



Stockholm  
Vår referens: Erkki Sievänen  
Er referens: Maria Holdo  
2017-06-16

Utbildningsförvaltningen/Lokalenheten  
Hantverkargatan 2  
Stockholm

## Inför Genomförandebeslut – budgetoffert – kv Malmgården 1, Östra Reals gymnasium, Ventilationsombyggnad

**Projektamn:** Östra Reals gymnasium, Ventilationsombyggnad alla byggnader, Karlavägen 79  
**Kontraktetsnummer:** 083001 - Projektnummer: 3895  
**Fastighetsbeteckning:** Malmgården 1  
**Diarienummer:** 201500242

### Er beställning

Refererande till era beställningar GR-2624 och GY-3170 daterade 2015-11-27 respektive 2017-04-04 och målbildsmöten, styrgruppsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar



### Projektbeskrivning, se bilaga 1.

### Bakgrund

För att klara dagens krav på ventilation har SISAB initierat en kapacitetsökning av ventilationen i hus A och B på Östra Reals gymnasium skola. Utbildningsförvaltningen har i samband med detta gett i uppdrag till SISAB att utreda och genomföra ett antal verksamhetsförbättrande åtgärder såsom utökad matsalskapacitet, tillgänglighetsåtgärder, akustikåtgärder, nya studieytor, passersystem mm. För detaljer se Bilaga 1.

### Hyresgästens mål med projektet

Att med hjälp av åtgärder beskrivna i Bilaga 1 utöka skolans matsalskapacitet samt förbättra lärmiljön för elever och personal.

Sign:   
 FOC  
 C 



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress  
Box 47311  
100 74 Stockholm

Besöksadress  
Förmanvägen 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

## SISAB:s mål med projektet:

Att utföra ombyggnaden enligt utbildningsförvaltningens önskemål och beställning i samband med planerat ventilationsprojekt.

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

## Tidplan, denna offert

Tidplan	2017	2018	2019	2020	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Förslagshandling, dat.						
Beställning senast*	Sep					
Projektering	Sep-Dec					
Evakuering		Aug				
Produktion (1 etapp)		Aug	Juni**		Juli 2019 **	Dec 2019 **
Slutredovisning			Jan**			

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

\*\*) Tider gäller under förutsättning att byggtid kan ske på 1 år. Detta är fortfarande under utredning och besked beräknas ha inkommit till augusti 2017.

Ombyggnaden på Östra real kommer att ske i en etapp. Skolan kommer under hela byggtiden vara evakuerade i lokaler på Hantverkargatan, Murmästaren 3.

Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

## Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	161 933 500 kr
Hyresgästanpassning, kr	42 284 300 kr
SISAB:s kostnad, kr	119 649 200 kr

**OBS.** I ovan redovisad projektkostnad ingår kostnad för forcering med motiv att klara produktion på totalt 1 år. Uppskattad kostnad **14 000 000 kr**. Möjlighet att utföra produktion på 1 år är fortfarande under utredning och uppskattad kostnad har ej bekräftats av extern kalkylator. Utredning och kalkylerad kostnad beräknas kunna levereras till er i aug 2017.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

## Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	525 764 kr	0 kr
Nedlagt, ej fakturerat	1 358 653 kr	4 075 960 kr

## Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	2 333 732 kr

## Nyckeltal

	Kommentar	
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	25	75 % av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	n/a	KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	11 500 kvm	Ca 13000 BTA
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering), totalt	14 081 kr	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering), kund	3 677 kr	Beräknat på kundens del av projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	1 178 + 100	Barn + personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32 + 2	Barn + personal
Årshyra kr/person (barn/elev) (berörd yta)	1 981 kr	exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

## Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m. sep 2017. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer er del av nedlagda projektkostnader (1 359 000kr) 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.

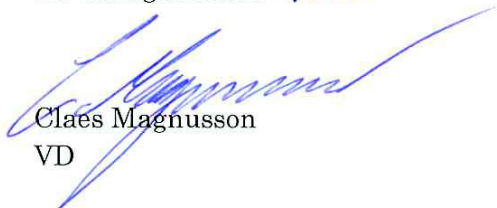
Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Mari Linden  
Tf. Fastighetschef 3/7-17



Stig-Erik Öström  
Projektområdeschef



Claes Magnusson  
VD



# Projektbeskrivning

## Ombyggnad Östra real

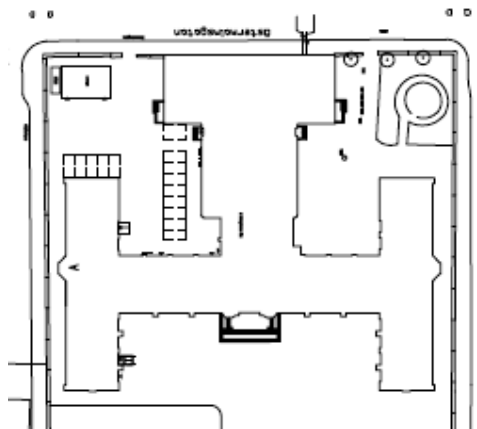
### Bakgrund och mål för projektet.

För att klara dagens krav på ventilation har SISAB initierat en kapacitetsökning av ventilationen i hus A och B på Östra reals gymnasium skola. Utbildningsförvaltningen har i samband med detta gett i uppdrag till SISAB att utreda och genomföra ett antal verksamhetsförbättrande åtgärder. Projektet utförs därmed med målet att uppfylla myndighetskrav och skapa en samt en bättre lärmiljö för både elever och skolpersonal. En förutsättning i projektet har varit att nuvarande undervisningsyta inte får minskas och allra helst ökas.

### Information om Östra real

Östra real är ritad av Ragnar Östberg, uppförd 1906-1910 och blåklassad enligt Stadsmuséets klassificering.

Skolan ligger på Karlavägen i Östermalm och inrymmer i dagsläget ca 1100 elever och 100 personal. Byggnaden utgörs av ca 11 500kvm (BRA) uppdelat i hus A och B. Huvudbyggnaden, hus A utgörs av mittskepp med 6 plan inklusive vind och bottenplan, samt två sidoflyglar med 4 plan inklusive källare. Hus A inrymmer i huvudsak undervisningslokaler, expedition, personalrum mm. Hus B är påkopplat hus A's baksida och de 6 våningsplanen inrymmer gymnastik- och omklädnings, aula samt undervisningslokaler.



Figur 1 – Utdrag situationsplan



Figur 2 - Fasad mot Karlavägen



## Ombyggnationen

### Ventilationsombyggnad (SISAB)

Ventilationsombyggnaden omfattar hela hus A och B. Nya fläktrum planeras på vinden i båda byggnaderna. I samband med dessa åtgärder genomförs även ytskiktsrenovering, byte av undertak och ny belysning i hela skolan utförs. Därtill renoveras samtliga befintliga WC/RWC för att motsvara standard på nya WC/RWC och befintlig fettavskiljare byts ut.

### Verksamhetsanpassningar (Utbildningsförvaltningen)

Åtgärder som omfattas av beställning från Utbildningsförvaltningen är akustikåtgärder i korridorer och trapphus, nya WC-grupper, utökad matsalskapacitet, samt tillgänglighetsanpassningar.

#### *WC grupper och omklädning*

41 st nya WC varav 4 st RWC tillskapas för att uppnå normen 1 wc per 15 personer. Nya wc/rwc har i görligaste mån placerats utspridda över skolan för bästa tillgänglighet. Ett nytt könsneutralt omklädningsrum byggs i anslutning till gymnastiksal. Placeras så att passage genom befintliga omklädningsrum kan undvikas.

#### *Matsal och kök*

Matsalens nuvarande kapacitet utökas genom att nuvarande cafélokal, som ligger i anknötning till matsal på plan 900 tas i anspråk för att så vis utöka matsalen på befintlig plats med 36-40 nya matsalsplatser. Skolcaféverksamheten flyttas till centralt läge på plan 100 nära huvudentrén, med möjlighet att sitta också i korridoren utanför. En ny avfallskvarn installeras i anslutning till diskrum och plats för två nya frysar, samt plats för emballagevagnar skapas i anslutning till kök.

#### *Tillgänglighet*

Åtgärder genomförs för att uppnå Tillgänglighet nivå 2. Bland annat ny trapplift till scen i aula, renovering befintliga hissar, kontrastmarkering, anropsplatser, dörrautomatik mm.

#### *Reception/Expedition*

Receptionen förnyas i sitt nuvarande centrala läge i direkt anslutning till huvudentrén. Ny receptionsdisk och arbetsplatser för 2 personer i expeditionsfunktion samt vaktmästare tillskapas.. På så vis erhålles en lättillgänglig och bemannad plats för interna och externa besökare.

#### *Akustik*

Den genom mätningar bekräftat undermåliga akustiken i trapphus och korridorer förbättras. Akustikabsorbenter sätts på väggar i korridorer och matsal. Befintliga dörrars ljudisoleringsförmåga förstärks med sänktröskel och nya tätningslister. Samtliga undertak byts ut



2015-00242

Erkki Sievänen

till klass A-tak i samband med ventilationsåtgärder. Åtgärdsalternativ avseende akustik har på grund av skolans kulturmärkning varit begränsade. Befintliga elevskåp i korridorer i mittskeppet hus A, byts ut mot nya skåp med akustikförbättrande effekt.

#### *Nya grupperum, studieytor och personalrum*

Totalt 4 nya grupperum tillskapas av bland annat befintliga förråd. I korridorer tillskapas ca 70 st nya möbelgrupper som studieyta. Ett befintligt personalrum/passage avgränsas genom en ny vägg.

#### *Passagesystem*

Passagesystem installeras, både i skal och invändigt.

## **Etapper och evakuering**

Ombyggnationen utförs i en etapp. Verksamheten kommer under tiden vara evakuerad till lokaler på Kungsholmen (Murmästaren).

## **Tider**

Beräknad start för ombyggnad på Östra real är början av sommaren 2018. Verksamheten har uttryckt behov av att kunna flytta tillbaka senast HT 2019 och utredning av den möjligheten pågår. Normal byggtid uppskattas till ca 1,5-2 år och skulle isf innebära tillbakaflytt under sommaren 2020.

För SISAB

Frida Nyberg, Bitr. Projektansvarig  
SISAB