



2013 -06- 14

Dnr. 10-324/592

Dnr: 704-2012

Utbildningsförvaltningen, Ref: 1268  
c/o BGC  
STH 117  
106 42 Stockholm

Vår referens: Susanne Svidén

Stockholm 2013-06-12

Er referens: Thomas Björk

SISABs proj. nr. 173001-9221

**Fastprisoffert inför genomförandebeslut Örbyskolan  
- Nybyggnad kök, matsal och fyra klassrum, ombyggnad befintlig kök och matsal.**

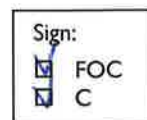
**Er beställning**

Refererande till era beställningar, nr 6121903, daterad 2012-03-27, och nr 6121975, daterad 2012-06-29 erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Örbyskolans har idag ett tillagningskök och matsal i bottenvåningen på hus A. Arbetsmiljöverket har, från och med aug 2012, lagt ett föreläggande med vite på arbetsmiljön i köket. Matsalen är också för liten i förhållande till skolans elevantal. Elevantalet ökande och därmed finns ett behov av mer undervisningslokaler.

En ny byggnad, Hus J, uppförs i två våningar med tillagningskök och matsal i bottenvåningen och undervisning på plan två. Köket dimensioneras för 700 portioner och matsalen för 208 platser. Matsalens tekniska kapacitet med avseende på ventilation är 260 personer, för att användas som tex aula. På plan två inryms fyra lärosalar samt ytor för integrerad fritidsverksamhet. Lärosalarna utrustas för förskoleklass upp till årskurs tre.

För att bereda plats för den nya byggnaden kommer en befintlig enplansbyggnad att rivas, hus F. Samtidigt tas en uttjänt paviljong, hus H bort. Det innebär att 570 kvm BTA rivs/tas bort och 1492 kvm BTA byggs på samma plats. Avetableringen av hus H ingår inte i detta projekt utan bekostas av SISAB.



Då kök och matsal flyttas till den nya byggnaden frigörs 411 kvm BTA (374 kvm BRA) i hus A som byggs om till undervisningslokaler med integrerat fritidshem. Denna ombyggnad utförs efter att det nya köket är färdigställt. På så sätt kommer ingen evakuering behövas för kök och matsal. Däremot kommer lokalerna i hus F och H att behöva ersättas under ca 12 månader medan hus J färdigställs. Denna evakuering ingår inte i projektet.

I detta projekt är vårt mål att den nya byggnaden ska ha en specifik energianvändning på högst 82 kWh/m<sup>2</sup> år.

Inga underhållsåtgärder är inplanerade i detta projekt.

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

### Tidplan, denna offert

Under förutsättning att bygglov beviljas

TIDPLAN	2013	2014	2015	2016	Prel. inflytt	Prel. hyresförs	anmärkning
Utredning, dat.	X						
Förslagshandling, dat.	juni						
<b>Beställning senast*</b>	okt						
Projektering	nov	maj					tid ink. upphand.
Evakuering		juni	juni				ingår EJ i offert
Produktion		juni	dec				
- Etapp 1 (hus J)		juni	juli		aug 2015	aug 2015	
- Etapp 2 (hus A)			juni-dec		dec 2015	jan 2016	
Slutredovisning				feb			

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

0  
RA  
B

## Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	<b>60 280 400</b>			
	Total kostnad, kr	% av bedömd entreprenad- kostnad	Hyresgästens kostnad, kr	SISAB:s kostnad, kr
<b>Bedömd entreprenad- kostnad i kr</b>	<b>41 600 000</b>		<b>41 600 000</b>	<b>0</b>
<b>Indikator visandes fördelning (i hela %)</b>			100%	0%
Projekteringskostnad	4 000 000	10%	4 000 000	0
Extern projektledning, inkl myndighetsavgifter	3 000 000	7%	3 000 000	0
		% av ovan kostnad		
Oförutsett och risk	7 300 000	15%	7 300 000	0
Hittills nedlagt	1 705 000		1 705 000	0
Övriga kostnader	415 000		415 000	0
<b>Summa byggherrekostnad</b>	<b>16 420 000</b>		<b>16 420 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa entreprenad- och byggherrekostnad</b>	<b>58 020 000</b>		<b>58 020 000</b>	<b>0</b>
Administrativt påslag, HG	1 160 400	2%	1 160 400	
Preliminär kostnad för kreditiv	1 100 000		1 100 000	
<b>Projektkostnad</b>	<b>60 280 400</b>		<b>60 280 400</b>	
Avgår *)			0	<b>Summa SISAB</b>
	<b>Summa hyresgänererande</b>		<b>60 280 400</b>	<b>0</b>

\*) Exempelvis finns möjlighet till direktfinansiering samt redan fakturerat.

Detta är en fastprisoffert. Projektkostnaden kommer att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med juni 2013 som basmånad. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade. Inte heller risken för större ändringar i samband med bygglovsprocessen. Bygglov är inskickat men ej behandlat.

Redovisning av entreprenadkostnad, se bilaga daterad 2013-06-12, till denna offert.

SISAB:s kostnadsfördelning, kr	
Summa investering (vv 15-18)	0
Summa underhåll (vv 30)	0

Annat ekonomisk information	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerat av nedlagda kostnader	0	-
Restvärde hus F, <i>direktfaktureras</i> , kr	2 663 310	-

AK

**Specificering av vissa kostnader (ingår i projektkostnaden ovan)**

	kr
Tillgänglighet *)	100 000
Konstnärlig utsmyckning	415 000

\*) RWC i hus A, plan 100

**Hyresfördelning**

Amorteringstid	Investering		Kronor / år
33 år	48 034 400		2 824 568
20 år	6 116 000		480 106
10 år	5 652 000		726 282
5 år	478 000		109 223
<i>Summa, kr</i>	<i>60 280 400</i>	(Räntesats på invest.: 2,85%)	<i>Delsumma 4 140 179</i>
Ny-/Tillbyggd yta (BRA)		1 371	F.n. kr/kvm
<b>DoU - drift</b> för tillbyggd area (BRA)		314	430 494
<b>DoU - energi</b> för tillbyggd area (BRA)		169	231 699
Rabatt under 5 år för tillbyggd area (BRA)		-200	-274 200
<b>Summa DOU</b>		<b>283</b>	
Tomträtt/Annan kostnad för mark			44 352
Övriga rabatter och tillägg			0
<b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret)</b>			<b>4 572 524</b>

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 F, är: 410 488 kr/år (per 20131231)

Avgående hyra, p g a borttagen paviljong 1, hus H, är: 202 140 kr/år (per 20131231)

**Nyckeltal**

		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100   0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	82	KWh/kvm/år (ink ventilation)
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	1745	1371 nybyggnad, 374 ombyggnad Rivning 420
Teknisk kapacitet: Max antal personer	260	Max antal personer i matsal med avseende på ventilation
Antal platser i matsalen	200-226	Beroende på möblering
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	33	

*Handwritten initials/signature*

## Övrigt

För att få tillåtelse från Arbetsmiljöverket att fortsätta använda det befintliga köket fram till det nya köket står klart, har provisoriska åtgärder utförts. Bland annat har ny grovdisk och nya kokgrytor installerats. Dessa kommer att flyttas med till det nya köket och avdrag för detta har gjorts i kalkylen. I övrigt hanteras de provisoriska åtgärderna i hus A som ett separat projekt och kommer att hyresföras som ett sådant.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.


## Offertens giltighet

Offerten är giltig t.o.m. 31 oktober 2013. 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 skall förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

Denna offert skall beslutas av SISAB:s styrelse.

Med vänliga hälsningar

## Skolfastigheter i Stockholm AB



Åsa Öttenius  
VD



Anders Eklund  
Chef projektavdelningen



Olle Åberg  
Fastighetschef Söder

Skola: Örbyskolan hus J och A (ink rivning hus F)

BRA yta: 374 Hus A

1371 Hus J

420 Hus F (rivning)

BTA yta: 411 Hus A

1492 Hus J

Kalkylkod	TILL- NY och OMBYGGNAD	Totalkostnad inkl index	Hyresgästens kostnader /Amorteringstid				SISAB
			5 År	10 År	20 År	33 År	Underhåll
	<b>Utvändig mark</b>						
1101	Belagd yta	4 100				4 100	-
1102	Övrigt						-
4301	Åvskiljare (fett- eller oje-)	243				243	-
4302	Utvändig Va	138				138	-
4202	Fjärrvärme	199				199	-
4203	Bergvärme						-
4703	Fjärrkyla						-
4501	(Utvändig El)belysning)						-
	<b>Grundläggning</b>	1 317				1 317	-
9901	Stomme inkl blållägg	3 398				3 398	-
2210	Ytterväggar puts	4 274				4 274	-
2220	Ytterväggar trä						-
2230	Ytterväggar tegel	1 316				1 316	-
3901	Innerväggar	3 003				3 003	-
3101	Kakelbeklädnader	529			529		-
	<b>Golvbeläggningar</b>						
3102	Natursten, keramiska plattor	1 098				1 098	-
3103	Trä, plastmatta, m.m.	901			901		-
3104	Undertak	845			845		-
3902	Trappor Invändigt bygg	387				387	-
2111	Yttertak plåt	1 937				1 937	-
2121	Yttertak tegel						-
2131	Yttertak papp/duk						-
	<b>Huskompletteringar</b>						
2301	Fönster, övrigt utv bygg	1 015				1 015	-
2401	Portar	123				123	-
2901	Övrigt utv Bygg	145				145	-
2902	Trappor utvändigt						-
2903	Skarmtak	116				116	-
2904	Lastkajer mm						-
3105	Målning	846		846			-
3903	Inredningar, väggväggar	788		788			-
4950	Byggnadsarbeten för installationer	245				245	-
	<b>El/teleanläggningar</b>						
4502	Kraft, exkl belysn, kanalisation inkl línkoppl	1 753				1 753	-
4503	Armaturer	1 135			1 135		-
4504	Ny inkommande matarkabel inkl central	305				305	-
4401	IT-nät	155	155				-
4402	Inbrottsanläggning	85	85				-
4403	Utrymning/brandlarm	70	70				-
4404	Telefonanläggning, intern/extern/allanrop						-
4405	Kabel TV-anläggning						-
4406	Kortlås-system	20	20				-
4407	Högtalaranläggning						-
9904	Demontering					0	-
	<b>Luftbehandlingssystem</b>						
4101	Kanaldragnin inkl luftdon	2 119				2 119	-
4102	Aggregat	955				955	-
4103	Styr o övervakning	1 001				1 001	-
9905	Demontering	68				68	-
	<b>Värme, Kyla o sanitetssystem</b>						
4701	Kylsystem						-
4201	Värmesystem	1 147				1 147	-
4303	Avlopp, kall- varmvatten, sanitetsgoda	1 155				1 155	-
9906	Demontering	33				33	-
	<b>Transportanordningar</b>						
4601	Hiss, trapplift, lyftbord	1 300				1 300	-
	<b>Övrigt</b>						
3201	Storkök	2 265		2 265			-
3202	Övrigt vitvaror: hushållsmaskiner K/F, spis mm						-
4702	Kökskyla	660			660		-
	<b>Rivning, demontering bygg</b>						
9902	Hållning inkl avväxlingar	110				110	-
9903	Övrig rivning	136				136	-
3108	Golvbeläggningar	70			70		-
3107	Undertak	79			79		-
	<b>Summa entreprenadkostnader</b>	<b>41 584</b>	<b>330</b>	<b>3 899</b>	<b>4 219</b>	<b>33 136</b>	<b>-</b>

Framräknat 33 år (DoU/ränta/mark/hyresprognos är oförändrat)

Ar 6	Restvärde före året	Amorteringstid antal år	Räntebetalningar kvartal				Summa		Summa tillk.hyra	Restvärde efter året
			1	2	3	4	Ränta	Amortering		
			303 358	301 042	298 726	296 411	1 199 537	1 455 588		
	40 756 461	33						2 655 125	39 300 873	
	4 587 000	20	33 972	33 542	33 112	32 682	133 310	439 110	4 281 200	
	2 826 000	10	20 665	20 135	19 605	19 076	79 481	565 200	2 260 800	
	0	5	0	0	0	0	0	0	0	
	1 371	DoU/mark/hyra						706 545		
	<b>48 169 461</b>	<b>Summa</b>	<b>357 995</b>	<b>354 720</b>	<b>351 444</b>	<b>348 168</b>	<b>1 412 328</b>	<b>2 326 588</b>	<b>45 842 873</b>	

Ar 11	Restvärde före året	Amorteringstid antal år	Räntebetalningar kvartal				Summa		Summa tillk.hyra	Restvärde efter året
			1	2	3	4	Ränta	Amortering		
			249 187	247 285	245 382	243 480	985 334	1 455 588		
	33 478 521	33						2 440 922	32 022 933	
	3 058 000	20	22 648	22 362	22 075	21 788	88 873	394 673	2 752 200	
	0	10	0	0	0	0	0	0	0	
	0	5	0	0	0	0	0	0	0	
	1 371	DoU/mark/hyra						706 545		
	<b>36 536 521</b>	<b>Summa</b>	<b>271 835</b>	<b>269 646</b>	<b>267 457</b>	<b>265 268</b>	<b>1 074 207</b>	<b>1 761 388</b>	<b>34 775 133</b>	

Ar 21	Restvärde före året	Amorteringstid antal år	Räntebetalningar kvartal				Summa		Summa tillk.hyra	Restvärde efter året
			1	2	3	4	Ränta	Amortering		
			140 845	139 770	138 694	137 619	556 928	1 455 588		
	18 922 642	33						2 012 516	17 467 055	
	0	20	0	0	0	0	0	0	0	
	0	10	0	0	0	0	0	0	0	
	0	5	0	0	0	0	0	0	0	
	1 371	DoU/mark/hyra						706 545		
	<b>18 922 642</b>	<b>Summa</b>	<b>140 845</b>	<b>139 770</b>	<b>138 694</b>	<b>137 619</b>	<b>556 928</b>	<b>1 455 588</b>	<b>17 467 055</b>	

Ar 33	Restvärde före året	Amorteringstid antal år	Räntebetalningar kvartal				Summa		Summa tillk.hyra	Restvärde efter året
			1	2	3	4	Ränta	Amortering		
			10 834	10 752	10 669	10 586	42 841	1 455 588		
	1 455 588	33						1 498 428	0	
	0	20	0	0	0	0	0	0	0	
	0	10	0	0	0	0	0	0	0	
	0	5	0	0	0	0	0	0	0	
	1 371	DoU/mark/hyra						706 545		
	<b>1 455 588</b>	<b>Summa</b>	<b>10 834</b>	<b>10 752</b>	<b>10 669</b>	<b>10 586</b>	<b>42 841</b>	<b>1 455 588</b>	<b>2 204 973</b>	