsningen vid järnväggsgatan stängs. Nya förbindelser behöver utredas. Bortsett från barriäreffekten har placeringen god tillgänglighet till kollektivtrafik och vägförbindelse. Det är vidare viktigt att göra en tydlig analys av sambanden mellan olika funktioner i olika byggnader i tätorten, exempelvis. UGGLEOMRÅDET, Centralskolan, arbetsmarknadsenheten och biblioteket. Som det är idag är dessa spridda över ett relativt stort geografiskt avstånd. Det finns vinster i samutnyttjande av lokaler och att vissa funktioner ligger geografiskt nära varandra.

#### **2.1.2. Bevarandevärden**

Industribyggnaden, som idag rymmer Plastens hus och Brukshotellet från 1940-talet, rymmer mycket av Perstorps historia och besitter också arkitektoniska kvalitéer. När det gäller Brukshotellet gäller det även interiöra bevarandevärden som detaljer i form exempelvis vägghälsor och dörrar men även trädgårdsmiljön har stora kvalitéer.

#### **2.1.3. Miljö- risk och riksintressen**

Byggnadskontoret har varit i kontakt med Länsstyrelsen i Skåne län för att få generella riktlinjer för kommande planarbete vid en flytt av kommunhuset till Brukshotellet 2. Följande frågor ställdes:

- Ett generellt uttalande om hur Länsstyrelsen ser på ny detaljplan med inriktning kontor för Brukshotellet 2 som idag omfattas av detaljplan som medger hotell,
- Vilka planeringsfrågor är viktiga att beakta till exempel risk och buller?
- Vilka utredningar kommer Länsstyrelsen att kräva?
- Anser Länsstyrelsen att detaljplanen behöver en miljökonsekvensbeskrivning?
- inför beslut om flytt av kommunhuset.

Länsstyrelsen framför att utan ett inskickat underlag att ta ställning till, och utan att de har satt sig in i platsen/området där fastigheten ligger specifikt, kan de endast hänvisa till hur de generellt arbetar med liknande planfrågor.

- Att ändra markanvändning från hotell till kontor utgör inte i sig någon statlig ingripande grund.

De frågor Länsstyrelsen bevakar är kommunens beslut, om beslutet kan antas innebära att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt,
3. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
4. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller
5. en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

- De handlingar Länsstyrelsen behöver ta del av behöver beskriva hur kontor kan bli lämpligt på föreslagna plats. Om en befintlig byggnad behöver genomgå stora förändringar kan det dock bli en del att undersöka för att veta om detaljplanen kommer bli genomförbar i efterföljande skeden.
- I de fall då kontor föreslås nära järnväg har kommunen att beakta påverkan på riksintresse för kommunikationer så att inte bebyggelsen utgör hinder för järnvägens framtida utbyggnadsmöjligheter, eller möjligheten för skötsel och räddningstjänst att komma till, eller att trafiken som går där får restriktioner.
- Risker med farligt gods och närheten till störande verksamheter - planhandlingarna bör analysera risksituationen så att man känner till och säkerställer åtgärder i de fall det krävs inför kommande bygglovgivning (såsom fasad av särskilt material, avstängningsbart ventilationssystem, entréer som vänds bort från eventuell olycksplats). När planläggning sker i närheten av tillståndspliktiga verksamheter behöver deras tillstånd beaktas, de har rätt att störa och kan få problem i framtiden vid ny tillståndsgivning om de vill utöka sin verksamhet. Buller är en större fråga vid planläggning av bostäder.

I de fall detaljplaneförslag avviker från översiktsplan och berör riksintressen kan det vara aktuellt med en lokaliseringsprövning och MKB (miljö- och konsekvensbeskrivning) för att bedöma allmänna och statliga intressen, vilket annars skulle kunna ha gjorts redan i ÖP (översiktsplan). Men den förändrade markanvändningen från hotell till kontor föranleder inte i sig en MKB. Behovet av MKB är upp till kommunen att avgöra. Länsstyrelsen kan ge råd om hur en eventuell MKB kan avgränsas. I det specifika fallet ligger byggnaden intill järnvägen och väg 21, som är riksintressen, men avviker inte mot översiktsplanen.

Vidare har Byggnadskontoret ställt en förfrågan till Trafikverket om hur de ser på planändring för fastigheten Brukshotellet 2 från hotell till kontor, som eventuellt nytt kommunhus. Trafikverket översänder några frågor att beakta och krav att uppfylla, vilka kommer att aktualiseras vid Trafikverkets granskning av ett sådant planförslag.

Riksväg 21 är en funktionellt prioriterad väg för den regionala framkomligheten, och rekommenderad väg för transporter av farligt gods. Trafikmängden på sträckan uppmättes år 2015 till 5272, varav 830 lastbilar, i ÅDT, vilket ger en andel tung trafik på nästan 16 procent.

Den aktuella hotellbyggnaden på fastigheten Brukshotellet 2 är belägen på cirka 12 meters avstånd från riksväg 21. Enligt RIKTSAM, Länsstyrelsens riktlinje, gäller att markanvändning kontor inte bör planeras närmre än 70 meter från rekommenderad farligt godsled, utan att det görs en riskutredning för att klarlägga risknivåer och erforderliga skyddsåtgärder. Trafikverkets syn ligger i linje med denna riktlinje, och vi anser att en riskutredning behöver tas fram i det fortsatta planarbetet och samråd hållas med Räddningstjänsten om deras synpunkter på skyddsavstånd och skyddsåtgärder.

Enligt Väglagen 47 §, och beslut av Länsstyrelsen i Skåne, gäller ett utökat byggnadsfritt avstånd om 30 meter utmed riksväg 21 på den aktuella sträckan vid planering av ny bebyggelse (räknat från vägområdesgräns). Det byggnadsfria avståndet ska säkra att trafiksäkerheten längs den statliga vägen inte menligt påverkas av byggnader eller anläggningar. Trafikverket tillämpar byggnadsfritt avstånd i samband med yttrande på detaljplaner, vid ny bebyggelse och vid ändrad markanvändning, och avsteg kan medges av Trafikverket om krav ur trafiksynpunkt i övrigt uppfylls, till exempel avseende trafiksäkerhet och trafikbuller.

Vid planläggning av användningsområde kontor gäller att riktvärden för trafikbuller inomhus om 35 dBA ska innehållas. För att innehålla dessa riktvärden ställer det troligen krav på skyddsåtgärder på fastigheten Brukshotellet 2 eller på fasaden på aktuell byggnad.

Trafikverket kan även komma att ställa krav på skyddsåtgärder i form av till exempel vägräcke utmed väg 21, ur trafiksäkerhetssynpunkt. Inom säkerhetszonen för väg 21, vilken är 5 meter från väggkant vid gällande hastighetsgräns 50 km/timmen, får inga nya komplementbyggnader, fasta föremål, eller siktskymmande föremål/vegetation vid utfart, finnas.

Vidare har kontakt tagits med Söderåsens miljöförbund ang. markföroreningar inom fastigheten. Inom fastigheten har det funnits en bensinstation. Enligt rapport från Geoteknik och Miljö Syd AB, på uppdrag av SPIMFAB, har tillsyn genomförts vid efterbehandling på Brukshotellet 2 (2003-08-26, diarienummer 36/00 437). I denna konstateras att efterbehandling genomförts och att ingen förorening lämnats kvar och rekommendationen är att projektet avslutas. Söderåsens miljöförbund framför också att det finns misstanke om att

man har använt klorerade lösningsmedel i det som idag kallas Plastens hus. Tri hittar alltid nya vägar och beter sig inte som man tänker att normala föroreningar sprids. Det finns inte kännedom om hur stort tippområdet inom Glasbruket är, vad det innehåller eller kan ha spridit. Söderåsens miljöförbund gör därför bedömningen att en översiktlig markundersökning därför erfordras för byggnad och mark. Analys av dagvatten bör ingå.

Vidare har diskussion förts med Räddningstjänsten i Perstorps kommun som framför att byggnaden där Plastens hus idag befinner sig inte är i fullgott tekniskt skick utifrån risksynpunkt, men att före detta hotellbyggnaden är bättre byggd.

#### **2.1.4. Krisberedskap och säkerhet**

Vid planering av nytt kommunhus föreligger goda möjligheterna att skapa en bra grund för säkerhet avseende tillträde, skydd av personal och för besökare. När det gäller krisberedskap finns det i dagsläget reservkraft i kommunhuset för att det ska kunna utgöra en kommunal ledningsplats. Det finns bidrag att söka för att bygga ny kommunal ledningsplats.

Räddningstjänsten har varit i kontakt med Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) och nedan följer deras svar:

*" MSB är med och stödjer kommunerna i dess arbete med sina ledningsplatser. Det gäller råd, rekommendationer och bidrag. När vi fått en ansökan om stöd till kommunal ledningsplats så kommer vi och träffar er och ger råd och rekommendationer när det gäller:*

- *Ledningslokaler och dess teknik (Stab, info, analys.)*
- *Tillträdesskydd*
- *IT-lokaler, kyla, brand.*
- *IT-säkerhet, eventuell redundans, avbrottsfri kraft.*
- *Strömförsörjning*
- *Larmhantering*
- *Övrigt*

*Vi är med och tittar på ritningar, föreslår utrymme för elverk om det inte ska placeras utomhus. Vi kommer med synpunkter på skalskyddet och mycket till. Men utifrån vårt besök så gör vi ett s.k. åtgärdsförslag inklusive en kostnadskalkyl där varje åtgärd är angiven liksom dess bidragsberättigade kostnader. Dessa är max 50 procent av totalkostnaderna. Det som krävs av er för att vi starta ett ärende i Perstorp är att ni måste skriva en "Ansökan om stöd till kommunal ledningsplats". Använd detta som rubrik och skriv sedan om att ni ämnar bygga ett nytt kommunhus/förvaltningshus. Skicka denna till LST i Malmö för vidare behandling"*

En ansökan ska/kan alltså göras i ett tidigt skede i projekteringen.

### 3. VERKSAMHETSMÄSSIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

Det finns samband mellan arbetstagares hälsa och miljön på kontor. Ergonomiska faktorer såsom kontormöblers funktionella egenskaper, belysning, ljudmiljö, luftkvalitet och temperatur, mm, påverkar tydligt våra medarbetares prestationer. I kommunens fall finns det även säkerhets- och trygghetsmässiga aspekter att ta hänsyn till. Utöver de ergonomiska faktorerna ovan måste man bestämma vilken typ av kontor som man har tänkt sig. De olika varianterna har olika fördelar och nackdelar och redovisas i **Bilaga 1**.

#### 3.1. Vägval kontorstyp

Arbetsgruppen har utgått från en kombination av kombikontor och aktivitetsbaserat arbetssätt, det vill säga egna mindre "cellkontor" fast lite mer "öppna". Detta för att kunna vinna cellkontorens avskildhet och dessutom få fördelarna med kreativa zoner. Till skillnad från ett fullt ut aktivitetsbaserat kontor, där ingen har en dedikerad arbetsplats, så har alla egen arbetsplats vilken dessutom till stora delar är avskild.

Utöver ovan vald kontorstyp har följande inriktningar tagits:

- En väg in!
  - o Endast en reception till hela huset.
- Två närarkiv skall finnas, gärna i anslutning till kopiering
- På grund av hälsorisk skall kopiering/skrivare ske på dedikerade platser.
- Två säkerhetszoner. Hela nedre planet är mer "för folket", det vill säga öppen för besökare. De övre våningarna är endast för tjänstemän. Ska exempelvis möten med externa gäster hållas sker det på nedre plan och endast i undantagsfall ska man släppa in besökare bland tjänstemännens arbetsplatser. Detta är för att kunna ha mer öppna arbetsplatser och samtidigt upprätthålla säkerhet och sekretess.
- Arkiv i källare som ersätter arkivet på nuvarande kommunhus.
- Ombyte i källare
- Sessionssal för runt 76 personer med bord (35 ledamöter plus lika många åhörare). "Biosittning" för runt 100 personer.
- Reception med utställningsytor för att presentera exempelvis bygdens historia, företag, idrottsföreningar, mm.
- Ca 70 arbetsplatser
- Skrivbord 1,60 meter breda och bokhylla till varje arbetsplats. Ingen hurts.
- Posthantering tillsammans med reception.
- Större bokningsbara mötesrum på nedre plan och mindre ej bokningsbara mötesplatser integrerade i kontorsutrymmen.
- Övervakat rum bredvid reception.

#### 3.2. Plasten hus

I enlighet med KSAU:s direktiv har Plastens hus informerats och bjudits in som part i arbetsgruppen. Plastens hus har avböjt att vara delaktig men har delgivit oss informationen att:

- Det verksamhetsmässigt inte går att ha en gemensam entré såsom det presenterades i alternativ A i höstas.

- deras verksamhet inte går att drivas vidare med en minskning av utställningsytorna utan att de tvärtom anser behöva mer yta.
- avtalet med kommunen fortfarande gäller innebärande att kommunen ska stå för lokaler så länge Plastens hus har verksamhet.

#### 4. TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR OCH VAL AV MATERIAL

Projektet består av 2 olika delar, en del avser ombyggnad och den andra nybyggnad. Nybyggnadsdel måste uppfylla de krav som ställs på nybyggnader enligt gällande regelverk. Detta krävs även på ombyggnadsdelar då ombyggnaderna blir så omfattande. Följden av detta blir att även de gamla byggnaderna måste uppfylla moderna krav med avseende på till exempel tillgänglighet för funktionshindrade, arbetsmiljö och energikrav. I framtiden kalkyl har detta tagits hänsyn till. Vissa avsteg kan eventuellt bli aktuella då man ej vill påverka en gammal byggnads karaktärsdrag för mycket, det vill säga angripa husen någorlunda varsamt. Efter ombyggnad enligt detta koncept kan kommunen anse att de har moderna lokaler för aktuell typ av verksamhet som uppfyller moderna krav.

Kortfattad beskrivning av åtgärder enligt **Bilaga 2**

#### 5. FINANSIELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

##### 5.1. Nuvarande hyresavtal

Avtalstid är 5 år och går ut 2020-12-31. Det ska senast sägas upp 2018-12-31, i annat fall förlängs avtalet fem år.

Efter utredningen i höstas har hyreskostnad för arkiv lagts till då alla tre förslagen innehåller motsvarande arkiv. Nuvarande kommunhus har, som beskrivits tidigare, inte en tillfredställande arbetsmiljö. Exempelvis har lokalerna en underkänd ventilation. En uppskattning av ny hyra för att uppnå ”friska lokaler” har inte genomförts. Däremot, parallellt med denna utredning, pågår diskussion med nuvarande hyresvärd. Det handlar dock om uppskattade underhållskostnader uppemot 15 mkr varför en korrigering av nedanstående hyra bedöms bli högre. Följande kostnader gäller idag för kommunhuset (exklusive bowlinghall, budo/judo/karate-lokal) för en lokalyta om cirka 2 500 kvm.

Nuvarande hyreskostnader, tkr	Kostnad	tkr/kvm	Jmf SABO
Årshyra	1 628	652	985
Värme	260	108	107
El	160	66	30
Fastighetsskatt	70	29	33
Inre underhåll	170	71	149
<b>Summa varmhyra</b>	<b>2 118</b>	<b>856</b>	<b>985</b>

Kommunen betalar också en kallhyra till Plastens hus, enligt nedan, för 480 kvm utställningsyta.

Plastens hus hyreskostnader, tkr	Kostnad	tkr/kvm	Jmf SABO
Årshyra	191	398	985
Uppskattade driftskostnader (som ovan)	131	273	319
<b>Summa varmhyra</b>	<b>322</b>	<b>671</b>	<b>985</b>

## 5.2. Jämförelse mellan ursprungsförslaget (A) samt 3 alternativa lösningar (1-3). Bilaga 3

### 5.2.1. Förslag A – Ursprungligt förslag

- Kostnad 55,5 miljoner
- Area nybyggnation 495 kvm
- Area ombyggnation Hotellet + Plastens hus 2455 kvm
- Total BRA 2950 kvm (varav källare i Plastens Hus 150 kvm i princip utan åtgärder)

### 5.2.2. Förslag 1

Första förslaget är ett kompletterat förslag med utgångspunkt från utredningen som gjordes i höstas. Sessionssal, arkivering, utställningsytor för Plastens hus och parkering är tillkommande funktioner. I och med att hela huset används och att det är cellkontor i princip i hela bygganden så är detta förslag det mest omfattande och därmed mest kostnadsdrivande.

- Area nybyggnation 705 kvm
- Area ombyggnation Hotell 1645 kvm
- Area ombyggnation Plastens Hus 810 kvm
- Total BRA 3160 kvm (varav källare i Plastens Hus 150 kvm i princip utan åtgärder)

#### Nybyggnation

- Plastens Hus 115 kvm utställning
- Utökad foajé för utställning Plastens Hus cirka 25 kvm
- Sessionssal 165 kvm
- Anslutning mellan hotell och tillbyggnad på plan 3

#### Ombyggnation

- Tillkommande Centralarkiv + 105 kvm
- Ombyggnation av restaurang och kök till kontorsytor
- Kontorslandskap ersatt av slutna kontor
- Ombyggnation av samlingshall till kontorsytor
- Utvändigt markarbete
- 30 parkeringsplatser på tomtmark
- Dränering kring befintliga byggnader

#### Utgår

- Restaurang och köksverksamhet



- Samlingslokal i befintlig hotelldel

Uppskattad kostnad **65 553 tkr**

### 5.2.3. Förslag 2

Andra förslaget är en vinkelbyggnad mellan hotellet och Plastens hus (ej hopbyggt). Kombikontorslösning gör lokalytorna mer effektiva. Plastens hus påverkas med att garagedfart försvinner.

- Area nybyggnation 760 kvm
- Area ombyggnation Hotell 1645 kvm
- Total BRA 2405 kvm

Uppskattad kostnad **57 470 tkr.**

### 5.2.4. Förslag 3

Tredje förslaget är i princip samma vinkelbyggnad som andra förslaget fast på närmare centrum. Plastens hus oförändrat.

- Area nybyggnation 815 kvm
- Area ombyggnation Hotell 1645 kvm
- Total BRA 2460 kvm

Uppskattad kostnad **57 810 tkr.**

### 5.2.5. Gemensamt för Förslag 2 och 3.

#### Nybyggnation

- Utökad foajé för utställning Plastens Hus cirka 25 kvm
- Sessionssal 180 kvm
- Anslutning mellan hotell och tillbyggnad på plan 3 och 4
- Anslutning mellan nytt kommunhus och Plastens Hus
- Caféverksamhet utgår
- Större nybyggnation för att kompensera för avknoppad byggnadsdel
- Befintligt Plastens Hus

#### Ombyggnation

- Kontorslandskap och enskilda kontor ersatt av kombikontor - Egna
- Arbetsplatser för alla samt gemensamma aktivitetsbaserade ytor
- Tillkommande Centralarkiv + 105 kvm
- Ombyggnation av restaurang och kök till mötesytor
- Ombyggnation av samlingsal till kontorsytor
- Utökat antal mötesrum
- 30 parkeringsplatser på tomtmark
- Dränering kring befintliga byggnader

Utgår

- Renovering av uthyrningsbara lägenheter på vindsplan i Plastens Hus
- Ombyggnation av Plastens Hus
- Restaurang och köksverksamhet
- Samlingslokal i befintlig hotelldel
- 1 styck hiss

### 5.2.6. Jämförelse av förslagen

**Förslag 1** är det största projektet och därmed också det dyraste. Det förutsätter ett smidigt samarbete mellan kommunen och Plastens hus, vilket den senare inte anser att det kommer att fungera. Vidare innebär förslaget en betydande mindre utställningsyta för Plastens hus vilket Plastens hus tydliggjort att det då inte är möjligt att driva verksamheten vidare. Komplex lösning av nivåskillnaden mellan de olika husen.

**Förslag 2** är intressant för en, på sikt, sammanbyggnad med Plastens hus. Möjligen blir entrén trevligare med den närmare kopplingen till den gamla entrén.

**Förslag 3** ger fler fördelar i förhållande till de andra förslagen. Det handlar främst om:

- Längre avstånd till järnvägsöverfart (riskzon).
- Bättre förutsättningar tillgänglighetsmässigt (handikapparkering).
- Kortare väg till centrum för gående.
- Mer synlig entré från vägen.
- Liten eller ingen påverkan på Plastens hus.
- Mindre brandexponering mot Plastens hus.
- Mindre kommunalt beroende till Plastens hus.

## 5.3. Hyres-/kostnadsberäkning

### 5.3.1. Finansiella alternativ vid hyresberäkning

- Räntekostnad 3 % och rak amortering 30 år.
- Räntekostnad 3 % och rak amortering 10 år.
- Räntekostnad 2,3 % (=nuvarande pris på swop-räntan om vi vill låsa räntan från nu gällande mellan år 2021 och 2030) och rak amortering 10 år.

Om räntorna är oförändrade jämt mot idag, när byggnation är färdig, hamnar en 10-årsränta runt 1,9 %, vilket förbättrar kalkylen ytterligare. Idag är den rörliga räntan noll, men ett sådant scenario känns inte rätt att kalkylera efter.

### 5.3.2. Övriga förutsättningar

- Drift och underhåll 373 kr/kvm
- Avskrivning total ombyggnation ger nybyggnad, 50 år snitt
- Fastighetsskatt typkod 828 Allmän byggnad, skattefri.
- Initialt bokfört värde 1,1 mkr

### 5.3.3. Sammanställning hyror vid förutsättningar ovan

Ränta 2,3 % och amortering 10 år	Lokalyta, kvm	Kostnad år 1, tkr	Kostnad år 10, tkr
Förslag 1, Bilaga 4	3 160	3 969	2 818
Förslag 2, Bilaga 5	2 405	3 348	2 309
Förslag 3, Bilaga 6	2 460	3 383	2 341

Ränta 3 % och amortering 10 år	Lokalyta, kvm	Kostnad år 1, tkr	Kostnad år 10, tkr
Förslag 1, Bilaga 7	3 160	4 415	2 842
Förslag 2, Bilaga 8	2 405	3 737	2 330
Förslag 3, Bilaga 9	2 460	3 774	2 362

Ränta 3 % och amortering 30 år	Lokalyta, kvm	Kostnad år 1, tkr	Kostnad år 10, tkr
Förslag 1, Bilaga 10	3 160	4 481	4 109
Förslag 2, Bilaga 11	2 405	3 795	3 422
Förslag 3, Bilaga 12	2 460	3 833	3 481

I förslag 1 ingår kostnad för Plastens hus ytor varför 322 tkr ska läggas till i Förslag 2 och 3.

## 6. SLUTSATSER

Sammanfattningsvis kan konstateras att detaljplanen behöver ändras alternativt att ny detaljplan behöver tas fram. Utgångspunkten är att en riskutredning behöver göras som behöver analysera påverkan på och av farligt gods där beaktandet av riksintressena för väg och järnväg måste hanteras. Vidare behöver analys genomföras då Brukshotellet 2 och 3 ligger inom riskhanteringsavståndet från Perstorps industripark.

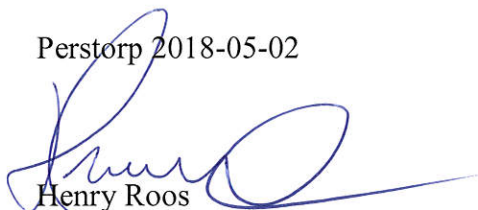
Bullerstudier behöver göras då det gäller påverkan från väg och järnväg. Vidare behöver tillfarter till området studeras samt byggnadstekniska frågor kopplat till risk och miljö. Bland annat kan konstateras att ljudrutor eller liknande åtgärder erfordras. Väg 21 och järnvägen utgör också en stor barriär så det är lämpligt att studera lämpliga åtgärder för att underlätta kontakt mellan till exempel centrum och den framtida placeringen av kommunhuset. Satsningar planeras på Skånebanan för att öka kapaciteten och Perstorps kommun föreslår Trafikverket och Regionen att väg 21 ses över vad gäller risker och hastighetssättning.

Vidare behöver utredning ske i nära samarbete med Länsstyrelsen och Trafikverket inte minst på grund av risksituationen och att väg 21 och järnvägen är riksintressen. Geoteknisk utredning samt markundersökning kopplat till föroreningar behöver också genomföras. Översvämningsrisker behöver beaktas. Likaså måste fastighetsreglering genomföras för att föra över del av fastigheten till Gustavsborgsvägen.

Verksamhetsmässigt föreslår arbetsgruppen att kombikontor, med inslag av aktivitetsbaserat kontor, är att föredra på grund bättre arbetsmiljö och samtidigt ha plats för kreativa ytor. Förslag 3 anses vara bäst lokaliseringmässigt.

Finansiellt finns det olika vägar att tillämpa. Önskas säkerhet med att ha en viss fast ränta finns möjlighet att redan vid beslutstillfälle låsa räntan genom swop-avtal.

Perstorp 2018-05-02



Henry Roos

## Bilaga 1

### Kontorstyper och dess påverkan på arbetsmiljön

Det finns samband mellan arbetstagares hälsa och miljön på kontor. Ergonomiska faktorer såsom kontorsmöblers funktionella egenskaper, belysning, ljudmiljö, luftkvalitet och temperatur, mm, påverkar tydligt våra medarbetares prestationer. I kommunens fall finns det även säkerhets- och trygghetsmässiga aspekter att ta hänsyn till. Utöver de ergonomiska faktorerna ovan måste man bestämma vilken typ av kontor som man har tänkt sig. De olika varianterna har olika fördelar och nackdelar. Utifrån planlösning sker indelning av olika typer av kontor vanligtvis enligt nedan:

#### - Cellkontor

- **Enskilt kontorsrum för en person**

Ett enskilt arbetsrum möjliggör självständigt och koncentrerat arbete eftersom störande ljud- och synintryck kan stängas ute. Kontorstypen ger färre spontana kontaktmöjligheter/interaktion med kolleger. Ytmässigt är denna form mest krävande.

- **Delat kontorsrum (2-3 personer delar ett enskilt kontorsrum)**

Personer som delar på rum brukar oftast ha liknande arbetsuppgifter eller arbetar i team.

#### - Öppna kontor

- **Kontorslandskap (4-9 litet, 10-24 medel, > 25 stort)**

Anses vara flexibla och klara av organisatoriska förändringar utan behov av större ombyggnationer. Arbetsplatserna är ofta fritt placerade i grupper med skärmar mellan sig för att minska buller och ge viss avskildhet. Arbetsgrupper delar på ljusinsläpp varför tillgång till dagsljus varierar mellan de olika platserna i landskapet. Buller och brist på upplevd avskildhet är vanliga problem, särskilt i medelstora landskap. Vanligtvis arbetar medarbetare med individuellt och med litet behov av kommunikation med kolleger.

- **Aktivitetsbaserade kontor (zonindelad och ingen fast arbetsplats)**

Aktivitetsbaserat kontor är ett paraplybegrepp som kan ha många olika utformningar. Dagens aktivitetsbaserade kontor är oftast zonindelade utifrån verksamhetens huvudaktivitet. I regel förutsätter det aktivitetsbaserade kontoret att anställda arbetar en stor del av arbetstiden på annan plats än vid skrivbordet. Därför dimensioneras ofta kontoret för mindre än 75 procent av de anställda. I aktivitetsbaserat kontor förväntas medarbetare vara självgående och därmed ta ansvar för när, var och hur arbetet genomförs på bästa sätt. Aktivitetsbaserat kontor måste vara papperslöst.

- **Kombikontor (en större del av arbetstiden tillbringas utanför den fasta platsen)**

Kombikontor kombinerar det bästa från cellkontor och öppna kontor. Idén bygger på att ha ett mindre eget rum/område kring ett gemensamt multirum. Tanken är att det ska kunna ge större gemenskap i samband med teamarbeten och spontana möten samtidigt som en avskild plats fås att arbeta på med mer koncentrationskrävande uppgifter. Anses yrkrävande i samma nivå som cellkontor.

- **Flexkontor (såsom kontorslandskap ovan men utan fast arbetsplats)**  
Strävar efter att vara papperslöst eftersom fast arbetsplats saknas. Personliga tillhörigheter förvaras i rullhurts eller skåp.

### **Kontorstyp och hälsa**

Arbetsmiljöbelastningar uppfattas på olika sätt i olika kontorstyper. Kontorets utformning och möblers/arbetsstationers placering har betydelse för de anställdas arbetstillfredsställelse och prestationer. Avskildhet ger i allmänhet arbets- och social tillfredsställelse samt att personalen är mer belåtna med kontoret i stort. Att kontorsanställda tenderar att föredra avskildhet i stället för öppenhet förklaras med att ljudmiljön vanligtvis är bättre i enskilda rum än i öppna kontor. En annan orsak sägs vara att i enskilda rum sker koncentration först och främst på arbetsuppgiften, medan personer i öppna kontor även behöver bry sig om att upprätthålla utseende och anpassa sig socialt.

Sämre arbetstillfredsställelse har rapporterats av kontorsanställda i trånga öppna kontor där skrivborden är placerade tätt intill varandra eller där det saknas visuellt skydd mellan arbetsstationer. I regel upplever anställda lägre psykologisk avskildhet och sämre integritet i kontorslandskap, det vill säga sämre möjlighet att dra sig undan vid behov eller undvika kollegors inblick. Personer upplever också mer buller och okontrollerbara ljud i kontorslandskap än i andra kontorstyper.

Kontorslandskap anses allmänt underlätta kommunikation och interaktion mellan anställda och cellkontor tillsammans med flexkontor ger bäst hälsa och arbetstillfredsställelse. Medelstora kontorslandskap ger sämst hälsa och sämst arbetstillfredsställelse hos de anställda. Studier har visat att fördelarna med att vara nära kollegor i kontorslandskap motverkas av ökat buller och sämre möjlighet till avskildhet.

Sjukfrånvaron varierar med kontorstyp. Anställda i delade kontorsrum och kontorslandskap (> 6 personer) rapporterar dubbelt så många sjukfrånvarodagar jämför med arbetstagare i cellkontor. Detta sägs bero på att personer i delade kontorsrum och kontorslandskap i högre grad är utsatta för buller, sämre ventilation och luftkvalitet, högre risk för virusspridning, sämre psykosocial arbetsmiljö såsom brist på avskildhet, lägre inflytande och mer störningar från arbetskamrater, än personer i cellkontor.

# **Perstorps Bostäder AB**

## **Brukshotellet 2 och 3, Perstorp**

**Bruket, Om- och tillbyggnad**

### **Kortfattad beskrivning av åtgärder**

**Förslagshandling**  
**Handlingsdatum: 2018-04-16**

Handläggare: Rickard Klener  
A-konsults projektnummer: 11492

**Innehållsförteckning**

<b>1</b>	<b>Generellt statusnivå mm.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rivning, efterlagning, håltagningar.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Markarbeten.....</b>	<b>3</b>
3.1	Schakt för byggnad.....	3
3.2	Schakt för parkering mm.....	3
3.3	Finplanering utvändigt.....	3
<b>4</b>	<b>Grundkonstruktioner.....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Stomme.....</b>	<b>3</b>
5.1	Betong.....	3
5.2	Stål.....	3
5.3	Takstomme.....	4
<b>6</b>	<b>Ytterväggar.....</b>	<b>4</b>
6.1	Ytterväggsmaterial.....	4
6.1.1	Befintliga väggar.....	4
6.1.2	Nya väggar.....	4
6.2	Fönster.....	4
6.2.1	Befintliga fönster.....	4
6.2.2	Nya fönster.....	4
6.3	Ytterdörrar.....	4
6.3.1	Befintliga dörrar.....	4
6.3.2	Nya dörrar.....	4
<b>7</b>	<b>Tak.....</b>	<b>4</b>
7.1	Befintligt tak.....	4
7.2	Nytt tak.....	4
<b>8</b>	<b>Innerväggar.....</b>	<b>5</b>
8.1	Innerväggsmaterial.....	5
8.2	Glaspartier.....	5
8.3	Innerdörrar.....	5
<b>9</b>	<b>Invändig huskomplettering.....</b>	<b>5</b>
9.1	Trappor.....	5
<b>10</b>	<b>Ytskikt.....</b>	<b>5</b>
10.1	Golv.....	5
10.2	Vägg.....	5
10.3	Undertak.....	5
<b>11</b>	<b>Målning.....</b>	<b>5</b>
<b>12</b>	<b>Inredningar.....</b>	<b>5</b>
<b>13</b>	<b>Värme- och sanitet – installationer.....</b>	<b>6</b>
<b>14</b>	<b>Ventilationsinstallationer.....</b>	<b>6</b>
<b>15</b>	<b>Elinstallationer.....</b>	<b>6</b>
15.1	El utvändigt.....	6
15.2	El invändigt.....	6
<b>16</b>	<b>Hissar.....</b>	<b>6</b>



## 1 Generellt statusnivå mm

Projektet avser om- och tillbyggnad av gamla Brukshotellet till nytt kommunhus åt Perstorps Kommun.

Projektet består av 2 olika delar, en del avser ombyggnad och den andra nybyggnad.

Nybyggnaddel måste uppfylla de krav som ställs på nybyggnader enligt gällande regelverk.

Detta krävs även på ombyggnadsdelar då ombyggnaderna blir så omfattande. Följden av detta blir att även de gamla byggnaderna måste uppfylla moderna krav med avseende på t ex tillgänglighet för funktionshindrade, arbetsmiljö, energikrav mm.

I framtagna kalkyl har detta tagits hänsyn till. Vissa avsteg kan eventuellt bli aktuella då man ej vill påverka en gammal byggnads karaktärsdrag för mycket, dvs angripa husen någorlunda varsamt.

Efter ombyggnad enligt detta koncept kan kommunen anse att de har moderna lokaler för aktuell typ av verksamhet som uppfyller moderna krav.

## 2 Rivning, efterlagning, håltagningar

För att genomföra detta projekt måste ett stort antal rivningar genomföras. I budgeten är det okänt hur mycket material som är miljöfarligt och ska saneras. En bedömning har gjorts och detta rymms troligen i framtagna budget.

## 3 Markarbeten

### 3.1 Schakt för byggnad

Schakt för ny byggnad utförs.

Dessutom utförs schakt kring den gamla byggnader och ny dränering läggs.

### 3.2 Schakt för parkering mm

Utvändig schakt för parkeringar och gångar ingår enligt upprättade ritningar.

### 3.3 Finplanering utvändigt

Finplanering ingår enligt upprättade ritningar. Dessutom kompletteras med rabatter och buskar efter de dräneringsarbeten som måste utföras.

## 4 Grundkonstruktioner

Den nya byggnaden utförs troligtvis med en grund av typen platta på mark, med kantförstyvad platta. Innan detta går att besluta helt måste en geoteknisk undersökning utföras.

## 5 Stomme

I entréhall finns en utställningsyta som utförs av en kombination av stål och glas.

### 5.1 Betong

I budgeten är det tänkt att den nya byggnaden ska utföras med en stomme av betong med tillhörande betongbjälklag.

### 5.2 Stål

Delar av den nya byggnaden förses med kompletterande stomme av betong.

De gamla byggnaderna måste förstärkas med stommar av stål där bärande väggar rivs.

Stålstommar måste även brandskyddsmålas, eller kläs in med gips som skydd mot brand.

### **5.3 Takstomme**

Utförs i prefabricerad betong.

## **6 Ytterväggar**

### **6.1 Ytterväggsmaterial**

#### **6.1.1 Befintliga väggar**

Befintliga väggar bedöms hålla den klass som krävs på byggnaderna. Vissa delar måste dock putskompletteras på både ut- och insidan.

Befintliga fasader målas så de får ett enhetligt utseende.

#### **6.1.2 Nya väggar**

Nya väggar består till stor del av glaspartier. Vissa delar har utfackningsväggar med glasad kassett på utsidan.

### **6.2 Fönster**

#### **6.2.1 Befintliga fönster**

Ca 50% behålls av de gamla fönsterna behålls. Dessa måste noggrant inventeras vid en detaljprojektering och beslut tas på om vilka som ska behållas.

De fönster som är så bra så de kan behållas, se över och lister kompletteras vid behov. Målning av dessa fönster ingår också.

#### **6.2.2 Nya fönster**

Nya fönster i befintlig byggnad utförs som träfönster.

### **6.3 Ytterdörrar**

#### **6.3.1 Befintliga dörrar**

Befintliga ytterdörrar som behålls kompletteras med nya beslag och lås, dessutom målas dörrarna.

#### **6.3.2 Nya dörrar**

Nya ytterdörrar utförs i aluminium.  
Tunga dörrar förses med automatik.

## **7 Tak**

### **7.1 Befintligt tak**

Tak med takpannor renoveras till 100%. Renoveringen innebär att takpannor demonteras, befintlig läkt och papp rivs bort och nytt monteras. Eventuell dålig råspontsbotten byts till nytt.

Befintliga kupor renoveras och förses med ny plåt.

### **7.2 Nytt tak**

Ny byggnad får ett tak av betong, med ovanpåliggande isolering och papp.

Tak förses med röklucka

## 8 Innerväggar

### 8.1 Innerväggsmaterial

Väggar i källare utförs av en murad konstruktion.  
Övriga innerväggar utförs med stålregar och gips.

### 8.2 Glaspartier

Invändiga konstorspartier i glas utförs i trä. Olika klassningar på partier finns beroende på om de ska vara brandklassade, eller beroende på vilken ljudklass som krävs.

### 8.3 Innerdörrar

Vissa innerdörrspartier utförs i aluminium men till största delen utförs dörrar som massiva trädörrar.

## 9 Invändig huskomplettering

### 9.1 Trappor

Nya trappor utförs i betong i den nya byggnaden. Trappan förses med ett ytskikt av klinker.

## 10 Ytskikt

### 10.1 Golv

I princip förses alla golv med nytt golvytskikt, det enda golv som behåller sitt ytskikt, är golv i det gamla hotellets foaje som består av en stenbeläggning.

Största delen av golven förses med mattor men entréhall, toaletter, omklädnadsrum läggs plattor av klinker. Dessutom läggs klinker till stor del i källaren.

I sessionssal, vigselsrum och sällskapsrum läggs golv av trä.

### 10.2 Vägg

Samtliga toaletter får ett väggytskikt av klinker.

### 10.3 Undertak

Alla tak utom källaren får ett undertak av absorbenter.

Till stor del blir det pendlade undertak för att dölja installationer. Men vissa undertak måste var dikt monterade pga takhöjden.

## 11 Målning

## 12 Inredningar

Diverse nya inredningar monteras, exempel på sådana är:

Köks- och pentryinredningar

Omklädnadsinredningar

Centralarkiv

Fasta soffor

Lös inredning ingår ej i budgeten.

### **13 Värme- och sanitet – installationer**

Både befintliga byggnader och ny byggnad förses med ett helt nytt vs-system. De befintliga systemen måste uppgraderas så de uppfyller moderna krav på energihushållning osv. Dessutom är gamla stamledningar ej anpassad för den verksamhet som ska bedrivas i lokalerna.

### **14 Ventilationsinstallationer**

Befintliga ventilationsinstallationer rivs och ersätt med nya.

Nytt ventilationssystem blir ett modernt ftx-system med modern återvinning. Uppkopplad styr för övervakning.

### **15 Elinstallationer**

#### **15.1 El utvändigt**

Utvändig belysning renoveras och ny monteras. Gångytor förses med belysning så de får rätt krav på belysning.

Ventilationen kommer att hålla normal kontorsstandard.

#### **15.2 El invändigt**

Ny modern kontorsbelysning monteras i samtliga lokaler.

Belysningen kommer att hålla normal kontorsstandard.

Nya moderna tele- och nätverk installeras.

Huvuddörrar förses med modernt passagekontrollsystem.

### **16 Hissar**

Nya hiss monteras enligt ritning. Hissen blir av något enklare modell. Men ändå en fullgod hiss som uppfyller gällande krav på tillgänglighet för funktionshinder.

**Projektinformation**

Projektnummer: 11492  
 Projekt: Kv Brukshotellet 2 och 3, Perstorp (Om- och tillbyggnad)  
 Kund: Perstorps Bostäder AB  
 Läge: Förslagshandling  
 Yta: BRA

BRA = 3160 m<sup>2</sup>      BRA = 2400 m<sup>2</sup>      BRA = 2460 m<sup>2</sup>

Datum: 2018-04-17  
 Revidering: -  
 Kalkylansvarig: Rickard Klener/  
 Ulrika Stuesson

Bilaga 3

**Budget**

Nr	Rubrik	Budget		Kommentar
		Förslag 1	Förslag 2	
<b>1</b>	<b>Entreprenadkostnader</b>			
1.2	Bygg inklusive markarbeten	28 260 214 kr	27 049 777 kr	26 980 894 kr
1.3	Värme & Sanitet	4 026 931 kr	3 102 138 kr	3 186 184 kr
1.4	Ventilation	5 563 296 kr	4 188 640 kr	4 285 679 kr
1.4	El	7 326 374 kr	5 516 078 kr	5 643 864 kr
1.6	Hiss	756 000 kr	378 000 kr	378 000 kr
1.10	Oförutsett 15%	6 889 922 kr	6 035 195 kr	6 071 193 kr
1.11	Indexhöjning av kalkyl	792 341 kr	694 047 kr	698 187 kr
<b>Σ 1</b>	<b>Summa Entreprenadkostnader</b>	<b>53 615 078 kr</b>	<b>46 963 876 kr</b>	<b>47 244 000 kr</b>
<b>2</b>	<b>Administrationskostnad - Konsulter</b>			
2.1	Konsulter 12% av entreprenadkostnaden	6 433 809 kr	5 635 665 kr	5 669 280 kr
2.17	Oförutsett konsulter 10%	643 381 kr	563 567 kr	566 928 kr
<b>Σ 2</b>	<b>Summa Konsulter</b>	<b>7 077 190 kr</b>	<b>6 199 232 kr</b>	<b>6 236 208 kr</b>
<b>3</b>	<b>Administrationskostnader - Övrigt</b>			
3.2	Projektleddare, 2% av entreprenadkostnaden	1 072 302 kr	939 278 kr	944 880 kr
3.3	Kontrollansvarig	45 000 kr	45 000 kr	45 000 kr
3.4	Myndigheter, bygglov, planärenden mm	85 000 kr	85 000 kr	85 000 kr
3.5	Besiktningsmän	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr
3.6	Anslutningsavgifter	75 000 kr	75 000 kr	75 000 kr
3.9	Kopiering, filhantering	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr
3.11	Kreditivkostnad, 6%	2 947 500 kr	2 585 700 kr	2 601 000 kr
3.12	Oförutsett 12%	520 776 kr	461 397 kr	463 906 kr
<b>Σ 3</b>	<b>Summa Övrigt</b>	<b>4 860 578 kr</b>	<b>4 306 375 kr</b>	<b>4 329 786 kr</b>
<b>Summa Administrationskostnader Σ2+Σ3</b>		<b>11 937 768 kr</b>	<b>10 505 606 kr</b>	<b>10 565 994 kr</b>
<b>Summa exklusive moms</b>		<b>65 552 847</b>	<b>57 469 482</b>	<b>57 809 994</b>
		Kostnad kr/m <sup>2</sup> BRA 20745	23906	23481 kr exklusive moms
<b>Summa Inklusive moms</b>		<b>81 941 058</b>	<b>71 836 853</b>	<b>72 262 492</b>
		Kostnad kr/m <sup>2</sup> BRA 25931	29882	29351 kr inklusive moms
<b>Slutliga Kommentarer</b>				

\* I denna budget har påslag för entreprenörsarvodet gjorts i förhållande till detaljkalkylen med följande formel: Arbete x 580 + material x 1,25 + UE x 1,08.  
 (Detaljalkylen är en nettokalkyl dvs en kalkyl exklusive entreprenörsarvode såsom påslag för exempelvis bodar, resor, byggadministration, risk och vinst osv.)

## Bilaga 4, Förslag 1 Ränta 2,3% och 10 års amortering

### Fastighetsrapport

(kSEK)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hyra, kontor	3 969	3 830	3 696	3 567	3 442	3 321	3 205	3 093	2 985	2 880
Tillägg, övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa bruttohyra	3 969	3 830	3 696	3 567	3 442	3 321	3 205	3 093	2 985	2 880

Nettointäkt	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
DoUh, kontor	3 969	3 830	3 696	3 567	3 442	3 321	3 205	3 093	2 985	2 880
Anpassning	-1 178	-1 201	-1 225	-1 250	-1 275	-1 300	-1 326	-1 353	-1 380	-1 407
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, DoUh	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Nettokostnader</b>	<b>-1 178</b>	<b>-1 201</b>	<b>-1 225</b>	<b>-1 250</b>	<b>-1 275</b>	<b>-1 300</b>	<b>-1 326</b>	<b>-1 353</b>	<b>-1 380</b>	<b>-1 407</b>

Driftnetto	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Räntebidrag	2 791	2 629	2 471	2 317	2 167	2 021	1 879	1 740	1 605	1 473
Ränta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	-1 457	-1 304	-1 151	-997	-844	-690	-537	-384	-230	-77
Justering, finans skillnad 2% avskr mot amortering	-6 670	-6 670	-6 670	-6 670	-6 670	-6 670	-6 670	-6 670	-6 670	-6 670
<b>Resultat</b>	<b>5 336</b>	<b>5 336</b>	<b>5 336</b>	<b>5 336</b>	<b>5 336</b>	<b>5 336</b>	<b>5 336</b>	<b>5 336</b>	<b>5 336</b>	<b>5 336</b>
Utgående kassa	-0	-9	-14	-14	-11	-3	8	23	41	62
	-0	-9	-23	-28	-25	-14	5	31	63	103

Lånebelopp / utg skuld	66 700
Amortering per år /antal år	10
Ränta %	2,3%
Hyra justering årligen %	-3,5%

### Beräkningsförsätningar - Värderingsflöde

Lokalslag	Bedömt Läge	Area ( <sup>2</sup> )	Hyra (SEK/m2/år)	Vakans (%)	DoUH (SEK/m2/år)
Kontor	UNCLASSIFIED	3 160	1 256	0,00	373

## Bilaga 5, Förslag 2 Ränta 2,3% och 10 års amortering

### Fastighetsrapport

(kSEK)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hyra, kontor	3 348	3 224	3 105	2 990	2 879	2 773	2 670	2 571	2 476	2 384
Tillägg, övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa bruttohyra	3 348	3 224	3 105	2 990	2 879	2 773	2 670	2 571	2 476	2 384

Nettointäkt	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
DoUh, kontor	3 348	3 224	3 105	2 990	2 879	2 773	2 670	2 571	2 476	2 384
Anpassning	-896	-914	-932	-951	-970	-990	-1 009	-1 030	-1 050	-1 071
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, DoUh	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Nettokostnader</b>	<b>-896</b>	<b>-914</b>	<b>-932</b>	<b>-951</b>	<b>-970</b>	<b>-990</b>	<b>-1 009</b>	<b>-1 030</b>	<b>-1 050</b>	<b>-1 071</b>

Drifnetto	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Räntebidrag	2 451	2 310	2 172	2 039	1 909	1 783	1 661	1 542	1 426	1 313
Ränta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	-1 280	-1 145	-1 010	-876	-741	-606	-471	-337	-202	-67
Justering, finans skillnad 2% avskr mot amortering	-5 857	-5 857	-5 857	-5 857	-5 857	-5 857	-5 857	-5 857	-5 857	-5 857
<b>Resultat</b>	<b>4 686</b>	<b>4 686</b>	<b>4 686</b>	<b>4 686</b>	<b>4 686</b>	<b>4 686</b>	<b>4 686</b>	<b>4 686</b>	<b>4 686</b>	<b>4 686</b>
Utgående kassa	0	-7	-10	-8	-3	5	18	34	52	75

Lånebelopp / utg skuld	58 570
Amortering per år / antal år	10
Ränta %	2,3%
Hyra justering årligen %	-3,7%

### Beräkningsförutsättningar - Värderingsflöde

Lokalslag	Bedömt Läge	Area ( <sup>2</sup> )	Hyra (SEK/m <sup>2</sup> /år)	Vakans (%)	DoUH (SEK/m <sup>2</sup> /år)
Kontor	UNCLASSIFIED	2 405	1 392	0,00	373

## Bilaga 6, Förslag 3, Ränta 2,3% och 10 års amortering

### Fastighetsrapport

(kSEK)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hyra, kontor	3 383	3 257	3 137	3 021	2 909	2 801	2 698	2 598	2 502	2 409
Tillägg, övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa bruttohyra	3 383	3 257	3 137	3 021	2 909	2 801	2 698	2 598	2 502	2 409

Nettointäkt	3 383	3 257	3 137	3 021	2 909	2 801	2 698	2 598	2 502	2 409
DoUh, kontor	-917	-935	-954	-973	-992	-1 012	-1 032	-1 053	-1 074	-1 096
Anpassning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, DoUh	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Nettokostnader</b>	<b>-917</b>	<b>-935</b>	<b>-954</b>	<b>-973</b>	<b>-992</b>	<b>-1 012</b>	<b>-1 032</b>	<b>-1 053</b>	<b>-1 074</b>	<b>-1 096</b>

Driftnetto	2 466	2 322	2 183	2 048	1 917	1 789	1 665	1 545	1 428	1 314
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	-1 287	-1 152	-1 016	-881	-745	-610	-474	-339	-203	-68
Amortering	-5 891	-5 891	-5 891	-5 891	-5 891	-5 891	-5 891	-5 891	-5 891	-5 891
Justering, finans skillnad 2% avskr mot amortering	4 713	4 713	4 713	4 713	4 713	4 713	4 713	4 713	4 713	4 713
<b>Resultat</b>	<b>0</b>	<b>-8</b>	<b>-11</b>	<b>-11</b>	<b>-7</b>	<b>1</b>	<b>13</b>	<b>28</b>	<b>46</b>	<b>68</b>
Utgående kassa	0	-7	-19	-22	-18	-5	14	41	74	114

Lånebelopp / utg skuld	58 910
Amortering per år /antal år	10
Ränta %	2,3%
Hyra justering årligen %	-3,7%

### Beräkningsförutsättningar - Värderingsflöde

Lokalslag	Bedömt Läge	Area ( <sup>2</sup> )	Hyra (SEK/m2/år)	Vakans (%)	DoUH (SEK/m2/år)
Kontor	UNCLASSIFIED	2 460	1 375	0,00	373



## Bilaga 7, Förslag 1, Ränta 3% och 10 års amortering

### Fastighetsrapport

(kSEK)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hyra, kontor	4 415	4 216	4 026	3 845	3 672	3 507	3 349	3 198	3 054	2 917
Tillägg, övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa bruttohyra	4 415	4 216	4 026	3 845	3 672	3 507	3 349	3 198	3 054	2 917

Nettointäkt	4 415	4 216	4 026	3 845	3 672	3 507	3 349	3 198	3 054	2 917
DoU, kontor	-1 178	-1 201	-1 225	-1 250	-1 275	-1 300	-1 326	-1 353	-1 380	-1 407
Anpassning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, DoU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Nettokostnader</b>	<b>-1 178</b>	<b>-1 201</b>	<b>-1 225</b>	<b>-1 250</b>	<b>-1 275</b>	<b>-1 300</b>	<b>-1 326</b>	<b>-1 353</b>	<b>-1 380</b>	<b>-1 407</b>

Drifnetto	3 237	3 015	2 801	2 595	2 397	2 207	2 023	1 845	1 675	1 509
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	-1 901	-1 701	-1 501	-1 301	-1 101	-900	-700	-500	-300	-100
Amortering	-6 670	-6 670	-6 670	-6 670	-6 670	-6 670	-6 670	-6 670	-6 670	-6 670
Justering, finans skillnad 2% avskr mot amortering	5 336	5 336	5 336	5 336	5 336	5 336	5 336	5 336	5 336	5 336
<b>Resultat</b>	<b>2</b>	<b>-20</b>	<b>-34</b>	<b>-39</b>	<b>-37</b>	<b>-28</b>	<b>-12</b>	<b>11</b>	<b>40</b>	<b>75</b>
Utgående kassa	2	-18	-54	-73	-77	-65	-40	-0	52	116

Lånebelopp / utg skuld	66 700
Amortering per år /antal år	10
Ränta %	3,0%
Hyra justering årligen %	-4,5%

### Beräkningsförutsättningar - Värderingsflöde

Lokalslag	Bedömt Läge	Area ( )	Hyra (SEK/m2/år)	Vakans (%)	DoUH (SEK/m2/år)
Kontor	UNCLASSIFIED	3 160	1 397	0,00	373

## Bilaga 8, Förslag 2, Ränta 3% och 10 års amortering

### Fastighetsrapport

(kSEK)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hyra, kontor	3 737	3 565	3 401	3 245	3 096	2 953	2 817	2 688	2 564	2 446
Tillägg, övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa bruttohyra	3 737	3 565	3 401	3 245	3 096	2 953	2 817	2 688	2 564	2 446

Nettointäkt	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
DoU, kontor	3 737	3 565	3 401	3 245	3 096	2 953	2 817	2 688	2 564	2 446
Anpassning	-896	-914	-932	-951	-970	-990	-1 009	-1 030	-1 050	-1 071
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, DoU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Nettokostnader</b>	<b>-896</b>	<b>-914</b>	<b>-932</b>	<b>-951</b>	<b>-970</b>	<b>-990</b>	<b>-1 009</b>	<b>-1 030</b>	<b>-1 050</b>	<b>-1 071</b>

Drifnetto	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	-1 669	-1 494	-1 318	-1 142	-966	-791	-615	-439	-264	-88
Amortering	-5 857	-5 857	-5 857	-5 857	-5 857	-5 857	-5 857	-5 857	-5 857	-5 857
Justering, finans skillnad 2% avskr mot amortering	4 686	4 686	4 686	4 686	4 686	4 686	4 686	4 686	4 686	4 686
<b>Resultat</b>	<b>0</b>	<b>-14</b>	<b>-20</b>	<b>-20</b>	<b>-12</b>	<b>2</b>	<b>22</b>	<b>48</b>	<b>79</b>	<b>116</b>
Utgående kassa	0	-13	-34	-40	-32	-11	23	69	127	195

Lånebelopp / utg skuld	58 570
Amortering per år /antal år	10
Ränta %	3,0%
Hyra justering årligen %	-4,6%

### Beräkningsförutsättningar - Värderingsflöde

Lokalslag	Bedömt Läge	Area (m <sup>2</sup> )	Hyra (SEK/m <sup>2</sup> /år)	Vakans (%)	DoUH (SEK/m <sup>2</sup> /år)
Kontor	UNCLASSIFIED	2 405	1 554	0,00	373

## Bilaga 9, Förslag 3, Ränta 3% och 10 års amortering

### Fastighetsrapport

(kSEK)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hyra, kontor	3 774	3 600	3 434	3 276	3 126	2 982	2 845	2 714	2 589	2 470
Tillägg, övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa bruttohyra	3 774	3 600	3 434	3 276	3 126	2 982	2 845	2 714	2 589	2 470

Nettointäkt	3 774	3 600	3 434	3 276	3 126	2 982	2 845	2 714	2 589	2 470
DoU, kontor	-917	-935	-954	-973	-992	-1 012	-1 032	-1 053	-1 074	-1 096
Anpassning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, DoU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Nettokostnader</b>	<b>-917</b>	<b>-935</b>	<b>-954</b>	<b>-973</b>	<b>-992</b>	<b>-1 012</b>	<b>-1 032</b>	<b>-1 053</b>	<b>-1 074</b>	<b>-1 096</b>

Drifnetto	2 857	2 665	2 481	2 304	2 133	1 970	1 812	1 661	1 515	1 374
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	-1 679	-1 502	-1 325	-1 149	-972	-795	-619	-442	-265	-88
Amortering	-5 891	-5 891	-5 891	-5 891	-5 891	-5 891	-5 891	-5 891	-5 891	-5 891
Justering, finans skillnad 2% avskr mot amortering	4 713	4 713	4 713	4 713	4 713	4 713	4 713	4 713	4 713	4 713
<b>Resultat</b>	<b>-0</b>	<b>-15</b>	<b>-23</b>	<b>-23</b>	<b>-17</b>	<b>-4</b>	<b>16</b>	<b>41</b>	<b>72</b>	<b>108</b>
Utgående kassa	-0	-16	-38	-46	-40	-21	12	56	112	179

Lånebelopp / utg skuld

Amortering per år / antal år

Ränta %

Hyra justering årligen %

58 910
10
3,0%
-4,6%

### Beräkningsförutsättningar - Värderingsflöde

Lokalslag	Bedömt Läge	Area ( )	Hyra (SEK/m2/år)	Vakans (%)	DoUH (SEK/m2/år)
Kontor	UNCLASSIFIED	2 460	1 534	0,00	373

## Bilaga 10, Förslag 1, Ränta 3% och 30 års amortering

### Fastighetsrapport

(kSEK)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hyra, kontor	4 481	4 441	4 401	4 361	4 322	4 283	4 244	4 206	4 168	4 131
Tillägg, övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa bruttohyra	4 481	4 441	4 401	4 361	4 322	4 283	4 244	4 206	4 168	4 131
<b>Nettointäkt</b>	<b>4 481</b>	<b>4 441</b>	<b>4 401</b>	<b>4 361</b>	<b>4 322</b>	<b>4 283</b>	<b>4 244</b>	<b>4 206</b>	<b>4 168</b>	<b>4 131</b>
DoU, kontor	-1 178	-1 201	-1 225	-1 250	-1 275	-1 300	-1 326	-1 353	-1 380	-1 407
Anpassning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, DoU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Nettokostnader</b>	<b>-1 178</b>	<b>-1 201</b>	<b>-1 225</b>	<b>-1 250</b>	<b>-1 275</b>	<b>-1 300</b>	<b>-1 326</b>	<b>-1 353</b>	<b>-1 380</b>	<b>-1 407</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>3 303</b>	<b>3 239</b>	<b>3 175</b>	<b>3 111</b>	<b>3 047</b>	<b>2 983</b>	<b>2 918</b>	<b>2 853</b>	<b>2 788</b>	<b>2 723</b>
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	-1 968	-1 901	-1 834	-1 768	-1 701	-1 634	-1 567	-1 501	-1 434	-1 367
Amortering	-2 223	-2 223	-2 223	-2 223	-2 223	-2 223	-2 223	-2 223	-2 223	-2 223
Justering, finans skillnad 2% avskr mot amortering	889	889	889	889	889	889	889	889	889	889
<b>Resultat</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>22</b>
Utgående kassa	2	6	12	17	22	27	31	35	39	42
Lånebelopp / utg skuld	64 477	62 253	60 030	57 807	55 583	53 360	51 137	48 913	46 690	44 467
Amortering per år /antal år	66 700									
Ränta %	30									
Hyra justering årligen %	3,0%									
	-0,9%									

66 700
30
3,0%
-0,9%

### Beräkningsförutsättningar - Värderingsflöde

Lokalslag	Bedömt Läge	Area ( <sup>2</sup> )	Hyra (SEK/m <sup>2</sup> /år)	Vakans (%)	DoUH (SEK/m <sup>2</sup> /år)
Kontor	UNCLASSIFIED	3 160	1 418	0,00	373

## Bilaga 11, Förslag 2, Ränta 3% och 30 års amortering

### Fastighetsrapport

(kSEK)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hyra, kontor	3 795	3 757	3 720	3 682	3 646	3 609	3 573	3 537	3 502	3 467
Tillägg, övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa bruttohyra	3 795	3 757	3 720	3 682	3 646	3 609	3 573	3 537	3 502	3 467

Nettointäkt	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
DoUh, kontor	3 795	3 757	3 720	3 682	3 646	3 609	3 573	3 537	3 502	3 467
Anpassning	-896	-914	-932	-951	-970	-990	-1 009	-1 030	-1 050	-1 071
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, DoUh	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Nettokostnader</b>	<b>-896</b>	<b>-914</b>	<b>-932</b>	<b>-951</b>	<b>-970</b>	<b>-990</b>	<b>-1 009</b>	<b>-1 030</b>	<b>-1 050</b>	<b>-1 071</b>

Driftnetto	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Räntebidrag	2 899	2 843	2 787	2 731	2 675	2 620	2 564	2 508	2 452	2 396
Ränta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	-1 728	-1 669	-1 611	-1 552	-1 494	-1 435	-1 376	-1 318	-1 259	-1 201
Justering, finans skillnad 2% avskr mot amortering	-1 952	-1 952	-1 952	-1 952	-1 952	-1 952	-1 952	-1 952	-1 952	-1 952
<b>Resultat</b>	<b>781</b>	<b>781</b>	<b>781</b>	<b>781</b>	<b>781</b>	<b>781</b>	<b>781</b>	<b>781</b>	<b>781</b>	<b>781</b>
Utgående kassa	-0	2	5	8	10	13	16	19	21	24
	-0	2	7	13	18	24	29	34	40	45

Lånebelopp / utg skuld	58 570
Amortering per år /antal år	30
Ränta %	3,0%
Hyra justering årligen %	-1,0%

### Beräkningsföresättningar - Värderingsflöde

Lokalslag	Bedömt Läge	Area ( <sup>2</sup> )	Hyra (SEK/m2/år)	Vakans (%)	DoUH (SEK/m2/år)
Kontor	UNCLASSIFIED	2 405	1 578	0,00	373

## Bilaga 12, Förslag 3, Ränta 3% och 30 års amortering

### Fastighetsrapport

(kSEK)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hyra, kontor	3 833	3 794	3 756	3 719	3 682	3 645	3 608	3 572	3 537	3 501
Tillägg, övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa bruttohyra	3 833	3 794	3 756	3 719	3 682	3 645	3 608	3 572	3 537	3 501
<b>Nettointäkt</b>	<b>3 833</b>	<b>3 794</b>	<b>3 756</b>	<b>3 719</b>	<b>3 682</b>	<b>3 645</b>	<b>3 608</b>	<b>3 572</b>	<b>3 537</b>	<b>3 501</b>
DoU, kontor	-917	-935	-954	-973	-992	-1 012	-1 032	-1 053	-1 074	-1 096
Anpassning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, DoU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Nettokostnader</b>	<b>-917</b>	<b>-935</b>	<b>-954</b>	<b>-973</b>	<b>-992</b>	<b>-1 012</b>	<b>-1 032</b>	<b>-1 053</b>	<b>-1 074</b>	<b>-1 096</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>2 916</b>	<b>2 859</b>	<b>2 803</b>	<b>2 746</b>	<b>2 689</b>	<b>2 633</b>	<b>2 576</b>	<b>2 519</b>	<b>2 462</b>	<b>2 406</b>
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	-1 738	-1 679	-1 620	-1 561	-1 502	-1 443	-1 384	-1 325	-1 267	-1 208
Amortering	-1 964	-1 964	-1 964	-1 964	-1 964	-1 964	-1 964	-1 964	-1 964	-1 964
Justering, finans skillnad 2% avskr mot amortering	785	785	785	785	785	785	785	785	785	785
<b>Resultat</b>	<b>-0</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>20</b>
Utgående kassa	-0	2	6	11	16	20	25	29	33	37
Lånebelopp / utg skuld	56 946	54 983	53 019	51 055	49 092	47 128	45 164	43 201	41 237	39 273
Amortering per år /antal år	58 910									
Ränta %	30									
Hyra justering årligen %	3,0%									
	-1,0%									

### Beräkningsförutsättningar - Värderingsflöde

Lokalslag	Bedömt Läge	Area ( <sup>2</sup> )	Hyra (SEK/m <sup>2</sup> /år)	Vakans (%)	DoUH (SEK/m <sup>2</sup> /år)
Kontor	UNCLASSIFIED	2 460	1 558	0,00	373