

Tjänsteutlåtande  
SISAB:s styrelse 2021-02-10  
Ärende 8.1  
DNR: 2021-00052

Handläggare: Per Backe  
Telefon: 08-508 422 09

Till styrelsen för  
Skolfastigheter i Sockholm AB, SISAB

# Reviderat genomförandebeslut, kök och matsal, Eiraskolan, kv. Munklägret 13, Parrmätargatan 10, Stockholm

## Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

att uppdra åt VD att godkänna kostnadsökningen och slutföra projektet enligt redovisningen med en investeringsutgift om 80 mnkr, varav 60 mnkr är hyresgästsfinansierat.

Claes Magnusson  
VD

## Sammanfattning

Detta reviderade genomförandebeslut avser flytt av kök och matsal på Eiraskolan. Sedan genomförandebeslutet 2018-09-25 har projektkostnaden stigit med 22 mnkr till stor del pga stora brister i förfrågningsunderlaget som resulterat i ökade kostnader och en tidsförskjutning på ca 10 månader. Inflyttning är nu planerad till september 2021.

Den tillkommande hyran första halvåret är bedömd till 3,5 mnkr, en ökning med ca 1 mnkr jämfört med offert till Utbildningsförvaltningen.

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

## Bakgrund

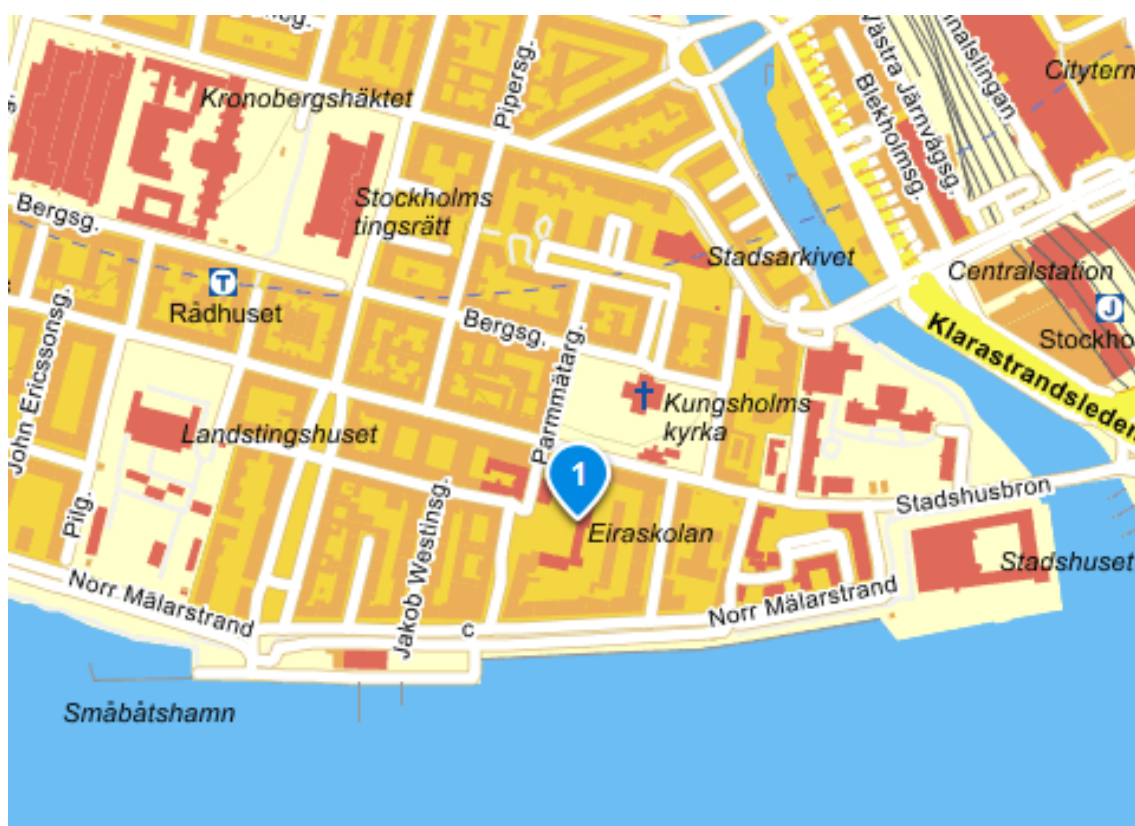
Eiraskolan är en F-9 skola som uppfördes 1958. I dagsläget går det ca 580 elever på skolan.

Skolans kök och matsal är idag uppdelat på två plan som förbinds med en mathiss. Tätskiktets tekniska livslängd i köket är uppnådd och det har rapporterats om arbetsmiljöproblem vid diskinlämning och hiss. Det beslutades att flytta kök och matsal till ny yta, då det inte var möjligt att inrymma en lösning inom den befintliga arean där köket ligger idag.

Ett genomförandebeslut togs i SISABs styrelse 2018-09-25. Totala kostnaden bedömdes då till 58 mnkr, varav 43 mnkr var hyresegästfinansierat. Sedan produktionen startade i februari 2019 har prognosen för totala kostnaden i projektet ökat med 22 mnkr, ca 38%.

De ökade kostnaderna beror främst på att kalkylen baserat sig på handlingar som saknar stora delar av vad som skulle ha varit med, samt att efterbeställningar genom ÅTA i entreprenaden inte är konkurrensutsatta. Vidare har bristerna orsakat både hinderkostnader och kostnader för "rubbning" i entreprenaden samt höjd kostnad för projekt- och byggledning.

Arkitekt, El-, och VVS-konsulterna har skriftligt meddelats att ersättningskrav kommer att ställas mot dom, för deras bristfälliga projektering, när storleken på skadan är känd. I denna redovising har inte hänsyn tagits till eventuell ersättning gällande dessa krav.



Eiraskolans placering på karta. Källa: Eniro

## Ärendet

Projektet syftar till att flytta kök och matsal för att uppnå dagens arbetsmiljö- och hygienkrav. Ombyggnationerna berör hus B och hus C på skolan. Det befintliga köket och matsalen som idag ligger i hus C rivs och flyttas till plan 900 i hus B. Köket ska klara 2000 portioner/dag och att matsalen kommer att ha kapacitet för 650 elever i tre sittningar.

Lokalerna som idag används till kök och matsal byggs om till nya klassrum med tillhörande ytor. Skolbiblioteket och bildsalen kommer även att flyttas till en mer central plats i hus B.

SISAB kommer att förbättra ventilationssystemet samt renovera ytskikten och partier av gårdsbjälklagets tätskikt i de delar av skolan som berörs av ombyggnationen.

### *Tidplan*

Produktion av etapp 1, etablering av nytt kök och matsal i Hus B, planeras pågå till februari 2021. Etapp 2 och 3 färdigställs augusti 2021. Evakuerade elever flyttar tillbaka till skolan från och med HT 2021 och inryms då i hus C efter etapp 2 är färdigställd.

### *Ekonomi*

Totala kostnaden för projektet beräknas uppgå till 80 mnkr, varav utbildningsförvaltningens del är 60 mnkr. Kostnadsökningen är 22 mnkr varav utbildningsförvaltningens del är 16 mnkr och SISABs del har ökat med 6 mnkr. I jämförelsen ingår inte indexuppräknings sedan offerten daterades, men den bedöms vara ca 2 mnkr.

Upparbetad kostnad i projektet var december 2020, 56 mnkr. Gällande beslut på 58 mnkr ger att kvarstående innan utfall överskrider beslutad budget är knappt 2 mnkr.

#### *Redovisning av kostnadsökning:*

Ökade entreprenadkostnader – ÄTA, totalt 18 mnkr:

- Brister i förfrågansunderlaget samt tidsförskjutningen, 11,3 mnkr.
- Fel som inte kunde upptäckas innan rivning, 3 mnkr.
- Risk i kvarstående entreprenadarbeten pga bristfälliga handlingar, 4 mnkr.

Ökade projekteringskostnader, 3,5 mnkr

Ökad projektadministration 0,2 mnkr:

- Projektledningskostnader pga förlängd projekttid, 4 mnkr
- Anslutningsavgift Ellevio, ingick ej i kalkylen, 1,5 mnkr
- Riskreserv som fanns i offert -5,3 mnkr