

Handläggare
Anna Westerlund

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut underhållprojekt tak, fasad och fönster på Östermalmsskolan.

Underrubrik

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra underhållsprojektet på Östermalmsskolan, kv Artilleristen 1 på Östermalm, enligt redovisningen med en projektkostnad om 22,4 mnkr, inklusive byggindex, varav 400 tkr är finansierat av hyresgäst.

Sammanfattning

SISAB kommer att genomföra underhållsrenovering av tak, fasad och fönster. Renoveringen kommer att kunna genomföras med intern evakuering.

Överlämning är planerad i mars 2024.

Bakgrund

Östermalmskolan är en skola för årskurs F-6 med ca 590 elever och kulturklassning är grön. År 2020 och 2021 genomfördes statusinventeringar på tak, fasad och fönster. Inventeringarna påvisade att den tekniska livslängden är uppnådd och större renoveringsbehov finns på tak, fasad och fönster.

Under hösten 2021 fick SISAB en beställning från utbildningsförvaltningen på verksamhetsanpassningar inom fastigheten. SISAB gjorde då fler inventeringar som kunde påvisa att ventilationen och övriga tekniska installationer kommer behöva renoveras, vilka kräver evakuering av verksamheten. SISAB tog då beslut tillsammans med utbildningsförvaltningen att dela upp arbetet i tre separata projekt.

Verksamhetsanpassningarna genomfördes sommaren 2022. Den större ventilationsombyggnaden kommer tidigast kunna utföras 2028-2030, beroende på evakueringslösningar för skolan. Detta ärende avser endast renoveringen av tak, fasad och fönster och ska genomföras 2023. Genomförda inventeringar visar på att skicket på

SISAB

Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov
Box 5010
12105 Johanneshov
Växel 08-50846000
Fax
diarie@sisab.se
www.sisab.se

tak, fasad och fönster inte medger att vi avvaktar med dessa åtgärder till dess att evakuering kan ske.



Skolans placering på karta. Bildkälla Eniro

Ärendet

Tak och plåtdetaljer kommer att bytas ut i sin helhet och taksäkerheten kommer att uppgraderas till dagens myndighetskrav. De putsade fasaderna har problem med sprickbildning och dålig vidhäftning av färgskiktet. Fasaderna kommer att knackas ner och putsas om.

Fastighetens utvändiga trappor och ramp är i dåligt skick och kommer att renoveras.

Samtliga fönster kommer att renoveras. I samband med fönsterrenovering vill skolan montera solfilm på fönstren. Detta är också ett krav från miljöförvaltningen efter utförd inspektion i mars 2022.

Tidplan

Projektering planeras pågå mellan Q4 2022 – Q2 2023, produktion mellan Q2 2023-Q1 2024. Överlämning är planerad i mars 2024.

Ekonomi

Projektkostnaden beräknas till 22,4 mnkr, inklusive byggindex om 1,2 mnkr, varav utbildningsförvaltningen kommer att direktfaktureras 400 tkr för solfilm på fönstren.

Risker

- Angöring och samordning av in- och uttransporter med kvarvarande verksamhet
- Kvarsittande verksamhet kan påverka produktionstakt.

- Generell prisökning i branschen och svårt att bedöma risk kopplat till krig i Europa och pandemi.
- Större omfattning av trälagningar på fönster än förväntat utifrån inventering.
- Mer omfattande skador än förväntat bakom puts.
- Ökad omfattning av betonglagningar.
- Arbeten vintertid.
- Projektet är i innerstan, finns ökad risk för inbrott när fasadställning är monterad.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av representanter från SISAB och i projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter från utbildningsförvaltningen deltagit.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Claes Magnusson, VD	2022-09-07
Susanne Christensson, Avdelningschef Fastighet	2022-09-07