



Kontaktperson

Jan Lind

Avdelningschef projekt

Telefon: 08-508 269 51

Jan.lind@fsk.stockholm.se

Till

Fastighets- och saluhallsnämnden

2006-02-09

Ombyggnad av fastigheten Vårdhemmet 1, Råcksta sjukhem. Slutredovisning

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna föreliggande slutrapport gällande ombyggnad av fastigheten Vårdhemmet 1, Råcksta sjukhem.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att delegera till fastighets- och saluhallsdirektören att teckna förlikningsavtal med Peab Sverige AB i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Sten Wetterblad

Jan Lind

Sammanfattning

2000-06-16 beslutade gatu- och fastighetsnämnden om en ombyggnad av Råcksta sjukhem för en beräknad kostnad om 221 mnkr. Renoveringen beräknades att vara klar i juni 2002. Kostnaden reviderades innan upphandlingen till 245 mnkr. I samband med ombyggnaden upptäcktes att det fanns fukt- och luktproblem i utrymme mellan överbetong och bjälklag. Dessa fuktskador och oenighet om ansvaret för dessa ledde till att projektet försenades till februari 2003 samt att totalentreprenören Peab Sverige AB stämde Stockholm stad på över 60 mnkr.

En slutlig förlikning har nu träffats som innebär att staden totalt kommer att ersätta Peab med 28 mnkr av stämningsbeloppet + räntekostnader med 9 mnkr samt därutöver 504 tkr på tidigare för sent erlagt kapitalbelopp. Totala projektkostnaden blir därmed drygt 318 mnkr.

Bilaga 1: Karta

Bilaga 2: Förlikningsavtal

Bakgrund

2000-06-16 godkände gatu- och fastighetsnämnden en ombyggnad av Råcksta sjukhem för en beräknad kostnad om 221 mnkr. Ombyggnaden skulle innebära att ett mer hemlikt boende med mindre enheter/grupper samt att boendelägenheter med egna hygienutrymmen skulle kunna erbjudas. Inflyttningen planerades till juni 2002.

2000-10-17 beslutade gatu- och fastighetsnämnden att anta Peab Sverige AB som totalentreprenör för ombyggnaden samt att öka investeringskostnaderna till 245 mnkr. Ökningen av investeringskostnaderna berodde enligt beslutet på att priserna på Stockholms byggmarknad ökat efter det att kalkylen togs fram.

2002-03-19 godkände gatu- och fastighetsnämnden anmälan om att Peab Sverige AB begärt tidsförlängning med åtta månader samt varslat om en fördyring av projektet med 63 mnkr. Orsaken var att man upptäckt att det fanns fukt och luktproblem i ett utrymme mellan överbetongen och bjälklag. Gatu- och fastighetskontoret hade dock en annan uppfattning om konsekvenserna. Förhandlingar pågick.

Under januari månad 2003 färdigställdes lokalerna och under februari 2003 flyttade sjukhemmet in i den nyrenoverade fastigheten.

2003-06-10 informerades nämnden i tertialrapport 1 om att tvist uppstått med Peab.

2004-04-01 överfördes Råcksta sjukhem, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om renodling av stadens fastighetsbestånd, till FB Servicehus AB, numera Micasa AB för bokfört värde. Vid överförandet framgick att någon slutuppgörelse ännu inte hade träffats med Peab Sverige AB. Slutlig reglering av kostnaderna mellan FB Servicehus AB och gatu- och fastighetskontoret skulle ske när slutuppgörelse träffats.

2004-06-17 inlämnade Peab Sverige AB en stämningsansökan till Stockholms tingsrätt på drygt 60 mnkr.

2005-03-31 rapporterade förvaltningschefen på fastighets- och saluhallskontoret till fastighets- och saluhallsnämnden om stämningen. Förvaltningschefen informerade också om att den totala projektkostnaden därmed kunde komma att dra över tidigare aviserade fördyringar, alltså bli dyrare än 308 mnkr.

Genomförande

Råcksta sjukhem har byggts om till ett sjukhem där alla boende kunnat erbjudas lägenheter med egna hygienutrymmen. Ombyggnaden av Råcksta sjukhem är utförd som en totalentreprenad av Peab Sverige AB.

I samband med renoveringen upptäcktes att det fanns fukt- och luktproblem i utrymme mellan överbetong och bjälklag. Detta föranledde att påbörjade arbeten fick avbrytas och överbetong i samtliga plan fick bilas bort och fyllning tas bort. Denna åtgärd innebar att färdigställandetiden försköts och att projektet fördröjades. Dock uppstod oenighet om ansvaret för vissa delar och om omfattningen av det arbete som sedan utförts. Oenighet rådde också om vilken tidsförlängning entreprenören hade rätt till. Oenigheten ledde till att Peab så småningom stämde staden på drygt 60 mnkr.

Twisten

Under våren och hösten 2005 återupptogs förhandlingar mellan fastighets- och saluhallskontoret och Peab för att söka en förlikning. I det arbetet har kontoret biträtt av vice stadsjurist Catharina Gyllencreutz och advokat Mårten Andersson från Landahl Öhman advokatbyrå. Förhandlingarna har under januari 2006 lett till att parterna har förlikats. Överenskommelsen har också godkänts av Micasa AB.

Organisation

Projektchef och ansvarig för ombyggnaden har varit Jan Lind som numera är avdelningschef för avdelning projekt. Projektledare har handlats upp från projektledningsföretaget Tibi Stockholm AB.

Tidsplan

Arbetena startade december 2000 och skulle färdigställas juni 2002 men med anledning av fuktproblematiken färdigställdes sjukhemmet för inflyttning i stället under februari 2003.

Ekonomi

En slutlig förlikning har nu träffats som innebär att staden totalt kommer att ersätta Peab med 28 mnkr av stämningsbeloppet + räntekostnader med 9 mnkr samt därutöver 504 tkr på tidigare för sent erlagt kapitalbelopp.

De slutliga kostnaderna för projektet blev drygt 318 mnkr. Dessa kostnader kommer att regleras med Micasa i enlighet med avtal.

SLUT