

Förstudie avseende underhålls- och investeringsbehov för Höstro, Sjölunda och Malmagården

2024-10-23

Bakgrund

I kommunstyrelsens beslut från 2024-06-18 §102 beslutades att:

- Finansiera utredningen gällande omställningsprocessen av Höstro via kommunstyrelsens reserv. Kostnaden uppgår till 100 tkr.
- Till utredningen kopplas en politisk referensgrupp. Till denna väljer kommunstyrelsen: Ronny Löfquist (S), Victoria Strand (S), Anna Roos (C), Magdalena Barkström (C) Stina Isaksson (SD) och Karl-Yngve Dahlgren (SD) att ingå.
- Parallellt med utredningen ska en förstudie för fastigheten (Höstro) genomföras. Den ska beskriva vilka underhålls- och investeringsbehov det finns för fastigheten för att fortsätta bedriva Höstro som särskilt boende på längre sikt. 75 000:- avsätts från kommunstyrelsens reserv för förstudien.
- Den ekonomiska effekten för omsorgsnämnden för den pausade omställningen av Höstro för budgetår 2024, 2025, 2026 ska biläggas utredningen.
- Förstudie av fastighetsunderhåll ska omfatta även Malmgården och Sjölunda, för att ge en helhetsbild. Kostnadsuppskattning för denna förstudie ska tas fram till nästasammanträde med kommunstyrelsen.

I kommunstyrelsens beslut från 2024-08-26 §116 beslutades att:

- Kommunstyrelsen beslutar att ytterligare 100 000 kr för förstudie av fastighetsunderhållavseende Malmgården och Sjölunda ska avsättas från kommunstyrelsens reserv.

I beslutsunderlaget framgår: Förstudier som avser underhålls- och investeringsbehov avseende Höstro, Malmgården och Sjölunda kan Hyltebostäder utföra med stöd av viss specialistkompetens, till en sammanlagd kostnad om 175 000 kr. Ytterligare 100 000 kr behöver därför avsättas för ändamålet. Förstudierna från Hyltebostäder kan överlämnas vid månadsskiftet sept/okt.

Genomförande

Hyltebostäder har med stöd av underhållsprogram och specialistkompetens tagit fram underlag avseende underhålls- och investeringsbehov för perioden 2025-2070.

Sammanfattning

Generellt kan underhålls- och investeringsbehovet av Hylte kommuns tre boenden sammanfattas med att de fem närmsta åren behöver inga större planerade åtgärder vidtas enligt de genomlysningar som gjorts under denna förstudie. Akuta åtgärder såsom läkage eller myndighetskrav som framkommer vid besiktningar eller tillsyner kan inte beaktas i denna förstudie.

På kort sikt behövs ett ställningstagandet som gäller Malmgården/Realgatan 3a. Realgatan 3a är avstängd p.g.a anmärkningar vid brandtillsyn. Bygganden är dessutom i dåligt skick och behovet av underhålls- och investeringsbehov är omfattande för fastigheten och de 18 lägenheter som ingår. Bedömningen som gjorts är att ca 11 mnkr behövs för att få byggnaden i acceptabelt skick. I början av 2030-talet behöver byte av ventilationsaggregat samt målning av fasad och fönster inom Höstro genomföras.

Inom tidsintervallet 2030-2040 är behovet av underhålls- och investeringsbehov omfattande avseende samtliga boende. Underhålls- och investeringsbehov under åren 2030-2040 beräknas till drygt 110 mnkr. Under respektive boende framgår belopp och åtgärder.

I denna förstudie har inriktningen varit på inre och ytte underhåll på fastigheterna. Utemiljön, parkeringar och belagda gångar har inte inkluderats i underlaget.

Tidsintervall på underhålls- och investeringsbehov

För att få en bild av tidsintervallet på underhålls- och investeringsbehov används övergripande beräkningar. Det kan gälla 60 år, 50 år, 40 år, 30 år, 20 år, 10 år samt kortare tider.

Åtgärder som vidtas på 60-års intervaller är byte av avloppsstammar, avloppsrör.

Åtgärder som vidtas på 50-års intervaller är byte av takplåt, fönster, byte av entrepartier, ytterdörrar, balkongdörrar, fasad.

Åtgärder som vidtas på 40-års intervaller är byte/renovering av betongpannor, plåtarbeten.

Åtgärder som vidtas på 30-års intervaller är byte/renovering av takpapp, kök, linoleumgolv, klinker golv, badrum, ventilation, undertak, hängrännor, stuprör, foga om tegelfasad, markarbeten/asfalt.

Åtgärder som vidtas på 20-års intervaller är byte/renovering av, brandlarm, centraler, belysningsarmatur, målningsarbeten större utrymmen.

Åtgärder som vidtas på 10 år och kortare är diverse målningsarbeten, byte av vitvaror, reparationer. Varje år genomförs diverse besiktningar av ventilation, brand, hissar m.m.

Kommentarer

Enligt ovan beskrivna tidsintervallen för underhålls- och investeringsbehov behöver vissa förtydligande göras och det avser badrum. Ett badrums behov av underhåll är normalt inte 30 år. Badrum behöver normalt 10-15 år innan golvmatta, toalettstol, handfat, dusch behöver bytas ut. Anledningen till 30-års intervallet är att efter 30 år behöver badrum totalrenoveras, men även golvbrunnar och golvrör behöver bytas eller relinas. Motsvarande gäller byte/renovering av kök. När ett byte av linoleumgolv ska göras är betydelse kring var i byggnade som golvet finns eftersom slitaget har stor betydelse. Möjlighet finns att renovera linoleum var 15 år.

Fönsterbyte, ytterdörrar, balkongdörrar som ligger inom tidsintervallet 50 år avser material aluminium. Aluminium i kulör bör målas en gång mellan byte av fönster. Är de av trä behöver de målas vart 10-15 år beroende på läget och dess utsatthet, men har en normal livslängd om 50 år.

Underhålls- och investeringsbehov Sjölunda

Sjögården 1:159 Sjölunda med adress Fredrikslundsvägen 9 i Torup byggdes 1964 och har en lokalarea om 3 480 kvm. Boendet omfattar 42 boendeplatser. Under 1995-97 utfördes en större renovering inkl utbyggnad.

Det är ett boende i två plan med 42 lägenheter fördelade på fyra enheter, varav en enhet är ett demensboende. Lägenheterna är rymliga och består av ett rum med egen toalett och dusch, samt kokvrå.

På både övre/undre plan har man tillgång till en gemensam balkong/uteplats. Hiss finns mellan våningsplanen. Varje enhet har gemensam matsal och dagrum med TV.



Enligt genomförd underhålls- och investeringsplan framgår att åren fram till 2030 är behovet av underhåll begränsat. Vid in- och utflyttningar finns oftast behov av mindre åtgärder såsom målning eller mindre åtgärder. Utbyte av vissa inventarier och vitvaror kan även behövas.

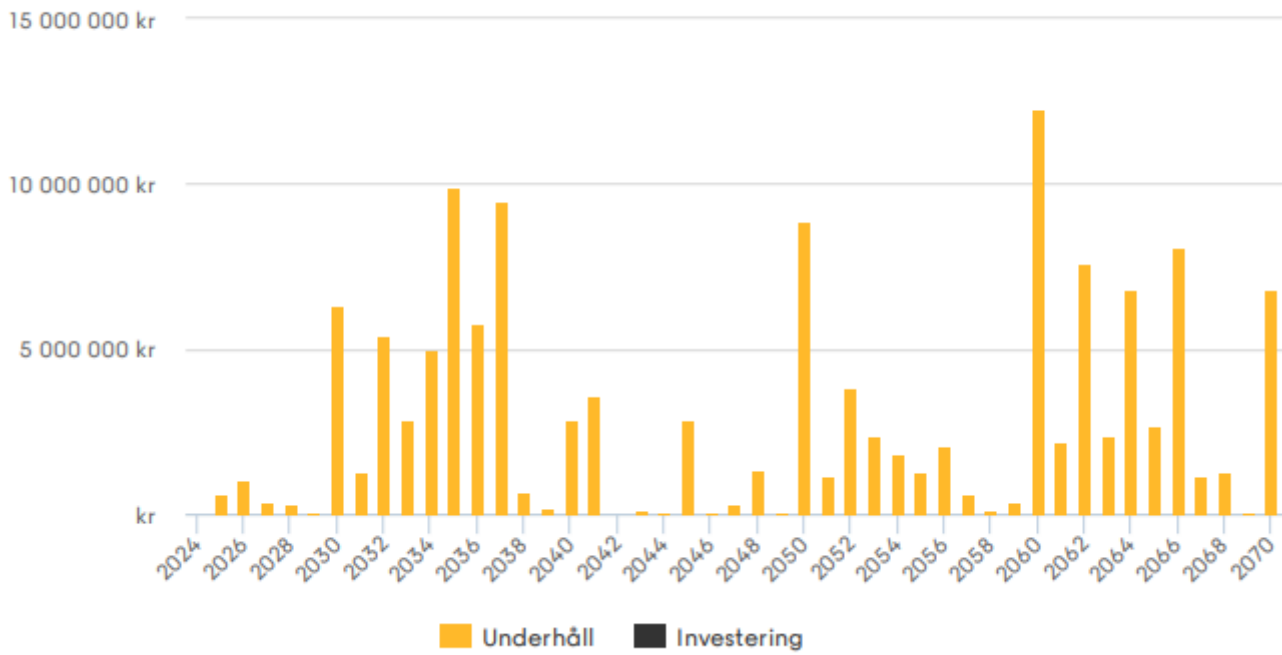
För perioden 2030-2040 beräknas underhållsbehovet till 40-50 mnkr. I början av perioden är det främst invändigt arbete såsom renovering av badrum, ventilationsbyten, målning och övrigt inre underhåll. Kommande år under perioden avser det fasadarbeten, fönsterbyten, avlopp, dränering samt yttertak som behöver renoveras eller bytas ut.

Perioden 2040-2050 är det ganska begränsat underhållsarbeten som behövs.

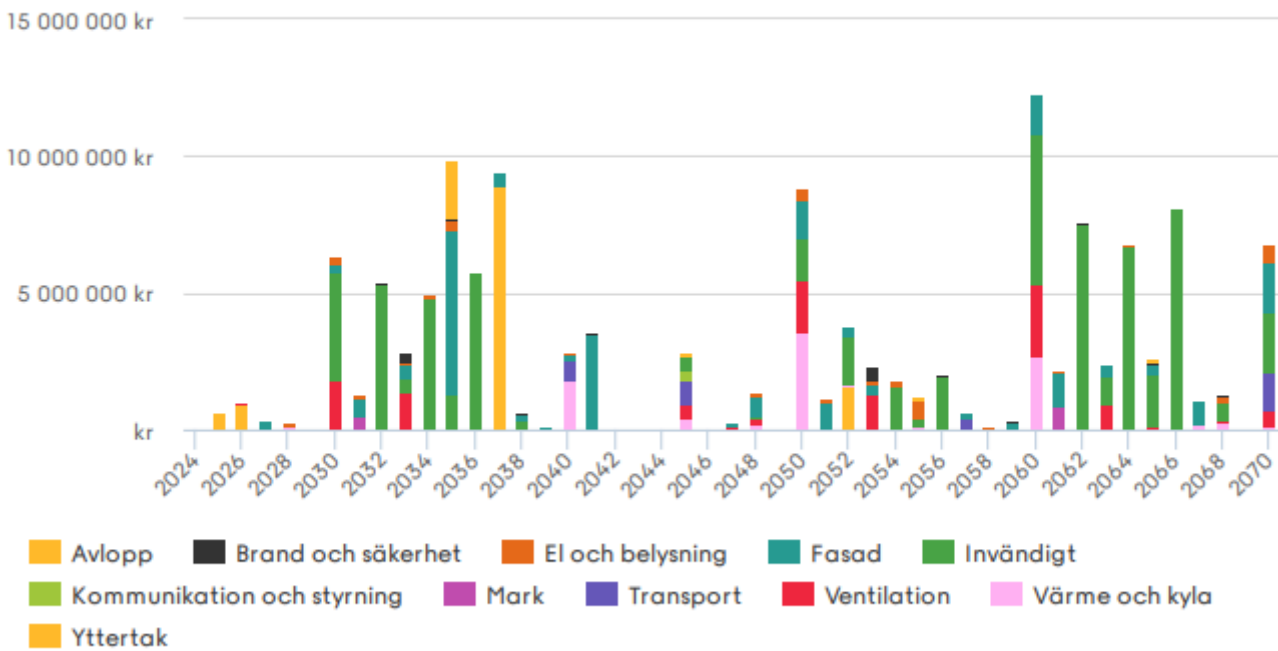
Från 2050-2060 återkommer relativt höga kostnader för underhållet. Från 2060-2070 ökar underhållskostnaden ytterligare.

Generellt gällande renoveringar så går de stora renoveringsarbetena i 20-30 års cykler. Det avser badrum, kök, tak, fasad, fönste, badrum, kök, ventiation samt värme/kyla.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



Underhålls- och investeringsbehov Höstro

Långaryds Klockaregård 3:2 med adress Långarydsvägen 34 i Långaryd. Byggnaden uppfördes under 1947. Byggnaden har en total lokalarea om 1838 kvm. Boendet omfattar 16 boendeplatser. Större renovering genomfördes under åren 1992-93.

Lägenheterna är rymliga och består av ett rum med egen toalett och dusch, samt kokvrå. Hiss mellan våningsplanen finns. Det finns gemensamma utrymmen för aktiviteter och samvaro.



Enligt genomförd underhålls- och investeringsplan framgår att åren fram till 2030 uppgår behovet av underhålls- och investeringsbehovet till ca 5 mnkr där största posten avser byte av ventilationsaggregat samt målning av fasad och fönster. Vid in- och utflyttningar finns oftast behov av mindre åtgärder såsom målning eller mindre åtgärder. Utbyte av vissa inventarier och vitvaror kan även behövas.

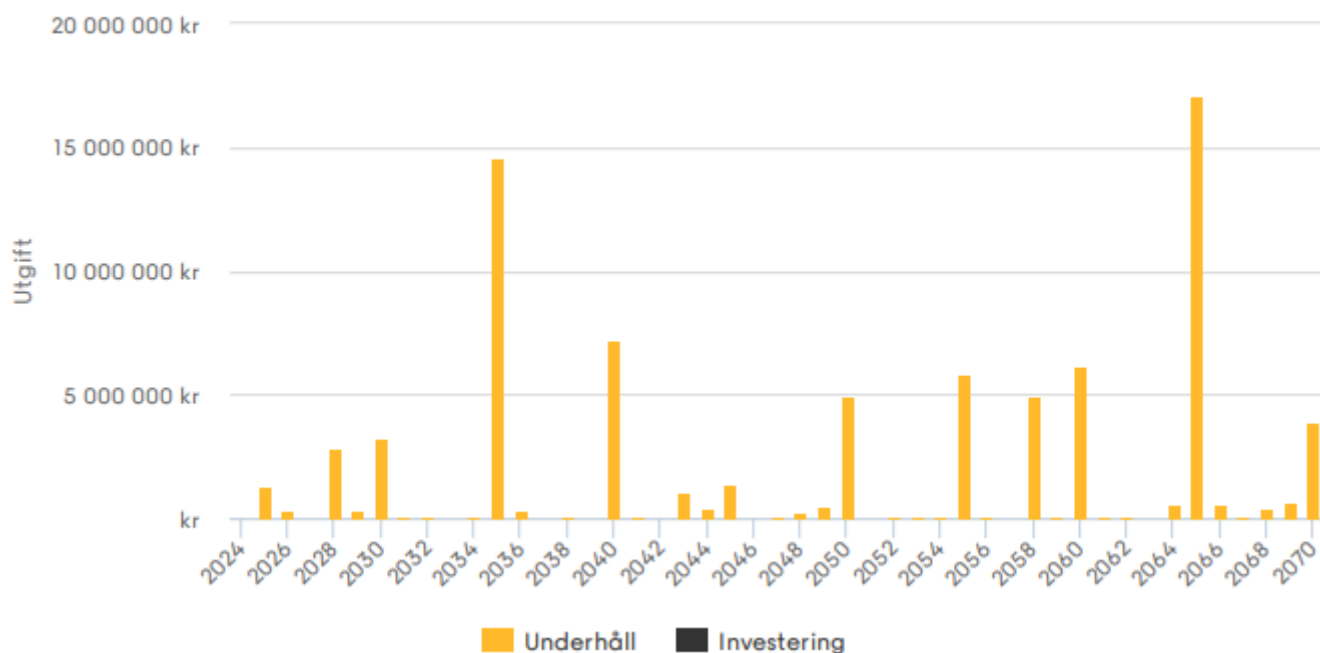
För perioden 2030-2040 beräknas underhållsbehovet till drygt 20 mnkr. I mitten av perioden är det främst renovering/byte av panel, fönster, golv. Dessutom tillkommer renoveringar av badrum samt renovering av storköket. arbete såsom renovering av badrum, ventilationsbyten, målning och övrigt inre underhåll. Kommande år under perioden avser det målning samt renovering/byte av pentry, minikök m.m..

I början av perioden 2040-2050 är det främst byte av betong/tegelpannor och renovering av balkonger samt byte av värmesystem. För perioden beräknas underhållsbehovet till ca 15 mnkr .

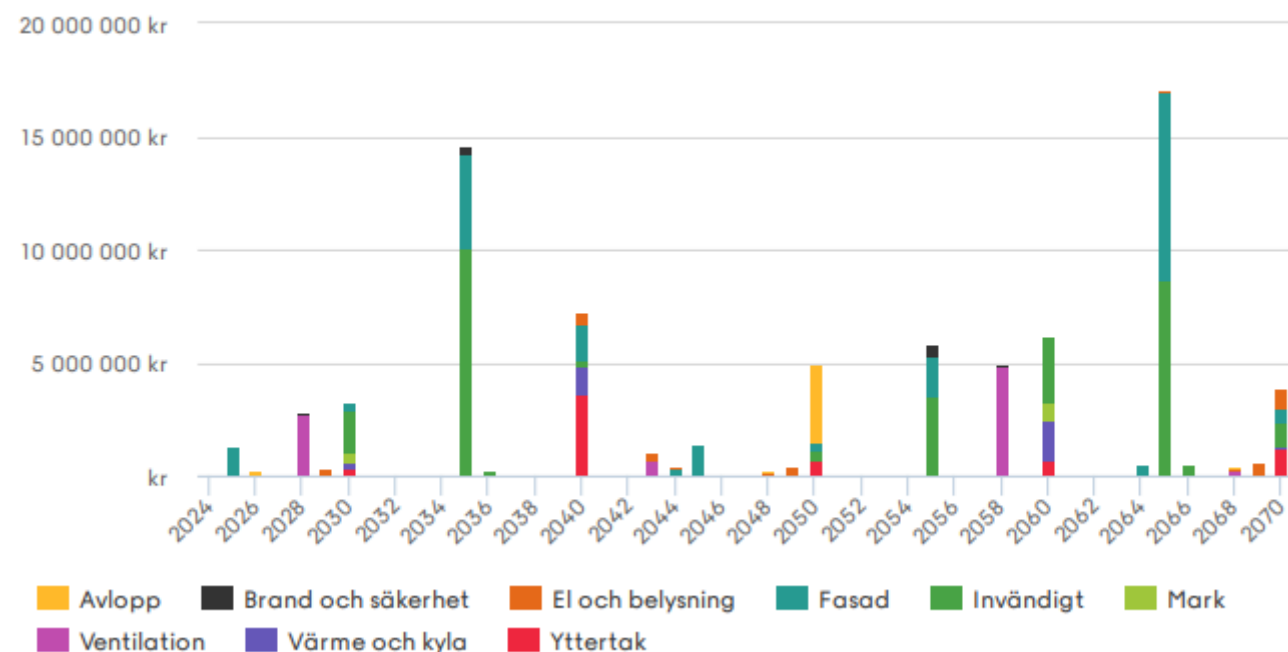
Från 2050-2060 återkommer relativt höga kostnader för underhållet. Från 2060-2070 ökar underhållskostnaden ytterligare.

Generellt gällande renoveringar så går de stora renoveringsarbetena i 20-30 års cykler. Det avser badrum, kök, tak, fasad, fönste, badrum, kök, ventiation samt värme/kyla.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



Underhålls- och investeringsbehov Malmagården

Västra Hylte 1:225 med adress Malmagatan, Jehandergatan, Realgatan i Hyltebruk. Första bygganden byggdes 1938. Sedan dess har fastigheten utökats med ytteligare byggnader. Den senaste tillbyggnaden, Malmgatan, gjordes 2004. Byggnaderna har en total lokalarea om 7224 kvm. Boendet omfattar 75 boendeplatser.

På boendet finns en demensenhet, parboende samt en korttidsenhet med möjlighet till växelvård.

Lägenheterna är rymliga och består av ett rum med egen toalett och dusch, samt kokvrå. Flera av lägenheterna har en egen uteplats.

Varje enhet har gemensam matsal och dagrum med TV. Hiss mellan våningsplanen finns. Uteplats finns på bottenplan och på ovanvåningen finns en stor gemensam balkong.



Enligt genomförd underhålls- och investeringsplan framgår att åren fram till 2030 uppgår behovet av underhålls- och investeringsbehovet till ca 15 mnkr. I beloppet ingår 11 mnkr till Realgatan 3 a som är i behov av omfattande underhålls- och investeringsbehov. Realgatan 3 a är avstängd p.g.a anmärkningar vid brandtillsyn. Vid in- och utflyttningar finns oftast behov av mindre åtgärder såsom målning eller mindre åtgärder. Utbyte av vissa inventarier och vitvaror kan även behövas.

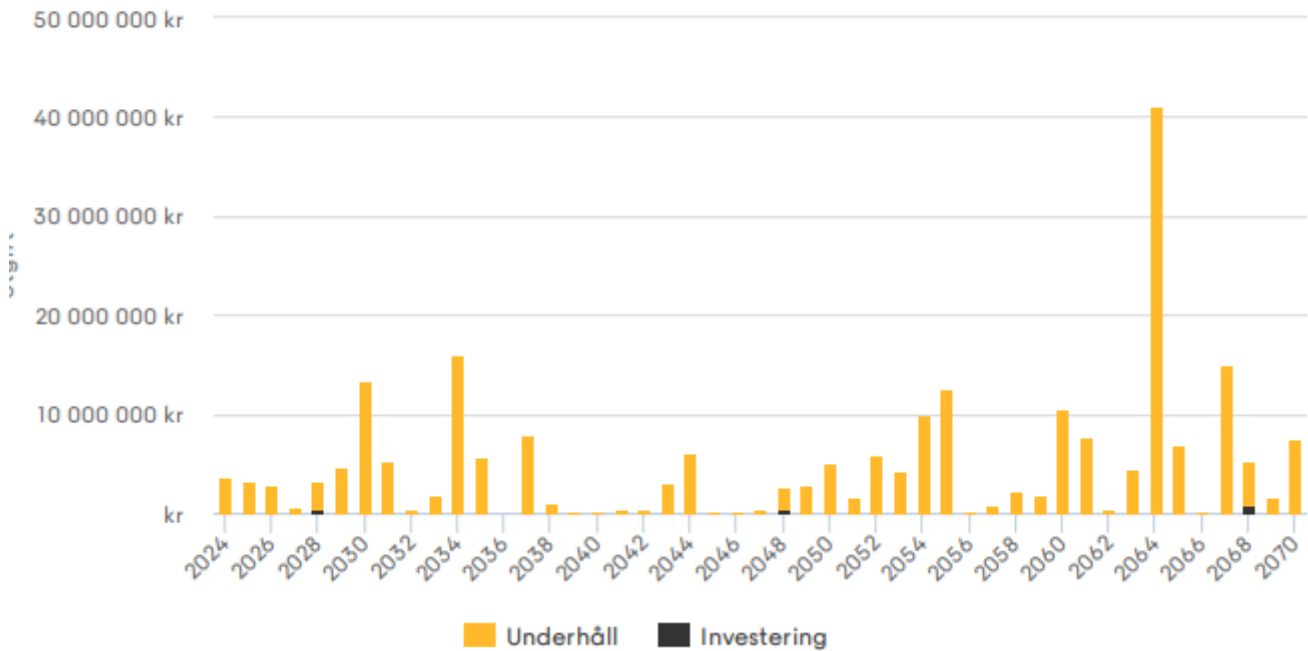
För perioden 2030-2040 beräknas underhållsbehovet till 55 mnkr. I början av perioden är det främst behov av stambyte. Dessutom tillkommer invändigt arbete såsom renovering av badrum, ventilationsbyten, målning, renovering av golv samt övrigt inre underhåll. Kommande år under perioden avser det fasadarbeten, fönsterbyten, samt yttertak som behöver renoveras eller bytas ut.

Perioden 2040-2050 är det ganska begränsat underhållsarbete som behövs.

Från 2050-2060 återkommer relativt höga kostnader för underhållet. Från 2060-2070 ökar underhållskostnaden igen.

Generellt gällande renoveringar så går de stora renoveringsarbetena i 20-30 års cykler. Det avser badrum, kök, tak, fasad, fönste, badrum, kök, ventiation samt värme/kyla.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år

