



Mörbyberget 1, Fribergaskolan etapp 3-6, Slutredovisning

Ärendet

Fastighetsnämnden har efter beslut 2016-12-08 § 72 lämnat en slutredovisning av Fribergaskolans ombyggnation av etapp 3-6. Denna visar att projektets totala investering inklusive byggherrekostnader blev 117,7 mnkr. Projektet har därmed överstigit budget med 2,7 mnkr, vilket har redovisats prognosen för projektet.

Två stycken förstahandshyresgäster finns i fastigheten, Fribergaskolan och Fribergagården. Fribergaskolan bedriver grundskoleverksamhet årskurs 7-9. På Fribergaskolan finns även resursverksamheten klass 7-9 G och på Fribergagården bedrivs fritidsgårdsverksamhet. I gymnastikhallen har även sportklubbar verksamhet på kvällar och helger. Danderyds Montessori som tidigare var inhyrd i samma lokaler har nu flyttat till Mörbyskolan.

Ny hyra för Fribergaskolan är 10 942 800 kr/år inklusive det tidigare hyrestillägget för etapp 1-2. Den gäller från 2016-03-01. Detta är maxhyran enligt Danderyds kommuns hyressättningsmodell. Tidigare hyra för Fribergaskolans lokaler, samtliga hus, var 7 424 000 kr/år samt ett hyrestillägg för etapp 1-2 om 863 000 kr/år för hus E. Ny hyra för Fribergagården är 1 333 600 kr/år och tidigare hyra var 759 400 kr/år.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige godkänner fastighetsnämndens slutredovisning för Mörbyberget 1, Fribergaskolan etapp 3-6



Bakgrund

Vid kommunfullmäktiges sammanträde 2011-11-28 – 2011-11-29, tilldelade kommunfullmäktige tekniska nämnden anslag om 70 mnkr för att genomföra om- och tillbyggnad av Fribergaskolan etapp 3-6 enligt överlämnad programutredning. Vid kommunfullmäktiges sammanträde 2015-09-21 § 72 tilldelade kommunfullmäktige fastighetsnämnden tilläggsanslag om 15 miljoner för investering i om- och tillbyggnad av Fribergaskolan etapp 3-6. Sammantaget är fastighetsnämnden tilldelade investeringsmedel 85 mnkr samt 30 mnkr i driftanslag.

Fribergaskolan saknade ytor för verksamheten enligt dagens krav på skollokaler. Samtliga lokaler var även i stort behov av underhåll och en del av lokalerna var inte funktionella enligt dagens verksamhetskrav. Fribergagården var likaså i behov av en lokalförändring och ytskiktsrenovering. Vissa åtgärder har gjorts under årens lopp men ingen större renovering har genomförts sedan skolan byggdes. Stora delar av fastighetens ventilations-, sanitetssystem samt elinstallationer var också i behov av utbyte.

Projektet initierades då det under förstudie av Fribergaskolan upptäcktes ett upprustnings- och moderniseringsbehov. Projektet har innefattat uppförande av tillbyggnad på tak för driftutrymmen på 365 kvm LOA. Projektet innefattar även ombyggnation och modernisering av befintliga lokaler om 7 886 kvm LOA. Lokalerna har nu förbättrad varumottagning, transportvägar, åtgärdade ytskikt, omlagt yttertak, samt nya el- luft- och rörinstallationer. Hiss har installerats för ökad tillgänglighet i huvudbyggnad.

Samtliga hus inom Fribergaskolan har nu åtgärdats enligt myndighetskrav avseende PCB-sanering av fogar (ingick i etapp 1-2), tillgänglighetsanpassning och brandskydd.

Två stycken förstahandshyresgäster finns i fastigheten, Fribergaskolan och Fribergagården. Fribergaskolan bedriver grundskoleverksamhet årskurs 7-9. På Fribergaskolan finns även resursverksamheten klass 7-9 och på Fribergagården bedrivs fritidsgårdsverksamhet. I gymnastikhallen har även sportklubbar verksamhet på kvällar och helger.

De befintliga avtalen har omförhandlats med en ny justerad hyresnivå med nivå maxhyran enligt kommunens internhyresmodell.

Danderyds Montessori som tidigare var inhyrd i samma lokaler har nu flyttat till Mörbyskolan.



Slutkostnadsredovisning

Fastighetsnämnden har efter beslut 2016-12-08 § 72, återkommit med en uppdelning av kostnaderna enligt följande:

Status	Slutkostnad	Bruttoarea (BTA)	8 251,0	kr/m2
Projektstart	2013-02-06			
Projektslut	2016-06-07		14 259,6	kr/m2
Anmärkning	Bruttoarea avser hus A-D inkl. Fribergagården. Projektavslut avser datum för slutuppgörelse med entreprenör.			
Slutkostnadsredovisning	Total SEK	%	kr/m2	
Slutkostnad	117 655 783,0		14 259,6	
Fördelning:				
A	BYGGHERREKOSTNADER	10 045 357,0	9%	1 217,5
B	PROJEKTERING	7 022 262,0	6%	851,1
C	HUSBYGGNAD	100 588 164,0	85%	12 191,0

Kommunledningskontorets yttrande

Sammantaget har fastighetsnämnden blivit tilldelade investeringsmedel om 85,0 mnkr samt 30,0 mnkr i driftanslag (totalt 115 mnkr) för projektet. Slutredovisningen visar att projektets totala investering inklusive byggherrekostnad blev 117,7 mnkr. Det innebär ett budgetöverskridande om 2,7 mnkr vilket har redovisats i fastighetsnämndens prognoser.

Kommunledningskontoret har jämfört förstudiekalkylen med den kalkyl som upprättades i samverkan med upphandlad samverkansentreprenör, och de faktiska slutkostnaderna. Kalkylen vid upphandling visade att kostnaden för projektet beräknades till 105 mnkr varav tidigare budgetreserv förbrukats. Byggherrekostnaderna uppgick då till 16 procent och projektering till 12 procent.

	Förstudie	%	Efter upphandling	%	Slutkostnad	%
Kalkylsumma (mnkr)	100		105,0		117,7	
B Byggherrekostnader	11	11%	17	16%	10	9%
P Projektering	9	9%	13	12%	7	6%
E Hus byggnad	58	58%	75	71%	101	85%
E Mark och anläggning	6	6%				
A Arbetsplatskostnader ingår i E		0%				
Budgetreserv	16	16%	0	0%	0	0%



Utöver de 105,0 mnkr som fanns med i kalkylen tillkom i projektet ytterligare programändringar om 3,4 mnkr. Till dessa hörde bland annat evakueringskostnaderna avseende Fribergagården och verksamheten för barn med särskilda behov. Dessutom tillkom kostnader om 6,4 miljoner kronor föranledda av programändringar som avsåg tillkommande förändringar i genomförande av själva byggnationen. Kalkylerat belopp efter dessa tillägg uppgick till 115,0 mnkr.

Slutgiltig fördelning av kostnaderna blev att byggherrekostnaderna uppgick till 9 procent och projektering till 7 procent. De tillägg som gjorts i projektet har fördyrat anläggningskostnaderna vilket i sin tur inneburit att den procentuella fördelningen för byggherrekostnader och projektering sjunkit jämfört med den kalkyl som upprättades samband med upphandlingen.

Kommunledningskontoret kan konstatera att förutsägbara ökade kostnader för indexerings funnits med i den ursprungliga kalkylen. Tidsplanen för genomförande har dock varit för optimistisk, vilket innebär att byggindex från början varit för lågt kalkylerat.

Fastigheten har i nuläget två förstahandshyresgäster, Fribergaskolan och Fribergagården. De befintliga avtalen för Fribergaskolan och Fribergagården har omförhandlats med en ny justerad hyresnivå. Ny hyra för Fribergaskolan är 10 942 800 kr/år inklusive det tidigare hyrestillägget för etapp 1-2 vilket är maxhyran enligt Danderyds kommuns gällande hyressättningsmodell. Den nya hyran gällde från 2016-03-01. Tidigare hyra för Fribergaskolans lokaler, samtliga hus, var 7 424 000 kr/år samt ett hyrestillägg för etapp 1-2 om 863 000 kronor/år för hus E. Ny hyra för Fribergagården är 1 333 600 kronor/år och tidigare hyra var 759 400 kronor/år.

Målet med Fribergaskolan etapp 1-2 var att bygga om hus E så att lokalerna moderniseras med utökad kapacitet i ett nybyggt storkök till 650 portioner, förbättrad inlastning och trafiksituation, att byggnadens ytskikt åtgärdas, omläggning av yttertak, samt att el- luft- och rörinstallationer uppfyller dagens krav. För hus A-D, etapp 3-6 var målet att åtgärda myndighetskrav inom PCB-sanering av fogar, tillgänglighetsanpassning och brandskydd samt att uppfylla dagens krav för skollokaler.

Kommunledningskontoret delar fastighetsnämndens syn om att projektet som helhet har uppnått dessa mål.

Åsa Heribertson
Kommundirektör

Cecilia von Sydow
Ekonomichef

Bilaga:

1. Sammanträdesprotokoll 2016-12-08 §72 - Mörbybadet 1 - Fribergaskolan - Om- och tillbyggnad



DANDERYDS KOMMUN
Kommunledningskontoret
Joakim Nygren

Tjänsteutlåtande
2017-03-08
Dnr: KS 2015/0269

5(5)

2. Tjänsteutlåtande Fribergaskolan etapp 3-6_slutredovisning 2016-11-22
3. Projektplan Slutskede 8247 - Fribergaskolan 16-11-22
4. Bilaga 4. Slutkostnadsredovisning etapp 3 - 6

Exp:
Fastighetsnämnden
Produktionsutskottet
Utbildningsnämnden