

Societetshuset Källör



Handlingsplan - Byggåtgärder

Daterad 2014-04-13

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	4
2. Bakgrund/Nuläge	5
3. Sammanställning av tidigare utförda byggtekniska inventeringar	5
4. Åtgärdsprogram, fördjupad analys	6
A. Generellt	6
B. "Operation Kickstarta Källor" på D-dagen	6
C. Rivning	6
D. Grund	7
E. Yttertak plåt	8
F. Ytterväggar	8
G. Fönster/Dörrar	8
H. Våtutrymmen	9
I. Innerväggar/Golv	9
J. Målning	9
K. VVS/Vent	10
L. EI	10
M. Diverse	10
5. Sammanställning av kostnader	10
6. Marknadsanalys av möjliga professionella utförare	12
Rivning	12
Grund	12
Yttertak Plåt	13
Ytterväggar	13
Fönster/Dörrar	14
Våtutrymmen	14
Målning	14
VVS	14
7. Rivnings- och bygglov, myndighetskrav	15
8. Arbetsordning	15
8.1 Vad görs absolut först?	17
8.2 Vad kan göras utan bygglov i steg 1?	17
8.3 Vad görs Dagen-D i steg 1?	17

8.4 Vad görs efter Dagen-D i steg 1?	17
9. Energi	17
10. Koordinering med övriga arbetsgrupper	17
11. Risker	18
12. Diskussionspunkter med kommunen ur byggperspektiv	18

Bilaga 1	Projektledningsmodell
Bilaga 2	Riskplan
Bilaga 3	Budgetunderlag

1. Sammanfattning

Denna Handlingsplan för byggåtgärder är ett underlag till den fördjupade avsiktsförklaring Bygdegårdsföreningen ska presentera för kommunen i slutet av april 2014.

Handlingsplanen ska på ett fördjupat sätt presentera de byggåtgärder som avses genomföras för att kunna sätta Societetshuset Källör i ett sådant skick att det kan användas.

Handlingsplanen har sin utgångspunkt i att ideella krafter ska mobiliseras för att genomföra projektet ur ett byggperspektiv. I vissa moment måste dock kvalificerade yrkesmän, ex vis mattläggning i våtrum, takläggning, känsliga snickeriarbeten etc.

Björn Nilsson har upprättat ett åtgärdsprogram för det utvändiga arbetet och detta gäller som en arbetshandling för genomförandet.

Tidsplanen bygger på att arbetet utförs i olika steg, först ett steg där det absolut nödvändigaste åtgärdas för att kunna starta driften. Steg 2 expanderar verksamheten vartefter investeringsmedel kommer in och i Steg 3 har verksamheten kommit igång och tillåter investeringar i driftkostnadsnedsättande åtgärder.

Om besked erhålles i mitten av juni månad kan steg 1 vara avslutat i slutet av september i år. Föreningen kan få hyresintäkter för kontor fr o m 1:a oktober. Steg 2 kan, i mån av tillräckligt med intäkter, genomföras under 2015, och steg 3 under 2016.

Kostnaderna är nedbrutna i delar och utgör underlag till en investeringsbudget som det går att arbeta efter med hög styrningsgrad. Kostnadsuppdelningen redovisar även en arbetsmodell för uppdelning av köpta tjänster och ideella insatser. Försiktighetsprincipen är tillämpad i bedömningarna av kostnader. Budgetunderlaget avviker inte från tidigare gjorda kostnadsuppskattningar.

Vidare finns en analys av tillgängliga aktörer i Östhammar som kan bearbetas när det blir dags för sponsring.

En nyckel för att klara av ett sådant här projekt blir hur väl gruppen lyckas mobilisera befolkningen i Östhammar att engagera sig frivilligt i aktiviteter som behövs för att göra i ordning huset. Här presenteras förslag på aktiviteter typ Dagen D, adoptera en karm eller skänk ett fönster.

2. Bakgrund/Nuläge

Östhammars kommun äger fortfarande östkustens största societetshus. Det är det sista äldre huset som finns kvar längs strandpromenaden från Östhammars badortsepok kring förra sekelskiftet.

Bygdegårdsföreningen Societetshuset Källör, med sina drygt 300 medlemmar, däribland erfarna hantverkare, ekonomer, arkitekter, byggnadsingenjörer, marknadsförare, formgivare och representanter från turistnäringen, erbjuder sig att arrendera huset, rusta upp och återställa det till 1920-talets utseende, med syftet att driva det som en allmän samlings- och festlokal öppen för alla.

Många lokala företag stödjer arbetet och är redan nu villiga att bidra på olika sätt, en del gör det redan.

Denna handlingsplan är en del av den fördjupade Avsiktsförklaringen och utgör en grund för planeringen av projektets byggåtgärder. Handlingsplanen är ett styrande dokument. Björn Nilssons åtgärdsprogram utgör arbetshandlingen efter vilken restaureringen ska genomföras.

Projektledningsmodell, se bilaga 1

3. Sammanställning av tidigare utförda byggtekniska inventeringar

- ◆ A-bygg 2004: Rapport från okulärbesiktning samt kostnadsbedömning för upprustning av Källörsskolans byggnader.
- ◆ Knut Jönsson ingenjörbyrå AB 2004: Besiktningsutlåtande avseende tornbyggnadens (gavelverandans) grundläggning.
- ◆ K-konsult 2006: Besiktning genom bygdegårdarnas riksförbund.
- ◆ Bjerking 2011: Byggnadsteknisk konditionsbesiktning.
- ◆ Upplandsmuseet 2013: Vårdutredning av Källörsskolan, fd Societetshuset vid Östhammars badanstalt -inklusive badhusparken och Källörgrundet, Sverker Larsson, Upplandsmuseets rapporter 2013:12

Björn Nilsson har upprättat ett "Åtgärdsprogram för utvändigt restaurering och underhåll" daterat 2014-04-10.

Dessa rapporter tillsammans med erfarenhetsmässiga bedömningar från arbetsgruppen utgör underlaget till denna handlingsplan.

Arbetsgruppen består av:

- Sven Jönsson, projektledare, IPMA B certifierad
- Björn Nilsson, arkitekt, byggnadsantikvariskt sakkunnig
- Per Ingemarsson, sakkunnig
- Torben Gille, sakkunnig

4. Åtgärdsprogram, fördjupad analys

A. Generellt

Efter kommunen tagit beslut om att låta Källörs Bygdegårdsförening ta hand om byggnaden behöver bygg- samt rivningslov sökas. Enligt Plan- o Bygglagen är kommunen skyldig att svara inom 10 veckor efter handlingarna godkänts så totalt kan man räkna med att få bygglov inom 12-14 veckor efter ansökningshandlingarna är inskickade. Detta ger föreningen möjlighet att i lugn och ro kontakta sponsorer och planera upp byggstarten.

Ett förslag är att skapa ett projekt i projektet och genomföra en **"Operation Kickstarta Källör"**, se nästa kapitel.

I denna rapport utgår sponsring generellt från strategin att det är lättare att få företag, föreningar o privatpersoner att ge pengar till konkreta saker eller arbetstid än kontanter i allmänhet.

Kostnader redovisas i Ekonomikapitlet nedan.

I analysen nedan redovisas ett antal företag som finns på lokala Östhammarsmarknaden. Listan är inte komplett och någon kan ha missats i genomgången.

B. "Operation Kickstarta Källör" på D-dagen

Syftet med D-dagen är att genom en välplanerad o väl förberedd weekend få väldigt mycket utträttat med ideell arbetskraft och sponsrade medel. Det blir konkreta åtgärder som utgör synliga bevis på att projektet verkligen har kommit igång.

På D-dagen utförs arbetet med ideell engagerad arbetskraft. En målsättning är att mobilisera ca 20 personer och det beräknas räcka till att utföra all rivning respektive demontering. Tillbyggnaden demonteras del för del. Istället för att slänga detta byggmaterial läggs det upp i högar med sådant som är användbart, takplåt för sig, friska regler för sig, takstolar för sig osv.

Detta kan sedan säljas mot en frivillig avgift, som läggs mot borttransport men köparen bestämmer själv priset. Detta innebär att i sämsta fall slipper föreningen borttransportkostnader och i bästa fall kan föreningen tjäna en slant.

För att skapa ett trivsamt arbetslag anlitas någon som spelar musik under dagen. Mat behöver ordnas och exvis kan någon/några jägare tillaga ett helstekt vildsvin. Alternativt kan grillar anskaffas och var o en grillar sin egna mat.

Arbetsmiljön är viktig och företag kontaktas för att sponsra med skyddsutrustning.

Efter D-dagen skall all demontering, demolering och deponering vara avklarad.

C. Rivning

Denna aktivitet kan utföras med ideella krafter.

1. Den sentida tillbyggnaden, den s.k. gymnastikbyggnaden, har omfattande rötskador. Det är här de i olika besiktnings påtalade rötskadorna finns. Denna demonteras i sin helhet.
2. Hela tornbyggnadens utvändiga panel med fönster.
3. Innerväggar och håltagningar enligt skiss.
4. Mattor och masoniteyttskikt i stort sett alla rum.

Rubriken föreslås ändras till "Demontering, demolering o deponering" och genomförs som en "happening" - **D-dagen**.

Målsättningen för dagen/helgen är att i sämsta fall göra den kostnadsneutral, d v s de intäkter man får in ska balansera de kostnader man tvingas ta.

Efter helgen ska all invändig rivning vara utförd, krypgrunderna uppstädade samt tillbyggnaden demonterad. Om det går väldigt effektivt ska det finnas utrustning för att påbörja skrapning av fasader på plats.

Veckan efter D-Dagen/helgen påbörjas arbetena med att montera fönster på östra gaveln samt panel. Det är viktigt att få en tät byggnad snabbt samt taktiskt att visa att det händer saker.

För att få grepp över hur mycket skyddsutrustning och mat som ska anskaffas får man anmäla sig i förväg.

Rivningslov måste sökas och det görs i anslutning till bygglovsansökan. En komplett Rivningsplan måste bifogas ansökan. En inventering av miljöfarliga

<p>Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap : 10 § Det krävs rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en byggnad</p> <p>1. inom ett område med detaljplan, om kommunen inte har bestämt något annat i planen, och 2. utanför ett område med detaljplan om kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att ett rivningslov krävs.</p>
--

ämnen/asbest måste göras av en sakkunnig person i förväg och hanteras av godkänd personal. Det kan bli fråga om en separat entreprenad.

Arbetsgruppen förutsätter att Östhammars kommun låter frakta bort den utvändiga oljetanken på norra sidan av huset, sanerar marken runt omkring samt ser till att marken återställs till en acceptabel nivå och kvalitet.

Företag att diskutera med om rivning:

- *ev. sanering* av miljöfarliga ämnen/asbest: **Skadeservice, Relita, Mälarsanering?**
- *Flak/containers* som skickas till soptippen: **Skadeservice, JOKAB, Relita** (de kan få leverera varsin 30 cbm)
- *Kranbil/lastbil* med kran för att demontera takstolar: **JOKAB, Skadeservice**
- *Ställning* alternativt korgliftar för att demontera takmaterial, panel på tornen-östra gaveln, fönster på tornen-östra gaveln: **T Nordgren Bygg, Skadeservice, FKA efter revision**
- *Musik* för att höja stämningen o arbetsmoralen: **DJ Gugge** eller **Jörgen Sunshine**
- *Grillutrustning*: **Jens Larsson** har en tremetersgrill i rostfritt
- *Mat*: Jägare **Jörgen Tanskanen**, fler?? alt **ICA, COOP, Willys** för kött/lokalproducerat
- *Skyddsutrustning* för 20 personer, skor med spiktrampskydd, varselväst, hjälm med hörselkåpor, skyddsglasögon, arbetshandskar, munskydd, andningsmasker?: **SKB, FKA, Sandvik, Beijers, Skanska**
- *Asbest/Miljöfarliga ämnen*: **Bylero, Skadeservice**
- *Upprätta Rivningsplan*: **Skadeservice**

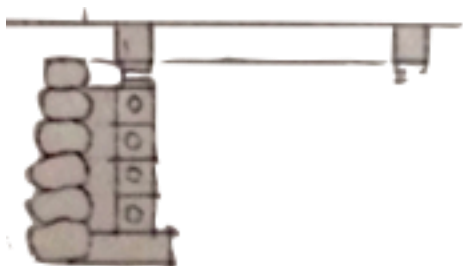
D. Grund

Denna aktivitet bör utföras av yrkesmän.

1. På tornbyggnaden utföres nya plintar/hel betonggrund med bärlinor.
2. I övrigt smärre ilagningar efter marksänkning ca 20 cm.
3. Hela grunden rensas från fukthållande bråte som tidigare aktörer ej tagit bort.

Arbetsgruppen har studerat två alternativa grundförstärkningsmetoder för tornet NÖ. Bägge metoderna bygger på att marken sänks ca 20 cm. Rensning av grund från fukthållande bråte i samband med D-dagen.

1. Lyft av nordöstra hörnet enligt Upplandsmuseets förslag. Detta bygger på förutsättningen att sättningen avstannat. Nya skaft o bärlinor.
2. Schakta ur till frostfritt djup, gjuta en sula och därefter mura upp en ny grundmur. Denna metodik tillämpades vid renovering av



Ritning från Slottskapellets renovering 1990-91

Slottskapellet i Jönköping 1991.

Radonmätare införskaffas för att kontrollera om det finns radon i marken.

Företag att diskutera med om grundarbeten:

- *grundarbeten*: **Skadeservice, SH-Bygg, PEAB, Tommy Norgren Bygg**

Utdrag ur Upplandsmuseets vårutredning:

Förutom fuktproblem finns även tidigare sättningar under gavelverandans nordöstra hörn, orsakade av grundläggning på instabil mark som undermineras av insvallande sjövattnen, och tjälskjutning vintertid. När verandan byggdes om 1962 anpassades golvet på bottenvåningen till den dåvarande sättningen. Golvet upplevdes vid byggnadsundersökningen fortfarande som plant vilket talar för att sättningen inte fortgått ytterligare. Eftersom byggnadens bärlinor står på plintar och syllar som är enkelt åtkomliga utifrån bör det vara ganska enkelt att kontrollera sättningen. Enklast kan de nedsjunkna delarna vid behov hissas upp med domkraft och plintarna pallas under med sten, eventuellt kan man också gräva ut under nordöstra hörnet till tjälffritt djup och gjuta ett betong-fundament där.

- *alternativt* kontaktas *mindre företag* som tillhandahåller arbetskraft och föreningen betalar materialet: **Ferko Bygg, Svartbäckens Bygg, Östhammars Rör o Bygg**
- *yttre markarbeten*, iordningställande av parkering o grönytor: **Svensk Markservice, Perssons Schakt**

E. Yttertak plåt

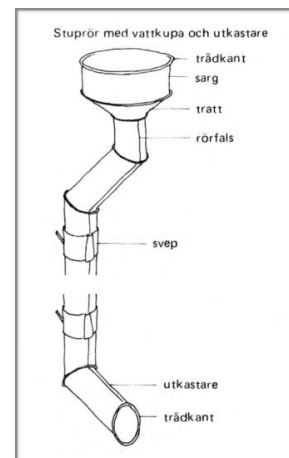
Dessa arbeten måste utföras av kvalificerade yrkesmän.

1. Tornens skivtäckning kompletteras och målas. Förses med nya flaggstänger.
2. Ny bandtäckning på huvudbyggnad och mellan tornen.
3. Takfot och språng runt hela byggnaden ilagas lika bef.

Ovanstående arbeten inkluderar även stuprör o hängrännor, samt takskyddsanordningar enligt BBR.

Företag att diskutera med om plåtarbeten:

- *plåtarbeten*: **Forsbergs Plåt i Östhammar, Storms Plåt o Smide**
- *ställning*: **FKA efter revision**
- *flaggstångsleverantör*: **Beijers Bygg, Byggauktioner på nätet**



F. Ytterväggar

Dessa arbeten bör utföras av kvalificerade yrkesmän. **Vissa delar av aktiviteten är lämplig för publik sponsring.**

1. Tornbyggnaden förses med ny fasspontpanel med listverk i enlighet med äldre foton. Isolering utföres mellan reglar.
2. Huvudbyggnadens fasader ilagas med panel lika bef. Främst mot norr och väster efter rivning. Isolering sprutas. Ev. utföres invändig tilläggsisolering. Vindsbjälklag tilläggsisoleras med lösull.
3. Stor vikt läggs vid fasaddetaljer som kompletteras blir lika bef. äldre.

Arbeten utförs enligt "Åtgärdsprogram för utvändigt restaurering och underhåll" upprättat av Björn Nilsson. Upplandsmuseet skall konsulteras för detaljutförande.

Paneler skall grundmålas + första strykning appliceras före montage. Detta kan göras genom mobilisering av frivilliga. Färdigmålning sker på plats av yrkesmålare.

Externa entreprenörer anlitas för sprutning av isolering i ytterväggar o eventuellt på vinden. Detta skall vara av typen cellulosa baserad, som är eco-vänlig. Utgångspunkten för kontakt med dem är att rabatterat pris erhålls.

Företag att diskutera med om ytterväggar:

- *montage av ny fasspontpanel + isolering o skivor (?) invändigt*: **SH-Bygg, PEAB, Tommy Nordgren Bygg**
- *sprutisolering*, kontakt tas med **Thermofloc Scandinavia AB, CREMAB, iCell**
- *färg till grundmålning*: **Gysinge, Kulturhantverkarna, Engwall & Claesson**
- *färdigmålning*: **Östhammars Måleri, Alundamålarna, Magnus Falk Entreprenad AB**

G. Fönster/Dörrar

Dessa arbeten måste utföras av kvalificerade yrkesmän. **Vissa delar av aktiviteten är lämplig för publik sponsring.**

1. Tornbyggnaden förses med nya snickartillverkade kopplade fönster i enlighet med äldre foton.
2. Övriga bef. kopplade fönster renoveras och målas efter smärre ilagningar.
3. Energiglas monteras i innerbågar.
4. Fyra st. nyttillverkade ytterdörrar.

Arbeten utförs enligt "Åtgärdsprogram för utvändigt restaurering och underhåll" upprättat av Björn Nilsson. Upplandsmuseet skall konsulteras för detaljutförande.

Betala för ett fönster: När det gäller sponsring passar denna aktivitet bra till detta. Det ska vara konkreta saker man ger pengar till och något att visa upp för vänner och bekanta. En möjlighet är att man preciserar vad materialet till ett nytt fönster kostar, låt oss gissa på 2.500:- och sedan säljer detta till företag och privatpersoner. På respektive fönster man betalat för sätter föreningen upp en plakett, antingen på fönsterbågen eller kanske ännu hellre på en samlingstavla på väggen.

Adoptera en båge: Ommålning av fönster är inte bygglovspliktigt så denna aktivitet kan utföras tidigare än bygglovets erhålls. Alla fönster som ska målas om numreras och en lista anslås på en offentlig plats där individer, familjer eller kompisar kan "adoptera en båge", d v s de tar ansvar för att måla om den enligt konstens alla regler. Björn Nilssons utförandebeskrivning kvitteras ut av de som ska måla och en mentor finns tillgänglig om man vill fråga något. Efter färdigt och godkänt arbete får man diplom o en liten plakett vid fönstret eller på en tavla.

Företag att diskutera med om fönster/dörrar

- *nyttillverkning/reparation av fönster/dörrar* **Per Ingemarsson, Magnus Falk Entreprenad**
- *färg till fönster* **Gysinge, Kulturhantverkarna, Engwall & Claesson**
- *glas* **Glasklart, Mälby Glas.**

H. Våtutrymmen

Dessa arbeten måste utföras av kvalificerade yrkesmän.

1. 3 st. WC, 1 st RWC samt en personal-WC/dusch.
2. Våtrumsmattor/kakel.
3. Städutrymme förses med vask.

Arbetena handlas upp av entreprenörer som är GVK anslutna. GVK är en stiftelse som består av organisationer och företag som arbetar med för att komma tillrätta med vattenskadorna i Svenska våtutrymmen.

VVS o EI redovisas under respektive kapitel.

Företag att diskutera med om våtutrymmen

- *Golv/klinker:* **Roslagens Golv, Östermans Golv**

I. Innerväggar/Golv

Dessa arbeten bör utföras av kvalificerade yrkesmän.

1. Gamla paneler och listverk tas fram ilagas, kompletteras med de gamla som förlaga.
2. Golv slipas, målas, ev. nylägges. Linoleum i korridorer, kök mm

Arbetet ska utföras enligt ett kommande Åtgärdsprogram för inre arbeten.

Företag att diskutera med om Innerväggar/Golv

- *Golvslipning/linoleum:* **Roslagens Golv, Östermans Golv**
- *Invändiga paneler, lister etc:* **SH-Bygg, PEAB, Tommy Nordgren Bygg**

J. Målning

Dessa arbeten bör utföras av kvalificerade yrkesmän.

1. Fasader/fönster målas med linoljefärg efter kulördokumentation.
2. Innerväggar målas enligt bef. förlagor bakom senare ytskikt.

Arbetet ska utföras enligt ett kommande Åtgärdsprogram för inre arbeten.

Företag att diskutera med om målningsarbeten

- *färdigmålning:* **Östhammars Måleri, Alundamålarna, Stenbergs Måleri**

K. VVS/Vent

Dessa arbeten måste utföras av kvalificerade yrkesmän.

1. Kompletterad ny med bergvärmepump.
2. Forcerad F-luft i sällskapsrum och WC.
3. Om möjligt sparas bef. rördragning

Om positivt besked lämnas av kommunen om Societetshuset Källörs framtid söks konsultbidrag från UROSS för utredning av värmesystem. Här har bergvärmepump, antagits som den optimala lösningen. Konsulten får göra en programhandling för en totalentreprenad som stöd för upphandling. Huset behöver kompletteras med nya radiatorer.

Utredning ska göras om ventilationsanläggningens utformning. Konsulten ska göra en systemhandling som blir underlag för en totalentreprenad.

Frågan om separat ventilation utreds av konsulten. I beredningskök/uppläggingskök räcker det med frånluft. Imkanal klass 2A (svartplåt, EI15) räcker enligt nya bestämmelserna från 2012. Dras genom tak

Företag att diskutera med om VVS-arbeten

- *Energiutredning*, **Sweco, ÅF Energikonsult**
- *VVS installation*, **Bygg & Rör Teknik i Östhammar, Öregrunds VVS, Skadeservice**
- *Vent installation*, **YIT**,

L. EI

Dessa arbeten måste utföras av kvalificerade yrkesmän.

1. Kompletterad ny med tidstypiska armaturer.
2. Kulo dras vid behov.
3. Godkänd installation sparas

Installation görs av behörig elektriker som sedan dokumenterar utförda arbeten. Kopplingsschema, uppmärkning av proppskåp etc.

Företag att diskutera med om Elarbeten:

- *Elinstallation* **Meullers EI, Eltjänst, Midroc**

M. Diverse

1. Scenen i stora salen ska behållas och iordningställas.
2. Omklädnings och förråd utrymme bakom scenen.
3. Lokalerna ska givetvis anpassas för personer med nedsatt rörelseförmåga.
4. Antikvariska frågor ska utföras i samförstånd med Upplandsmuseet.
5. Direktiv i en eventuell byggnadsminnesförklaring ska beaktas.
6. Det egna arbetet bör drivas genom olika grupper för bygg, måleri etc.
7. Kunniga, ansvariga, styrande och sammanhållande gruppleddare är utsedda.

Öppna frågor:

Dagvattensystem?

Beredningskök utformning?

PA?

Projektor?

Inbrottslarm/skalskydd

Fjärrstyrning bokning/värme

Låssystem

Ska 95-utbyggnaden bevaras på västra sidan?

Dessa frågeställningar kommer hanteras i steg 2.

5. Sammanställning av kostnader

Kostnadsanalysen visar totalt sett på samma resultat som avsiktsförklaringen, men är fördelad annorlunda för att kunna användas som underlag för en bruksbudget. Principen är att bygga upp

budgeten på ett sådant sätt att det går att följa upp på leverantörs/entreprenörsnivå. Logiken är att varje verifikat som kommer in ska ha en egen "budgetadress"/konto. Målsättningen är att ha så få eller helst inga sk slaskkonton.

Budgetunderlaget finns redovisat i bilaga 3.

Budgeten är uppdelad i 3 steg, se nedan i kap 8 för detaljer. Det första steget strävar emot vad minimikostnaden är för att få byggnaden i ett brukbart skick med inriktning på uthyrning av kontorsytor. I steg 2 förbereds byggnaden på uthyrningsbart skick av samtliga ytor och i steg 3 fokuseras det på driftsbesparande investeringar.

Budgeten redovisar dels totala budget om allt handlas av entreprenörer och leverantörer, dels

	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
Kontantbehov	528 724	1 073 301	56 000	1 658 025
Eget arbete	320 960	241 515	0	562 475
Material/tjänstrabatt	376 290	462 400	12 500	851 190
Skillnad i kalkyl			21 037	21 037
Totalt	1 225 974	1 777 216	89 537	3 092 727
Oförutsett, 10%		163 636	163 636	327 273
Bygg o rivningslov	120 000			120 000
Anslutning fiber		15 000		15 000
Vårdprogram interiört		10 000		10 000
KA enl PBL		10 000		10 000
Brand enl PBL		10 000		10 000
Tillgänglighet enl PBL		10 000		10 000
Skyltar	5 000			5 000
Totalt	125 000	218 636	163 636	507 273
TOTALT exkl moms	1 350 974	1 995 852	253 173	3 600 000
moms	337 744	498 963	63 293	900 000
TOTALT inkl moms	1 688 718	2 494 815	316 467	4 500 000
Rörelsekapital		100 000		100 000
Inredning		310 000		310 000
GRAND TOTAL inkl moms	1 688 718	2 904 815	316 467	4 910 000
varav kontant inkl moms	817 155	1 751 626	70 000	2 638 781

kontantbehovet, värdet på frivilligt ideellt arbete och värdet av materialrabatter.

Efter 1:a januari 2014 tillåter Skatteverket frivillig momsredovisning. Detta innebär att för en viss del av kostnaden kan momsen dras av. Viss del av verksamheten (kontorsuthyrningen) är frivillig moms och viss del (evenemangsuthyrning) är momsbefriad.

6. Marknadsanalys av möjliga professionella utförare

Denna listan skall inte ersätta sponsringslistan utan enbart stämmas av och samordnas mot den. Uppgifter hämtade från www.allabolag.se. Listan är inte komplett.

Rivning

Skadeservice AB		2012	2011	2010
	Omsättning (TKR)	46 144	38 658	35 871
	Årets resultat (TKR)	1 572	37	284

JOKAB		2013-06	2012-06	2011-06
	Omsättning (TKR)	92 741	72 102	70 212
	Årets resultat (TKR)	50	-30	327

Relita AB		2012-06	2011-06	2010-06
	Omsättning (TKR)	114 682	107 265	96 969
	Årets resultat (TKR)	1 483	1 484	2 187

Grund

Tommy Nordgren Bygg AB		2012-12	2011-12	2010-12
	Omsättning (TKR)	30 769	56 313	49 957
	Årets resultat (TKR)	1 311	1 174	1 715

SH bygg sten & anläggning AB		2012-12	2011-12	2010-12
	Omsättning (TKR)	850 588	728 480	608 482
	Årets resultat (TKR)	4 602	-8 254	1 504

PEAB		2012-12	2011-12	2010-12
	Omsättning (TKR)	24 172 024	23 600 880	21 140 237
	Årets resultat (TKR)	34 192	145 913	225 300

Svensk Markservice AB		2012-12	2011-12	2010-12
------------------------------	--	----------------	----------------	----------------

Svensk Markservice AB		2012-12	2011-12	2010-12
	Omsättning (TKR)	594 647	534 716	586 673
	Res. e. finansnetto (TKR)	18 002	-638	25 369
	Årets resultat (TKR)	-504	-631	18 503

Forsmarks Kraftgrupp AB		2012-12	2011-12	2010-12
	Omsättning (TKR)	6 524 769	5 707 283	5 237 427
	Årets resultat (TKR)	2 702	175	365 045

Vattenfall AB		2012-12	2011-12	2010-12
	Omsättning (TKR)	178 068 000	188 241 000	216 365 000
	Årets resultat (TKR)	17 224 000	10 416 000	12 997 000

SKB		2012-12	2011-12	2010-12
	Omsättning (TKR)	1 781 405	1 393 104	1 258 158
	Res. e. finansnetto (TKR)	1 371	972	773
	Årets resultat (TKR)	0	0	0

Yttertak Plåt

Forsbergs Plåtslageri AB		2012-12	2011-12	2010-12
	Omsättning (TKR)	5 903	5 989	4 504
	Årets resultat (TKR)	136	313	128

Storms Plåt & Smidesverkstad AB		2012-12	2011-12	2010-12
	Omsättning (TKR)	12 750	14 416	13 071
	Årets resultat (TKR)	959	1 267	842

Ytterväggar

Uno Wallgren AB (Thermofloc)		2013-06	2012-06	2011-06
	Omsättning (TKR)	1 329	1 348	1 059
	Årets resultat (TKR)	-57	-46	-3

Cremab		2012-12	2011-12	2010-12
	Omsättning (TKR)	53 052	53 247	24 274
	Årets resultat (TKR)	1 383	590	1 520

iCell		2012-12	2011-12	2010-12
	Omsättning (TKR)	7 799	206	641
	Årets resultat (TKR)	-9 931	-3 813	-1 864

Fönster/Dörrar

Magnus Falk Entreprenad AB		2012-12	2011-12	2010-12
	Omsättning (TKR)	14 487	13 856	12 564
	Årets resultat (TKR)	820	1 268	1 553

Våutrymmen

Roslagens Golv AB		2012-12	2011-12	2010-12
	Omsättning (TKR)	5 978	6 268	5 093
	Årets resultat (TKR)	359	193	676

Målning

Östhammars Måleri		2012-12	2011-12	2010-12
	Omsättning (TKR)	1 098	1 107	1 062
	Årets resultat (TKR)	61	-41	27

Stenbergs Måleri		2013-08	2012-08	2011-08
	Omsättning (TKR)	17 179	22 723	19 636
	Årets resultat (TKR)	276	437	351

Alundamålarna		2013-08	2012-08	2011-08
	Omsättning (TKR)	12 393	11 926	6 863
	Årets resultat (TKR)	287	489	5

VVS

Rör&Bygg teknik Öshammar		2013-01		

Rör&Bygg teknik Öshammar		2013-01		
	Omsättning (TKR)	1 278		
	Årets resultat (TKR)	-44		

Öregrunds VVS		2012-12	2011-12	2010-12
	Omsättning (TKR)	9 351	8 230	7 516
	Årets resultat (TKR)	216	258	32

7. Rivnings- och bygglov, myndighetskrav

Rivningslov måste sökas enligt PBL.

Vad gäller Bygglov bör en dialog inledas med kommunen vad som är bygglovspliktigt och vad som det räcker med en bygglovsanmälan för. Förmodligen behöver den ändrade fasaden på Tornet åtminstone vara bygganmälan på och tillägg av toaletter o beredningskök kan gå som icke väsentlig förändring. I övrigt handlar det om ommålning och nya ytskikt invändigt och det är inte tillståndspliktigt. Användning förändras inte. Enligt detaljplan (e.g. stadsplanen från början av 20-talet) är området klassat för byggnader avsedda för offentligt ändamål.

Ommålning av fasaden hanteras förmodligen via bygganmälan o med antikvariska myndigheter. Här handlar det om återställande och det borde inte vara så kontroversiellt.

Formellt ligger beslutet hos samhällsbyggnadsnämnden om hur PBL ska tolkas.

Oavsett om det är bygglovspliktigt eller inte ska certifierade o sakkunniga konsulter anlitas för KA (Kvalitetsansvarig enl PBL), Brand och Tillgänglighet. Det är viktiga samhällskrav att följa upp för att göra lokalen säker för besökare och nyttjare.

Rivningslovsavgift är redan betald en gång av Tekniska förvaltningen. Eftersom beslutet att riva överklagades verkställdes inte rivningen. En dialog inleds med samhällsbyggnadsförvaltningen om reducerad eller att ingen rivningslovsavgift ska tas ut.

8. Arbetsordning

Restaureringsarbetets tidsplan blir beroende på i vilken takt skänkta medel kommer in till föreningen. Här föreslås en turordning baserad med utgångspunkt för minsta möjliga för att få det driftsklart och vartefter verksamheten växlar upp o medel kommer in utförs åtgärderna. Det ska dock noteras att det gäller att ha målet klart för sig - **vart man ska** så att åtgärder i tidiga skeden inte blir begränsningar i ett senare skede. Därför ska det vara klart att vissa mål låter fantasirika men i självs verket ska det inte genomföras förrän ekonomin tillåter.

Tidsplanen bygger på att arbetet utförs i olika steg, först ett steg där det absolut nödvändigaste åtgärdas för att kunna starta driften. Steg 2 expanderar verksamheten vartefter investeringsmedel kommer in och i Steg 3 har verksamheten kommit igång och tillåter investeringar i driftkostnadsnedsättande åtgärder.

Om besked erhålles i mitten av juni månad kan steg 1 vara avslutat i slutet av september i år. Föreningen kan få hyresintäkter för kontor fr o m 1:a oktober. Steg 2 kan, i mån av tillräckligt med intäkter, genomföras under 2015, och steg 3 under 2016.

Arbetsordningen blir visionsstyrt - verkligheten får utvisa vad det blir. Det blir en balansgång mellan en låg investeringskostnad kontra ett LCC (Life Cycle Costs) perspektiv, d v s det kan löna sig att göra dyrare investeringar för att få ner driftskostnaden. De nedan redovisade stegen är resonerade.

Med tanke på den långa ledtiden för bygg- och rivningslovshantering och att ur kvalitetssynpunkt arbeten ska utföras senast under tidig höst behövs ett kommunalt beslut senast i början av juni i år.

Steg 1 - Målsättning - *Demolerat, driftklart, tätt, säkert o kan partiellt tas i bruk. Myndighetskrav uppfyllda.*

Demolerat - se ovan om D-dagen. Kostnad för konsult för miljöinventering och ev. sanering.

Driftklart innebär att värmesystemet är installerat för hela huset och fungerar, att ventilationssystemet är i funktion och att elsystemet är moderniserat för de delar som ska nyttjas. Som minimum skall kontorsrummen på plan 2 vara iordning, eventuellt beredningskök och stora salen men inte resten. Vatten och avlopp är anslutet till det kommunala nätet.

Tätt innebär att taket inte läcker och träarbeten exteriört är färdigställda. Grundmålning + första strykning kan ske innan panelen spikas upp. Som minimum räcker panel utvändigt på tornet och lagning av dåliga delar på resterande hus. Alla nya fönster o dörrar är monterade, men övrig fönsterrenovering återstår.

Säkert innebär att torndelen är uppriktad och säkrad för ytterligare sättningar. Som minimum skall uppallning ske men besiktning på plats får utvisa om ytterligare åtgärder behövs. Detta måste ske i ett tidigt skede då det kan ha kostnadskrävande påverkan. Detta innebär en risk för att klara budgeten. Sydvästra hörnet skall också vara säkrat.

Uppfylla myndighetskrav innebär att en diskussion behöver föras med samhällsbyggnadsförvaltningen hur drifttagandet ska hanteras i förhållande till bygglov och slutbevis. Det behöver antingen göras i etapper eller att det finns en medvetenhet om att det kommer utföras i etapper. En noggrann analys över vad som är bygglovspliktigt behöver göras i samråd med samhällsbyggnadsförvaltningen.

Steg 2 - Målsättning - *Verksamheten har kommit igång. Kvalitetshöjande åtgärder genomförs vartefter medel kommer in*

- Taket läggs om
- Färdigmålning av utvändigt trä
- Renovering av resterande fönster
- ev färdigställande av beredningskök om detta inte utförs i steg 1
- iordningställande av WC o RWC i bottenvåningen
- restaurering av övriga rum i bottenvåningen samt färdigställande invändigt i tornet
- trådlöst internet via fiber från stadsnätet
- skalskydd installerat/ inbrottslarm

Steg 3 - Målsättning - *Verksamheten har mognat och det finns utrymme för smarta, kostnadsbesparande driftsinvesteringar.*

- värmeåtervinning till ventilationsaggregat
- låssystem kopplat till bokningssystem
- drift av värmesystem kopplat till bokningssystem
- solcellsanläggning för produktion av el för försäljning
- PA-system/ljudanläggning
- Projektorer för konferensverksamhet

8.1 Vad görs absolut först?

- inventering av miljöfarliga ämnen
- upprättande av rivningsplan o riskanalys för rivning
- kontakta samhällsbyggnadsförvaltningen för diskussion om gränsdragningen mellan bygglov o anmälningsplikt
- skicka in ansökan om rivnings- o bygglov (10 veckors beskedstid)

8.2 Vad kan göras utan bygglov i steg 1?

- städa ur rummen invändigt
- städa ur kryppgrunden
- reparera säkerhetsrelaterade skador
- 1. sydvästra hörnet, skadade bjälkar, kläs av invändigt och byts ut eller förstärks
- 2. nordöstra hörnet, lyfts och förstärks efter sättning
- byta rötskadat virke på norra fasaden
- skrapa och måla norra väggen på mellandelen?
- måla om fönsterbågar/(publika projektet "Adoptera en båge")

8.3 Vad görs Dagen-D i steg 1?

- demontering av gymnastikbyggnaden och entré mot väster
- uppstaplas prydligt ner mot vägen
- demontering av fönster samt panel från utsidan av tornen (OBS inget invändigt i tornet utan anvisning av Björn Nilsson)
- demontering av skivor på väggarna i mellandelen.
- rivning av vägg vid ny entré
- håltagning för ventilation och värmeinstallation

8.4 Vad görs efter Dagen-D i steg 1?

- montage av nya fönster i Tornet
- montage av isolering och panel på Tornet
- borring för bergvärme
- installation av värmepump
- driftsättning av värmepump
- montage av värmerör och radiatorer i åtminstone kontorsdelen

9. Energi

Avsiktsförklaringen visar på att bergvärme förmodligen är den optimala värmelösningen. Om föreningen får tillstånd att använda byggnaden förslås att en värmeutredning görs för att bekräfta detta. Vidare behöver ett upphandlingsunderlag (programhandling) upprättas för en totalentreprenad, både för VVS respektive Ventilation.

Om bygglov krävs behöver en energibalansberäkning redovisas. Medel avses att sökas från UROSS för att täcka en del av kostnaden.

Det är viktigt att inte bli dumsnål när det gäller värmesystemet. En felaktig investering kan ge negativa konsekvenser avseende driftskostnader. Då föreningen förmodas att inte ha några anställda kommer driftskostnader för värme bli den enskilt största posten när ombyggnadens investeringar är klara.

10. Koordinering med övriga arbetsgrupper

Följande koordinering behöver ske:

med driftsarbetsgruppen

- indata till energibalansberäkningen; antal event, antal personer, nyttjandegrad, uppdelat utifrån ett antal scenarios..... lika de som finns för driftsbudgeten?

med sponsringsarbetsgruppen

- samordna kontaktlistor så identifierade entreprenörer kontaktas
- vilket erbjudande har vi till potentiella sponsorer
- vad behöver vi för material och tjänster från sponsorer

11. Risker

Följande risker är hitintills identifierade

- att åtgärderna är mer omfattande än vårdutredningen visat
- grundläggningen kräver mer åtgärder än beräknat
- övriga förstärkningsåtgärder
- får inte in tillräckligt med sponsormedel
- inte tillräckligt med frivilligarbetare
- relationen med Millimieter Arkitekter
- kvalitet på frivilligarbete

Riskplan i utförligare format finns i bilaga 2.

12. Diskussionspunkter med kommunen ur byggperspektiv

- Miljöskuld, riva utvändigt oljetank, riva pannrum o trappa, sanera och återställa marken är kommunens ansvar
- kostnad för fiberanslutning till Stadsnätet
- reducerad eller ingen bygg- och rivningslovsavgift eftersom rivningslovsavgiften de facto redan är betald
- installation av dagvattensystem
- iordningställande av p-platser och del av f d engelska parken
- flytta cykelbaneskylten norr om byggnaden (förstör alla foton att ha den i bakgrunden) - varför sitter den där över huvud taget?