

Handläggare
Anna Westerlund
08-50847023

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Slutredovisning av projekt, SISAB februari 2024

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB godkänner slutredovisning av projekten:

- Essingestråket 28a, ny förskola, kv. Essingeglätten 4, Kungsholmen
- Blommenbergsskolan, ventilation och verksamhetsanpassningar, kv. Blommenbergsskolan 3, Hägersten
- Skarpabyskolan, ventilation, kv. Startbanan 1, Skarpnäck
- Konradsberg, ventilation och verksamhetsanpassning hus ABFGZ kv. Centauren 1, Kungsholmen

Sammanfattning

Beslut som fattats inom ramen för styrelsens delegation, det vill säga projekt med beslutad budget överstigande 10 mnkr, slutredovisas och godkänns av styrelsen löpande i samlade ärenden. Slutredovisningar för projekt överstigande 300 mnkr, som även godkänts av kommunfullmäktige för genomförande, skall godkännas av styrelsen och därefter anmälas till kommunfullmäktige.

Slutredovisning sker enligt beslutad projektprocess, senast 6 månader efter godkänd entreprenad. Detta ärende avser slutredovisning av nedan projekt.

Ärendet

Essingestråket 28a, ny förskola, kv. Essingeglätten 4, Kungsholmen

SISAB har på uppdrag av Kungsholmens Stadsdelsförvaltning byggt en ny förskola på Essingeglätten 4, i anslutning till Essingskolan. Förskolan ersätter den tidigare förskolan Galaxen, på två avdelningar, vilken var belägen på Essingeglätten 12. Förskolan är 1050 kvm och rymmer ett tillagningskök och 6 avdelningar för cirka 108 barn. Byggnaden är en miljöbyggnad av

SISAB

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

nivå Silver. Gården har anpassats för förskoleverksamhet och en separat byggnad för förråd/miljöstuga har uppförts.

Projektet har i stort princip genomförts i enlighet med de handlingar som låg till grund för genomförandet. Tilläggsbeställningar om totalt 80 tkr inkom i november 2022, avseende komplettering av inredning samt lekutrustning på skolgård.

Projektet försenades inledningsvis av bygglovsprocessen som tog cirka 1 år. Fasadens utformning och material behövde ändras, vilket också innebar en ökad kostnad om cirka 600 tkr. När sprängningsarbetet startade visade det sig att markhandlingarna var felaktiga och mer berg än beräknat behövde sprängas, vilket begränsades av specifika sprängtider och entreprenaden försenades några veckor. För att hålla nere mängden sprängningsarbeten och de risker som det medför, valdes att förskolan skulle leda vatten från Essingeskolan istället för att ha en egen servis. Felaktigheter i markhandlingar innebar även att lekutrustning på förskolegården inte kunde placeras som först tänkt. Detta medförde att nya handlingar fick tas fram samt ett försenat färdigställande av gården. Konsulten byttes dock ut under projektets gång för att säkerställa färdigställandet av markhandlingar och erfarenheter från detta har tagits vidare inom vår interna inköpsprocess. I väntan på färdigställande var gården tillgänglig för förskoleverksamheten. Projektets produktion pågick under covid-pandemin, men trots sjukdom och försenade leveranser så fungerade produktionen och samarbetet bra. Riskavsättningen täckte de ökade kostnaderna för entreprenad och projektering och avvikelsen om 1,1 mnkr är rimlig med tanke på pandemin där index för perioden var cirka 6,1 mnkr.

Projektet blev cirka 14 månader försenat och överlämning kunde ske mars 2022.

Projekt	Datum för genomförandebeslut	Budget genomförandebeslut	Utfall	Avvikelse
Förskola Essingestråket 28a, Kungsholmen	2018-05-22	58 500 tkr*	59 600 tkr	1 100 tkr

*avser projektkostnad exkl index, inkl administrativ tillägg och kreditivkostnad

Blommenbergsskolan, ventilation och verksamhetsanpassningar, kv. Blommenbergsskolan 3, Hägersten

Uppgradering av ventilationskapacitet i klassrum för 32+2 personer samt verksamhetsanpassningar för bland annat hemkunskap,

multimediasal, omklädningsrum samt mindre anpassningar gällande ljudstörningar och rumsavdelning på plan 100-300. På plan 900 tillskapas RWC, förråd och städcentral, plan 200 utökas med 1st wc.

Projektet har i stort genomförts i enlighet med de handlingar som låg till grund för genomförandet. Avvikelsen om 5,6 mnkr består av tilläggsbeställningar om 1,2 mnkr, kostnadsökningar motsvarande index samt kostnadsökning orsakade av ÄTA-arbeten.

Tilläggsbeställningar avser bland annat nytt staket utomhus, flytt av väggar och tillkommande inredning. Ökade kostnader om 2,4 mnkr, avser till exempel byte av radiatortermostater, sprinkleråtgärder samt åtgärder efter brister i anläggningssystemet för brand.

Utbildningsförvaltningen ändrade under projektets gång verksamhet från tilltänkt F-9 till F-6, vilket krävde justeringar då det är olika behov av lokaler. Kostnadsökning om 2,2 mnkr motsvarar index för perioden.

Överlämning kunde ske enligt tidsplan, december 2020.

Projekt	Datum för genomförande-beslut	Budget genomförande-beslut	Utfall	Avvikelse
Blommenbergs-skolan, Hägersten	2018-09-25	38 400 tkr*	44 000 tkr	5 600 tkr

*avser projektkostnad exkl index, inkl administrativ tillägg och kreditivkostnad

Skarpabyskolan, ventilation, kv. Startbanan 1, Skarpnäck
Uppgradering av ventilationskapacitet i klassrum för 32+2 personer. Befintliga fläktrum har byggts om för att rymma tre nya aggregat med värmeväxlare. Ytskikt, undertak, akustikplattor samt armaturer har uppdaterats. Under produktion beslutades att dra om elsystemet i de delar som berördes av ventilationsombyggnaden med anledning av att dess tekniska livslängd var uppnådd och att det underlättade genomförandet av övriga installationsarbeten. Projektet genomfördes i etapper och en befintlig paviljong på skolan underlättade intern evakuering.

Det fanns brister i handlingarna inför genomförandet orsakat av brister i relationsunderlaget, som upptäcktes först vid rivning. Detta medförde kostnader för omprojektering, ÄTA-arbeten från entreprenören samt för projekt- och byggledning.

Tilläggsbeställningar från hyresgästen om 150 tkr avser främst installationspaneler, förvaringscontainrar och installation av datauttag. SISAB har gjort tillägg om 130 tkr avseende ridåvärmare vid entréer. Nytt elsystem kostade cirka 2 mnkr. Upphandling av

entreprenör blev cirka 4,2 mnkr billigare än prognos, vilket resulterade i att avvikelse från budget blev 100 tkr.

Tidplanen försenades cirka 6 månader då bygglovet ej erhöles enligt ursprunglig planering, överlämning kunde ske januari 2022.

Projekt	Datum för genomförande-beslut	Budget genomförande-beslut	Utfall	Avvikelse
Skarpabyskolan, Skarpnäck	2019-11-06	24 000 tkr*	24 100 tkr	100 tkr

*avser projektkostnad exkl index, inkl administrativ tillägg och kreditivkostnad

Konradsberg, ventilation och verksamhetsanpassning hus ABFGZ kv. Centauren 1, Kungsholmen

Uppgradering av ventilationskapacitet i klassrum för 32+2 personer. Åtgärder för akustik, nya lokaler för elevhälsa samt nya lärosalar och wc grupper. I beställning från hyresgäst ingick även hus O, det projektet slutredovisades till styrelsen i september 2023. Behovet från verksamheten var att projektet skulle färdigställas så fort som möjligt och beslut fattades därför om att starta genomförande baserat på utredningshandlingar, utan detaljkalkyl.

Under projekteringen ökade detaljeringsgraden och omfattningen, vilket innebar att det anbud som erhöles var totalt cirka 7,3 mnkr högre än beräknat vid genomförandebeslut, varav 2,4 mnkr var tillägg som SISAB önskade göra avseende brand- och utrymningslarm. Byggherrekostnaden beräknades vid upphandlingen vara cirka 3,1 mnkr högre. Risker bedömdes också högre, cirka 2,5 mnkr. Differens var totalt cirka 12 mnkr vid upphandling jämfört med genomförandebeslut och vid färdigställande var utfallet cirka 15,6 mnkr högre. Ökningen är ÄTA-arbeten om 2,6 mnkr, i framförallt hus FGZ, orsakade av de bristfälliga relationshandlingarna, resterande kostnadsökning om 1 mnkr motsvarar index för perioden.

Projektet färdigställdes i det närmsta enligt tidsplan och verksamheten kunde flytta in i januari 2020 som planerat. Att slutredovisning dröjt beror på en tvist med entreprenören avseende styr- och reglerutrustning för värme och ventilation.

Med dagens rutiner hade ett reviderat genomförandebeslut fattats på grund av den kraftiga avvikelsen. Projektet behövde dock forceras i tid vilket till del kan ha utgjort förklaring till varför inget reviderat beslut fattats.

Projekt	Datum för genomförande-beslut	Budget genomförande-beslut	Utfall	Avvikelse
Konradsberg, hus ABFGZ	2019-02-04	20 400 tkr*	36 000 tkr	15 600 tkr

*avser projektkostnad exkl index, inkl administrativ tillägg och kreditivkostnad

Ebba Agerman
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Ebba Agerman, VD

Datum

2024-01-19