

Stockholm, 2014-02-27

Vår referens: Annika Norlund

Er referens: Johanna Slotteborn

SISABs proj. nr. 1790-9109

Utbildningsförvaltningen
Grundskoleavdelningen
Box 22049
104 22 STOCKHOLM

Inför genomförandebeslut – rivning och nybyggnad av Hägerstenshamnens skola Fastprisoffert

Er beställning

Refererande till er beställning GR-2134, daterad 2013-10-09, styrgrupps- och arbetsmöten, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

I projektet ingår ingen evakuering.

Hyresgästens mål med projektet:

Hägerstenshamnens befintliga skola rivs och i stället uppförs en ny skola om 4326 kvm för att rymma en tvåparallells F-6 organisation med 380 st elevplatser.

Skolan kommer att bestå av två huskroppar med vardera två plan, som länkas ihop med ett trapphus. Hus B omfattar matsal, kök, gymnastiksal, bibliotek, expedition, skolhälsovård och personalrum.

Hus C på den nedre delen av tomten ligger i suterräng och omfattar lärosalar och personalarbetsrum.

SISABs mål med projektet:

Att uppföra en skola enligt utbildningsförvaltningens beställning med de justeringar som beslutats, samt att uppfylla miljöklassningen Miljöbyggnad silver.

För mer detaljer se bilaga 1, Projektbeskrivning.

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



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 StockholmBesöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, StockholmTel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Sign:
 FOC *UC*
 C *UC*
15

Tidplan, denna offert

Tidplan	2014	2015	2016	2017	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Förslagshandling, dat.	mars					
Beställning senast*	31 maj					
Projektering	juni-okt					
Evakuering		jan				
Produktion		feb	nov		december 2016	december 2016
Slutredovisning				maj		

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

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	164 656 980			
	Total kostnad, kr	% av bedömd entreprenad- kostnad	Hyresgästens kostnad, kr	SISAB:s kostnad, kr
Bedömd entreprenad- kostnad i kr	128 650 000		119 300 000	9 350 000
Indikator visandes fördelning (i hela %)			93%	7%
Projekteringskostnad	9 125 000	7%	8 825 000	300 000
Extern projektledning, inkl myndighetsavgifter	4 535 000	4%	4 135 000	400 000
		% av ovan kostnad		
Oförutsett och risk	14 231 000	10%	13 226 000	1 005 000
Hittills nedlagt	3 470 000		3 470 000	0
Konstn. utsmyckning	1 193 000		1 193 000	0
Summa byggherrekostnad	32 554 000		30 849 000	1 705 000
Summa entreprenad- och byggherrekostnad	161 204 000		150 149 000	11 055 000
Administrativt påslag, HG	3 002 980	2%	3 002 980	
Preliminär kostnad för kreditiv	450 000		450 000	
Projektkostnad	164 656 980		153 601 980	
Avgår			0	Summa SISAB
	Summa hyresgenererande		153 601 980	11 055 000

Vid fastprisoffert kommer projektkostnaden att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med februari 2014 som basmånad, Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Redovisning av entreprenadkostnad, daterad 2014-02-27, se flik 4 i projektpärmen.

Annan ekonomisk information	Hyresgästens kostnad	SISABs kostnad
Restvärde, kr	0	8 484 509

Specificering av vissa kostnader (ingår i projektkostnaden ovan)

	kr
Konstnärlig utsmyckning	1 193 000
Marksanering (SISABs kostnad)	4 850 000
Rivning (SISABs kostnad)	2 500 000
Energibesparande åtgärder (SISABs kostnad)	2 000 000

Hyresfördelning

Amorteringstid	Investering	Kronor / år	
33 år	136 930 328		8 051 918
20 år	8 739 952		686 086
10 år	7 931 700		1 019 223
5 år	0		0
<i>Summa, kr</i>	<i>153 601 980</i>	(Räntesats på inv. 2,85%)	<i>Delsumma 9 757 227</i>
	Ny-/Tillbyggd yta (BRA)	4 326	F.n.
<i>DoU - drift</i> för ny-/tillbyggd area (BRA)		314	1 358 364
<i>DoU - energi</i> för ny-/tillbyggd area (BRA)		169	731 094
Rabatt under 5 år för ny-/tillbyggd area (BRA)		-200	-865 200
Summa DOU	<i>Delsumma</i>	283	1 224 258
Tomträtt/Annan kostnad för mark			0
Övriga rabatter och tillägg			0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)			10 981 485

Under projektets genomförande kommer tomträttsavgift att debiteras. Denna avgift kan komma att öka då den nya skolan står klar, beroende på en större byggnadsyta, och är därför inte redovisad i ovanstående hyra.

Nyckeltal

		Kommentar	
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	93	7	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	49,4		KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	4 326		
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	38 062		Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	488		32 st elever per lärosal + 40 st personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34 st		32 st elever + 2 st personal
Årshyra kr/elev, år 1	28 900		Inkl nyproduktionsrabatt

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

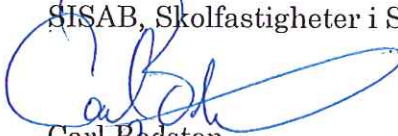
Offertens giltighet


Offerten är giltig t.o.m. 2014-05-30. 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 ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

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

Denna offert ska godkännas av SISABs styrelse för att vara giltig. Nästa möte hålls 2014-05-20.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB


Carl Bodsten
tf VD


Anders Eklund
Chef projektavdelningen


Olle Åberg
Fastighetschef Söder