

Tjänsteutlåtande

SISAB:s styrelse 2018-04-12

Ärende 7.4

DNR: 2018-00255

2018-05-09

Handläggare: Maria Höglund
Telefon 08-508 470 27

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Rivning av Förskolan Torpstugan, Birgitta 3 och uppförande av ny förskolebyggnad enligt utbytesprogrammet

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att

1. uppdra åt VD att låta Fastighetsavdelningen teckna nytt avtal med hyresgästen, Förskolan Torpstugan AB om att uppföra en ny förskolebyggnad enligt utbytesprogrammet till en investeringsutgift om 23,7 mnkr.
2. Under förutsättning att nytt avtal tecknas med hyresgästen, riva den befintliga byggnaden på fastigheten

Claes Magnusson

VD

Sammanfattning

Rivning av Torpstugan, Torpstugegränd 5 Spånga. Samt uppförande av ny förskola enligt Utbytesprogrammet.



Bakgrund

En vattenskada har upptäckts i grunden på en enplans förskolebyggnad som är byggd i slutet av 1970-talet. En byggnadsteknisk undersökning har visat att omfattande fuktskador förekommer i kryppgrund, syll, golv och ytter- och innerväggar.

Ärendet

Fastigheten är i så pass dåligt skick att den bedöms som icke ekonomiskt försvarbar att renovera och bör därför rivas. Omfattande åtgärder i kombination med övrigt underhållsbehov, nytt yttertak, en ventilationsombyggnation, fönsterbyten, målning fasad etc. skulle innebära stora kostnader (uppskattningsvis 7 MNKR). Till detta kommer kostnaden för återställande som uppskattas till 6 237 000:- vilket ersätts av försäkringsbolaget minus självrisk. Dessutom kommer en renoverad byggnad fortsatt att ha riskkonstruktioner. Det luktar i fastigheten och personal och föräldrar klagat. En ny fastighet har en lägre energiförbrukning vilket återspeglas i lägre driftskostnader.

Geografiskt område

Torpstugegränd 5, Torpstugan, spånga.



Bild 1 Förskolans placering på karta. Bildkälla: Eniro

Tidplan

SISAB arbetar för närvarande med att hitta en evakueringslösning och vi planerar för en rivning och ersättning (utbytesprogrammet) under vt-19

Ekonomi

	Befintlig	Ny förskola
Årshyra	1 058 200	2 116 400
Antal elever	65	90
Tillkommande kvm	0	136
Yta totalt kvm	814	950
Restvärde	4 609 519	

Ersättningsförslaget från Cunningham Lindsey är:

6 236 929 kr för byggnaden, vi ersätts med 362 575 kr för hyresförlusten och SISAB:s självrisk är 1 344 000 kr. Detta gör att SISAB får i ersättning 5 255 503 kr vilket täcker restvärdet för fastigheten. Vi bedömer rivningskostnaden till 660 000:- vilket i princip täcks av försäkringsersättningen (-14 016:-).

Budget för projektet bedöms uppgå till 23,7 mnkr.

Ärendets beredning

Fastighetsavdelningen, enhet FO7 har berett ärendet i samråd med Cunningham Lindsey.

Fastighetsavdelningens analys och bedömning

Fastighetsavdelningen bedömer att den bästa lösningen är att ersätta byggnaden med en ny förskola enligt utbytesprogrammet.