

Stockholm, 2017-01-30
Er referens: Thomas Björk
Vår referens: Anette Broman

Utbildningsförvaltningen
Avdelningen för ekonomi och styrning
Lokalenheten
Hantverkargatan 2F
112 21 Stockholm

Inför genomförandebeslut – budgetoffert – kv. Springbrunnen 4. Avseende Om-, tillbyggnad av Hässelbygårdsskolan hus D

Er beställning

Refererande till era beställningar 3105, daterad 2017-01-25, 2947 daterad 2016-11-21; målbildsmöte daterad 2016-11-02, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter erhållen genomförandebeställning.

Projektbeskrivning, se bilaga.

Bakgrund

Under år 2009-2012 arbetades det fram ett förfrågningsunderlag, gällande ombyggnad av hus D. Utbildningsförvaltningen valde då att inte gå vidare med projektet.

Efter genomgång av tidigare års handlingar önskar skolan och utbildningsförvaltningen i stort motsvarande lokalutformning i 2016 års beställning.

Utbildningsförvaltningen och SISAB har enats om att budgetoffert ska gälla i detta projekt. Kostnaderna fördelas på samma sätt som i 2013 års överenskommelse, vilket innebär att 48 % av kostnaden tillfaller utbildningsförvaltningen och 52 % SISAB.

Under hösten 2016 har konsulterna inventerat förändringar jämfört med 2012. Under våren 2017 kommer konsulterna att ta fram ett förfrågningsunderlag.

Hyresgästens mål med projektet

Anpassning av Hässelbygårdsskolan hus D ska genomföras i enlighet med redan framtaget förslag från 2012, med två förändringar; väggen mellan rum 106E och 106D tas bort samt fritidslokaler anpassas till klassrum.

SISAB:s mål med projektet

Utföra underhållsåtgärder i motsvarande omfattning som 2012, vilket innebär bland annat nytt golv, nya stammar, ny el, ventilation, rör, radiatorer och utfackningsväggar (inklusive fönster).



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

CS

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

Tidplan, denna offert

Tidplan	2016	2017	2018	2019	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Förslagshandling, dat. 2012-01-31						
Beställning senast*		juni				
Projektering		VT-17				
Produktion			jan		Dec 2018	
Slutredovisning						Juni 2019

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

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, ca kr	45 000 000
Hyresgästanpassning, ca kr	22 000 000
SISAB:s kostnad, ca kr	23 000 000

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Kostnadsuppgifter utgår från 2012 års kalkyl, då projektkostnaden var 41 255 000 kronor. Utifrån den har påslag för index gjorts.

I budgetofferten har det inte gjorts någon uppskattning av marknadsläget.

Räntenivån har sjunkit från 3,12% 2012 till 0,95% ränta 2017.

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	1 208 500

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

Nyckeltal

		Kommentar	
Indikator visandes fördelning	48	52	% av entreprenadkostnad
Hyresgäst/SISAB (i hela %)			
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	1 250		
Teknisk kapacitet: Max antal personer	285		Totalt alla 3 plan
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34 (27)	27 personer i varje lektionssal på plan 100	
Årshyra kr/person (berörd yta)	4 240		exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

Övrigt

Nytt bygglov kommer att sökas under våren 2017.

Vid konsulternas genomgång av lagkrav mm konstateras att ett antal förändringar kommer att ske. Till exempel är kravet på luftåtervinning större, vilket kan rendera i att aggregat blir större och därmed även fläktrummet. Att ljudkraven har ökat är en annan förändring projektet ser. Huruvida dessa kan uppfyllas på plan 100 där fritidslokaler görs om till lärosalar återstår att se. Konsulternas belysning av handlingarna och deras erfarenheter från tidigare projekt är sammanställda i en riskanalys. Dessa risker kommer, i den utsträckning det är möjligt, att tas om hand i projekteringsskedet (VT-2017), beställning på förprojektering finns, se ovan.

I samråd med utbildningsförvaltningen har projektet valt att inte göra ytterligare kalkyleringar.

Om SISAB eller utbildningsförvaltningen önskar göra förändringar (tex ovan beskrivna flytt av vägg, ändra till klassrum i stället för fritids) utifrån 2012 års förslagshandling kommer de utgöra en ändring. Alla ändringar kostnadsberäknas och samlas i en liggare som manifesteras vid styrgruppsmöten. Fördelningsnyckeln 48% utbildningsförvaltningen, 52% SISAB kan komma att ändras beroende på vem och hur mycket som tilläggs beställs eller ändras.

Då rummen på plan 100 inte utgör fullstora klassrum kommer luften regleras till att omfatta 27 personer i varje rum.

Offertens giltighet

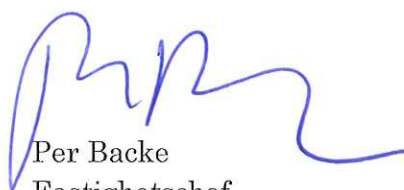
Budgetofferten är giltig t o m juni 2017. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

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

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Maja Nilheim
Projektområdeschef



Per Backe
Fastighetschef



Claes Magnusson
VD