



Skolfastigheter i Stockholm AB

Dnr: 943-2011

Arbetsmarknadsförvaltningen
Box 10014
121 26 Stockholm-Globen

Vår referens: Anders Lööv

Stockholm 2013-03-21

Er referens: Thomas Lundberg

SISABs proj. nr. 093001-9084

Offert med fastpris för hyrestillägg vid ombyggnad av Frans Schartaus Handelsinstitut

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2012-11-06, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

• Utförande

Detta PM är en uppdatering av Förslagshandlingspärm dat. 2012-03-20. Utöver de åtgärder som tidigare offert dat. 2012-03-21 tar upp i form av:

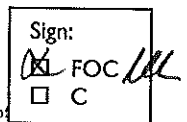
- verksamhetsanpassning av WC-grupper
- flytt av datasalar
- tillgänglighetsanpassning nivå 2.
- kapacitetsökning från 150 till 200 personer i aulan.

Arbetsmarknadsförvaltningen har arbetat genom ovan nämnda Förslagshandling under hösten 2012. Och inkommit med korrigerade önskemål för lokalanvändningen. Generellt ligger ovan nämnda Förslagshandling fast, men med mindre justeringar av hur man avser att använda lokalerna. Denna revidering har prissatts i denna offert tillsammans med de åtgärder som togs upp i tidigare offert.

De åtgärder som tillkommit är bland annat:

- akustiska åtgärder
- maximering av ventilationskapaciteten i varje rum/sal för en ökad flexibilitet i användandet av lokalerna.

Sammanfattning enligt flik 1i Förslagshandlingspärm dat. 2013-03-05.



\\ad.stockholm.se\cli-sd\cc2sd003\004479\Fastigheter\Region Söder\Söder 1\Skolor\Frans Schartau Handelsinstitut_0930\Projekt\9084 Ombyggnad\2-Avtal\20-Skola_Sdf_Utb
2013-03-21a.docx

Skolfastigheter i Stockholm AB, Box 47311, 100 74 STOCKHOLM

Besöksadress: Förmansvägen 11
Tfn: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01

e-postadress: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm



Ingår i koncernen
Stockholms Stadshus AB

Tidplan, denna offert

TIDPLAN	2013	2014	2015	2016	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Förslagshandlings-PM, dat.	5/3					
Genomförandebeslut	16/4					
Beställning senast*	25/4					
Projektering	25/5					
Evakuering		23/6/				
Produktion		1/7				
Slutredovisning			30/11		1/8 2015	1/8 2015

*) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.
Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.
I det fall genomförandebeställning ej kan erhållas senast nämnda datum, krävs en
interimsbeställning av projektering inför genomförande för att klara ovanstående tidplan.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	73 139 000			
	Total kostnad, kr	% av bedömd entreprenad- kostnad	Hyresgästens kostnad, kr	SISAB:s kostnad, kr
Bedömd entreprenad- kostnad i kr	49 888 000		33 158 000	16 730 000
Indikator visandes fördelning (i hela %)			66%	34%
Projekteringskostnad	5 657 000	11%	3 817 000	1 840 000
Extern projektledning, inkl myndighetsavgifter	3 587 000	7%	2 416 000	1 171 000
		% av ovan kostnad		
Oförutsett och risk	11 773 000	20%	7 825 000	3 948 000
Övriga kostnader	332 000		332 000	0
Summa byggherrekostnad	21 349 000		14 390 000	6 959 000
Summa entreprenad- och byggherrekostnad	71 237 000		47 548 000	23 689 000
Administrativt påslag, HG	950 960	2%	950 960	
Preliminär kostnad för kreditiv	951 040		951 040	
Projektkostnad	73 139 000		49 450 000	
Avgår *)			0	Summa SISAB
	Summa hyresgenererande		49 450 000	23 689 000

*) Exempelvis finns möjlighet till kontantfinansiering.

Projektkostnaden kommer att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med februari 2013 som basmånad. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Redovisning av entreprenadkostnad, se bilaga daterad 2013-03-12 till denna offert.

SISAB:s kostnadsfördelning, kr	23 689 000
Summa investering (vv 15-18)	16 424 000
Summa underhåll (vv 30)	7 265 000

Annat ekonomisk information	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Hittills nedlagda kostnader, kr, exkl. administrativt påslag	863 256	444 708
- varav redan fakturerat	737 477	-
Restvärde, kontantbetalas, kr	0	-

Specificering av vissa kostnader (ingår i projektkostnaden ovan)

	kr
Tillgänglighet	2 440 000
Konstnärlig utsmyckning	332 000
Akustiska åtgärder	4 310 000
Antikvariska åtgärder	739 000

Hyresfördelning

Amorteringstid	Investering		Kronor / år
33 år	32 250 000		1 896 398
20 år	12 114 000		950 949
10 år	4 355 000		559 618
5 år	731 000		167 034
<i>Summa, kr</i>	<i>49 450 000</i>	(Räntesats på invest.: 2,85%)	<i>3 573 999</i>
Tillbyggd yta (BRA)		108	F.n. kr/kvm
<i>DoU - drift</i> för tillbyggd area (BRA)		314	33 912
<i>DoU - energi</i> för tillbyggd area (BRA)		169	18 252
Rabatt under 5 år för tillbyggd area (BRA)		-200	-21 600
Summa DOU		283	
Tomträtt/Annan kostnad för mark			0
Övriga rabatter och tillägg			0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)			3 604 563

Hyresprognos för ovan tillägg för helår 6, 11, 21 och 33 återfinns i *bilaga*.

I bedömd hyra ingår inte eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	66	34	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	150		KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	4 428		
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	16 494		Beräknat på projektkostnad
Antal elever	600		
Ventilation i lektionssal dimensionerad för antal elever			Se Förslagshandlingspärm dat. 2013-03-05.
Årshyra kr/elev (berörd yta)	6 007		exkl. paviljongevakuering

OA R

Övrigt

Vi reserverar oss för eventuella ökade krav från stadsbyggnadskontoret avseende framtida energiförbrukning.

En förutsättning för ett genomförande är att en total evakuering av verksamheten inför produktionsstarten. Evakueringskostnader ingår ej i ovan bedömda projektkostnader.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t.o.m. april 2013. I de fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt skall förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

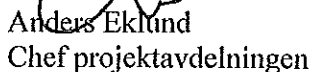
Vid en total projektkostnad över 10 miljoner kronor skall denna offert beslutas av SISAB:s styrelse.

Med vänliga hälsningar


Skolfastigheter i Stockholm AB



Åsa Ottenius
VD



Anders Eklund
Chef projektavdelningen



Olle Åberg
Fastighetschef Söder