

**Handläggare**  
Anna Westerlund  
08-50847023

**Till styrelsen för**  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

## **Reviderat genomförandebeslut, kapacitetsökning och underhåll, Vasa Real skola och förskola, kv. Resedan 2, Karlbergsvägen 15, Vasastaden**

### **Företagsledningens förslag till beslut**

1. Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet kapacitetsökning Vasa Real skola och förskola, kv. Resedan 2, Karlbergsvägen 15, Vasastaden med en projektkostnad enligt bilaga 1.
2. Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna reviderat underhållsprojekt hus A, Vasa real, kv. Resedan 2 på Norrmalm med en projektkostnad om 53,6 mnkr inklusive index, varav 6,7 mnkr finansieras av utbildningsnämnden.
3. Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del att godkänna reviderat genomförandebeslut för projektet kapacitetsökning Vasa Real skola och förskola, kv. Resedan 2, Karlbergsvägen 15, Vasastaden med en projektkostnad enligt bilaga 1 samt under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att genomföra projektet.
4. Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar för egen del att godkänna reviderat genomförandebeslut för underhållsprojekt hus A, Vasa real, kv. Resedan 2 på Norrmalm med en projektkostnad om 53,6 mnkr inklusive index, varav 6,7 mnkr finansieras av utbildningsnämnden samt att under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att genomföra projektet

### **Sammanfattning**

Reviderat genomförandebeslut är fattat i SISAB:s styrelse 2020-03-03 för det pågående kapacitetsökningsprojektet med en investering om totalt 425 mnkr, fördelat på 358 mnkr som finansieras av utbildningsförvaltningen och 67 mnkr som finansieras av Norrmalms stadsdelsförvaltning (numera Norra innerstaden). Projektet ökar kapaciteten av elevplatser med 510 elever till totalt 1320 elever, årskurs F-9. Förskolan utökas med 87 platser, till totalt 162 platser, fördelat på 9 avdelningar.

#### **SISAB**

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

2020-09-22 uppdaterades beslutet från 2020-03-03 för att även innefattade reviderat beslut för SISAB:S underhåll , med beslut om underhållsåtgärder i skolan om totalt 39 mnkr, vilket var en ökning från 12 mnkr jämfört med beslutet från 2016. Sammantaget ett reviderat beslut för hela projektet om 464 mnkr.

Kommunfullmäktige beslutade om reviderat genomförande den 2020-11-30 i enlighet med SISAB:s förslag till beslut, totalt omfattande 464 mnkr.

Detta reviderade genomförandebeslut avser revidering av investeringsbudgeten för kapacitetsökningen samt ett omtag gällande de planerade underhållsåtgärderna. I och med detta beslut bryts underhållsdelen ut och löper som ett eget projekt. Detta för att projekten har olika genomförandetid och utgör separata entreprenader. Kapacitetsökningsprojektet är i det närmaste klart och underhållsprojektet ska startas upp och drivas som en egen entreprenad. Ett omtag har tagit kring underhållet och det reviderade beslutet om underhåll är inte innehållsmässigt jämförbart med tidigare beslut.

## Bakgrund

Vasa Real har gamla anor och byggdes ursprungligen 1926. Vid en renovering 1995 fick skolan sitt nuvarande utseende. Skolan bestod innan den påbörjade utbyggnaden av två byggnader för årskurs 4-9 med totalt 810 elever. På skolgården fanns en förskola med 5 avdelningar för 75 barn.

Då trycket på elevplatser och förskoleplatser ökade gav Utbildningsförvaltningen och Norrmalms stadsdelsförvaltning SISAB i uppdrag att ta fram ett förslag för en kapacitetsökning med målet att skapa en F-9 skola och en förskola med 9 avdelningar för 162 barn, det vill säga en kapacitetsökning för skola om 510 elever och för förskola 87 elever. Kök och matsal ska klara den nya kapaciteten för skola, förskola samt för 200 elever från en närliggande skola. En ny idrottssal behövs också för att klara kapaciteten och ska kunna nyttjas av omkringliggande kommunala skolor.

Projektet omfattar en tillbyggnad av befintligt Hus A med nytt kök och matsal på våning 100. Ovanför kök och matsal byggs ytterligare 3 våningar med gruppum och lärosalar för skolverksamhet.

Tillbyggnaden omfattar totalt 816 kvm (BRA).

Projektet omfattar också en ny byggnad, Hus B, med 4 våningar på totalt 7179 kvm (BRA). Förskoleverksamheten kommer att bedrivas i två våningsplan, 1405 kvm (BRA). Övrig yta i två våningsplan, 5744 kvm (BRA) kommer att användas för grundskoleverksamhet, åk 1-4. Under marknivå i den nya byggnaden kommer det att finnas en delbar idrottssal och 8 stycken omklädningsrum, plan 800 och

900. Den nya byggnaden byggs ihop med tillbyggnaden i Hus A och en del av matsalen placeras i nybyggnaden, Hus B. Skolgården kommer att byggas om och en skolgårdsyta kommer att placeras på taket av Hus B. Förskoleverksamheten får en egen gård. Projektet genomförs i etapper och hanteras genom internevakuering.

I januari 2024 hävde SISAB kontraktet för den pågående entreprenaden med entreprenören som kontrakterats att genomföra projektet, på grund av stora brister i kvalitet samt utifrån en bedömd risk att entreprenören inte klarar att genomföra projektet i tid för inflyttning av verksamheten höstterminen 2024. I februari, upphandlades en ny entreprenör, för att säkerställa såväl tid som kvalitet. Omfattning på kvarvarande arbeten bedömdes till 50 mnkr. Ny entreprenör har dessvärre löpande identifierat fel i tidigare utförande av tidigare entreprenör som härvid har korrigerats och dokumenterats. På grund av detta behövde budgeten för färdigställandet utökas. Projektets prognos för skola och förskola framgår av bilaga 1.

I augusti 2024 är status att verksamheten flyttar in och interimistiskt slutbesked erhöles 8 augusti.

De planerade underhållsarbeten om 39 mnkr, som skulle utföras i Hus A, avbröts under 2023, på grund av att omfattningen av underhållsarbetena har ändrats väsentligt, bland annat genom ett tillkommande behov av takreovering och med nya projekterade handlingar. Underhållet ingick inte i den upphandlade entreprenaden då arbeten ska utföras efter att kapacitetsökningen är genomförd.

Slutkostnadsprognosen för hela projektet framgår av bilaga 1.

#### *Tidigare beslut i ärendet*

Det första genomförandebeslutet i SISAB:s styrelse är från 2014-12-16. Investeringsutgiften var på 289 mnkr, vilket vid den tidpunkten var under gränsen (300 mnkr) för vad som krävdes för beslut i Kommunfullmäktige. Utbildningsförvaltningens del i investeringen var då 238 mnkr och stadsdelsförvaltningens del var 52 mnkr.

2016-11-14 lämnade SISAB två uppdaterade offerter till utbildningsförvaltningen respektive till Norrmalms stadsdelsförvaltning med budget om 266 mnkr respektive 49 mnkr. I december 2016 togs ett reviderat genomförandebeslut i SISAB:s styrelse om totalt 315 mnkr exklusive index. I samband med detta tillkom en idrottssal till projektet.

2017-03-20 godkändes det reviderade genomförandebeslutet i Kommunfullmäktige.

2020-03-03 godkänner SISAB:s styrelse ett reviderat genomförandebeslut om 425 mnkr. Projektet hade då varit stoppat i cirka 2 år på grund av att boende och Naturskyddsföreningen överklagat Länsstyrelsens beslut om att fälla 3 stycken Lindar som stod på skolgården. 2019-08-29 kom beslutet från MMÖD att de aktuella träden får fällas.

2020-09-22 uppdaterades genomförandebeslutet i SISAB:s styrelse, med reviderat beslut om underhållsåtgärder i skolan om totalt 39 mnkr, och beslutet på totalt 464 mnkr hemställdes till kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktige beslutade om reviderat genomförande 2020-11-30 i enlighet med SISAB:s förslag till beslut, totalt omfattande 464 mnkr för kapacitetsökning och underhåll. Beslutet var exklusive indexuppräkningskostnader.

## Ärendet

### *Kapacitetsökning*

Entreprenaden skulle enligt ursprunglig överenskommelse vara färdigställd till den 31 juni 2023. SISAB har dock i olika omgångar godtagit att färdigställandetiden förlängts till först den 31 juli 2023. Därefter har parternas enats om en ny tid till den 30 september 2023 och därefter till den 31 januari 2024. Efter denna tidpunkt har ingen omständighet tillkommit som enligt SISAB:s mening kunde ge rätt till ytterligare tidsförlängning.

Tvärtom har entreprenörens arbete fortsatt att visa på tydliga och stora brister i kvalitets-, arbetsmiljö och planeringsarbetet. På grund av stora utmaningar vad gäller kvalitet och tid, hävde SISAB avtalet med ursprunglig entreprenör.

Under våren färdigställer ny upphandlad entreprenör projektet och upptäcker fel och brister löpande i det som redan utförts varför projektet fördyras. Fel och brister avser bland annat, grundläggning, markarbeten och byggnadskonstruktioner. Kostnader avseende fel avser dels direkta fel och dels följder i tid och kostnader på grund av avhjälpandet i sig som behöver åtgärdas för att säkerställa en långsiktig användning av fastigheten. För att hålla tidplanen har projektet forcerat arbeten och haft en stor organisation på plats. Byggnadstekniska fel i tidigare utförande, av ursprunglig entreprenör, har i vissa fall därför upptäckts i sent skede varför behovet av ett reviderat beslut uppstått sent i processen.

### *Underhållsprojektet*

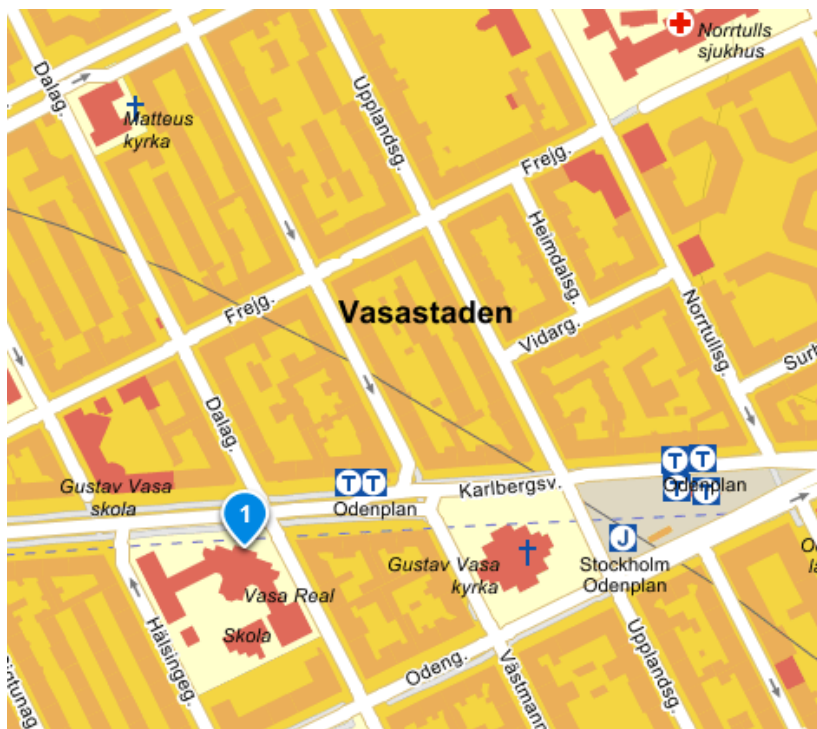
SISAB har tillsammans med utbildningsförvaltningen och skolan haft en plan att genomföra underhållsarbete avseende byte tak, byte radiatorer, byte ventilation som har en ojämn spridning i klassrum samt ytskikt och undertak i samband med byte ventilation. Det finns också behov av att så småningom genomföra el och belysning men

SISAB har valt att avvakta med detta arbete då det finns kvarvarande teknisk livslängd. Samtidigt önskar verksamheten några anpassningar gällande akustikåtgärder i korridorer och trapphus, två nya toaletter kommer att byggas, samt en ny RWC som utrustas med dusch för att kunna användas som könsneutralt omklädningsrum.

Tids- och kostnadspåverkande faktorer har gett konsekvenser också på underhållsarbetet. I samråd med utbildningsförvaltningen och skolans ledning kommer underhållet förutsatt att ett reviderat beslut fattas starta januari 2025. I och med att avvikelser för såväl kapacitetsökningen, underhållet samt projektet som helhet är större än 15 procent krävs att det reviderade beslutet godkänns i kommunfullmäktige. Underhållsprojektet bygger på att skolans elever internevakueras så färdigställandet av kapacitetsökningsprojektet är en förutsättning.

Hela projektet har ett reviderat genomförandebeslut från 2020-09-22 med en godkänd budget om 464 mkr, varav underhållet då uppskattades till 39 mkr. I och med detta ärende lyfts underhållet ut och utgör ett eget beslut och projekt. Förutom index har omfattningen ökat med detaljeringsgraden och takrenovering har tillkommit då taket är i dåligt skick med risk för vattenskada om byte inte sker. SISAB kan konstatera att behovet av underhåll vid det beslutstillfället inte var tillräckligt utrett. SISAB har sedan dess utvecklat rutinerna kring inventering av fastigheternas status inför beslut om underhållsåtgärder. Av de 39 mkr har 11,6 mkr upparbetats och består huvudsakligen av projekteringsarbeten. Underhållet planeras med ett utförande i tre etapper med internevakuering och beräknas stå klart juli 2026.

Det befintliga värmesystemet byts i sin helhet fram till undercentral med undantag för installationer som rör värmesystem för ventilation. Befintliga deplacerade tilluftsdon i kontors-, grupp- och klassrum byts mot takplacerade taktilluftsdon med flexibel spridning.



Skolans placering på karta. Källa: Eniro

## Ekonomi

### Projektet som helhet (bilaga 1)

### Kapacitetsökning (bilaga 1)

### Underhåll (bilaga 2)

Projektkostnaden inklusive index om cirka 0,5 mnkr beräknas till 53,6 mnkr, varav 6,7 mnkr finansieras av utbildningsnämnden. Av de 53,1 mnkr har 11,3 mnkr upparbetats inom ramen för tidigare beslut och avser främst projekteringskostnader.

Projektkostnaden exklusive index beräknas till 53,1 mnkr. För hyresgästen tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 0,5 mnkr vilket ger utbildningsnämnden en kostnad om 7,2 mnkr. Det könsneutrala omklädningsrummet kommer att direktfinansieras till en kostnad om 85 tkr.

Den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, är med en ränta på 3,1 % beräknad till 0,6 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 0,5 mnkr om räntan är 2,0 %.

## Tidplan

Genomförandebeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2024-08-27 och i utbildningsnämnden 2024-10-24.

Upphandling av underhåll genomförs oktober till december 2024.  
Produktion planeras från januari 2025 till juli 2026.

### Risker

- Vatten och radoninträngning på grund av brister i utförandet vad gäller grundläggning och markläggning.
- Stockholmsregionens arbete med gula tunnelbanelinjen pågår samtidigt som projektet vilket kan leda till höga bullernivåer och internevakivering planeras med hänsyn till det.
- Arbete i etapper kräver noggrann tidsplanering och förskjutning i en etapp kan påverka hela tidsplanen.
- Dolda fel kan innebära kompletteringar med tidsförskjutning och ökade kostnader.

### Ärendets beredning

Vid projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter för Utbildningsförvaltningen deltagit.

Ebba Agerman  
VD

### Bilagor

1. Ekonomisk information Vasa real – SEKRETESS
2. Projektkostnad och nyckeltal underhållsarbete Vasa Real

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Agerman, VD	2024-08-26