

Beslutsunderlag

Brf Humlan, ombyggnad av pannrum

Versionshantering

Datum	Version	Beskrivning	Sammanställd av
2025-04-25	V.1	Utredda två alternativ för ändra användningsområde av pannrum	Johan Lingmark



Projektbeskrivning

Bostadsrättsföreningen Humlan 4 har beslutat att omvandla en för närvarande outnyttjad yta, tidigare använd som pannrum, till en funktionell lokal för framtida användning. Pannrummet har varit orört i flera decennier och används idag enbart som genomgångsrum för inkommande fjärrvärme och fiber, samt som placering för en dagvattenbrunn och tillhörande pump.

Pannrummet är beläget cirka 2-3 meter nedanför marknivå, med en total takhöjd på 4,3 meter, vilket ger goda möjligheter att skapa en flexibel och funktionell lokal. Lokalen används idag endast för tekniska ändamål och får i nuläget beträdas enbart för underhåll av de tekniska systemen. För att säkerställa att rummet kan användas för föreningens framtida behov krävs en omfattande renovering och anpassning av lokalen.

Föreningens mål är att omvandla pannrummet till en säker och funktionell lokal som kan tillgodose medlemmarnas behov, eller fungera som hyreslokal för extern uthyrning. De två alternativ som övervägs är:

1. Alternativ 1. Hyreslokal – en lokal för extern uthyrning som genererar inkomst för föreningen.
2. Alternativ 2. Multifunktionell föreningslokal – en flexibel lokal för medlemmarnas användning, som kan inkludera gästrum, möteslokal, hobbyyta och bastu.

Detta beslutsunderlag presenterar en detaljerad genomgång av pannrummets nuvarande skick, nödvändiga åtgärder och kostnadsbedömning för de två alternativen. Det ger också en jämförelse mellan alternativen för att hjälpa föreningen att fatta ett informerat beslut om den bästa lösningen för långsiktig användning.

Syftet med detta beslutsunderlag är att:

- Ge en detaljerad genomgång av de åtgärder som krävs för att omvandla pannrummet till en säker, funktionell och långsiktigt hållbar lokal.
- Bedöma och jämföra kostnaderna för att genomföra de föreslagna åtgärderna för både en hyreslokal och en multifunktionell föreningslokal.
- Tillhandahålla en strukturerad jämförelse av för- och nackdelar mellan de två alternativen för att hjälpa föreningen att fatta ett välgrundat beslut.

1. Genomgång av befintligt invändiga byggnadsdelar

1.1 Struktur och lokalens allmänna tillstånd

Golvet:

- **Aktuellt skick:** Rummet ligger 2–3 meter nedanför marknivå och har en betongklack längst ner på golvet. Detta betongfundament har satts för att stabilisera golvet och hantera dagvattenflöde vid användning som pannrum. Betongklack innehåller troligen armering. Befintlig spång för tidigare tillträde till panna har otillräckligt räcke för att uppnå BBRs krav på barnsäkerhet samt skapar en onödig buller för stegljud.
- **Åtgärder som krävs:** Betongfundament behöver tas bort för att skapa ett jämnt golv som är användbart för båda alternativen. Det kan också behövas förberedande åtgärder för att säkerställa att golvet är jämnt och hållbart för de funktioner som ska inrymmas i rummet. Förslagsvis behövs en ny gjutning av betonggolv för att säkerställa en plan yta. Spång demonteras och kasseras, eventuell kapning på plats kan bli aktuellt.

Väggar och tak:

- **Aktuellt skick:** Väggarna består av målad betong, ca 400–500 mm tjocka, vilket gör dem stabila men de behöver inspekteras för eventuella sprickor eller fuktskador. Vid okulär besiktning syntes inga tecken på fuktskada eller kritisk sprickbildning.
- Taket har en höjd på ca 4,3 meter (beroende på mätning) vilket är fullt tillräckligt för att skapa en funktionell lokal.
- **Åtgärder som krävs:**
 - **Inspektera väggarna** för sprickor, fuktskador eller andra tecken på att väggarna kan behöva renoveras. Om skador finns, måste dessa åtgärdas för att undvika framtida problem.
 - **Ytbehandling av väggar:** Då väggarna är ojämna och fått flertalet installationer fastsatta genom åren krävs en spackling av samtliga väggar.

Befintlig trappa:

- **Aktuellt skick:** Den nuvarande trappan till pannrummet är för brant och otillräcklig för säker användning.
- **Åtgärder som krävs:** En ny, säkrare trappa med korrekt lutning och räcke behöver installeras för att följa byggnormer och säkerställa säker tillgång till rummet.

Befintlig WC:

- **Aktuellt skick:** Nuvarande WC är i omfattande behov av renovering. Befintliga stammar kan återanvändas.
- **Åtgärder som krävs:** Ny WC och tvättställ. Nya tätskikt och frånluftsventilation.

1.2 Teknisk genomgång

Fjärrvärmesystem:

- **Aktuellt skick:** Anslutning till Ellevios fjärrvärme går via fasad in och genom pannrummet till ett nytt fjärrvärmesystem i ett intilliggande teknikrum. Fjärrvärmen går genom pannrummet och är dragna under fönster och i ytterväggarna, med en diameter på 200–300 mm. Håltagning genom yttervägg är troligen betydligt mindre då stor del av ytan består av isolering.

- **Åtgärder som krävs:**
 - **Flytt av fjärrvärme:** För att optimera rummet för ny användning, behöver fjärrvärmesystemet flyttas med direkt anslutning utifrån till nuvarande teknikrum.
 - **Avstämning med Ellevio:** Flytt av fjärrvärme måste utföras genom ansökan och dialog med Ellevio för att säkerställa att fjärrvärmens stängs av under arbetet och att utvändigt ledning dras utav Ellevio.
 - Detta innebär en tidig dialog för att planera omdragning av rören vilket måste beaktas i samband med projektering.
 - Fastighetsägaren får själv stå för det markarbete som krävs vid omdragning av befintligt elnät. Ellevio står för den utvändiga omdragningen av ledningen.
 - Befintligt fjärrvärmesystem behöver demonteras och kasseras.

Fiber:

- **Aktuellt skick:** Fiberkabeln går idag in i samma fasadvägg som det inkommande fjärrvärmesystemet och flyttas i samband med att ledning för fjärrvärme flyttas.
- **Åtgärder som krävs:**
 - **Flytt av fiber:** Fiberinstallationen dras in direkt till nytt teknikrum för att säkerställa tillträde vid behov. Ny fiberdragning utförs av nätägaren troligen inkommande och utgående ledning.

Elinstallationer:

- **Aktuellt skick:** De befintliga eluttagen och installationerna är inte anpassade för den nya användningen av rummet.
- **Åtgärder som krävs:**
 - **Omdirigering och installation av el:** Det behövs nya eluttag för att stödja användningen av hyreslokal eller multifunktionell föreningslokal. Detta inkluderar belysning, uppvärmning och annan elektrisk utrustning.
 - **Uppgradering av elcentral:** Beroende på omfattningen av de nya installationerna kan det även vara nödvändigt att uppgradera elcentralen för att ge tillräcklig kapacitet för rummet. Detta är troligen aktuellt men värt att beakta.

Ventilation:

- **Aktuellt skick:** Det nuvarande självdragssystemet är otillräckligt och måste ersättas med ett mekaniskt ventilationssystem för att säkerställa god luftcirkulation och ett hälsosamt inomhusklimat.
- **Åtgärder som krävs:**
 - **Installation av mekanisk ventilation:** För att uppfylla både hälsomässiga och funktionella krav måste ett mekaniskt ventilationssystem installeras. Det nya systemet ska vara anpassat till den planerade användningen av lokalen, så att det fungerar effektivt för både hyreslokalens och föreningslokalens behov.
 - Fönster med självdrag kan installeras för att minska behovet av mekaniskt installation.

Dagvattenbrunn:

- **Aktuellt skick:** Dagvattenbrunnen, som är placerad på lägsta yta i pannrummet, hanterar fastighetens dagvatten och förhindrar översvämning.
- **Åtgärder som krävs:**
 - **Tillgång eller flytt:** Om rummet inte är publikt kommer brunnen att behöva flyttas och ta en del av värdefull BOA i anspråk. Om rummet ska vara publikt, kan en

inspektionslucka installeras för att säkerställa åtkomst. Detta innebär att rörsystemet kan behöva omdirigeras, vilket kan medföra både tekniska och ekonomiska utmaningar. Vid omplacering bilas befintliga dagvattensystem upp en ny brunn borras samt kopplas till befintligt system. Vid en omdragning måste sakkunnig säkerställa att åtgärden utförs utan risk för bärande element då bottenplatta är den del där bärande last fördelas. Dagvatten får ej kopplas till grävattensystem.

1.3 Brandskydd och säkerhet

Brandskydd

1. Brandlarm och Brandvarnare

- **Aktuellt skick:** Pannrummet har idag inget brandlarm eller brandvarnare. Eftersom rummet används för tekniskt underhåll och inte som en publik lokal, finns inga aktiva system för att ge varning vid brand.
- **Förslag på åtgärd:**
 - **Installera ett brandlarmssystem:** Ett brandlarmssystem ska installeras i hela lokalen för att uppfylla säkerhetskraven enligt **Boverkets Byggregler (BBR)**. Larmet ska kopplas till en central enhet för att ge tidig varning vid brand.
 - **Installera brandvarnare:** Brandvarnare ska placeras i varje del av lokalen, särskilt i närheten av tekniska installationer, där brandrisken kan vara högre.

2. Brandsläckare

- **Aktuellt skick:** Det finns inga brandsläckare i pannrummet idag.
- **Förslag på åtgärd:**
 - **Installera brandsläckare:** Enligt räddningstjänstens rekommendationer bör brandsläckare placeras på strategiska ställen i lokalen. För en lokal med en kapacitet på upp till 50 personer bör det finnas flera brandsläckare (t.ex. pulversläckare och CO₂-släckare), särskilt nära tekniska installationer och utrymningsvägar.

3. Brandklassade Dörrar

- **Aktuellt skick:** Dörrarna till pannrummet ser inte ut att vara brandklassade.
- **Förslag på åtgärd:**
 - Installera brandklassade dörrar: Enligt **Boverkets Byggregler (BBR)** bör dörrarna som leder till rummet vara brandklassade (brandklass 30 eller högre), beroende på användning och storlek på rummet. Det är särskilt viktigt för att förhindra spridning av brand mellan olika delar av byggnaden.

4. Utrymningsvägar och Nödutgångar

- **Aktuellt skick:** Eftersom pannrummet inte är avsett för allmän användning, finns det en enda utrymningsväg, via en brant trappa.
- **Förslag på åtgärd:**
 - Utforma en säker utrymningsväg: Eftersom rummet inte kommer att rymma mer än 50 personer och endast en utrymningsväg finns, ska denna väg vara tillräckligt bred, lättillgänglig och fri från hinder.
 - Tydlig märkning av nödutgångar: Det måste finnas synliga vägskyltar och nödutgångsbelysning för att hjälpa människor att snabbt hitta utrymningsvägen vid en nödsituation.

- Evakueringstider: Eftersom rummet har en kapacitet på max 50 personer, ska utrymningsvägen vara tillräcklig för att säkerställa att alla kan evakueras snabbt och säkert.
 -
-

5. Brandventilering

- **Aktuellt Skick:** Det finns inget aktivt brandventilationssystem i rummet.
- **Förslag på Åtgärd:**
 - **Installera brandventilation:** För att säkerställa att rök och brandgaser kan ventileras bort vid brand, måste ett **brandventilationssystem** installeras. Det kan också inkludera **rökdetektorer** och **fläktar** för att hålla rök och värme borta från utrymningsvägar och säkerställa att de hålls fria för evakuering.

Säkerhet vid tillgång och inträde

1. Trappan

- **Aktuellt skick:** Trappan till pannrummet är för brant och saknar säkerhetsräcke.
 - **Förslag på åtgärd:**
 - **Installera en ramp eller hiss:** För att göra rummet tillgängligt för **rullstolsburna personer** och för att följa byggnormerna, måste en **ramp** med en lutning på max **1:12** installeras. Detta skulle ge tillgång för personer med nedsatt rörelseförmåga. Om en ramp inte är möjlig kan en **hiss** installeras.
 - **Ombyggnad av trappan:** Om rampen inte är möjlig, måste den nuvarande trappan byggas om för att ha en **korrekt lutning** och installeras med ett **säkerhetsräcke**.
-

1.4 Tillgänglighetskrav för rullstolsburna

För att säkerställa att lokalen är tillgänglig för rullstolsburna personer, måste följande åtgärder vidtas:

1. **Ramp:** Installera en **ramp** med lutning på 1:12 för att ge tillgång till rummet för personer med rullstol. Rampen ska vara tillräckligt bred (minst 1,2 meter) och ha en halkfri yta.
 2. **Hiss** (alternativ): Om rampen inte är möjlig, installera en **hiss** som uppfyller BBR:s krav för tillgänglighet och säkerhet för rullstolsburna.
 3. **Tillgänglighet i rummet:** Säkerställ att det finns **tillräckligt med manövreringsutrymme** i hela lokalen så att rullstolsanvändare kan röra sig fritt, samt att dörrarna är **bredare än 90 cm** för att tillåta enkel passage.
 4. **Utrymningsvägar för rullstolsburna:** Eftersom det bara finns en utrymningsväg, måste denna vara tillräckligt bred och fri från hinder för att möjliggöra en snabb evakuering av rullstolsburna personer.
-

2. Förslag på lösningar för respektive användningsområde

Nedan kommer vi att gå igenom de specifika lösningar och åtgärder för att omvandla pannrummet till en **hyreslokal** eller en **multifunktionell föreningslokal**, inklusive alla tekniska och funktionella åtgärder som krävs.

2.1 Alternativ 1: Omvandling till hyreslokal

För att omvandla pannrummet till en hyreslokal för extern uthyrning behöver följande åtgärder genomföras:

1. **Ytskiktsrenovering**
 - **Åtgärd:** Spackla och måla väggar tak och golv.
 - **Kostnad:** 25 000 – 50 000 SEK*
2. **Fjärrvärme:**
 - **Åtgärd:** Flytta fjärrvärmeanslutning.
 - **Kostnad:** 50 000 – 80 000 SEK*
- Detta inkluderar markarbete omdragning av fjärrvärmerör, eventuellt nya anslutningar och isolering.
3. **Elinstallationer:**
 - **Åtgärd:** Installera fler eluttag för att stödja den nya användningen och uppgradera elcentralen vid behov för att ge tillräcklig kapacitet för lokalens elbehov.
 - **Kostnad:** 10 000 – 20 000 SEK*
4. **Fiber:**
 - **Åtgärd:** Flytta fiberkabeln för att ge lokalen tillgång till internet och kommunikation. Detta kan inkludera omdragning och justering av kabeln för att säkerställa att den når den nya lokalen på ett effektivt sätt.
 - **Kostnad:** 0 – 10 000 SEK*
 - Flytt och omdirigering av fiberinstallation för att säkerställa internet och kommunikation.
5. **Ventilation:**
 - **Åtgärd:** Installera ett mekaniskt ventilationssystem för att ge tillräcklig luftcirkulation och säkerställa ett hälsosamt inomhusklimat. Eftersom det nuvarande självdragssystemet är otillräckligt, krävs ett helt nytt system om lokalen ska användas för kontor. Vid stillasittande sysselsättning som i skolor och på kontor gäller att ventilationens flöden ska vara minst 7 liter frisk uteluft per sekund och person och ett tillägg av minst 0,35 liter per sekund och kvadratmeter golvyta.
 - **Kostnad:** 20 000 – 40 000 SEK*
 - Installation av ett mekaniskt ventilationssystem för att säkerställa bra luftcirkulation i lokalen.
6. **Brandskydd:**
 - **Åtgärd:** Installera brandlarm, brandsläckare och brandklassade dörrar enligt gällande brandföreskrifter (BBR och Räddningstjänstens regler). Det är även viktigt att säkerställa tillräcklig utrymningsväg, eftersom det bara finns en utrymningsväg.
 - **Kostnad:** 15 000 – 25 000 SEK*
 - Installation av brandlarm, brandsläckare och brandklassade dörr
7. **Tillgång och säkerhet:**
 - **Åtgärd:** Installera en **ramp** eller en hiss för att säkerställa tillgång för rullstolsburna personer, som är en del av byggnormernas krav. Bygg om trappan och installera säkerhetsräcke enligt säkerhetsstandarder.

- **Kostnad:** 25 000 – 100 000 SEK*
 - Ombyggnation av trappa, installation av säkerhetsräcke och eventuell installation av ramp eller hiss för rullstolsanvändare.
8. **Dagvattenbrunn:**
- **Åtgärd:** Säkerställ att **dagvattenbrunnen** görs åtkomlig via inspektionslucka, eller omplacering av brunnen.
 - **Kostnad:** 10 000 – 100 000 SEK*
9. **Renovering av WC:**
- **Åtgärd:** Rivning, installation av nytt wc, renovering av väggar och golv, ny belysning, elinstallationer, ventilation och säkerhet (inkl. tillgång för rullstolsanvändare).
 - **Kostnad:** 35 000 – 90 000 SEK

Risker:

A. Ekonomiska risker:

- Osäker hyresintäkt: Om lokalen inte hyrs ut omedelbart, kan det leda till att föreningen inte får den förväntade inkomsten och därmed kan påverka kassaflödet.
- Förseningar i renoveringen: Om renoveringen försenas kan det påverka tidpunkten för att börja hyra ut lokalen, vilket leder till förlorad inkomst.
- Underhållskostnader: Hyreslokaler kan ha högre underhållsbehov, vilket kan leda till ökade kostnader för föreningen på lång sikt.

B. Tekniska risker:

- Om det finns okända strukturella problem i byggnaden, t.ex. fuktskador eller slitna grundkonstruktioner, kan dessa orsaka höga oförutsedda kostnader.

C. Användbarhet:

- Begränsad flexibilitet: Om lokalen omvandlas till en hyreslokal kan det vara kostsamt att återställa den till ett multifunktionellt användningsområde om behovet förändras.
-

2.2 Alternativ 2: Omvandling till multifunktionell föreningslokal

För att omvandla pannrummet till en **multifunktionell föreningslokal** med funktioner som möteslokal, gästrum, hobbyyta och bastu, krävs en mer komplex lösning än för hyreslokalen. Här är de specifika åtgärderna:

1. **Ytskiktsrenovering**
 - **Åtgärd:** Spackla och måla väggar tak och golv.
 - **Kostnad:** 25 000 – 50 000 SEK*
2. **Fjärrvärme:**
 - **Åtgärd:** Anpassa fjärrvärmesystemet för att stödja olika temperaturkrav för de olika funktionerna i rummet. T.ex. kan bastu och möteslokal behöva olika temperaturreglering.
 - **Kostnad:** 50 000 – 80 000 SEK*
3. **Elinstallationer:**
 - **Åtgärd:** Installera fler eluttag och justerbar belysning för att tillgodose den multifunktionella användningen. Detta kan inkludera belysning för möten och hobbyverksamheter, samt elektriska installationer för bastu eller annan teknik.
 - **Kostnad:** 15 000 – 25 000 SEK*
4. **Fiber:**
 - **Åtgärd:** Omdirigera fiberinstallationen för att säkerställa att både internet och kommunikation fungerar effektivt för den multifunktionella lokalen.
 - **Kostnad:** 5 000 – 10 000 SEK*
5. **Ventilation:**
 - **Åtgärd:** Installera ett avancerat **mekaniskt ventilationssystem** som hanterar flera funktioner. Systemet måste ge tillräcklig luftcirkulation för både den vanliga lokalen och eventuellt mer specialiserade funktioner som bastu eller mötesrum.
 - **Kostnad:** 30 000 – 60 000 SEK*
6. **Brandskydd:**
 - **Åtgärd:** Installera ett komplett **brandskyddssystem** som täcker alla funktioner i lokalen. Brandlarm, brandsläckare och brandklassade dörrar är ett måste, särskilt för bastun och utrymmen med högre brandrisk.
 - **Kostnad:** 20 000 – 40 000 SEK*
7. **Tillgång och Säkerhet:**
 - **Åtgärd:** Installera en **ramp eller hiss** för att säkerställa tillgång för personer med nedsatt rörlighet, samt bygga om trappan för att uppfylla byggnormerna och säkerställa säkerhet. Säkerställ att alla utrymningsvägar är tillgängliga och fria från hinder.
 - **Kostnad:** 30 000 – 100 000 SEK*
8. **Dagvattenbrunn:**
 - **Åtgärd:** Om rummet är publikt tillgängligt, installera en **inspektionslucka** för att ge åtkomst till dagvattenbrunnen. Om rummet inte ska vara publikt, kan brunnen behöva flyttas.
 - **Kostnad:** 10 000 – 15 000 SEK*
9. **Renovering av WC:**
 - **Åtgärd:** Rivning, installation av nytt wc, renovering av väggar och golv, ny belysning, elinstallationer, ventilation och säkerhet (inkl. tillgång för rullstolsanvändare).
 - **Kostnad:** 35 000 – 90 000 SEK
10. **Nybyggnad av Bastu:**

- **Åtgärd:** Isolering, väggbeklädnad, installation av bastuaggregat, el, rörsystem för vatten (om dusch ingår), ventilation och säkerhetsåtgärder.
- **Kostnad:** 50 000 – 120 000 SEK

11. Ytskiktsrenovering:

- **Åtgärd:** Målning av väggar och tak, samt eventuell renovering av golv.
- **Kostnad:** 10 000 – 25 000 SEK

*Dessa kostnadsuppskattningar är baserade på generell marknadsinformation och kan variera beroende på entreprenörer och materialval.

Risker:

A. Ekonomiska risker:

- Ingen direkt inkomst: Eftersom den multifunktionella lokalen inte genererar några hyresintäkter, innebär det en högre initial kostnad utan säkerställda inkomster, vilket kan påverka föreningens ekonomi negativt.
- Höga underhållskostnader: En multifunktionell lokal kan kräva mer underhåll och anpassning över tid, vilket kan öka de löpande kostnaderna för föreningen.

B. Tekniska risker:

- Komplexa installationer: Eftersom lokalen ska stödja flera funktioner (möteslokal, hobbyrum, bastu), kan det innebära mer komplexa tekniska installationer, som ventilation och brandskydd, som kan leda till högre kostnader eller driftproblem om de inte hanteras korrekt.
- Överbelastning av infrastrukturella system: Eftersom det är en multifunktionell lokal kan det finnas risk för att systemen (t.ex. el, vatten, värme) inte klarar av att stödja den mångsidiga användningen.

C. Användbarhet:

- Ej optimalt utnyttjad: Om föreningens medlemmar inte använder lokalen regelbundet, kan detta leda till att lokalen inte utnyttjas fullt ut, vilket gör den till en onödig kostnad.
- Komplexitet i användning: Det kan bli svårt att organisera och underhålla flera olika funktioner i en och samma lokal. Detta kan göra det svårare för föreningen att hålla lokalen funktionell för alla ändamål.

3. Generella risker som gäller båda alternativ:

- Regelverk och byggnormer: Om det inte noggrant säkerställs att alla åtgärder uppfyller byggnormer och säkerhetskrav, kan föreningen riskera att återställa arbetet eller stå för dyra korrigeringar senare.
- Försäkringskrav: Om lokalerna inte uppfyller försäkringsbolagets krav, kan det leda till höga försäkringspremier eller att försäkringen inte täcker skador eller incidenter. För att säkerställa att förslagen inte påverkar försäkringen måste föreningen tidigt ha en dialog med försäkringsbolaget om tänkte åtgärder.
- Projektförseningar: Om byggprojektet inte håller tidsschemat, kan detta förlänga renoveringstiden, vilket påverkar kostnader och föreningens kassaflöde.
- Vid byte av fönster måste fönsterglas utföras i lamellglas eller säkerhetsklassat glas. Då risk för fallolycka utifrån finns. Det är även en god idé att välja fönster med självdrag för att förbättra invändig ventilation.
- Radonmätning av lokalen bör göras innan användning för säkerställa att värdena är godkända.

Sammanfattning och jämförelse av alternativen: Alternativ 1. Hyreslokal vs. Alternativ 2. multifunktionell föreningslokal

- **Alternativ 1:** Hyreslokal – En lokal för extern uthyrning som genererar inkomst för föreningen.
- **Alternativ 2:** Multifunktionell föreningslokal – En flexibel lokal för medlemmarnas användning, som kan inkludera gästrum, möteslokal, hobbyyta och bastu.

Detta beslutsunderlag syftar till att ge en detaljerad jämförelse av de tekniska åtgärder som krävs för båda alternativen, samt att analysera kostnader och fördelar.

2. Genomgång av nödvändiga åtgärder för ombyggnad

Alternativ 1. Hyreslokal

För att omvandla pannrummet till en hyreslokal för extern uthyrning krävs följande åtgärder:

Åtgärd	Kostnad (SEK)
Ytskiktsrenovering	25 000 - 50 000 SEK
Fjärrvärme	50 000 – 80 000 SEK
Elinstallationer	10 000 – 20 000 SEK

Fiber	0 – 10 000 SEK
Ventilation	20 000 – 40 000 SEK
Brandskydd	15 000 – 25 000 SEK
Tillgång och säkerhet	25 000 – 100 000 SEK
Dagvattenbrunn	10 000 – 100 000 SEK
Renovering av WC	35 000 – 90 000 SEK

Totalt kostnadsintervall för ombyggnation (Hyreslokal):

Lägsta kostnad: 155 000 SEK

Högsta kostnad: 425 000 SEK

Alternativ 2. Multifunktionell föreningslokal

För omvandlingen till en multifunktionell föreningslokal krävs följande åtgärder:

Åtgärd	Kostnad (SEK)
Ytskiktsrenovering	25 000 – 50 000 SEK
Fjärrvärme	50 000 – 50 000 SEK
Elinstallationer	15 000 – 25 000 SEK
Fiber	5 000 – 10 000 SEK
Ventilation	30 000 – 60 000 SEK

Brandskydd	20 000 – 40 000 SEK
Tillgång och säkerhet	30 000 – 100 000 SEK
Dagvattenbrunn	10 000 – 15 000 SEK
Renovering av WC	35 000 – 90 000 SEK
Nybyggnad av Bastu	50 000 – 120 000 SEK
Ytskiktsrenovering	10 000 – 25 000 SEK

Totalt kostnadsintervall för ombyggnation (Multifunktionell föreningslokal):

Lägsta kostnad: 185 000 SEK

Högsta kostnad: 370 000 SEK

3. Potentiell inkomst och återbetalningstid

Alternativ 1. Hyreslokal

Den potentiella årliga inkomsten från en hyreslokal på 30 kvm, baserat på en hyresnivå på 1 920 SEK per kvm årligen (information tagen från liknande lokaler), beräknas vara:

$$1920 \times 30 = 57\,600$$

Sammanfattning:

Vid lägsta kostnad (140 000 SEK) tar återbetalningen 2 år och 3 månader.

Vid högsta kostnad (425 000 SEK) tar återbetalningen 6 år och 6 månader.

Alternativ 2. Multifunktionell föreningslokal

För den multifunktionella föreningslokalen finns ingen direkt ekonomisk inkomst. Detta alternativ innebär en högre initial kostnad, men ger långsiktiga fördelar i form av ökad gemenskap och ökad trivsel för föreningens medlemmar.

4. För- och nackdelar

Alternativ 1. Hyreslokal

Fördelar:

- **Snabb återbetalningstid** och en stabil årlig inkomst på **57 600 SEK** per år.
- **Lägre initial kostnad** jämfört med den multifunktionella föreningslokalen.
- Genererar **stabila intäkter** för föreningen, vilket kan finansiera andra projekt.

Nackdelar:

- Begränsad användbarhet för föreningens medlemmar, då lokalen används för **extern uthyrning**.
- Beroende av externa hyresgäster, vilket kan innebära **osäkerhet** i långsiktig användning.
- Inget direkt värde för **gemenskapen** och medlemmarnas behov.

Alternativ 2. Multifunktionell föreningslokal

Fördelar:

- Skapar ett **flexibelt utrymme** som kan användas för möten, hobbyverksamhet, bastu med mera.
- **Främjar gemenskapen** och ökar föreningens sociala funktion.
- Långsiktigt värde för medlemmarna, även om det inte ger direkt ekonomisk inkomst.

Nackdelar:

- **Högre initial kostnad** och **ingen direkt ekonomisk intäkt**.
 - Mer **komplexa tekniska krav** för att tillgodose olika funktioner (belysning, ventilation, brandskydd).
 - Längre **återbetalningstid**, utan garanti för att skapa en ekonomisk vinst.
-

5. Slutsats

Valet mellan att omvandla pannrummet till en hyreslokal (Alternativ 1) eller en multifunktionell föreningslokal (Alternativ 2) beror på föreningens prioriteringar:

- **Om föreningen prioriterar ekonomiska vinster och snabb återbetalning**, är hyreslokalen det mest fördelaktiga alternativet. Det ger en snabb återbetalningstid och en stabil årlig inkomst på **57 600 SEK per år**, vilket ger föreningen ekonomisk flexibilitet.
- **Om föreningen prioriterar långsiktig funktionalitet och gemenskap**, är den multifunktionella föreningslokalen ett bra val, trots de högre initiala kostnaderna. Detta alternativ ger större värde för medlemmarna och stärker föreningens sociala struktur.

Alternativ	Initial kostnad	Årlig inkomst	Återbetalningstid
Hyreslokal	155 000 – 425 000 SEK	57 600 SEK	2 år – 6,5 år
Multifunktionell Föreningslokal	185 000 – 370 000 SEK	Ingen direkt inkomst	Ingen ekonomisk återbetalning

Ett alternativ 3 med ett enklare alternativ för hyreslokal:

Om föreningen vill **minimera ombyggnadskostnaderna**, kan en förenklad lösning övervägas. Genom att **måla om befintliga fjärrvärmeledningar** och endast genomföra de mest grundläggande åtgärderna, såsom att installera ett enklare ventilationssystem och säkerställa brandskyddet, kan ombyggnaden genomföras till en **lägre kostnad**. Detta alternativ innebär en snabbare och billigare ombyggnation, samtidigt som lokalen behåller funktionalitet för extern uthyrning.

Förslag på enklare åtgärder för hyreslokalen:

- **Fjärrvärme:** Klä om fjärrvärmeledningarna istället för att omplacera dem. Ledningarna kan kläs in med en mindre isolering och målas/kläs in i samma kulör som tak/väggar, vilket ger en industriell känsla.
- **Ventilation:** Installera ett enklare mekaniskt ventilationssystem för att säkerställa grundläggande luftcirkulation.
- **Brandskydd:** Installera brandlarm och brandsläckare i enlighet med gällande brandföreskrifter.
- **Övriga justeringar:** Renovera WC och gör en enklare inredning av lokalen utan omfattande förändringar.

Den här lösningen ger föreningen möjlighet att skapa en **kostnadseffektiv hyreslokal** med lägre initiala kostnader och snabb återbetalningstid. Den potentiella årliga inkomsten kan sedan användas för att finansiera andra projekt som ett **attefallshus** eller ytterligare förbättringar. Ett attefallshus på upp till 30 kvm på gård kommer antagligen att vara möjligt utan anmälan eller bygglov efter den 1a oktober. Ett attefallshus i koppling till ny planerad pergola skulle göra ett starkare uttryck och antagligen skapa bättre förutsättningar för en föreningslokal

Alternativ 3. : Omvandling till hyreslokal enbart nödvändiga åtgärder.

För att omvandla pannrummet till en hyreslokal för extern uthyrning behöver följande åtgärder genomföras:

10. Fjärrvärme:

- **Åtgärd:** Byt isolering till fjärrvärme, klä in med kulör lika vägg/tak. .
- **Kostnad:** 5 000 SEK*

11. Elinstallationer:

- **Åtgärd:** Installera fler eluttag för att stödja den nya användningen och uppgradera elcentralen vid behov för att ge tillräcklig kapacitet för lokalens elbehov.
- **Kostnad:** 10 000 SEK*

12. Fiber:

- **Åtgärd:** Behåll befintlig placering.
- **Kostnad:** 0 SEK

13. Ventilation:

- **Åtgärd:** Installera ett mekaniskt ventilationssystem för att ge tillräcklig luftcirkulation och säkerställa ett hälsosamt inomhusklimat. Eftersom det nuvarande självdragssystemet är otillräckligt, krävs ett helt nytt system om lokalen ska användas för kontor. Vid stillasittande sysselsättning som i skolor och på kontor gäller att ventilationens flöden ska vara minst 7 liter frisk uteluft per sekund och person och ett tillägg av minst 0,35 liter per sekund och kvadratmeter golvyta.
- **Kostnad:** 20 000
- Installation av ett mekaniskt ventilationssystem för att säkerställa bra luftcirkulation i lokalen.

14. Brandskydd:

- **Åtgärd:** Installera brandlarm, brandsläckare och brandklassade dörrar enligt gällande brandföreskrifter (BBR och Räddningstjänstens regler). Det är även viktigt att säkerställa tillräcklig utrymningsväg, eftersom det bara finns en utrymningsväg.
- **Kostnad:** 15 000 SEK*
- Installation av brandlarm, brandsläckare och brandklassade dörr

15. Tillgång och säkerhet:

- **Åtgärd:** Bygg ett bjälklag ca 1,5 meter upp, möjliggör en mindre ramp men innebär att all yta kan utnyttjas. Vid ramp kommer ca 20% av rummets yta inrymma ramp.
- **Kostnad:** 25 000 SEK.

16. Dagvattenbrunn:

- **Åtgärd:** Säkerställ att **dagvattenbrunnen** görs åtkomlig via inspektionslucka..
- **Kostnad:** 10 000 SEK*

17. Renovering av WC:

- **Åtgärd:** Rivning, installation av nytt wc, renovering av väggar och golv, ny belysning, elinstallationer, ventilation och säkerhet (inkl. tillgång för rullstolsanvändare).
- **Kostnad:** 35 000SEK

Ekonomiskt sammanställning för alternativ 3:

Den potentiella årliga inkomsten från en hyreslokal på 30 kvm, baserat på en hyresnivå på 1 920 SEK per kvm årligen (information tagen från liknande lokaler), beräknas vara:

$$1920 \times 30 = 57\,600$$

Sammanfattning:

Vid lägsta kostnad (120 000 SEK) tar återbetalningen 2 år.

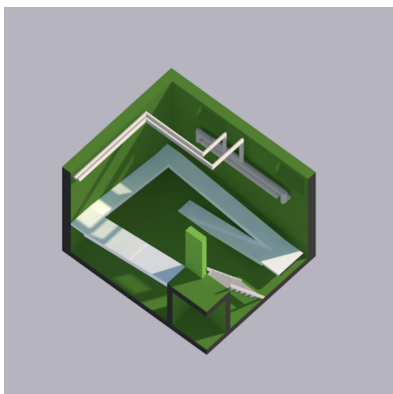
Förtydligande av beslutsunderlaget och åtgärder.



Fjärrvärme: Vit pil visar inkommande fjärrvärme äldre isolering och ny isolering. Blå pil visar utgående fjärrvärme från teknikrummet.

Fiber: Röd pil visar inkommande fiber

Ventilation: Lila pil visar placering för självdrag.



Enkel illustration som visar konsekvensen av att göra rummet tillgängligt med hjälp av ramp. Rampen på illustrationen har lutningen 1:12 vilket motsvarar ca 8,3% lutning.