

## Redovisning av löpande och planerade underhållskostnader fram till 2025 gällande Klöverträskskolan.

Kostnaderna är ungefärliga ( $\pm 15\%$ ) och bygger på erfarenhetsvärden och uppskattningar av konsulter samt fastighetsförvaltarna

**Byggnad** Skolbyggnad Byggd 1996 620m<sup>2</sup>BRA

Löpande UH inkl. akuta åtgärder	400 tkr	
Planerat underhåll	<u>1 600</u> tkr	
Summa	2 000 tkr	2 000 tkr

Köket med tillhörande utrymmen klarar inte de riktlinjer som finns angående ytstorlekar och beskaftenhet.

Installationer och ytskikt behöver åtgärdas.

Bedömd kostnad m.h.t till erfarenheter av andra ombyggnationer av skolkök, samt en samlad bedömning av fastighetsförvaltarna. (Separat Kostutredning pågår) 1 800 tkr

### Större investeringar

Dränering samt åtgärdande av yttre mark

Åtgärdande yttervägg

Takavvattning

Verksamhetsutrustning utvändigt

Summa 1 000 tkr

Renovering/byte installationer (vs/vent/el/styr med tillhörande byggnationer) 3 900 tkr

Totalt 8 700 tkr

Luleå 2016-01-25



Mikael Wänstedt

Fastighetschef

## Underhållsmedel kopplat till internhyran och reinvestering .

De lokaler som ägs av kommunen förvaltas och hyrs ut till verksamheterna av Stadsbyggnadsförvaltningen, avdelning Fastigheter.

Hyrans driftskostnadsdel byggs upp schablonmässigt där det planerade underhållet är en post i den totala hyressumman som skall spegla en tänkt självkostnad. Ingen fondering sker över tid av underhållsmedel som följer med hyresobjektet utan den driftsbudget som hyran genererar skall täcka samtliga kostnader under aktuellt kalenderår. Hyran skall täcka samtliga driftskostnader inklusive planerat underhåll, dock ej större underhållsinsatser. Utöver driftkostnaden består hyran av självkostnad för amortering samt räntekostnader för den investeringskostnad som belastar hyresobjektet. Driftsbudgetens fördelning och storlek under aktuellt budgetår beslutas politiskt av Stadsbyggnadsnämnden.

När större underhållsinsatser krävs i en byggnad lyfts dessa behov in som reinvesteringar och behandlas i ordinarie budgetprocess för kommande investeringar nästkommande år. Beslut av fastlagd investeringsbudget tas av Kommunfullmäktige. En reinvestering kan även orsakas av ändrade myndighetskrav eller lokalanpassningar på grund av verksamhetsförändringar. En sådan reinvestering genererar en ökad kapitalkostnad, avskrivning och ränta, som kan komma att väsentligt att öka hyreskostnaden kommande år.

Jag hoppas att denna enkla beskrivning förklarar på ett begripligt sätt hur internhyran beräknas och kopplingen till när en reinvestering sker så ökar hyreskostnaden. Vi kommer inte att lämna ut något material som beskriver vårt planerade underhåll då vi ser det som ett arbetsmaterial som kan komma att förändras och är beroende av aktuella prioriteringar och kommande politiska beslut.

Se sammanfattande kalkyl över aktuellt objekt som ingår i utredningen för framtidens skola samt av kommunfullmäktige beslutade investeringsplan för 2016 – 2018 som går att hämta på kommunens hemsida när planen är fastställd.

### **Klöverträskskolan.2016-2025**

Planerat och Löpande underhåll inkl. re/investeringar exkl. installationer.	3 000 tkr
Installationer inkl. nödvändiga byggnadsåtgärder	3 900 tkr
Ombyggnad Kök i underlag (Separat Kostutredning pågår)	<u>1 800 tkr</u>
<b>Summa</b>	<b>8 700 tkr</b>

Luleå 2016-01-25

  
Mikael Wänstedt  
Fastighetschef