

Stockholm, 2016-10-25
Er referens: Linda Palo
Vår referens: Björn Sundström

Hägerstens-Liljeholmens Sdf
Box 490
129 04 Hägersten

Inför genomförandebeslut – budgetoffert avseende nybyggnad av förskola intill kv. Fiberpennan vid Fastlagsvägen

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2013-10-22, möten under utredning och detaljplaneprocess och förslagshandlingsprojektering erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning, se bilaga.

Förslagshandling daterad 2016-09-23.

Bakgrund

Inom stadsdelen finns behov av en permanent förskola för 8 avdelningar.

Vid projektarbetet har förskolans ledning och personal samt representanter för stadsdelens förvaltning deltagit.

Hyresgästens mål med projektet

Målet är att erhålla en modern förskola för 8 avdelningar med fina friytor på det ställe som har utpekats som den enskilt bästa platsen för en förskola i SBK:s områdesprogram för Aspudden och Midsommarkransen. Ett specifikt mål är att ha fyra avdelningar på bottenvåningen/markplan, samt att ha fyra avdelningar på våningen ovanför.

SISAB:s mål med projektet

Målet är att bygga en väl fungerande förskolebyggnad med liten byggnadsarea (fotavtryck) som sparar mark till friyta, som blir kostnadseffektiv vid produktion och i förvaltning och som uppfyller ställda energimål. Hyresgästens mål att ha fyra avdelningar på bottenvåningen har lösts genom att placera fläktrum, personalrum och tillagningskök på plan 3, där kökets placering innebär nytänkande. Detta ger en kompakt och effektiv byggnadsvolym som uppfyller de ställda verksamhetskraven från hyresgästen.

Byggnaden skall klassas enligt Miljöbyggnad silver.



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

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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

Sign:
 FOC
 C
OK

Tidplan, denna offert

Tidplan	2016	2017	2018	2019	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Beställning av projektering senast*	161128					
Bygglov senast**		170228				
Projektering angöringsväg m.m.	161201	170228				
Projektering	161201	170512				
Beställning av genomförande senast*		170228				
Produktion angöringsväg m.m.		170601- 170901				
Avetablering Sdf:s bef. paviljong		170904- 170915				
Produktion		170925		190401	190410	190401
Finplanering, sista delen				Klar 190701		
Slutredovisning					191231	

*) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning av projektering och beställning av genomförande erhålls senast nämnda datum.

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

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	55.445.000
Hyresgästanspassning, kr	55.445.000
SISAB:s kostnad, kr	0

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	882.000	0
Restvärde, direktfaktureras, kr	0	0

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	3.426.000

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

Denna budgetoffert avser kostnadsbaserad preliminär hyra. Efter tillträdesdagen används slutkostnad för hyresgästanspassning för beräkning av slutlig hyra.

Nyckeltal

	Kommentar	
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0 % av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	55	KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	1371	
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	40.441	Beräknat på projektkostnad inkl. direktfinansiering
Teknisk kapacitet: Max antal personer	186	
Årshyra kr/person (berörd yta)	25.699	Beräknat på 144 barn, exklusive nyproduktionsrabatt

Övrigt

I rådande högkonjunktur i byggbranschen har en särskild jämförelse gjorts med nyligen inkomna entreprenadanbud för att utreda dagsaktuellt kostnadsläge för anbud. Det är svårt att bedöma konjunkturutvecklingen framöver och kostnadsläget är inte uppräknat ytterligare jämfört med dagens höga kostnadsläge.

Tomten är väldigt fin och den enda inom närområdet, men för att angöra fastigheten fordras en lång angringsväg som innebär en stor merkostnad för projektet (ca 1½ mkr).

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m februari 2017. 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.

Delbeställning av projektering inför genomförande krävs enligt ovan för att klara ovanstående tidplan.

Denna offert ska godkännas av SISAB:s styrelse senast februari 2017 för att vara giltig.

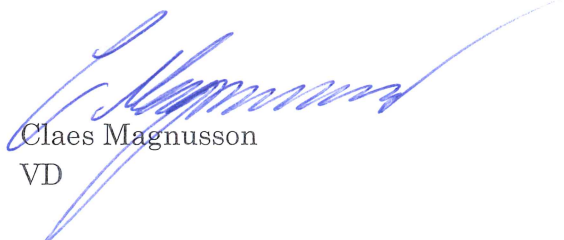
Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Marie Ungheden
Bitr. chef projektavdelningen



Olle Åberg
Fastighetschef Norr/Söder



Claes Magnusson
VD

Skolfastigheter i Stockholm AB



Datum	2016-10-25
FFFFLL-PPPP	268001-3175
Dnr:	201300344
Proj. ansvarig:	B Sundström
Avdelning:	Projektavd.
Anders Eklund	

Underlag för hyresoffert Nyproduktion, intill kv. Fiberpennan vid Fastlagsvägen

Hyresgäst:	Hägersten-Liljeholmen Stadsdelsförvaltning
------------	--

Skolans/Förskolans namn:	Vid kv. Fiberpennan	Adress:	Fastlagsvägen (ej nr. än)
Eventuell etapp:		Fastighetsbeteckning:	
Hus/Byggnadsdel:			
Kort beskrivning:	Nybyggnad förskola med 8 avdelningar		

Byggt yta, kvm BRA:	1 371	Tomträtt/Markkostnad kr/år: (Skriv in om det är aktuellt, annars lämna tom)	149 358
Räntesats:	2,00%	Inhyrningshyra, kr/år:	
DoU kr/kvm:	- Drift 312	SISAB-pav, kr/kvm/år:	0
	- energi 169		
	- rabatt (år 1-5) -200		

Helårseffekt	Hyresgrund. investering	Amorteringstid antal år	Ränta	Amortering	Summa tillk. hyra helår	Restvärde efter ett år
		38 194 046	50	763 881	763 881	1 527 762
	14 186 360	20	283 727	709 318	993 045	13 477 042
	1 091 258	10	21 825	109 126	130 951	982 133
	1 091 258	5	21 825	218 252	240 077	873 007
Summa:	54 562 923		1 091 258	1 800 576		
					149 358	
DoU-schabloner och inhyrning:					385 251	
Summa:					3 426 444	52 762 347

Önskas kr/kvm ?		Summa investering:	54 562 923
		Summa investeringshyra/år:	2 891 835
		Summa inhyrning, mark o DoU/år:	534 609
		Summa tillkommande hyra/år:	3 426 444

Bedömd projektkostnad, kr	Räntesats	Hyra i kr/år, ca	Summa DoU/inhyrning/mark	534 609
54 562 923	2,00%	2 891 835	(Dou 481/296/283 kr/kvm inkl rabatt)	
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)				3 426 444

Amorteringstid	Investering			Kronor / år
50 år	38 194 046			1 527 762
20 år	14 186 360			993 045
10 år	1 091 258			130 951
5 år	1 091 258			240 077
Summa, kr	54 562 923	Räntesats på invest.: 2%		2 891 835
		Ny-/Tillbyggd yta (BRA)	1 371	F.n. kr/kvm
DoU - drift för ny-/tillbyggd area (BRA) :				312 427 752
DoU - energi för ny-/tillbyggd area (BRA) :				169 231 699
Rabatt under 5 år för ny-/tillbyggd area (BRA) :				-200 -274 200
Summa DOU :				281
Tomträtt/Annan kostnad för mark :				149 358
Övriga rabatter och tillägg :				0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret) :				3 426 444

Skolfastigheter i Stockholm AB



Datum	2016-10-25
FFFFLL-PPPP	268001-3175
Dnr:	201300344
Proj. ansvarig:	B Sundström
Avdelning:	Projektavd.
	Anders Eklund

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	55 444 785			
	Total kostnad, kr	% av bedömd entreprenad-kostnad	Hyresgästens kostnad, kr	SISAB:s kostnad, kr
Bedömd entreprenadkostnad i kr	39 400 000		39 400 000	0
Indikator visandes fördelning (i hela %)			100%	0%
Projekteringskostnad	6 271 475	16%	6 271 475	0
Extern projektledning, inkl myndighetsavgifter	2 350 000	6%	2 350 000	0
Oförutsett och risk (inkl. 800 tkr risk för projektering och byggadm)	4 800 000	12%	4 800 000	0
Övriga kostnader	394 000		394 000	0
Summa byggherrekostnad	13 815 475		13 815 475	0
Summa entreprenad- och byggherrekostn.	53 215 475		53 215 475	-
Administrativt påslag, HG *	1 064 310	2%	1 064 310	
Preliminär kostnad för kreditiv	1 165 000		1 165 000	
Projektkostnad	55 444 785		55 444 785	
Avgår **			-881 862	
			Summa hyresgenererande	54 562 923

*) 0,5 - 30 milj = 3 %, över 30 milj = 2 % från första kronan

**) Exempelvis finns möjlighet till direktfinansiering samt redan fakturerat.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Specificering av vissa kostnader (ingår i projektkostnaden ovan) (lägg till/ta bort ej aktuella)

	kronor
Konstnärlig utsmyckning	394 000
SBK:s myndighetskostnader för ny detaljplan	405 000
Lång angöringsväg bland annat med mycket sprängning	1 500 000
Två pumpar för dag- och spillvatten	500 000
Stor tomt, 4100 m2 friyta (positivt, men kostar mer)	750 000
Hittills nedlagt, utredning och förslagshandling	2 756 998

Specificering av risker (ingår i projektkostnaden ovan) (lägg till/ta bort ej aktuella)

	kronor
Markförhållanden	Geoteknisk undersökning ej utförts än, men gamla underlag har använts.
Sprängning	Risk för större volym sprängning

Något annat av ekonomiskt intresse för projektet.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Projektkostnad (inkl. direktfinansierat) per m2 BRA