

2015-10-30

Dnr. 13-324/2348  
Utbildningsförvaltningen  
Box 22049  
104 22 Stockholm

Stockholm, 2015-10-28

Er referens: Patrik Ståhl

Vår referens: Susanne Herold

## Inför genomförandebeslut – fastprisoffert, Om- och tillbyggnad av Nälstaskolan

### Er beställning

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

### Bakgrund

Ny offert för om- och tillbyggnad av Nälstaskolan på grund av felaktigt kalkylunderlag till tidigare offert.

### 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, gruppum, fritidsverksamhet musikal 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 gruppum, lärararbetsplatser, utökat bibliotek, fritidsklubb samt att byggnaderna tillgänglighetsanpassas ex hiss vid hus D för att ta upp nivåskillnader och underlätta virkestransporter till slöjden.

Denna skola är en av totalt 18 skolor som kommunfullmäktige beslutat skall vara en övernattningskola med totalt 236 övernattningsplatser. Vid



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

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](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)  
Styrelsens säte: Stockholm

Sign:

FOC  
 C

M

verksamhetsanpassningen av hus A-E utgår 40 övernattningsplatser p.g.a. att grupprum 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/m<sup>2</sup> 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.

**Projektbeskrivning, se bilaga.**

## Tidplan, denna offert

Tidplan	2013	2014	2015	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
<b>Förslagshandling, dat.</b>		Juni			
<b>Beställning senast*</b>			Dec		
<b>Projektering</b>		Nov			
<b>Evakuering</b>			Juni	201508	201508
<b>Produktion Etapp 1</b>				201601	201708
<b>-Etapp 2</b>				201605	201808
<b>-Etapp 3</b>				201806	201912
<b>Slutredovisning, 202006</b>					

\*) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum. Tillägsbeställningar 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

Projektkostnad, kr	282 030 266
Hyresgäst Anpassning, kr	263 231 122
SISAB:s kostnad, kr	18 799 144

Vid fastprisoffert kommer projektkostnaden att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med oktober 2015 som basmånad. Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

## Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Restvärde, <i>direktfaktureras</i> , kr	544 982	0

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.

## Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	17 406 027

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 3071,5 kvm. Hus F 1594,4 kvm. Hus K 3 753 kvm. Hus G 1 013kvm.
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	29 901	Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	950	Antal elever 848 Antal personal 102
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32 + 2 32 + 2	Ombyggnad Tillbyggnad
Årshyra kr/elev (berörd yta)	21 892	exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

## Övrigt

Verksamheten står utan idrottsbyggnad under perioden augusti 2015 till att byggetapp 1 är klar. Skolans personal har tillsammans med Utbildningsförvaltningen löst evakueringen genom att boka tider för idrottslektioner i bland annat Vällingbyhallen.

Enligt besked från Utbildningsförvaltningen och skolans personal kommer mathållningen under byggetapp 1 lösas med catering samt att eleverna äter i klassrummen.

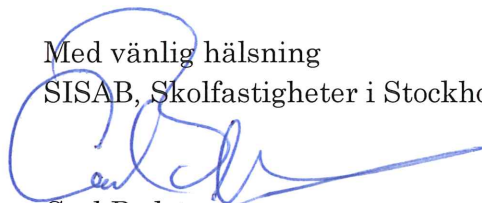
Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

## Offertens giltighet

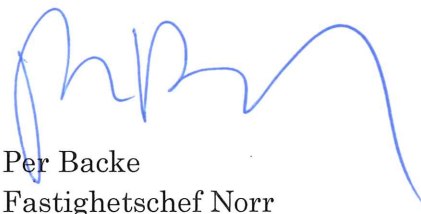
Offerten är giltig t o m december 2015. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

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


Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Carl Bodsten  
Tf VD



Per Backe  
Fastighetschef Norr



Marie Ungheden  
Tf Chef projektavdelningen