



Dnr: 00154-208

Hägersten- Liljeholmens  
Stadsdelsförvaltning  
Box 490  
129 04 Hägersten

Vår referens: Björn Lundgren

Stockholm 2009-01-29

Er referens: Gunnar Olsén

SISABs proj. nr. 167008-8550

## Projektredovisning – Kv Likriktaren. Nybyggnad förskola

Refererande till "Ramavtal för skollokaler" och Er förfrågan daterad 2008-06-13, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

### • Utförande

Förslagshandlingen är samlad i bifogad pärm daterad 2009-01-15. Under flik 48 i pärmen finns en sammanfattning av projektet i "populärversion". Vid projektarbetet har stadsdelen samt stadsledningkontoret i form av en styrgrupp tillsammans med en extern konsult deltagit. Projektet omfattar en nybyggnad av förskola i 3 plan med tillsammans 8 avdelningar. Angöring sker via separata entréer till varje våningsplan. Plan 3 angörs via utvändigt trappa. Planlösningen bygger på att 3 "avdelningar" har en entré, ett skötrum samt ett gemensamt Torg och 3 hemvister.

Förskolan har ett tillagningskök för pannfärdiga produkter dimensionerat för 160 portioner. Inne i förskolan finns hiss och ett invändigt trapphus till samtliga plan.

Förskolan är dimensionerad för 18 barn per avdelning vilket ger totalt 144 barn.

Ytan är 1205 BRA vilket ger en yta om 8,5, m2 per barn vid dimensionerande barnantal (144)

I projektkostnaden ingår fjärrvärme anslutning med 1 500 kkr för anslutning och fjärrvärmeundercentral, utredning pågår om bergvärme kan vara ett fördelaktigare alternativ. Tilldelad tomt är kuperad och förutsätter att en suterrängbyggnad uppförs samt att det är höga markkostnader med bla. sprängning, i kalkylen ingår sprängning med 100 m3.

Projektet är planerat att genomföras på generalentreprenad för grundläggningsarbeten samt en entreprenad för finplanering förskolegården. Husbyggnationen genomförs på totalentreprenad. Förskolan är försedd med utrymnings- och inbrottslarm

### • Ekonomi

Hyrestillägget är beräknat efter gällande "Ramavtal för skollokaler". Hyrestillägget är beräknat med rak amortering där nedanstående bedömning avser år 1. Rak amortering innebär att räntekostnaden successivt minskar vart efter amorteringarna betalas.

I hyresberäkningen har medtagits en kontantfinansiering enligt bilaga på tillsammans 4 500 000 kr

I hyresberäkningen har medtagits en kontantfinansiering enligt bilaga på tillsammans 4 500 000 kr  
 Projektredovisningen innebär att slutgiltig hyra beräknas utifrån verkliga verifierad nerlagd kostnad  
 År 2009 är driftskostnadsschablonen 451:-/m<sup>2</sup> och räntesatsen 3,85 %.

I projektredovisningen beräknar vi följande hyrestilllägg för rubricerat arbete.

Amorteringstid	Investering	Amortering	Ränta	Kronor / år
33 år	26 919 912	815 755	1 016 788	1 832 452
20 år	3 501 516	175 076	130 596	305 671
10 år	1 702 572	170 257	61 452	231 709
5 år	0	0	0	0
Drift och underhåll för tillbyggd area 1205 (BRA)				543 455
<b>Summa tillkommande hyra år 1</b>				<b>2 913 378</b>

Vidare blir med oförändrad driftskostnadsschablon och oförändrad räntesats:

Summa tillkommande hyra år 11 2 308 254 kr/år

Summa tillkommande hyra år 21 1 759 760 kr/år

Hyran har beräknats med utgångspunkt från beräknad redovisad entreprenadkostnad, exkl  
 mervärdesskatt, se bilaga daterad 2009-01-23 till denna offert.

<b>Summa hyresgenererande entreprenadkostnad (enligt bilaga)</b>	<b>28 075 000 kronor</b>
Nedlagda projektkostnader (stadsdelsförvaltningens del)	0 kronor
Projektering inkl frågor under byggtiden och relationshandlingar	2 450 000 kronor
Projekterings- och byggleddning, kontroll under byggtiden, kvalitetssäkring, myndighetsavgifter, besiktningar och kopiering	1 430 000 kronor
Oförutsett / Riskbedömning	3 000 000 kronor
Konstnärlig utsmyckning (1% av beräknad entreprenadkostnad)	0 kronor
Administrativt påslag	969 000 kronor
Antagen kreditivkostnad under byggtiden	700 000 kronor
<b>Summa projektkostnad</b>	<b>36 624 000 kronor</b>
Direktfakturerade kostnader enl bilaga.	- 4 500 000 kronor
<b>Summa Hyresgenererande projektkostnad</b>	<b>32 124 000 kronor</b>

Projektkostnaden är fast pris, vilket innebär att hänsyn har tagits till marknadsbedömning  
 och fastighetstekniska risker.

Kreditivkostnaden har antagits till 700 000kronor, verklig kreditivkostnad regleras efter  
 avslutat projekt.

Projektkostnaden kommer att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med jan 2009  
 som basmånad.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Samtliga belopp är exkl mervärdesskatt.

- **Tider**

Projekteringsarbetet beräknas till 3 månader och produktionsarbetet till 17 månader inklusive tid för upphandlingar i enlighet med LoU och semesteravbrott allt efter erhållen beställning.

I de fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda före mars 2009 kommer nedlagda projektkostnader att faktureras.

- **Övrigt**

I projektkostnaden ingår inte arbeten med eventuella provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för förskolan..

Vidare förutsättes att offererat arbete kan utföras i en etapp.

I kostnaden ingår ej lös inredning och utrustning.

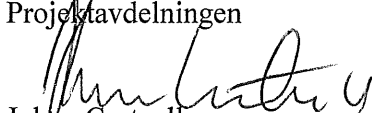
Offerten är giltig t.o.m. mars 2009

Denna offert gäller som Projektrevisning efter det att offerten godkänns av SISABs styrelse.



Med vänliga hälsningar

**Skolfastigheter i Stockholm AB**  
Projektavdelningen



Johan Castvall



Olle Åberg



Sven Strand

Hyresberäkning med projektkostnaden **Med** kontant betalning som **Projektredovisning**

**Mall**  
**Hyresberäkning**

<b>Skola</b>	Kv Lirkiktaren	
<b>Fastighetsnummer</b>	1670	<b>Kontrakt nr</b> 8
<b>Byggnad</b>	Förskola	
<b>Eventuell etapp</b>		
<b>SISABs projektnummer</b>	8550	<b>Kort beskrivning</b> Nybyggnad av förskola
<b>Tillbyggd yta BTA</b>	1311	
<b>Tillbyggd yta BRA</b>	1 205	
<b>Räntesats</b>	3,85%	Projektredovisning

DoU/kvm	Ar 1	Hyresgrundande belopp	Amorteringstid antal år	Ar 1 räntebetalningar				Summa år 1		Summa tillk.hyra år 1	Restvärde efter år 1
				Kv1	Kv2	Kv3	Kv4	Ränta	Amortering		
		26 919 912	33	257 141	255 178	253 215	251 253	1 016 788	815 755	1 832 542	26 104 157
		3 501 516	20	33 281	32 860	32 438	32 017	130 596	175 076	305 671	3 326 440
		1 702 572	10	15 978	15 568	15 158	14 749	61 452	170 257	231 709	1 532 315
451	1 205 kvm		5	0	0	0	0	0	0	0	0
		<b>32 124 000</b>	<b>Summa</b>	<b>306 400</b>	<b>303 606</b>	<b>300 812</b>	<b>298 018</b>	<b>1 208 835</b>	<b>1 161 088</b>	<b>2 913 378</b>	<b>30 962 912</b>

Stockholm den 2009-01-29

Hyra per barn 144 st  
 Hyra per barn 128 st

20 232  
 22 761

Björn Lundgren  
 Projektavdelningen

Entreprenadkostnadsredovisning inklusive avskrivningstider enligt gällande hyresavtal mellan SISAB och Stockholms Stad

Skola: Likriktaren (105399)

BTA yta: 1310 m<sup>2</sup>

090123/så

BRA yta: m<sup>2</sup>

Rubriker, NY, TILL- OCH OMBYGGNADER	Totalt	5 Ar	10 Ar	20 Ar	33 Ar	Underhåll *
<b>Utvändig mark</b>						
Hårdgjorda ytor (asfalt, plattor etc)	815				815	
Mjukgjorda ytor ( planteringar, gräsmatta etc)	625				625	
Avskiljare (fett- eller olje-) inklusive schakt						
Utvändig Va inklusive schakt	563				563	
Fjärrvärme inklusive schakt	1500				1500	
Möbler, utrustning ( bänkar, papperskorgar, lekutrustning, pergola etc)	838			838		
Utvändig El/belysning inklusive schakt	289				289	
Övrigt	152				152	
<b>Grundläggning</b>	818				818	
<b>Stomme inkl bjälklag</b>	3252				3252	
<b>Ytterväggar</b>	3761				3761	
<b>Innervägg</b>	2539				2539	
<b>Kakelbeklädnader</b>	122			122		
<b>Golvbeläggningar</b>						
Natursten, keramiska plattor	140				140	
Trä, plastmatta, linoleum mm	601			601		
<b>Undertak</b>	623			623		
<b>Trappor</b>	430				430	
<b>Yttertak</b>	1515				1515	
<b>Huskompletteringar</b>						
Skärmtak	161				161	
Lastkajer mm loftgång	156				156	
<b>Målning</b>	690		690			
<b>Inredningar, vikväggar</b>	1511		0			Fakturerat
<b>Byggnadsarbeten för installationer</b>	313				313	
<b>El/teleanläggningar</b>						
Kraft, belysning exklusive armaturer, kanalisation inkl inkoppling	730				730	
Armaturer	600			600		
Ny inkommande matarkabel inkl central	155				155	
IT-nät	50		50			
Inbrottsanläggning	100		0			Fakturerat
Utrymning/brandlarm	115		0			Fakturerat
Telefonanläggning, internt/externt/allanrop	15		0			Fakturerat
Kabel TV-anläggning	20		0			Fakturerat
Kortlåsssystem	40		0			Fakturerat
Hörseleanläggning						
Övrig teleanläggning	40		40			
Timelox						
Demontering						
<b>Luftbehandlingssystem</b>						
Kanaldragnig och luftdon	1182				1032	Fakturerat 150
Aggregat	380				230	Fakturerat 150
Styr o övervakning	360				360	
Demontering						
<b>Värme, Kyla o sanitetssystem</b>						
Kylsystem						
Värmesystem	715				715	
Avlopp, kall-varmvatten, sanitetsgods	669				569	Fakturerat 100
Demontering						
<b>Transportanordningar</b>						
Hiss, trapplift, lyftbord	500				500	
Demontering						
<b>Övrigt</b>						
Storkök	965		565			Fakturerat 400
Kökskyla						
<b>Rivning, demontering bygg</b>						
Håltagning inkl avvaxlingar						
Golvbeläggningar						
Undertak						
Övrig rivning						
Te projektering	0				0	
<b>Summa entreprenadkostnader</b>	<b>28050</b>	<b>0</b>	<b>1345</b>	<b>2784</b>	<b>21320</b>	<b>0</b>

\* Underhållskostnad överenskommes vid förhandling mellan SISAB och Stockholms Stad.

Direktfakturerat sdf

2601

5,29%

10,94%

83,78%

Prod kostnad Hyresgrundande

25449

25449

## Kv Likritaren

### Fördelning av Kontantersättning

1 SISAB administrationskostnad	968 000 kr
2 Förslaghandling proj	700 000 kr
3 Delalj projektering och byggadministration för Kontantfinansierade dela enl nadan	300 000 kr
4 Inredningar /vikväggar	1 511 000 kr
5 El tele larm kodlås	290 000 kr
6 Fast monterad köksutrustning	331 000 kr
7 Installation av teknisk installationer till kök Vs, vent och El	<u>400 000 kr</u>
<b>Summa Fakkturerade kostnader</b>	<b>4 500 000 kr</b>