

Handläggare
Mårten Sundholm
Telefon: 08-50833869**Till**
Utbildningsnämnden
2026-04-23

Förlängd inhyrning - Tellusborgskolan

Förslag till inhyrningsbeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag om förlängd inhyrning av Tellusborgsskolans lokaler i fastigheten Kilaberg 1 med en total hyreskostnad om cirka 21 mnkr år 1.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen föreslår att inhyrningen av Tellusborgsskolans lokaler i en del av fastigheten Kilaberg 1 förlängs i 5 år med start den 1 januari 2028. Det nya hyresavtal som förhandlats fram innebär att flera befintliga avtal samlas i ett hyresavtal, med en hyreskostnad det första året om cirka 21 mnkr. Detta innebär en minskad hyreskostnad för utbildningsnämnden om cirka 7,6 mnkr jämfört med 2026 års hyreskostnad.

I samband med att inhyrningen förlängs planerar hyresvärden att uppgradera byggnadens ventilationssystem samt att genomföra enklare underhållsåtgärder i Tellusborgsskolans lokaler. Åtgärderna planeras i samråd med skolan för att undvika störningar eller avbrott i skolverksamheten.

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag, samt att beslutet justeras omedelbart.

Bakgrund

Tellusborgsskolan är en skola i den norra delen av Hägersten-Älvsjö stadsdelsområde med cirka 760 elever i årskurs 6–9. På skolan finns även en regional särskild undervisningsgrupp (RSU) som tar emot elever i behov av särskilt stöd även från andra skolor i närområdet. Skolan planerar att öka elevantalet till cirka 780 elever till höstterminen 2026 genom en ytterligare parallell i årskurs 7.

Verksamheten bedrivs sedan januari 2020 i en ombyggd kontorslokal som förvaltningen hyr av Fastighets AB Kilaberg 1, ett dotterbolag till Fastighets AB Balder. Lokalerna har hyrts in i flera omgångar, och inhyrningen är i dagsläget uppdelad på flera olika hyresavtal.

Befolkningsprognosen för Hägersten-Älvsjö visar på en minskning med knappt 2 000 barn i åldrarna 6–15 år fram till 2034. Störst minskning av antalet barn förväntas ske i de södra delarna av stadsdelsområdet, främst i de yngre årskurserna.

Elevantalsframskrivningen följer samma nedåtgående trend. Mellan 2026–2032 förväntas antalet kommunala grundskoleelever minska med cirka 300 elever i årskurs 7–9 i Hägersten-Älvsjö. För Tellusborgsskolan specifikt redovisas en minskning på cirka 55 elever fram till år 2032, vilket är en mindre minskning än för majoriteten av de kommunala skolorna i stadsdelsområdet.

Tabellen visar elevantalsframskrivningen för Tellusborgsskolan 2026–2032 (elevantalsframskrivningen reflekterar inte planerade förändringar i skolans elevintag).

År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Totalsumma	702	689	707	690	683	659	647

Tellusborgsskolan är en etablerad och väl fungerande verksamhet och trenden från de senaste åren är att skolan har ett högt söktryck. Utifrån utbildningsförvaltningens bedömning av skolans nuvarande lokalkapacitet är fyllnadsgraden cirka 94 procent. Med den elevantalsökning som planeras beräknas fyllnadsgraden höstterminen 2026 vara cirka 97 procent. Skolans ursprungliga kapacitet har tidigare sänkts med en parallell på grund av begränsningar i högstadiets hemvister, kommunikationsutrymmen och allmänna utrymmen.

Den elevantalsminskning som befolkningsprognosen och elevantalsframskrivningen visar är de närmaste åren tydligare i grundskolans lägre årskurser än i årskurs 7–9. Förvaltningen ser därför ett behov av att värna befintliga högstadieplatser i stadsdelsnämndsområdet.

Ärendet

Utbildningsförvaltningen och hyresvärden Fastighets AB Kilaberg 1 har förhandlat fram ett förslag till nytt hyresavtal för Tellusborgsskolans lokaler i fastigheten Kilaberg 1. Avtalet omfattar en del av fastigheten om 8 191 kvadratmeter skollokaler samt 349 kvadratmeter förrådsyta. Det löper i 5 år med start den 1 januari 2028 och ersätter flera befintliga hyresavtal i fastigheten som löper ut den 31 december 2027. Avtalet ger förvaltningen rätt

att före den 1 januari 2031 begära att avtalet förlängs ytterligare 5 år med oförändrade villkor. Det nya avtalet innebär ingen förändring avseende elevantal eller kapacitet.

Tellusborgsskolan har i dagsläget ett tillfälligt bygglov, eftersom nuvarande detaljplan inte tillåter skolverksamhet. Hyresvärden driver ett detaljplanearbete med syfte att säkerställa långsiktig användning av lokalen för skoländamål. Det nya hyresavtalet är villkorat av att detaljplanen ändras senast den 26 november 2026, alternativt att det finns ett nytt tillfälligt bygglov för skolverksamhet under hyrestiden. Hyresavtalet är även villkorat av att utbildningsnämnden godkänner detta förslag om förlängd inhyrning.

I samband med hyresavtalets förlängning planerar hyresvärden att genomföra underhåll. Det gäller dels uppgradering och underhåll av hela byggnadens ventilationssystem, dels enklare underhåll i skolans egna lokaler. Utbildningsförvaltningen utför inga egna verksamhetsanpassningar i samband med förlängningen.

Utbildningsförvaltningen har som hyresgäst ingen möjlighet att påverka utformning, upphandling eller val av entreprenadform och entreprenör för ventilationsåtgärderna. Hyresvärden ska dock ta stor hänsyn till skolverksamheten vid genomförandet, och avser planera genomförandet så att det kan ske i etapper och under skollov. Det tilläggsavtal som reglerar ventilationsåtgärderna anger att skolverksamheten ska kunna bedrivas utan avbrott under genomförandet.

Åtgärderna inkluderar bland annat utbyte av luftbehandlingsaggregat, dimensionering och komplettering av kanaldragningar och tilluftsdon. Pausytor som idag saknar ventilation kommer att förses med ventilation. Avsikten är att ventilationsåtgärderna ska vara genomförda innan det nya hyresavtalet träder i kraft.

Utöver hyresvärdens åtgärder i byggnadens ventilationssystem finns behov av vissa underhållsåtgärder i skolans lokaler. Bland annat behöver ytskikt och belysningsarmaturer underhållas. Dessa åtgärder bekostas av hyresvärden upp till ett belopp om 1,5 mnkr. I det nya hyresavtalet ingår även åtgärder upp till ett belopp om 150 tkr per år. I båda beloppen ingår hyresvärdens kostnader för projektledning. Åtgärder som överstiger dessa summor bekostas av hyresgästen efter överenskommelse med hyresvärden.

Tidplan

Fastighets AB Kilaberg 1 planerar att genomföra ventilations- och underhållsarbetena under 2026 och 2027. Den första etappen genomförs under sommar-, höst- och jullov 2026 och den andra under sommar-, höst- och jullov 2027. Alla arbeten i Tellusborgsskolans lokaler – bortsett från viss injustering av ventilationssystemet – ska vara slutförda före den 31 december 2027.

Underhållet i skolans lokaler samordnas tidsmässigt med ventilationsåtgärderna. För att genomförandet ska kunna starta i tid och tidplanen hållas krävs att avtalet signeras skyndsamt. Utbildningsnämndens beslut behöver därför justeras omedelbart.

Ekonomi

Det nya hyresavtalet innebär en total årshyra på cirka 21 mnkr vilket bygger på en bedömd marknadshyra. I den summan ingår kostnader för värme och vatten på sammanlagt cirka 792 tkr samt kostnad för tomträttsavgäld om cirka 798 tkr. Hyreskostnaden räknas årligen upp utifrån konsumentprisindex. Den årliga hyresförändringen beräknas utifrån en bashyra som utgör 90 procent av hyreskostnaden och första året uppgår till cirka 18,3 mnkr.

Kostnader för värme och vatten hanteras i avtalet som hyrestillägg och kommer i framtiden baseras på den faktiska förbrukningen. Om tomträttsavgälden höjs under hyrestiden kommer förvaltningens kostnader höjas på motsvarande sätt.

Utbildningsförvaltningens totala hyreskostnad för Tellusborgsskolans lokaler med befintliga hyresavtal uppgår 2026 till cirka 28,6 mnkr, inklusive värme, vatten och tomträttsavgäld. För förvaltningens del innebär det nya avtalet alltså en sänkt hyreskostnad med cirka 7,6 mnkr från 2028. Hyressänkningen orsakas av att hyrestillägg för genomförda verksamhetsanpassningar upphör.

Utöver detta har förvaltningen även kostnader för arrende avseende skolans utemiljö. Kostnaden för detta är i nuläget cirka 1,8 miljoner. I samband med att nuvarande avtal löper ut den 31 december 2027 sänks även denna kostnad eftersom ett hyrestillägg med syfte att betala av genomförda verksamhetsanpassningar på skolgården upphör.

	Hyreskostnader 2026 (mnkr)	Hyreskostnader 2028 (mnkr)	Differens (mnkr)
Hyreskostnader	28,6	21,0	-7,6
Arrende för skolgård	1,8	1,2	-0,6
Totala kostnader	30,4	22,2	-8,2

Tabellen visar utbildningsförvaltningens totala hyreskostnader för Tellusborgsskolans lokaler innevarande år samt för år 2028 efter att det föreslagna hyresavtalet trätt i kraft. Tabellens tredje kolumn visar förvaltningens kostnadssänkning när det nya avtalet träder i kraft, jämfört med kostnader för 2026.

Hyreskostnadens andel av de totala intäkter som verksamheten Tellusborgsskolan genererar uppgår idag till 26 procent. När det nya hyresavtalet träder i kraft bedöms motsvarande andel vara 20,4 procent förutsatt att verksamhetens intäkter inte förändras avsevärt. För stadens grundskolor totalt är hyreskostnadens andel 17,4 procent av intäkterna.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Avtalet är villkorat med att det finns en detaljplan alternativt ett tillfälligt bygglov som medger att skolverksamhet bedrivs i lokalen. Om detaljplanearbetet försenas är avtalet därför beroende av att hyresvärden söker och får ett tillfälligt bygglov. Förvaltningen ser det som sannolikt att detaljplanen ändras i tid.

Om inhyrningen av någon anledning försenas riskerar arbetena att behöva senareläggas. Eftersom genomförandet planerats för att undvika påverkan på skolverksamheten kan en sådan senareläggning få negativa konsekvenser för verksamheten.

Eftersom hyresvärden står för ventilations- och underhållsåtgärder är förvaltningens risker kopplade till det faktiska arbetet begränsade. Förvaltningen ser dock en potentiell risk för att det trots den planering som finns kan uppstå störningar för verksamheten, exempelvis vid förseningar. Denna risk hanteras genom dialog mellan hyresvärden och skolan med stöd av central förvaltning. Av det tilläggsavtal som reglerar ventilationsåtgärderna framgår att skolverksamheten ska kunna bedrivas obrutet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 13 april 2026. Funktionshinderrådet kommer

att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 15 april 2026.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Tellusborgsskolan är en etablerad och väl fungerande verksamhet med högt söktryck, och förvaltningen ser ett behov av elevplatser i högstadiet under avtalsperioden. Det nya hyresavtalet innebär dessutom sänkta kostnader för förvaltningen samtidigt som byggnadens ventilationssystem uppgraderas och skolans lokaler underhålls. Samtidigt förordar stadens fastighets- och lokalpolicy att kommunala verksamheter i första hand ska inrymmas i av staden ägda fastigheter, men förvaltningen anser sammantaget att det är motiverat att förlänga inhyrningen av Tellusborgsskolans lokaler.

Konsekvenser för barn och barns rättigheter samt jämställdhet

Eftersom ärendet inte innebär några betydande ändringar i Tellusborgsskolans lokaler är dess konsekvenser för barn och barns rättigheter begränsade. För de elever som går i skolans lägre årskurser idag är det positivt att lokaler säkras för hela deras grundskoletid. För yngre elever i området är det positivt att en etablerad och väl fungerande skolverksamhet kan behållas och vara ett alternativ vid kommande skolval.

Samtidigt innebär det tidsbegränsade hyresavtalet att staden säkrar en flexibilitet inför framtida elevantalsförändringar och att ekonomiska resurser på sikt kan omfördelas till andra skolor om behovsbilden ändras. Detta innebär sammantaget att ärendet bidrar till att uppfylla artikel 28 i barnkonventionen, om alla barns rätt till utbildning.

Underhåll och uppgradering av byggnadens ventilationssystem innebär även att skolans elever får en bättre inomhusmiljö. Denna förbättring kan ställas i relation till den potentiella risken att störningar i skolverksamheten påverkar skolans elever om planeringen av åtgärderna av någon anledning inte kan hållas. För att minimera risken för störning krävs en god dialog mellan skolan och hyresvärden, och förvaltningen centralt avser att tillhandahålla stöd i denna dialog.

Ärendet väntas inte leda till några negativa konsekvenser utifrån jämställdhet.

Förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om förlängd inhyrning av Tellusborgsskolans lokaler i fastigheten Kilaberg 1 med en total hyreskostnad om cirka 21 mnkr år 1. Förvaltningen föreslår vidare

att beslutet justeras omedelbart eftersom tidplanen för hyresvärdens ventilations- och underhållsarbeten är beroende av att ett nytt hyresavtal kan signeras skyndsamt.

Per Törnvall
Utbildningsdirektör
Utbildningsförvaltningen

Ulrika Klemets
Avdelningschef
Utbildningsförvaltningen