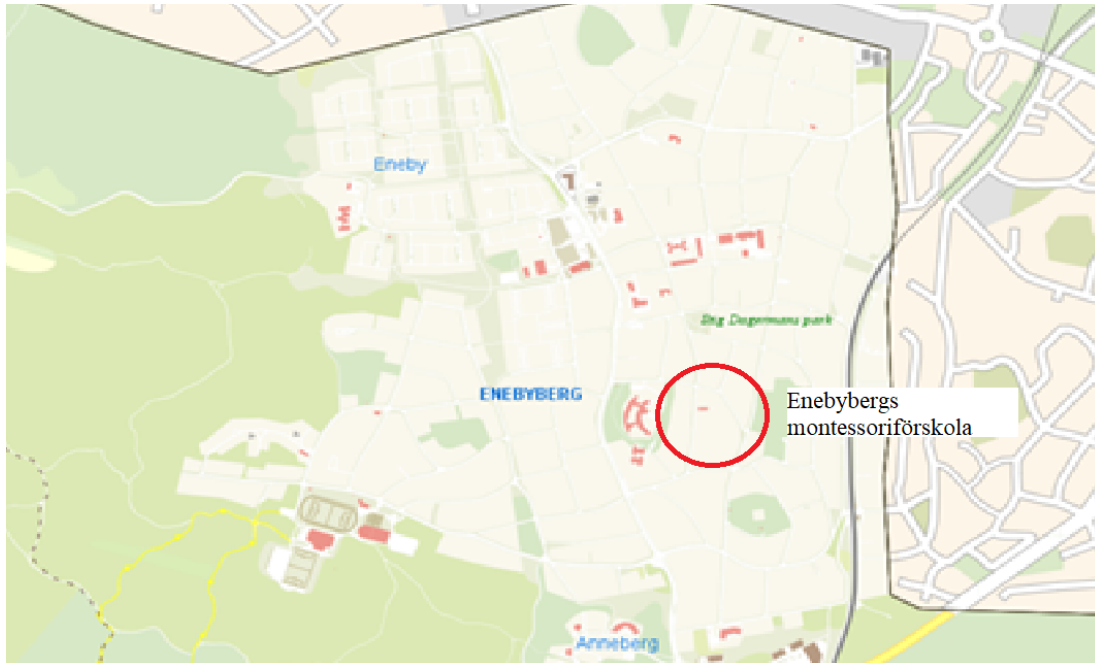


Bilaga 3, Objekt 429

Placering av förskolan i kommundelen Enebyberg.



Flygbild över objekt 429.



Planlösning



Sammanställning fastighet

Adress	Västerängsvägen 8, Enebyberg
Fastighetsbeteckning:	Rosen 9
Objektsnr:	429
Fastighetsarea	1 600 kvm
Byggnadsarea (fotavtryck)	172 kvm
Lokalarea	158 kvm
Bruttototalarea	172 kvm
Våningsplan	1
Detaljplan	Bostadsändamål
Nuvarande användning	Förskola

Allmänt

Nuvarande hyresgäst bedriver förskoleverksamhet i lokalen. Förskolan har ca 25 inskrivna barn. Under våren 2020 har tekniska kontoret tecknat ett nytt hyresavtal med hyresgästen som flyttar till Rosenvägens förskola i Enebyberg. Befintlig lokal inom fastigheten Rosen 9 (obj 429) blir därmed tomställd sommaren 2020 (15 augusti).

Tekniskt skick

En statusbesiktning genomfördes 2019 med syftet att kartlägga nuvarande och kommande behov av åtgärder i fastigheten. Statusbesiktningen visar på ett stort underhållsbehov. Sammanställningen visar bedömda entreprenadkostnader. Kostnaderna för det som bör göras inom 10 år uppgår 1 941 000 kr.

Bedömda entreprenadkostnader

Entreprenadkostnader avser åtgärder de närmaste 10 åren utöver ordinarie drift- och underhåll:

	Bedömda underhålls-/reparationskostnader					
	Omgående	År 1-2	År 3-4	År 5-6	År 7-8	År 9-10
Tomt						
Grundläggning						
Ytterväggar		125 000				
Takarbeten		25 000				
Fönster	25 000				160 000	
Tillgänglighet	30 000					
Maskinell utrustning						
Tappvatten	40 000					175 000
Dag/spillvatten						75 000
Värme	150 000					
Sprinkler						
Kyla						
Luftbehandling						530 000
Elarbeten		55 000				200 000
Styr- och övervakning						200 000
Brandskydd	91 000					
Miljö						
Interiör: Golv		50 000	50 000			
Väggar/tak		40 000	40 000			
Vitvaror			30 000			
Inredning						
Annat						
Total entreprenadkostnad	186 000	295 000	120 000	0	160 000	1 180 000

Kostnaderna ska emellertid ses som uppskattningar och syftet är att påvisa vilka åtgärder som bedöms vara prioriterade samt kostnadsdrivande.

Drift- och underhållskostnader

Under perioden 2016–2019 har tekniska kontoret haft bokförda kostnader på 841 tkr avseende drift, underhåll samt kapitalkostnader.

Kostnad per år: 210tkr (Medelvärde)

Restvärde: 400tkr (mars 2020)

Alternativ användning och rekommendation

Utifrån byggnadens tekniska skick, gällande planförutsättningar samt verksamheternas uttalade lokalbehov kan kontoret konstatera att den användning av fastigheten som ligger närmast till hands är som bostäder för sociala ändamål.

Initiala bedömningar visar dock att lokalen behöver kompletteras med nya kök samt badrum. Samt att väggar behöver flyttas, tas bort eller byggas till.

Tekniska kontoret gör uppskattningen att en ombyggnation med totalrenovering blir mycket kostsam och att dessa kostnader inte står i paritet med de eventuella hyresintäkter som boendeenheter kan generera.

Bilder



