

Tjänsteutlåtande

SISAB:s styrelse 2019-05-29

Ärende 8.6

DNR: 2019-00243

2019-05-07

Handläggare: Anders Eklund  
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

## Genomförandebeslut Östbergaskolan, kv. Ätten 6, Östberga, ombyggnad

### Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra ombyggnadsprojektet enligt redovisningen med en investeringsutgift om 13,7 mnkr, i sin helhet hyresgenererande, vid en beställning från Utbildningsförvaltningen.

Claes Magnusson  
VD

### Sammanfattning

SISAB har 2019-04-17 lämnat budgetoffert till Utbildningsförvaltningen avseende ombyggnation av Östbergaskolan, hus A & C för att tillskapa 108 elevplatser. Den tillkommande hyran till Utbildningsförvaltningen under det första helåret uppgår till 1 118 tkr. Den totala årshyran för hela skolan utslaget på antal elevplatser beräknas till 14 265 tkr. Elevplatserna planeras att stå klara januari 2021.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Postadress:  
Box 5010  
121 05 Johanneshov

Besöksadress:  
Palmfeltsvägen 5, våning 5  
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00  
e-post: [diarie@sisab.se](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)

Org.nr: 556034-8970  
Styrelsens säte: Stockholm

## Bakgrund

Östbergaskolan är en F-6 skola med 312 elever som uppfördes 1971. Skolan består av fyra byggnader, där den bågformade byggnaden, C, uppfördes 2005. Östbergaskolan ligger intill Östberga torg och är belägen ca 200-300 m från Årstafältet i öster.

Utifrån nuvarande prognoser och pågående bostadssatsningar i området önskar Utbildningsförvaltningen på ett effektivt sätt anpassa Östbergaskolans befintliga lokaler för att möjliggöra en kapacitet om 14 grupper à 30 elever, sammanlagt ca 420 elever i F-6 organisation med 2 paralleller.



Östbergaskolans byggnader. Bildkälla: Stockholm Stad



Skolans placering. Bildkälla Eniro

## Ärendet

Projektet syftar till att genomföra planlösningsförändring i hus A och C samt anpassning av befintlig ventilation för att tillskapa 108 elevplatser enligt det förslag som tagits fram efter beställning från Utbildningsförvaltningen oktober 2018.

Lokalerna ska rymma 14 grupper om 30 elever per grupp, totalt ca 420 elever i F-6 organisation med 2 paralleller. Yta ska finnas för förberedelseklass. Elevantalet per grupp/klass kan minska om åtgärderna blir för omfattande.

Projektet ska anpassa ytor i skolan som inte nyttjas till fullo så att verksamheten kan använda ytorna effektivt. Entréförhållanden, toaletter och personalutrymmen måste säkerställas för ett ökat elevantal.

#### *Tidplan*

Offert på genomförande skickades till Utbildningsförvaltningen 2019-04-17. Under förutsättning att en beställning på genomförande inkommer senast 2019-08-20 så kan projektering påbörjas september 2019. Produktionen beräknas pågå från juni 2020 till januari 2021.

#### *Ekonomi*

Investeringsutgiften beräknas uppgå till 13,7 mnkr, i sin helhet hyresgenererande.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är inte beaktade i investeringskostnaden.

Hyrestillägget är beräknat med rak amortering utifrån gällande samverkansavtal för utbildningslokaler, giltigt från 1 april 2018. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas. Tillkommande hyra år 1 uppgår till 1 118 tkr.

	Nutida	Framtida
Årshyra	4 873 862	5 991 498
Antal elever	312	420
Årshyra/elev (kr)	15621	14265
Kvm/elev	13,3	9,8
Yta total (kvm)	4149	4149

#### *Risker*

Intern evakuering – Arbetet kommer innebära tillfälliga omflyttningar och kräver samordning med entreprenör för att minimera störningen för verksamheten.

Utrymme i kapprum – I kalkylen är medräknat 120 platser per kapprum i hus C och projekteringen får visa om det går att placera 120 platser eller annars inrymma så många platser som möjligt i kapprummen.

Kalkylens träffsäkerhet – Svårt att bedöma marknadsläget som kommer råda vid upphandlingstillfället. Projektkostnadskontroll kommer utföras när entreprenör är upphandlad.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av bolagets projektavdelning, representanter från Utbildningsförvaltningen, skolans ledning, personal och fackliga företrädare.