

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2020-09-22
Ärende 10
DNR: 2020-00354

Handläggare: Malin Lövström
Telefon: 08-508 422 24

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Sockholm AB, SISAB

Slutredovisning fastprisoffert om- och tillbyggnad, Nälstaskolan, kv. Arvsskiftet 1, Vällingby

Företagsledningens förslag till beslut:

Att godkänna slutredovisningen av projektet.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

Nälstaskolan har byggts om och till för att öka antalet elevplatser med 320 stycken. Skolans kapacitet är totalt 845 elevplatser, årskurs F-6.

Överlämning har skett i etapper mellan hösten 2017 och vintern 2019, enligt tidplan.

Utfallet för projektet blev 328 mnkr, inklusive tillägsbeställningar om 16,9 mnkr. Den offererade kostnaden var 292 mnkr.

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
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm
En del av Stockholms stad

Ärendet

Nälstaskolan har byggts om och till med anledning av ett ökat behov av elevplatser inom stadsdelen Hässelby-Vällingby. Tillkommande antal elevplatser är 320 stycken och tillkommande yta är 5 756 m² (BTA). Nälstaskolan är efter till- och ombyggnad dimensionerat för 845 elever i årskurs F-6 samt 102 personal.

Inom fastigheten har tre befintliga byggnader rivits samt två paviljonguppställningar tagits bort, medan två nya byggnader har tillkommit.

Befintlig byggnad F har fått ett nytt våningsplan och anslutits till befintligt, hus D, samt mot ny byggnad, hus K. Hus A-E har renoverats och byggts om för verksamheten.

Entreprenaden har genomförts i fyra huvuddelar och kvarvarande verksamhet som har flyttat runt efter färdigställande av varje huvuddel.

Slutredovisning av projektet

Projektet har i stort genomförts i enlighet med de handlingar som låg till grund för genomförandebeslut.

Utbildningsförvaltningen och SISAB inkom med tilläggsbeställningar under produktionen till en kostnad av 16,9 mnkr, varav 2,5 mnkr var för tillgänglighetsåtgärder. Från SISAB avseende bland annat omputsning, ny takavvattning och taksäkerhet, nya ytskikt i befintligt kök och nytt tappvattensystem. Utbildningsförvaltningen har bland annat beställt till delvis ny köksutrustning, ändrade städutrymmen, passagesystem, datauttag och tillgänglighetsåtgärder.

Övriga fördyranden härleds till bland annat ändrings- och tilläggsarbeten på grund av oklarheter i handlingarna. I offerten var detta bedömt till 6 % men det landade på 15%. Till exempel ingick fel mängd berg i mängdförteckningen vilket gav en merkostnad på 2 mnkr. Dränering runt nya hus K och N saknades vilket gav en merkostnad på ca 1 mnkr. Vid rivning av mattor i hus A-E tillkom en asbestsanering med en merkostnad på 1,2 mnkr.

Dessutom har nyckelpersoner bytts flera gånger hos alla inblandade parter vilket har lett till merarbete i både tid och kostnader. Utvecklingen inom byggentreprenadmarknaden har under denna tidsperiod medfört mycket högre kostnader för indexreglering av kontraktsbelopp och ÄTA-arbeten. De tidiga beräkningar för både projekteringskostnader och projektadministration som gjordes i offertskedet har visat sig inte stämma, bland annat togs ingen hänsyn till att projektet skulle utföras i fyra huvuddelar och att byggtiden var 4 år.

Överlämning har skett i etapper mellan hösten 2017 och vintern 2019, enligt tidplan.

	Enl. offert	Offert+tilläggsbeställningar*	Utfall
Total projektkostnad	292 472 tkr	299 332 tkr	327 913 tkr

**inkluderar indexuppräknning för en jämförelse mot utfall*