

Dnr: 477-2012

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Vår referens: Kjell Löfgren

Stockholm 2013-11-27

Er referens: Johanna Slotteborn

SISABs proj. nr. 1420-9165

Fastprisoffert inför genomförandebeslut - Om-, till- och nybyggnad av Herrängens skola

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2012-05-15, målbildsmöten och samråd, beställningsnummer Gr: 1936 erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Ombyggnad och verksamhetsanpassning i hus A och B. Rivning av hus C och G. Ny byggnad, hus F uppförs i två plan för kök, matsal, gymnastik (omklädningsrum i källare) och klassrum mm. Fläkttrum på vindsbjälklag.

Hyresgästens mål med projektet:

Utgångspunkt är volymstudie med utökning av elevantal med utbyggnad av befintliga byggnader. Efter utredning av tillbyggnadsarbeten hus A B C konstaterades enligt tidigare presenterad inriktningskalkyl, att det mest ekonomiska och energimässiga alternativet är nybyggnad av kök, matsal, gymnastik och komplettering av klass- och grupprum, hus F.

Anpassningsarbeten i hus A, beräknas utföras under sommaren 2014 för att undvika evakuering under byggtiden av hus F.

Hus B är under sommaren 2013 färdigställt med ett nytt klassrum. Resterande anpassningar där utförs när hus F är färdigställt.

Sign:

☒	FOC
☐	C

Vad: stockholm.se/c/sd/cc2sd003/004179/Fastigheter/Region Södra/Söder 4/Skolor/Herrängens Skola_1420/Projekt/9165_Volymstudie/8-Ekonomi/85-Hyresrapport/Hyresoffert
datum: 2013-11-27

Skolfastigheter i Stockholm AB, Box 47311, 100 74 STOCKHOLM

Besöksadress: Förmansvägen 11
Tfn: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01

e-postadress: dlarfe@sfsab.se
webbadress: www.sfsab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm



Ingår i koncernen
Stockholms Stadshus AB

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	80 926 280			
	Total kostnad, kr	% av bedömd entreprenad- kostnad	Hyresgästens kostnad, kr	SISAB:s kostnad, kr
Bedömd entreprenad- kostnad i kr	66 998 000		61 014 000	5 984 000
Indikator visandes fördelning (i hela %)			91%	9%
Projekteringskostnad	1 600 000	2%	1 400 000	200 000
Extern projektledning, inkl myndighetsavgifter	400 000	1%	300 000	100 000
		% av ovan kostnad		
Oförutsett och risk	8 000 000	12%	7 500 000	500 000
Hittills nedlagt	1 300 000		1 200 000	100 000
Övriga kostnader	0		0	0
Summa byggherrekostnad	11 300 000		10 400 000	900 000
Summa entreprenad- och byggherrekostnad	78 298 000		71 414 000	6 884 000
Administrativt påslag, HG	1 428 280	2%	1 428 280	
Preliminär kostnad för kreditiv	1 200 000		1 200 000	
Projektkostnad	80 926 280		74 042 280	
Avgår *)			0	Summa SISAB
	Summa hyresgenererande		74 042 280	6 884 000

*) Exempelvis finns möjlighet till direktfinansiering samt redan fakturerat.

Vid fastprisoffert kommer projektkostnaden att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med augusti 2015 som basmånad, risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Redovisning av entreprenadkostnad, se bilaga daterad 2013-11-27 till denna offert.

Annan ekonomisk information	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerat av nedlagda kostnader	0	-
Restvärde, <i>direktfaktureras</i> , kr	7 847 746	-

	kr
Tillgänglighet	0
Konstnärlig utsmyckning	610 140

Specificering av vissa kostnader (ingår i projektkostnaden ovan.

[Handwritten signature]

SISAB:s mål med projektet:

I samband med ombyggnadsarbeten, byter SISAB ut värme, avlopp och el i kulvertar till alla byggnader. Kallvattensservis byts från gatan till fastigheten. Bostad hus D får ny matning från hus F.

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

Tidplan, denna offert

TIDPLAN	2013	2014	2015	2016	Prel. inflyt	Prel. hyresförs
Utfredning, dat.						
Förslagshandling, dat.	25/11					
Beställning senast*		Februari				
Projektering		Mars-Juni				
Produktion		Start Sept			Juli 2015	
- Etapp 1		Maj-Aug			Aug 2014	
Slutredovisning						

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

6
1/2

	kr
Bjälklag	4 500 000
Markförhållanden	2 000 000
Sprängning	1 000 000
Överklaganden	300 000
BBR-krav	200 000

Specificering av risker (ingår i projektkostnaden ovan.

Hyresfördelning

Amorteringstid	Investering		Kronor / år
33 år	56 272 000		3 308 964
20 år	8 144 000		639 304
10 år	8 144 000		1 046 504
5 år	1 482 280		338 701
Summa, kr	74 042 280	(Räntesats på inv. f.n.: 2,85%)	Delsumma 5 333 473
Ny-/Tillbyggd yta (BRA)		2 000	F.n. kr/kvm
DoU - drift för tillbyggd area (BRA)		314	628 000
DoU - energi för tillbyggd area (BRA)		169	338 000
Rabatt under 5 år för tillbyggd area (BRA)		-200	-400 000
Summa DOU		283	566 000
Tomträtt/Annan kostnad för mark			0
Övriga rabatter och tillägg			0
Summa tillkommande hyra (1:a halvåret)			5 899 473

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

I bedömd hyra ingår inte eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

Avgående hyra, p g a rivning hus C och G, är: 1 337 745kr/år under förutsättning att hela restvärdet kontantregleras.

Nyckeltal

		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	91	9 % av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	55	KWh/kvm/år för nybyggnad hus F
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	5550	Hus A,B,F
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	14581	beräknat på projektkostnad
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32	

K
M

Övrigt

Denna offert avser byggnad i två plan med fläktrum på vindsplan.

Hus E ska anpassas till provisoriskt mottagningskök och matsal i två plan. Lokaler förses med ventilation och plats för 600 elever fördelat på fyra matlag. Diskmaskin och fettavskiljare anskaffas med placering på plan 200 och fettavskiljare i separat tillbyggnad plan 100. Separat offert lämnas senare på hus E. Alternativ är att endast bygga om till matsalar

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t.o.m. februari 2014. 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 ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

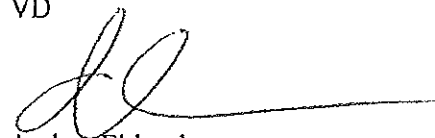
I det fall genomförandebeställning ej kan erhållas senast nämnda datum, krävs en interimbeställning av projektering inför genomförande för att klara ovanstående tidplan.

Denna offert ska godkännas av SISAB:s styrelse för att vara giltig.

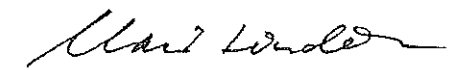
Med vänliga hälsningar

Skolfastigheter i Stockholm AB

Åsa Öttenius
VD



Anders Eklund
Chef projektavdelningen



Öle Åberg Mari Lindén
t.f. Fastighetschef Söder

Kalkylkod	Kalkylbeskrivning	VV kod	Konto	År	Hysesamort.		TOTALKOSTNAD		Belopp kund (kr)	Belopp Sisab (kr)
					Månader					
1102	Övrigt utvändigt mark	05	4141		20	0	3 275 000		2 200 000	1 075 000
4301	Avskiljare (fett- eller olje-)	05	4141		33	0	183 000		183 000	0
4302	Utvändig Va	05	4141		33	0	890 000		800 000	90 000
4501	Utvändig EI/belysning	12	4141		33	0	130 000		130 000	0
1201	Grundläggning	10	4141		33	0	2 158 000		2 158 000	0
9901	Stomme inkl bjälklag	10	4141		33	0	6 271 000		6 271 000	0
2230	Ytterväggar tegel	07	4141		33	0	4 001 000		4 001 000	0
3901	Innerväggar	10	4141		33	0	6 642 000		6 642 000	0
3101	Kakelbeklädnader	09	4141		33	0	681 000		681 000	0
3102	Natursten, keramiska plattor	17	4141		33	0	1 183 000		1 183 000	0
3103	Trä, plastmatta, m.m.	17	4141		20	0	922 000		922 000	0
3104	Undertak	06	4141		20	0	1 628 000		1 628 000	0
3902	Trappor invändigt bygg	10	4141		33	0	513 000		513 000	0
2111	Yttertak plåt	06	4141		33	0	4 322 000		4 322 000	0
2301	Fönster, övrigt utv bygg	08	4141		33	0	1 210 000		1 210 000	0
2401	Portar	08	4141		33	0	34 000		34 000	0
2901	Övrigt utv. Bygg	08	4141		33	0	265 000		200 000	65 000
2902	Trappor utvändigt	08	4141		33	0	114 000		114 000	0
2903	Skärmtak	08	4141		33	0	49 000		49 000	0
3105	Målning	17	4141		10	0	1 152 000		978 000	174 000
3903	Inredningar, vikväggar	11	4141		10	0	1 027 000		1 027 000	0
4950	Byggnadsarbeten för installationer	14	4141		33	0	233 000		165 000	68 000
4502	Kraft, exkl belysn. kanalisat	12	4141		33	0	2 820 000		1 500 000	1 320 000
4503	Armaturer	12	4141		20	0	1 645 000		1 645 000	0
4504	Ny inkommande matarkabel inkl central	12	4141		33	0	150 000		0	150 000
4401	IT-nät	12	4141		5	0	200 000		200 000	0
4402	Inbrottsanläggning	12	4141		5	0	180 000		180 000	0
4403	Utrymning/brandlarm	12	4141		5	0	410 000		410 000	0
4404	Telefonanläggning, internt/extern	12	4141		5	0	295 000		295 000	0
4406	Kortlågssystem	12	4141		5	0	40 000		40 000	0
4407	Högslutaranläggning	12	4141		5	0	20 000		20 000	0
9904	Demontering EI/Teleanläggningar	12	4141		33	0	183 000		183 000	0

4101	Kanaldragning inkl luftdon	14	4141	33	0	6 428 000	6 428 000	0
4102	Aggregat	14	4141	33	0	730 000	730 000	0
4103	Styr o övervakning	14	4141	33	0	1 878 000	1 500 000	378 000
9905	Demontering Luftbehandlingsystem	14	4141	33	0	492 000	492 000	0
4201	Värmesystem	13	4141	33	0	3 018 000	1 800 000	1 218 000
4303	Avlopp, kall-varmvatten, sanitsgods	13	4141	33	0	3 632 000	2 200 000	1 432 000
4601	Hiss, trapplift, lyftbord	16	4141	33	0	850 000	850 000	0
3201	Storkök	09	4141	10	0	4 913 000	4 913 000	0
4702	Kökskyla	09	4141	20	0	600 000	600 000	0
9902	Hålltagning inkl avväxlingar	14	4141	33	0	69 000	60 000	9 000
9903	Övrig rivning, demontering By/gg	10	4141	33	0	1 497 000	1 497 000	0
3106	Rivning Golvbeläggningar	17	4141	20	0	30 000	30 000	0
3107	Rivning Undertak	17	4141	20	0	30 000	30 000	0
9999	Övrigt	10	4141	0	0	5 000	0	5 000
						66 998 000	61 014 000	5 984 000

Exported 2013-11-21