

RENOVERINGSPLAN

Projekt Oscarsborg



av och med



AB FRANSSONS GLAS



Flügger

Grundtanke med huset

I detta dokument beskrivs hur räddningen av Oscarsborg konkret skall gå till och hur den skall finansieras. Projektet är uppdelat i etapper, för att kunna sprida ut kostnaderna över flera år och för att så fort som möjligt kunna göra villan färdig för verksamhet.

Den verksamhet som är tilltänkt är ett skogscafé med djurhållning i form av bikupor och höns. Till cafét kommer det att höra en boulebana och en naturhinderbana. I husets övre plan kommer samlingslokal att anordnas och det kan erbjudas konstföreningar och musiker att använda huset och dess faciliteter. Sammantaget skall verksamheten syfta till att skapa en mötesplats för kommunens invånare.

Tanken är att huset skall bevaras och återställas till sitt ursprungliga utseende. Tomt skall iordningställas och befintliga baracker rivas, för att lyfta fram det stall som finns gömt bland dessa. För att kunna bedriva verksamhet i huset behöver det förses med vatten och avlopp och ett WC-rum.

Etapp 1 – stoppa förfallet

I ett första steg handlar det om att byta tak och ordna till hängrännor och stuprör. Takpannorna kommer att avlägsnas, läkt och papp tas bort. Taksporten går igenom och eventuellt skadade brädor byts. Ny papp läggs, på vilket ny läkt sätts, med fågellist längst ner. Vittinge 2-kupigt taktegel läggs och hängrännor i standard kulört monteras och ansluts till nya stuprör med utkastare.

- Arbetskostnaden uppgår till 56000 kr och betalas av QICON.
- Materialkostnaden uppgår till 70000 kr och betalas av Bygma Danderyd.



Etapp 2 – åtgärda grund och syll

När källan till förfallet har åtgärdats och det inte längre kommer vatten på fasad och grund, då lagas hålligheterna i granitgrunden med cement och offerbräda och dropp-näsan byts ut runt huset. På en eller två ställen, främst vid knutarna har rötan gått in genom offerbrädan och in i syllen. Huset stämpas på dessa ställen och dåligt virke skärs bort och ersätts med nytt.

- Arbetskostnaden uppgår till 21000 kr och betalas av QICON.
- Materialkostnaden uppgår till 5000 kr och betalas av Bygma Danderyd.



Etapp 3 – Återställa burspråket

Burspråket, husets entré, har förvanskats under åren och det är viktigt att det återställs till sitt ursprungliga utseende. Taket rivs och takstolar byggs för valmat tak. Taket bekläms med papp och ståndsivivor monteras mot fasad. Takavvattning monteras med utkastare.

En glasad entrédörr köps begagnad och renoveras. Fönster likaså.

- Arbetskostnaden uppgår till 28000 kr och betalas av QICON.
- Materialkostnaden uppgår till 20000 kr och betalas av Bygma Danderyd.
- Fönster och dörrar omhändertas från rivningsobjekt i Stockholmsregionen och återanvänds utan kostnad.



Etapp 4 – renovera fönster och fasad



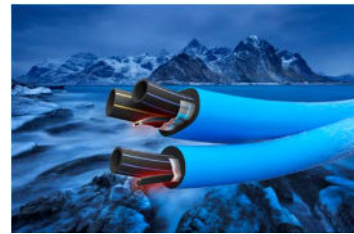
Fasaden och fönster är husets kläder. Knutbrädor byts ut och takfots- och gavelsprångspanelen, som består av pärlspont, lagas där den är trasig. På vissa ställen byts den helt mot ny. På vissa ställen byts den understa fasadbrädan ut mot en ny likadan. Huset målas i tidstypisk färg, troligen en linoljefärg eller en modernare bättre lämpad fasadfärg. Fönster kittas och renoveras.

- Arbetskostnaden uppgår till 112000 kr och betalas av QICON och Franssons Glas.
- Materialkostnaden uppgår till 28000 kr och betalas av Bygma Danderyd och Flügger Färg.

Etapp 5 – Avlopp och vatten dras in i huset



Nu är huset skyddat för fortsatt förfall och det är dags att övergå till de värdehöjande och nödvändiga kompletteringarna för att få huset användbart för en verksamhet. För att slippa gräva djupt och också spara både natur och pengar så kommer ett LPS-system av samma modell som kommunen redan har på Tranholmen att



användas. Pumpen köps in och driftsätts av Skandinavisk Kommunalteknik AB. Rör blir sk Polarrör, både för vatten och avlopp. Dessa kan i princip läggas, som det låter, direkt på polarisen, men för att skydda dem grävs de ner ca 20-30 cm.

100 meter från huset ligger närmaste kommunala anslutningspunkt för vatten och avlopp, så dit dras rören.

- Arbetskostnaden uppgår till 42000 kr och betalas av QICON.
- Materialkostnaden uppgår till 58000 kr för pumpstationen, 84000 kr för rör och minigrävmaskin och betalas av kommunen.
- Anslutningsavgift för vatten och avlopp betalas av kommunen.



Etapp 6 – WC

En verksamhet behöver en WC med toalett och tvättfat, men i övrigt är inte tanken att det skall finnas sanitetsrum. Behövs mer utrymme för dessa behöver verksamheten bekosta det. Det finns en tillbyggnad till huset idag, och i den kan ytterligare sanitetsrum anordnas vid behov, vilket i så fall bekostas av verksamheten.

Inne i huset lokaliseras lämplig garderob/skrubb till plats för WC. Ritningar saknas på huset, så en översikt av planlösningen behöver göras generellt. Lämpligtvis läggs WC i närheten av plats för kök för att optimera dragning av vatten och avlopp. En varmvattenberedare installeras.

WC förses med tätskikt på golv och kakel på golv och väggar. Tidstypisk inredning eftersträvas.

- Arbetskostnaden uppgår till 84000 kr och betalas av QICON.

- Materialkostnaden uppgår till 63000 kr för byggmaterial och varmvattenberedare och betalas av kommunen. Höganäs Kakel betalar 20000 kr för bruk, tätskikt, och kakel.

Etapp 7 – Riva barackerna

Eftersom en av grundtankarna med huset är att återställa det till sitt ursprungliga utseende så blir ett naturligt steg att riva det som inte hörde dit från början. Barackerna tas ner och det ursprungliga stallet lyfts fram. Renoveringen av stallet omfattas inte av renoveringsplanen utan får bekostas av verksamheten i den mån det skall användas.



- Arbetskostnaden uppgår till 14000 kr och betalas av QICON.
- Materialkostnaden, främst tippningsavgifter uppgår till 32000 kr och betalas av kommunen.

Vidare renoveringsarbeten

När yttre arbeten är genomförda och huset har WC och vatten kan verksamhet påbörjas för att kunna finansiera fortsatt renoveringsarbete. Renoveringar får belasta hyresvärden, dvs QICON och dess samarbetspartners medan anpassningar av lokal och trädgård för en caféverksamhet får belasta verksamhetsutövaren.

Grundtanken i fortsatt renoveringsarbeten är att de skall spridas ut på ett flertal år och att inredning skall komma från rivningsarbeten i andra tidstypiska byggnader, dels för att kunna behålla "original", dels för att hålla nere kostnader. En viktig sak att bevara och renovera är skorsten och den fina kakelugnen.



Verksamheten

En caféverksamhet kan mycket överskådligt budgeteras på följande sätt:

- Omsättning 1,43 miljoner (40 gäster per dag som spenderar 90 kr per gäst)
- Hyresintäkter 120 tkr för övervåningen
- Omkostnader -525 tkr (40% av omsättningen)
- Lokalkostnader -160 tkr (hyra, el och vatten)
- Personal -558 tkr (lön 30 tkr)
- Avskrivningar -190 tkr
- Vinst 0 kr

Verksamheten klarar av investeringar på 950 tkr med en avskrivning på fem år. Investeringarna är tex en boulebana, en hinderbana, café-utrustning, möbler, bikupor, renovering av stallet och ytterligare sanitetsutrymmen.

Sammanfattning av kostnaderna

Alla kostnader som nämns i denna plan är de faktiska kostnaderna för respektive företag, ex moms. Arbetskostnaden är beräknad till lönekostnader, sociala avgifter och Fora-försäkringar (sammantaget 350 kr/h).

- QICON ställer upp med arbetskraft, vilket summerar ihop till 343000 kr. Kostnaderna kommer bokföras som en investering och skrivs av under 3 år (1/3 av kontraktets löptid). QICON erhåller intäkter från verksamheten på 120000 kr per år, vilket kvittas ut mot

renoveringskostnaden. Under de sju sista åren finansierar verksamheten 840000 kr av ytterligare renoveringskostnader.

- Bygma ställer upp med material till ett värde av 103000 kr, vilket budgeteras över 2 år.
- Höganäs och Flügger ställer upp med material till ett värde av 20000 kr vardera.
- Franssons glas ställer upp med arbetskraft och material till ett värde av 14000 kr.

Kommunens kostnader

På bordet ligger en rivningskostnad för kommunen på 600000 kr. Företagsgruppen i denna plan förväntar av kommunen att dessa pengar istället används till rivning av baracker och värdehöjande ombyggnationer. Kommunens siffror ovan summeras ihop till 237000 kr plus deras kostnad för anslutning av vatten och avlopp, vilket enligt kommunens VA-taxa för 2023 skulle innebära drygt 121000 kr för Servisavgift och Förbindelsepunktsavgift. Tomtyteavgift och Våningsyteavgift räknar vi med inte behöver uttas, eftersom Oscarsborg inte ligger på en tomt på det sättet och inte heller har mer än en våning med sanitet.

Sammanlagt summerar det ihop till 358000 kronor. Resterande 242000 kr räknar vi med ska kunna användas till att bekosta vidare värdehöjande ombyggnationer som tex

- ✓ En ny el-central och ett nytt el-system (ca 70000 kr)
- ✓ 2 st värmefläktar och el-element (ca 80000 kr)
- ✓ Tilläggsisolering av tak för att spara energikostnader och minska miljöavtrycket (ca 50000 kr)
- ✓ Övrigt (42000 kr)

Slutord

Det är fullt möjligt att med hjälp av företag i den omedelbara närheten rädda Oscarsborg. QICON, Bygma, Höganäs, Flügger och Franssons glas ställer upp på detta för att det är för en god sak. Företag vill engagera sig i närmiljön och hållbarhetsfrågorna blir viktigare i samspelet kommun-näringsliv. En del av Danderyds historia kan bevaras, och inte kosta invånarna mer än om det skulle rivas. Tvärtom berikar det en del av Danderyd som ligger lite i skymundan, men som har bra logistik och en stor potential. Tillsammans med Båtmanstorpet kan området bli ett litet kulturkluster. Riv inte Oscarsborg, utan låt oss omsätta denna renoveringsplan!

Danderyd 2023-08-07

Carl Kjellberg
VD QI Construction AB