



Utbildningsförvaltningen
Grundskoleavdelningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Vår referens: Kamran Lotfi

Stockholm 2016-11-01

Er referens: Mikael Kaarre

SISABs proj. nr. 095005-3645

Inför genomförandebeslut – Budgetoffert – Uppställning paviljong intill Värmdö gymnasium

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2016-05-23 med beställningsnummer GR 2839 samt samrådsmöten, erbjuder vi oss att efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar utföra rubricerat arbete.

Placering

Paviljongen placeras på befintlig markyta inom fastigheten Alstern 1. Placeringen är förankrad med Utbildningsförvaltningen. Uppställningen består av en paviljong i tre plan i L-format utföring placerad längs med fastighetens södra och östra sidor.

Marken består i dagsläget av, gräsytor, 3-4 stycken större lövträd, vegetation, asfalterad parkering samt befintliga gångstråk/gångvägar. Placeringens markyta har en höjdskillnad på cirka 2m med lägsta punkt på den östra delen av fastigheten.

Utförande

Skolpaviljongen är utformad för grundskola årskurs 7-9. Disposition enligt nedan bifogade ritningar:

- Situationsplan (daterad 2016-10-11)
- Planritning (daterad 2016-10-07)
- Fasadritning (daterad 2016-10-13)
- Typritning för kök (daterad 2016-11-01)

- **Klassrum** **16 st. (55.5kvm)**

Klassrummen är av typ multisalar (tillgång till vatten vid diskbänk/ho eluttag längs yttervägg), salarna är också utrustade med: ljudabsorbent/anslagstavla, projicerbara whiteboardtavla, 30st. skolkrokar i kapprum.

Observera

Enligt tidigare beställningsunderlag och samråd krävdes endast 9 st. klassrum samt 6 st. grupprum.



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
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Sign:

FOC

C

Överskott av klassrum och grupprum är tänkt att omdisponeras till:

- 2 st. NO-salar
 - 1 st. Hemkunskap (halvklass med 4 st. hemmakök samt 3 st. kyl och 3 st. frys)
 - 1 st. Trä-metall (med dammsäker armatur och radiatorer samt elslinga med nödstopp)
 - 1 st. Textil-slöjd (med elslinga med nödstopp)
 - Personal/vilorum
- **Grupprum** 9 st. (10,4kvm, i anslutning till klassrum).
 - **Matsal**
200kvm matsal med 136 stycken sittplatser, 2 st. serveringsdiskar samt utrymme för ytterligare serveringsmöblemang.
 - **Mottagningskök**
Mottagningskök med kapacitet för minst 400 portioner (134 st./sittning om 3 st. sittningar). *Bifogad typritning visar endast funktioner för mottagningskök. Paviljongspecifika anpassningar för denna uppställning kommer således att utföras.*
 - **Vaktmästeri** 1 st. (18kvm)
 - **Admin/Rektor** 1 st. (38kvm)
 - **Mötesrum** 1 st. (10.4kvm)
 - **Kurator** 1 st. (10 kvm)
 - **Studieyrkesvägledning** 1 st. (10 kvm)
 - **Skolhjälsrum** 1 st. (17kvm)
 - **Hiss** 1 st. (placerad i huvudbyggnad)
 - **Soprum** (med ozonrening) 1 st. (10kvm)
 - **WC** 32 st.
 - **RWC** 10 st.

Yta totalt 2348 m² BRA.

I kostnaden för paviljongen ingår kostnad för ommålning fasader enligt förväntade krav från Stadsbyggnadskontoret vid bygglovsprövningen. Ingår i kostnaden gör även ommålning till paviljongleverantörens ursprungsfärg samt återställande av markyta.

Bygglov

Tidsbegränsat bygglov kommer att sökas på 10 års tid med möjlighet till förlängning.

Förutsättningar / risker

Utformning

- Ändring av utformning och disposition av paviljongens yta drar ut på tiden och försenar sökning av bygglov.

Bygglov

- Bygglov ej inlämnat (stor risk att bygglov ej beviljats innan planerat markarbete).
- Risk för lång handläggningstid på Stadsbyggnadskontoret kan försena projektet.
- Risk för överklagan.

Markförutsättningar

- Geotekniska undersökningar ej utförda.
- Kort tid för markprojektering

Leveranstider från leverantör

- Leveranstider ej bokade – risk för förseningar.
- Försening av moduler på grund av tidsbrist i planering.

Tidplan

Tidplanen tar ej hänsyn till semester- eller helgdagar.

TIDPLAN	2016	2017	2018	2019	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Bygglovshandling, dat.	2016-11-14					
Bygglov erhållits	2017-01-16					
Beställning senast*	2016-12-19					
Projektering	2016-11-10					
Produktion	2017-02-01				2017-07-01	2017-07-31
Slutredovisning	2017-12-31					

Projektkostnadsredovisning Bedömda kostnader

Projektkostnad, kr	27 212 706			
	Total kostnad, kr	% av bedömd entreprenad- kostnad	Hyresgästens kostnad, kr	SISAB:s kostnad, kr
Bedömd entreprenad- kostnad i kr	21 239 347		21 239 347	0
Indikator visandes fördelning (i hela %)			100%	0%
Projekteringskostnad	455 144	2%	455 144	0
Extern projektledning, inkl myndighetsavgifter	1 279 512	6%	1 279 512	0
		% av ovan kostnad		
Oförutsett och risk	3 446 100	15%	3 446 100	0
Hittills nedlagt	0		0	0
Övriga kostnader	0		0	0
Summa byggherrekostnad	5 180 756		5 180 756	0
Summa entreprenad- och byggherrekostnad	26 420 103		26 420 103	0
Administrativt påslag, HG	792 603	3%	792 603	
Preliminär kostnad för kreditiv	0		0	
Projektkostnad	27 212 706		27 212 706	
Avgår *)			0	Summa SISAB
	Summa hyresgenererande		27 212 706	0

Vi kommer att reglera vår bedömda projektkostnad mot verkliga kostnader efter genomförd uppställning.

Specificering av vissa kostnader (ingår i projektkostnaden ovan)

Specificering av vissa projektkostnader (ingår i projektkostnad)	Kr
Markarbeten	3.500.000
Finplanering av skolgård	1.500.000
Fettavskiljare, slamavskiljare inklusive avfallskvarn.	350.000
El-servis (ny anslutning)	500.000
VA-servis (ny anslutning)	160.047
Data & Tele installation	800.000
Larm (inbrott, utrymning, hiss)	1.250.000
Lås (skalcylindrar entréer/ytterdörrar)	31.500
Utvändig belysning	130.000
Övrig anpassning (flytt väggar, tillägg, mm)	2.000.000
Skärmtak (entréer + ramper + lastkaj)	106.600
Återställande av mark	1.300.000

Hyresfördelning

Amorteringstid	Investering			Kronor / år
10 år	27 212 706			3 265 525
5 år	0			0
Summa, kr	27 212 706	(Räntesats på invest.: 2,0%)	Delsumma	3 265 525
	Ny-/Tillbyggd yta (BRA)	2 348	F.n. kr/kvm	
DoU - drift för tillbyggd area (BRA)			127	298 196
DoU - energi för tillbyggd area (BRA)			169	396 812
Rabatt under 5 år för tillbyggd area (BRA)			0	0
Summa DOU			296	
Tomträtt/ annan kostnad för mark				127 003
Övriga rabatter och tillägg		Inhyrningskostnad		4 746 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)				8 833 536

Hyran är beräknad med en 10 årig uppställningstid.



Nyckeltal

		Kommentar
Berörd yta (nybyggnad), kvm (BRA)	2348	
Kr/kvm (BRA) (berörd yta,)	3762	Tillkommande hyra inkl inhyrningskostnad
Teknisk kapacitet: Max antal elever	360	
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal elever	30	
Årshyra kr/person (berörd yta)	24583	

Övrigt

I projektkostnaden ingår inga arbeten i befintlig skola.
Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t.o.m. 2016-12-19. 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.

Vidare har vi i tidplanen förutsatt att vi kommer att erhålla bygglov till mitten av januari 2017.

Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt skall förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

Med vänliga hälsningar

Skolfastigheter i Stockholm AB


Marie Ungheden
Bik. Chef projektavdelningen


Olle Åberg
Fastighetschef Söder


Claes Magnusson
VD