

Handläggare
Anna Westerlund
0850847023

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Genomförandebeslut ombyggnad mottagningskök, Ormkärrsskolan kv. Sädeskylen 1, Bandhagen

Företagsledningens förslag till beslut

att uppdra åt VD att genomföra köksombyggnad på Ormkärrsskolan, kv.

Sädeskylen 1, i Bandhagen, enligt redovisningen, med en projektkostnad om 13,6 mnkr, inklusive index, varav 4,8 mnkr är finansierat av utbildningsnämnden.

Sammanfattning

Ormkärrsskolan behöver byta avloppsstammar i kök, p.g.a. långvariga problem med läckage och lukt. Samtidigt görs en upprustning och modernisering av köket.

Projektet kräver ingen evakuering och planeras stå klart senast december 2023.

Bakgrund

Ormkärrsskolan i Bandhagen har under några år haft problem med vattenläckage och lukt från avloppsstammar. Trots flera försök att åtgärda problemet kvarstår problematiken, vilket lett till att ett byte av stammar behöver utföras. Köket är i dåligt skick och i samband med stambytet har utbildningsförvaltningen önskat att modernisera mottagningsköket för att upprätthålla en högre hygienstandard. Efter genomförd förslagshandling har en genomförandeffert upprättats till utbildningsförvaltningen, daterad 2023-01-10, denna ligger till grund för genomförandebeslutet.

SISAB

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



Skolans placering på karta. Bildkälla: Eniro

Ärendet

Produktionens kritiska moment kommer att förläggas på sommarmånaderna för att en evakuering ej ska vara nödvändig.

Hyresgästens verksamhetsanpassningar:

- Upprustning och modernisering mottagningskök
- Nya ytskikt
- Nybyggnad av miljöhus, tillkommande area 11 kvm
- Utbyggnad av lastkaj

SISAB:s underhåll:

- Byte och relining av stammar i kök
- Ombyggnad mottagningskök

Tidsplan

Under förutsättning att beställning om genomförande är SISAB tillhanda senast 15 februari 2023 kan projektering genomföras februari-maj 2023. Produktionen planeras juni-december 2023.

Ekonomi

Projektkostnaden inklusive index om 170 tkr beräknas till 13,6 mnr, vilket är projektets slutkostnadsprognos.

Utbildningsnämndens del är 4,8 mnr inklusive index.

Projektkostnaden exklusive index beräknas till 13,4 mnr, varav utbildningsnämndens del är 4,7 mnr. För utbildningsnämnden tillkommer 66 tkr för omkostnadstillägg och kreditiv. Detta ger hyresgästen en total kostnad om 4,8 mnr, i sin helhet hyresgrundande

Den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden, år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden, är med en ränta på 2,41 % beräknad till 406 tkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 388 tkr om räntan är 2,0 %.

Risker

- En förändrad omvärld innebär att risker förenade med kostnads- och tidspåverkan har kommit att få större sannolikhet att inträffa. Konkret befaras risker inträffa kopplade till svårigheter att handla upp en utförandeentreprenör samt stor osäkerhetsfaktor i kostnadsbildningen mot utförandeentreprenör.
- En förkortad produktionstid, jämfört mot tidigare lämnad offert, kommer att innebära större insatser i tidigt skede för att kvalitetssäkra framtagna handlingar, leveranser av material samt arbetsberedning tillsammans med entreprenör. I dialog med utbildningsförvaltningen finns en strategi för riskeliminering genom att använda sig av partner med ramavtal för utförande. Tidigare framarbetade handlingar bedöms hålla en hög nivå vilket underlättar framtagande av kalkyl för entreprenörer och projektörer.

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
Ebba Agerman, VD	2023-01-18
Susanne Christensson, Avdelningschef	2023-01-18