



Stockholm: 2022-03-02  
Vår referens: Mattias Ahlqvist  
Er referens: Josefine Krakowski

Utbildningsförvaltningen  
Box 22049  
104 22 Stockholm

# Offert inför inriktnings/genomförandebeslut, - budgetoffert kv. Tennhjärtat 11, Drömstigen 32, Verksamhetsanpassning hus A och hus H, Bromma

Projektnamn: Drömstigen 32, verksamhetsanpassning hus A och hus H  
Projektnummer: 710960  
Kontraksnummer: 076001  
Fastighet: Tennhjärtat 11  
Diarienummer: 2021-00335

## Er beställning

Refererande till er beställning av utredning daterad 2021-11-11, kompletterande beslut på målbildsmöte samt beställarstyrgruppsmöte, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete enligt nedan angivna förutsättningar.

## Bakgrund

Syftet med projektet att säkerställa att alla skolor i stadsdelen Bromma har samma årskursindelning, vilket motverkar oönskade elevströmmar i mellanstadiet. Det innebär att Smedslättsskolan behöver kapacitetsöka genom att verksamhetsanpassa befintliga lokaler. Detta förutsätter utrymme för två klasser i årskurs 6 som idag går på Äppelviksskolan

## Hyresgästens mål med projektet

Att smedslättsskolan omvandlas från en F-5 skola till en fungerande F-6 skola med 2 paralleller med tillhörande funktioner.

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](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)

Org.nr: 556034-8970  
Styrelsens säte: Stockholm  
En del av Stockholms stad

## SISAB:s mål med projektet

Att tillhandahålla funktionella och långsiktigt hållbara utbildningslokaler genom att bygga om befintliga lokaler för ändamålet.

## Tidsplan

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Preliminär tidsplan	2022	2023
Utredning, daterad	2022-01-24	
Beställning inriktning senast*	mars	
Beställning genomförande senast*	juni	
Projektering	mars-april	
Produktion	juni- augusti	
Slutbesiktning	augusti	

\*) Tidsplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum. Tillägsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

## Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en prognos som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad januari 2022. Indexuppräknings ingår ej.

Kostnadsprognos	Belopp*	Hyresgästens del*	SISAB:s del
<b>Total kostnad</b> exkl index	<b>8 500 000 kr</b>	<b>8 100 000 kr</b>	<b>400 000 kr</b>

\*i beloppet ingår administrativt tillägg och kreditiv

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

Total kostnad, kr	8 524 813			
	Total kostnad	% av bedömd entreprenad- kostnad	Hyresgästens andel av kostnader	SISABs andel av kostnader
Bedömd entreprenadkostnad (hämtas från specifikation)	5 806 517		5 516 191	290 326
Oförutsett och risk entreprenadkostnad i kr (hämtas från specifikation)	1 160 000	20%	1 102 000	58 000
<b>Summa entreprenadkostnad</b>	<b>6 966 517</b>		<b>6 618 191</b>	<b>348 326</b>
Hyresgästens andel av entreprenadkostnad (%)			95%	5%
Projekteringskostnad	950 000		902 500	47 500
Extern projektledning, inkl myndighetsavgifter	250 000		237 500	12 500
Oförutsett och risk byggherrekostnader	100 000		95 000	5 000
Övriga kostnader (hämtas från specifikation)	0		0	0
<b>Summa byggherrekostnad</b>	<b>1 300 000</b>		<b>1 235 000</b>	<b>65 000</b>
Hyresgästens andel av byggherrekostnad %			95%	
<b>Summa projektkostnad</b>	<b>8 266 517</b>		<b>7 853 191</b>	<b>413 326</b>
Varav summa risk	1 260 000	18%	1 197 000	63 000
Administrativt påslag, hyresgäst **	235 596	3,0%	235 596	
Kreditivkostnader, hyresgäst	22 700		22 000	
<b>Summa total kostnad</b>	<b>8 524 813</b>		<b>8 110 787</b>	<b>413 326</b>
Avgår vidarefakturerings inkl adm.påslag (hämtas från specifikation)	265 200		-265 200	
<b>Summa hyresgrundande belopp</b>			<b>7 845 587</b>	

## Finansiering

### Direktfinansiering

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

Direktfinansiering	Belopp*	Kommentar
Utredningsskede	265 200 kr	
Övriga kostnader enl. "krysslistan"	0 kr	
<b>Summa direktfinansiering</b>	<b>265 200 kr</b>	

\*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 7 845 587 kr	492 039
<b>Summa tillkommande hyra *)</b>	<b>492 039</b>

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

Summa tillkommande hyra blir 492 039 kr/år.

Samtliga belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

## Risker

Långa beslutstider, vilket kommer medföra att projektet inte kan starta i tid.

Att entreprenören inte hinner utföra jobbet under sommaren med effekten att byggnaden inte kan tas i bruk till höstterminen.

Att köket inte kommer kunna hantera den ökade kapaciteten, vilket kommer medföra att verksamheten får ställa om till mottagningskök.

Att inte hitta en entreprenör i tid till sommararbeten på grund av avsaknad beställning.

Detta medför att projektet inte kan påbörjas i tid.

Att inte kunna hitta en entreprenör i tid till sommaren på grund av avsaknad av beställning.

## Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	95	5	% av entreprenadkostnad
Nuvarande area, kvm (BRA)	750		
Ombyggd area, kvm (BRA)	750		
Ombyggd area Kr/kvm (BRA)	11 366		Beräknat på total kostnad för ombyggnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst	10 814		Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ombyggnad
Nuvarande antal barn/elever	312		
Tillkommande antal barn/elever	80		
Ventilation i lektionssal	32 + 2		Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)	6 500		exkl. nyproduktionsrabatt

## Beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra Genomförandeskede enligt redovisat beslutsunderlag

Kostnad för Genomförandeskedet inkl. avslut är uppskattat till ca 8,5 Mkr.

I det fall beställning-ar inte är SISAB tillhanda senast mars samt juni 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

---

**Mattias Ahlqvist**  
Projektägare

---

**Björn Jouchims**  
Fastighetsområdeschef

---

**Per Backe**  
Chef Fastighetsavdelningen