



Skolfastigheter | Stockholm AB

Dnr: 00571-2009

Stockholms Stad/Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 STOCKHOLM

Vår referens: Anders Lööv

Stockholm 2011-08-30

Er referens: Thomas Björk

SISABs proj. nr. 0980-8803

Offert – Högalidsskolan, hus A, B och C ombyggnad/verksamhetsanpassning

Refererande till "Ramavtal för skollokaler" och Er förfrågan daterad 2010-11-26 samt tilläggförfrågan daterad 2011-03-15, beställningsnummer GR1550 erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

• Utförande

Förslagshandlingen är samlad i bifogade pärmar daterade 2011-06-29. Under flik 48 i pärmen finns en sammanfattning av projektet i "populärversion". Vid projektarbetet har utbildningsförvaltningen deltagit tillsammans med skolans ledning och personal.

Speciella åtgärder som anvisats av Utbf eller verksamheten, tex

- tillgänglighetsanpassning nivå 3 ingår.
- ny storköksutrustning ingår med ca 4 600 000 kr exkl. mervärdesskatt

Speciella åtgärder som anvisats och tillkommit efter genomfört inriktningsunderlag, tex

- hus D (364 m²) och hus E (180 m²) har integrerats inom verksamheten i hus A och B. (kan avvecklas efter genomförd ombyggnad)
- uteplats har tillkommit för den integrerade fritidsverksamheten.
- byggnaden är tekniskt dimensionerad för 900 elever efter ombyggnad. (700 elever i inriktningsunderlag)
- breddning av lastfar till hus C. (av arbetsmiljöskäl)

• 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 2011 är driftskostnadsschablonen 448:-/m² och räntesatsen 3,12 %.



Vi offererar följande hyrestillägg för rubricerat arbete.

Amorteringstid	Investering	Amortering	Ränta	Kronor / år
33 år	50 193 000	1 542 818	1 588 486	3 131 304
20 år	21 255 000	1 062 750	663 150	1 725 906
10 år	23 775 000	2 377 500	741 780	3 119 280
5 år	0	0	0	0
Drift och underhåll för tillbyggd area 1000 m ² (BRA)				448 000
Summa tillkommande hyra år 1				8 424 490

Vidare blir med oförändrad driftskostnadsschablon och oförändrad räntesats:

Summa tillkommande hyra år 11 4 460 942 kr

Summa tillkommande hyra år 21 2 604 734 kr

Hyran har beräknats med utgångspunkt från redovisad entreprenadkostnad, exkl mervärdesskatt, se bilaga daterad 2011-08-23 till denna offert.

Summa hyresgenererande entreprenadkostnad (enligt bilaga) 68 756 000 kronor

Nedlagda projektkostnader (utbildningsförvaltningens del) 3 066 000 kronor

Projektering inkl frågor under byggtiden och relationshandlingar 5 500 000 kronor

Projekterings- och bygglledning, kontroll under byggtiden, kvalitetssäkring, myndighetsavgifter, besiktningar och kopiering 2 750 000 kronor

Oförutsett / Riskbedömning 11 551 000 kronor

Konstnärlig utsmyckning (1% av beräknad entreprenadkostnad) 688 000 kronor

(Förutsättning; se pkt 12.5 i ramavtal för skollokaler)

Administrativt påslag 1 785 000 kronor

Antagen kreditivkostnad under byggtiden 1 846 000 kronor

Summa hyresgenererande projektkostnad 95 942 000 kronor

SISABs kostnad för underhållsåtgärder (nedlagda kostnader 2 361 000 kr+

entreprenadkostnad 52 029 000 kr+ projektering, bygglledning, oförutsett etc 16 317 000 kr)

70 707 000 kronor

Projektkostnaden är fast pris, vilket innebär att hänsyn har tagits till marknadsbedömning och fastighetstekniska risker. Kreditivkostnaden har antagits till 1 846 000 kronor, verklig kreditivkostnad regleras efter avslutat projekt.

Projektkostnaden kommer att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med augusti 2011 som basmånad.

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.

or B

- **Tider**

Projekteringsarbetet beräknas till 15 månader och produktionsarbetet till 30 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 februari 2012 kommer nedlagda projektkostnader att faktureras.

- **Övrigt**

I projektkostnaden ingår inte arbeten med eventuella evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för skolverksamheten under ombyggnadstiden.

Vidare förutsättes att offererat arbete kan utföras i tre etapper (en etapp/hus).

Den totala ombyggnadskostnaden/m² för detta projekt är ca 17 000 kr/m².

I kostnaden ingår ej lös inredning och utrustning.

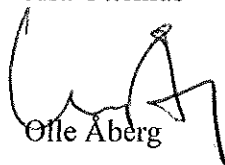
Offerten är giltig t.o.m. februari 2012.

Denna offert gäller som fast pris efter det att offerten godkänts av SISABs styrelse.

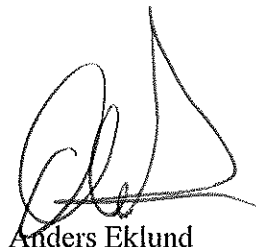
Med vänliga hälsningar
Skolfastigheter i Stockholm AB



Asa Ottenius



Olle Åberg



Anders Eklund