



# Slutrapport för Ormkärrsskolan, Ombyggnad av mottagningskök

Rapportdatum: 2025-11-20

Projektfakta	
Projektnamn	Ormkärrsskolan, Ombyggnad av mottagningskök, Hus B, Fjugestagränd 20
Projektnummer	707550
Kontraktsnummer:	152001
Fastighetsbeteckning	Sädeskylen 1, Ormkärrs skola
Diarienummer	2019-00056
Antal tillkommande elevplatser	0
Godkänd entreprenad	2024-08-26
Stadsdel	Enskede-Årsta-Vantör
Projektansvarig	Linnea Karlberg
Projektägare	Mikael Strömstedt
Hyresgäst/Beställare	UtbF

Slutrapporten är det avslutande dokumentet för projektet. I slutrapporten sammanfattas projektets resultat.

Slutrapporten är slutrapporteringen till SISAB:s styrelse. Slutrapporten delas även med hyresgäst i samband med slutredovisningen till denne om sådan är aktuell.

Eventuellt återstående uppgifter och utestående frågor är överlämnade från projektet till andra parter eller delar av SISAB i enlighet med leveransprocessen och det har i så fall dokumenterats i det arbetet.

# Innehåll

1 Bakgrund .....	3
2 Resultat .....	3
2.1 Effektmål och styrande parametrar .....	3
2.2 Projektet från start till slut .....	3
2.3 Projektets ekonomi – genomförandeskede (redovisning till SISABs styrelse).....	4
2.3.1 Styrelsebeslut.....	4
2.3.2 Redogörelse av avvikelse .....	5
3 Erfarenhetsåterföring .....	5

# 1 Bakgrund

Ormkärsskolan är en F-5 skola med cirka 170 elever. Skolan har ett mottagningskök dit maten levereras från Hagsätraskolan. Mottagningsköket var i stort behov av stambyte då det under en tid haft problem med vattenläckage och lukt från avloppsstammar, trots flera försök att åtgärda problemet.

Syftet med projektet har varit att säkerställa myndighetskrav och utföra justeringar i skolans kök för att köket fortsatt ska kunna fungera som ett mottagningskök med kapaciteten att servera 170 portioner. Projektet har bestått av underhållsarbete, bekostade av SISAB och verksamhetsanpassningar bekostade av hyresgäst.

En inventering av befintlig köksutrustning inom staden har utförts av Utbildningsförvaltningen för att hitta besparingsmöjligheter. En annan stor besparingsåtgärd som gjorts gentemot det genomförandebeslut som fattades 2022 är att kökskyla, provisoriskt kök samt provisoriska personalutrymmen utgick samt att omfattningen reviderades till att enbart omfatta köksdelen. Dessa besparingsåtgärder har till stor del varit nödvändiga till följd av de kostnadsökningar som skett fram till tidpunkten för genomförande.

En viktig aspekt har varit att upprätthålla ett tillräckligt gott skick av kök för att uppfylla myndighetskrav fram till dess att köket planerats bygga om för större kapacitetsutökning i framtiden. Preliminärt har den ombyggnationen varit tänkt att genomföras inom en 10-årsperiod från startprojektering.

Ingen evakuering har behövts då enbart mottagningsköket har varit inom arbetsplatsområdet. Leveranser och servering i matsalen har kunnat fortgå lika normalt.

## 2 Resultat

### 2.1 Effektmål och styrande parametrar

Projektets mål var att säkerställa kökets kapacitet i dag 170 elever. Köket ska fortsätta att vara ett mottagningskök och behöver ha en kapacitet för 170 elever. Köket ska bibehålla tidigare placering.

Slutkostnad ligger under det reviderade beslutet. Ursprunglig tidplan försenades med cirka 3 månader.

### 2.2 Projektet från start till slut

	Planerad tidpunkt vid GB	Utfall tidpunkt	Kommentar
Start produktionsskede	Juni 2023	Juni 2023	Produktion startade enl. tidplanen.
Godkänd entreprenad	Juni 2024	September 2024	Tidplan förlängd med 3 månader pga uttorkningstider för betong mellan rivning och uppbyggnad.

[Text]

## 2.3 Projektets ekonomi – genomförandeskede (redovisning till SISABs styrelse)

### 2.3.1 Styrelsebeslut

Styrelsebeslut	Datum	Beslutad budget	Projektets utfall*	Avvikelse
Genomförandebeslut	2020-09-22	10,6 mnkr		
Genomförandebeslut	2023-02-07	13,6 mnkr	11,6 mnkr	2,0 mnkr

*\*) Projektets utfall baseras på slutkostnadsprognos vid datum då slutrapporten skrivs.*

Ett första genomförandebeslut fattades den 22 september 2020 med en projektkostnad om 10,6 mnkr. Dock inkom utbildningsförvaltningen inte med en beställning och projektet blev därför vilande. Inför ny beställning såg SISAB över omfattning och kostnader varför ett nytt genomförandebeslut fattades i SISAB:s styrelse den 7 februari 2023 om 13,6 mnkr.

En förändrad omvärld innebär att risker förenade med kostnads- och tidspåverkan har kommit att få större sannolikhet att inträffa. Konkret befarades risker inträffa kopplade till svårigheter att handla upp en utförandeentreprenör samt stor osäkerhetsfaktor i kostnadsbilden mot utförandeentreprenör.

Projektet arbetade samtidigt med att se över en förkortad produktionstid, jämfört mot tidigare lämnad offert. Det innebar större insatser i tidigt skede för att kvalitetssäkra framtagna handlingar, leveranser av material samt arbetsberedning tillsammans med entreprenör. I dialog med utbildningsförvaltningen fanns en strategi för riskeliminering genom att använda sig av ramavtal för utförande. Tidigare framarbetade handlingar bedömdes hålla en hög nivå vilket underlättade framtagande av kalkyl för entreprenörer och projektörer.

### 2.3.2 Redogörelse av avvikelser

Nedan finns beskrivning av de ändringar och avvikelser som sammantaget påverkat såväl Tid som Ekonomi och/eller Kvalitet/Produkt jämfört med projektets senaste genomförandebeslut.

#### 2.3.2.1 Avvikelse mot senaste beslut

Ändring/avvikelse mot senaste beslut	Belopp
Minskad kostnad återbruk av befintlig köksutrustning inom Staden	0,3 mnkr
Kökskyla utgår	0,5 mnkr
Provisoriskt kök och personalutrymmen under byggtiden utgår	1,0 mnkr
Reviderad omfattning till att enbart omfatta köksdelen	0,5 mnkr
Minskad kostnad för materialval utifrån en 10-års livslängd	0,2 mnkr
Ökad kostnad för nya fyllnadsmassor i bjälklag till följd av stor omfattning av fukt	-0,5 mnkr
<b>SUMMA</b>	<b>2,0 mnkr</b>

## 3 Erfarenhetsåterföring

Trots ökad omfattning av utredningar av lokalernas skick och identifierad fukt i golvbjälklaget upptäcktes det i samband med rivningens start att bjälklagen var mer fuktangripna än vad som antagits utifrån framtagna utredningsrapporter. Projektets tidplan försenades 3 månader till följd av ökad rivning och uttorkningsperiod, men beslutade att ersätta befintliga fyllnadsmassor i bjälklaget, vilket medförde en viss tidsbesparing avseende uttorkning.

En lärdom är att genomföra noggranna utredningar i ett tidigt skede. På så sätt kan renoveringen utföras med en realistisk tidplan och verksamheten får mer genomarbetade förutsättningar att ta ställning till inför beslut om eventuella verksamhetsanpassningar och evakueringar under projektets gång. SISAB arbetar kontinuerligt med att ta till sig lärdomar och utveckla arbetet. Enligt bolagets rutiner ska större fokus läggas på utredningsprocessen i projektens tidiga skeden, särskilt vid ROT-projekt.

Projektet är ett fint exempel på bra samverkan mellan verksamhet, Utbildningsförvaltningen och SISAB. Ett nära samarbete med bra samarbetsklimat har hållits mellan parterna för att uppnå projektets mål så kostnadseffektivt som möjligt. Just kostnadsbesparingar kom att bli en central fråga inom projektet då projektet först initierades 2019 och följdes av ett marknadsläge som kom att innebära stora kostnadsökningar. Med ett nära samarbete och en konstruktiv dialog kunde parterna gemensamt hitta en alternativ utformning av projektets omfattning.

---

Rapporten är skriven av Projektansvarig: Linnea Karlberg

Rapporten är granskad och signerad av Chef för aktuellt projektområde.