



# Rapport - Renovering leilighet Søndregate 10

Kommunale eldreboliger

Lasse Danielsen

TEKNISK SJEF Måsøy kommune

## INNHold

1. Innledning .....	1
2. Bakgrunn .....	1
3. økonomi .....	1
4. Byggets generelle tilstand.....	2
5. Tilsudd.....	2
6. Tek 17.....	2



## 1. INNLEDNING

Søndregate 10 er et mur bygg fra 1970, med 4 leiligheter oppe på 43 m/2 og 2 leiligheter nede på 56 m/2, to trapperom og en kjeller med boder. Bygningen har 2 leiligheter som ikke er bebodd på grunn av manglende renovering, og to leiligheter som er lettere renovert. Bygningen er i god stand utvendig, men de to leilighetene som denne rapporten omtaler er ikke renovert siden bygget var ført opp i 1970, og er i meget dårlig forfatning.

## 2. BAKGRUNN

Leder for hjemmetjenesten kontaktet teknisk sjef og opplyste om at det var behov for flere eldreboliger. Med bakgrunn i kommunens demografi og framtidige prognoser på befolkningsutvikling, vil det sannsynligvis være et økende behov for eldreboliger i tiden som kommer. I den forbindelse ønsker rådmann og benytte seg av midler som er satt av til fri disposisjon til renovering av kommunale bygg og boliger, og renovere en leilighet i Søndregate 10 i første omgang.

## 3. ØKONOMI

Rådmann har hentet inn tilbud og satt opp et budsjett på renovering av en leilighet. Det presiseres at den økonomiske analysen er utarbeidet på leiligheter som ikke har vært leid ut på grunn av for dårlig standard. Effekten er ikke like stor i de leilighetene som har leieinntekter. Uavhengig om det er leieinntekter, har Måsøy kommune ikke lån på bygget.

For å få et nøyaktig økonomisk bilde må hele bygget økonomisk vurderes, denne rapporten viser en økonomisk positiv trend.

<b>Totale kostnader renovering</b>	
<i>Snekker innv. renovering levert og montert</i>	<i>Kr. 290.000,- eks.mva</i>
<i>Elektrisk arbeid</i>	<i>Kr. 65.000,- eks.mva</i>
<i>Rørleggerarbeid</i>	<i>Kr. 70.000,- eks.mva</i>
<i>Uforutsette hendelser 10%</i>	<i>Kr. 42.500,- eks.mva</i>
<b>Total sum</b>	<b>Kr. 467.500,- eks.mva</b>

Beregningen har ikke tatt høyde for indirekte FDV kostnader, men kun sett på utgifter i forbindelse med oppgradering og inntekter via leieinntekter.

<b>Budsjett uten endring av dagens leiepris kr. 3112, pr.mnd</b>	
<i>Lånesum 500 000 ink. Renter (6%) 30år</i>	<i>Kr. 1 079 000,-</i>
<i>Tot. inntekter med leiepris kr. 3112,- pr.mnd og en indeks på 2,5% i 30år</i>	<i>Kr. -1 640 000,-</i>
<b>Totalt inntekter på 30 år</b>	<b>Kr -561 000,-</b>

<b>Budsjett med leieinntekt kr. 5 500,- pr.mnd</b>	
<i>Lånesum 500 000 ink. Renter (6%) 30år</i>	<i>Kr. 1 079 000,-</i>
<i>Tot. inntekter med leiepris kr. 5 500,- pr. mnd og en indeks på 2,5% i 30år</i>	<i>Kr. -2 897 000,-</i>
<b>Totalt inntekter på 30 år</b>	<b>Kr. -1 818 000,-</b>

Beregningene viser at det vil være en lønnsom investering for kommunen å renovere leilighet i Søndregate, med bruk av låneopptak som finansiering.



#### 4. BYGGETS GENNERELLE TILSTAND

Tilstandsvurderingen er basert på et referansenivå som tar høyde for bygningens alder (48 år) og hva bygningen brukes til. Tilstandsvurderingen av bygget er Nivå 1 og baserer seg på visuell observasjoner. Referansenivå som blir brukt i denne vurderingen er:

- Ny
- God tilstand, og det er ikke nødvendig med umiddelbart vedlikehold (renovert tidligere).
- Fra byggets oppføring og framstår som gammelt og slitt, men kan brukes til formålet.
- Tilstanden er dårlig og bør renoveres.

Tilstanden til bygget utvendig framstår som god, og trenger ingen umiddelbare vedlikehold. Bygget bør males innen 3 år.

Innvendig:

Kjeller er fra bygget var nytt og framstår som gammelt og slitt, men kan benyttes til formålet lagringsplass.

Trapperom framstår som gammelt og slitt, men kan brukes til formålet, trapperommet bør males og legges nytt belegg.

Vann og avløp i er fra byggets oppføring og framstår som gammelt og slitt, dette må byttes.

Ventilasjon er utført med ventiler i vegger og dette kan benyttes til formålet, det bør etableres mekanisk ventilasjon i bygget, men er ikke et økonomisk bærekraftig tiltak.

Strøm-inntaket og hovedfordeling til bygget er renovert og er i god tilstand, og det er ikke nødvendig med umiddelbar vedlikehold.

Underfordelinger (sikringskap i leiligheter) God tilstand, og det er ikke nødvendig med umiddelbart vedlikehold.

Leilighet:

1. O/h Tilstand er dårlig og bør renoveres. Tenkt renovert.
2. O/v Er renovert for 10-12år siden og framstår som god tilstand, og det er ikke nødvendig med umiddelbar større vedlikehold.
3. O/h Tilstand er dårlig og bør renoveres.
4. O/v Er lett renovert for 10 år siden og framstår som greit, og det er ikke nødvendig med umiddelbar større vedlikehold.

#### 5. TILSUDD

Det vil være svært uhensiktsmessig resurskrevende og endre byggets tekniske løsninger slik at bygget stiller krav til husbankens tilskuddsordninger.

#### 6. TEK 17

Etter pbl. § 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk «Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.

For å sikre hensiktsmessig bruk av eksisterende byggverk og unngå urimelige kostnader, kan departementet gi forskrifter om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.»

Vurdering av tiltaket som skal utføres:

Det anses uforholdsmessig kostbart å tilpasse bygget til tekniske krav i TEK 17. Planlagte tiltak av Søndregate 10 anses som forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Havøysund 01.02.2018

Lasse Danielsen



Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enhets-pris	Sum	Utførte mengder totalt
<b>Snekker</b>					
HUNTONIT TREFIB MIKROFUGE 2390 HVIT		75	200	15 000	
SPONPL HIML 12X620X1220 HV-2PK		40	250	10 000	
GRAN 22X048 LEKT LP NORRA		100	8	776	
KARM VMT 10X21 122MM HVIT		1	4 115	4 115	
DØRBL SD COMPACT 03 9X21 HVIT		1	2 254	2 254	
DØRBL COMPACT 03 9X21 HVIT		1	1 993	1 993	
KARMSETT IK 9X21 093MM HVIT / E		1	800	800	
DØRSETT EI30/RW35DB 10X21V HVIT		1	6 870	6 870	
LISTVERK/FORINGER		1	7 500	7 500	
BELEGG STUE/KJØKKEN/SOVEROM/GANG		42	250	10 500	
WEBER GULVAVRETNING HURTIG 20KG		70	195	13 674	
WEBER FLOOR 4716 PRIMER 1LTR		4	198	792	
HEYDI LETT REPP 10KG SPARKEL		3	487	1 461	
KJØKKEN KOMPL. EKS.HVITEVARER		1	32 500	32 500	
KJØKKEN PL 3091-K03 HG 11 X620X580MM		8	293	2 344	
GARDEROBESKAP SOVEROM		1	4 000	4 000	
VÅTROMSBELEGG		1	1 200	1 200	
BADEROMSP 3091-F23 HG DENVER WHITE		13	655	8 515	
LISTER BAD		1	2 500	2 500	
DUSJKABINETT		1	20 000	20 000	
INNREDNING BAD 50CM M/SPEIL		1	5 000	5 000	
DIVERSE NYE VEGGER		1	2 500	2 500	
VENTILER ALLE ROM		1	4 000	4 000	
DIVERSE		1	5 000	5 000	
Arbeid		300	650	195 000	
<b>Sum ink mva</b>					<b>358 294</b>
<b>Søppelhåndtering</b>					
Kontainer					25 000
<b>Elektrikker</b>					
Dobbel Stikk på vegg		18	1 365	24 570	
Stikk TV 6-veis		1	2 927	2 927	
Montering av komfyrkurs og Komfyrvak		1	2 821	2 821	

Sikringskaprenovering. Nye sikringer og ny fron										
ØS GG-10 10W/m 300W. Bad	1	17 065	17 065							
VARMEK.2L ØS GG10-1600W Stue, gang og kjøkken	1	2 945	2 945							
Termostat Mtemp 16A/2300VA 2-P(CTM LYNG AS, Elektroskandia,5450340)	1	6 201	6 201							
ET PLUG IN TERMOSTAT(GLAMOX AS,, Otra,5412600)	2	1 176	2 352							
PANELOVN TPA 06 600W VARMEOVN(GLAMOX AS,, Otra,5420818)	1	197	197							
Takpunkt inf	1	1 287	1 287							
LED Arnatur Enøk 10W	4	2 246	8 984							
Dimmer og tilførsel til 1. takpunktet Downlight med spotkassen	2	1 318	2 636							
CON SKINNE B.STAL 3x6W LED Stue tak med dimmer	1	2 986	2 986							
CHELLO HVIT 2x8W LED Taklys kjøkken	1	1 628	1 628							
PRELUDE MATT-HV LED M/KONTAK Bad	1	863	863							
PAX Vifte Passad 31 Til Bad	1	986	986							
Enkelt punkt forbruk. F. eks panelovn o.a	1	2 022	2 022							
	1	1 186	1 186							
<b>Sum ink.mva</b>			<b>0</b>						<b>81 656</b>	
<b>Rørlegger</b>			<b>0</b>						<b>50 000</b>	
			<b>0</b>						<b>0</b>	
			<b>0</b>						<b>0</b>	
			<b>0</b>						<b>0</b>	
<b>Endringsmelding</b>			<b>60 000</b>							
EM 1 - Badevegg flyttes 40cm. Bad blir da 190cm x 210cm.										
- Gulv på bad, kjøkken og soverom fjernes. Legges nytt sponplategulv.										
- Det legges kiffals på stuegulv.										
- Åpning mellom kjøkken/stue gjøres bredest mulig.										
- Virdu kjøkken flyttes for plass til overskap.										
			<b>0</b>						<b>0</b>	
			<b>0</b>						<b>0</b>	
			<b>0</b>						<b>0</b>	
<b>Total kostnad renovering ink. mva</b>			<b>574 950</b>							
			<b>0</b>						<b>0</b>	
			<b>0</b>						<b>0</b>	
			<b>0</b>						<b>0</b>	
			<b>0</b>						<b>0</b>	
			<b>0</b>						<b>0</b>	
<b>Faktura søpelhåndtering</b>			<b>2017100</b>						<b>0</b>	
			<b>0</b>						<b>0</b>	



				0	
				0	
				0	
				0	
Status 04.04.18 økonomi Pr nå er det cirka:					
- 55000,- eks.mva materiell ekstra. Dette inkluderer det Ottar har hentet av rørdeler hitil.					
- 15000,- eks.mva materiel riving/oppbygging Astor/Mariann (dette gjelder evt forsikringen eks. arbeid)					
- 235 t a 520,- = 122200,- eks.mva totalt i arbeid. Dette gjelder alt...					
Sånn grovt regnet har vi ca 50 t arbeid ekstra i forhold til totalsum fra ordinært tilbud.					
					70 000
Prognose: Hvis det ikke kommer mere uforutsette utgifter vil kostnadene totalt bli på, den største uforutsette kostnaden pr. dato er om prosjektet kan avsluttes innen gjennomvørende timeberegning 112 timer. I forbindelse med denne renoveringen er det gjort utbedringer i forbindelse med skader på avvløpsrør, dette er meldt inn til KLP. Eventuelle forsikrings penger er ikke medregnet i denne vurderingen.					
				0	644 950



