

Tjänsteutlåtande
SISABs styrelse 2016-09-27
Ärende 10
Dnr 2016-00719
2016-10-06

Handläggare: Per Backe
Telefon 08-508 461 11

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inför genomförandebeslut - budgetoffert avseende inhyrning och ombyggnad av Ämbetshuset inom kv. Murmästaren 3 till gymnasieskola daterad 2016-09-21

Företagsledningens förslag till beslut

- A. Styrelsen föreslår koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige att besluta följande:
1. att av SISAB tecknat hyresavtal för 19 234 m2 lokalyta i kv. Murmästaren 3 med Balder Kungsholmen AB för vidare uthyrning till Utbildningsförvaltningen godkänns.
 2. att av SISAB med Murbruket Holding Fastighets AB, ägare av samtliga aktier i Balder Kungsholmen AB som är lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Murmästaren 3 om rätt för SISAB att förvärva samtliga aktier tecknat optionsavtal och tillhörande aktieöverlåtelseavtal godkänns.



B. Styrelsen för egen del besluta följande:

1. att uppdra åt VD att teckna hyresavtal för 19 234 m² lokalyta i kv. Murmästaren 3 med Balder Kungsholmen AB med förbehåll om godkännande av koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige för vidare uthyrning till Utbildningsförvaltningen.
2. att uppdra åt VD att teckna optionsavtal och tillhörande aktieöverlåtelseavtal med Murbruket Holding Fastighets AB, ägare av samtliga aktier i Balder Kungsholmen AB som är lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Murmästaren 3 om rätt för SISAB att förvärva samtliga aktier med förbehåll om godkännande av koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige.
3. att uppdra åt VD genomföra investeringen enligt redovisningen med en projektkostnad om ca 22 352 tkr i sin helhet hyresgenererande

till en sammanlagd beräknad hyreskostnad (inhyrningshyra och tillkommande hyra investering, drift och energi) för det första helåret om cirka *Sekretess* tkr villkorat en beställning från Utbildningsförvaltningen.

C. Paragrafen justeras omedelbart.

Claes Magnusson
VD

Bakgrund

I takt med att Stockholm växer har staden ett stort behov av att tillskapa ytterligare utbildningsplatser. Det finns stort behov av ytterligare utbildningsplatser på gymnasienivå centralt i Stockholm. Staden har genom Utbildningsförvaltningen erbjudits att hyra det s.k. Ämbetshuset på Hantverkargatan 29 i kv. Murmästaren 3 av Fastighets AB Balder. Fastigheten byggdes för kontorsändamål och senast var Länsstyrelsen hyresgäst.

SISAB har på uppdrag av Utbildningsförvaltningen arbetat fram ett förslag till inhyrning och komplettering till gymnasieskola med en kapacitet om 2 200 elevplatser. Fastigheten, det snart 100 åriga Ämbetshuset är i stort behov av en omfattande renovering som stambyten, ventilationsombyggnader, fönsterrenoveringar etc. för att kunna fungera för allmänna ändamål. Staden ställer höga krav på bevarande av antikvariska värden och gestaltningskrav i detaljplanen. I samband med renoveringarna planeras hyresgäst Anpassningar som gör att byggnaden även kan fungera i utbildningsverksamhet. Ett tillagningskök motsvarande skolans behov inrättas på bottenvåningen.

Inga lämpliga utrymmen finns för att integrera gymnastik och idrott i byggnaden varför denna funktion saknas i projektet.

Ärendet

SISAB har på uppdrag av Utbildningsförvaltningen förhandlat fram ett förslag till hyresavtal med Fastighets AB Balder som är hälftenägare till Murbruket Holding Fastighets AB som i sin tur äger Balder Kungsholmen AB, lagfaren ägare till fastigheten kv. Murmästaren 3. Den andra hälftenägaren till Murbruket Holding AB, Oscar Properties AB är genom Fastighets AB Balder delaktig i processen.

Förslaget innebär att SISAB hyr de renoverade lokalerna i sin helhet av fastighetsägaren på ett 25 årigt avtal till bashyra/kallhyra med rätt i vissa perioder att förvärva fastigheten och med hembudsskyldighet för det fall fastigheten/bolaget skulle utbjudas till försäljning.

Hyresofferten gäller mellan Balder Kungsholmen AB och SISAB. Av bilagorna (sekretess) framgår bland annat:

- Hyresgästen förutsätts godta vissa av fastighetsägarens kvarvarande arbeten efter att lokalerna tagits bruk.
- Hyresgästen äger rätt att innan tillträdesdagen utföra egna inrednings- och utrustningsarbeten. Medför detta extra kostnader för hyresvärden, eller förskjuten tillträdesdag, ska hyresgästen ersätta fastighetsägaren för detta.
- Lokalens användning anges som utbildningsändamål och/eller kontorsändamål som ryms inom gällande detaljplan
- Staden, genom SISAB, ges via ett optionsavtal som tecknas i samband hyresavtalet rätt att under två perioder förvärva aktierna i fastighetsägarebolaget. Optionsavtalet ska även villkora ändring av bolagsordningen med införande av hembud till förmån för SISAB.
- SISAB medges att hyra ut lokalerna i andra hand för utbildningsändamål till Utbildningsförvaltningen. Efter samråd med fastighetsägaren kan lokalerna även hyras ut till annan nämnd för utbildnings- eller kontorsändamål.

SISAB investerar i verksamhetsspecifik inredning och utrustning. SISAB svarar för drift och inre underhåll. Ansvarsfördelningen vad gäller drift och underhåll mellan SISAB och Utbildningsförvaltningen följer stadens ramavtal.

Ekonomi

Bashyran för förhyrningen enligt hyresofferten uppgår till *Sekretess* tkr per år. Bashyran förs vidare till Utbildningsförvaltningen på lika villkor som i avtalet med fastighetsägaren.

Projektkostnaden för verksamhetsspecifik inredning och utrustning bedöms uppgå till 22 352 tkr som i sin helhet är hyresgenererande.

Hyrestillägget för verksamhetsspecifik inredning och utrustning är beräknat med rak amortering utifrån gällande "Ramavtal för utbildningslokaler". Rak amortering innebär

att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas.

Hyrestillägget inklusive drift och underhåll på helårsbasis utifrån kvartal 1 år 1 uppgår till 9 790 tkr.

Total hyra år 1 beräknas till *Sekretess* tkr.

Tider

Vid en beställning om genomförande senast oktober 2016 kan skolan stå klar för inflyttning under augusti 2018.

Bilagor

1. Hyresoffert - *Sekretess*
2. Inför genomförandebeslut – Budgetoffert – inhyrning och ombyggnad av Ämbetshuset inom kv. Murmästaren 3 till gymnasieskola – *Sekretess*