



Skolfastigheter i Stockholm AB

Bilaga 6

Dnr: 1262-2010

UTKAST

Enskede-Årsta-Vantörs SDF
Att: Lena Holmdahl
Box 81
121 22 JOHANNESHOV

Vår referens: Kamran Lotfi

Stockholm 2013-04-15

Er referens: Lena Holmdahl

SISABs proj. nr. 611701-8998

Offert med budgetpris för hyrestillägg vid nybyggnad av förskola, Passivhus på Hummelvägen 10

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2012-05-31 erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Hyresgästens och SISAB:s mål med projektet:

Den nuvarande förskolan ska rivas och ersättas av en nybyggnad i två plan med hiss. Förskolegården förses med nya hårdgjord ytor, kompletterande lekutrustning och nya komplementbyggnader som förråd och barnvagnstak.

Bruksarea (BRA) totalt 1050 m² uppdelad på 6 förskoleavdelningar, matsal, ett s k "torg" (utställning/samlingsrum), tillagningskök, hiss, fläktrum, samt personallokaler. Vilket med 108 barn blir 9,7 m² / barn.

Den planerade byggnaden uppförs som passivhus. Målet för projektet är att bygga energisnålt genom att minimera värmeförluster genom klimatskalet, genom effektiv ventilation samt genom att tillvarata stor del av värme från personal, barn, belysning och elektriska apparater.

Det innebär att sedvanligt värmesystem ersätts av extra täta, välisolerade ytterväggar, tak och grund, energieffektiva fönster samt TFX-ventilation med hög återvinningsgrad. Byggnaden får en hög komfort, god kvalitet, använder minimalt med energi och minskar miljöbelastningen.

Detaljprojektering och utförande kommer att kvalitetssäkras och certifieras enligt Passivhusinstitutet i Darmstadt, Tyskland som har mångårig erfarenhet av passivhus i Europa.

För mer detaljer se under flik 48 i projektpärmen. Där finns en kort projektbeskrivning i "populärversion".

Sign:

☐ FOC
☐ C

C:\Users\ab83342\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.Outlook\1Y4R3K1O\Offert_Passivhus_Hummelvägen 10_130419 (2).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: diarle@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm



Ingår i koncernen
Stockholms Stadshuset AB

Tidplan, denna offert

TIDPLAN	2013	2014	2015	2016	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Utredning, dat.						
Förslagshandling, dat.	15 april					
Genomförandebeslut	maj/ juni					
Beställning senast*	1 augusti					
Projektering, start	1 sep.					
Evakuering		1 feb.				
Produktion, start		1 april				
- Etapp 1						
Slutredovisning			1 augusti		2015-09-01	2015-09-01

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

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	41 300 000			
	Total kostnad, kr	% av bedömd entreprenad- kostnad	Hyresgästens kostnad, kr	SISAB:s kostnad, kr
Bedömd entreprenad- kostnad i kr	32 000 000		32 000 000	0
Indikator visandes fördelning (i hela %)			100%	0%
Projekteringskostnad	1 650 000	5%	1 650 000	0
Extern projektledning, inkl myndighetsavgifter	1 250 000	4%	1 250 000	0
		% av ovan kostnad		
Oförutsett och risk	3 490 000	10%	3 490 000	0
Övriga kostnader *)	1 520 000		1 520 000	0
Summa byggherrekostnad	7 910 000		7 910 000	0
Summa entreprenad- och byggherrekostnad	39 910 000		39 910 000	0
Administrativt påslag, HG	798 200	2%	798 200	
Preliminär kostnad för kreditiv	591 800		591 800	
Projektkostnad	41 300 000		41 300 000	
Avgår **)			0	Summa SISAB
	Summa hyresgenererande		41 300 000	0

*) Exempelvis finns möjlighet till kontantfinansiering.

Restvärdet av befintlig byggnad förutsätts att totalt kontantfinansieras av hyresgästen.

Projektkostnaden är budgetpris kommer att regleras mot verkligt utfall. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Redovisning av entreprenadkostnad, se bilaga daterad 2013-04-15 till denna offert.

Annan ekonomisk information	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Hittills nedlagda kostnader, kr	1 200 000	0
- varav redan fakturerat	0	-
Rivning av befintlig byggnad, ingår	450 000	
Restvärde, kontantbetalas, kr	1 770 556	-

*) Specifiering av övriga kostnader (ingår i projektkostnaden ovan)

	kr
Hittills nedlagda kostnader, kr	1 200 000
Konstnärlig utsmyckning	324 000

Hyresfördelning

33 år	36 202 054				2 128 790
20 år	2 840 667				222 992
10 år	2 257 279				290 060
5 år	0				0
Summa, kr	41 300 000	(Räntesats på invest.: 2,85%)		Delsumma	2 641 842
Tillbyggd yta (BRA)		1 050	F.n. kr/kvm		
DoU - drift för tillbyggd area (BRA)			314		329 700
DoU - energi för tillbyggd area (BRA), inkl. rabatt med 80			89		93 450
Rabatt under 5 år för tillbyggd area (BRA)			-200		-210 000
Summa DOU			203		
Tomträtt/Annan kostnad för mark					135 000
Övriga rabatter och tillägg					0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)					2 989 992

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

I bedömd hyra ingår nedsättning av **DoU - energi** kostnaden med 80 kr/kvm för tillbyggd area. Nedsättningen baseras på att denna fastighet får en kostnads- och energieffektiv byggnad som minimerar värmebehovet. Huset blir till stor del självuppvärmd med minimala värmeförluster som sparar energi.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	17		KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	1050 m ²		
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	39 333		Beräknat på projektkostnad
Antal barn	108		
Årshyra kr/barn (berörd yta)	27 685		exkl. paviljongevakuering

- Övrigt

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för skolverksamheten under produktionstiden. Vidare förutsätts att arbetet kan utföras i en etapp.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t.o.m. augusti 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.

Denna offert beslutas av SISAB:s styrelse då total projektkostnad är över 10 miljoner kronor.

Med vänliga hälsningar

Skolfastigheter i Stockholm AB

Åsa Öttenius
VD

Olle Åberg
Fastighetschef Söder

Anders Eklund
Chef projektavdelningen

Underlag för hyresoffert till Hyresgästen för TILLKOMMANDE hyra/yta
2013

Skolans/Förskolans namn	Hyresgäst: Enskede-Arsta-Vantörs SDF	
Eventuell etapp	Hummelvägen 10	Kontrakt nr 611701
Hus/Byggnadsdel	Hus B	Adress
SISABs projektnummer	8998	Fastighetsbeteckning
		Kort beskrivning
		Nybyggnad förskola med 6 avdelningar
Byggt yta, kvm BRA	1 050	Tomträtt/Markkostnad år
Räntesats	2,85%	135 000
DoU kr/kvm	314	
- Drift	89	Inhymningshyra, kr/år
- energi	-200	SISAB-pav, kr/kvm/år
- rabatt (år 1-5)		0

Hyresgrundande investering		Amorteringstid antal år	Ränta	Amortering	Summa tillk.hyra helår	Restvärde efter ett år
36 202 054		33	1 031 759	1 097 032	2 128 790	35 105 022
2 840 667		20	80 959	142 033	222 992	2 698 634
2 257 279		10	64 332	225 728	290 060	2 031 551
		5	0	0	0	0
Tomträtt/Markkostnad					135 000	
DoU-schabloner och inhyrning					213 150	
Summa		41 300 000	1 177 050	1 464 793	2 989 993	39 835 207

kr/kvm

Till mallen "Inför inriktningsbeslut"

Summa investering	41 300 000
Summa investeringshyra/år	2 641 843
Summa inhyrning, mark o DoU/år	348 150
Summa tillkommande hyra/år	2 989 993



Bedömd projekt kostnad, kr	Hyra i kr/år, ca
41 300 000	(Räntesats 2,85%) 2 641 843
Summa DoU	(Dou 483/283 kr/kvm inkl rabatt) 348 150
Summa tillkommande hyra (1:a året)	2 989 993

Skola:

Hummelvägen 10, 6 avd

Fastighet:

611701

Projektnr:

8998

Datum:

2013-04-15

Upprättad av:

Gula fält specificeras för varje enskilt projekt

Hyresgrundande projektkostnad

Fördelning		Hyresgästen	SISAB	Not.
		100%	0%	Enl. fördelning i produktionskalkyl

PROJEKTKALKYL	Totalt	Hyresgästen	SISAB	Andel	Not.
Bedömd entreprenadkostnad	32 000 000	32 000 000	0		
Projekteringskostnad	1 650 000	1 650 000	0		
Extern proj.ledn inkl myndighetsavg.	1 250 000	1 250 000	0		
Konstnärlig utsmyckning	320 000	320 000		1,0%	Enligt ramavtal
Total proj.ledn, myndighetsavg, konst	1 570 000	1 570 000	0		
Oförutsett och risk	3 490 000	3 490 000	0	10,0%	Se riskanalys
Övriga kostnader	1 200 000	1 200 000			
Summa byggherrekostnader	7 910 000	7 910 000	0		
Entreprenad- & byggherrekostnad	39 910 000	39 910 000	0		
Administrativt påslag	798 200	798 200		2,0%	Enligt ramavtal
Kreditiv	591 801	591 801		1,5%	Bedömd %-andel
Projektkostnad	41 300 001	41 300 001	0		

Nedlagt i utredningsskedet	338 000				
Avgår fakturerat					

HYRESGRUNDANDE PROJEKTKOSTNAD	Byggnads- kostnad	Justerings- faktor	Hyresgr.- kostnad	Förhållande	Not.
Justeringsfaktor				1,291	Projektkostnad / Byggekostnad
33 år	28 050 000	1,291	36 202 033		
20 år	2 201 000	1,291	2 840 666		
10 år	1 749 000	1,291	2 257 303		
5 år	0	1,291	0		

Ej ingående kostnader:

Övriga förutsättningar: