



Skolfastigheter i Stockholm AB

Dnr 00657-2008

Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsförvaltning
Box 490
129 04 HÄGERSTEN

Vår referens: Lennart ter Laag

Stockholm 2009-01-30

Er referens: Helén Örtegren

SISABs proj. nr. 1430-8613

Offert – Till- och ombyggnad av förskolan Lotterivägen 17, Skattsedeln 7

Refererande till "Ramavtal för skollokaler" och Er beställning 2008-10-29, referensnummer 307 H024, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

- Utförande**

Förslagshandlingen är samlad i bifogad pärm daterad 2008-12-20. Vid projektarbetet har stadsdelsförvaltningen deltagit tillsammans med förskolans ledning och personal.

Projektet omfattar tillbyggnad med verksamhetslokaler för två barngrupper, huvudentré, torg och tillagningskök med lastkaj för hela förskolan samt ombyggnad av befintlig förskola för fyra barngrupper. I ombyggnaden ingår nytt ventilationssystem för utökat barnantal, konvertering till vattenburet värmesystem med fjärrvärme, nya el- och teleanläggningar, fuktsanering av golv och ytskiktsrenovering. I projektet ingår även markarbeten för tillkommande lek- och kommunikationsytor respektive för anpassning av befintliga samt ny större sopbod och förbättring av entréförhållandena. Till- och ombyggnaden är tekniskt dimensionerad för sex barngrupper om maximalt 18 barn per grupp.

- 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 vartefter amorteringarna betalas.

År 2009 är driftskostnadsschablonen 451:-/m² och räntesatsen 3,85 %.

Vi offererar följande hyrestillägg för rubricerat arbete.

Amorteringstid	Investering	Amortering	Ränta	Kronor / år
33 år	23 857 000	722 939	901 099	1 624 038
20 år	3 522 000	176 100	131 360	307 460
10 år	2 643 000	264 300	95 396	359 696
Drift och underhåll för tillbyggd area 508 kvm (BRA)+ 422 kvm x77 kr/kvm				261 602

G:\Projektavdelningen\Personal\LTE\Hägerstensåsen\Digitala projektpärmar\2-Avtal\20-Skola_Sdf_Utb\Offert_hyra_09-01-30.doc

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

Summa tillkommande hyra år 1	2 552 796
-------------------------------------	------------------

Vidare blir med oförändrad driftskostnadsschablon och oförändrad räntesats:

Summa tillkommande hyra år 11 1 854 360 kr/år

Summa tillkommande hyra år 21 1 339 520 kr/år

Hyran har beräknats med utgångspunkt från redovisad entreprenadkostnad, exkl mervärdesskatt, se bilagor, daterade 2009-01-21, till denna offert.

Kontantfinansiering genom stimulansbidrag om 2 000 000 kr har fördelats med 885 000 kr på SISABs administration; 700 000 kr på projektering förslagshandlingar och 415 000 kr på del av projektering bygghandlingar.

Summa hyresgenererande entreprenadkostnad (enligt bilagor)	22 905 000 kronor
Nedlagda projektkostnader (stadsdelsförvaltningens del)	980 000 kronor
Projektering inkl frågor under byggtiden och relationshandlingar	1 718 000 kronor
Projekterings- och bygglledning, kontroll under byggtiden, kvalitetssäkring, myndighetsavgifter, besiktningar och kopiering	2 206 000 kronor
Rivning hus E	280 000 kronor
Riskbedömning	3 273 000 kronor
Administrativt påslag	885 000 kronor
Antagen kreditivkostnad under byggtiden	390 000 kronor
Summa hyresgenererande projektkostnad	32 379 000 kronor
Avgår kontantersättning för utredningsskedet	-357 000 kronor
Avgår stimulansbidrag som faktureras	-2 000 000 kronor
Ny hyresgenererande projektkostnad	30 022 000 kronor

SISABs kostnad för underhållsåtgärder (nedlagda kostnader 40 000 kr, entreprenadkostnad 1 364 000 kr, projektering, bygglledning, oförutsett etc 256 000 kr) **1 660 000 kronor**

Kreditivkostnaden har antagits till 390 000 kronor; verklig kreditivkostnad regleras efter avslutat projekt.

De senaste årens kraftiga kostnadsstegringar inom byggsektorn har brutits till följd av finanskrisen och den inledda lågkonjunkturen. Den ovan angivna projektkostnaden, som är baserad på kostnadsläget i oktober 2008, förväntas bli lägre genom upphandlingar i ökad konkurrens. Eftersom det är mycket svårt att bedöma framtida kostnadsnivåer, även på kort sikt, föreslås att projektkostnaden regleras efter genomförda upphandlingar. Stadsledningskontoret har godkänt detta förfarande.

Hyresberäkningen är gjord utifrån att värme ingår som fjärrvärme. SISAB har dock inte tagit slutlig ställning till val av energislag, fjärrvärme eller bergvärme. För det fall bergvärme väljs kommer hyresberäkningen att ändras med avseende på driftskostnadsschablon och anläggningskostnad.

SISAB kan tillskjuta en miljon kronor till projektet i den händelse ombyggnaden av den befintliga förskolan genomförs parallellt med tillbyggnaden så att det särskilda stimulansbidraget under 2009 från staden kan utnyttjas.

Den definitiva omfattningen av SISABs underhållsarbeten bestäms när vår budget har

beslutats för det år projektet skall genomföras.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Samtliga belopp är exkl mervärdesskatt.

- **Tider**

Beräknade tider: projekteringsarbetet 3 månader, produktionsarbetet för tillbyggnaden 13 månader och ombyggnaden 9 månader, inklusive tid för upphandlingar i enlighet med LOU, leveranstid för modulbyggnaden, semesteravbrott och överflyttning från befintlig byggnad till tillbyggnad, allt efter erhållen beställning.

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

- **Övrigt**

Den befintliga förskolans area är 422 kvm (BRA) och den planerade tillbyggnadens area är 508 kvm (BRA), totalt 930 kvm. Den befintliga förskolans hyra år 2009 är 253 784 kr och den planerade till- och ombyggnadens beräknade hyra är 2 552 796 kr/år, totalt 2 806 580 kr/år. Den planerade till- och ombyggda förskolan i sin helhet är tekniskt dimensionerad för 108 barn, vilket innebär en hyra år 1 motsvarande $2\,806\,580/108 = 25\,987$ kr/barn och år.

I projektkostnaden ingår inte arbeten med eventuella evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för förskoleverksamheten under byggtiden.

Vidare förutsätts att offererat arbete kan utföras i två sammanhängande etapper.

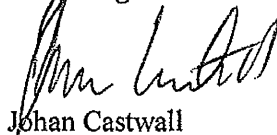
I kostnaden ingår ej lös inredning och utrustning.

Offerten är giltig t.o.m. maj 2009.

Denna offert gäller som fast pris efter det att offerten godkänts av SISABs styrelse.

Med vänliga hälsningar

Skolfastigheter i Stockholm AB



Johan Castwall



Olle Åberg



Sven Strand

Entreprenadkostnadsredovisning inklusive avskrivningstider enligt gällande hyresavtal mellan SISAB och Stockholms Stad

Skola: Skattsedeln 7

OMBYGGNAD: HG-ANPASSNING + UNDERHÅLL

BTA yta:

m²

Stockholm 090121/III

BRA yta:

m³

Rubriker, NY, TILL- OCH OMBYGGNADER	Totalt	5 År	10 År	20 År	33 År	Underhåll *
Utvändig mark						
Hårdgjorda ytor (asfalt, plattor etc)						
Mjukgjorda ytor (planteringar, gräsmatta etc)						
Avskiljare (fält- eller olje-) inklusive schakt						
Utvändig Va inklusive schakt						
Fjärrvärme inklusive schakt						
Möbler, utrustning (bänkar, papperskorgar, lekutrustning, pergola etc)						
Utvändig El/belysning inklusive schakt	32				32	
Övrigt						
Grundläggning						
Stomme inkl bjälklag	1160				1160	
Ytterväggar	55				50	5
Innerväggar	606				571	35
Kakelbeklädnader	77				77	
Golvbeläggningar						
Natursten, keramiska plattor						
Trä, plastmatta, linoleum mm	289					289
Undertak	181			181		
Trappor						
Yttertak	79				35	44
Huskompletteringar						
Skärmtak						
Lastkejer mm						
Målning	281					281
Inredningar, väggväggar	937		937			
Byggnadsarbeten för installationer	169				122	47
Elethanläggningar						
Kraft, belysning exklusive armaturer, kanalisation inkl inkoppling	300				300	
Armaturer	245			245		
Ny inkommande matarkabel inkl central						
IT-nät						
Inbrottsanläggning						
Utrymning/brandlarm						
Telefonanläggning, internt/extern/ellanrop						
Kabel TV-anläggning						
Kortlössystem						
Hörselanläggning						
Övrig teleanläggning	70		70			
Timebox						
Demontering	15				15	
Luftbehandlingssystem						
Kanaldragning och luftdon	674				674	200
Aggregat						
Styr o övervakning	155				155	
Demontering						
Värme, Kyla o sanitetssystem						
Kylsystem						
Värmesystem	305				215	90
Avlopp, kall-varmvatten, sanitetsgods	306				206	100
Demontering						
Transportanordningar						
Hiss, trapplift, lyftbord						
Demontering						
Övrigt						
Storkök						
Kökskyla						
Rivning, demontering bygg						
Hållagning inkl avväxlingar	29				29	
Golvbeläggningar	52				52	
Undertak						
Övrig rivning	480				209	271
Summa entreprenadkostnader	6597	0	1007	426	3902	1362

* Underhållskostnad överenskommes vid förhandling mellan SISAB och Stockholms Stad.

Entreprenadkostnadsredovisning inklusive avskrivningstider enligt gällande hyresavtal mellan SISAB och Stockholms Stad

Skola: Skattsedeln 7

NYB VARMGRUND

BTA yta:

m²

Stockholm 090121/så

BRA yta:

m²

Rubriker, NY, TILL- OCH OMBYGGNADER	Totalt	6 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						
Flärvärme inklusive schakt						
Möbler, utrustning (bänkar, papperskorgar, lekutrustning, pergola etc)						
Utvändig El/belysning inklusive schakt						
Övrigt						
Grundläggning	1916				1916	
Stomme inkl bjälklag						
Ytterväggar						
Innerväggar						
Kakelbeklädnader						
Golvbeläggningar						
Natursten, keramiska plattor						
Trä, plastmatta, linoleum mm						
Undertak						
Trappor						
Yttertak						
Huskompletteringar						
Skärmtak						
Lastkajer mm						
Målning						
Inredningar, väggar						
Byggnadsarbeten för installationer						
El/teleanläggningar						
Kraft, belysning exklusive armaturer, kanalisation inkl inkoppling						
Armaturer						
Ny inkommande matarkabel inkl central						
IT-nät						
Inbrottsanläggning						
Utrymning/brandlarm						
Telefonanläggning, intern/extern/ullenrop						
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 avväxlingar						
Golvbeläggningar						
Undertak						
Övrig rivning						
Summa entreprenadkostnader	1916	0	0	0	1916	0

* Underhållskostnad överenskommes vid förhandling mellan SISAB och Stockholms Stad.

Entreprenadkostnadsredovisning inklusive avskrivningstider enligt gällande hyresavtal mellan SISAB och Stockholms Stad

Skola: Skattsedeln 7

LÄNK

BTA yta:

m²

Stockholm 090121/så

BRA yta:

m²

Rubriker, NY, TILL- OCH OMBYGGNADER	Totalt	6 Ar	10 Ar	20 Ar	33 Ar	Underhåll *
Utvändig mark						
Hårdgjorda ytor (asfalt, plattor etc)						
Mjukgjorda ytor (planteringar, gräsmatta etc)						
Avskiljare (felt- eller olje-) inklusive schakt						
Utvändig Va inklusive schakt						
Flärvärme inklusive schakt						
Möbler, utrustning (bänkar, papperskorgar, lekutrustning, pergola etc)						
Utvändig El/belysning inklusive schakt						
Övrigt						
Grundläggning	155				155	
Stomme inkl bjälklag	105				105	
Ytterväggar	235				235	
Innerväggar	67				67	
Kakelbeklädnader	28			28		
Golvbeläggningar						
Natursten, keramiska plattor	105				105	
Trä, plasmatta, linoleum mm						
Undertak	27			27		
Trappor						
Yttertak	248				248	
Huskompletteringar						
Skärmtak	42				42	
Lestkejer mm						
Målning	24		24			
Inredningar, väggväggar	188		188			
Byggnadsarbeten för installationer	13				13	
Elethanläggningar						
Kraft, belysning exklusive armaturer, kanalisatlon inkl inkoppling						
Armaturer						
Ny inkommande mälarkabel inkl central						
IT-nät						
Inbrottsanläggning						
Utrymning/brandlarm						
Telefonanläggning, Intern/extern/ellanrop						
Kabel TV-anläggning						
Kortlösssystem						
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 avvaxlingar						
Golvbeläggningar						
Undertak						
Övrig rivning						
Summa entreprenadkostnader	1237	0	212	55	970	0

* Underhållskostnad överenskommes vid förhandling mellan SISAB och Stockholms Stad.

Entreprenadkostnadsredovisning inklusive avskrivningstider enligt gällande hyresavtal mellan SISAB och Stockholms Stad

Skola: Skattsedeln 7

MARKARBETEN

BTA yta:

m²

Stockholm 090121/så

BRA yta:

m²

Rubriker, NY, TILL- OCH OMBYGGNADER	Totalt	6 Ar	10 Ar	20 Ar	33 Ar	Underhåll *
Utvändig mark						
Hårdgjorda ytor (asfalt, plattor etc)	2700				2700	
Mjukgjorda ytor (planteringar, gräsmatta etc)	236				236	
Avskiljare (fett- eller olje-) schakt	45				45	
Utvändig Va schakt	50				50	
Fjärrvärme inklusive schakt						
Möbler, utrustning (bänkar, papperskorgar, lekutrustning, pergola etc)	1028			1028		
Utvändig El/belysning schakt	150				150	
Övrigt	36				36	
Grundläggning	112				112	
Stomme inkl bjälklag						
Ytterväggar	237				237	
Innerväggar						
Kakelbeklädnader						
Golvbeläggningar						
Natursten, keramiska plattor						
Trä, plastmatte, linoleum mm						
Undertak						
Trappor						
Yttertak	126				126	
Huskompletteringar						
Skärmtak	155				155	
Lastkajer mm						
Målning						
Inredningar, väggväggar	44		44			
Byggnadsarbeten för installationer						
El/teleanläggningar						
Kraft, belysning exklusive armaturer, kanalisering inkl inkoppling						
Armaturer						
Ny inkommande matarkabel inkl central						
IT-nät						
Inbrottsanläggning						
Utrymning/brandlarm						
Telefonanläggning, Intern/Extern/Vallanrop						
Kabel TV-anläggning						
Kortlåsssystem						
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						
Hållagning inkl avväxlingar						
Golvbeläggningar						
Undertak						
Övrig rivning						
Summa entreprenadkostnader	4919	0	44	1028	3847	0

* Underhållskostnad överenskommes vid förhandling mellan SISAB och Stockholms Stad.

