

Stockholm, 2023-12-18  
Vår referens: Mattias Ahlqvist  
Er referens: Szymon Baczkowski

## Uppräkning projektkostnader

Projektnamn: Ekensbergsskolan, kostnadsuppskattning projektalternativ  
Projektnummer: 712740  
Fastighet: 187001 Ekensberg 1  
Skola: Ekensbergsskolan

### Projekt 750600, Ekensbergsskolan, Nyproduktion, hus B

Kostnadsuppskattning	Belopp*	Hyresgästens del	SISAB:s del
Projektkostnad	116 500 000 kr	116 500 000 kr	0 kr
Projektkostnad exl byggindex	92 800 000 kr	92 800 000 kr	
Varav hyresgrundande		98 400 000 kr	

\* Avveckling paviljong ej medräknat i beloppen.

### Projekt 710570, Ekensbergsskolan, ombyggnation, hus A

Kostnadsuppskattning	Belopp*	Hyresgästens del	SISAB:s del
Projektkostnad	68 800 000 kr	32 600 000 kr	36 200 000 kr
Projektkostnad exl byggindex	62 000 000 kr	29 400 000 kr	32 600 000 kr
Varav hyresgrundande		30 300 000 kr	

\* Utökning matsal/kök är ej medräknat i beloppen.

\* Marksanering är medräknat i beloppen.

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

# PM – Kostnadsuppräknig

Projektnamn: Ekensbergsskolan/FTH, Ny skolbyggnad

Projektnummer: 750600,

Fastighet: 609601 - Flytdockan 2

Diarienummer: 2016-00713

Skola: Ekensbergsskolan

Upprättad: 2023-12-13

-----  
Evelina Fredin

Projektägare

## Förutsättningar för kostnadsuppräknig

### *Ombyggnad befintlig byggnad, hus B*

Omfattning enligt utredning dat 2022-12-20 som utgår från beställning Grxxxx där Utbildningsförvaltningen önskar underhållande åtgärder för den befintliga byggnaden. I denna omfattning ingår inte renovering/utökning av kök och matsal.

Projektkostnadskalkyl dat 2023-01-12, indexuppräknad 2023-11-10 enligt en fiktivt beräknad sluttid. Inget komplett underlag för inriktningsbeslut har tagits fram.

### *Nybyggnad*

Omfattning enligt förslagshandling dat 2019-03 och kostnadsbedömning dat 2019-03-21.

Underlag för genomförandebeslut togs fram av SISAB 2019-05-28, indexuppräknig 2023-11-10 av kostnaden från ekonomisk bilaga dat 2019-05-28 enligt fiktiv beräknad sluttid.

Uppräknig av kostnader för byggherrekostnader har gjorts för skede 4 och 5.

Förutsättningen är att omfattningen inte förändras alls.

## Ytterligare troliga kostnader

- Kostnad för kök/matsal ombyggnaden ingår ej
- Byggherrekostnad ökar om omtag för projekten behövs
- Troligt att budgetreserven ökar utifrån tidigare bedömda kostnader
- Troligt att riskkostnaden ökar utifrån tidigare bedömda kostnader, se nedan

## Risker

- Markföreningar
- Tomt med strandnära läge
- Begränsande detaljplan

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

- Oklart om geoteknisk undersökning är utförd för nybyggnaden, förutsättningar för grundläggning troligt dåliga
- Bygglov överklagas, nybyggnad behöver projekteras om
- Närliggande bostadshus
- Troliga svårigheter med framkomlighet under byggtid

## Förutsättning för tider

De deltiderna som har uppskattats bygger på att beslut tas om att färdigställa de projekt som SISAB har fått i uppdrag. Eventuell förändring av omfattningen kommer också att påverka bedömd produktionstid.

### *Ombyggnad befintlig byggnad, hus B*

Bedömd produktionstid för ombyggnad enligt beställd omfattning är ca 16 månader, under denna tid behöver skolan helevakueras.

I och med att fuktskador har uppdragats i den befintliga skolbyggnaden på Ekensbergsskolan ska åtgärder i denna byggnad utföras så snart det är möjligt.

Ventilationen i den befintliga byggnaden har uppnått sin tekniska livslängd. Senaste OVK godkänd med anmärkningar.

### *Nybyggnad*

Bedömd produktionstid för nybyggnad från underlag för genomförandebeslut 2019 är 21 månader. Denna tid har ej verifierats. Oklart om skolan behöver evakueras under byggtid. Det framgår inte heller i tidigare underlag hur mycket arbeten som kan göras parallellt med ombyggnadens arbeten.

### *Paviljong*

Paviljongen på Ekensberg ställdes upp 2017. Då söktes tillfälligt bygglov om fem år, fram till 2022. Bygglovet förlängdes 2022, med fem år till 2027. Bygglovet kan förlängas ytterligare fem år fram till 2031. Senast 2031 behöver paviljongen avetableras.

## Ytterligare troliga deltiderna

För ombyggnaden av befintlig byggnad finns en utredning framtagen 2022, för en omfattning som troligtvis är inaktuell. Det innebär att den totala projekttiden behöver räknas för utredning, inriktningsbeslut, förslagshandling, genomförandebeslut, projektering och produktion. Troligt total projektid minst 6-7 år.

För nybyggnaden finns en förslagshandling framtagen 2019, oklart om omfattningen är relevant eller behöver ses över. Det innebär att den totala projekttiden behöver räknas för minst verifiering av underlag, genomförandebeslut, tid för bygglovsprocess, projektering och produktion. För denna del finns också en stor risk för överklagan av bygglov. Trolig total projektid minst 6-7 år.

## Evakuering

Ekensbergsskolan behöver evakueras under tiden för byggnadsarbetena, helt eller delvis. Absolut kortaste tiden för evakuering är 16 månader, troligt är att längre del- eller helevakuering behövs.

## Övrigt

Utifrån dagens krav klarar befintlig ventilationskapacitet ej skolans befintliga elevantal.