

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2019-05-29
Ärende 8.2
DNR: 2019-00243
2019-05-06

Handläggare: Anders Eklund
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut Bromstensskolan, kv. Håkan 1, Spånga-Tensta underhåll ventilation

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra underhållsprojektet enligt redovisningen med en kostnad om 14 mnkr, varav 286 tkr är hyresgenererande.

Claes Magnusson

VD



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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

Bakgrund

En ventilationsutredning har gjorts för byggnad C på Bromstensskolan efter att Miljöförvaltningen lämnat en inspektionsrapport daterad 2018-04-11 där de påpekar allvarliga brister avseende buller från ventilationen. Tillsvidare har luftflödet sänkts för att minska ljudnivån som en temporär lösning till dess permanenta åtgärder planeras kunna påbörjas.

Utredningen har resulterat i 3 alternativ för att lösa problemet. Alla tre förslagen innebär viss ombyggnad som kommer påverka verksamheten under den period, då man byter ut det befintliga aggregatet och samtidigt ökar ventilationskapaciteten i huset för att skapa ett bättre inomhusklimat.

Parallellt med ventilationsombyggnaden i hus C pågår en storköksutredning. Bakgrunden till denna utredning är behovet av ytskiktrenovering, till vilken Utbildningsförvaltningen har beställt utredning av total storköksombyggnad. Åtgärderna önskar utföras samtidigt eller i anslutning till ventilationsombyggnaden men är i detta läge inte i fas skedsmässigt varför denna åtgärd ej omfattas av denna offert.

Utförande

Det aktuella åtgärdsförslaget är att placera nya aggregat i källarplan, där befintligt fläktrum finns idag. Utredning pågår avseende möjlighet att förlägga samtliga nya installationer i befintligt fläktrum eller om behov finns att nyttja 2 lokaler i källarplan.

Bullerdämpande åtgärder kommer särskilt utredas i samband med projektering då detta i dagsläget är det huvudsakliga problemet med befintlig ventilation.

Vid projektarbetet har skolans ledning och personal, projektägare SISAB samt representanter från Utbildningsförvaltningen deltagit.

Tidplan

Utbildningsförvaltningen har beställt genomförande baserat på offert daterad 2019-04-24. Om styrelsen godkänner projektet kommer projektering att pågå t.o.m november 2019. Produktionen kommer att pågå april-september 2020. Om det är arbete som kräver evakuering kommer det att ske först i aug 2020.

Ekonomi

Projektkostnaden uppgår till 14 mnkr varav 286 tkr är hyresgenererande.

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för ombyggnationen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018, med värden enligt nedan.

Kronor/år	
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	14 000

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker.

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

Tekniska risker

Förutsättningar och möjlighet att ta in nytt aggregat genom dörr till befintligt fläktrum är ännu ej ännu utrett.

Ekonomiska Risker

Kostnadsuppskattningar i denna offert grundas på utredningsprojektering, förslagshandlingsprojektering är inte genomförd varför kalkylerade kostnader beräknas behöva justeras.

Ventilationsombyggnaden planeras utföras under sommarperioden 2020. Tidplan för utförande är under utredning men kan bli snäv beroende på möjligt utförande. Möjlighet till evakuering utreds tillsammans med Utbildningsförvaltningen, för det fall behov skulle uppstå.