



Stockholm: 2022-02-16
Vår referens: Arif Erdal
Er referens: Josefin Krakowski

Utbildningsförvaltningen
Box: 220 49
112 21 Stockholm

Offert inför genomförandebeslut, - [fastprisoffert/budgetoffert] kv. Skolörten 1, Hässelby Villastadsskola, Ny vent och renovering av fasad och fönster, Hus D

Projektnamn: : Hässelby Villastadsskola, Ny vent och renovering av fasad och fönster, Hus D kommer
Projektnummer: : 709140
Fastighet: 018001 Kv Skolörten 1
Diarienummer: : 2022-00027

Er beställning

Refererande till er beställning Gy-4271 daterad 2021-03-16, kompletterande beslut på beställarstyrgrupp, redovisar SISAB här resultatet från Förslagshandlingsskedet.

Bakgrund

Hässelby villastads skola är en F-9 grundskola med fritidshem och fritidsklubb. På skolan går ca 950 elever fördelade i flertalet skolbyggnader. Hus D innefattar klass 1-2 samt fritids. Hus D byggdes år 1912 och är grönklassad enligt Stockholm Stadsmuseums klassificeringssystem för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Miljöförvaltningen genomförde en inspektion 2018 där allvarliga brister i ventilationen (självdreg) påpekades.

Hyresgästens mål med projektet

Att Hus D ska byggas om för att tillskapa ventilation dimensionerad för en kapacitet om 32 (skolelever) och 2 (personal)/klassrum och som uppfyller gällande myndighetskrav.

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

SISAB:s mål med projektet

I samband med nytt ventilationssystem passar vi på att utföra nödvändiga underhållsarbeten, se nedan Projektbeskrivningen.

Projektbeskrivning

Inom ramen för projektet med ombyggnation av ventilationen genomfördes under hösten 2020 en statusinventering av hela byggnaden för att identifiera övriga åtgärder som med fördel kan genomföras samtidigt. Inventeringen konstaterade att Hus D har ett undermåligt ventilationssystem och äldre installationer, såsom el och vatten och avlopp som inte heller uppfyller dagens krav. Inventeringen konstaterar även att fasad och fönster behöver renoveras. Projektet syftar till att tillskapa ventilation i Hässelby villastads skola, hus D, och i samband med den omfattande ombyggnationen av ventilationen kommer även Hus D att rustas upp i övrigt.

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Förslagshandlingsrapport, daterad 2022-01-25
- Förslagshandling enligt Handlingsförteckning A, dat. 211105

Vid projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning deltagit.

Tidsplan

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Preliminär tidsplan	2021	2022	2023	2024
Förslagshandling, daterat	211105			
Beställning senast*		220430		
Projektering		220501- 220930		
Produktion		221201-	230730	
Evakuering		220801	230731	
Prel. Inflytt/hyresföring			230801	
Slutredovisning			231231	

*) Tidsplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.

[Ange text]

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en prognos som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad 2021-12. Indexuppräknning ingår ej.

Kostnadsprognos	Belopp*	Hyresgästens del*	SISAB:s del
Total kostnad	25 416 864 kr	11 109 521 kr	14250 000 kr

*i beloppet ingår administrativt tillägg och kreditiv

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

Finansiering

Direktfinansiering

Följande poster ingår i hyresgästens del av total kostnad och direktfinansieras.

Direktfinansiering	Belopp*	Kommentar
Inventering	57 343 kr	Välj ett objekt.
Summa direktfinansiering	57 343 kr	

*i beloppet ingår administrativt tillägg

Hyresförändring

Hyresgästens del av totala kostnaden exkl. direktfinansierat genererar ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. För redovisad kostnadsprognos bedöms den tillkommande hyran enligt följande:

Prognos tillkommande hyra		Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 11 109 521 kr	(Räntesats 0,72%)	727 851
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. nyproduktionsrabatt*)		0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt*)		727 851

*Om projektet omfattar nybyggnad ingår rabatt i fem år för nybyggd yta, beräknad enligt schablon.

Eventuell nedsättning av hyran under genomförandet ingår inte i tillkommande hyran.

Samtliga belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

Risker

Eftersom arbetena sker då övriga byggnader på skolan är i drift behöver samordning och planering med verksamheten ske mycket noggrant för att undvika personskada.

Nedanstående risker är identifierade och beaktade i kalkylen.

- Bygglövsförfarandet kan dra ut på tiden p.g.a. byggnadens grönklassning. Det kulturhistoriska värdet kan medföra ändringar i projekterad lösning för att få godkänt bygglov.
- Övriga miljöstörande ämnen eller skador på byggnaden kan upptäckas när ombyggnads- och rivningsarbetena påbörjas. Kan medföra ökade kostnader och förlängd tidplan.
- Tillkommande tillgänglighetsanpassning efter krav från staden. Granskningen visar dock att åtgärder ej ska behövas.
- Befintliga relationshandlingar är bristfälliga. Detta kan leda till om projektering vilket kan leda till merkostnader och tidsförlängning.

Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	57	43	% av entreprenadkostnad
Nuvarande area, kvm (BRA)		834	
Ny-/Tillbyggd area, kvm (BRA)		0	Tillkommande BRA
Ombyggd area, kvm (BRA)		834	
Ombyggd area Kr/kvm (BRA)		30 476	Beräknat på total kostnad för ombyggnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst		13 321	Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ombyggnad
Nuvarande antal barn/elever		950	
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		32+2	Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)		766	exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt



Beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra Genomförandeskede enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut tas enligt Stockholm stads delegationsordning.

Kostnad för Genomförandeskedet inkl. avslut är uppskattat till **23 859 522** kr.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast 05 /2022, kommer nedlagda projektkostnader inkl. Administrativt tillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Marie Dowald
Projektansvarig

Arif Erdal
Projektägare

Claes Magnusson
VD