

Stockholm, 2014-05-28

Utbildningsförvaltningen
Administrativa avdelningen
Box: 22049

Vår referens: Kjell Sjögren

Er referens: Svante Lilja

104 22 Stockholm

SISAB:s proj. nr. 0310-9093

Inför genomförandebeslut – fastprisoffert, om- och tillbyggnad av Nälstaskolan.

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2013-12-03, målbildsmöten och samråd, beställningsnummer GR-2162 erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Hyresgästens mål med projektet:

Om- och tillbyggnad av Nälstaskolan för att avveckla paviljonger (3 st.) och andra annex samt öka kapaciteten från dagens 528 till 765 elever.

Detta innebär:

Tillbyggnad av matsal, ökad kapacitet av tillagningsköket från dagens c:a 690 portioner till c:a 875 portioner.

Tillbyggnad (hus K) innehållande klassrum, grupprum, fritidsverksamhet musiksals och arbetsrum för lärare mm.

Befintliga byggnader hus G (idrottsbyggnad och H (gamla vaktmästarbostaden) rivs för att skapa utrymme för ny idrottsbyggnad med kapacitet för den utökade verksamheten.

Entrén flyttas till hus F och tydliggörs.

Hus F förses med ett våningsplan ovan matsal innehållande expedition, arkiv, lärararbetsplatser, pausrum för lärare och skolhälsovård.

Befintliga byggnader Hus A-E verksamhetsanpassas genom att tillskapa grupprum, lärararbetsplatser, utökat bibliotek, fritidsklubb samt att byggnaderna tillgänglighetsanpassas ex hiss vid hus D för att ta upp nivåskillnader och underlätta virkestransporter till slöjden.

Sign:
 FOC *OW*
 C *SL*



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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*D*

Denna skola är en av totalt 18 skolor som kommunfullmäktige beslutat skall vara en övernattningsskola med totalt 236 övernattningsplatser. Vid verksamhetsanpassningen av hus A-E utgår 40 övernattningsplatser p.g.a. att grupperum och lärararbetsplatser tillskapas. Dessa 40 övernattningsplatser ersätts i den nya idrottsbyggnaden så att det totala antalet platser bibehålls.

SISAB:s mål med projektet:

Avveckla paviljonger inrymmande 200 elever där tillfälligt bygglov går ut sommaren 2015.

Planerade nya byggnader, idrottsbyggnaden och hus K, skall miljöcertifieras med betyget Miljöbyggnad Silver.

Planerat underhåll i befintliga byggnader A-E:

Energisparande åtgärder, såsom isolering av källarväggar/grundmurar i samband med att dränering läggs om, fönsterbyte och isolering av vinden. För dessa åtgärder beräknas en energibesparing av uppvärmning på 28 % vilket motsvarar 43,4 kW/m² och år.

Belysningsarmaturer byts till LED- belysning. Invändig ommålning till c:a 20 % av ytorna. Generellt byts innerdörrar och ytterdörrar.

Omläggning av ytskikt på tak hus A, B och C.

Vid projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning deltagit. Studiebesök på Sjöstadsskolan har av skolans personal genomförts för jämförelse mellan Nälstaskolans presenterade ritningar och illustrationer.

Tidplan, denna offert.

Tidplan	2013	2014	2015	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Förslagshandling, dat.		Juni.			
Beställning senast*		Okt.			
Projektering		Nov.			
Evakuering			Juni.	201508	201508
Produktion Etapp 1			Okt.	201703	201703
- Etapp 2				201601	201801
-Etapp 3				201803	201904
Slutredovisning, 201911					

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

Etapp 1. Idrottsbyggnad, expedition, storkök. matsal.

Etapp 2. Hus K (Nyproduktion)

Etapp 3. Befintliga delar av Hus A-E och avetablering paviljonger



Projektkostnadsredovisning.

- Restvärden befintliga byggnader per den 28 februari 2014. Ej ingående i projektkostnaden för om- och tillbyggnad.
Byggnad G (bef. idrottsbyggnad). 529 936 kronor. Direktfaktureras enligt hyresavtal.
Byggnad H. (Vaktmästarbostad). 15 046 kronor. Direktfaktureras enligt hyresavtal.

Av projektkostnaden för verksamhetsanpassning 199 916 515 kronor utgör:

Ombyggnad hus A-F.

Kostnad för ombyggnad av ventilation hus A-E	813 000 kronor
Tillgänglighet.	2 523 000 kronor
Köksombyggnad.	2 900 000 kronor
Tillbyggnad matsal.	<u>5 300 000 kronor</u>
Summa:	11 536 000 kronor

Nya byggnader:

Byggnad hus K.	108 038 000 kronor
Ny idrottsbyggnad.	<u>32 635 000 kronor</u>
Summa:	140 673 000 kronor

SISAB:s underhåll hus A-F. 14 928 000 kronor

Evakueringspaviljonger redovisas i separat budgetoffert daterad 2014-05-28.

Evakueringspaviljonger byggetapp 1 + 2, 30 månader

Beräknad hyra paviljonger år 1. 3 459 000 kronor

Evakueringspaviljonger byggetapp 3, 13 månader

Beräknad hyra paviljonger år 1. 1 938 000 kronor

Budgetkostnad för evakuerings paviljonger. c:a 11 000 000 kronor

AW
TS

Projektkostnad, kr	214 844 515			
	Total kostnad, kr	% av bedömd entreprenad- kostnad	Hyresgästens kostnad, kr	SISAB:s kostnad, kr
Bedömd entreprenad- kostnad i kr	154 684 000		143 776 000	10 908 000
Indikator visandes fördelning (i hela %)			93%	7%
Projekteringskostnad	15 468 600	10%	14 377 600	1 091 000
Extern projektledning, inkl myndighetsavgifter	12 375 080	8%	11 502 080	873 000
		% av ovan kostnad		
Oförutsett och risk	18 557 570	10%	16 921 570	1 636 000
Hittills nedlagt	5 600 000		5 180 000	420 000
Övriga kostnader	1 437 760		1 437 760	0
Summa byggherrekostnad	53 439 010		49 419 010	4 020 000
Summa entreprenad- och byggherrekostnad	208 123 010		193 195 010	14 928 000
Administrativt påslag, HG	3 863 900	2%	3 863 900	
Preliminär kostnad för kreditiv	2 857 605		2 857 605	
Projektkostnad	214 844 515		199 916 515	
Avgår *)			0	Summa SISAB
	Summa hyresgenererande		199 916 515	14 928 000

*) Exempelvis finns möjlighet till direktfinansiering.

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

Redovisning av entreprenadkostnad, se bilaga daterad 2014-05-22 till denna offert.

Annan ekonomisk information	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerat av nedlagda kostnader	0	-
Restvärde, <i>direktfaktureras</i> , kr	544 982	-

Specificering av vissa kostnader (ingår i projektkostnaden ovan).

	kr
Tillgänglighet	2 500 000
Konstnärlig utsmyckning	1 437 760

Specificering av risker (ingår i projektkostnaden ovan).

	kr
Markförhållanden (hemlig tunnel)	2 000 000
Sprängning	2 500 000

Hyresfördelning.

Amorteringstid	Investering			Kronor / år
33 år	158 648 337			9 329 003
20 år	23 416 170			1 838 169
10 år	15 960 754			2 050 957
5 år	1 891 256			432 152
<i>Summa, kr</i>	<i>199 916 517</i>	(Räntesats på inv. 2,85%)	<i>Delsumma</i>	<i>13 650 281</i>
	Ny-/Tillbyggd yta (BRA)	5 794	F.n.	
<i>DoU - drift</i> för ny-/tillbyggd area (BRA)			314	1 819 285
<i>DoU - energi</i> för ny-/tillbyggd area (BRA)			169	979 169
Rabatt under 5 år för ny-/tillbyggd area (BRA)			-200	-1 158 780
Summa DOU		<i>Delsumma</i>	283	1 639 674
Tomträtt/Annan kostnad för mark				0
Övriga rabatter och tillägg				0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)				15 289 955

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

Avgående hyra, p.g.a. rivning, är:

Hus G. 22 590 kronor per månad.

Hus H. 9 786 kronor per månad.

Nyckeltal.

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	93	7	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	61		KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	9 432		Hus A-E 3 071,5 kvm. Hus F 1 594,4 kvm. Hus K 3 753 kvm. Hus G 1 013 kvm.
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	22 778		Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	950		
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32+2		Tillbyggnad
	28+2		Ombyggnad
Årshyra kr/person (berörd yta)	16 095		exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt



Övrigt.

Evakueringslokal för idrott när befintlig idrottsbyggnad rivs är inte löst. Verksamheten står utan idrottsbyggnad under perioden augusti 2015 till mars 2017 (byggetapp 1). Skolans personal tillsammans med utbildningsförvaltningen tittar på olika lösningar som skall kunna arbetas in i projektet under nästkommande skede (projekteringsskedet).

Enligt besked från utbildningsförvaltningen och skolans personal kommer mathållningen under byggetapp 1 (augusti 2015 till mars 2017) lösas med catering, samt att eleverna äter i klassrummen.

Evakuerings paviljong redovisas i separat budgetkalkyl daterad 2014-05-28.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Offertens giltighet.

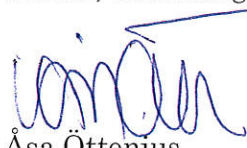
Offerten är giltig t.o.m. oktober 2014. I de fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

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

Denna offert för om- och tillbyggnad av Nälstaskolan, gäller under förutsättning att utbildningsförvaltningen samtidigt beställer evakueringspaviljonger för om- och tillbyggnad av Nälstaskolan. Evakueringspaviljonger redovisas i separat budgetoffert.

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

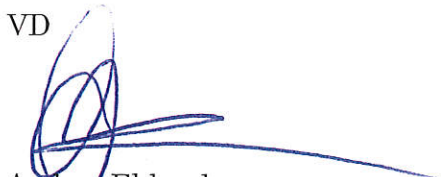
Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Åsa Öttenius
VD



Per Backe
Fastighetschef Norr



Anders Eklund
Chef projektavdelningen

