

Tjänsteutlåtande  
SISABs styrelse 2016-05-24  
Ärende 9 C  
Dnr 2016-00390  
2016-05-20

Handläggare: Anders Eklund  
Telefon 08-508 460 67

Till styrelsen för  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

## Lämnande av offert med budgetpris för hyrestillägg daterad 2015-05-13 avseende nybyggnad av idrottshall vid Rödabergsskolan i kv. Flygmaskinen 2

### Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att genomföra projektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 74 046 tkr, i sin helhet hyresgrundande, vid en beställning från Idrottsförvaltningen.

Carl Bodsten  
Tf. VD

### Sammanfattning

SISAB har 2016-05-13 lämnat offert med budgetpris till Idrottsförvaltningen avseende nybyggnad av idrottshall vid Rödabergsskolan i kv. Flygmaskinen 2.

I samband med den planerade om- och tillbyggnaden av Rödabergsskolan har Utbildnings- och Idrottsförvaltningen enats om att föreslå att SISAB bygger en fullstor idrottshall.

Den nuvarande skolbyggnaden är klassad som kulturhistoriskt värdefull vilket ställer speciella krav på hur den får byggas om. Förslaget innebär att Rödabergsparken, som ligger



bredvid nuvarande skola, tas i anspråk som skolgård vilket kräver planändring. Ett planarbete pågår. SISAB och Utbildningsförvaltningen bedömer att plan- och bygglovsprocessen utgör den största risken i projektet. Vid överklagan i något skede kan förseningar uppstå.

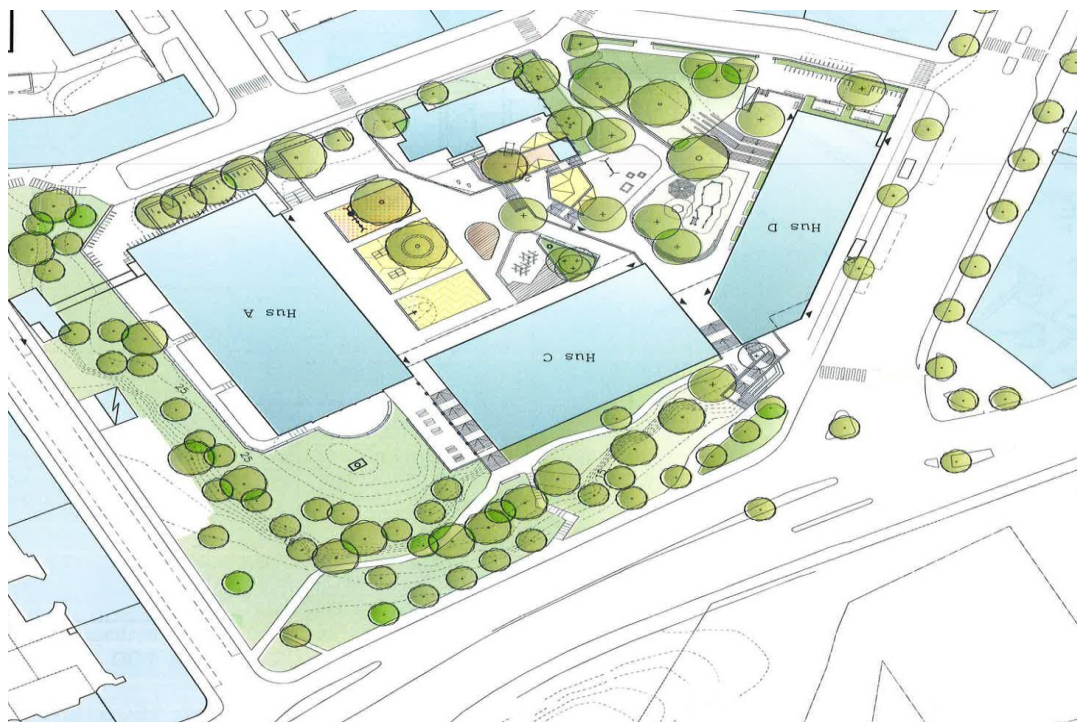
## Projektet

Idrottshallen ska vara anpassad för alla typer av inomhussporter och följa Idrottsförvaltningens kravspecifikationer. Idrottshallen planeras uppföras av SISAB och betjäna Rödabergsskolan under skoltid och allmänheten övriga tider.

Byggnationen beräknas starta i april 2017 med färdigställande januari 2021. Om detaljplan och/eller bygglov överklagas kan projektet komma att försenas med ett år och färdigställas i januari 2022. Arbetet etappindelas för i möjligaste mån undvika evakuering under byggtiden.

Den befintliga idrottssalen kommer att rivas för att ge plats för tillbyggnaden av Rödabergsskolan och den nya fullstora idrottshallen. De paviljonger som idag står på skolgården kommer att avvecklas.

Byggnaden ska certifieras som Miljöbyggnad silver.





Hysesvillkoren kommer att regleras i enlighet med det av kommunfullmäktige beslutade ramavtalet för skollokaler.

## **Ekonomi**

Projektkostnaden bedöms uppgå till 74 046 tkr i sin helhet hyresgenererande.

Hyrestillägget är beräknat med rak amortering utifrån gällande ”Ramavtal för utbildningslokaler”. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas. Hyrestillägget på helårsbasis utifrån kvartal 1 år 1 uppgår till 5 388 tkr.

## **Tider**

Inflyttning kan ske januari 2021 förutsatt att beställning inkommer till SISAB senast den 30 oktober 2016.

## **Bilaga**

Budgetprisoffert inför genomförandebeslut för tillbyggnad av Rödabergshallen, daterad 2016-05-13.



[Dnr: 607-2012]

Stockholm, 2016-05-13

Idrottsförvaltningen

Box 8313

Er referens: Sophie Dalhberg

104 20 Stockholm

Vår referens: Kamran Lotfi

## Budgetprisoffert inför genomförandebeslut för tillbyggnad av Rödabergshallen

### Er beställning

Refererande till er beställning med diariennr: 08.01.01/547/2015 daterad 2015-11-23 och styrgruppsmöten, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

### Projektbeskrivning, se bilaga.

### Bakgrund

Hyresgästen har initierat projektet för att i samband med tillbyggnad av Rödabergsskolan bygga en fullstor idrottssal.

Vid projektarbetet har personal samt representanter från er förvaltning deltagit.

### Hyresgästens mål med projektet

Idrottssalen ska vara anpassad för alla typer av inomhussporter och följa Idrottsförvaltningens kravspecifikationer.

### SISAB:s mål med projektet

SISAB mål är att certifiera byggnaden enligt Miljöbyggnad Silver.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress  
Box 47311  
100 74 Stockholm

Besöksadress  
Förmansvägen 11  
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00  
Fax: 08-508 460 01  
Org.nr: 556034-8970

e-post: [diarie@sisab.se](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)  
Styrelsens säte: Stockholm

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Sign:

FOC  
 C *UTS*

## Tidplan, denna offert.

Tidplan	2016	2017	2018	2019	2020	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Förslagshandling, dat.	Apr						
Beställning senast <sup>1</sup>	Okt						
Detaljplan vinner laga kraft <sup>2</sup>	Juli						
Projektering/ upphandling		Okt					
Evakuering Förskola			Jan				
Produktion			Jan				
Projektet slutfört						2021-01	2021-01
Slutredovisning						2021-06	

<sup>1</sup> Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum. Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

<sup>2</sup> Villkor för offertens giltighet är att detaljplanen vinner laga kraft.

## Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	74 045 791
--------------------	------------

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Kostnad för tomträtt kommer att regleras mot verklig kostnad.

## Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad (kr)
Fakturerade nedlagda kostnader för utredningsskedet	515 000

## Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa hyra	5 387 619

Under etapp 2 kommer delar av idrottshallen och dess biytor brukas av Utbildningsförvaltningen som evakueringsmatsal och mottagningskök.

Eventuell hyresreglering under etapp 2 behöver regleras mellan Idrottsförvaltningen och Utbildningsförvaltningen.

## Nyckeltal

		Kommentar
Beräknat specifikt energimål	63,8	KWh/kvm/år
Berörd yta, kvm (BRA)	2 124	
Kr/kvm (BRA)	34 861	Beräknat på projektkostnad

## Övrigt

Villkor för denna offert är att utbildningsförvaltningen beställer genomförandet av om- samt tillbyggnad av Rödabergsskolan.

Villkor för offertens giltighet är även att detaljplanen vinner laga kraft.

## Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m oktober 2016. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet.

Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

*I det fall genomförandebeställning ej kan erhållas senast nämnda datum, krävs en interimbeställning av projektering inför genomförande för att klara ovanstående tidplan.*

Denna offert ska godkännas av SISAB:s styrelse för att vara giltig.

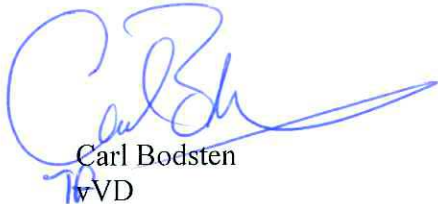
Med vänlig hälsning  
Skolfastigheter i Stockholm AB



Marie Ungheden  
Bitr. chef projektavdelningen



Per Backe  
Fastighetschef Norr



Carl Bodsten  
VD