

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2020-12-08
Ärende 10.2
DNR: 2020-00443

Handläggare: Malin Lövström
Telefon: 08-508 422 24

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut, kökrenovering, Enbacksskolan, kv. Uppinge 2, Spånga

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra renoveringsprojektet på Enbackaskolan enligt redovisningen med en investeringsutgift om 14 mnkr, varav 8 mnkr är hyresgästsfinansierat, vid en beställning från Utbildningsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

SISAB har i oktober 2020 lämnat en offert med budgetpris till Utbildningsförvaltningen avseende renovering av kök och diskrum på Enbacksskolan.

Den tillkommande hyran för skolan till Utbildningsförvaltningen under det första helåret uppgår till 262 tkr. Den totala årshyran utslaget på antal elevplatser beräknas till 23 tkr per elev efter projektets genomförande som beräknas överlämnas i juli 2021.

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

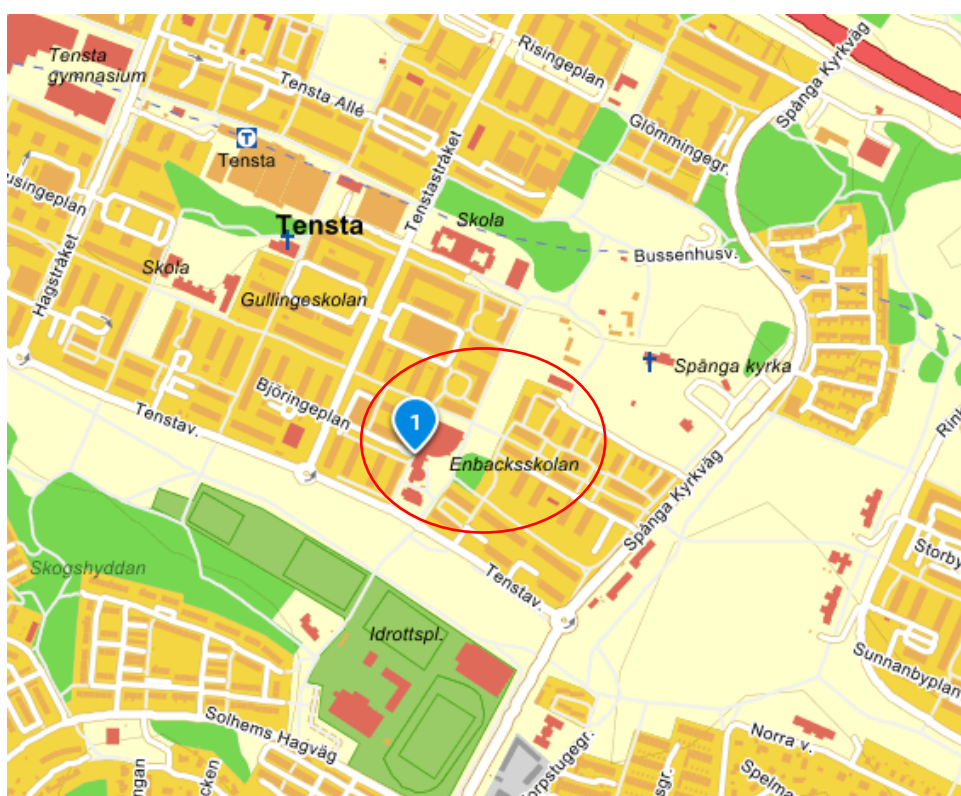
Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm
En del av Stockholms stad

Bakgrund

I en tidigare fuktutredning konstaterades fuktskador i matsal och diskrum. Matsalsgolvet åtgärdades sommaren 2018. Beslut togs då att diskrummets ytskikt skulle åtgärdas separat, samtidigt som byte av diskmaskin skulle ske.

En ny fuktinventering och köksinventering genomfördes under våren 2019, dessa ligger till grund för de nu föreslagna åtgärderna. Vid inventeringen konstaterades att även köket är i behov av en upprustning. I samband med en renovering behöver även vissa funktioner i köket anpassas efter dagens krav och arbetsmiljö.

Vid detaljprojektering har även konstaterats att befintligt system för köksventilation har nått sin tekniska livslängd och behöver bytas ut. Aggregatet installerades för snart 30 år sedan och är underdimensionerat för de krav som ställs idag på ett modernt kök. Dessutom saknar aggregatet värmeåtervinning på den del av luften som går ut via kökskåpan.



Enbacksskolan, placering på karta. Bildkälla: Eniro

Ärendet

Målet med projektet är åtgärda fuktskadan i diskrummet och samtidigt genomföra underhållsåtgärder i köket och se till att det uppfyller dagens krav och arbetsmiljö.

I köket är golv och väggar i dåligt skick med sprickor och flagande golvfärg samt att delar av köksutrustningen behöver bytas ut.

Ventilationen kommer att byggas om och ett aggregatbyte behövs för att få den funktion som eftersträvas, samt att det ger en betydande besparing då värmen från frånluften kan tas tillvara.

Tidplan

Tidplanen gäller under förutsättning att beställning om genomförande inkommit från Utbildningsförvaltningen senast i april 2020.

Projektering och upphandling kan då vara klar i september 2020. Produktion planeras pågå till juni 2021 med inflytt i juli 2022.

Ekonomi

Projektkostnaden beräknas uppgå till 14 mnkr, varav 8 mnkr är hyresgästfinansierat. I projektkostnaden ingår köksutrustning om 3 474 tkr som kommer att direktfaktureras.

Investeringen för ombyggnaden om totalt 211 kvm (BRA), 64 754 kr/kvm, baserat på projektkostnaden.

Den tillkommande hyran kvartal 1, år 1, uppgår till 262 tkr. Hyrestillägget är beräknat med rak amortering utifrån gällande samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas. Den redovisade årshyran är gällande 2020-08-31.

	Nuvarande	Framtida
Årshyra	9 134 594	9 396 141
Antal elever	400	400
Årshyra/elev (kr)	22 837	23 490
Yta totalt kvm	6 368	6368
Kvm/elev	15,9	15,9

I bedömd hyra ingår inte heller eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

Risker

- Inga extraordinära risker är identifierade

Ärendets beredning

Vid projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter för Utbildningsförvaltningen deltagit.