

Bilaga 2

SISAB Projektstyr

1 (8)



Skolfastigheter i Stockholm AB

Dnr: 1197-2012



Hägersten-Liljeholmen
Stadsdelsförvaltning
Box 490
129 04 Hägersten

Vår referens: Berit Berggren

Stockholm 2013-08-26

Er referens: Gunnar Ohlsén

SISABs proj. nr. 265001-9314

Budgetoffert inför genomförandebeslut – Ny förskola vid Nybohovsbacken

Er beställning

Refererande till er beställning 212000-0142 daterad 2012-12-20, målbildsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar. Enligt överenskommelse ska kostnaderna justeras enligt självkostnadsprincipen och regleras således mot verklig kostnad.

Den planerade förskolan har 8 avdelningar och byggs i två plan. Den kommer att ligga nedanför Nybohovsbacken i närheten av Liljeholmens centrum. Den omedelbara närheten till naturen och sjön Trekanten har tillsammans med närliggande bostadsprojekt format projektets målbild.

Hyresgästens mål med projektet:

Hägersten-Liljeholmens stadsdel har som mål att förskolan ska följa Stockholm Stads miljöprofil, ha en bullerfri inomhusmiljö och följa stadsdelens lokalprogram för förskolebyggnation.

SISAB:s mål med projektet:

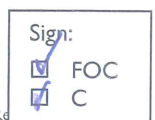
SISAB ska uppfylla sina mål med att projektera en funktions- och energioptimal byggnad med säker och barnvänlig omgivning.

Eftersom det är SISABs första yttertak av vegetation sk. "grönt-tak" är målet att utforma en lösning som är miljötekniskt och ekonomiskt hållbar.

En förutsättning för att projektet ska hålla det ekonomiska målet är att Exploateringskontoret, Stadsdelen och SISAB kommer överens om att kostnaden för tillfartsvägen finansieras utanför detta projekt. Under rubriken "Tillfartsväg" redovisas kostnader och riskanalys för tillfartsvägen.

För mer detaljer se under flik 4 i projektpärmen. Där finns en kort projektbeskrivning i "populärversion".

Vid projektarbetet har representanter från Stadsdelsförvaltning deltagit.



\\vad.stockholm.se\cli-sd\cc2sd003\004479\Fastigheter\Region Söder\Söder 1\Förskolor\X-gatan_2650\Projekt\Ny förskola Nybohovsbacken\2-A\vtal\20-Skola_Sdf_Utbnev 4\Re
Ortermailto:Nybohovsbacken.docx

Skolfastigheter i Stockholm AB, Box 47311, 100 74 STOCKHOLM

Besöksadress: Förmansvägen 11

Tfn: 08-508 460 00

Fax: 08-508 460 01

e-postadress: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm



Ingår i koncernen
Stockholms Stadshus AB

Tidplan, denna offert

TIDPLAN	2013	2014	2015	2016	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Utredning, dat.	White 2012					
Förslagshandling, dat.	mars- juli					
Beställning senast*	oktober					
Projektering **	okt - jan					
Produktion		april	aug		augusti 2015	augusti 2015
Slutredovisning				jan		

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

**) Tidplanen är gällande om detaljplanen vinner laga kraft senast den 1 oktober 2013.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	50 661 335			
	Total kostnad, kr	% av bedömd entreprenad- kostnad	Hyresgästens kostnad, kr	SISAB:s kostnad, kr
Bedömd entreprenad- kostnad i kr	36 640 000		36 640 000	0
Indikator visandes fördelning (i hela %)			100%	0%
Projekteringskostnad	3 353 000	9%	4 204 000	0
Extern projektledning, inkl myndighetsavgifter	1 328 000	4%	1 401 000	0
		% av ovan kostnad		
Oförutsett och risk	6 336 750	15%	6 336 750	0
Hittills nedlagt	924 000		0	0
Konstnärlig utsmyk.	366 400		366 400	0
Summa byggherrekostnad	12 308 150		12 308 150	0
Summa entreprenad- och byggherrekostnad	48 948 150		48 948 150	0
Administrativt påslag, HG	978 963	2%	978 963	
Preliminär kostnad för kreditiv	734 222		734 222	
Projektkostnad	50 661 335		50 661 335	
			0	Summa SISAB
	Summa hyresgenererande		50 661 335	0

Slutredovisning regleras mot verklig nedlagd kostnad inklusive SISABs administrationspåslag enligt gällande avtal. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Redovisning av entreprenadkostnad, se bilaga 2, daterad 2013-07-04 till denna offert.

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

Specificering av vissa kostnader (ingår i projektkostnaden ovan)

	kr
Sedumtak	1 051 000
Konstnärlig utsmyckning	366 400

Specificering av risker (ingår i projektkostnaden ovan)

	kr
Akustik	50 000
Markförhållanden, tillgänglighet	150 000
Fyllnadsmassor	350 000
Sprängning	100 000
Överklaganden som leder till omprojektering.	100 000
Anslutning till ny tillfartsväg	75 000

Hyresfördelning

Amorteringstid	Investering		Kronor / år
33 år	39 326 138		2 312 496
20 år	6 748 853		529 785
10 år	4 586 344		589 345
5 år	0		0
<i>Summa, kr</i>	<i>50 661 335</i>	(Räntesats på invest.: 2,85%)	<i>Delsumma 3 431 626</i>
	Ny-/Tillbyggd yta (BRA)	1 264	F.n. kr/kvm
DoU - drift för tillbyggd area (BRA)		314	396 896
DoU - energi för tillbyggd area (BRA)		169	213 616
Rabatt under 5 år för tillbyggd area (BRA)		-200	-252 800
Summa DOU		283	
Tomträtt/Annan kostnad för mark			155 000
Övriga rabatter och tillägg			0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)			3 944 338

Hyresprognos för ovan tillägg för helår 6, 11, 21 och 33 återfinns i bilaga.3

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål		55	KWh/kvm/år, uppnås med hjälp av variabla flöden.
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)		1264	
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)		3121	Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer		174	144 barn och 30 personal
Tekniskt dimensionerad för antal personer/avdelning		22	Ventilation

Övrigt

Ventilationen är behovsstyrd med s.k. variabla flöden där CO₂-halten och temperaturen styr. I offerten ingår bergvärme, detta kan ändras till fjärrvärme om anslutningen är ekonomiskt fördelaktigt.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Tillfartsväg

Osäkerhet finns kring utformningen och projektkostnaderna för tillfartsvägen och anslutningar till Nybohovsbacken och vändplanen. Detta har gjort att vägen redovisas separat.

Projekteringen för vägen påbörjas tidigt i september i samarbete med övriga aktörer i exploateringsområdet.

Specificering av risker för tillfartsväg (ingår ej i projektredovisningen ovan)

Risk	Åtgärd
Bergschakt/sprängning	Geotekniks undersökning
Trafiksäkerhetshöjande lösningar	Parkeringsfält utmed gatan. Räcken och större köryta
Marksten	Vid cykelvägpassage och parkering
Anslutning	Stora höjdskillnader kan kräva större yta vid anslutning till Nybohovsbacken.
Komplikationer vid likriktarstationerna	Anpassning av ytor och skötsel

Kalkylen som ligger till grund för projektkostnaden har en entreprenadkostnad på ca: 3,78 miljoner.

Inga risker har kostnadsspecificerats men en uppskattad kostnad för risk och oförutsett är ca: 642 500 kr. Byggherrekostnader ca: 538 000 samt administrativa påslag och kreditiv 175 000 kr. Sammanlagt blir det en projektkostnad på 5 137 669 kr.

Hyresfördelning tillfartsväg (ingår ej i budgetofferten ovan)

Amorteringstid	Investering		Kronor / år
33 år	4 499 403		264 578
20 år	638 266		50 104
10 år	0		0
5 år	0		0
Summa, kr	5 137 669	(Räntesats på invest.: 2,85%)	Delsumma 314 682
	Ny-/Tillbyggd yta (BRA)	0	F.n. kr/kvm
DoU - drift för tillbyggd area (BRA)			314 0
DoU - energi för tillbyggd area (BRA)			169 0
Rabatt under 5 år för tillbyggd area (BRA)			-200 0
Summa DOU			283
Tomträtt/Annan kostnad för mark			0
Övriga rabatter och tillägg			0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)			314 682

Offertens giltighet

Offerten är giltig t.o.m. november 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.

I det fall genomförandebeställning ej kan erhållas senast nämnda datum, krävs en interimskostnadsbeställning av projektering inför genomförande för att klara ovanstående tidplan.

Denna offert ska beslutas av SISAB:s styrelse.

Med vänliga hälsningar

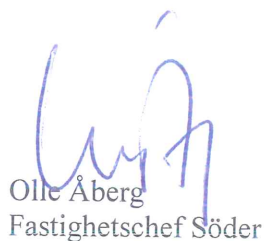
Skolfastigheter i Stockholm AB



Åsa Öttenius
VD



Anders Eklund
Chef projektavdelningen



Olle Åberg
Fastighetschef Söder

Bilaga 1

Stockholm 2013-06-28

Ny förskolan vid Nybohovsbacken

Nybohovsbacken ligger nära innerstaden med bra kommunikationer, serviceutbud och en storslagen utsikt över staden, natur och vatten.

En ny detaljplan kommer att möjliggöra en tillkommande bostadsbebyggelse med 175-190 lägenheter samt en förskola.

På en f.d. bollplan nedanför Nybohovsbacken, i ett naturområde nära sjön Trekanten placeras en friliggande förskola. Byggnaden är i två plan och rymmer 8 hemvister för 160 barn.

Byggnaden har en area på ca 1300 kvm BTA och ca 2000 kvm gård.

Hälften av gården ligger inom allmän plats och är därmed tillgänglig för allmänheten under kvällar och helger. På den södra gården finns ett antal träd som ska bevaras och skyddas under byggtiden.

Förskolan nås med bil från Nybohovsbacken via en nybyggd väg som är en förlängning av befintlig tillfart till en intilliggande likriktarstation.

Till fots når man förskolan från befintliga gångstråk samt en nybyggd gångväg från Nybohovsbacken.

Entréer för barnen är uppdelade på gården i söder och norr. Leveranser till förskolan samt parkeringsplats för handikappfordon sker vid vändplanen i slutet av den nya vägen, öster om förskolan. Byggnaden innehåller även förråd för barnvagnar.

Byggnaden ska enligt detaljplanebestämmelserna utformas med stor arkitektonisk och byggnadsteknisk omsorg och med långsiktigt, kvalitativa material. Fasadens material är tegel med varierad bränning.

Byggnaden delas upp i två volymer som kopplas samman av en tydlig huvudentré som utförs som en glasad länk med smäckra mörkgrå partier. Den östra volymen ligger i souterräng. Byggnaden får ett flackt tak med horisontellt murkrön på tre sidor. Taket kläs med sedum. Fönster inordnas i tvåvånings höga motiv med avvikande tegelförband och liv.

Den östra volymen rymmer på nedre planet tillagningskök, personalutrymmen samt tekniska utrymmen. Den västra volymen rymmer på det nedre planet två hemvister med gemensamt torg, kapprum och groventré mot söder. Här finns också groventré mot den norra gården för barn från det övre planet. På det övre planet ligger fyra hemvister med sina två torg. I länken mellan de två byggnadsvolymerorna finns huvudentré mot norr samt trappa och hiss.

Hemvisterna arbetar ihop parvis kring gemensamt torg, tvätt/skötrum, toaletter, groventré och kapprum. Till varje hemvist angränsar även mindre rum.

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

År 6		Amorteringstid antal år	Räntebetalningar kvartal				Summa		Summa tillk.hyra	Restvärde efter året
Restvärde före året			1	2	3	4	Ränta	Amortering		
			3 817 675	33	28 416	28 199	27 982	27 765		
478 700	20	3 545	3 500	3 456	3 411	13 912	31 913	45 826	446 786	
0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	DoU/mark/hyra							0	0	
4 296 375	Summa	31 961	31 699	31 437	31 176	126 273	168 259	294 532	4 128 116	

År 11		Amorteringstid antal år	Räntebetalningar kvartal				Summa		Summa tillk.hyra	Restvärde efter året
Restvärde före året			1	2	3	4	Ränta	Amortering		
			3 135 948	33	23 341	23 163	22 985	22 807		
319 133	20	2 364	2 334	2 304	2 274	9 275	31 913	41 188	287 220	
0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	DoU/mark/hyra							0	0	
3 455 081	Summa	25 705	25 497	25 289	25 081	101 571	168 259	269 830	3 286 822	

År 21		Amorteringstid antal år	Räntebetalningar kvartal				Summa		Summa tillk.hyra	Restvärde efter året
Restvärde före året			1	2	3	4	Ränta	Amortering		
			1 772 492	33	13 193	13 092	12 992	12 891		
0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	DoU/mark/hyra							0	0	
1 772 492	Summa	13 193	13 092	12 992	12 891	52 168	136 346	188 513	1 636 147	

År 33		Amorteringstid antal år	Räntebetalningar kvartal				Summa		Summa tillk.hyra	Restvärde efter året
Restvärde före året			1	2	3	4	Ränta	Amortering		
			136 346	33	1 015	1 007	999	992		
0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	DoU/mark/hyra							0	0	
136 346	Summa	1 015	1 007	999	992	4 013	136 346	140 358	0	

8 (8)

7 (8)

Totalsammanställning av entreprenadkostnader (kkr) exkl mervärdesskatt
 Skola: Ny försökens exkl. tillfartsväg
 BRA yta = 1241 + 23 sopförård = 1264
 BTA yta =

Stockholm 2013-07-04

Kalkylkod	TILL- NY och OMBYGGNAD	Totalkostnad	Hyresgästens kostnader /Amorteringstid				SISAB	RUBRIK LPU	KOSTNAD LPU
			5 År	10 År	20 År	33 År			
	Utvändig mark								
1101	Belagd yta / Inplanering och utrustning	5 445				5 445	-	MARK	
1102	Ovrigt	67			67		-	110 MARK	
4301	Avskiljare (fett- eller olje-)	372				372	-		
4302	Utvändig Va	597				597	-	GRUND & DRÄNERING	
4202	Fiärrvärme	1 020				1 020	-	120 GRUND & DRÄNERING	
4203	Bergvärme	-				-	-		
4703	Fiärrkyla	-				-	-		
4501	(Utvändig El)belvsning	620				620	-	INSTALLATIONER	
2901		-				-	-	410 VENTILATION	
1201	Grundläggning	2 255				2 255	-	420 VARMESYSTEM	
9901	Stomme inkl bjälklag	3 085				3 085	-	430 VATTEN & AVLOPPSSYSTEM	
2210	Ytterväggar puts	-				-	-	440 SVAGSTROM	
2220	Ytterväggar trä	-				-	-	450 EL	
2230	Ytterväggar tegel	2 600				2 600	-	460 HISS	
3901	Innerväggar	3 159				3 159	-	470 KYLA	
3101	Kakelbeklädnader	350			350		-	890 ÖVRIGT=INSTALLATIONER	
	Golvbeläggningar	-				-	-	INVÄNDIGT BYGG	
3102	Natursten, keramiska plattor	151				151	-	310 YTSKIKT	
3103	Trä, plastmatta, m.m.	892			892		-	320 VITVAROR	
3104	Undertak	833			833		-	890 ÖVRIGT=INVÄNDIGT BYGG	
3902	Trappor invändigt bygg	246				246	-	221 FASAD-PUTS	
2111	Yttertak plåt	-				-	-	222 FASAD-TRÄ	
2121	Yttertak tegel	-				-	-	223 FASAD-TEGEL	
2131	Yttertak papp/duk/sedum	1 442				1 442	-		
	Huskompletteringar	-				-	-	HUSKOMPLETTERINGAR	
2301	Fönster, övrigt utv bygg	1 933				1 933	-	230 FÖNSTER	
2401	Portar	202				202	-	240 PORTAR	
2901	Ovrigt utv. Bygg	-				-	-	290 ÖVRIGT- UTVÄNDIGT BYGG	
2902	Trappor utvändigt	-				-	-		
2903	Skärmiak	321				321	-	ÖVRIGT	
2904	Lastkajer mm	-				-	-	990 ÖVRIGT	
3105	Målning	556		556			-		
3903	Inredningar, växväggar	1 101		1 101			-		
4950	Byggnadsarbeten för installationer	200				200	-		
	El/teleanläggningar	-				-	-		
4502	Kraft, exkl belysn. kanalisering inkl inkoppling	1 380				1 380	-		
4503	Armatyurer	720			720		-		
4504	Ny inkommande matarkabel inkl central	90				90	-		
4401	IT-nät	-		110		-	-		
4402	Inbrottsanläggning	110		120		-	-		
4403	Utrymning/brandlarm	330		330		-	-		
4404	Telefonanläggning, intern/extern/allanrop	-				-	-		
4405	Kabel TV-anläggning	-				-	-		
4406	Kortlösssystem	190		190		-	-		
4407	Högtalaranläggning	-				-	-		
9904	Demontering	-				-	-		
	Lufbehandlingsystem	-				-	-		
4101	Kanaldraening inkl luftdon	958				958	-		
4102	Aggregat	180				180	-		
4103	Styr o övervakning	460				460	-		
9905	Demontering	-				-	-		
	Värme, Kyla o sanitetsystem	-				-	-		
4701	Kylsystem	1 540			1 540		-		
4201	Värmesystem	900				900	-		
4303	Avlopp, kall-varmvatten, sanitetsgods	-				-	-		
9906	Demontering	-				-	-		
	Transportanordningar	-				-	-		
4601	Hiss, trapplift, lyftbord	800				800	-		
	Övrigt	-				-	-		
3201	Sterkök	910		910			-		
3202	Ovrigt vitvaror: hushållsmaskiner K/F, spis mm	-				-	-		
4702	Kökskyla	479			479		-		
	Rivning, demontering bygg	-				-	-		
9902	Hållning inkl avväxlingar	26				26	-		
9903	Övrig rivning	-				-	-		
3106	Golvbeläggningar	-				-	-		
3107	Undertak	-				-	-		
	Summa entreprenadkostnader	36 640		3 317	4 851	28 442			