

Kv. Blodroten 1

Råsvägen

- särskilt boende för äldre





TRANÅS KOMMUN

ANSVAR TYDLIGHET RESPEKT KREATIVITET

Grundföresättningar

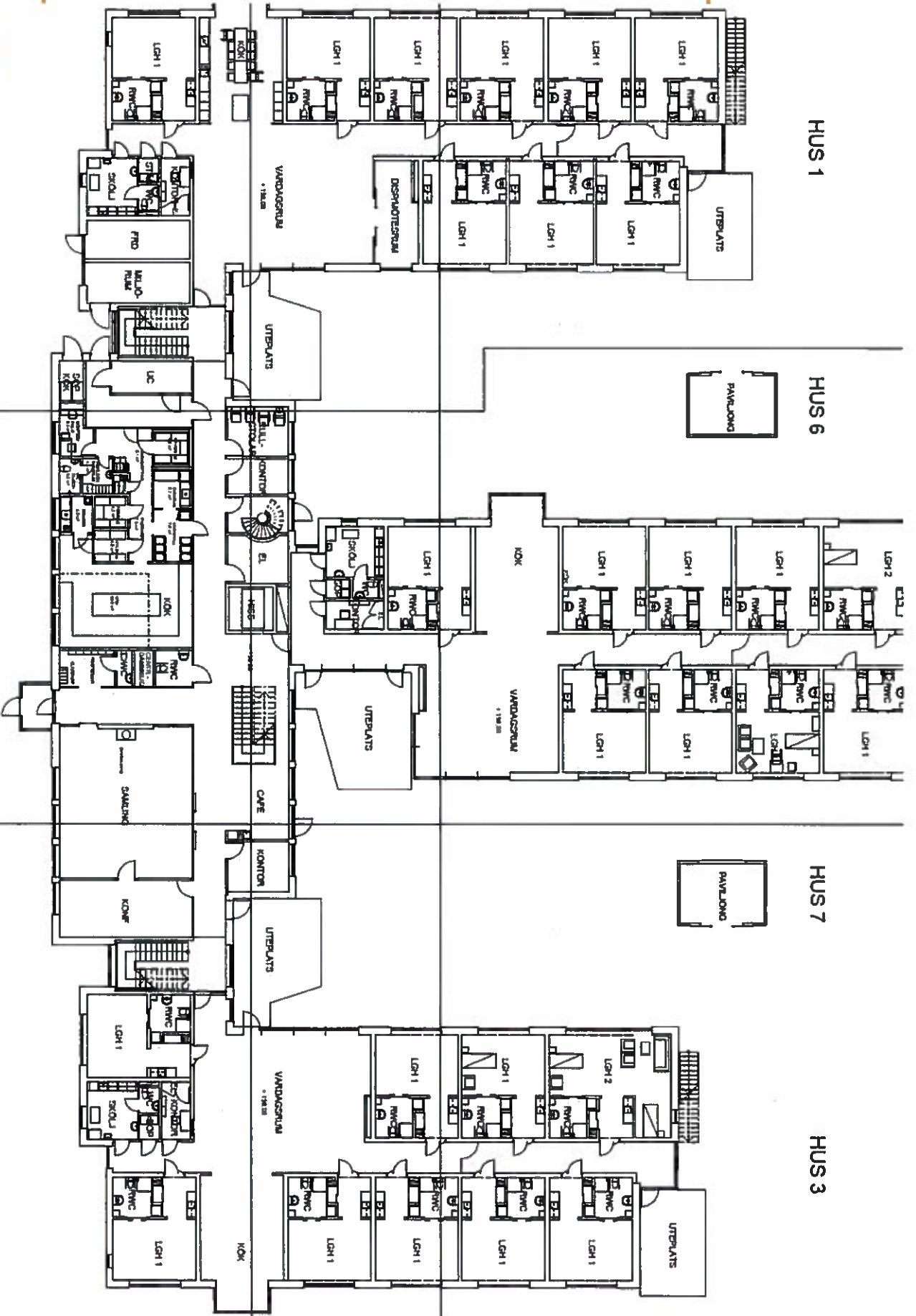
- Totalt 54 lägenheter
 - 50 st à 33 kvm
 - 4 st parlägenheter à 47 kvm
 - Alla lägenheter utrustas likadant
 - Demensstandard
- Maximalt 2 våningsplan för boende
- Tillagningskök





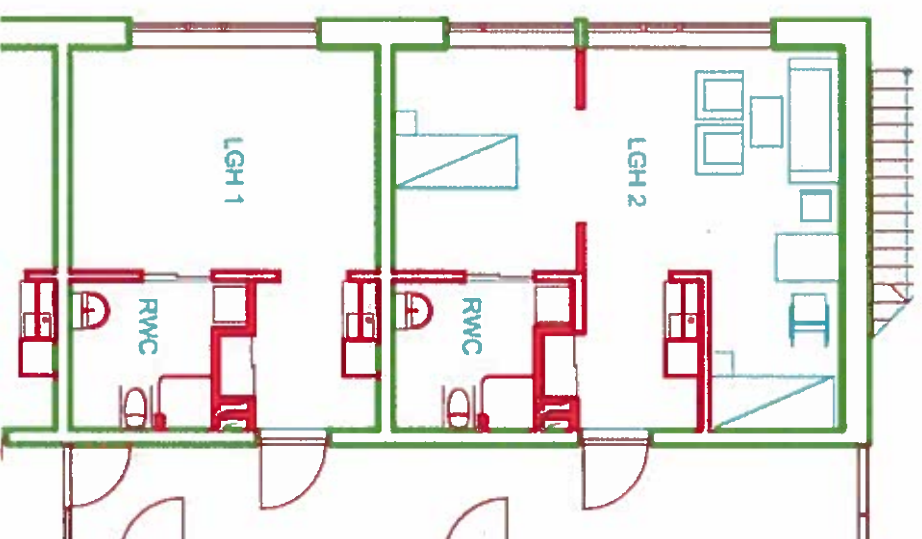
TRANÅS KOMMUN

ANSVAR TYDLIGHET RESPEKT KREATIVITET



Lägenheterna

- 33-47 kvm
- Toa Bano-modellen
- TT+TM i varje lägenhet
- Takskenor (travers)
- GPS-larm alt smarta golv
- Persiennor och markiser



TRANÅS KOMMUN

ANSVAR TYDLIGHET RESPEKT KREATIVTET

Vägledande idéer och krav

- Flexibilitet - passa alla kunders behov
- Kommunens kvalitetsstandard för äldreomsorg
- Avancerad hälso- och sjukvård – utan sjukhuskänsla
- Platser för måltider, gemenskap, aktiviteter, besök, rehab/sjukgymnastik och avkoppling/relax



Arbetet i huset

- Framtidens socialtjänst - välfärdsteknik och nya arbetssätt:
 - Kunden och närstående involverade
 - Ny teknik för att skapa maximal frihet för kunden, ex GPS-larm, digitala staket, händelsestyrda larm.
 - Nya digitala system för planering, signering och dokumentation



Processen

- Synpunkter från allmänheten
- Synpunkter från personal
- Styrgrupp
- Referensgrupp
- Vård- och omsorgsrådet
- Facklig samverkansgrupp



Tidplan

- Byggestart jan 2017
- Huset klart juni 2018
- Inflyttning slutet september 2018
- Upphandling av drift klar 1/1 2018





§ 256

Dnr 636/16

Äldreboendet på Råsvägen (Blodroten 1)

Kommunstyrelsen beslutade 2016-11-22 att ge Förvaltningen i uppdrag att utreda möjlighet till momsbefrielse på investeringen samt att se över hyreskalkylen.

Konsekvensanalys

Mikael Magnusson redogjorde för vilka konsekvenser en flytt av ägandeskap avseende äldreboende Blodroten 1 skulle innebära för Tranås kommun, AB Tranås bostäder och övriga parter. För att kunna dra av momsen på kort sikt krävs en flytt av ägandeskapet.

Tre alternativ har granskats:

1. TB fortsätter enligt plan
2. Kommunen tar över projektet Äldreboende Blodroten 1
3. Ny upphandling

Alternativ 1 – TB fortsätter enligt plan

Fördelar:

- Det upphandlade och kontrakterade samarbetsavtalet mellan TB och NCC fullföljs vilket innebär effektiv samordning i de upphandlade projekten
- Avtal och projektering klart, bara att sätta igång med entreprenaden så att tidsplanen kan hållas
- De ekonomiska förutsättningarna för hyresavtal är kalkylerade och kända
- Tryggt ägande och förvaltning

Nackdelar:

- Får inte dra av momsen på kort sikt

Alternativ 2 – Kommunen tar över projektet Äldreboendet Blodroten 1

I upphandlingsunderlaget och avtalet som senare tecknades med NCC finns ingen skrivning om att Tranås kommun är part och har rätt att använda sig av avtalet. Finns inte denna skrivning så är det brott mot LOU om Tranås kommun tar över avtalet. Om Kommunen ändå tar över avtalet så kan det få följande konsekvenser:

Fördelar:

- Får dra av momsen på kort sikt.

Nackdelar:

- Brott mot LOU, överklaganderisk, avtalet ogiltighetsförklaras
- Hög risk för upphandlingsskadeavgift från Konkurrensverket, 10 % av kontraktsvärdet
- Risk för skadestånd från konkurrenter som inte får vara med och räkna på entreprenaden
- Avtalsbrott, risk för att NCC vill förhandla om avtalet
- Risk för försening, om något av ovanstående sker kommer projektet att försenas

Justera/tes sign

MS

Utdragsbestyrkande



§ 256

Dnr 636/16

Alternativ 3 – Ny upphandling

Fördelar:

- Får dra av momsens på kort sikt

Nackdelar:

- En ny upphandling tar tid, projektet kommer att försenas med minst 6 månader, troligtvis mer
- Kommunen har för närvarande ingen organisation för att driva projektet
- Alltid risk för överprövning, ytterligare förseningar
- Osäker kostnad för Äldreboendet vid ny upphandling
- Avtalsbrott mellan NCC och TB, stor risk för skadeståndskrav från NCC
- Parteringavtalet mellan TB och NCC. Om samarbetet inte fungerar enligt plan faller förutsättningarna för partering
- Tranås tappar i trovärdighet som affärspartner om inte avtalet mellan TB och NCC fullföljs

Slutsats:

- Att byta ägare skapar stora risker som kan radera hela projektet och det upphandlade samarbetsavtalet med NCC
- De ekonomiska, juridiska, affärsmässiga konsekvenserna är mycket allvarliga och kan få kostnader som vida överskrider den kortsiktiga isolerade besparing som beräknats

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att föreslå kommunstyrelsen

att: projektet fortsätter enligt befintligt kontrakt med Tranås bostäder och NCC.

att godkänna investeringen om 149 msek för äldreboendet Blodroten 1.

Yrkande

-Mats Antonsson (KD) tillstyrker arbetsutskottets förslag.

-Mikael Stenqvist (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Kommunstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

att projektet fortsätter enligt befintligt kontrakt med Tranås bostäder och NCC.

att godkänna investeringen om 149 msek för äldreboendet Blodroten 1.

Expedieras till
Kommunfullmäktige
Socialnämnden
Diariet

Justerares sign

MS

Utdragsbestyrkande

SG



§ 275

Dnr 636/16

Ekonomi- Äldreboendet på Råsvägen (Blodroten 1)

Kommunstyrelsen beslutade 2016-11-22 att ge Förvaltningen i uppdrag att utreda möjlighet till momsbefrielse på investeringen samt att se över hyreskalkylen.

Konsekvensanalys

Mikael Magnusson redogjorde för vilka konsekvenser en flytt av ägandeskap avseende äldreboende Blodroten 1 skulle innebära för Tranås kommun, AB Tranås bostäder och övriga parter. För att kunna dra av momsen på kort sikt krävs en flytt av ägandeskapet.

Tre alternativ har granskats:

1. TB fortsätter enligt plan
2. Kommunen tar över projektet Äldreboende Blodroten 1
3. Ny upphandling

Alternativ 1 – TB fortsätter enligt plan

Fördelar:

- Det upphandlade och kontrakterade samarbetsavtalet mellan TB och NCC fullföljs vilket innebär effektiv samordning i de upphandlade projekten
- Avtal och projektering klart, bara att sätta igång med entreprenaden så att tidsplanen kan hållas
- De ekonomiska förutsättningarna för hyresavtal är kalkylerade och kända
- Tryggt ägande och förvaltning

Nackdelar:

- Får inte dra av momsen på kort sikt

Alternativ 2 – Kommunen tar över projektet Äldreboendet Blodroten 1

I upphandlingsunderlaget och avtalet som senare tecknades med NCC finns ingen skrivning om att Tranås kommun är part och har rätt att använda sig av avtalet. Finns inte denna skrivning så är det brott mot LOU om Tranås kommun tar över avtalet. Om Kommunen ändå tar över avtalet så kan det få följande konsekvenser:

Fördelar:

- Får dra av momsen på kort sikt.

Nackdelar:

- Brott mot LOU, överklaganderisk, avtalet ogiltighetsförklaras
- Hög risk för upphandlingsskadeavgift från Konkurrensverket, 10 % av kontraktsvärdet
- Risk för skadestånd från konkurrenter som inte får vara med och räkna på entreprenaden
- Avtalsbrott, risk för att NCC vill förhandla om avtalet
- Risk för försening, om något av ovanstående sker kommer projektet att försenas

Justerares sign

Utdragsbestyrkande



§ 275

Dnr 636/16

Alternativ 3 – Ny upphandling

Fördelar:

- Får dra av momsen på kort sikt

Nackdelar:

- En ny upphandling tar tid, projektet kommer att försenas med minst 6 månader, troligtvis mer
- Kommunen har för närvarande ingen organisation för att driva projektet
- Alltid risk för överprövning, ytterligare förseningar
- Osäker kostnad för Äldreboendet vid ny upphandling
- Avtalsbrott mellan NCC och TB, stor risk för skadeståndskrav från NCC
- Parteringsavtalet mellan TB och NCC. Om samarbetet inte fungerar enligt plan faller förutsättningarna för partering
- Tranås tappar i trovärdighet som affärspartner om inte avtalet mellan TB och NCC fullföljs

Slutsats:

- Att byta ägare skapar stora risker som kan radera hela projektet och det upphandlade samarbetsavtalet med NCC
- De ekonomiska, juridiska, affärsmässiga konsekvenserna är mycket allvarliga och kan få kostnader som vida överskrider den kortsiktiga isolerade besparing som beräknats

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att föreslå kommunstyrelsen

att: projektet fortsätter enligt befintligt kontrakt med Tranås bostäder och NCC.

att: godkänna investeringen om 149 msek för äldreboendet Blodroten 1.

Expedieras till
Kommunstyrelsen
Ekonomiavdelningen
Diariet

Justerares sign 			Utdragsbestyrkande 
--	--	--	---



Datum: 2016-11-24

Äldreboende Blodroten 1 - konsekvensanalys.

Huvudfråga:

Vilka konsekvenser kan en flytt av ägandeskap avseende projektet Äldreboende Blodroten 1 innebära för Tranås kommun, AB Tranås bostäder och övriga parter?

Tre alternativ har granskats:

1. TB fortsätter enligt plan
2. Kommunen tar över projektet Äldreboende Blodroten 1
3. Ny upphandling

Alternativ 1 – TB fortsätter enligt plan

Fördelar:

- Det upphandlade och kontrakterade samarbetsavtalet mellan TB och NCC fullföljs vilket innebär effektiv samordning i de upphandlade projekten
- Avtal och projektering klart, bara att sätta igång med entreprenaden så att tidsplanen kan hållas
- De ekonomiska förutsättningarna för hyresavtal är kalkylerade och kända
- Tryggt ägande och förvaltning

Nackdelar:

- Får inte dra av momsen på kort sikt



Alternativ 2 – Kommunen tar över projektet Äldreboendet Blodroten 1

I upphandlingsunderlaget och avtalet som senare tecknades med NCC finns ingen skrivning om att Tranås kommun är part och har rätt att använda sig av avtalet. Finns inte denna skrivning så är det brott mot LOU om Tranås kommun tar över avtalet. Om Kommunen ändå tar över avtalet så kan det få följande konsekvenser:

Fördelar:

- Får dra av momsens på kort sikt.

Nackdelar:

- Brott mot LOU, överklaganderisk, avtalet ogiltighetsförklaras
- Hög risk för upphandlingsskadeavgift från Konkurrensverket, 10 % av kontraktsvärdet
- Risk för skadestånd från konkurrenter som inte får vara med och räkna på entreprenaden
- Avtalsbrott, risk för att NCC vill förhandla om avtalet
- Risk för försening, om något av ovanstående sker kommer projektet att försenas



Alternativ 3 – Ny upphandling

Fördelar:

- Får dra av momsens på kort sikt

Nackdelar:

- En ny upphandling tar tid, projektet kommer att försenas med minst 6 månader, troligtvis mer
- Kommunen har för närvarande ingen organisation för att driva projektet
- Alltid risk för överprövning, ytterligare förseningar
- Osäker kostnad för Äldreboendet vid ny upphandling
- Avtalsbrott mellan NCC och TB, stor risk för skadeståndskrav från NCC
- Parteringsavtalet mellan TB och NCC. Om samarbetet inte fungerar enligt plan faller förutsättningarna för partering
- Tranås tappar i trovärdighet som affärspartner om inte avtalet mellan TB och NCC fullföljs

Slutsats:

- Att byta ägare skapar stora risker som kan rasera hela projektet och det upphandlade samarbetsavtalet med NCC
- De ekonomiska, juridiska, affärsmässiga konsekvenserna är mycket allvarliga och kan få kostnader som vida överskrider den kortsiktiga isolerade besparing som beräknats



§ 239

Dnr 636/16

Råsvägens äldreboende

Kalkyl för nya äldreboendet vid Råsvägen har erhållits från Tranås bostäder samt beslut från Tranås bostäders styrelse att de godkännt kalkylerna. För att starta upp byggnationen krävs nu beslut från Socialnämnden samt kommunstyrelse och kommunfullmäktige samt Tranås Stadshus AB. En genomgång av kalkylen har skett mellan Tranås bostäder och Tranås kommun.

I investeringskalkylen ingår inte nedanstående, detta ingår därmed i socialnämndens investeringar för 2018:

- inventarier, möbler och teknik
- kabeldragning för all teknik (kanalisation ingår)
- smarta golv (golvbeklädnad ingår)

I kalkylen ingår alla övriga kostnader för byggnation, finansiering och yttre miljö. Fördelning av yttre miljö mellan förskola och särskilt boende har gjorts. I kalkylen ingår även konstnärlig utsmyckning.

I kalkylen ingår de önskemål enligt framtagna ritningar och materialval är gjorda med en hög prestanda. Möjlighet att förändra materialval och även göra förändringar i utförandet finns under genomförandet.

I kalkylen har räntan beräknats till 2 % vilket motsvarar 10-årig fast ränta. Möjlighet finns till finansiering med en blandning av rörlig och fast ränta på 5-10 år, detta skulle innebära att räntan kan vara mellan 1-2 %.

0,5 % i ränta motsvarar en hyresförändring på 0,75 msek per år. Finansieringen fastställs sommaren 2017 efter överenskommelse mellan Tranås kommun och Tranås bostäder.

Förslag till beslut

att socialnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om att Tranås bostäder AB ska bygga äldreboendet Råsvägen till en investeringskostnad av maximalt 150 msek.

att socialnämnden beslutar att godkänna investeringen och hyreskalkyl för äldreboendet Råsvägen samt besluta att preliminärt hyresavtal ska undertecknas med Tranås bostäder.

Kommunstyrelsen beslutar

att Förvaltningen får i uppdrag att utreda möjlighet till momsbefrielse på investeringen och samt se över hyreskalkylen.

Expedieras till
Rosie-Marie Fors
Maria Ehrin-Brege
Socialnämnden
Diariet

Justerares sign			Utdragsbestyrkande
-----------------	--	--	--------------------



§ 239

Dnr 636/16

Råsvägens äldreboende

Kalkyl för nya äldreboendet vid Råsvägen har erhållits från Tranås bostäder samt beslut från Tranås bostäders styrelse att de godkännt kalkylerna. För att starta upp byggnationen krävs nu beslut från Socialnämnden samt kommunstyrelse och kommunfullmäktige samt Tranås Stadshus AB. En genomgång av kalkylen har skett mellan Tranås bostäder och Tranås kommun.

I investeringskalkylen ingår inte nedanstående, detta ingår därmed i socialnämndens investeringar för 2018:

- inventarier, möbler och teknik
- kabeldragning för all teknik (kanalisation ingår)
- smarta golv (golvbeklädnad ingår)

I kalkylen ingår alla övriga kostnader för byggnation, finansiering och yttre miljö. Fördelning av yttre miljö mellan förskola och särskilt boende har gjorts. I kalkylen ingår även konstnärlig utsmyckning.

I kalkylen ingår de önskemål enligt framtagna ritningar och materialval är gjorda med en hög prestanda. Möjlighet att förändra materialval och även göra förändringar i utförandet finns under genomförandet.

I kalkylen har räntan beräknats till 2 % vilket motsvarar 10-årig fast ränta. Möjlighet finns till finansiering med en blandning av rörlig och fast ränta på 5-10 år, detta skulle innebära att räntan kan vara mellan 1-2 %.

0,5 % i ränta motsvarar en hyresförändring på 0,75 msek per år. Finansieringen fastställs sommaren 2017 efter överenskommelse mellan Tranås kommun och Tranås bostäder.

Förslag till beslut

att socialnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om att Tranås bostäder AB ska bygga äldreboendet Råsvägen till en investeringskostnad av maximalt 150 msek.

att socialnämnden beslutar att godkänna investeringen och hyreskalkyl för äldreboendet Råsvägen samt besluta att preliminärt hyresavtal ska undertecknas med Tranås bostäder.

Kommunstyrelsen beslutar

att Förvaltningen får i uppdrag att utreda möjlighet till momsbefrielse på investeringen och samt se över hyreskalkylen.

Expedieras till

Rosie-Marie Fors
Maria Ehrlin-Brege
Socialnämnden
Diariet

Justerares sign 			Utdragsbestyrkande 
--	---	--	---



§ 262

Dnr 2012/21

Råsvägen äldreboende

Kalkyl för nya äldreboendet vid Råsvägen har erhållits från Tranås bostäder samt beslut från Tranås bostäders styrelse att de godkännt kalkylerna. För att starta upp byggnationen krävs nu beslut från Socialnämnden samt kommunstyrelse och kommunfullmäktige samt Tranås Stadshus AB. En genomgång av kalkylen har skett mellan Tranås bostäder och Tranås kommun.

I investeringskalkylen ingår inte nedanstående, detta ingår därmed i socialnämndens investeringar för 2018:

- inventarier, möbler och teknik
- kabeldragning för all teknik (kanalisation ingår)
- smarta golv (golvbeklädnad ingår)

I kalkylen ingår alla övriga kostnader för byggnation, finansiering och yttre miljö. Fördelning av yttre miljö mellan förskola och särskilt boende har gjorts. I kalkylen ingår även konstnärlig utsmyckning.

I kalkylen ingår de önskemål enligt framtagna ritningar och materialval är gjorda med en hög prestanda. Möjlighet att förändra materialval och även göra förändringar i utförandet finns under genomförandet.

I kalkylen har räntan beräknats till 2 % vilket motsvarar 10-årig fast ränta. Möjlighet finns till finansiering med en blandning av rörlig och fast ränta på 5-10 år, detta skulle innebära att räntan kan vara mellan 1-2 %.

0,5 % i ränta motsvarar en hyresförändring på 0,75 msek per år. Finansieringen fastställs sommaren 2017 efter överenskommelse mellan Tranås kommun och Tranås bostäder.

Förslag till beslut

att socialnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om att Tranås bostäder AB ska bygga äldreboendet Råsvägen till en investeringskostnad av maximalt 150 msek.

att socialnämnden beslutar att godkänna investeringens och hyreskalkyl för äldreboendet Råsvägen samt besluta att preliminärt hyresavtal ska undertecknas med Tranås bostäder.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att föreslå kommunstyrelsen

att Förvaltningen får i uppdrag att utreda möjlighet till momsbefrielse på investeringen och samt se över hyreskalkylen.

Expedieras till
Kommunsekreterare
Socialnämnden
Diariet

Justerares sign		Utdragsbestyrkande

Beslut investerings och hyreskalkyl Råsvägen

Sammanfattning av ärendet

Kalkyl för nya äldreboendet Råsvägen har erhållits från Tranås bostäder samt beslut från Tranås bostädernas styrelse att de godkänner kalkylerna. För att starta upp byggnationen krävs nu beslut från Socialnämnden samt kommunstyrelse och kommunfullmäktige samt Tranås Stadshus AB.

En genomgång av kalkylen har skett mellan Tranås bostäder och Tranås kommun.

I investeringskalkylen ingår inte nedanstående, detta ingår därmed i socialnämndens investeringar för 2018:

- Inventarier möbler och teknik
- Kabeldragning för all teknik (kanalisation ingår)
- Smarta golv (golvbeklädnad ingår)

I kalkylen ingår alla övriga kostnader för byggnation, finansiering och yttre miljö. Fördelning av yttre miljö mellan förskola och särskilt boende har gjorts. I kalkylen ingår även konstnärlig utsmyckning.

I kalkylen ingår de önskemål enligt framtagna ritningar och materialval är gjorda med en hög prestanda. Möjlighet att förändra materialval och även göra förändringar i utförandet finns under genomförandet.

I kalkylen har räntan beräknats till 2 % vilket motsvarar 10-årig fast ränta. Möjlighet finns tillfinansiering med en blandning av rörligränta och fast ränta på 5-10 år, detta skulle innebära att räntan kan vara mellan 1-2%. 0,5% i ränta motsvarar en hyresförändring på 0,75 msek per år. Finansieringen fastställs sommaren 2017 efter överenskommelse mellan Tranås kommun och Tranås bostäder.

Förslag till beslut

att socialnämnden föreslår Kommunfullmäktige att fatta beslut om att Tranås bostäder AB ska bygga äldreboendet Råsvägen till en investeringskostnad av maximalt 150 msek.

att socialnämnden beslutar att godkänna investerings och hyreskalkyl för äldreboendet Råsvägen samt besluta att preliminärt hyresavtal ska undertecknas med Tranås bostäder.

Rosie-Marie Fors



§ 160

Dnr 2012/21

Yrkanden

Magnus Nordgren (C) yrkar för alliansens (C, KD, M och L) räkning att förvaltningen ges en möjlighet att anlita en konsult till en kostnad av 60 000 sek för att undersöka möjligheten att lämna ett anbud om egenregi och för en eventuell kontaktskrivning för drift av det särskilda boendet på Råsvägen samt att beslutet om att lämna anbud efter genomförd utredning tas av förvaltningen själva.

Elisabeth Andersson (V) yrkar bifall till alliansens förslag, så gör även Socialdemokraterna.

Håkan Nyborg (SD) yrkar bifall till del av alliansens förslag med avvikelsen att kostnaden för konsult ska anges till 35 000 sek istället för 60 000 sek

Socialnämnden beslutar

att socialnämnden föreslår Kommunfullmäktige att fatta beslut om att Tranås bostäder AB ska bygga äldreboendet Råsvägen till en investeringskostnad av maximalt 150 milj. sek, samt

att godkänna investerings och hyreskalkyl för äldreboendet Råsvägen samt besluta att preliminärt hyresavtal ska undertecknas med Tranås bostäder

att förvaltningen ges en möjlighet att anlita en konsult till en kostnad av 60 000 sek för att undersöka möjligheten att lämna ett anbud om egenregi och för en eventuell kontraktskrivning för drift av det särskilda boendet på Råsvägen samt

att beslutet om att lämna anbud efter genomförd utredning tas av förvaltningen

Expedieras till
Maria Ehrin-Brege, verksamhetsutvecklare
Per Sundström, ekonom
Socialchef Sara Eringson
Diarium
Kommunfullmäktige

Justerares sign 			Utdragsbestyrkande
--	---	--	--------------------



§ 160

Dnr 2012/21

Råsvägen äldreboende

Rosie-Marie Fors redogör för följande:

Kalkyl för nya äldreboendet Råsvägen har erhållits från Tranås bostäder samt beslut från Tranås bostäders styrelse att de godkännt kalkylema. För att starta upp byggnationen krävs nu beslut från Socialnämnden samt kommunstyrelse och kommunfullmäktige samt Tranås Stadshus AB.

En genomgång av kalkylen har skett mellan Tranås bostäder och Tranås kommun.

I investeringskalkylen ingår inte nedanstående, detta ingår därmed i socialnämndens investeringar för 2018:

- Inventarier möbler och teknik
- Kabeldragning för all teknik (kanalisation ingår)
- Smarta golv (golvbeklädnad ingår)

I kalkylen ingår alla övriga kostnader för byggnation, finansiering och yttre miljö. Fördelning av yttre miljö mellan förskola och särskilt boende har gjorts. I kalkylen ingår även konstnärlig utsmyckning.

I kalkylen ingår de önskemål enligt framtagna ritningar och materialval är gjorda med en hög prestanda. Möjlighet att förändra materialval och även göra förändringar i utförandet finns under genomförandet.

I hyreskalkylen har räntan beräknats till 2 % vilket motsvarar 10-årig fast ränta. Möjlighet finns till finansiering med en blandning av rörlig ränta och fast ränta på 5-10 år, detta skulle innebära att räntan kan vara mellan 1-2%. 0,5% i ränta motsvarar en hyresförändring på 0,75 milj. sek per år. Finansieringen fastställs sommaren 2017 efter överenskommelse mellan Tranås kommun och Tranås bostäder.

Förvaltningen beskriver att målet är att kommunens kostnad/plats inte ska öka i nybygget sett mot hur den ser ut idag. Det diskuteras att det är något som förvaltningen måste bevaka och noga följa samt även redovisa för nämnden.

Maria Ehrlin-Brege redogör för förvaltningens kostnadsuppskattning för upphandling av konsult hjälp i ett eventuellt anbudsförfarande gällande driften i egen regi. Kostnaden för detta beräknas till totalt 60 000 sek och inbegriper även hjälp med ev. avtalsskrivning. Förvaltningen ser att kompetensen för arbetet med att upprätta ett egenregianbud inte finns inom kommunen och är även angelägna om att agera så att man undviker jävssituationer i processen.

Även merkostnader för tillagningskök på Råsvägen redogörs för. Extrakostnader för tillagningsköket uppges vara 1,3 milj. sek och avser främst inventarier, maskiner. Att ha en annan typ av kök skulle enligt förvaltningen inte förändra husets totala yta.

Justerares sign 			Utdragsbestyrkande
--	---	--	--------------------



Protokoll fört vid sammanträde med AB Tranåsbostäders styrelse au

Datum: 2016-09-30 kl. 13.00 – 14.00
Plats: AB Tranåsbostäders kontor, Piratens gata 1
Närvarande: Krister Rydholm, ordförande
Tommy Färnemyhr, vice ordförande
Sören Carp, VD
Marita Rasmusson, Ekonomichef
Göran Lorentzi, Byggchef

Ärende

Kv. Blodrotten 1, Råsvägens äldreboende - (särskilt boende) Investerings- och årskostnadskalkyl

En investerings- och årskostnadskalkyl har upprättats för rubricerat projekt. Styrelsens au har fått en redovisning och gått igenom underlaget

Beslut

AB Tranåsbostäders styrelse au beslutade:

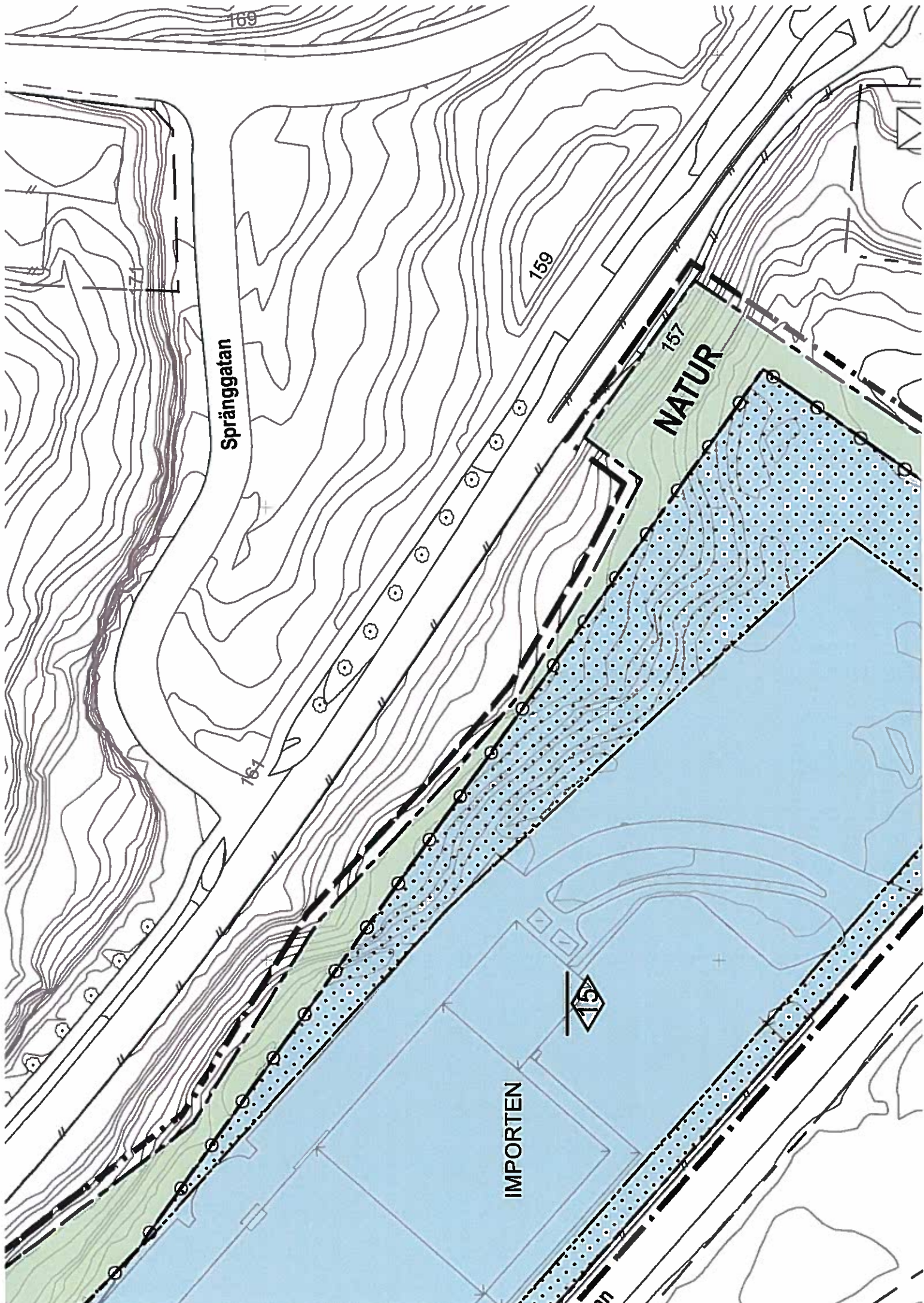
- att redovisa investerings- och årskostnadskalkylen till Socialnämnden och Tranås Stadshus AB i enlighet med upprättad bilaga.
- att hemställa till Tranås Stadshus AB om att få genomföra projektet.

Tranås 2016-09-30

Krister Rydholm

Sören Carp

Tommy Färnemyhr



Spränggatan

NATUR

IMPORTEN

15

169

159

167

Kv Blodrotten 1 – Råsvägens äldreboende

AB Tranås bostäder har härmed nöjet att presentera underlag för investerings- och årskostnadskalkyl beträffande Råsvägens äldreboende.

Underlaget grundar sig på lokalprogram, förstudier, projekteringar, övriga krav och förutsättningar från verksamheten. Programhandlingar och underlag för bygglov är godkända av verksamheten 2016-09-22.

Projektet innehåller:

- 54 lägenheter för vårdboende
- Gemensamhetsytor anpassade till verksamhetens krav och behov
- Tillagningskök
- Utemiljö anpassade till verksamhetens krav och behov
- Tomtarea 11 000 kvm
- Byggnadsarea 5 304 kvm företrädesvis i tvåplan, inklusive sidobyggnader

Följande förutsättningar gäller för kalkylen:

- Avskrivningar har beräknats enligt följande:
 - Byggnader 3%
 - Mark- och byggnadsinventarier 10%
 - Markanläggningar 5%
- Moms ingår för bostadsdelarna med 23 400 kkr
- Kostnadsränta beräknad till 2,0% med 10 års bindningstid, därefter omförhandling
- Fastighetsunderhåll ingår med 50 kr/kvm och år under 10 år, därefter till ordinarie nivå

Ekonomiska nyckeltal för projektet:

- Projektkostnad inkl moms 149 030 kkr
- Projektkostnad i kr/kvm inkl moms 28 100 kr/kvm
- Årshyra 9 980 kkr, månadshyra 832 kkr
- Hyr per kvm och år 1 882 kr

Förutsättning för genomförandet är att ett preliminärt hyresavtal tecknas efter att beslut tagits i Kommunfullmäktige. Slutligt hyresavtal tecknas i samband med i anspråkstagandet av fastigheten.

Tranås 2016-09-30

Sören Carp
VD

AB Tranås bostäder		
Investerings- och årskostnadskalkyl		
Projekt:	Särskilt boende 54 lgh	
Fastighetsbeteckning:	Kv. Blodroten 1	
Påbörjas:	2016-12	
Avslutas:	2018-05	
Yta (i m ²):	Byggnad 5 304 kvm Mark 11 000 kvm	
Investeringskalkyl		
		<i>Belopp</i>
Anbudskostnad, total:		103 180 000
fördelat på:		
- byggnad, 3%	92 280 000	
- byggnadsinventarie, 10%	5 500 000	
- markanläggning, 5%	5 400 000	
Summa anbudskostnad		103 180 000
Summa byggherrekostnader (avskr 3%)		12 219 000
Summa tilläggs- o fin kostnader (avskr 3%)		33 631 000
SUMMA KOSTNADER		149 030 000
Årskostnadskalkyl		
Avskrivningar:		4 933 200
Ränta:		2 980 600
Drifts- o underhållskostnad:		2 066 200
Summa kostnad per år		9 980 000

sc.