



Stockholm: 2021-12-03  
Vår referens: Alina Segerström  
Er referens: Monica Strandgren

Utbildningsförvaltningen  
KST 1268  
c/o BGC  
STH 117  
106 42 Stockholm

# Offert inför reviderat genomförandebeslut, - Budgeoffert kv. Flygmaskinen 2, Om- och tillbyggnad av Rödabergsskolan samt tillbyggnad av Rödabergshallen

Projektnamn: : Om- och tillbyggnad av Rödabergsskolan samt tillbyggnad av Rödabergshallen  
Projektnummer: : 792495  
Fastighet: 074001 Flygmaskinen 2  
Diarienummer: : 607-2012

## Er beställning

Refererande till er beställning Gr 4213 daterad 2020-12-21, projektdirektiv, reviderat genomförandebeslut från kommunfullmäktige KS 2020/852 daterad 2021-09-23.

## Bakgrund

2013-12-12 beställde utbildningsförvaltningen, för att klara det förväntade elevbehovet inom Rödabergsskolan (F-9), en förslagshandling för om- och tillbyggnad av Rödabergsskolan i Kv. Flygmaskinen 2 till en tre parallellig F-6 och fem parallellig 7-9 grundskola. Efter utbyggnaden kan skolan ta emot 1040 elever.

2016-05-13 lämnade SISAB offert med budgetpris till en sammanlagd investering enligt nedan:

Hyresgäst	Investering	Hyresgrundande
Utbildningsförvaltningen	324 827 079 kr	308 543 499 kr
Idrottsförvaltningen	74 045 791 kr	74 045 791 kr

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](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)

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

2016-12-15 beställde Utbildningsförvaltningen detaljprojektering och upphandling av utbyggnaden av Rödabergsskolan. SISAB inväntar beställning från Utbildningsförvaltningen för genomförande. 2017-10-19 beställde Idrottsförvaltningen genomförande för byggande av en idrottshall på Rödabergsskolan.

2017-04-24 godkändes genomförandebeslutet i Kommunfullmäktige.

2020-08-19 godkändes reviderat genomförande beslut i kommunfullmäktige. Efter reviderat genomförande beslut 2020 har kostnaderna ökat till 448 535 465 mnkr för nybyggnaderna av hus C och E samt ombyggnaden av hus A för utbildningsförvaltningens del av projektet.

### **Sammanfattning av kostnadsökning från senast reviderat beslut augusti 2020.**

Projektets omfattning och kalkyl har visat sig vara mer svårdefinierad än tidigare underlag redovisat. Utmaningar inom entreprenaden och förutsättningar på tomten har medfört att kostnaderna har ökat markant. Trots arbete med besparingar har inte kostnadsökningarna rymts inom ramen för beslutet.

Projekts kostnader ökade efter det reviderade genomförande beslutet daterad 2020-08-19. Kostnaderna har ökat till 448 535 465 mnkr för UTBF:s del av projektet.

SISAB och UTBF har sedan december 2020 aktiverat mötesforum kontraktsmöte och arbetat aktivt med besparingar i projektet. Det har resulterat i en kostnadsminskning med 2mnkr.

I juni och september 2021 i samband med prognos meddelade Skanska och SISAB ytterligare kostnadsökningar med 29Mnkr.

Kostnadsökningarna i projektet består av flera delar, den största ökningen finns inom markentreprenaden. Arbetet med sprängning och bergets omfattning visade sig avvika markant från de framtagna handlingarna.

Entreprenad med kvarsittande verksamhet har varit mer kostsam än projektet planerade för, då sprängningstider och hantering fick utföras mer varsamt, en utdragen process under längre tid har genererat ökade kostnader för maskiner samt organisation.

Projektets handlingar har inte varit av den kvalitet som krävts för att utföra entreprenaden enligt den ursprungliga planeringen, ändringar och bristande samordning har orsakat många omtag inom entreprenaden, el-installationer samt en komplex stomme är några av områdena som berörs.

Då projektet tagit skada av de dåligt framtagna underlag har SISAB begärt ersättning från konsultföretaget som upprättat konstruktions- och markritningarna.

Framtagna ritningar i Hus A genomlysas och revideras löpande.

Rivningsarbeten inom Hus A pågår, höjd för ändringar likt den arbetsgången som varit med Hus C är inarbetade i prognosen.

Entreprenaden inom Hus A färdigställs hösten 2022.

## Hyresgästens mål med projektet

Utöka Rödabergsskolan till tre parallellig F-6 och fem parallellig 7-9 grundskola. Efter utbyggnaden kan skolan ta emot 1040 elever.

## SISAB:s mål med projektet

Att projektet genomför budgeterade underhållsåtgärder av hus A enligt överlämnat protokoll från fastighet och driftavdelningen.

Samt att de åtgärder som utförs är utförda enligt SISAB:s projekteringsanvisningar.

## Projektbeskrivning

Utbildningsförvaltningen (UtbF) har beslutat att Rödabergsskolan behöver utökas från ca 600 elever till ca 1040 elever.

Tillsammans med stadsbyggnadskontoret har dialog förts hur utökningen av lokalerna kan utformas samt placeras. Tidigt identifierades att en ny detaljplan behövdes för att kunna genomföra projektet.

Initialt undersöktes möjligheten att placera den nya bebyggelsen på Dannemoragatan, vidare har även möjligheten att placera lokalerna inom befintlig fastighet i form av ett punkthus utretts.

Det slutgiltiga förslaget, det förslag som projektet gått vidare med att ta fram en förslagshandling för, medför att skolan sväller ut mot St: Eriksgatan och på så vis får en större skolgård som även är mindre bullerstörd då ny bebyggelse (hus C) fungerar som en bullerskärm.

Under projektet har även möjligheten att bygga en fullstor idrottshall i byggnaden identifierats, detta har medfört att Idrottsförvaltningen (IDF) blivit delaktiga projektet. IDF är tilltänkt som hyresgäst för idrottshallen, omklädningsrum samt några biutor i anslutning till idrottshallen. I förslagshandlingen finns en fördelning mellan de ytor som UtbF och IDF hyr.

Arbetet med att utforma lokalerna, invändigt och utvändigt, har utförts i nära samarbete med hyresgäster och brukare från båda förvaltningarna.

## Tidsplan

Milstolpe	MÅL	Justerad målsättning	Dagsläge	Prognos/ utfall
1 Inriktningsbeslut, UtbF	juni 2012	-	Klart-	2012-06-25
2 Detaljplanarbete	2015		Klart	
3 Beställning av förslaghandling	juni 2015	-	Klart	2015-07-01
4 Beviljat bygglov på om- och tillbyggnaden	november 2017	Januari 2018	Klart	-
5 Genomförandebeslut, UtbF	maj 2016	-	Klart	2016-06-09
6 Beslut i kommunfullmäktige	april 2017	-	Klart	2017-04-24
7 Länsstyrelsens avslag på överklagan avseende detaljplan	december 2016	-	Klart	2017-02-01
7.1 Mark o miljödomstolens beslut på överklagan	april 2017	-	Klart	2017-03-15
8 Förfrågningshandlingar klara	januari 2017	-	Klart	2017-03-15
9 Anbud inlämning	juni 2017	-	Klart	2017-05-31
10 Avtal AB04 för entreprenaden	april 2018	April 2019	-	-
11 Bygghandling färdiga	december 2017	-	Klart	2018-01-15
12 Fastställande av riktpis Skede 2 med Skanska	mars 2019	nov 2019	Klart	2019-11-14
13 Beviljat bygglov evakueringspaviljonger	december 2017	december 2018	Klart	
14 Slutbesiktning/inflytt skolan Hus C (etapp 1)	juni 2021	augusti 2021	Klart.	-
15 Slutbesiktning Hus A (etapp2)	maj 2022	september 2022	-	-
16 Invigning	Augusti 2021	Januari 2023		
17 Slutredovisning projektet	september 2022	Augusti 2023	-	-

## Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en prognos som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad september. Index om 16,7Mkr varv 2.6 mkr avser index för kostnaden i det reviderade genomförandebeslutet.

Kostnadsprognos	Belopp*	Utförs del , hus A, C , E	IFs del* Hus C	SISAB:s del hus A
<b>Total kostnad</b>	678 616 733 kr	456 280 097	122 396 939 kr	99 939 697 kr

\*i beloppet ingår administrativt tillägg och kreditiv

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

## Finansiering

### Direktfinansiering

Följande poster ingår i projektkostnaden och direktfinansieras:

Direktfinansiering	Belopp*	Kommentar
Rivning ink restvärde	5 392 155 kr	Avser rivning hus B och restvärde, redan fakturerat
Övriga kostnader enl. "krysslistan"	9 548 642 kr	Hus C ink provisorier
Övriga kostnader enl. krysslistan	3 555 935 kr	Hus A .
Övriga kostnader enl. krysslistan	824 818	Hus C idrottsförvaltningen
<b>Summa direktfinansiering</b>	<b>19 321 550 kr</b>	Rivning och restvärde är fakturerad tidigare. Hus C Faktureras 2021 , hus A faktureras 2022.

\*i beloppet ingår administrativt tillägg

### Hyresförändring

Hyresgästens del av totala kostnaden exkl. direktfinansierat genererar ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. För redovisad kostnadsprognos bedöms den tillkommande hyran enligt följande:

Prognos tillkommande hyra		Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp hus C* + hus E 336 950 599 kr	(Räntesats 0,70%)	Hus C 18 550 878 Hus E 260 945
Hyresgrundande belopp hus A 104 363 642 kr	(Räntesats 0,70%)	5 575 486
*Summa DoU/inhyrning/ (inkl. nyproduktionsrabatt*) hus C		1 265 373
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt*) hus A + hus C + hus E</b>		<b>24 387 309kr</b>

Samtliga belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

## Risker

### Kvarstående risker Hus A

- Covid 19, projektet har hittills inte drabbat av stora tidskonsekvenser med anledning av rådande pandemi. Bygget har stängts för att stoppa smittspridning under en kort period och byggetableringen har utökats. Risk för konsekvenser i projektet kvarstår då pandemin inte är över. Materialpris för Stål och trä har stigit. Leveranstider kan inte garanteras från entreprenörens underleverantörer.

Befintlig konstruktion och stomme i Hus A, risk att förstärkning kan behövas då stomme blivit mer utsatt för håltagningar och arbeten än vad som framgått på relationsritningar.

- Kvarsittande verksamhet under hela byggprojektets tidplan har medfört utökade omkostnader. I form av
  - Utökade flaggvakter
  - Utökad projektorganisation
  - Utdragen tidplan för finplanering
    - Längre organisation på plats
    - Längre hyra av maskiner
- Tidplan Hus A
  - Den utdragna flyttprocessen in till Hus C har bromsat upp rivningsarbetet i Hus A. Skolan tömde inte Hus A enligt plan, stor mängd kvarlämnade materiel och möbler fick skyndsamt röjas av SISAB på bekostnad av skolverksamheten.

- Hinder aviserat från entreprenör.  
Kostnadskonsekvenserna i detalj är ännu okända för entreprenaden.
- Ansträngd tidplan redan från start som inte har utrymme för hinder eller sena ändringar.
- Miljöinventering
  - Utökad sanering än vad som framgått i framtaget material av asbest och ev PCB.
    - Hinder aviserat från entreprenör
  - Koksaska (lokal sanering)
- Entreprenadrisker
  - Hus C, 23% ökad omfattning. Historik tas med i prognos för slutkostnad och Hus A, entreprenadprognosen höjd med 23% även för denna etapp och inkluderas i offerten.
  - Kända risker inom entreprenaden som regleras utanför kontraktet ingår i prognosen med 6Mkr. (RoB + 16%).
  - Uppgörelse med Entreprenör  
Parterna är inte överens om entreprenadens reglering utanför kontraktets innehåll.
- Evakueringsåterställning inom Hus C kan tidigast påbörjas efter vårterminens avslut, juni 2022;
  - Mottagningskök -> idrott café
  - Matsal -> Idrottssal
  - Hemkunskap -> NO-sal
  - Bildsal -> Textilslöjd
  - Personalytor -> Fritidsytor
  - Elevhälsa -> Basrum samt grupprum

Tid för inflytt i Hus A behöver ses över och planeras i samråd med SISAB, Utfb och skolledningen.

Ovan är kända risker för projektet idag är inräknade i projektets kalkyl, oförutsedda händelser kan uppstå utöver och även de kostnaderna ligger med i kalkylen.

SISAB arbetar proaktivt och nära Skanska och för att följa upp de risker som finns i projektet.

## Hanterade risker Hus A

Status handlingar Hus A, då projekterade handlingar i tidigare etapp visat på stora brister finns risk att nivån på handlingar av Hus A också är otillräckliga för att utföra byggentreprenad enligt plan. Översyn påbörjas. Avvikelse handling mot befintlig byggnad är identifierad avs stomme och innerväggars uppbyggnad.

Delar av de projekterande konsulterna har bytts ut. Tillägg i prognosen för att kunna hantera avvikelserna.

Utökad sanering i husgrunden avs asbest. Risk för mer asbest i huset kvarstår.

Avsteg fördröjningsmagasin dagvatten Dannemoragatan, projektet har föreslagit SVOA att göra ett avsteg från att gräva ner fördröjningsmagasin vid Dannemoragatan. Om avsteg avslås tillkommer kostnad om 6 Mkr.



## Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hus C + hus E Utbf (i hela %)	348 360 520kr		76% av entreprenadkostnad
Indikator visandes fördelning Hus A Utbf/SISAB (i hela %)	107 919 577kr	99 939 697 kr	24% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål		63,8	KWh/kvm/år
Nuvarande area, kvm (BRA)		7407	hus A + hus B innan entreprenad startade 2019
Ny-/Tillbyggd area, kvm (BRA) hus C		8063	Tillkommande BRA
Ny/tillbyggd area, kvm (BRA) Hus E		99	Tillkommande BRA
Ombyggd area, kvm (BRA) hus A		5907	
Ny-/Tillbyggd Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst		42 167	Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ny-/tillbyggnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA)		16918	Beräknat på total kostnad för ombyggnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst		17668	Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ombyggnad
Nuvarande antal barn/elever		640	
Tillkommande antal barn/elever		400	
Teknisk kapacitet: Max antal personer		1200	Barn + personal för hela objektet
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		34	Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)	23 198 , beräknat på 1040 elevplatser		exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt

## Beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra Genomförandeskede enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut tas enligt Stockholm stads delegationsordning.

Kostnad för Genomförandeskedet inkl. avslut är uppskattat till 548 475 162 kr.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast maj 2022, kommer nedlagda projektkostnader inkl. Administrativt tillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

---

Alina Segerström  
Projektägare

---

Claes Magnusson  
VD