

## Regionfullmäktige

### §24

#### **Förvärv av del av fastighet Fastarp 2:172 Varbergs kommun**

RS170855

#### **Beslut**

Regionfullmäktige beslutar att

- ge Regionfastigheter i uppdrag att genomföra köp av fastigheten Fastarp 2:172 (del av), Varbergs kommun till en köpeskilling om 19 miljoner kronor med beräknat tillträde 1 maj 2019.

#### **Ärendet**

2018-02-14 fick Regionfastigheter i uppdrag att ta fram ett beslutsunderlag för att tillhandahålla internatboende i egen regi på det sätt som bedöms vara mest kostnadseffektivt och samtidigt ger en långsiktig lösning för verksamheten. Detta uppdrag är nu slutfört varvid förvärv av elevbostäder föreslås. Nuvarande ägare av fastigheten är Varbergs Bostad.

Att kunna erbjuda internatboende till elever på skolan är en nödvändighet om skolans verksamhet ska kunna fortsätta. Idag är skolan beroende av externa fastighetsägares tillgång till boende, detta förvärv skulle säkerställa del av det totala behovet av bostäder.

Aktuell fastighet angränsar direkt till skolans fastighet och innefattar 88 lägenheter. Fastigheten skall styckas av varvid beskrivningen "Fastarp 2:172 del av".

Utöver elevbostäderna innefattar fastigheten ett kvartershus på 185 m<sup>2</sup> samt garagelänga med 10 st. platser.

Total bostadsarea inkluderat gemensamma utrymmen utgör 3535 m<sup>2</sup>.

#### **Förslag till beslut**

Regionstyrelsen föreslår regionfullmäktige besluta att

- ge Regionfastigheter i uppdrag att genomföra köp av fastigheten Fastarp 2:172 (del av), Varbergs kommun till en köpeskilling om 19 miljoner kronor med beräknat tillträde 1 maj 2019.

#### **Beslutsunderlag**

- Paragraf 81 Förvärv av del av fastighet Fastarp 2-172 Varbergs kommun
- Tjänsteskrivelse Förvärv elevbostäder Munkagård
- Kalkyl hyra elevbostäder Munkagård\_201902
- Utredning Munkagård

**Expedieras till**  
Driftnämnden Kultur och Skola

**Vid protokollet**

Samuel Lindh  
Sekreterare

**Justerat 2019-04-30**

Thomas Jönsson (M)  
Ordförande

Margit Bik (S)  
Ledamot

Eva-Karin Möllefors (M)  
Ledamot

Protokollets justering tillkännagiven på regionens anslagstavla 2019-04-30  
Utdragsbestyrkande

*Ylva Johansson*

Ylva Johansson

## §81

### Förvärv av del av fastighet Fastarp 2:172 Varbergs kommun

RS170855

#### Beslut

Regionstyrelsen beslutar att föreslå Regionfullmäktige besluta att

- ge Regionfastigheter i uppdrag att genomföra köp av fastigheten Fastarp 2:172 (del av), Varbergs kommun till en köpeskilling om 19 miljoner kronor med beräknat tillträde 1 maj 2019

#### Ärendet

2018-02-14 fick Regionfastigheter i uppdrag att ta fram ett beslutsunderlag för att tillhandahålla internatboende i egen regi på det sätt som bedöms vara mest kostnadseffektivt och samtidigt ger en långsiktig lösning för verksamheten. Detta uppdrag är nu slutfört varvid förvärv av elevbostäder föreslås. Nuvarande ägare av fastigheten är Varbergs Bostad.

Att kunna erbjuda internatboende till elever på skolan är en nödvändighet om skolans verksamhet ska kunna fortsätta. Idag är skolan beroende av externa fastighetsägares

tillgång till boende, detta förvärv skulle säkerställa del av det totala behovet av bostäder.

Aktuell fastighet angränsar direkt till skolans fastighet och innefattar 88 lägenheter.

Fastigheten skall styckas av varvid beskrivningen "Fastarp 2:172 del av".

Utöver elevbostäderna innefattar fastigheten ett kvartershus på 185 m<sup>2</sup> samt garagelänga med 10 st. platser.

Total bostadsarea inkluderat gemensamma utrymmen utgör 3535 m<sup>2</sup>.

#### Förslag till beslut

Regionstyrelsens arbetsutskott föreslår Regionstyrelsen besluta att föreslå

Regionfullmäktige besluta att

- ge Regionfastigheter i uppdrag att genomföra köp av fastigheten Fastarp 2:172 (del av), Varbergs kommun till en köpeskilling om 19 miljoner kronor med beräknat tillträde 1 maj 2019

#### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse Förvärv elevbostäder Munkagård
- Kalkyl hyra elevbostäder Munkagård\_201902
- Utredning Munkagård

**Expedieras till**  
Driftnämnden Kultur och Skola

Vid protokollet

Maria Fransson

Justering av protokollet sker vecka 15

Mikaela Waltersson

Lise-Lotte Bensköld Olsson

**Regionkontoret**  
**Regionfastigheter**  
Lina Brandelius  
Avdelningschef

**Regionstyrelsen**

## **Förvärv av del av fastighet Fastarp 2:172 Varbergs kommun**

### **Förslag till beslut**

- Regionstyrelsen föreslår regionfullmäktige besluta att ge Regionfastigheter i uppdrag att genomföra köp av fastigheten Fastarp 2:172 (del av), Varbergs kommun till en köpeskilling om 19 miljoner kronor med beräknat tillträde 1 maj 2019.

### **Sammanfattning**

2018-02-14 fick Regionfastigheter i uppdrag att ta fram ett beslutsunderlag för att tillhandahålla internatboende i egen regi på det sätt som bedöms vara mest kostnadseffektivt och samtidigt ger en långsiktig lösning för verksamheten. Detta uppdrag är nu slutfört varvid förvärv av elevbostäder föreslås. Nuvarande ägare av fastigheten är Varbergs Bostad.

Att kunna erbjuda internatboende till elever på skolan är en nödvändighet om skolans verksamhet ska kunna fortsätta. Idag är skolan beroende av externa fastighetsägares tillgång till boende, detta förvärv skulle säkerställa del av det totala behovet av bostäder.

Aktuell fastighet angränsar direkt till skolans fastighet och innefattar 88 lägenheter.

Fastigheten skall styckas av varvid beskrivningen "Fastarp 2:172 del av".

Utöver elevbostäderna innefattar fastigheten ett kvartershus på 185 m<sup>2</sup> samt garagelänga med 10 st. platser.

Total bostadsarea inkluderat gemensamma utrymmen utgör 3535 m<sup>2</sup>.

### **Bakgrund**

Bakgrunden till uppdraget är att DNKS tillsammans med förvaltningen Kultur och skola och med utgångspunkt i RUS:en bedömer att en mer permanent och långsiktig planering avseende elevbostäder är en förutsättning för att även fortsättningsvis vara ett attraktivt och självklart val för de elever som vill studera på naturbruksprogrammet

Munkagårdsgymnasiet är Hallands enda gymnasieskola som erbjuder elever i regionen möjlighet att studera alla fyra inriktningarna på det nationella gymnasieprogrammet naturbruk. Verksamheten bedrivs utifrån nationellt fastställda mål men är även starkt förankrade i Halland – bästa livsplatsen och dess mål och vision för Halland och dess invånare. I verksamhetsplan 2019 för Kultur och skola står det även att ” Skolan ska genom konkurrenskraftig och behovsbaserat utbud vara attraktiva för elever, personal och samverkansaktörer både regionalt och nationellt”.

Att kunna erbjuda internatboende till elever på skolan är en nödvändighet om skolans verksamhet ska kunna fortsätta. Vi ser att fler elever reser längre samt att elever med behov av eget rum ökar utifrån individuella behov. Finns inte möjligheten att bo på plats så kommer elever att välja andra skolor eller utbildningar. Eftersom arbetsmarknaden för elever med examen från naturbruksprogrammet är god och behov av arbetskraft stor inom regionen så ser förvaltningen det som en självklarhet att invånare i Halland ska ha möjlighet att utbilda sig inom näringen.

Förvaltningen kultur och skola bedömer att behovet omfattar ca 130 rum uppdelat på 80 enkelrum och 50 dubbelrum, dvs plats för 180 elever varav 50 på LSS boende.

2018-02-14 fick Regionfastigheter i uppdrag att ta fram ett beslutsunderlag för att tillhandahålla internatboende i egen regi på det sätt som bedöms vara mest kostnadseffektivt och samtidigt ger en långsiktig lösning för verksamheten. Detta arbete har pågått under en tid genom utredningar av alternativ samt dialog med Varbergs Bostad.

Förhandlingen med Varbergs Bostad har lett till en köpeskilling om 19 000 000 kr. Byggnaderna på fastigheten är uppförda 1984 samt 1988 i etapper. Lägenheterna är fördelade i 11 parhus varav 8 lägenheter (24 m<sup>2</sup>/lgh) inryms. Totalt antal lägenheter på fastigheten är 88 st. Av dessa är 18 lägenheter i en paviljongbyggnad på tillfälligt bygglov fram till 2019-06-30. Ansökan om permanent bygglov kommer lämnas in för att säkra även dessa lägenheter för skolans behov.

En outnyttjad byggrätt motsvarande ca 16 boenden finns utöver nuvarande byggnation inom fastigheten.

Munkagårds naturbruksgymnasium hyr idag in 142 rum med totalt 186 platser av olika externa fastighetsägare. Förvärvet av Varbergs Bostads fastighet löser inte det totala behovet av boenden, men säkrar en del.

Nuvarande hyresvärd har i sin långsiktiga strategi att ej äga elevhem vilket kan äventyra framtida förhyrning om annan köpare blev aktuell för fastigheten.

## **Ekonomiska konsekvenser av beslutet**

### **Förvärv**

Köpeskilling: 19 miljoner kr (5142 kr/m<sup>2</sup>)

Hyror Varbergs Bostad inkl. el vä va: 3 630 000 kr/år (2019)

Ny hyra from 1 maj 2019 inkl. el vä va: 3 177 000 kr/år

Yta: 3695 m<sup>2</sup> inkl. gemensamhetsytor (BRA)

### **Drift och underhållskostnader:**

Se bifogad hyreskalkyl

### **Regionkontoret**

Jörgen Preuss  
Regiondirektör

Stefan Sorpola  
Ekonomidirektör

### **Bilaga:**

Kalkyl hyra elevbostäder Munkagård

Utredning Munkagård

### **Beslutet ska skickas till**

Driftnämnden Kultur och Skola

Elevboende Munkagård, Skräddaregatan  
Försäljningspris Vbg Bostad: 19 000 000

Byggår: 1983

Komponent	Schablon	Kostnad	Avskr.tid (år)	Internränta	Kapitaltjänstkostnad
Stomme	50%	9 500 000	35	1,50%	350 869
Tak och Fasad	5%	950 000	15	1,50%	71 197
Ytskikt och rumskompletterin	10%	1 900 000	15	1,50%	142 394
Kanaler och ledningar	10%	1 900 000	25	1,50%	91 701
Transportsystem och inst.	10%	1 900 000	20	1,50%	110 667
El	10%	1 900 000	20	1,50%	110 667
Utemiljö	5%	950 000	10	1,50%	103 012
Övrigt		0			
	1,00				<b>980 508</b> Från år 1
Investeringsbehov 5 år:		6 000 000	35	1,50%	221 602 Från år 4-5
		500 000	20	1,50%	29 123 Från år 4-5
					<b>1 231 232</b>

Hyreskalkyl

Kapitaltjänstkostnad	1 231 232
Media	570 000
Fastighetsdrift	708 825
PU	545 250
Fastighetsavgift	24 000
Adm	98 145
	<b>3 177 452</b>

BTA	3 635 kvm
Fastighetsdrift	50 kr/kvm
Felavhjälpande	75 kr/kvm
Yttre skötsel	25 kr/kvm
Sophämtning + övr taxe-avgifter	45 kr/kvm
PU	150 kr/kvm
Adm	27 kr/kvm
Media	kr/kvm
Driftkostnad:	372 kr/kvm

Hyresintäkt 2018

3 585 000 enligt värderingsrapport





# Munkagård

## Utredning internatboende



	Projektnamn <b>Munkagård Utredning Internatboende</b>			Sida (sidor) <b>2(16)</b>	
	Handläggare <b>Joakim Patsonen</b>	Dokument <b>Förstudieprotokoll</b>	Status	Datum <b>2017-10-31</b>	Rev datum

## Inledning

Bakgrunden till denna utredning är ett uppdrag från Region Halland gällande internatboende för Munkagårdsgymnasiet. Idag studerar det ca 360st elever på Munkagårdsgymnasiet. Boendet är till största delen löst idag på det sättet att 106st befintliga lgh hyrs av Varbergs Bostad AB på fastigheten Fastarp 2:172 varav 18st lägenheter på samma fastighet som är belägna i paviljonger. Dessa paviljonger har ett tillfälligt bygglov som löper till 1/8 2019. Denna utredning skall vara klar den 31/10-17.

## Syfte

Syftet med denna utredning är att belysa det mest kostnadseffektiva sättet att lösa internatboendet. Är det att köpa del av Fastarp 2:172 av Varbergs Bostad AB eller bygga 130 nya elevrum på fastigheten Munkagård 1:66?

Jag vill då ha svar på följande frågor:

**Alt1:** Bygga nytt på Munkagård 1:66 utöver den paviljonglösning det idag finns tillfälligt bygglov på kräver planändring. Vad är kostnaden för det och hur lång tid tar det innan ny detaljplan går igenom? Kostnad för nybyggnation? Kan vi bygga inom rimlig tid så att nya studentrum står klara när gymnasiet behöver dem? Finns det intresse av byggentreprenörer eller är det så mycket jobb att entreprenadsumman blir allt för hög? Önskemålet är 130 rum fördelat på 80st enkelrum samt 50st dubbelrum. Vid nybyggnation skall de nuvarande hyreskontrakten beaktas som löper ut 2019-2022. Uppsägning skall göras minst 12 månader innan.

**Alt 2:** Köpa del av Fastarp 2:172. Vilka åtgärder krävs för att få till 130 rum på denna fastighet? Vad är köpeskillingen för fastigheten Fastarp 2:172 av Varbergs Bostad AB? Köp av fastigheten kräver avstyckning, står Varbergs Bostad AB för den kostnaden? Kan man få permanent bygglov för idag befintliga moduler på fastigheten? Hur ser byggrätten ut om denna del av Fastarp styckas av? Finns det utrymme att uppföra ytterligare paviljonger eller liknande hus som där står idag?

Hur är statusen på befintliga byggnader idag? Är badrum i bra skick? Hur ser tak och värmeanläggning ut? Ytskikt i övrigt? Driftskostnader idag för del av Fastarp?

	Projektname <h2 style="text-align: center;">Munkagård Utredning Internatboende</h2>			Sida (sidor) <b>3(16)</b>	
	Handläggare Joakim Patsonen	Dokument Förstudieprotokoll	Status	Datum 2017-10-31	Rev datum

## Alternativ 1 Byggnation inom Munkagård 1:66

Översiktbild Munkagård 1:66



Vid byggnation på Munkagård 1:66 krävs det att det byggs 4590m<sup>2</sup> för få till 130st elevrum. Beräkning för att bygga nytt på denna fastighet har gjorts med erfarenhetsvärden och schabloner från tidigare nyproduktion. Bland annat Löftadalens internatboende.

Tillgänglig yta per studentrum inklusive gemensamhets och kommunikationsytor så som kök, allrum, korridorer, tvättstugor etc. är satt till 35,3 m<sup>2</sup>/lgh.

Produktionskostnaden för att bygga 625m<sup>2</sup> i Löftadalen var 10milj. kronor år 2013. (uppgifter från Region Halland) Produktionskostnad 10milj kr/625m<sup>2</sup>= 16000kr/m<sup>2</sup>

Om vi med hänsyn till ny detaljplan räknar upp 2013 års produktionskostnad per m<sup>2</sup> till år 2020 års kostnad hamnar vi på 18400kr/m<sup>2</sup>

4590m<sup>2</sup> \* 18400kr/m<sup>2</sup> ger en investering på **≈ 84 500 000 milj. kr.**

	Projektnamn <b>Munkagård Utredning Internatboende</b>			Sida (sidor) <b>4(16)</b>	
	Handläggare <b>Joakim Patsonen</b>	Dokument <b>Förstudieprotokoll</b>	Status	Datum <b>2017-10-31</b>	Rev datum

### Trånga sektorer vid nyproduktion.

Vilka trånga sektorer finns det risk för att stöta på vid nyproduktion på Munkagård 1:66 om man skulle vilja bygga, exempelvis, punkthus som vi inte har bygglov för idag?

1. Detaljplan: Kommer en ny detaljplan att godkännas med ett permanent bygglov för internatboende? Detta då det idag endast får byggas personalbostäder inom fastigheten. Vilken höjd på en eventuellt ny detaljplan kommer att godkännas på nya byggnader i så fall?
2. Byggsektorn: Idag är det högt tryck på byggmarknaden vilket på många förfrågningar har medfört få eller inga anbud alls.
3. Priser: Är det "rätt" pris man får? Hög belastning på byggmarknaden tenderar att ge höga anbudspriser.
4. Tider: Ny detaljplan kan komma att ta minst 2 år att få. Det är inte innan vi fått en ny detaljplan fastställd som man kan projektera. Detta innebär att det nya internatboendet knappast står färdigt inom de närmsta 4-5 åren.

### Utformning av nya studentboende.

Utdrag ur BBR avseende studentbostäder.

#### Studentbostäder för en person

Om du utformar en studentbostad för en person kan funktionerna måltider och hemarbete överlappa funktionerna för daglig samvaro samt sömn och vila, helt eller delvis. Det räcker med utrymme för en bäddsoffa, ett soffbord och en fåtölj/rullstol; det behöver inte finnas plats för ett särskilt bord för måltider. Det finns inte något krav på avskiljbarhet, vilket betyder att alla funktioner utom hygienrummet får vara i samma rum och det räcker därför med ett enda fönster i bostaden. Kravet på minsta möjliga utrymme och inredning för matlagning är ännu mindre än i bostäder om högst 35 kvm. Kravet på utrymme och inredning för förvaring är samma som i bostäder om högst 35 kvm. Det finns inte heller något krav på plats för medhjälpare på sängens bortre sida.

#### Bostäder avsedda för en person, med gemensamma utrymmen

Om du utformar bostäder för en person, inklusive studentbostäder, som har gemensamma utrymmen för högst tolv personer, till exempel korridorboende, får funktionerna daglig samvaro, matlagning och måltider finnas i de gemensamma utrymmena. Även hygienrum (toalett samt duschrum eller badrum) får finnas i de gemensamma utrymmena, men högst tre bostäder avsedda för en person får dela hygienrum.

	Projektnamn <h2 style="text-align: center;">Munkagård Utredning Internatboende</h2>			Sida (sidor) 5(16)	
	Handläggare Joakim Patsonen	Dokument Förstudieprotokoll	Status	Datum 2017-10-31	Rev datum

## Alternativ 2 Förvärv del av Fastarp 2:172

Översiktsbild, del av Fastarp 2:172



Fastarp 2:172 Består av 11st lägenhetsparhus. Vart och ett av dessa parhus innehåller 8st lägenheter om vardera ca 24m<sup>2</sup> fördelat på dusch/toa 4m<sup>2</sup>, hall 3m<sup>2</sup>, allrum 17m<sup>2</sup>. Till vart och ett av parhusen finns 2st entréhallar om 11m<sup>2</sup> vardera. I mittskeppet av dessa parhus finns ett gemensamt dagrum om ca 67m<sup>2</sup> där teknikrum ligger mitt i dagrummet om ca 3m<sup>2</sup> och ett halvöppet kök beläget precis bakom teknikrummet. Byggarea 302m<sup>2</sup>/huskropp. På Fastarp 2:172 finns även 2st paviljonger som beskrivs på sidan 9 i denna rapport men som ingår i driftskostnaderna nedan.

Driftskostnader Region Halland 2017:


Hyra: 3.361.200 kronor.

El: 516.170 kronor.

Vatten/Avlopp: 44.073 kronor.

**Summa drift Region Halland, 2017: 3.921.443 SEK**

Driftskostnader Varbergs Bostad AB, 2016 vilka ingår och täcks av hyran till Region Halland:

	Projektnamn <h2 style="text-align: center;">Munkagård Utredning Internatboende</h2>			Sida (sidor) <b>6(16)</b>	
	Handläggare <b>Joakim Patsonen</b>	Dokument <b>Förstudieprotokoll</b>	Status	Datum <b>2017-10-31</b>	Rev datum

Taxe utan värme & VA men med sopabonnemang: 41kr/m<sup>2</sup> BTA  
Personalkostnad: Ingår personal för yttre skötsel 67kr/m<sup>2</sup> BTA  
UH kostnad: 143kr/m<sup>2</sup> BTA  
Reparationer och skador: 16kr/m<sup>2</sup> BTA

**Summa drift Varbergs Bostad AB, 2016: 267kr/m<sup>2</sup> BTA.**

$BTA \approx 4227m^2 * 267kr/m^2/år = 1.128.609kr/år$

Summan för UH-kostnad 2016 om 143kr/m<sup>2</sup> BTA är inte relevant för kommande år då det år 2016 ligger med byte av köksluckor, bänkskivor samt vitvaror, spisar och kyl/frysar.

En mer relevant summa för UH (kr/m<sup>2</sup>\*BTA) / år bör sättas till 43kr/m<sup>2</sup>BTA / år. Detta resulterar då i en årskostnad på  $4227m^2 * 167kr/m^2 = 705.909$  SEK.



Korridor i parhus.



Teknikrum i mittskeppet.

**Garage på fastigheten:** Består av 10st garage, byggarea 232m<sup>2</sup>. Träpanel på garaget. Oisolerade garageportar. Garagen är fullt uthyrda idag, hyresintäkt 313kr/st och månad. Idag hyr Region Halland 2st av dessa garage och 8st hyrs ut av Varbergs Bostad AB själva till lägenhetshyresgäster. Vid köp av denna fastighet skulle garagen ingå och detta medför då att Region Halland får en årlig intäkt på 25.040kr för dessa 8 garage. Enda skillnaden för Varbergs Bostad ABs hyresgäster blir att det står Region Halland på hyresavin. Garagen är i gott skick.



	Projektnamn <b>Munkagård Utredning Internatboende</b>			Sida (sidor) <b>7(16)</b>	
	Handläggare <b>Joakim Patsonen</b>	Dokument <b>Förstudieprotokoll</b>	Status	Datum <b>2017-10-31</b>	Rev datum

### Kvartershuset 185m<sup>2</sup>

Kvartershuset är byggt 1985 och tillbyggt 1997 med ett stort kök samt ett förråd. Uppvärmning sker genom direktverkande elradiatorer av äldre modell. Ventilation sker genom frånluftventilation utan återvinning. Friskluft tas in bakom element och vissa Freshventiler.

Utvändigt: Träpanel. Entrédörr och sidoljus i trä. Fönster alu-trä. Tak Zanda-pannor. Utvändig panel och entréparti bör målas om inom ca 5-7 år.



Kvartershus, gavelfasad och entré

Invändigt: Kvartershuset består av entré med två tillhörande kapprum. Toalett i hallentrén. Dusch, bastu, WC och omklädningsrum är beläget i direkt anslutning innanför entrén. Vidare finns det ett mindre personalutrymme, städskrubb och ett hobbyrum där det idag finns ett pingisbord. Den stora samlingslokalen är inredd med soffa och tv och ligger som en öppen planlösning i anslutning till det tillbyggda köket. Ytskikten inne i kvartershuset består av väv samt panel i samlingslokalen. Störst behov av uppfräschning finns i byte av plastmattan i entrén samt i samlingslokalen. Köket har nya köksluckor, nya bänkskivor samt nya vitvaror.

Möjligheterna är stora för en liten summa tillskapa 3 boenden i denna byggnad. Då utan att behöva ändra vare sig dusch, toa eller bastu. På detta vis skulle man få uthyrningsbar yta. Vill man för en större summa pengar tillskapa 6 lgh för att maximera intäkterna på denna byggnad så borde chanserna vara goda för detta.

Idag har studenter tillgång till kvartershuset. Vinden är välisolerad och kräver ingen extra isolering. Inga påväxter på råspont vind finns.



	Projektnamn <b>Munkagård Utredning  Internatboende</b>			Sida (sidor) <b>8(16)</b>	
	Handläggare <b>Joakim Patsonen</b>	Dokument <b>Förstudieprotokoll</b>	Status	Datum <b>2017-10-31</b>	Rev datum

### Tvättstugan i Kvartershuset

I direkt anslutning till köket i kvartershuset ligger den gemensamma tvättstugan för området med 2 tvättgrupper, innehållande 4 TM, 4 TT & 1 TS samt varmvattenberedare för huset. Maskinerna i tvättstugan är Electrolux Professional av okänd årgång men verkar vara i gott skick. Torktumlarna är ej anslutna till ett luftmixdon utan ventileras rakt ut i det fria. Tvättmaskiner är ej varmvattenanslutna. Tvättstugan har väv på väggarna, som skulle behöva målas om, samt klinker på golvet.



Denna tvättstuga som servar hela området skulle kunna vara kvar även om man tillskapar nya studentboenden i kvartershuset. Energibesparing i tvättstugan kan utföras genom att installera 9st luftmixdon, kostnad ca 40.000:- ink. moms. Med luftmixdon torkar tvätten fortare då det möjliggör korrekt luftväxling på ett intelligent sätt och onödig ventilation av uppvärmd rumsluft minskas. Med tanke på att tvätten torkar fortare kommer maskinerna per automatik att gå mindre då de stänger av sig när tvätten är torr.

### Parhus

Parhusen är i gott skick med nya köksluckor, bänkskivor och vitvaror. Vindarna är väl isolerade med ca 300mm lösull. Att isolera vindar mer är ingen större idé då man inte räknar hem det ekonomiskt att isolera med ytterligare 100 mm lösull. Inga påväxter på råspont på vind finns. Ytskikten inne i parhusen består av väv i studentrum, korridorer och allmänutrymmet samt plastmattor. Duschar i studentrum består av plastmatta på golv & vägg. Status på samtliga dessa ytskikt är idag god och inget överhängande underhåll finns.

	Projektnamn <b>Munkagård Utredning  Internatboende</b>		Sida (sidor) <b>9(16)</b>		
	Handläggare <b>Joakim Patsonen</b>	Dokument <b>Förstudieprotokoll</b>	Status	Datum <b>2017-10-31</b>	Rev datum


### Befintliga Paviljonger

2st befintliga paviljonger om byggarea om 219m<sup>2</sup>, totalt 438m<sup>2</sup>, finns idag på Fastarp 2:172. Dessa paviljonger har ett tidsbegränsat bygglov som löper fram till 1 augusti 2019. Detta bygglov kommer ej att kunna förlängas ytterligare utan man får då ansöka om permanent bygglov. Om det är möjligt att få ett permanent bygglov för dessa paviljonger är inget som vi idag kan få förhandsbesked om. Paviljongerna består av 9 rum per enhet, 1 kök och allmänutrymme, 1korridor, duschutrymmen samt toaletter.

Paviljongerna har frånluftssystem med Freshventiler i fasader, är uppvärmda med direktverkande elradiatorer med återvinning på frånluften att göra varmvatten.

Paviljongerna är i bra skick där samtliga ytskikt idag inte har något större underhållsbehov. Om det inte skulle gå att få ett permanent bygglov för dem så kommer det att tillkomma en rivningskostnad, för båda, på ca 300´kr, ca 500kr/m<sup>2</sup> i rivningskostnad. Alternativet blir att sälja paviljongerna men då skall man ha med i beräkningen en flyttkostnad på 400´kr. Med tanke på att det idag finns rätt många paviljonger som står tomma runt om i landet så finns risken att försäljningsvärdet motsvarar flyttkostnaderna och då har man ändå en viss återställning kvar.



	Projektnamn <b>Munkagård Utredning Internatboende</b>			Sida (sidor) <b>10(16)</b>	
	Handläggare <b>Joakim Patsonen</b>	Dokument <b>Förstudieprotokoll</b>	Status	Datum <b>2017-10-31</b>	Rev datum


### Kommande underhåll Fastarp:

#### **Tak & takavvattning**

Taken med Zandapannor är original sedan 83-87 vilket innebär att ett takbyte kan bedömas komma inom en 10-års period. Papp & läkt är mer än 30 år gammalt, fortfarande inte jätteskört men har givetvis åldrats. Alla tak saknar nocktätning och fotplåt. Papp och pannor går inte så långt ut vilket medfört att det på vissa ställen börjat ruttna i takfotsbrädor och råspont. Detta kommer att behöva bytas, om inte förr så i alla fall när tak bytes. Taken har idag på i stort sett samtliga norrsidor mycket påväxter i form av mossa och lav. När det gäller takavvattningen så har många stuprör och hängrännor börjat flaga färg vilka då bör målas om för att ge ett prydligt intryck. Många hängrännor har dåligt fall varför vatten står kvar och det samlas då även löv samt sand från pannor i dem.

Då det rör sig om ca 4375m<sup>2</sup> och Wikells sektionsdata säger att det kostar 960kr/m<sup>2</sup> att byta tak inklusive byte 30% råspont ger det ≈ 4,2 milj ex. moms för samtliga tak. Denna kostnad är då utan byggherrekostnad och enligt 2017 års prissättning.



	Projektnamn <b>Munkagård Utredning Internatboende</b>			Sida (sidor) <b>11(16)</b>	
	Handläggare <b>Joakim Patsonen</b>	Dokument <b>Förstudieprotokoll</b>	Status	Datum <b>2017-10-31</b>	Rev datum

### Fasader:

Bröstningspanel på parhusen vid uteplatserna är bytad generellt. Den är dock endast grundad varför den behöver målas två gånger, notera att panelen går för långt ner mot marktegel med risk för fuktsugning samt att ändträ då ej går att underhålla. Kvartershuset samt paviljongerna har bra panel men färgen är blekt varför dessa fasader behöver underhållas inom ca 5-7 år. Kostnad för målning av träpanel kan sättas till 160-180kr/m<sup>2</sup> ex. moms och byggherrekostnader. Tegelfasader är i mycket gott skick.



### Tekniska installationer:

Elpannor och varmvattenberedare kommer med stor sannolikhet att behöva bytas inom 5-10 år, med avseende på åldern. Idag är 4 av 11 elpannor bytade. Kostnad för att byta 1st elpanna är ca 30.000 kr, inklusive installation och moms. Endast 1 av 11 varmvattenberedare är bytade. Varmvattenberedare av denna storlek kostar ca 10.000 kr/st inkl. moms. Installation tillkommer och är lite svårbedömd då man är tvungen att demontera elpannan för att få ut varmvattenberedaren.

Frånluftsfläktar: Resterande livslängd på frånluftsfläktarna på tak är svårbedömd, efter konsultation med VVS-konsult. Det finns denna typ av fläktar som lever i upp till 50år. Anledning till att byta fläkten är främst ur ett energisparsperspektiv, mer om det under energibesparingar. 5st DUC kommer att behöva bytas inom 5-10 år, dels för att framtidssäkra samt att de gamla analoga DUC med ålderns rätt snart gjort sitt.

### Vitvaror:

Under 2017 har Varbergs Bostad AB bytt samtliga elspisar och samtliga kyl/frys i husen. Intervallet på byte av dessa är i många bolag 17 år vilket innebär att byte igen kan bli aktuellt runt 2034. De nya kyl/frys som installerats har en bättre energiklassning vilket kommer att ge en besparing i form av mindre elförbrukning.

### Energibesparingar:

#### **Radiatorer & termostater**

Termostater på radiatorer i elevhemmen är gamla, i vissa fall sönderiga. Man kan förutsätta att funktionen inte är ok då känselkroppen åldras, det är i många rum även alldeles för varmt varför man kan förutsätta en dålig funktion av befintliga

	Projektnamn <b>Munkagård Utredning Internatboende</b>			Sida (sidor) <b>12(16)</b>	
	Handläggare <b>Joakim Patsonen</b>	Dokument <b>Förstudieprotokoll</b>	Status	Datum <b>2017-10-31</b>	Rev datum

termostater. Packboxen skall enligt vaktmästare på plats fungera utan problem varför de ej behöver bytas. I varje huskropp finns det 3 radiatorer/elevrum \* 8 elevrum samt 4 radiatorer i allrummet i mitten och 2 radiatorer i hallarna. Detta ger totalt 30 termostater/huskropp \* 11 huskroppar vilket ger 330st termostater. Pris per termostat inklusive byte bör ligga på ca 300kr ink moms. Vilket ger en investering på ca 100.000:- inkl. moms. När man byter termostater skall man även se till att justera in KV-värden på radiatorerna för att tillse så att rätt flöden erhålles. Energiförbrukningen kan förväntas bli avsevärt mindre, beroende på vilken temperatur man begränsar termostaterna till.

### Sparperlatorer

En bra investering som många fastighetsägare idag installerar. Besparingen på ett studentboende som detta är svår att bedöma då jag idag ej har tillgång till vattenförbrukningen. Text nedan är en sammanfattning av hur det ser ut i ett hushåll på ett par personer. Observera att man både sparar vatten och energi. Notera att även om man sparar mer vatten i ett tvättställ jämfört med en köksblandare, sparar man ändå mindre energi. Detta beror på att varmvattenuttaget i en köksblandare är betydligt högre.

- En sparstrålsamlare i köket medför en årlig besparing på ca 7 kubikmeter vatten och ca 600 kWh.
- En sparstrålsamlare i ett tvättställ medför en årlig besparing på ca 14 kubikmeter vatten och ca 300 kWh.
- En Sparlator®-dusch medför en årlig besparing på ca 20 kubikmeter vatten och ca 900 kWh.

### Styrutrustning

Idag är 6st DUC utbytta mot moderna framtidssäkrade digitala DUC;ar. Pris för att byta DUC är genom Systeminstallation 22.750:- ink moms/st. Total investering för att byta de resterande 5 DUC blir 93.750:- ink.moms. Besparing erhålles inte per automatik för att man byter ut DUC men om de kopplas upp mot en styrbild i samklang med ventilation och radiatorer så kan denna investering räknas hem.

### Frånluftsfläktar

Idag är samtliga frånluftsfläktar, 24st, på tak av modell äldre vilka energimässigt är oeffektiva. Åtgärd att rekommendera är att dessa fläktar byts till energieffektiva EC-fläktar. Med nya fläktar som drar mindre energi kan man ställa in så att fläkten styrs med utetemperaturskompenserad tryckreglering eller konstanttryckreglering. Investering för att byta dessa 24 frånluftsfläktar bedöms till ca 7500:-/st inkl. moms och installation. Total investering ca 180.000:-  
Besparing på att byta dessa fläktar är god och man kan räkna med att spara ca 600 kWh/år och fläkt.  $600 * 24 = 14400 \text{ kWh/år}$  med elpris satt till 1,7kr/kwh ger det en besparing på ca 25.000kr/år vilket ger en pay-off på ca 7år.



	Projektnamn <b>Munkagård Utredning Internatboende</b>			Sida (sidor) <b>14(16)</b>	
	Handläggare <b>Joakim Patsonen</b>	Dokument <b>Förstudieprotokoll</b>	Status	Datum <b>2017-10-31</b>	Rev datum

### **Byggnation på del av Fastarp 2:172**

För att uppnå 130st elevrum på Fastarp 2:172 så krävs det att det byggs 24st nya rum om 848m<sup>2</sup> som komplement till de idag 106. Detta är då under förutsättningen att man får ett permanent bygglov för de idag befintliga paviljongerna samt ett nytt permanent bygglov för ytterligare 24 elevrum. Beräkning har gjorts med samma erfarenhetsvärden och schabloner som användes vid alternativ 1.

Tillgänglig yta per studentrum inklusive gemensamhets och kommunikationsytor så som kök, allrum, korridorer, tvättstugor etc. är således även här satt till 35,3 m<sup>2</sup>/lgh. Produktionskostnaden som vi utgår från är densamma som i alternativ 1 med 16000kr/m<sup>2</sup>.

Yta som byggs  $35,31\text{m}^2/\text{lgh} * 24 \text{ lgh} \approx 848\text{m}^2$

$848\text{m}^2 * 16000\text{kr}/\text{m}^2 \approx 13\,560\,000 \text{ SEK}$

Vi räknar upp 13 560 000 med 2% per år under 4 år vilket ger en investering på **14,7milj med 2017 års pris.**

	Projektnamn <b>Munkagård Utredning Internatboende</b>			Sida (sidor) <b>15(16)</b>	
	Handläggare <b>Joakim Patsonen</b>	Dokument <b>Förstudieprotokoll</b>	Status	Datum <b>2017-10-31</b>	Rev datum

### Alternativa användningsområden

En förutsättning i utredningen är att belysa förslag på alternativa användningsområden av byggnaderna om det skulle visa sig i framtiden att utvecklingen kräver det och då kultur och skola ej längre skulle vara hyresgäst.

Några direkta användningsområden av byggnaderna i Fastarp, som känns både naturliga och enkla finns inte. Detta beror dels på läget samt byggnadernas utformning.

Tvååker är en liten by. Om förutsättningarna för skolan skulle förändras så att behovet för 130 studentboenden skulle minska eller helt upphöra är det inte enkelt att hyra ut dessa. Dessa studentrum utan eget kök, är förvisso fina, men att de skulle tilltala en ungdom som första lägenheten efter flytt hemifrån är inte trolig. Dels beroende på utformningen och att det är betydligt attraktivare att bosätta sig i centrala Varberg. Att läget här skulle tilltala till exempel arbetskraft utifrån skulle vara möjligt men då endast för en kortare period till dess att man hittat en egen lägenhet, med kök, och då centralare.

Här finns idag 88st lägenheter i parhusen, utan eget kök. De kan byggas om för försäljning som en villa. Då husen idag har en elpanna som värmeförsörjning i teknikrummet beläget mitt i huset, 8st duschrum/toaletter, 2st korridorshallar, skulle den därmed förenliga kostnaden för en ombyggnation bli alltför hög. Detta om respektive parhus skall byggas om för att tilltala en husköpare.

Om man skall se något ytterligare alternativt förslag på annat användningsområde utan större ombyggnadskostnader så är det i så fall att hyra ut dem till Migrationsverket.

Om man får permanent bygglov för de idag befintliga paviljongerna så måste man vara medveten om att de är byggda som "studentrum" och går ej att bygga om till mycket annat. Detsamma gäller om man skulle köpa ytterligare paviljonger att sätta på fastigheten Munkagård eller Fastarp.

Att sälja befintliga parhus i Fastarp samt de moduler som följer med ett eventuellt köp är givetvis en möjlighet. Men hur stor efterfråga skulle det vara på marknaden för ett sådant köp?

Dessa alternativa användningsområden kan ses applicerbara på både parhus samt paviljonger.



	Projektnamn <b>Munkagård Utredning Internatboende</b>			Sida (sidor) <b>16(16)</b>	
	Handläggare <b>Joakim Patsonen</b>	Dokument <b>Förstudieprotokoll</b>	Status	Datum <b>2017-10-31</b>	Rev datum

### Slutsats

Vid beräkningar har vi använt erfarenhetsvärden och schabloner från tidigare nyproduktion. Beräkningen är gjord efter i nuläget kända förhållanden samt uppskattningar. Det bör dock poängteras att det är många osäkra parametrar i dagsläget som vidare borde analyseras.

För och nackdelar då. Vilka är dem? En fördel med ett förvärv av del av Fastarp inklusive nyproduktion på denna fastighet kontra nyproduktion på Munkagård är givetvis årshyran här nedan som räknats fram. En annan fördel är även att detaljplan redan finns för Fastarp som tillåter byggrätter. Om man däremot inväntar och får en ny detaljplan som medger att bygga nytt på Munkagård 1:66 så kan dessa nya studentrum utformas så att de även kan hyras ut som enskilda mindre lägenheter. Detta förutsätter givetvis en marknad för små lägenheter i Tvååker. Ytterligare en fördel med att bygga nytt på Munkagård är närheten till gymnasiet och att man kan utforma utemiljö som man önskar. Fördelen för Fastarp när det gäller utemiljön är att den redan är etablerad och de befintliga byggnaderna ligger lummigt och fint.

### Årshyra vid de olika alternativen

Alt1 (nyproduktion yta 4590m<sup>2</sup>):

Kapitaltjänstkostnad: ca 4,1 mkr

Drift/UH/media etc: ca 1,4 mkr (297kr/kvm)

### Årshyra ca 5,6 mkr

Alt2 (befintlig yta 4227m<sup>2</sup>+ nyproduktion 848m<sup>2</sup>):

Kapitaltjänstkostnad befintliga: ca 2,0 mkr

Drift/UH/media etc: ca 1,4 mkr (326 kr/kvm)

Kapitaltjänstkostnad nyprod. 24 lgh: ca 0,7 mkr

Drift/UH/media etc: ca 0,3 mkr (297 kr/kvm)

### Årshyra ca 4,4 mkr

Utifrån givna förutsättningar kan vi dra slutsatsen att ett förvärv av Varbergs Bostad AB inklusive att bygga ytterligare 24 studentrum borde vara det mest kostnadseffektiva alternativet för ett hållbart långsiktigt internatboende för Munkagårdsgymnasiet.