



Ånge Fastighets & Industri AB

Kommunhuset

2025-12-17

Information till Gruppledarna

Lokalanpassning

- Anpassningar enligt hyresgästens önskemål i nivå med hyresavtal gällande plan 2 och 3
- Kontorsombyggnad till standardnivå och enligt myndighetskrav
- I dialogen kring nytt hyresavtal har ett antal problem lyfts från hyresgästen till ÅFA som man vill se åtgärdade som en del av ett nytt avtal. Detta har varit anmälda arbetsmiljöproblem hos hyresgästen och är av karaktären; akustik, ventilation, komfort (kyla/värme), belysning

Arbetsmiljöproblem hyresgäst

- Hyresgästen har haft arbetsmiljöproblem som återkommande kommit upp i skyddsronder och i samverkan med de anställda.
- Problem med ljud/överhörning där det även är kopplat till sekretesskrav etc
- Problem med ventilationen; dålig luft, ljud från ventilationen, drag från ventilationen
- Komfortproblem; kallras/drag från yttervägg, drag från fönster, solinstrålning och värmeinstrålning längs fasad, för mycket kyla/för lite kyla, varmt trots kylanläggning i drift

Arbetsmiljöproblem fastighetsägare

- Utöver hyresgästens arbetsmiljöproblem har även fastighetsägaren flertalet arbetsmiljöproblem kopplade till driftspersonalens vardag;
 - ventilationsutrymmen ute i det fria uppe på tak utan skydd för väder och vind
 - åtkomsten för service och byte av filter i ventilationsanläggning på tak är bristfällig
 - elanläggningen är gammal och har säkerhetsbrister trots kontinuerliga elrevisioner

Miljö & Hållbarhet

- Huset har en karaktäristisk arkitektonisk stil från sin tid som har ett högt bevarandevärde och som har bevarats. Husets form och utseende har inte förstörts över tid. Huset är byggt med hög kvalitet på många material.
- I dagsläget har dock huset en kylanläggning där kylan kommer från färskt, kallt dricksvatten. För att exemplifiera, under sommaren 2025 med den månadslånga värmebölja som var snurrade kylanläggningen för fullt med hög vattenförbrukning samtidigt som kommunen införde bevattningsförbud.

Planerade investeringar i fastigheten

- Kopplat till **komfortproblemen** avser ÅFA att byta fönster, tilläggsisolera yttervägg, installera nytt värmesystem (rör och radiatorer) samt sätta upp ny utvändigt solavskärmning.
- Utöver att dessa åtgärder skapar den komfort som hyresgästen efterfrågat inom ramen för nytt hyresavtal ger dessa åtgärder ett bättre driftnetto för ÅFA. Fjärrvärmebrukningen kommer att minska. Ventilationsbehovet minskar och således minskar även elförbrukningen.
- Med en mer robust klimatskärm (läs yttervägg) blir även kylbehovet mindre.

Not: Enligt energiberäkningsrapport som levererades till ÅFA efter informationsmötet kommer en energibesparing på ca 30% (ca 60000kWh) att uppnås om tilläggsisolering och fönsterbyte genomförs.

Forts. Planerade investeringar i fastigheten

- Kopplat till **problemen med ventilationen** avser ÅFA att byta hela kanalsystemet för ventilationsanläggningen på plan 2 och 3 som försörjer lokalerna med luft, installera nytt styrsystem för att kunna optimera ventilationen samt att montera nya ventilationsaggregat. Ventilationsaggregaten placeras i ett fläktrumshus på taket, dvs det byggs en byggnad uppe på taket. I och med det förbättras även driftspersonalens arbetsmiljö. Ett bef trapphus förlängs upp till det nya utrymmet. Möjligheten att på ett mer ergonomiskt och arbetsmiljövänligt sätt transportera material som krävs i det löpande underhållet förbättras väsentligt och arbetsmiljön kring installationerna blir fullgod.
- Utöver att dessa åtgärder skapar den innemiljö och luftkvalitet som hyresgästen efterfrågat inom ramen för nytt hyresavtal ger dessa åtgärder ett bättre driftnetto för ÅFA. Fjärrvärme- och elförbrukningen kommer att minska. En mer optimerad anläggning med modernare, mer energisnåla installationer.

Forts. Planerade investeringar i fastigheten

- Kopplat till **problemen med ventilationen och komforten** kommer ÅFA att installera en kylanläggning med annan teknik. Kylaggregat monteras på taket. Kylan drivs därmed med ett köldmedia istället för färskt dricksvatten. Den tekniska lösningen blir mer effektiv, både utifrån driftekonomi och kylkapacitet. Kylan kan även optimeras i lokalerna på ett bättre sätt för att kyla där kylan behövs. Huset har en tydlig delning med en lång fönsterfasad mot söder och motsvarande mot norr med helt olika förutsättningar avseende solinstrålning och värmelast. Utan möjlighet att styra kylan utifrån behov kyler vi i onödan, med höga förbrukningar som resultat.
- Ett miljömässigt godkänt köldmedia ska självklart väljas.

Forts. Planerade investeringar i fastigheten

- Den eltekniska installationen i huset har uppnått sin tekniska livslängd och måste bytas ut. Det gäller såväl allt kablage som samtliga elcentraler. Anläggningen uppfyller inte dagens elsäkerhetskrav.
- De anpassningar som hyresgästen önskar inom ramen för hyresavtalet kan inte utföras i befintlig anläggning. Lokalanpassningarna kräver även nya positioner för vissa elcentraler.
- ÅFA kan inte upprätthålla en fullständig elsäkerhetsdokumentation över den anläggning som är idag. För många mindre och större förändringar har skett över tid med mycket osäkerheter kring vad som eg försörjer vad.

Forts. Planerade investeringar i fastigheten

- Utöver nämnda anpassningar som hyresgästen önskar inom ramen för hyresavtalet bör även belysning lyftas fram.
- Ny modern belysning med LED-teknik är betydligt mer energieffektiv och även drifteffektiv. LED-armaturer har mycket längre driftslängd och behöver således bytas mer sällan.
- Ny belysning är ett måste för att uppnå de arbetsmiljömässiga krav som finns för kontorsarbetsplatser och som hyresgästen som ansvarig arbetsgivare måste upprätthålla enligt AFS.
- En ny belysningsinstallation med modern styrning kräver en ny elteknisk installation i huset.

Driftkostnader

- För ÅFAs totala ekonomi i fastigheten är driftnettot beroende av den nya marknadsmässiga hyran, den låga vakansgraden och de fastighetstekniska investeringar vi önskar utföra i huset.
- Det kalkylerade driftnettot utgår från att husets installationer moderniseras till mer energisnåla lösningar samt att husets klimatskärm förbättras. I och med det blir driftkostnaderna lägre. Utan dessa investeringar kommer fastigheten att få högre driftkostnader över tid då förbrukningen av samtliga media kommer att ligga kvar på höga till mycket höga nivåer i kombination med att såväl fjärrvärme- som VA-taxorna kontinuerligt stiger.
- Utöver de högre driftkostnaderna kommer underhållskostnaderna att stiga. De tekniska installationerna har uppnått sin tekniska livslängd varvid underhållsbehovet ständigt ökar och driftsäkerheten minskar.