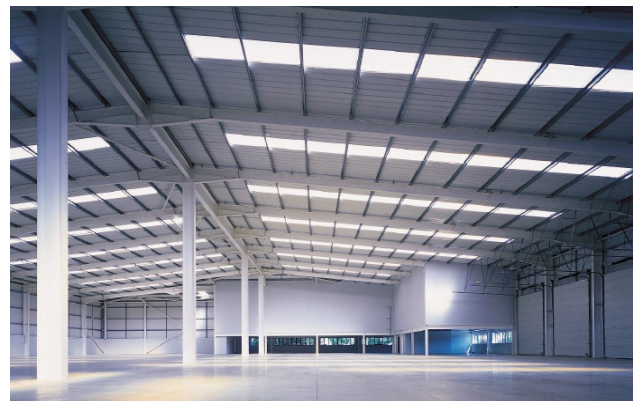




Kommunstyrelseförvaltningen
Näringslivsavdelningen
Magnus Larsson, 0582-685050
magnus.b.larsson@hallsberg.se

Fastigheten/projekt Stenen



Sammanfattning

Uppdraget att se om förutsättningar föreligger att förvärva fastigheten Stenen har utretts av kommundirektören.

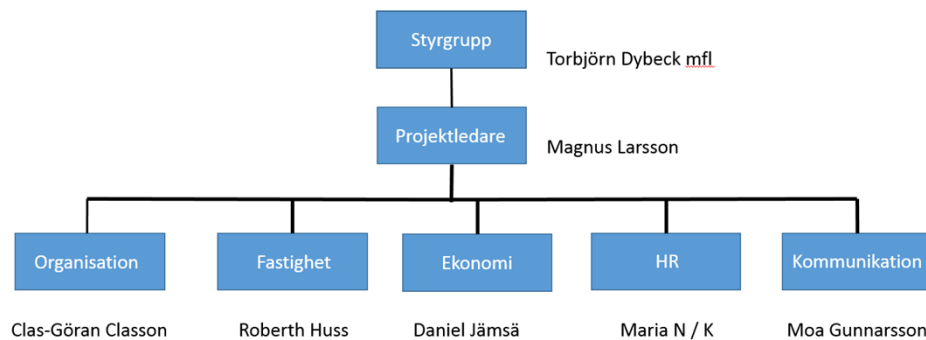
Värdering av nuvarande gatukontor har gjorts.

Kostnader för att statusförbättra gatukontoret har utretts och estimerats.

Kalkyl/antagande av ett förvärv av fastigheten stenen är framtaget.

Projektet föreslår kommunstyrelsen att ge kommundirektören i uppdrag att förvärva fastigheten Stenen och sälja fastigheten Hallsberg Ängen 4.

Projektorganisation Stenen



Innehållsförteckning

1	Inledning och bakgrund	4
2	Teknisk beskrivning	5
3	Ekonomisk kalkyl	8
4	Gatukontoret	8
5	Slutsatser och rekommendationer	9
Bilagor		10
	Bilaga 1 – VU kundex Hallsberg Ängen 4	10

1 Inledning och bakgrund

Kommunstyrelsen har i beslut gett kommundirektören i uppdrag att utreda och förbereda för ett eventuellt köp av fastigheten Stenen. I uppdraget ligger även att se över användningen av nuvarande gatukontor.

Nuvarande gatukontor är inte anpassat för den verksamhet som bedrivs där. Fastigheten behöver anpassas till nuvarande verksamhet för en kostnad av lägst 6 miljoner kronor allt i enlighet med att uppfylla de krav och bestämmelser som finns för att bedriva denna typ av verksamhet. Nuvarande driftskostnader är extremt höga jämfört med motsvarande byggnader. Anpassningarna kommer inte att minska dessa kostnader, då det skulle krävas en totalöversyn av fasad, isolering med mera.

Hallsbergs kommun har av Volvo blivit erbjuden att förvärva fastigheten Stenen. Ett markområde på cirka 25 000 kvm och en byggnadsyta på cirka 5 600 kvm. Fastigheten stenen är idag en del av Skördetröskan 2.



Fastigheten är till huvudsakliga delar i mycket gott skick och har en flexibel utformning.

Arbetet med att ta fram underlag för hur fastigheten skall kunna nyttjas har i ett första skede utgått från att fullt ut nyttja kvadratmeterytans möjligheter. Hur kan kommunen uppnå maximal fyllnadsgrad?

Frågeställningarna har bland annat varit - kan hela Drift och Service förvaltningen (DoS) inrymmas i fastigheten tillsammans med Sydnärkes kommunalförbund? Detta har visat sig dra med sig allt för omfattande anpassningskostnader.

Arbetet med att optimera fastigheten Stenens ytor till de behov som olika verksamheter har, sett till att det blir rimliga anpassningskostnader har givit att ett optimalt nyttjande skulle enligt projektet vara att nuvarande gätkontor och Sydnärkes kommunalförbund erbjuds flytta in i lokalerna. Detta möjliggör att det finns utrymme att hyra ut cirka 1 500 kvadratmeter produktionsyta i byggnaden.

2 Teknisk beskrivning

Byggnadsbeskrivning:

Byggnaden är cirka 5 600 kvm stor och inrymmer kontor och produktionslokaler. Produktionslokalerna står för ca 70 % av byggnadens yta.

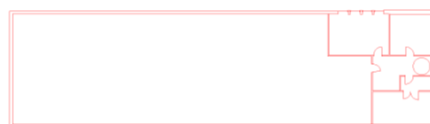
Byggnaden är taxerad som 423 Industrienhet, metall-och maskinindustri samt 326 Hyreshusenhet, kontor inom industrimark.

Totala taxeringsvärdet beräknas till 4 080 000 SEK varav 1 963 000 SEK är värderingsenhet 423 och 2 117 000 SEK är värderingsenhet 326.

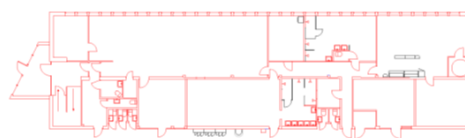
Skattesatsen för dessa taxeringsenheter är 0,5 % respektive 1 % och sammantaget blir fastighetsskatten för byggnaden 30 985 SEK.

Lokalbeskrivning:**Lokalstorlek,
lokaltyper, fördelning**

- **Bottenplan kontorsdel ca 460 kvm**
 - ca 20 kontorsplatser i form av rum och öppet landskap
 - omklädningsrum
 - 1 WC & 1 RWC
 - Matsal
 - Städcentral, kräver åtgärd
 - Arkiv
 - Förråd, Kräver åtgärd
 - Konferensrum
 - Larmcentral
- **Källarplan ca 80 kvm.**
 - Undercentral
 - Konferensrum
 - Arkiv



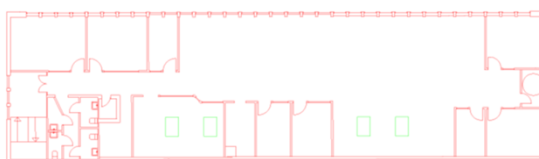
KÄLLARPLAN



BOTTENPLAN

**Lokalstorlek, lokaltyper,
fördelning**

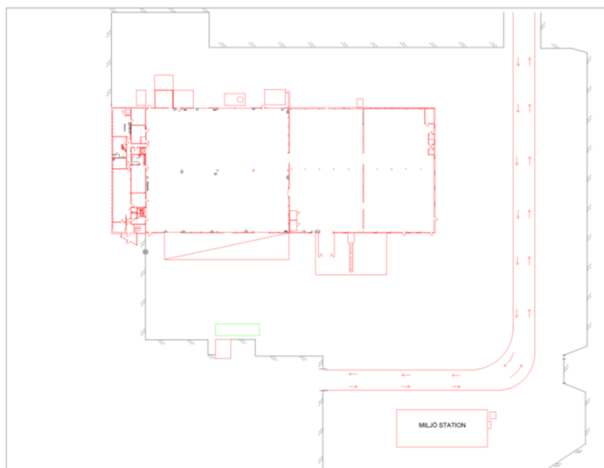
- **Plan1 ca 460 kvm:**
 - ca 32 kontorsplatser i form av rum och öppet landskap
 - 3 WC
 - Matsal med pentry
 - Städcentral
 - Förråd
 - 4 Konferensrum
 - Kopieringsrum
 - Kapprum



PLAN 1

Lokalstorlek, lokaltyper, fördelning

- Verkstad & lager ca 4000 kvm
- 8 WC
- Matsal, kräver åtgärd
- 3 kontor, kräver åtgärd
- Serverrum
- Förråd
- Driftutrymmen ca 120 kvm
- Miljöstation ca 400 kvm



Teknisk status:

Ventilation/värme/drift

Undercentral ok. Växlare från -84, kommer behöva bytas.

Ventilation, 1 stort aggregat betjänar kontor & lager, IV 2009. ok status.

Komfortkyla i kontorsdel.

Aerotemperar monterade i lager för värme. Äldre modell.

Östra delen av lokalen betjänas av eget aggregat äldre modell.

Plattan klarar tung trafik.

Ventilationen går på ca 30 % av sin kapacitet, utredning kring detta krävs då det är oklart om det är överkapacitet eller någon sektion som är avstängd.

Utfört underhåll

Kontorslokaler helrenoverade ca 2014. Mycket god standard.

Brandlarm god standard.

Fönster i kontorsdel bytta, 3.glas aluminium. 2014.

Övrigt löpande underhåll skött efter ordning.

Behov av verksamhetsanpassningar

Verksamhetsanpassningar som bland annat behöver göras är att installera en hiss, anpassa del av ytan för verkstadsarbete med oljeavskiljning, bygga en spohall etcetera.

3 Ekonomisk kalkyl

Investeringskostnad inklusive köp och anpassning uppgår till 33 - 37 miljoner kr.

Nedanstående kalkyl är beräknad på 35 miljoner kronor. Hyresintäkter samt drift och underhållskostnader uppräknade med en procent årligen. Avskrivningskostnader är beräknade utifrån komponentavskrivning. Kalkylräntan är satt till 2,5 procent.

Belopp i tkr	2018	2019	2020	2021	2022
Intäkter	2 800	2 828	2 856	2 885	2 914
Avskrivning	-1 058	-1 058	-1 058	-1 058	-1 058
Ränta	-875	-849	-822	-796	-769
Drift och UH	-960	-970	-979	-989	-999
Netto	-93	-48	-3	43	88

Potential finns i att hyra ut internt/externt 1500 kvadratmeter.

4 Gatukontoret

Vid ett eventuellt köp av Fastigheten stenen finns det ej längre ett behov av nuvarande fastighet som inrymmer gatukontorets verksamhet.

Värdering av fastigheten Hallsberg Ängen 4 – bilaga 1

Värderingen av fastigheten Hallsberg Ängen 4 uppgår till 8,1 - 9,5 miljoner SEK.

5 Slutsatser och rekommendationer

Projektet föreslår att kommunstyrelsen ger i uppdrag åt kommundirektören att köpa fastigheten Stenen. Projektet föreslår att ramen för köp och anpassning är 33 - 37 miljoner SEK.

Projektet föreslår att kommunstyrelsen ger kommundirektören i uppdrag att sälja fastigheten Hallsberg Ängen 4.

Magnus Larsson
Näringslivschef

Bilagor

Bilaga 1 – VU kundex Hallsberg Ängen 4