



2010 -11- 04  
Dnr: 08-324/1921

Dnr: 01431-2007

Utbildningsförvaltningen  
Box 22 049  
104 22 Stockholm

Vår referens: Marie Ungheden

Stockholm 101027

Er referens: Johanna Slotteborn

SISABs proj. nr. 207004-8743

### Projektredovisning – Lugnets skola nybyggnad. Revidering av tidigare lämnad projektredovisning daterad 091218.

Refererande till "Ramavtal för skollokaler" och Er förfrågan daterad 2009-04-07, beställningsnummer DNR 08-324/1921 erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter framtagande av målpris och enligt nedan angivna förutsättningar. I enlighet med beställningen lämnas ett självkostnadspris enligt skrivning i § 7.2 "Ramavtal för skollokaler".

- **Utförande**

Förslagshandlingen är överlämnad sedan tidigare (i pärm daterad 091218). Vid projektarbetet har utbildningsförvaltningen samt stadsdelen deltagit tillsammans med skolans ledning. Antalet personer som byggnaden tekniskt är dimensionerad för: 600 st.

- **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 vart efter amorteringarna betalas.

År 2010 är driftskostnadsschablonen 446:-/m<sup>2</sup> och räntesatsen 3,78 %.

(År 2010 är driftkostnadsschablonen 370:-/m<sup>2</sup> (kallhyra) vilket ger en drift – och underhållskostnad på 2 248 490:- vid alternativt energislag).

Vi offererar följande hyrestillägg för rubricerat arbete.

Amorteringstid	Investering	Amortering	Ränta	Kronor / år
33 år	137 455 318	4 165 313	5 097 406	9 262 718
20 år	35 497 110	1 774 855	1 299 860	3 074 715
10 år	18 188 612	1 818 861	644 559	2 463 420
5 år				
Drift och underhåll för tillbyggd area 6077 kvm (BRA)				2 710 342
<b>Summa tillkommande hyra år 1</b>				<b>17 511 196</b>

Vidare blir med oförändrad driftskostnadsschablon och oförändrad räntesats:

Summa tillkommande hyra år 11: 11 444 336 kr/år.

Summa tillkommande hyra år 21: 7 766 990kr/år.

B

Hyran har beräknats med utgångspunkt från redovisad entreprenadkostnad, exkl. mervärdesskatt, se bilaga daterad 2010-10-25 till denna offert.

<b>Summa hyresgenererande entreprenadkostnad (enligt bilaga)</b>	<b>160 060 000 kronor</b>
Nedlagda projektkostnader (Utbildnings- samt stadsdelsförvaltningens del, är kontantbetalda).	(396 690) kronor
Förslagshandling samt projektering inkl frågor under byggtiden och relationshandlingar	4 132 311 kronor
Projekterings- och byggleddning, kontroll under byggtiden, kvalitetssäkring, myndighetsavgifter, besiktningar och kopiering	6 401 014 kronor
Oförutsett / Riskbedömning	10 235 600 kronor
Konstnärlig utsmyckning (1% av beräknad entreprenadkostnad)	1 600 600 kronor
Administrativt påslag	3 443 879 kronor
Antagen kreditivkostnad under byggtiden	5 267 636 kronor
<b>Summa hyresgenererande projektkostnad</b>	<b>191 141 040 kronor</b>

**SISABs kostnad** för underhållsåtgärder (nedlagda kostnader + entreprenadkostnad + projektering, byggleddning, oförutsett etc) **1 863 578 kronor**

Projektkostnaden är ett självkostnadspris, vilket innebär att kostnaden kommer att regleras mot faktisk kostnad. Målpriset är framtaget i samarbete med upphandlad entreprenör och utgår från skarpa offerter från leverantörer. Dessa offerter är dagspriser och kommer att justeras vid start av projektet.

Kreditivkostnaden har antagits till 5 267 636 kronor, verklig kreditivkostnad regleras efter avslutat projekt.

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.

I samband med detaljprojekteringen fattas beslut om uppvärmningssätt, vilket kan betyda att kallhyresschablonen kan komma att tillämpas/offereras (för 2010, 370kr/m<sup>2</sup>). Detta i enlighet med Stadens och SISABs mål beträffande energieffektivisering.

- **Tider**

Projekteringsarbetet beräknas till 5 månader och produktionsarbetet till 21 månader inklusive tid för upphandlingar i enlighet med LoU och semesteravbrott allt efter erhållen beställning.

I de fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda före jan 2011 kommer nedlagda projektkostnader att faktureras.

- **Övrigt**

Projektredovisningen förutsätter att erforderliga beslut fattas av staden samt att ny detaljplan för Kv. Innanhavet 2 vinner laga kraft. Detta beräknas ske under kvartal 4 2010.

Vidare förutsätts att offererat arbete kan utföras i en etapp.

I kostnaden ingår ej lös inredning och utrustning.

Projektredovisningen är giltig t.o.m. dec 2010.

Denna projektredovisning gäller som självkostnadspris efter att den har godkänts av SISABs styrelse.

Med vänliga hälsningar

**Skolfastigheter i Stockholm AB**



Johan Castwall  
VD



Olle Åberg  
Regionchef



Anders Eklund  
chef proj.avd

Totalsammanställning av entreprenadkostnader (kk) exkl mervärdesskatt

Skola: Lugnets Skola

BTA yta= 6606

BRA yta = 6077

Stockholm 2010-10-25

Kod	Rubriker, OMBYGGNADER	Totalkostnad	5 År	10 År	20 År	33 År	Underhåll
01	<b>Utvändig mark</b>	0					
0101	Belagd yta	5 303				5 077	226
0102	Övrigt	4 408			1 579	1 455	1 374
0103	Avskiljare (fett- eller olje-)	0					
0104	Utvändig Va	561				561	
0105	Fjärrvärme	0					
0106	Fjärrkyla	0					
0107	(Utvändig El/belysning)	442				442	
	Hyra mark	428				428	
		0					
02	<b>Grundläggning</b>	9 009				9 009	
		0					
03	<b>Stomme inkl bjälklag</b>	15 480				15 480	
		0					
04	<b>Ytterväggar</b>	23 665				23 665	
		0					
05	<b>Innervägg</b>	19 386			10 386	9 000	
		0					
06	<b>Kakelbeklädnader</b>	1 280			1 280		
		0					
	<b>Golvbeläggningar</b>	0					
0701	Natursten, keramiska plattor	3 062				3 062	
0702	Trä, plastmatta, m.m.	2 499			2 499		
		0					
08	<b>Undertak</b>	3 254			3 254		
		0					
09	<b>Trappor</b>	2 399				2 399	
		0					
10	<b>Yttertak</b>	6 812				6 812	
		0					
11	<b>Huskompletteringar</b>	0					
1101	Skärmtak	806				806	
1102	Lastkajer mm	0					
		0					
12	<b>Målning</b>	3 217		3 217			
		0					
13	<b>Inredningar, vikkväggar</b>	4 882		4 882			
		0					
14	<b>Byggnadsarbeten för installationer</b>	1 209				1 209	
		0					
	<b>El/teleanläggningar (enligt bilaga el)</b>	0					
	Kraft, belysn. Kanalisation inkl inkoppling	8 632			3 047	5 585	
	Ny inkommande matarkabel inkl central	0					
	IT-nät	679		679			
	Inbrottsanläggning	225		225			
	Utrymning/brandlarm	351		351			
	Telefonanläggning, internt/externt/allanrop	310		310			
	Kabel TV-anläggning	0					
	Kortlångsystem	478		478			
	Högtalaranläggning	259		259			
	Demontering	0					
	Övrigt	25		25			
	<b>Luftbehandlingssystem (enligt bilaga vvs)</b>	0					
	Kanaldragning och luftdon	4 959				4 959	
	Aggregat	0					
	Styr o övervakning	1 392				1 392	
	Demontering	0					
		0					
	<b>Värme, Kyla o sanitetssystem (enligt bilaga vv)</b>	0					
	Kylsystem	0					
	Värmesystem	1 974				1 974	
	Avlopp, kall-varmvatten, sanitetsgods	4 658				4 658	
	Demontering	600				600	

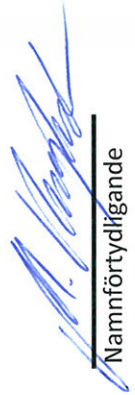
		750				750	
	<b>Transportanordningar (enligt bilaga el)</b>	0					
	Hiss, trapplift, lyftbord	1 440				1 440	
	Demontering	0					
		0					
19	<b>Övrigt (enligt bilaga xx)</b>	0					
1901	Storkök	2 985		2 985			
1902	Kökskyla	400			400		
	Solceller	1 700				1 700	
	Solfångare	1 050				1 050	
	Lås	200				200	
		0					
20	<b>Rivning, demontering bygg</b>	0					
2001	Håltagning inkl avvaxlingar	0					
2002	Golvbeläggningar	0					
2003	Undertak	0					
2004	Övrig rivning	872				872	
	Justering mot Skanska kalkyl	18 204		1 820	7 280	9 104	
	Tillkommande fasad	1 415				1 415	
	<b>Summa entreprenadkostnader</b>	<b>161 660</b>	<b>0</b>	<b>15 231</b>	<b>29 725</b>	<b>115 104</b>	<b>1 600</b>

**Mall**  
**Hyresberäkning**

Skola	Lugnets Skola	Kort beskrivning	Nyproduktion skola/förskola
Fastighetsnummer	207004		
Byggnad			
Eventuell etapp			
SISABs projektnummer	8743		
Tillbyggd yta BTA	6606		
Tillbyggd yta BRA	6 077		
Räntesats	3,78%		

DoU/kvm	År 1	Hyresgrundande belopp	Amorteringstid antal år	År 1 räntebetalningar				Summa år 1		Summa tillk.hyra år 1	Restvärde efter år 1
				Kv1	Kv2	Kv3	Kv4	Ränta	Amortering		
		137 455 318	33	1 289 112	1 279 272	1 269 431	1 259 591	5 097 406	4 165 313	9 262 718	133 290 005
		35 497 110	20	331 255	327 061	322 868	318 675	1 299 860	1 774 855	3 074 715	33 722 254
		18 188 612	10	167 585	163 288	158 991	154 694	644 559	1 818 861	2 463 420	16 369 750
		0	5	0	0	0	0	0	0	0	0
446		6 077 kvm	Tillbyggd yta							2 710 342	
		<b>191 141 040</b>	<b>Summa</b>	<b>1 787 952</b>	<b>1 769 621</b>	<b>1 751 291</b>	<b>1 732 960</b>	<b>7 041 824</b>	<b>7 759 029</b>	<b>17 511 196</b>	<b>183 382 010</b>

Stockholm den 2010-10-25

  
Namnförtydligande  
Region/Avdelning