

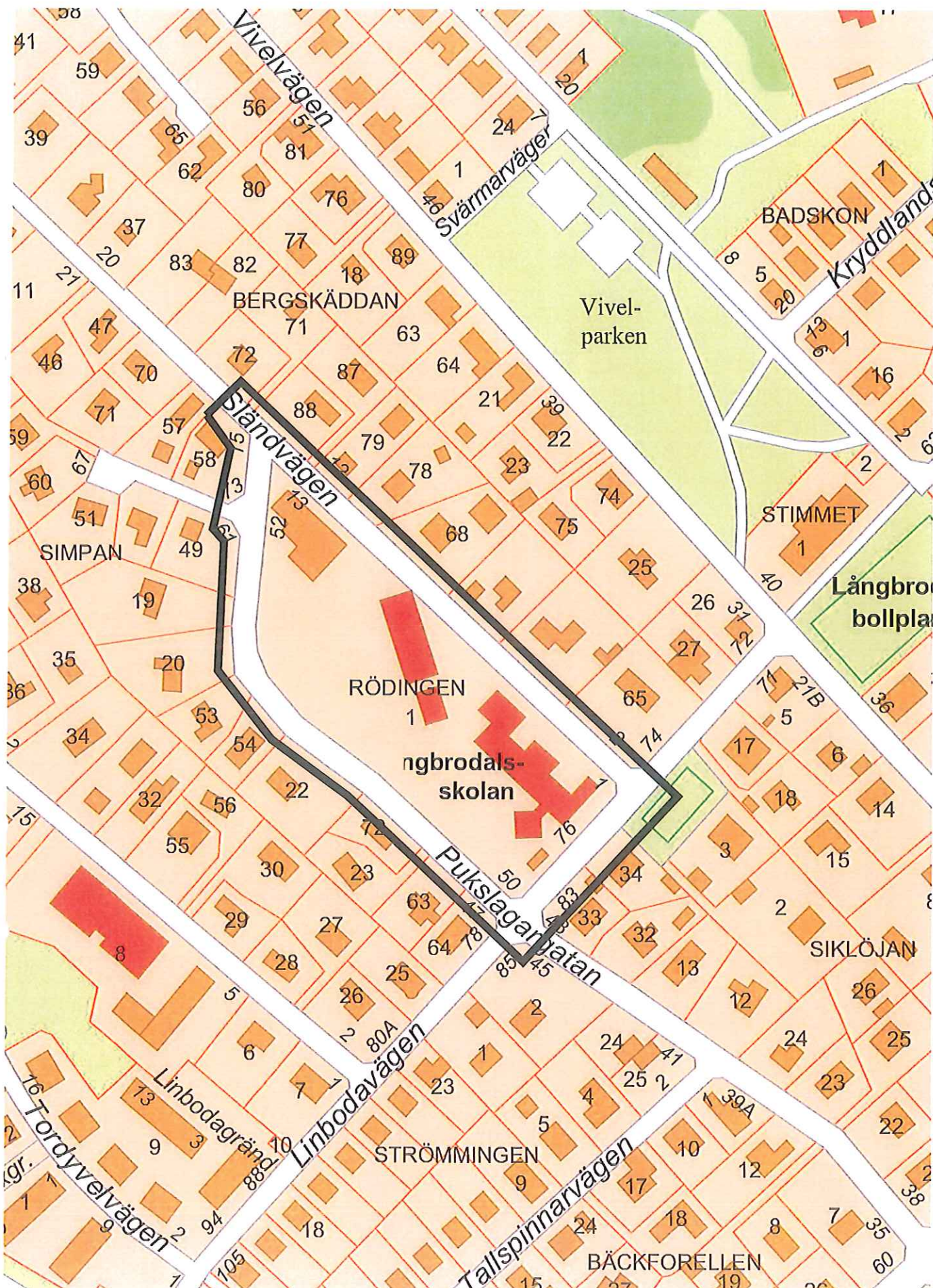
BILAGA 1

Tjänsteutlåtande

2014-05-09

**Karta över närområdet, nuvarande och ny situationsplan samt ritningar
över den nya byggnaden**

Långbrodalskolan



FÖRKLÄRINGAR

[---] = BYGGNAD / BYGGDEL SOM RYS
 [---] = BYGGNAD / BYGGDEL SOM DEMONTERAS

FÖRESKRIFTER

TILLVÄGÅNGSSÄTT ENLIGT K.
 RITNINGUNDERLAG FR. SIDA 5 ARKIV.
 INVENTERING PÅ PLATS I JORDHÖJD.

HÄNVISNINGAR

PAVILJONGEN RÖVINGEN ENL. S-BA
 PLANER, RYVNING.
 S1 A49-F01, A43-J010
 FAGADEL, SEKTIONER, RYVNING
 PLANER, RYVNING
 RYVNING ENLIGT K-HANDLING



SKOLFÄSTIGHETER
 I STOCKHOLM AB

ARBETSOMRÅDE	PROJEKTANT	ÅR	BYGGNAD
A - APERTO ARKITEKT AB	1989-1992		LÅNGBRODALSSKOLAN
P - CEDERVALL ARKITEKTER	1993-1995		FASTIGHETSNUMMER N:199
V - KÄYER & PERIN AB	1995-1998		KV RÖVINGEN 1
L - HOJ CONSAULT AB	1998-2001		HUS F: 001 P - SITUATIONSPLAN
B - BRANDSKYDDSLÄSE AB	1998-2001		FÖRSLAGNING
F - FRÅZAD AB	2001-2002		SITUATIONSPLAN - RYVNING
S - S. WAGENIUS	2001-04-11		SKALA: 1:400 (A3)
			BYGGNAD
			A49-SP01

FÖRKLARINGAR
 HÖJDER OCH KÖRDRINATER
 ANGES I SVARF 99 RESP
 RY 2000

PRICKMARK
 FÄRI LJ BELYGGAS

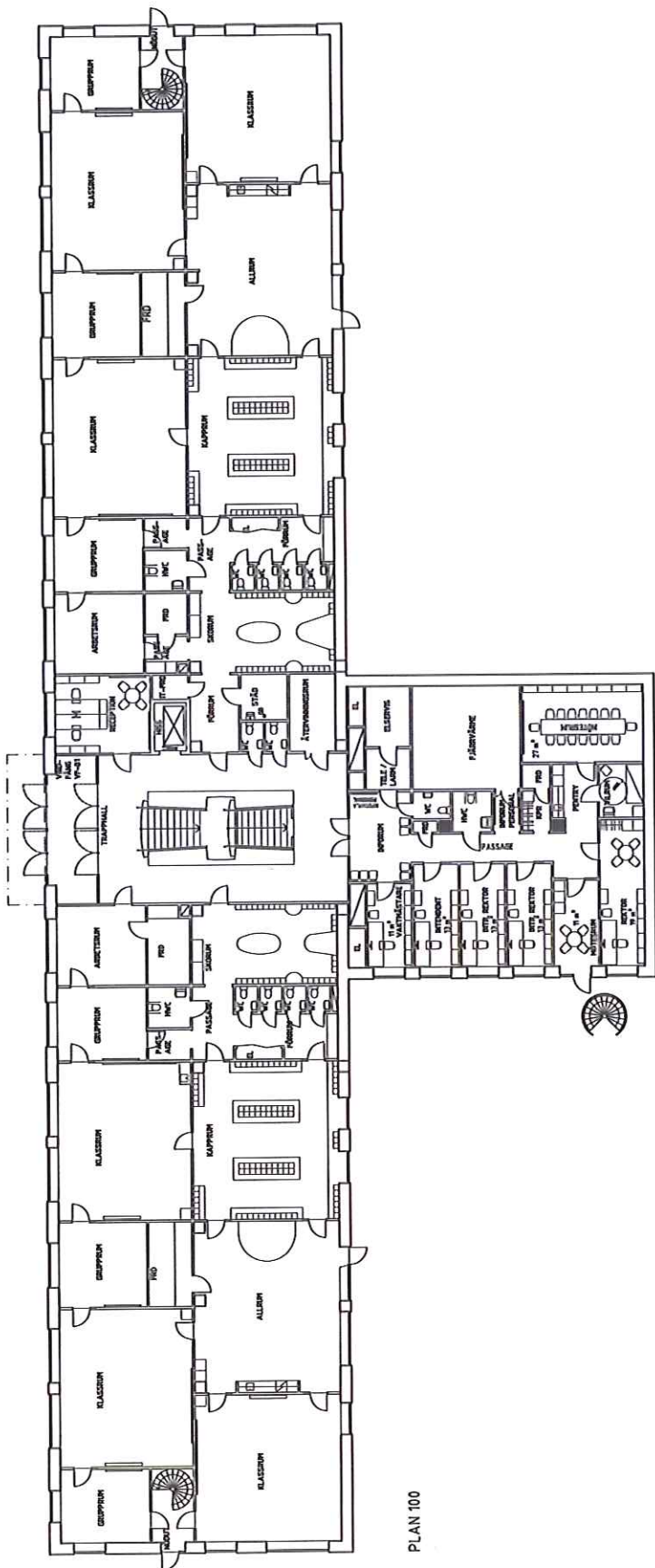
FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR

- OVERSKTSPÄNEN
- DELPLANER *** A:30-B:040
- DELPLANER *** A:30-B:042
- SEKTIONER *** A:30-B:041 *** A:30-B:042
- SEKTIONER *** A:30-B:041 *** A:30-B:042
- OVERSKTSPÄNEN
- FAKAGER
- SE A:30-B:040 *** SE A:30-B:042
- DELFAKAGER
- SE A:30-B:041 *** SE A:30-B:042
- NYTT FÖRSLAGSOMRÅDE OCH ORIENTERANDE
 BYGGBELÄGGNING

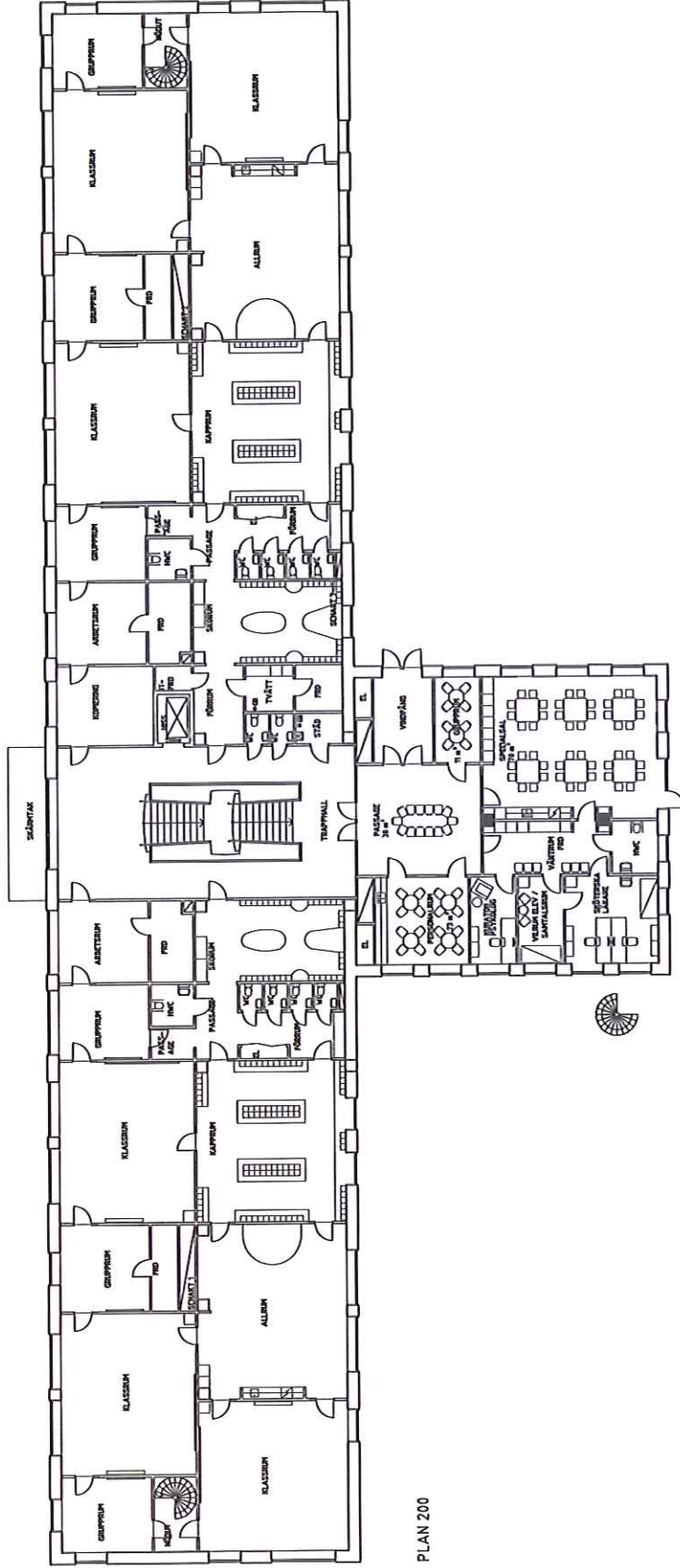


SKOLFÄSTIGHETER I STOCKHOLM AB	
LÅNGRODALSSKOLAN FASTIGHETSNUMMER 1400 KV RÖDINGEN 1 HUS 0 ÖVERSKTSPÄNEN STATUSPLAN 140001-900	SKALA 1:400 (A1) A00-SP01 A



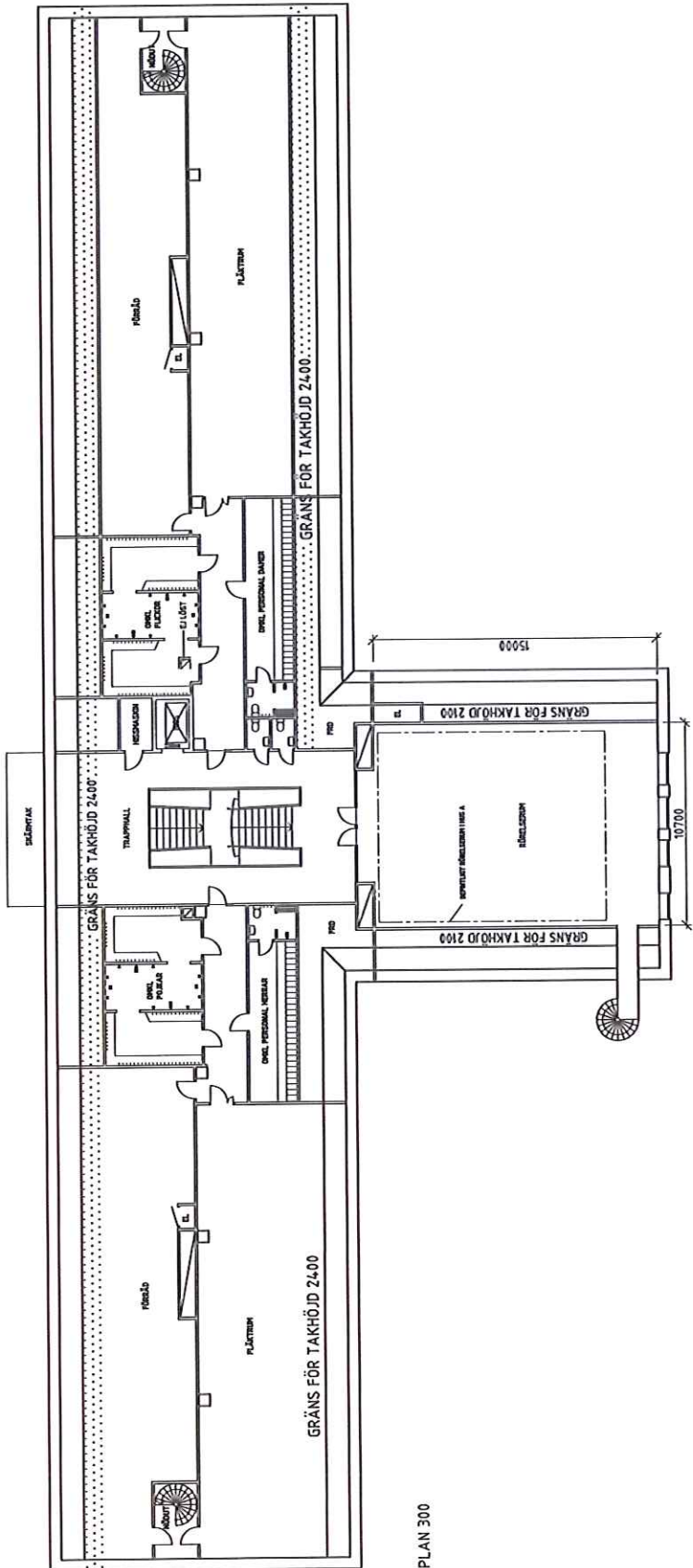
PLAN 100

Omarbetad administrations och teknikdel med vaktmästeri.



PLAN 200

Omarbetad Elewård samt ny specialisal och grupprum



PLAN 300

Förslag med rörelserum samt omklädning för elever och personal.
Lika förslag A.

BILAGA 2

Tjänsteutlåtande

2014-05-09

Projektbeskrivning



PROJEKTBESKRIVNING

beställare: SISAB
projekt: Långbrodalsskolan
projektnr:
etapp: Nybyggnad hus B

UTGÅVA: P1.0-1
datum: 2014-04-30
utfärdat av: Svante Wagenius
uppdagsnr: 12-052
sida: 1(2)

Projektbeskrivning av Långbrodalsskolan, nybyggnad av hus B

Bakgrund och sammanfattning

Långbrodalsskolan i Älvsjö har idag 420 elever i årskurserna F-6. Utbildningsförvaltningen önskar en utökning med 168 utbildningsplatser på Långbrodalsskolan. De utredningar som gjorts har lett fram till att en nybyggnad för lågstadiet är det bästa sättet att utöka skolan.

Projektet innebär att en nybyggnad för lågstadieklaser F-3 föreslås ersätta två envåningsbyggnader i trä. Huvudbyggnaden från 1914 förblir den dominerande byggnaden och föreslås, i befintliga lokaler, inrymma mellanstadieklaser 4-6, befintlig kök och matsal samt specialsalar.

På detta sätt utökas skolans kapacitet till en tre-parallellig verksamhet för F-6.

Nybyggnad på skoltomten och detaljplanens begränsningar

Fastigheten Rödningen 1 är kuperad med ett större bergsparti i den nordvästra delen av skolgården. I skydd av berget finns en skuggad del som idag är bebyggd med en paviljong och en enplansbyggnad samt ett antal mindre bodar av varierande kvalitet. Dessa byggnader saknar förutsättningar för att anpassas till ett högre elevantal. Genom att ersätta dessa med en större nybyggnad kan programmet koncentreras till en och samma del av fastigheten. På så sätt undviks också användandet av jungfrulig mark och behovet av sprängning samt tunga transporter koncentreras i huvudsak till en redan bebyggd del av fastigheten.

Detaljplanen är från 1946 och fastigheten är en så kallad A-tomt (allmänt ändamål) med ett par meter prickmark närmast gatorna runt tomten som inte får bebyggas. Detaljplanen tillåter inte byggnadshöjd över 7,5 meter. Med dagens många regleringar och krav, bl.a. kravet på 2,70 meters fri höjd i lektionssalar, innebär detta en mycket pressad konstruktiv lösning där stora delar av husets teknikutrymmen är placerade på vindsnivå.

Program

Skolans funktioner delas mellan huvudbyggnaden och nybyggnaden. I huvudbyggnaden lokaliseras mellanstadiet (årskurs 4-6), kök och matsal samt specialsalar för de praktiska ämnena. I nybyggnaden inryms lågstadiet (F-3) med integrerat fritids, rörelserum med omklädningsrum samt administration mm.

Nybyggnaden är uppbyggd med hemvister där det ryms tre klasser i varje hemvist. Totalt finns det fyra hemvister. Detta innebär en hemvist per årskurs.

Programmet bedöms vara mycket stort för skoltomten men med en koncentrerad ny byggnad är vår bedömning att det kan fungera. Nybyggnaden är föreslagen i två våningar med vind där rörelserum, omklädningsrum samt tekniska utrymmen inryms. Den bergiga tomten och det stora programmet gör att det blir fråga om tämligen stora sprängningsarbeten som kommer påverka byggnadskostnaden.



PROJEKTBESKRIVNING

beställare: SISAB
projekt: Långbrodalsskolan
projektnr:
etapp: Nybyggnad hus B

UTGÅVA: P1.0-1
datum: 2014-04-30
utfärdat av: Svante Wagenius
uppdagsnr: 12-052
sida: 2(2)

Nybyggnadens gestaltning

Arkitekturen i den föreslagna byggnaden sammanfogar platsens förutsättningar vad gäller lagkrav, miljöaspekter, ekonomiska ramar, bebyggelsetypologi och påverkan på boendemiljön i området, samt inte minst barnens behov av en god studiemiljö, såväl inom- som utomhus.

Den föreslagna nybyggnaden är indragen från gatan och anknyter därmed till den typologi som majoriteten av byggnader i området har. Byggnaden är uppbyggd så att lärosalar och undervisningsrum orienterar sig mot villastaden och dess lugn medan rast, rörelse och annan verksamhet orienterar sig mot skolgården med berget. Detta förhållningssätt samverkar även med solinstrålningens aspekter på undervisning respektive lek.

Det rumsliga konceptet i byggnaden är trots sin yteffektivitet fyllt av kvaliteter som, relativt kvadratiska rum, rundgång, inblickar, utblickar och genomblickar.

Huvudbyggnaden från 1914 är skolans självklara förgrundsgestalt och dess additativa och vertikala gestalt samt högresta tak dominerar platsen. Den nya byggnaden skall genom sitt förhållningssätt underordna och anknyta sig till den äldre huvudbyggnaden, samtidigt som den skall vara en modern komplementbyggnad med egen karaktär.

För att uppnå detta har viktiga kännetecken och kvaliteter från huvudbyggnaden "återanvänts" i nybyggnaden. Anpassningen till huvudbyggnaden återfinns bland annat i det nya husets placering utefter gatan, den centralt placerade entrén, takvinkeln på 45 grader samt i husets axialiteter och sekventiella rörelsemönster.

För att även lyfta fram skillnader och ge huset en egen karaktär orienterar sig nybyggnaden horisontellt och homogent istället för additivt och vertikalt. Byggnadens exteriöra material och detaljer kommer också utformas så att dessa skiljer sig markant från huvudbyggnadens utformning från 1914.

BILAGA 3

Tjänsteutlåtande

2014-05-09

Tillgänglighet hus B

Åtgärder för att möta samhällets krav på tillgänglighet

För personer med nedsatt rörelse- & orienteringsförmåga

Projekt: Långbrodalsskolan

Projektets omfattning:

En ny skolbyggnad, benämns hus B, planeras på befintlig skolfastighet, Kv Rödingen 1. Den nya byggnaden ska inrymma årskurs F-3 samt rektor och skolhälsovård. I projektet ingår också att anpassa skolgården. Inga åtgärder som berör tillgängligheten planeras invändigt i befintlig byggnad.

Planerade åtgärder rörande tillgänglighet:

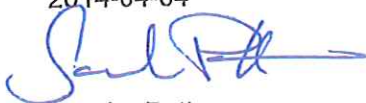
Utvändigt:

- Två nya handikapparkeringsplatser ordnas 25 meter från respektive huvudentré på hus A och hus B
- Nya och ett antal befintliga trappor kontrastmarkeras utvändigt
- Nya trappor förses med handledare som uppfyller BBRs krav
- Ett tillgängligt stråk mellan husen iordningställs med tanke på den kuperade tomten
- Befintlig utomhusscen görs tillgänglig med en ramp
- Hus B får en tillgänglig entré med ramp och trappa från Sländvägen
- Naturliga stråk att följa för att ta sig över och runt skolgården finns samt relativt plana ytor på olika platser även om tomten är väldigt kuperad

Invändigt i hus B:

- Huvudentrén och dörrar i trapphus in till hemvister, rektor och skolhälsovård förses med dörröppningsautomatik
- Fasta trösklar ska inte finnas annat än vid klimatskal och eventuella brandskiljande partier. Då är maxhöjden 15 mm och tröskelramp eller liknande ska finnas
- Tillräckliga mått vid dörrar och passager finns i hela hus B
- Trappor inkl. handledare och räcken utförs för att uppfylla gällande tillgänglighetskrav
- I övrigt kommer hela den nya byggnaden att uppfylla de krav som ställs i BBR på tillgänglighet. Eftersom detta är en nybyggnad kan alla krav tillgodoses på ett bra sätt.

2014-04-04



Sandra Pettersson

Certifierad sakkunnig tillgänglighet

Sakkunnigutlåtande tillgänglighet

Projekt: Långbrodalsskolan

Granskning av: förslagshandling - granskningshandling dat 2014-03-28 (ej måttsett)

Granskning har gjorts främst mot BBR med också mot SISABs egna anvisningar.

Jag har vid ett antal tillfällen under projekteringsarbetet haft möten med arkitekt och landskapsarkitekt samt lämnat skriftliga synpunkter för att fånga upp eventuella problem och brister. Tack vara dessa möten har jag i nuläget ingenting att anmärka på vad gäller tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

2014-04-04



Sandra Pettersson

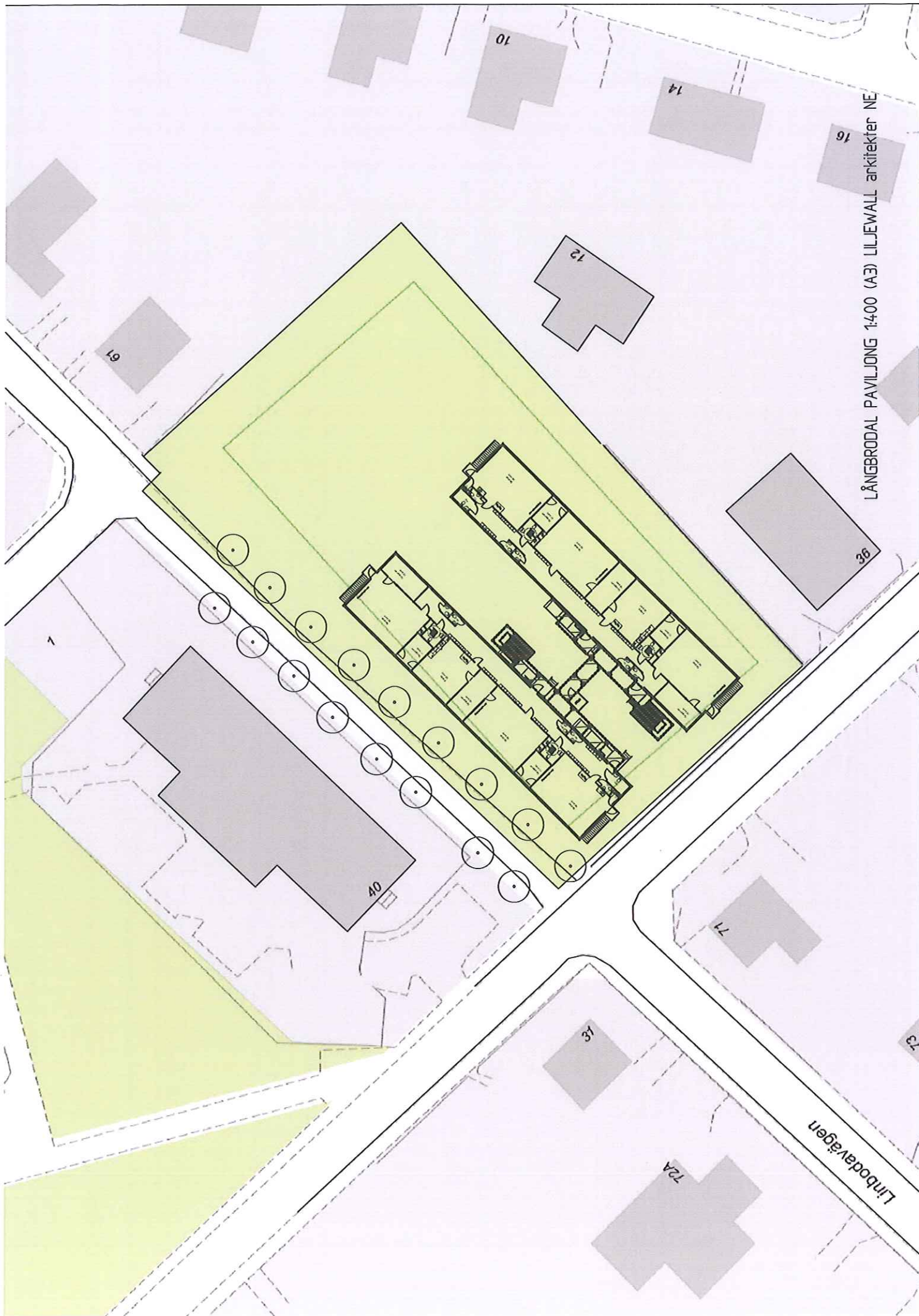
Certifierad sakkunnig tillgänglighet

BILAGA 4

Tjänsteutlåtande

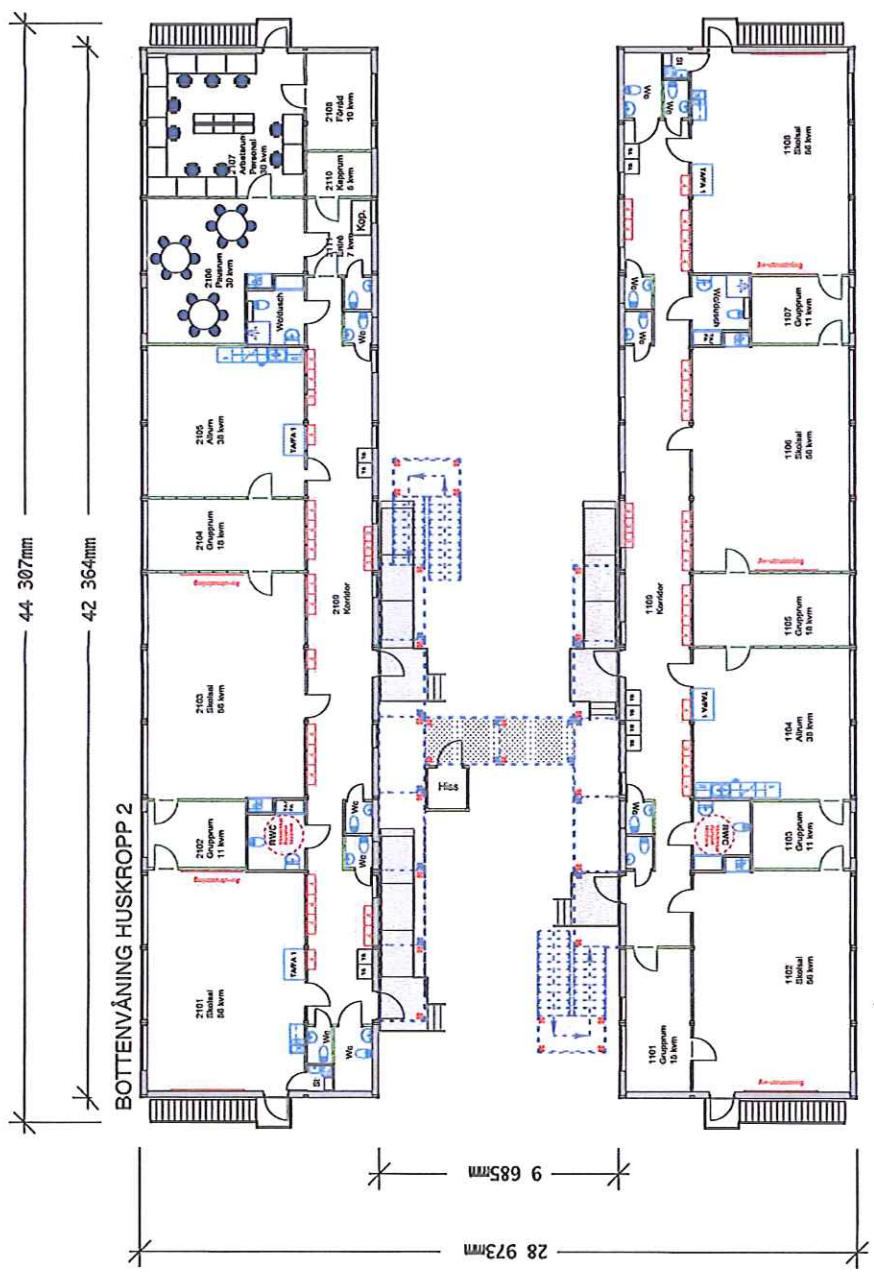
2014-05-09

Situationsplan och ritningar över evakueringspaviljongerna



LÅNGBRODAL PAVILJONG 1:400 (A3) LILJEWALL arkitekter NE

Lindövägen



BYGGGLOVSRTITNING

REV	ANT	REVIDERINGEN AVSVAR	SIGN	DAT
D		Keppruminredning 28 st/öpr	ML	2/5
C		Byte värding personalrum, nya rumnummer, dörrar till grupprum, dusch i wc, 2 st torrkåp	ML	31/1
B		Minskad platser köf, rumnumrering, torrkåp.	ML	27/1
A		Fasta väggar i fritids	ML	26/1

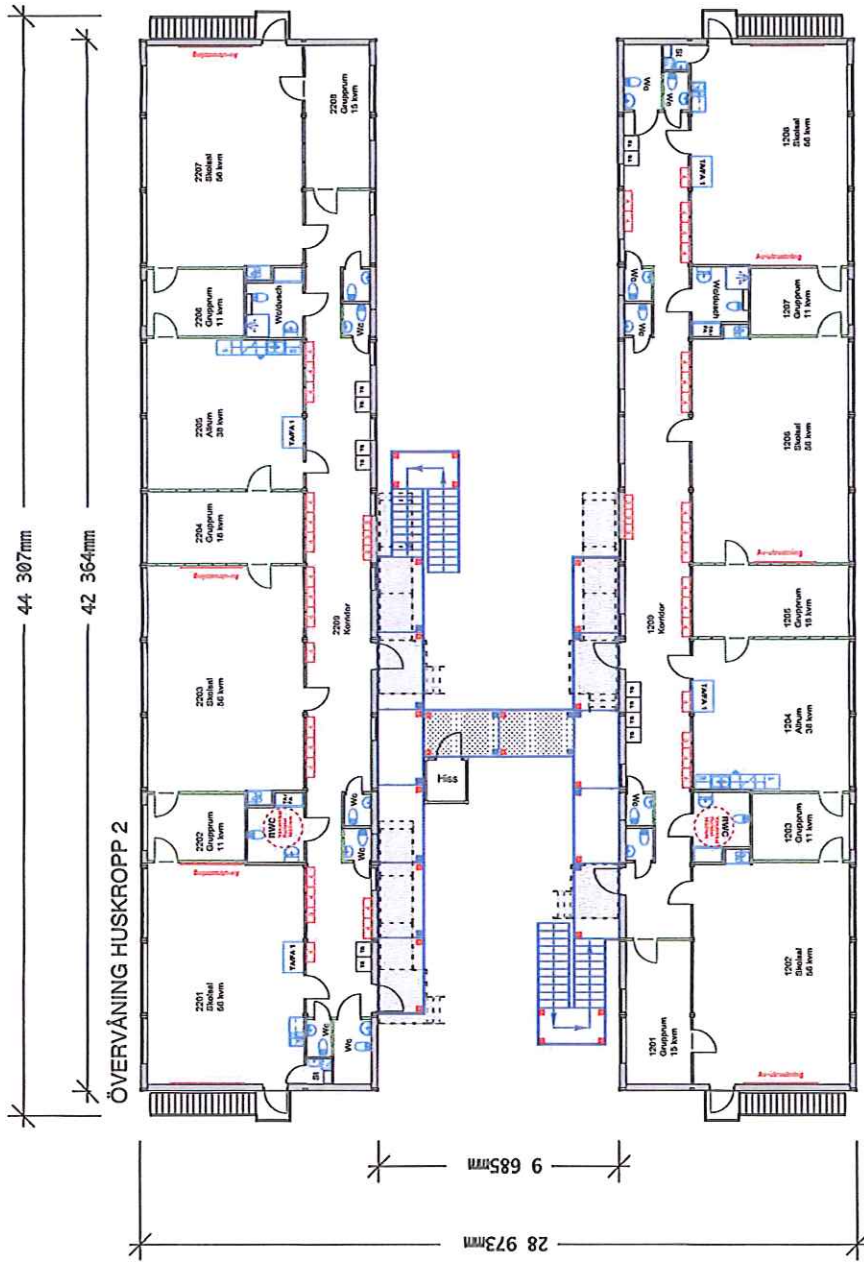
Sisab
Långbrodalskolan, Hägersten
56 st S2000 i två plan

EXPANDIA
Moduler

Expandia Moduler AB
Klippans
Göteborg
0435-294 30 031-779 28 60 021-80 41 10

Wälsterås

PLANRITNING BOTTENVÅNING	AVTALSNR:	RITTINGSNUMMER	REV
SKALA 1:200	0	14405.01	D
DATUM 2014-01-21	RITAD AV Martin Lundbergh		



BYGGLOVS-RITNING

REV	ANT	REVIDERINGEN AVSER	SIGN	DAT
D		Kappruminredning 23 st/kpr	ML	2/5
C		Bygg våning personalrum, nya rumnummer, dörrar till grupprum, dusch i rwc, 4 st torkskåp	ML	31/1
B		Planlösning pers.rum, mitsalet plåster kpr, rumnumrering, torkskåp.	ML	27/1
A		Fasta väggar i trillida	ML	26/1

EXPANDIA
Moduler

Expandia Moduler AB
Klippan 66160 Göteborg
04352294 30 031-773 23 60 021-60 41 10

Västerås
RITAD AV Martin Lundbergh
DATUM 2014-01-21
SKALA 1:200
AVTALSNR: 0
RITINGSNUMMER 14405.02
REV D

BILAGA 5

Tjänsteutlåtande

2014-05-09

Fastprisoffert 2014-05-09 från SISAB

Stockholm, 2014-05-09

Utbildningsförvaltningen

Vår referens: Anders Lööv

Box 22049

104 22 STOCKHOLM

Er referens: Leif Hellén

SISAB:s proj. nr. 1490-9108

Fastprisoffert inför genomförandebeslut - Nybyggnad av Hus B vid Långbrodalsskolan

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2012-02-22 och 2012-07-03, målbildsmöten och samråd, beställningsnummer GR-1907 och GR 1989 erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Sammanfattning enligt flik 48

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

Tidplan, denna offert

Tidplan	2014	2015	2016	2017	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Utredning, dat.						
Förslagshandling, dat.	11 april					
Beställning senast*	15 aug					
Projektering	15 aug					
Evakuering		15 juni				
Produktion		1 juli		30 juni	1 juli 2017	1 juli 2017
Slutredovisning				nov		

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

Sign:

 FOC
 C


SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	164 623 908			
	Total kostnad, kr	% av bedömd entreprenad- kostnad	Hyresgästens kostnad, kr	SISAB:s kostnad, kr
Bedömd entreprenad- kostnad i kr	107 219 271		107 219 271	0
Indikator visandes fördelning (i hela %)			100%	0%
Projekteringskostnad	12 215 641	11%	12 215 641	0
Extern projektledning, inkl myndighetsavgifter	7 773 272	7%	7 773 272	0
		% av ovan kostnad		
Oförutsett och risk	26 207 030	21%	26 207 030	0
Hittills nedlagt	3 827 466		3 827 466	0
Övriga kostnader	1 072 193		1 072 193	0
Summa byggherrekostnad	51 095 602		51 095 602	0
Summa entreprenad- och byggherrekostnad	158 314 873		158 314 873	0
Administrativt påslag, HG	3 166 297	2%	3 166 297	
Preliminär kostnad för kreditiv	3 142 738		3 142 738	
Projektkostnad	164 623 908		164 623 908	
Avgår *)			0	Summa SISAB
	Summa hyresgenererande		164 623 908	0

*) Exempelvis finns möjlighet till direktfinansiering samt redan fakturerat.

Vid fastprisoffert kommer projektkostnaden att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med april 2014 som basmånad.

Redovisning av entreprenadkostnad, se bilaga daterad 2014-04-28 till denna offert.

Annan ekonomisk information	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerat av nedlagda kostnader	2 650 000	-
Restvärde hus F, <i>direktfaktureras 2015</i> , kr	802 286	-
Restvärde hus P, <i>direktfaktureras 2015</i> , kr	837 088	-
Rivningskostnad hus F och P <i>direktfaktureras 2015</i>	4 723 229	

Specificering av vissa kostnader (ingår i projektkostnaden ovan)

	kr
Tillgänglighet	3 000 000
Konstnärlig utsmyckning	1 119 425
Lekutrustning	1 950 000
Grundläggning för lekutrustning	300 000

Specificering av risker (ingår i projektkostnaden ovan)

	kr
Markförhållanden	1 000 000
Sprängning	7 400 000
Trång villagata, säkerhet, transporter	5 000 000
Bef ledningar vilka ej finns redovisade på ritningar	2 000 000
Trång arbetsplats, byggetablering	7 000 000
Övriga sammanvägda risker	3 800 000

Hysesfördelning

Amorteringstid	Investering			Kronor / år
33 år	115 455 256			6 789 119
20 år	34 886 838			2 738 617
10 år	10 491 164			1 348 115
5 år	3 790 650			866 164
<i>Summa, kr</i>	<i>164 623 908</i>	(Räntesats på inv. 2,85%)	<i>Delsumma</i>	<i>11 742 015</i>
	Ny-/Tillbyggd yta (BRA)	4 198	F.n. kr/kvm	
<i>DoU - drift</i> för ny-/tillbyggd area (BRA)			314	1 318 172
<i>DoU - energi</i> för ny-/tillbyggd area (BRA)			169	709 462
Rabatt under 5 år för ny-/tillbyggd area (BRA)			-200	-839 600
Summa DOU		<i>Delsumma</i>	283	1 188 034
Tomträtt/Annan kostnad för mark				375 400
Övriga rabatter och tillägg				0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)				13 305 449

I beräknad hyra ingår inte eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

Avgående hyra/2015-07-01, p g a rivning, är:

Hus F ca 386 754 kr, 438 m² BRA

Hus P ca 403 531 kr, 457 m² BRA

Pav1 ca 254 216 kr, 121 m² BRA



Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	55		KWh/kvm/år
Berörd yta x kvm (BRA)	4 198		
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	39 215		Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	425		
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32+2		
Årshyra kr/elev (berörd yta) 28 elever/ klass = 336 elever	38 482		exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

Övrigt

Offerten förutsätter erhållet bygglov under september 2014.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t.o.m. september 2014. 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.


För att innehålla ovanstående tidplan krävs en interimbeställning under maj 2014 på 800 000 kr för start av genomförandeprojektering.


Eventuellt förändrad justeras efter verklig tomträttsavgäld kostnad.


Denna offert ska godkännas av SISAB:s styrelse för att vara giltig.

Med vänlig hälsning

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB


 Åsa Öttenius
 VD


 Mari Lindén
 tf Fastighetschef /Söder


 Marie Ungheden
 tf Chef projektavdelningen

Underlag för hyresoffert till Hyresgästen för TILLKOMMANDE hyra/lyta 2014

Hyresgäst: Utbildningsnämnden	
Skolans/Förskolans namn	Långbrodalsskolan
Eventuell etapp	Kontrakt nr 149001
Hus/Byggnadsdel	Hus B
SISABs projektnummer	9108
	Fastighetsbeteckning Kv. Rödningen 1
	Kort beskrivning Nybyggnad av hus B
Byggt yta, kvm BRA	4 198
Räntesats	2,85%
DoU kr/kvm	314
	Tomträtt/Markkostnad år 375 400
	Inhymningshyra, kr/år 0
	SISAB-pav, kr/kvm/år 0

Hyresgrundande investering	Amorteringstid antal år	Ränta	Amortering	Summa tillk.hyra helår	Restvärde efter ett år
115 455 256	33	3 290 475	3 498 644	6 789 119	111 956 612
34 886 838	20	994 275	1 744 342	2 738 617	33 142 496
10 491 164	10	298 998	1 049 116	1 348 115	9 442 048
3 790 650	5	108 034	758 130	866 164	3 032 520
	Tomträtt/Markkostnad			375 400	
	DoU-schabloner och inhymning			1 188 034	
Summa	Summa	4 691 781	7 050 232	13 305 448	157 573 676

kr/kvm

Diarie nr: 1034-2011

Proj.ansvarig: Anders Lööv

Stockholm den 28/4, 2014

A. Lööv

Anders Eklund *e.o.*

Projektavdelningen

12 7/10

Till mallen "Inför inriktningsbeslut"

Summa investering	164 623 908
Summa investeringshyra/år	11 742 014
Summa inhyrning, mark o DoU/år	1 563 434
Summa tillkommande hyra/år	13 305 448

Till mallen "Inför genomförandebeslut"

Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
164 623 908	(Räntesats 2,85%)	11 742 014
Summa DoU/inhyrning/mark	(Dou 483/283 kr/kvm inkl rabatt)	1 563 434
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		13 305 448

Amorteringstid	Investering	Kronor / år
33 år	115 455 256	6 789 119
20 år	34 886 838	2 738 617
10 år	10 491 164	1 348 115
5 år	3 790 650	866 164
<i>Summa, kr</i>	164 623 908 (Räntesats på invest.: 2,85%)	<i>Delsumma</i> 11 742 014
	Ny-/Tillbyggd yta (BRA)	F.n. kr/kvm
<i>DoU - drift</i> för ny-/tillbyggd area (BRA)	4 198	314
<i>DoU - energi</i> för ny-/tillbyggd area (BRA)		169
Rabatt under 5 år för ny-/tillbyggd area (BRA)		-200
Summa DOU		283
Tomträtt/Annan kostnad för mark		375 400
Övriga rabatter och tillägg		0
Summa		13 305 448

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

Ar	Restvärde före året	Amorteringstid antal år	Räntebetalningar kvartal				Summa		Summa tillk.hyra	Restvärde efter året
			1	2	3	4	Ränta	Amortering		
6	97 962 035	33	729 149	723 583	718 017	712 451	2 883 201	3 498 644	6 381 845	94 463 391
	26 165 129	20	193 785	191 333	188 880	186 427	760 424	1 744 342	2 504 766	24 420 787
	5 245 582	10	38 358	37 375	36 391	35 408	147 532	1 049 116	1 196 648	4 196 466
	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0
	4 198	DoU/mark/hyra							2 403 034	
	129 372 746	Summa	961 293	952 290	943 288	934 285	3 791 157	6 292 102	12 486 293	123 080 643

Ar	Restvärde före året	Amorteringstid antal år	Räntebetalningar kvartal				Summa		Summa tillk.hyra	Restvärde efter året
			1	2	3	4	Ränta	Amortering		
11	80 468 815	33	598 944	594 372	589 800	585 228	2 368 344	3 498 644	5 866 988	76 970 171
	17 443 419	20	129 190	127 555	125 920	124 284	506 949	1 744 342	2 251 291	15 699 077
	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0
	4 198	DoU/mark/hyra							2 403 034	
	97 912 234	Summa	728 134	721 927	715 720	709 512	2 875 293	5 242 986	10 521 313	92 669 248

Ar	Restvärde före året	Amorteringstid antal år	Räntebetalningar kvartal				Summa		Summa tillk.hyra	Restvärde efter året
			1	2	3	4	Ränta	Amortering		
21	45 482 374	33	338 534	335 949	333 365	330 781	1 338 629	3 498 644	4 837 273	41 983 729
	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
	4 198	DoU/mark/hyra							2 403 034	
	45 482 374	Summa	338 534	335 949	333 365	330 781	1 338 629	3 498 644	7 240 307	41 983 729

Ar	Restvärde före året	Amorteringstid antal år	Räntebetalningar kvartal				Summa		Summa tillk.hyra	Restvärde efter året
			1	2	3	4	Ränta	Amortering		
33	3 498 644	33	26 041	25 842	25 643	25 445	102 971	3 498 644	3 601 616	0
	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
	4 198	DoU/mark/hyra							2 403 034	
	3 498 644	Summa	26 041	25 842	25 643	25 445	102 971	3 498 644	6 004 650	0

BILAGA 6

Tjänsteutlåtande

2014-05-09

Budgetoffert 2014-05-02 från SISAB



Stockholm, 2014-05-02

Vår referens: Ola Holmgren

Er referens: Leif Hellén

SISAB:s proj. nr. 149003-3470

Utbildningsförvaltningen

Grundskoleavdelningen

104 22 Stockholm

STOCKHOLMS STAD
UTBILDNINGSNÄMNDEN

2014 -05- 09

Dnr.....

Inför genomförandebeslut Budgetoffert – uppställning paviljong i samband med ombyggnation av Långbrodalsskolan

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2013-12-19, målbildsmöten och samråd, beställningsnummer Gr 2164 erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomförd utredning och enligt nedan angivna förutsättningar.

Utförande

Uppställning i två år, med start augusti 2015, av en paviljong i två plan enligt bilagd planritning, som totalt inrymmer 16 klassrum, uppdelat på 11 skolsalar, fyra klassrum för fritidsverksamhet, samt ett klassrum som kan nyttjas som personalarbetsplats.

Ytan (BRA) är beräknad till ca 1515 m².

Efter två år avetableras tolv klassrum och fyra klassrum lämnas kvar i två år, fram till 2019, för att inrymma två klasser, inkl integrerat fritids och utrymme för personalrum.

Vi har räknat med att en hiss kommer att installeras som placeras i anslutning till den utvändiga loftgången, samt att krav ställs på skärmtak ovan loftgång och hiss. I den bedömda produktionskostnaden ingår även anpassningar för två utvändiga förråd (å 10 kvm), utvändig belysning, anpassning markytor och enklare lekutrusning på gården, 12 st torkskåp, fyra duschkabiner, samt mindre planändring av modulerna. I projektkostnaden ingår ommålning av paviljongen för att möta ev. krav i bygglovet.

Kostnad för sadeltak har ej räknats med, ej heller utrymmen för matsal/kök.

Sign:

 FOC
 C



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

e-post: diarie@sisab.se
webbaddress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Detta är ett förslag, framtaget av SISAB i samråd med er på utbildningsförvaltningen och skolans rektor. Förslaget kan behöva bearbetas ytterligare i samråd med Utbildningsförvaltningen och skolan, samt paviljongleverantören, i samband med detaljprojektering av markplanering och mediaförsörjning.

Vi har i nuläget fått besked från Exploateringskontoret, Stadsdelsförvaltningen och Trafikkontoret om att den tänkta uppställningsplatsen, på Långbro bollplan, får nyttjas under uppställningstiden. Ett avtal om markupplåtelse måste dock tecknas, och bygglov måste erhållas.

Uppställningstiden är beräknad på två år för hela uppställningen (16 klassrum) och därefter två år för uppställningen med fyra klassrum.

Tidplan, denna offert

Tidplan	2013	2014	2015	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Utredning, dat.					
Budgetoffert		14-05-05			
Beställning senast*		14-09-30*			
Projektering		okt-dec			
Produktion			15-05-01	2015-08-04	2015-08-04

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

För att ovanstående inflyttnings tid skall kunna innehållas har vi utgått från att bygglov kan erhållas från och med maj 2015.

Totala uppställningstiden för en paviljong med tillfälligt bygglov kan maximalt bli 5+5 år enligt PBL 2011.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	9 587 980			
	Total kostnad, kr	% av bedömd entreprenad- kostnad	Hyresgästens kostnad, kr	SISAB:s kostnad, kr
Bedömd entreprenad- kostnad i kr	7 747 000		7 747 000	0
Indikator visandes fördelning (i hela %)			100%	0%
Projekteringskostnad	172 000	2%	172 000	0
Extern projektledning, inkl myndighetsavgifter	422 000	5%	422 000	0
		% av ovan kostnad		
Oförutsett och risk	834 100	10%	834 100	0
Hittills nedlagt	0		0	0
Övriga kostnader	0		0	0
Summa byggherrekostnad	1 428 100		1 428 100	0
Summa entreprenad- och byggherrekostnad	9 175 100		9 175 100	0
Administrativt påslag, HG	275 253	3%	275 253	
Preliminär kostnad för kreditiv	137 627		137 627	
Projektkostnad	9 587 980		9 587 980	
Avgår *)			0	Summa SISAB
	Summa hyresgenererande		9 587 980	0

*) Exempelvis finns möjlighet till direktfinansiering samt redan fakturerat.

Indexreglering av inhyrningskostnaden kommer att ske i enlighet med konsumentprisindex med maj 2014 som basmånad,

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Specificering av vissa kostnader (ingår i projektkostnaden ovan)

	kr
Avetablering ingår med	2 271 000
Ommålning	500 000

Hyresfördelning

Amorteringstid	Investering				Kronor / år	
33 år	0				0	
20 år	0				0	
10 år	0				0	
2 år	9 587 980				5 067 247	
<i>Summa, kr</i>	<i>9 587 980</i>	(Räntesats på inv.	2,85%)	<i>Delsumma</i>	<i>5 067 247</i>	
	Ny-/Tillbyggd yta (BRA)	1 515		F.n.		
<i>DoU - drift</i> för ny-/tillbyggd area (BRA)					127	192 405
<i>DoU - energi</i> för ny-/tillbyggd area (BRA)					169	256 035
Rabatt under 5 år för ny-/tillbyggd area (BRA)					0	0
Summa DOU			<i>Delsumma</i>	296	448 440	
Tomträtt/Annan kostnad för mark						105 000
inhyrningshyra						2 196 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)						7 816 687

Vi kommer att reglera vår bedömda projektkostnad efter genomförd uppställning

Amorteringstiden för projektkostnaden är beräknad på två år.

Hyran år 3-4, för de fyra klassrum som står kvar, blir 685 480 kr/år, och utgörs av inhyrningshyra paviljong, samt DoU-schablon och markarrende. Kostnaden för etablering, avetablering och anpassningar betalas i hyreskostnaden under år 1 och 2.

Nyckeltal

	Kommentar		
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	X		KWh/kvm/år enligt BBR
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	1 515		
Kr/kvm (BRA) (berörd yta,	5 160		Beräknat på Hyreskostnaden
Ventilation i lektionsal tekniskt dimensionerad för antal personer	30		
Årshyra kr/person (berörd yta), år 1-2	23 260		

Övrigt

Lös inredning och utrustning ingår inte i projektet


Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

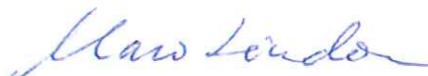
Offertens giltighet

Offerten är giltig t.o.m. 30 september 2014. 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 så att avrop av paviljongerna kan ske hos paviljongleverantören inför genomförande för att klara ovanstående tidplan.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB


Åsa Ottenius
VD


Mari Lindén
T.f. Fastighetschef Söder


Marie Ungheden
T.f. Chef projektavdelningen