

# Utredning äldreboenden

Fastighetsenheten

10 årsplan kommande renoveringsbehov och underhåll.

Utredda boenden 2022

- Jakobsbergsgården
- Ekebygården
- Björkgården

## Inre underhåll

Till grund för framtagna kostnader per fastighet har vi gjort okulära besiktningar på plats. Vi har noterat redan gjorda åtgärder samt konstaterat aktuellt skick på ytskikt samt vissa installationer. Inga fördjupade besiktningar så som film av avlopp och genomgripande el-besiktning etcetera har utförts.

En viktig faktor är att utifrån dagens skick skall ytterligare tio års brukande läggas in i vår uträkning.

Vi har tagit fram siffror som inom en tio års plan motsvarar en för verksamhetens relevanta renovering med kvarboende, som förutom byggnadens egen ålder ska kunna nollställa övriga ytskikt och installationer. På detta vis möjliggörs en för fastigheten fördelaktig start för ett planerat underhåll för framtiden. Underhåll som berör lägenheter bör ske löpande i samband med tex vakanser och omflyttning.

Då maximal teknisk livslängd på en fastighet anses vara ca 50 år samt betydligt kortare på övriga installationer och ytskikt kan vi konstatera att en betydande del av dessa kommer att omfattas i denna plan.

En del i planen är att ombesörja att tillgänglighet förbättras.

Eventuella lokalförändringar på grund av verksamhetsförändringar och behov är inte inräknade.

Ingen hänsyn har tagits till eventuella merkostnader för åtgärder som eventuellt kan komma att uppstå om de planerade arbetena bedöms falla under gällande nybyggnadskrav.

Kostnaderna på dessa boenden är framtagna genom nyckeltal som varierar något per objekt tack vare varierande byggnadskonstruktioner ålder och skick. Till grund har vi använt oss av nyckeltal framtagna genom liknande objekt och erfarenhet. I möjlig mån har även en tio års framtida byggindexhöjning kalkylerats med. Här måste tilläggas att med facit i hand i pandemins spår så kan priserna gällande material förändras med upp till 100% på ett kvartal samt att leveranstider och tillgång varierar kraftigt

Nyckeltalet kan öka eller minska med betydande procentsats beroende på hur omfattande man väljer att göra en renovering. Vår utredning har baserat nyckeltal med inriktningen att samtliga kommande åtgärder kommer att ske med så kallat kvarboende då en evakuering känns mycket komplext.

## Yttre underhåll

Yttre underhållsplan med kostnad är ej indexbaserad utifrån kommande 10 årsplan. Siffrorna är material och arbetskostnadsberäknade. Tillkommande är tex etablering och hjälpmedel, ställningar och dylikt.

## Värme och ventilation

Utredningen har här god insikt i aktuell status på ventilation och värme. På grund av att en betydande del av installationer har och kommer att nå sin maximala tekniska livslängd under en tio års period är kommande investeringsbehov betydande.

Utredningen har gjort en uppskattning gällande optimering av inomhusklimatet för att klara framtida behov. Här är kylanläggningar inräknade.

Nyckeltalen som ligger till grund här är baserade på tidigare utförda åtgärder samt för branschen vedertagna nyckeltal, där större utbyten samt injustering av teknisk utrustning sker.

Erfarenhetsmässigt så är mindre punktåtgärder sällan optimalt eller kostnadseffektivt.

Fastigheterna är av olika karaktär vilket är inräknat men eventuella lokalförändringar på grund av verksamhetsförändringar är ej kalkylerat.

Sker kommande renovering som planen är framtagen kommer energibesparing ske, vilket är mätbar gentemot kommande investeringskostnader. Parallellt med utredningen har en energiutredning gjorts.

## Gårdar och mark

Här har vi valt att begränsa utredningen till enbart underhåll av befintlig utemiljö så som tex plattläggningar, asfalt och mindre underhåll på allmänna ytor. Om utredningen skulle utökas till samma omfattning som gjorts på själva huskropparna hamnar vi i en annan kostnadsnivå. En fördjupad sådan skall innehålla ett planerat underhåll så som asfaltsytor och underliggande massor. Vi har även installationer under mark så som avlopp med beräknad livslängd på ca 50 år men även olika marklösningar med dränering som har en betydligt kortare livslängd ca 25 år.

Dessa faktorer bör beaktas då vi sett skador på andra fastigheter med angripande fukt genom gjutna betongkonstruktioner på mark men även konstruktioner med så kallad torpargrund samt källare. Vi har i dessa fastigheter tagit höjd för kommande dräneringsbehov av grunder/källare

## Om och tillbyggnad

Utredningen har även innefattat att se över möjligheten att kunna skapa cirka 25 ytterligare lägenheter inom befintliga huskroppar. Vi har ej hittat de ytorna och möjligheterna med tanke på medföljande kostnader, utförande och genomförbarhet. En möjlig lösning som utifrån vår tidsram för framtagande som känns mest genomförbar och ekonomiskt fördelaktig är en utbyggnad av Jakobsbergsgården. Byggs Ålängan ut mot norr ser vi en vinning i att nyttja befintliga hissar, trapphus, matplatser med serveringskök. Se enklare ritning på förslag som kan generera ca 28 nya lägenheter samt att genom viss ombyggnation av befintliga ytor skapa ytterligare lägenheter. Om en sådan lösning går att genomföra tror vi på en möjlig besparing på närmare 5000kr/m<sup>2</sup> i produktionskostnad. Detta bör naturligtvis utredas ytterligare gällande genomförbarhet genom en förprojektering.

## Jakobsbergsgården Parklängan

Fastigheten:

Byggår: 1960

Byggnadsyta: 2866 exkl. kök.

Gårdsyta:

Våningsplan: 5

Invändig takhöjd: 2,5

Grund: Platta på mark, källare.

Fasad: Tegel

Yttertak: Plåt

Energiförbrukning:

2017: 192 kWh/m<sup>2</sup>/år

### Värme/Ventilation:

Åtgärder: Byte av radiatorkoppel ca 270st.

Injustering av radiatorkrets samt hetvattenkrets.

Kanalrengöring samt injustering av ventilationssystem.

LA01 kök: Kanalrengöring samt luftinjustering.

Kyla: 9st dagrum.

Kostnad: 924 000 kr

**Kommentar:** Energisparande-komforthöjande.

### Underhåll – Åtgärder:

Konstruktion: BTG, lättväggar

Golv: Plast och linoleum. Sedvanligt underhåll.

Vägg: Väv och tapet. Sedvanligt underhåll.

Tak: Gips. Ned pendlat där det är möjligt.

Snickerier och Inredning: Lister, foder, dörrar och skåpinredning. Sedvanligt underhåll.

Elinstallationer: Nya armaturer i LED samt elinstallationer anpassade för dagens teknik.

Rör: Stambyte, relining om möjligt.

Tillagningskök: ingen åtgärd

Tillgänglighet: ingen åtgärd

Säkerhet: Dörrbyten

Gårdar och mark: Dränering

Utvändigt: Sedvanligt underhåll

### **Sammanställning kostnader**

Kostnad invändigt: 7 500 000 kr

Kostnad värme/ventilation: 925 000 kr

Kostnad utvändigt/gårdar mark: 2 100 000 kr

Säkerhet: 750 000 kr

**Summerat: 11 275 000 kr**

### **Bokfört värde:**

### **Kapitaltjänstkostnad:**

# Jakobsbergsgården Ålängen

## Fastigheten:

- Byggår: 1980
- Byggnadsyta: 2839m<sup>2</sup>
- Gårdsyta:
- Våningsplan: 5
- Invändig takhöjd: 2,5 m
- Grund: Platta på mark, souterräng
- Fasad: Tegel
- Yttertak: Plåt

## Energiförbrukning:

- 2017: 192kWh/m<sup>2</sup>/år

## Värme/Ventilation:

- Åtgärder: Nytt ventilationsaggregat. Kanalrengöring samt luftinjusterings.
- Ny styr 2st.
- Nya radiatorkoppel. Ca 300st.
- Injustering radiatorkoppel samt hetvatten.
- Kyla: 2st dagrum.
- Kostnad: 1 583 000 kr

## **Kommentar :**

Passerat teknisk livslängd, energisnålare ventilationsaggregat, mer noggrann övervakning/mer lättarbetat för tekniker. Luft-problem. Komforthöjande.

## Underhåll – Åtgärder:

Konstruktion: BTG, lättväggar

Golv: Plast och linoleum. Sedvanligt underhåll

Vägg: Väv och tapet

Tak: Gips, ned pendlat om möjligt.

Snickerier och Inredning: Lister, foder, dörrar och skåpinredning. Sedvanligt underhåll.

Elinstallationer: Nya armaturer i LED samt elinstallationer anpassade för dagens teknik.

Rör: Stambyte, relining om möjligt.

Tillagningskök:

Tillgänglighet: Ingen åtgärd

Säkerhet: Dörrar

Gårdar och mark: Dränering

Utvändigt: Sedvanligt underhåll

### **Sammanställning kostnader**

Kostnad invändigt: 7 500 000 kr

Kostnad värme/ventilation: 1 583 000 kr

Kostnad utvändigt/gårdar mark: 1 500 000 kr

Säkerhet: 250 000 kr

**Summerat: 10 833 000 kr**

### **Bokfört värde:**

### **Kapitaltjänstkostnad:**

### **Om/tillbyggnad enligt ritningsbilaga**

Ombyggnation av befintliga lägenheter

Ombyggnation av avdelningskök till lägenheter

Plan 10 ytterligare 2 lgh

Plan 13 ytterligare 4 lgh

Plan 11-12 ytterligare 10 lgh

Ombyggnad 15 lgh. 1800m<sup>2</sup>, 15tkr/m<sup>2</sup>, 1800tkr/lgh.

Nybyggnad 28 lgh. 2785m<sup>2</sup>, 30tkr/m<sup>2</sup>, 3000tkr/lgh.

## Ekebygården

Fastigheten:

Byggår: 1958, 1991

Byggnadsyta: 3300 m<sup>2</sup>

Gårdsyta:

Våningsplan: 3

Invändig takhöjd: 2,5 m

Grund: Platta på mark, källare

Fasad: Tegel och trä

Yttertak: Tegel

Energiförbrukning:

2014: 153 kWh/m<sup>2</sup>/år

### Värme/Ventilation:

Åtgärder: Kanalrengöring samt injustering av luftflöden i samtliga ventilation system.

Lägga över all övervakning till WideQuick.

Nya radiatorkoppel. Ca 360st.

Injustering rad-hetvattenkrets.

Kyla: 5st dagrum. Ev +2st = 7st aggregat.

Kostnader: 1 210 000 kr

**Kommentar:** Ålderstiget övervakningssystem .Energispar, komforthöjande.

### Underhåll – Åtgärder:

Konstruktion: BTG och lättväggar

Golv: Plast och linoleum, sedvanligt underhåll.

Vägg: Väv och tapet, sedvanligt underhåll.

Tak: Gips, putsat. Ned pendlat där det är möjligt.



Snickerier och Inredning: Lister, foder, dörrar och skåpinredning. Sedvanligt underhåll.

Elinstallationer: Nya armaturer i LED samt elinstallationer anpassade för dagens teknik.

Rör: Stambyte möjligt pga. grundkonstruktion.

Tillagningskök: Behov av nytt kök.

Tillgänglighet: Smala korridorer, otillgängliga lägenheter.

Säkerhet: Dörrbyten.

Gårdar och mark: Dränering

Utvändigt: Sedvanligt underhåll

**Kommentar:**

Saknas ytor för parkering och transporter.

**Sammanställning kostnader**

Kostnad invändigt: 13 478 000 kr

Kostnad värme/ventilation: 1 210 000 kr

Kostnad tillagningskök: 5 000 000 kr

Kostnad utvändigt/gårdar mark: 4 000 000 kr

Säkerhet: 500 000 kr

**Summerat: 24 188 000 kr**

**Bokfört värde:**

**Kapitaltjänstkostnad:**

## **Björkgården**

Fastigheten:

Byggår: 1960/1990/2020

Byggnadsyta: 4250m<sup>2</sup> exkl. källarplan

Gårdsyta:

Våningsplan: 3-plan

Invändig takhöjd: 2,50 m

Grund: Platta på mark, källare

Fasad: Tegel

Yttertak: Tegel

Energiförbrukning:

2014: 228 kWh/m<sup>2</sup>/år

### **Värme/Ventilation:**

Åtgärder:

Kanalrengöring samt injustering av luftflöden i samtliga ventilation system.

Lägga över all övervakning till WideQuick.

Nya radiatorkoppel. Ca 420st.

Injustering av radiatorkrets – hetvattenkrets.

Kyla: 12st aggregat.

Kostnad: 1 330 000:-

**Kommentar:** Energispar , komforthöjande.

### **Underhåll – Åtgärder:**

Konstruktion: BTG och lättväggar

Golv: Linoleum och plastmatta, sedvanligt underhåll

Vägg: Väv och tapet, sedvanligt underhåll

Tak: Gips, ned pendlat tak där det är möjligt

Snickerier och Inredning: Dörrar, lister samt skåpinredning, sedvanligt underhåll.

Elinstallationer: Nya armaturer i LED samt elinstallationer anpassade för dagens teknik.

Rör: Stammar och rör bör bytas där relining ej är möjligt.

Tillagningskök: Nytt 2020

Tillgänglighet: Smala korridorer och dörröppningar.

Gårdar och mark: Dränering.

### **Sammanställning kostnader**

Kostnad invändigt: 22 625 000 kr

Kostnad värme/ventilation: 1 330 000 kr

Kostnad tillagningskök:

Kostnad utvändigt/gårdar mark: 7 000 000 kr

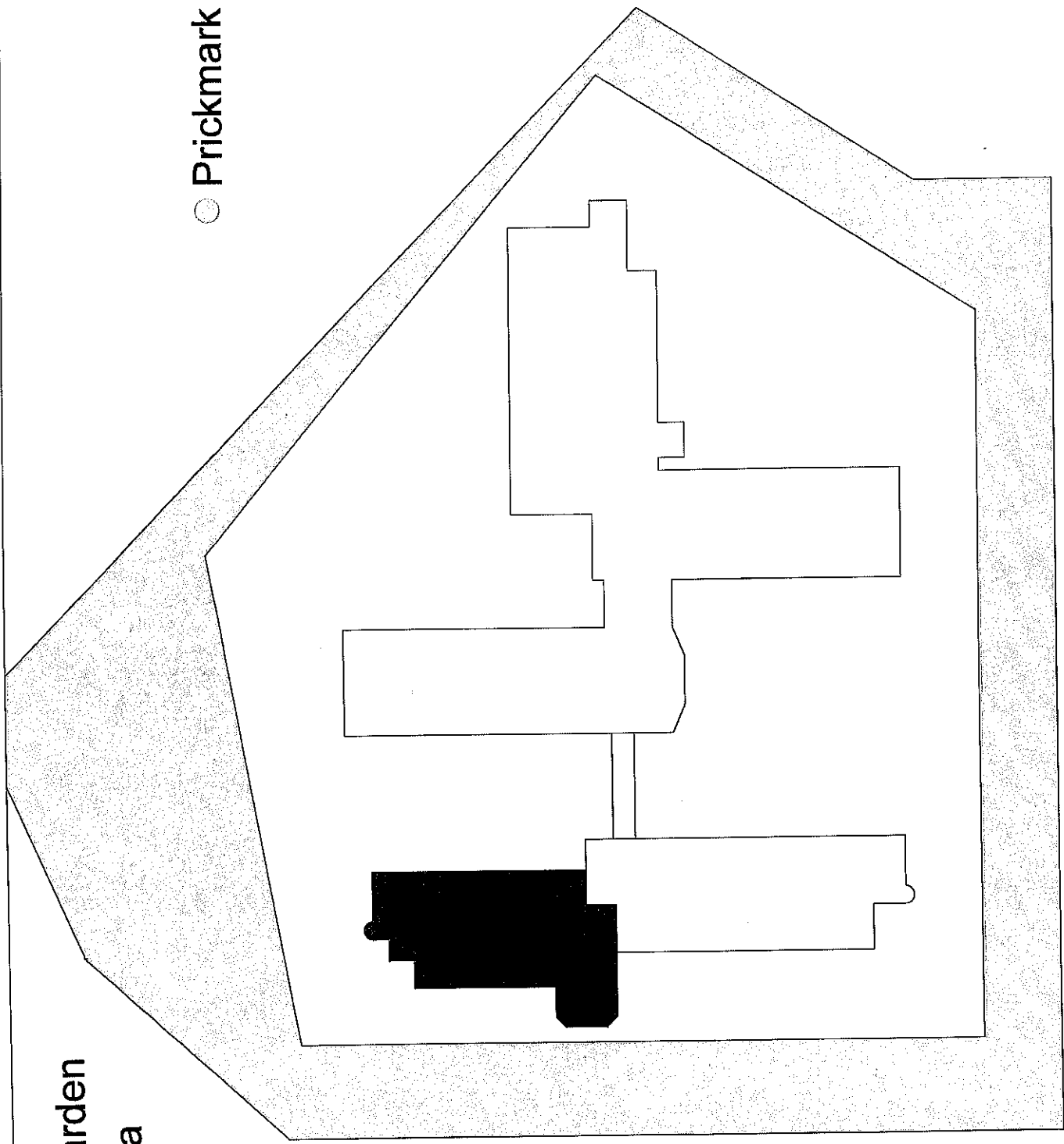
**Summerat: 30 955 000 kr**

### **Bokfört Värde:**

### **Kapitaltjänstkostnad:**

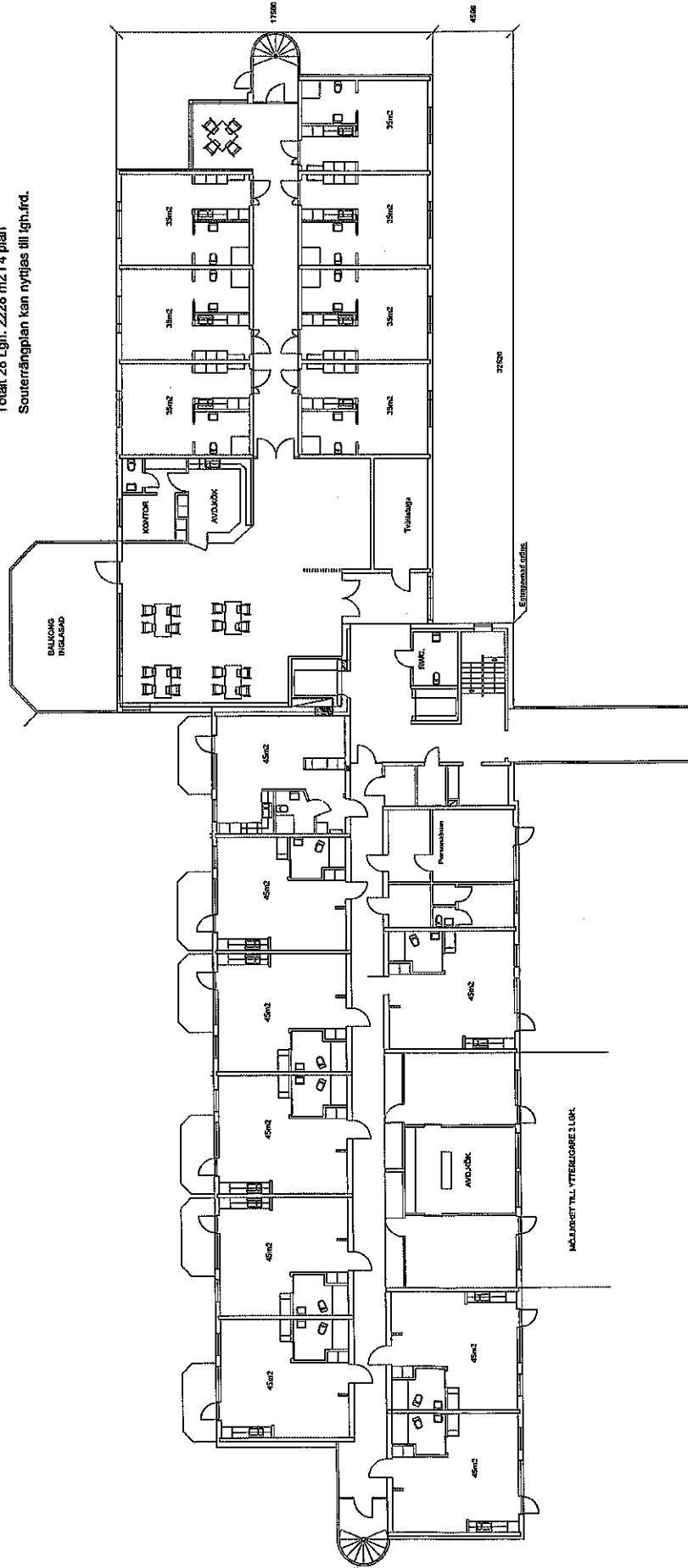
Jakobsbergsgården  
Fastighets karta

○ Prickmark



A-LÄNGAN  
PLAN 10

A-längan Plan 10-13, 7 Lgh. 557m<sup>2</sup>  
Totalt 28 Lgh. 2228 m<sup>2</sup> i 4 plan  
Souterrängplan kan nyttjas till lgh.frd.



PARKLÄNGAN

# Å-LÅNGAN PLAN 11-13

OMBYGGNING AV BEFINTLIGA LÄGENHETER  
OMBYGGNING AV AVD.KÖK TILL LGH.  
PLAN 10 YTTERLIGARE 2 LGH.  
PLAN 11-12 YTTERLIGARE 10 LGH.  
PLAN 13 YTTERLIGARE 4 LGH.

