

Stockholm, 2017-10-18
Er referens: Annica Puustinen
Vår referens: Björn Sundström

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning
Hässelby torg 20
165 55 Hässelby

Inför genomförandebeslut – budgetoffert – kv. Blågull, Kaprifolvägen 12, Hässelby. Avser nybyggnad av Framtidens Förskola om 8 avdelningar,

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2015-05-22, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete enligt hittills genomfört arbete i detaljplaneskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning

Under planprocessen har underlag till detaljplan tagits fram för en ny förskola i samråd med Stadsdelsförvaltningen. Förskolan utformas enligt SISAB:s typförskola "Framtidens Förskola" för 144 barn, 8 avdelningar. Ny detaljplan beräknas antas i slutet av 2017.

Framtidens Förskola bygger på ett koncept med en genomtänkt och välplanerad inomhusmiljö för att barn och personal skall få de utrymmen som krävs för en pedagogisk och rofylld miljö. Förskolans fasad anpassas till områdets karaktär och utemiljön skräddarsys efter stadsdelens önskemål med målet att ge barnen en utmanande och lärande lek.

Då det är brådskande att bygga den nya förskolan har arbetet med framtagande av denna offert utförts med ett förenklat arbetssätt med nyckeltal för Framtidens förskola inklusive projektanpassad grundläggning och kostnader för utvändig mark.

Förslagshandlingen med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

Kv. Blågull/Kaprifolvägen, inplacering (situationsplan) 2017-10-12

Kv. Blågull/Kaprifolvägen, fasadillustrationer enl. gestaltningsbilaga sid 5 – 7 2017-05-30

Framtidens förskola 8 avdelningar planlösning 2017-10-17

Bakgrund

Våren 2015 brann den gamla förskolan Bikupan på Kaprifolvägen ned till grunden efter en anlagd brand. Snabbt togs beslut att utreda förutsättningarna för att ersätta den nedbrunna förskolan med en större. Ansökan om större tomt samt ansökan om planbesked skickades in våren 2015 och under hösten 2015 påbörjade SBK arbetet för en detaljplan. SBK avser att skriva fram detaljplanen för beslut av SBN i slutet av 2017.



Hyresgästens mål med projektet

Att kunna starta upp den nya förskolan hösten 2020 i nya, funktionella lokaler.

SISAB:s mål med projektet

Att tillhandahålla funktionella och långsiktigt hållbara förskolelokaler genom att bygga ytterligare en i raden av "Framtidens förskola" med de krav och funktioner som ställdes när projektet utarbetades samt inarbeta de förbättringar som skett under projektets gång.

Vid projektarbetet vid framtagande av detaljplan har representanter från Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning hållits informerade.

Preliminär tidplan*, denna offert

Preliminär tidplan*	2017	2018	2019	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Beställning av projektering senast**/#	20171220				
Beställning av produktion senast**		20180301			
Projektering		20180201 till 20180831			
Ny detaljplan*		Laga kraft 20180115			
Bygglov*		20180831			
Produktion**			20190115 till 20200531	20200701	20200701
Slutredovisning				20201231	

- *) Hela ovanstående tidplan är beroende av pågående detaljplaneprocess (granskning har hållits) och senare bygglovsprocess. Förhoppningen är att detaljplan och bygglov vinner laga kraft utan överklaganden eller fördröjning.
- **) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum samt att offerten godkänns av SISAB:s styrelse senast december 2017.
- ***) Vid överlämning till SDF kommer eventuellt del av förskolegården ej vara färdigställd. Denna överlämnas i sådana fall till Sdf snarast möjligt. (Yta nyttjas eventuellt som etableringsyta under produktionstiden).
- #) Beställning av projektering fordras för att kunna avropa projektörer så att de får tid att anordna resurser inför projekteringsstart.

Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

Projektkostnadsredovisning, kostnadsläge april 2017

Projektkostnad, kr	55.490.400 kr
Avgår för utredningsskedet	1.000.000 kr
Hyresgäst Anpassning, kr	54.490.000 kr
SISAB:s kostnad, kr	0 kr

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.
Rivning av den nedbrunna förskolan ingår inte i detta projekt.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	0	0
Utredningsskede som skall faktureras SDF exkl. administrativt påslag och moms	1.000.000 kr	0

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret) inkl. rabatt	2.843.322 kr
Summa tillkommande hyra (1:a helåret) exkl. rabatt	3.141.070 kr

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

Denna budgetoffert avser kostnadsbaserad preliminär hyra. Efter tillträdesdagen används slutkostnad för hyresgäst Anpassning för beräkning av slutlig hyra.

Nyckeltal

		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100 0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	52	KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	1474	Kvm inkl. komplementbyggnader
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering), kund	37.646	Beräknat på total projektkostnad inkl. 1 mkr för ny detaljplan
Teknisk kapacitet: Max antal personer	171	144 Barn + 27 personal
Årshyra kr/person (barn/elev) (berörd yta)	21.813	Räknat med 144 barn, exkl. nyproduktionsrabatt (inga kostnader för evakuering ingår i projektet)

Denna budgetoffert är beräknat enligt senaste ramavtalet med en amorteringstid på 50 år, 20 år, 10 år och 5 år.

Övrigt

I rådande högkonjunktur i byggbranschen har en särskild jämförelse gjorts med nylig-en inkomna entreprenadanbud för att utreda dagsaktuellt kostnadsläge för anbud. Det är svårt att bedöma konjunkturutvecklingen framöver och kostnadsläget är inte uppräknat ytterligare jämfört med dagens kostnadsläge.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m 2018-03-01 med preliminär tidplan inklusive deltider för myndighetsbeslut, beställningar m.m. enligt ovan och vid förskjutning av deltider behöver ny tidplan tas fram.

Delbeställning av projektering erfordras enligt ovan för att kunna innehålla tidplan.

I det 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.

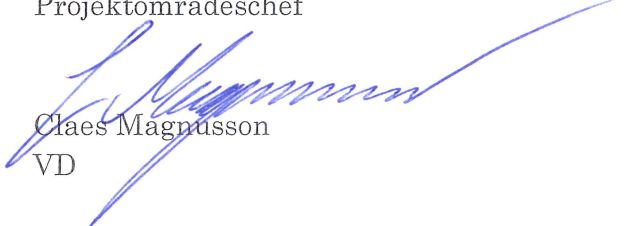
Denna offert ska godkännas av SISAB:s styrelse för att vara giltig.

Med vänlig hälsning

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Maja Nilheim
Projektområdeschef



Claes Magnusson
VD



Per Backe
Fastighetschef