

BILAGA 5

Tjänsteutlåtande

2008-09-23

SISAB:s skrivelse 2008-08-15 inför inriktningsbeslut



Utbildningsförvaltningen UtbF
Grundskoleavdelningen
Box 22049
104 22 STOCKHOLM

Vår referens: Björn Lundgren

Stockholm 2008 08 15

Er referens: Leif G Helén

SISABs proj. nr. 8403

Inför Inriktningsbeslut – Nytorpsskolan ombyggnad ventilation och verksamhetsförändringar

Refererande till "Ramavtal för skollokaler" och Er förfrågan 2008-04-03 nr: GR-1463 lämnas följande redovisning efter genomfört Utredningsskede.

- **Utförande**

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Utredningspärm daterad 2008-08-08
- Omfattning tillgänglighetsåtgärder finns kortfattat förtecknat på sidan 10 och 11 i orienterande beskrivning hus/mark

Vid projektarbete har skolans ledning och personal samt representanter från utbildningsförvaltningen deltagit.

- **Ekonomi**

Bedömd projektkostnad för verksamhetsanpassningarna är **30 950 000 kronor**, vilket innebär en tillkommande hyra om **ca 2 813 000 kronor år 1**.

- Nuvarande hyra för Nytoprskolan år 2008 är 9 273 339 kr Hyran år 2012 kommer att vara innan hyreshöjning 8 254 456 kr, med dagens beräkningsförutsättningar

Begärd fördelning av hyreshöjningen enligt nedan

- **Administration och personal.**

Bedömd projektkostnad är **11 250 000 kronor**, vilket innebär en tillkommande hyra om **ca 960 000 kronor år 1**.

- **Tillgänglighet.**

Bedömd projektkostnad är **4 627 000 kronor**, vilket innebär en tillkommande hyra om **ca 435 000 kronor år 1**.

- **Ombyggnad kök och matsal.**

Bedömd projektkostnad är **11 825 000 kronor**, vilket innebär en tillkommande hyra om **ca 1 133 000 kronor år 1**.

- **Ombyggnad lokaler för Österholmsselever**
Bedömd projektkostnad är **1 580 000 kronor**, vilket innebär en tillkommande hyra om **ca 148 000 kronor** år 1.
- **Ombyggnad del av hus H för Landstingets Habilitering.**
Bedömd projektkostnad är **1 250 000 kronor**, vilket innebär en tillkommande hyra om **ca 103 000 kronor** år 1.
- **Nytt sophus**
Bedömd projektkostnad för år **410 000 kronor**, vilket innebär en tillkommande hyra om **ca 34 000 kronor** år 1.

Hyrestillägget är beräknat efter "Ramavtal för skollokaler" med rak amortering. Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vart efter amorteringarna betalas. År 2008 är, enligt ramavtalet, driftskostnadsschablonen 438:-/m² och räntesatsen 3,94 %.

SISABs kostnad för underhållsarbeten samt ombyggnad av ventilation är bedömda till **33 000 000 kronor**

I beräkningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker. Projektkostnaden skall dock indexregleras i enlighet med tillämpligt entreprenadindex (E84) med augusti 2008 som basmånad.

Den definitiva omfattningen av SISABs underhållsarbeten bestäms när vår budget beslutats för det år projektet skall genomföras.

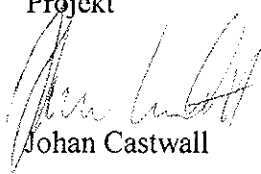
- **Tider**
Vi önskar återkomma med förslag på tidplan efter Ert ställningstagande.
- **Övrigt**
I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för skolverksamheten under ombyggnadstiden.
Vidare förutsättes att arbetet kan utföras i 3 etapper.

Utbildningsförvaltningens del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till **900 000 kronor**.

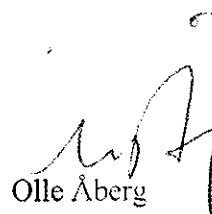
Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Utbildningsförvaltningens andel av nedlagda kostnader för utredningsarbetet kommer att direktfaktureras.

Med vänliga hälsningar
Skolfastigheter i Stockholm AB
Projekt


Johan Castwall


Sven Strand


Olle Åberg

Entreprenadkostnadsredovisning inklusive avskrivningstider enligt gällande hyresavtal mellan SISAB och Stockholms Stad

Skola: Nytorpsskolan (105076) ADM PERSONAL OCH SKOLLOKALER

BTA yta: 1025 m²

2008-08-13/blu

BRA yta: m²

Rubriker	NY, TILL- OCH OMBYGGNADER	Totalt	5 Ar	10 Ar	20 Ar	33 Ar	Underhåll *
Utvändig mark							
Härdgjorda ytor (asfalt, plattor etc)							
Mjukgjorda ytor (planteringar, gräsmatta etc)							
Avskiljare (felt- eller olje-) inklusive schakt							
Utvändig Va inklusive schakt							
Fjärrvärme inklusive schakt							
Möbler, utrustning (bänkar, papperskorgar, lekutrustning, pergola etc)							
Utvändig El/belysning inklusive schakt							
Övrigt							
Grundläggning							
Stomme inkl bjälklag		16				16	
Ytterväggar							
Innerväggar		1713				1713	
Kakelbeklädnader		184			184		
Golvbeläggningar							
Natursten, keramiska plattor		47				47	
Trä, plastmatta, linoleum mm		654			654		
Undertak		1422			1422		
Trappor		8				8	
Yttertak							
Huskompletteringar							
Skärmtak							
Lastkajer mm							
Målning		450		450			
Inredningar, vikväggar		456		456			
Byggnadsarbeten för installationer		220				220	
El/teleanläggningar		1130			350	780	
Kraft, belysning exklusive armaturer, kanalisation inkl inkoppling							
Armaturer							
Ny inkommande matarkabel inkl central							
IT-nät							
Inbrottsanläggning							
Utrymning/brandlarm							
Telefonanläggning, intern/extern/allanrop							
Kabel TV-anläggning							
Kortlås-system							
Hörselanläggning							
Övrig teleanläggning							
Timelox							
Demontering							
Luftbehandlingssystem							
Kanaldragning och luftdon							
Aggregat							
Styr o övervakning							
Demontering							
Värme, Kyla o sanitetssystem							
Kylsystem							
Värmesystem							
Avlopp, kall-varmvatten, sanitetsgods		295				295	
Demontering							
Transportanordningar							
Hiss, trapplift, lyftbord							
Demontering							
Övrigt							
Storkök							
Kökskyla							
Rivning, demontering bygg							
Hålltagning inkl avvaxlingar		60				60	
Golvbeläggningar		319			319		
Undertak		585			585		
Övrig rivning		439				439	
Summa entreprenadkostnader		8038	0	846	3514	3578	0

* Underhållskostnad överenskommes vid förhandling mellan SISAB och Stockholms Stad

Inklusive byggherrekostnad och oförutsett

11 253

0

8038

1 324

11 253

4 920

5 009

0

Entreprenadskostnadsredovisning inklusive avskrivningsstider enligt gällande hyresavtal mellan SISAB och Stockholms Stad

Skola: Nytorpsskolan (105076) TILLGÅNGLIGHET

BTA yta: 50 m²

2008-08-13/blu

BRA yta: m²

Rubriker	NY, TILL- OCH OMBYGGNADER	Totalt	5 Ar	10 Ar	20 Ar	35 Ar	Underhåll *
Utvändig mark							
Härdgjorda ytor (asfalt, plattor etc)							
Mjukgjorda ytor (planteringar, gräsmatta etc)							
Avskiljare (felt- eller olje-) inklusive schakt							
Utvändig Va inklusive schakt							
Fjärrvärme inklusive schakt							
Möbler, utrustning (bänkar, papperskorgar, lekutrustning, pergola etc)							
Utvändig El/belysning inklusive schakt							
Övrigt							
Grundläggning		507				507	
Stomme inkl bjälklag		51				51	
Ytterväggar		186				186	
Innerväggar		185				185	
Kakelbeklädnader							
Golvbeläggningar							
Natursten, keramiska plattor							
Trä, plastmatta, linoleum mm							
Undertak		32			32		
Trappor							
Yttertak		56				56	
Huskompletteringar							
Skärmtak							
Lastkajer mm							
Målning		48		48			
Inredningar, vikväggar		1163		1163			
Byggnadsarbeten för installationer		11				11	
El/teleanläggningar		175				175	
Kraft, belysning exklusive armaturer, kanalisering inkl inkoppling							
Armaturer							
Ny inkommande matarkabel inkl central							
IT-nät							
Inbrottsanläggning							
Utrymning/brandlarm							
Telefonanläggning, internt/extern/allanrop							
Kabel TV-anläggning							
Kortlössystem							
Hörselanläggning							
Övrig teleanläggning							
Timelox							
Demontering							
Luftbehandlingssystem							
Kanaldragning och luftdon							
Aggregat							
Styr o övervakning							
Demontering							
Värme, Kyla o sanitetssystem							
Kylsystem							
Värmesystem							
Avlopp, kall-varmvatten, sanitetsgods							
Demontering							
Transportanordningar							
Hiss, trapplift, lyftbord		550				550	
Demontering							
Övrigt							
Storkök							
Kökskyla							
Rivning, demontering bygg							
Hållagning inkl avvädningar		299				299	
Golvbeläggningar							
Undertak							
Övrig rivning		42				42	
Summa entreprenadskostnader		3305	0	1211	32	2052	0

* Underhållskostnad överenskommes vid förhandling mellan SISAB och Stockholms Stad

Inklusive byggherrekostnad och oförutsett

4 627

0

3305

1 695

4 627

45

2 887

0

Entreprenadkostnadsredovisning inklusive avskrivningstider enligt gällande hyresavtal mellan SISAB och Stockholms Stad

Skola: Nytorpsskolan (105076) KÖK OCH MATSAL

BTA yta: 590 m²

2008-08-13/blu

BRA yta: m²

Robnr:	NY, TILL- OCH ÖMBYGGNADER	Totalt	5 Ar	10 Ar	20 Ar	33 Ar	Underhåll *
Utvändig mark							
Härdgjorda ytor (asfalt, plattor etc)							
Mjukgjorda ytor (planteringar, gräsmatta etc)							
Avskiljare (fett- eller olje-) inklusive schakt							
Utvändig Va inklusive schakt							
Fjärrvärme inklusive schakt							
Möbler, utrustning (bänkar, papperskorgar, lekutrustning, pergola etc)							
Utvändig El/belysning inklusive schakt							
Övrigt							
Grundläggning							
Stomme inkl bjälklag	267					267	
Ytterväggar	38					38	
Innerväggar	929					929	
Kakelbeklädnader	836				836		
Golvbeläggningar							
Natursten, keramiska plattor	343					343	
Trä, plastmatta, linoleum mm	169				169		
Undertak	352				352		
Trappor							
Yttertak							
Huskompletteringar							
Skärmlak	61					61	
Lastkajer mm	71					71	
Målning	235		235				
Inredningar, vikkväggar	259		259				
Byggnadsarbeten för installationer	127					127	
El/teleanläggningar	535					535	
Kraft, belysning exklusive armaturer, kanalisering inkl inkoppling							
Armaturer							
Ny inkommande matarkabel inkl central							
IT-nät							
Inbrottsanläggning							
Utrymning/brandlarm							
Telefonanläggning, intern/extern/allanrop							
Kabel TV-anläggning							
Kortlås-system							
Hörselanläggning							
Övrig teleanläggning							
Timelox							
Demontering							
Luftbehandlingssystem							
Kanaldragning och luftdon							
Aggregat							
Styr o övervakning							
Demontering							
Värme, Kyla o sanitetssystem							
Kylsystem							
Värmesystem							
Avlopp, kall-varmvatten, sanitetsgods	700					700	
Demontering							
Transportanordningar							
Hiss, trapplift, lyftbord							
Demontering							
Övrigt							
Storkök	2270		2270				
Kökskyla	400				400		
Rivning, demontering bygg							
Hålltagning inkl avväxlingar	281					281	
Golvbeläggningar	144				144		
Undertak	131				131		
Övrig rivning	299					299	
Summa entreprenadkostnader	8447	0	2754	2032	3651	0	
* Underhållskostnad överenskommes vid förhandling mellan SISAB och Stockholms Stad.							
Inklusive byggherre-kostnad och oförutsett							
		11 826	0	3 870	2 845	5 111	0
				11 826			

Entreprenadkostnadsredovisning inklusive avskrivningstider enligt gällande hyresavtal mellan SISAB och Stockholms Stad

Skola: Nytorpsskolan (105076) LOKALER FÖR ÖSTERHOLENS SKOLA

BTA yta:

290 m²

2008-08-13/blu

BRA yta:

m²

Rubriker	NY, TILL- OCH OMBYGGNADER	Totalt	5 Ar	10 Ar	20 Ar	33 Ar	Underhåll*
Utvändig mark							
Hårdgjorda ytor (asfalt, plattor etc)							
Mjukgjorda ytor (planteringar, gräsmatta etc)							
Avskiljare (fett- eller olje-) inklusive schakt							
Utvändig Va inklusive schakt							
Fjärrvärme inklusive schakt							
Möbler, utrustning (bankar, papperskorgar, lekutrustning, pergola etc)							
Utvändig El/belysning inklusive schakt							
Övrigt							
Grundläggning							
Stomme inkl bjälklag							
Ytterväggar							
Innerväggar		169				169	
Kakelbeklådnader		32			32		
Golvbeläggningar							
Natursten, keramiska plattor		11				11	
Trä, plastmatta, linoleum mm		67			67		
Undertak		81			81		
Trappor							
Yttertak							
Huskompletteringar							
Skärmtak							
Lasikajer mm							
Målning		139		139			
Inredningar, vikväggar		176		176			
Byggnadsarbeten för installationer		62				62	
El/teleanläggningar		240			90	150	
Kraft, belysning exklusive armaturer, kanalisering inkl inkoppling							
Armaturer							
Ny inkommande matarkabel inkl central							
IT-nät							
Inbrottsanläggning							
Utrymning/brandlarm							
Telefonanläggning, internt/extern/allanrop							
Kabel TV-anläggning							
Kortlössystem							
Hörselanläggning							
Övrig teleanläggning							
Timelox							
Demontering							
Luftbehandlingssystem							
Kanaldragning och luftdon							
Aggregat							
Styr o övervakning							
Demontering							
Värme, Kyla o sanitetssystem							
Kylsystem							
Värmesystem							
Avlopp, kall-varmvatten, sanitetsgods							
Demontering							
Transportanordningar							
Hiss, trapplift, lyftbord							
Demontering							
Övrigt							
Storkök							
Kökskyla							
Rivning, demontering bygg							
Hålltagning inkl avvaxningar							
Golvbeläggningar		34			34		
Undertak		33			33		
Övrig rivning		83				83	
Summa entreprenadkostnader		1127	0	315	337	475	0
* Underhållskostnad överenskommes vid förhandling mellan SISAB och Stockholms Stad.				1127			
Inklusive byggherre-kostnad och oförutsett		1 578	0	441	472	665	0

Entreprenadkostnadsredovisning inklusive avskrivningstider enligt gällande hyresavtal mellan SISAB och Stockholms Stad

Skola: Nytorpsskolan (105076) HABILITERING

BTA yta: 150 m²

2008-08-13/blu

BRA yta: m²

Rubriker	NY, TILL- OCH OMBYGGNADER	Totalt	5 Ar	10 Ar	20 Ar	33 Ar	Underhåll*
Utvändig mark							
Hårdgjorda ytor (asfalt, plattor etc)							
Mjukgjorda ytor (planteringar, gräsmatta etc)							
Avskiljare (fett- eller olje-) inklusive schakt							
Utvändig Va inklusive schakt							
Fjärrvärme inklusive schakt							
Möbler, utrustning (bänkar, papperskorgar, lekutrustning, pergola etc)							
Utvändig El/belysning inklusive schakt							
Övrigt							
Grundläggning							
Stomme inkl bjälklag							
Ytterväggar		20				20	
Innerväggar		79				79	
Kakelbeklädnader		51			51		
Golvbeläggningar							
Natursten, keramiska plattor		8				8	
Trä, plastmatta, linoleum mm		56			56		
Undertak		68			68		
Trappor		110				110	
Yttertak							
Huskompletteringar							
Skärmlak							
Lastkajer mm							
Målning		72		72			
Inredningar, vikkväggar		27		27			
Byggnadsarbeten för installationer		32				32	
El/teleanläggningar		210			60	150	
Kraft, belysning exklusive armaturer, kanalisering inkl inkoppling							
Armaturer							
Ny inkommande matarkabel inkl central							
IT-nät							
Inbrottsanläggning							
Utrymning/brandlarm							
Telefonanläggning, intern/extern/tallanrop							
Kabel TV-anläggning							
Kortlås-system							
Hörsele-anläggning							
Övrig teleanläggning							
Timelox							
Demontering							
Luftbehandlingssystem							
Kanaldragning och luftdon							
Aggregat							
Styr o övervakning							
Demontering							
Värme, Kyla o sanitetssystem		29				29	
Kylsystem							
Värmesystem							
Avlopp, kall-varmvatten, sanitetsgods							
Demontering							
Transportanordningar							
Hiss, trapplift, lyftbord							
Demontering							
Övrigt							
Storkök							
Kökskyla							
Rivning, demontering bygg							
Hålltagning inkl avväxlingar		15				15	
Golvbeläggningar		28			28		
Undertak		28			28		
Övrig rivning		60				60	
Summa entreprenadkostnader		553	0	99	291	503	0

* Underhållskostnad överenskommes vid förhandling mellan SISAB och Stockholms Stad.

Inklusive byggherre-kostnad och oförutsett

1 250

0

139

1 250

407

704

0

Entreprenadkostnadsredovisning inklusive avskrivningstider enligt gällande hyresavtal mellan SISAB och Stockholms Stad

Skola: Nytorpsskolan (105076) SOPHUS

BTA yta: 40 m²

2008-08-13/blu

BRA yta: m²

Kategori	NY, TILL- OCH OMBYGGNADER	Totalt	5 År	10 År	20 År	33 År	Underhåll*
Utvändig mark							
Härdgjorda ytor (asfalt, plattor etc)							
Mjukgjorda ytor (planteringar, gräsmatta etc)							
Avskiljare (fett- eller olje-) inklusive schakt							
Utvändig Va inklusive schakt							
Fjärrvärme inklusive schakt							
Möbler, utrustning (bänkar, papperskorgar, lekutrustning, pergola etc)							
Utvändig El/belysning inklusive schakt							
Övrigt							
Grundläggning		23				23	
Stomme inkl bjälklag		37				37	
Ytterväggar		113				113	
Innervägg		12				12	
Kakelbeklädnader							
Golvbeläggningar							
Natursten, keramiska plattor							
Trä, plastmatta, linoleum mm							
Undertak							
Trappor							
Yttertak		100				100	
Huskompletteringar							
Skärmtak							
Lastkajer mm							
Målning		22		22			
Inredningar, vinkväggar		45		45			
Byggnadsarbeten för installationer		8				8	
El/teleanläggningar		15				15	
Kraft, belysning exklusive armaturer, kanalisering inkl inkoppling							
Armaturer							
Ny inkommande matarkabel inkl central							
IT-nät							
Inbrottsanläggning							
Utrymning/brandlarm							
Telefonanläggning, intern/extern/utsläpp							
Kabel TV-anläggning							
Kontrollsystem							
Hörselanläggning							
Övrig teleanläggning							
Timelox							
Demontering							
Luftbehandlingssystem							
Kanaldragnings och luftdon							
Aggregat							
Styr o övervakning							
Demontering							
Värme, Kyla o sanitetssystem							
Kylsystem							
Värmesystem							
Avlopp, kall-varmvatten, sanitetsgods							
Demontering							
Transportanordningar							
Hiss, trapplift, lyftbord							
Demontering							
Övrigt							
Storkök							
Kökskyla							
Rivning, demontering bygg							
Hålltagning inkl avväxlingar							
Golvbeläggningar							
Undertak							
Övrig rivning							
Summa entreprenadkostnader		375	0	67	0	308	0

* Underhållskostnad överenskommes vid förhandling mellan SISAB och Stockholms Stad.

Inklusive byggherrekostnad och oförutsett

413

0

375

74

413

0

339

0

Entreprenadkostnadsredovisning inklusive avskrivningstider enligt gällande hyresavtal mellan SISAB och Stockholms Stad

Skola: Nytorpsskolan (105076) UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

BTA yta: 6200 m²

2008-08-13/blu

BRA yta: m²

Rubriker	NY, TILL- OCH OMBYGGNADER	Totalt	5 År	10 År	20 År	33 År	Underhåll
Utvändig mark							
Härdgjorda ytor (asfalt, plattor etc)		50				50	
Mjukgjorda ytor (planteringar, gräsmatta etc)							
Avskiljare (fett- eller olje-) inklusive schakt							
Utvändig Va inklusive schakt							
Fjärrvärme inklusive schakt							
Möbler, utrustning (bänkar, papperskorgar, lekutrustning, pergola etc)							
Utvändig El/belysning inklusive schakt							
Övrigt							
Grundläggning							
Stomme inkl bjälklag		786				786	
Ytterväggar		1007				1007	
Innervägg		563				563	
Kakelbeklådnader							
Golvbeläggningar							
Natursten, keramiska plattor							
Trä, plastmatta, linoleum mm		128			128		
Undertak		395			395		
Trappor		225			225		
Yttertak		3089			3089		
Huskompletteringar							
Skarmtak							
Lastkajer mm							
Målning		1972		1972			
Inredningar, vikväggar		54		54			
Byggnadsarbeten för installationer		1333				1333	
El/teleanläggningar		680				680	
Kraft, belysning exklusive armaturer, kanalisation inkl inkoppling							
Armaturer							
Ny inkommande matarkabel inkl central							
IT-nät							
Inbrottsanläggning							
Utrymning/brandlarm							
Telefonanläggning, intern/extern/vallenrop							
Kabel TV-anläggning							
Kortlssystem							
Hörseleanläggning							
Övrig teleanläggning							
Timelox							
Demontering							
Luftbehandlingssystem		8412				8412	
Kanaldragning och luftdon							
Aggregat							
Styr o övervakning		1900				1900	
Demontering							
Värme, Kyla o sanitetssystem		1182				1182	
Kylsystem							
Värmesystem							
Avlopp, kall-varmvatten, sanitetsgods							
Demontering							
Transportanordningar							
Hiss, trapplift, lyftbord							
Demontering							
Övrigt							
Storkök							
Kökskyla							
Rivning, demontering bygg							
Hålltagning inkl avväxlingar		1437				1437	
Golvbeläggningar							
Undertak		73			73		
Övrig rivning		630				630	
Summa entreprenadkostnader		23516	0	2026	3910	17980	0

* Underhållskostnad överenskommes vid förhandling mellan SISAB och Stockholms Stad.

239:6

Inklusive byggherre Kostnad och oförutsett

32 287

0

2 735

5 279

24 273

0

Från: Lundgren Björn <Bjorn.Lundgren@sisab.se>
Till: "Leif Hellén" <leif.hellen@utbildning.stockholm.se>
Datum: 2008-08-18 15:50
Ärende: Nytorp
Bifogade filer: kostnadsredovisning Björn fördelad.xls

Hej Leif

Har sökt dig per tele

Tillkommande yta för de nya fläkttrummen på hus F och hus H är ca 210 m2 vilket ger en tillkommande hyra på ca 93 000 kr per år

Räcker det så här eller måste du ha en ny offert med alla påskrifter.

Bifogar även kalkylbladen

Hälsn Björn