

Stockholm: 2021-12-15
Vår referens: Ulrika Westergren
Er referens: Johanna Slotteborn

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 STOCKHOLM

Offert inför genomförandebeslut - **budgetoffert**, kv. Kornet 17, Eriksdalsskolan, Utökning av grundsärskola, Hus B , Ringvägen 58, Södermalm

Projektnamn: Eriksdalsskolan, Utökning av grundskola, Hus B
Projektnummer: 710760
Fastighet: 090001, Kornet 17
Diarienummer: 2021-00147

Er beställning

Refererande till er beställning GR 4272 daterad 2020-03-17, projektdirektiv, kompletterande beslut på beställarstyrgrupp samt tilläggsbeställning Gr-4410 daterad 2021-12-10, redovisar SISAB här resultatet från förslagshandlingsskedet.

Bakgrund

På Eriksdalsskolan finns det sedan tidigare en kommunal förskola integrerad i lokalerna som stadsdelen hyr i första hand av SISAB. Södermalms stadsdelsförvaltning har tillkännagivit att behovet av förskoleplatser har minskat kraftigt i SDO vilket innebär att förskolan kommer avvecklas och lämna de integrerade lokalerna. För att minimera utbyggnadsbehovet av grundskolor i närområdet ska dessa lokaler överlåtas till utbildningsförvaltningen och hyras in. I samband med detta har grundskoleavdelningen kungjort att behovet för grundskoleplatser ökar stort inom staden. Lokaltillskottet som kommer ske på Eriksdalsskolan när utbildningsförvaltningen tar över den integrerade förskolans lokaler ska därför användas för att utöka grundskolans kapacitet. Stadsdelsförvaltningen har meddelat att lokalerna sägs upp kring årsskiftet 2020/2021 och verksamheten träder ur lokalerna till sommaren 2021.

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm
En del av Stockholms stad

Hyresgästens mål med projektet

Målet med projektet är att hyra in den lokal som Södermalms stadsdelsförvaltning träder ur och utöka grundsärskolan i densamma. Hyresgästens mål med projektet är också att göra åtgärder i grundsärskolans befintliga lokaler för att de ska bli mer ändamålsenliga. Förskolegården ska sammanlänkas med befintlig grundsärskolegård och matsalen ska ses över så att den rymmer tillkommande elever.

SISAB:s mål med projektet

Att införliva de tillkommande grundsärskoleplatserna med befintliga platser på ett sätt som gör Utbf nöjda samt att drift och förvaltning av byggnaden ska vara fortsatt effektiv. En driftsamordnare är utsedd som följer projektet och bevakar befintliga system samt ev. tillkommande driftfrågor.

Projektbeskrivning

Projektets omfattning är anpassning av förskolelokaler till grundsärskola samt uppförande av uteförråd för förvaring av verksamhetens hjälpmedel. I samband med detta så kommer SISAB att ta del av kostnader för ytskikt samt belysning då dessa är gamla och det är dags för att byta ut dessa.

Förslagshandling med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Samtliga framtagna förslagshandlingar daterade 2021-12-08

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

Tidsplan

Bedömd genomförandetid är ca 5 månader.

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Preliminär tidsplan	2021	2022	2023	2024
Förslagshandling, daterat	8 Dec			
Beställning senast*		Mars		
Projektering		Mars		
Produktion		April-Aug		
Prel. Inflytt/hyresföring		Aug		
Slutredovisning		Sep		

*) Tidsplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum. 1 Mars 2022.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en prognos som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad December. Indexuppräknings ingår ej.

Kostnadsprognos	Belopp*	Hyresgästens del*	SISAB:s del
Total kostnad	12 800 000 kr	11 500 000 kr	1 300 000 kr

*i beloppet ingår administrativt tillägg och kreditiv

Nedlagd kostnad för Förslagshandlingsskedet är ca 1 600 000 kr, varav hyresgästens del är ca 1 500 000 kr.

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

Utbildningsförvaltningen har beställt diverse åtgärder på skolgården för att sammanlänka befintlig gård med grundsärskolans. Projektet har utfört detta och vidarefakturerat till en kostnad av 108.112 kr.

Finansiering

Direktfinansiering

Följande poster ingår i hyresgästens del av total kostnad och direktfinansieras:

Direktfinansiering	Belopp*	Kommentar
Utredningsskede	814 025 kr	Välj ett objekt.
Summa direktfinansiering	814 025 kr	

*i beloppet ingår administrativt tillägg

Hyresförändring

Hyresgästens del av total kostnad exkl. direktfinansierat genererar ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. För redovisad kostnadsprognos bedöms den tillkommande hyran enligt följande:

Prognos tillkommande hyra	Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 10 700 000 kr (Räntesats 0,72%)	657 000 kr/år
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. nyproduktionsrabatt*)	0 kr/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt*)	657 000 kr/år

*Om projektet omfattar nybyggnad ingår rabatt i fem år för nybyggd yta, beräknad enligt schablon.

Med kalkylberäkningsprocenten, 2%, beräknas den tillkommande hyran till 790 000 kr/år.

Eventuell nedsättning av hyran under genomförandet ingår inte i tillkommande hyran.

Samtliga belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

Risker

Inga extraordinära risker finns.

- Offert från entreprenör blir dyrare än de kalkylerade
- Beslutsprocessen förlängs och tidplanen förlängs
- Entreprenad under pågående verksamhet

Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	90	10	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	Lika befintligt		KWh/kvm/år
Nuvarande area, kvm (BRA)	495		
Ombyggd area, kvm (BRA)	495		
Ombyggd area Kr/kvm (BRA)	26 000		Beräknat på total kostnad för ombyggnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst	23 000		Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ombyggnad
Nuvarande antal barn/elever	40		
Tillkommande antal barn/elever	20		
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	28+2		Elever + personal
Tillkommande årshyra kr/elev	33 000		exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt Beräknat på totalt 20 tillkommande elever
Tillkommande årshyra kr/elev	11 000		exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt Beräknat på totalt antal elever 60

Beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra genomförandeskede enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut fattas enligt Stockholm stads delegationsordning.

Kostnad för genomförandeskedet inkl. avslut är uppskattat till 10 400 000 kr (total kostnad exkl. utredning och förslag).

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast 1 mars 2022, kommer nedlagda projektkostnader inkl. administrativt tillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Ulrika Westergren
Projektägare

Kamran Lotfi
Projektansvarig

Claes Magnusson
VD