





Natur

Vackert läge med
utsikt över skog
och vatten



Turism

Naturligt stopp
på kanalbåtstur -
Dalslands största
turistattraktion



Historia

Lång tradition av att
hantera och förädla
trä på platsen



Plats

Stora klimatskyddade
ytor finns redan
uppförda



Skolorna

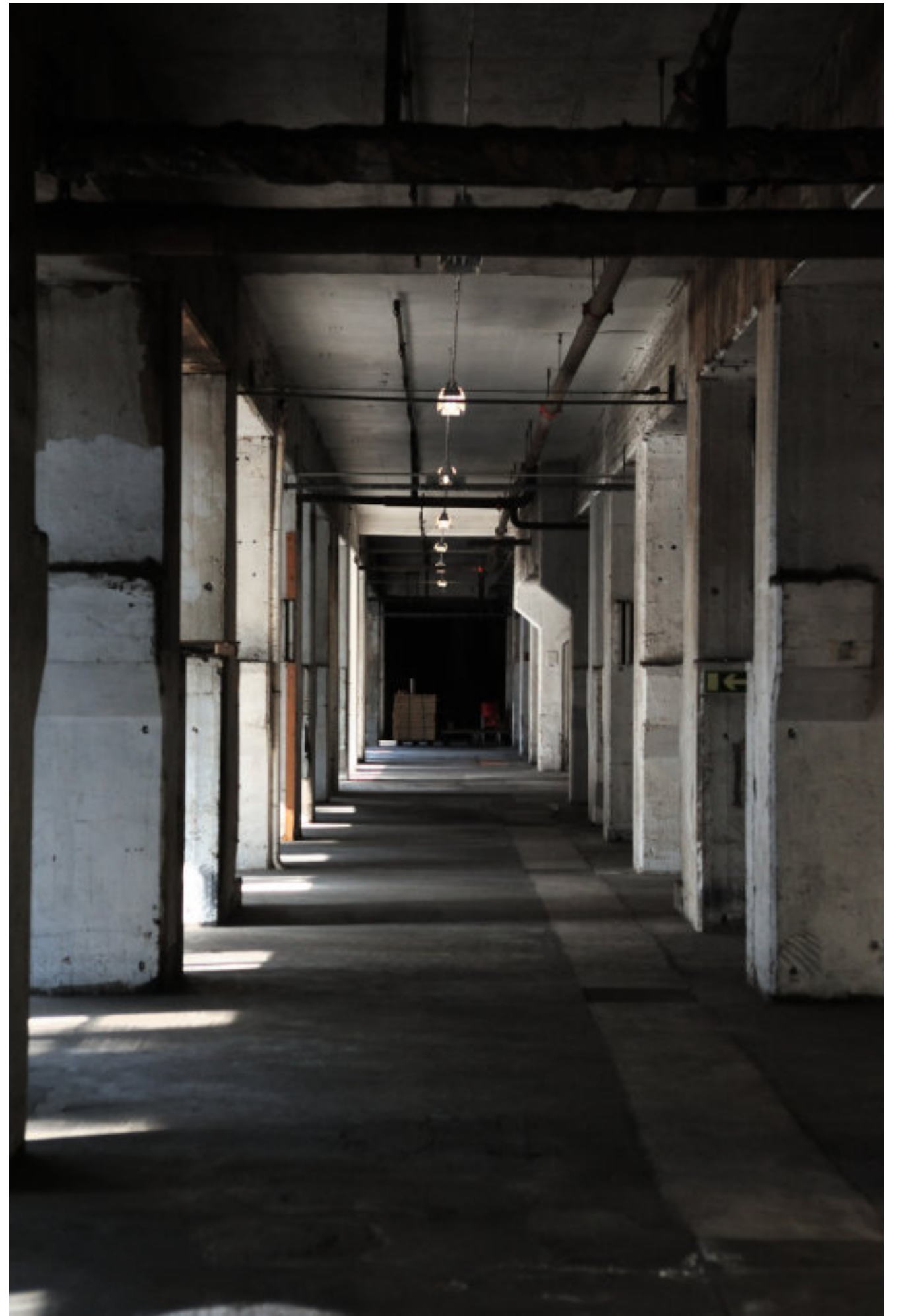
Stor kunskap inom
trähantering - traditionell och
nyskapande. Har personal och
studenter från hela världen.



Människor

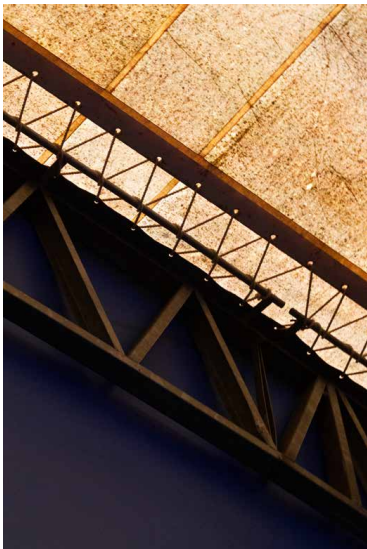
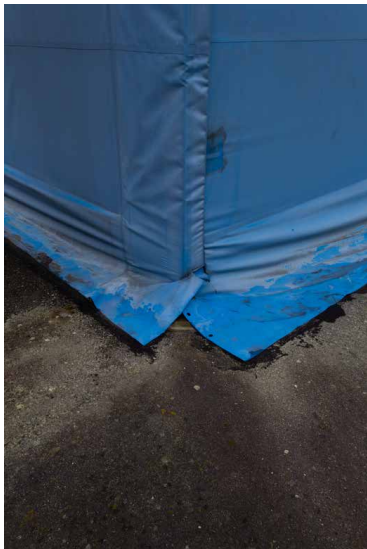
Engagerad lokalbefolkning
och intresserade företag i
behov av lokaler

Potential









Floating city

Utställning

- Möbelmuseum + magasin
- Konsthall
- Historiskt museum om Dals Långed/Rexell

Grönska

- Park
- Terapiträdgård
- Takterrass
- Växthus
- Odlingsslådor

Hamnplats

Bostad

- Studentbostäder
- Ateljébostäder (Artist in residency)
- Hotell/Vandrarhem
- Konferens

Butik

- Lokal konst/-hantverk
- Återbruk
- Konstmaterial
- Filial: t.ex. Returkultur

Verkstad

- Tillverkning träindustri
- Testbädd för grön omställning av möbelindustrin
- Co-working space (förlängning av Studio Växt)
- Andra verkstäder: glas, textil, grafik?

Mat

- Café/Restaurang
- Bar
- Bryggeri
- Mathantverk/bageri

Scen

- Musik
- Teater
- Biograf
- Stand-up

Idrott

- Multihall
- Klättercentrum
- Skatepark

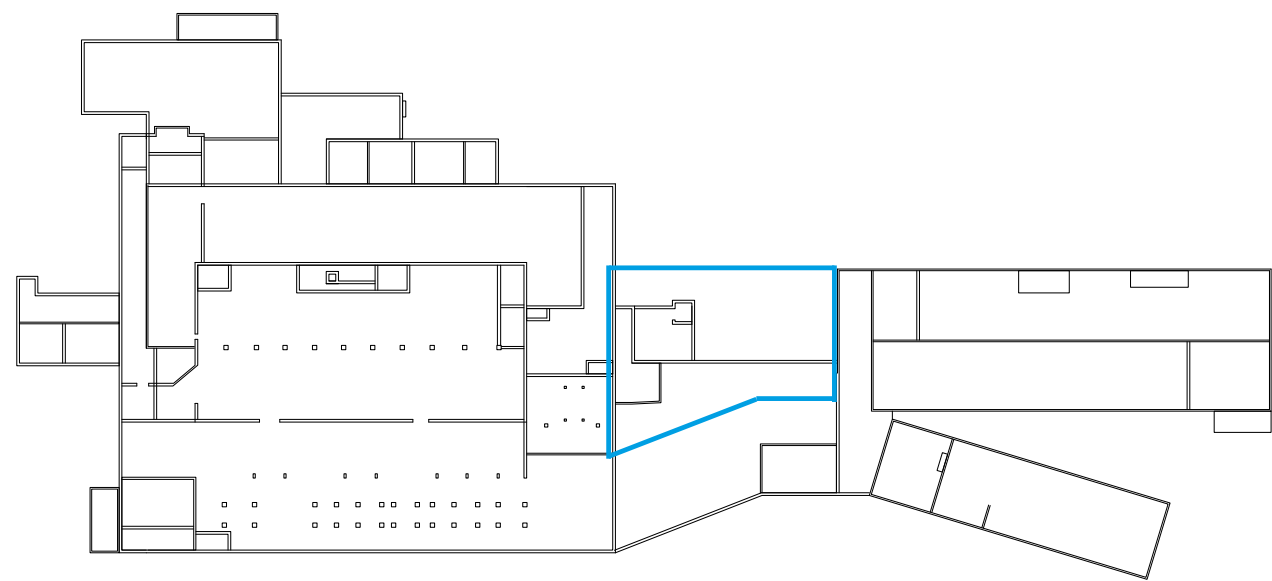
Foto-/Filmstudio

Ungdomsgård

Möjliga Funktioner

Syftet är att ge en grov ekonomisk överblick över projektet för att kunna bedöma dess bärighet i tidigt skede. I den ekonomiska bedömningen räknar vi inte in fastighetsförvärvet.

Kostnadsbedömningarna utgår från information från befintligt underlag VGRs Västarvet rapport 2017 Långedsverken, Rexcell Tissue och Airlaid samt Duni groups Fastighetsunderlag Dals-Långed från 2023 och görs utifrån erfarenhetsbaserade principer. Bedömningen som helhet utgår från förutsättningarna från visionens ledord om återbruk, hållbarhet och successiv utveckling med en hög grad av behållande av nuvarande rumsbildningar, ytskikt och installationer.

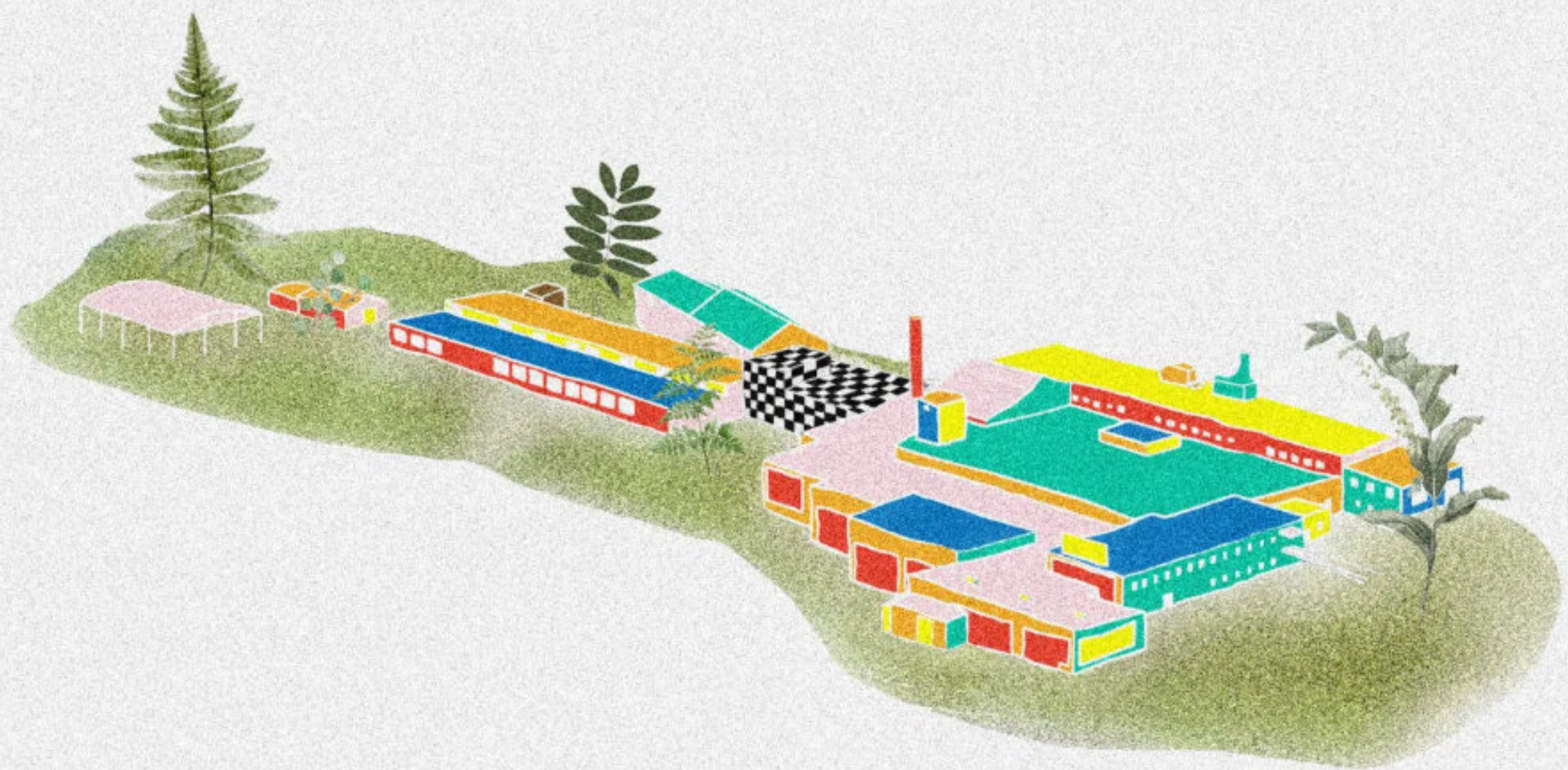


Investeringskostnad	
Total kostnad för åtgärder:	-16,5 MSEK
Varav:	
Avskrivning investeringskostnad (30år):	-0,55 MSEK
Åtgärd klimatskal "tätt hus":	-3,5 MSEK
Översyn av samtliga byggnaders klimatskal för att säkerställa ett tätt, användbart hus. Innefattar inga åtgärder för energieffektivisering eller liknande utan i nivå med "lappa och laga".	
Åtgärd mark:	-0,5MSEK
Utvändig iordningställning av mark för beskrivna användningsområden i anslutning till hubben, café och Natur- och kulturparken. Innefattar röjning, tillskapande av gångstråk och vistelseytor såsom sittplatser och eldstad samt avstädning för hårdgjorda ytor.	
Åtgärd nya funktioner och rumsbildningar:	-3,5 MSEK
Invändiga åtgärder för nya partier och öppningar för att skapa fysiska förutsättningar rörelser och siktlinjer i byggnaden.	
Åtgärd enklare översyn:	-3,5MSEK
Invändig översyn av ytskikt och målning i de delar som krävs för att nå en lägsta nivå som möter ytornas funktionskrav.	
Åtgärd installationer:	-5,5MSEK
Grundläggande installationer i form av el, vatten, ventilation och avlopp antas finnas. Åtgärden avser komplettering och anpassning genom framdragning och anslutning till befintliga matningar etc.	

Driftskostnader	
Total driftkostnad:	-1,75MSEK
Markprover föroreningar:	-0MSEK
Kostnader för provtagning i förorenad mark antas utgå för den nya fastighetsägaren då saneringsarbete genomförs vid fastighetstransaktion.	
Uppvärmning:	-1MSEK
Uppvärmningskostnaderna förväntas sjunka med mer normala energipriser samt att investeringarna i fastigheten bär med sig viss energieffektivisering. Samtidigt ökar uppvärmningsbehovet av gemensamma ytor som belastar fastighetsägaren. Övriga ytor antas hyras ut med kallhyra, vilket oavsett uppvärmning inte belastar fastighetsägaren.	
Underhåll:	-0,75MSEK
Underhållskostnaderna antas utökas till att innefatta en heltidstjänst för fastighetsunderhåll och hyresgästkontakt i community.	
Övrigt:	-0MSEK
Oplanerade kostnader kopplat till fastighetsdrift antas utgå i och med översyn och investeringar i fastigheten.	

Intäkt	
Nuvarande hyresintäkt uppgår till 0,48MSEK	
Hyresintäkter på ca. 6000kvm uthyrd lokalyta i spannet 30-150kr/kvm. Hyresintäkten från Open Wood är osäker men räknas här med till fullo.	
Ahlstrom:	0,06MSEK
Vattenfall:	0,12MSEK
Open wood:	0,3MSEK
Behov tillkommande hyresintäkter:	1,85MSEK
För att täcka initiala investeringskostnader och årliga driftkostnader behövs ytterligare hyresintäkter för idag outhyrd yta. Detta kräver ett omfattande uthyrningsarbete över en längre tid. Befintliga hyresgästers hyreskontrakt behöver omförhandlas till marknadsmässiga nivåer.	
<u>Lokalyta:</u>	
Total lokalyta:	17 500kvm
Gemensam yta:	1 500kvm
Uthyrbar yta:	16 000kvm
Uthyrd yta:	6 000kvm
Vakant yta:	10 000kvm
Genomsnittlig hyresnivå:	185kr/kvm

Slutsatser
Mot nuvarande hyresnivåer bedöms en nödvändig genomsnittlig hyresnivå på min 200 kr/kvm och upp till ca 400 kr/kvm för övriga 10 000kvm, exklusive vakans/ risk som en hyra över marknadsmässig nivå. Den initiala investeringskostnaden bär del av förklaringen men störst inverkan har de löpande driftskostnaderna där uppvärmningen är den största kostnadsposten.
<u>Nästa steg</u>
• Statusbesiktning och miljöinventering
• Undersöka möjligheter till investeringsbidrag för energieffektivisering
• Undersöka möjligheter till investerings/ etableringsbidrag för verksamheter
• Aktiv förvaltning och omförhandling av hyreskontrakt med befintliga hyresgäster



LÅNGEDSVERKEN