



Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2022-04-26
Ärende 6.3
DNR: 2022-00157

Handläggare: Susanne Christensson
Telefon: 08-508 460 59

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut ventilation, Förskolan Trollskogen, Sulvägen 22, kv. Vandrarskon 1, Solberga

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra projekt avseende ventilationsombyggnad på förskolan Trollskogen, Sulvägen 22, kv. Vandrarskon 1 i Solberga, med en investeringsutgift om 18,5 mnkr, varav 5,5 mnkr är finansierat av hyresgästen, vid en beställning från stadsdelsförvaltningen.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

SISAB kommer att genomföra ett komplett byte av ventilationsanläggningen för att uppnå en godkänd OVK, samtidigt genomförs några fler, mindre underhållsåtgärder. Verksamheten önskar göra vissa anpassningar bl.a. för att omdisponera rum.

Den tillkommande årshyran, första helåret, beräknas uppgå till 316 tkr. Den framtida årshyran efter projektet motsvarar 21 tkr/barn. Investeringen för ombyggnad/underhåll om totalt 1 221 kvm (BRA) motsvarar 11 100 tkr/kvm, varav hyresgästens del är 4 500 kr/kvm.

Förskolan beräknas stå klar för inflytt maj 2023.

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

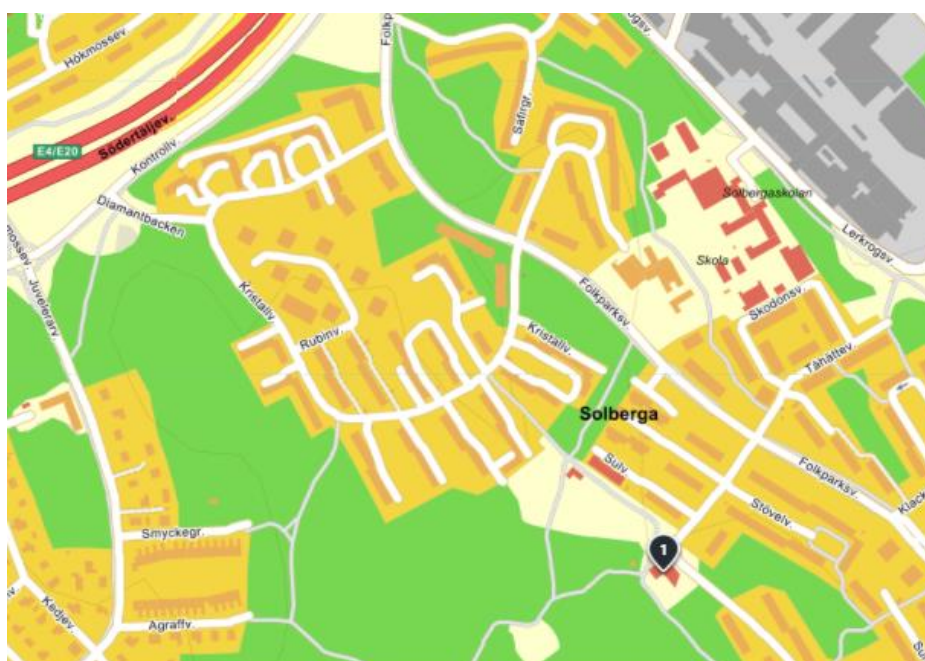
Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

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

Bakgrund

SISAB har initierat att byta ventilationsanläggning p.g.a. miljöföreläggande om för höga bullernivåer i byggnaden. Två av fläktaggregaten och delar av kanalsystemet är från 1980 och har för länge sedan passerat sin tekniska livslängd. Det tredje är från 2007 och beräknas ha uppnått sin tekniska livslängd inom åtta år. Aggregaten har varvats upp i syfte att klara OVK-besiktningen då myndighetskraven för luftväxling ökat under senare år. Åtgärden har sannolikt bidragit till ökade bullernivåer.

Ventilationsprojektet kräver att verksamheten evakueras och ett bra tillfälle har därför uppstått att samtidigt byta lokalernas PVC-mattor. Hyresgästen har även önskemål om att låta utföra en del verksamhetsanpassningar i lokalerna medan de står tomma.



Förskolans placering på karta. Bildkälla: Eniro

Ärendet

Projektet syftar till att genomföra ett komplett byte av ventilationsanläggningen för att få ner bullernivåerna så att de hamnar under myndigheternas gränsvärden.

Köksventilationen kommer att ses över och förbättras. Plastmattor kommer att bytas ut. När ventilationskanalerna byts ut kommer innertak till stor del att behöva rivas. I samband med återmontage byts en del av armaturerna till LED-belysning, vilket även kommer att sänka driftkostnader.

Verksamhetsanpassningarna rör sig bl.a. om att bygga om vissa rum för att bättre kunna disponera dessa, byta till moderna skötbordslösningar, reovera en WC samt måla om och byta mattor som inte ingår i SISAB:s mattbyte enligt ovan.

Barnkonsekvenser

I januari 2020 införlivades FN:s barnkonvention i svensk lagstiftning. Barnens rättigheter ska därmed genomsyra samhällets alla verksamheter. SISAB arbetar strukturerat för att

bevaka och förbättra barnens rättigheter inom SISAB:s verksamhetsområde. I barnkonventionens artikel 3 står det att för alla beslut som rör barn ska det i första hand beaktas det som bedöms vara barnets bästa.

Barns rätt till hälsa (artikel 28) har varit styrande när det gäller ombyggnationen och barns rätt till en god skolmiljö har prioriterats. I det fall projektet inte genomförs finns en betydande risk för att arbetsmiljön påverkar barnens och personalens hälsa negativt. Förskolan kommer att evakueras under produktionstiden då hela byggnaden behöver tas i anspråk för att genomföra projektet.

Tidplan

Tidplanen gäller under förutsättning att beställning om genomförande är SISAB tillhanda senast 7 juni 2022.

Projektering planeras pågå från mars till maj 2022. Produktion är planerad från september 2022 till april 2023. Byggnaden kommer att evakueras från och med augusti 2022 till maj 2023, då inflytt beräknas kunna ske.

Ekonomi

Total kostnad för projektet beräknas till 18,5 mnkr, varav 5,5 mnkr är hyresgästens del.

Risker vad gäller programförändringar är inte beaktade i projektkostnaden.

Investeringen för ombyggnad/underhåll om totalt 1 221 kvm (BRA) motsvarar 11 100 tkr/kvm, varav hyresgästens del är 4 500 kr/kvm.

Den tillkommande årshyran, första helåret, beräknas uppgå till 316 tkr. Beräknad med kalkylberäkningsprocent, 2 % är första årshyran 384 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. Nutida värden i tabellen är beräknade i april 2022.

	Nutida	Framtida
Årshyra (kr)	1 306 411	1 622 411
Antal barn	77	77
Årshyra/barn (kr)	16 966	21 070
Yta totalt (kvm)	1 221	1 221
Yta/barn (kvm)	15,9	15,9

*avser första helåret

Risker

Nedanstående risker är identifierade och beaktade

- Omvärldsläget (krig i Europa, covid) materialkostnader och leveranstider kan påverkas
- Brist på relationshandlingar kan leda till ökade kostnader och påverka leveranstid.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av representanter från SISAB och i projektarbetet har förskolans ledning och personal samt representanter från stadsdelsförvaltningen deltagit.