

Utbildningsförvaltningen
 Grundskoleavdelningen
 Box 22049
 104 22 Stockholm
 STOCKHOLMS STAD
 UTBILDNINGSNÄMNDEN
 2017-06-30

Dnr: 2.6.3-9521/2015

Vår referens: Kamran Lotfi

Stockholm 2017-06-27

Er referens: Patrik Ståhl

SISABs proj. nr. 207100-4742

Budgetoffert – Uppställning paviljong Lagunen

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2016-04-25 samt samrådsmöten, erbjuder vi oss att efter genomfört Förslagshandlingskede och enligt nedan angivna förutsättningar utföra rubricerat arbete.

Placering

Paviljongen placeras på befintlig grusfotbollsplan på fastigheten Lagunen 1 i Hammarby sjöstad. Marken arrenderas av Fastighetskontoret och placeringen är förankrad med Utbildningsförvaltningen. Uppställningen består av en paviljong i tre plan formad som ett U med 3522 kvm BRA.

Utförande

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

- Situationsplan (2017-02-02)
- Planritning (2017-02-02)
- Fasadritning (2017-02-02)

- | | |
|------------------|--|
| • Klassrum | 11 st (55,5 m2) |
| • Grupprum | 12 st (10,4 m2) |
| • Toaletter | 42 st |
| • RWC | 3 st |
| • Mottagningskök | |
| • Matsal | (290 m2 med plats för ca 176 personer) |
| • Träslöjd | 1 st (84,4 m2 med tillhörande virkesförråd) |
| • Syslöjd | 1 st (69 m2) |
| • Musiksal | 1 st (57 m2 exklusive 3 mindre gruppum å 5,5 m2) |
| • Administration | 1st (55,5 m2 inklusive kontor för rektor, btr. rektor och intendent) |



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
 Box 47311
 100 74 Stockholm

Besöksadress
 Förmansvägen 11
 Arstadal, Stockholm

Tei: 08-508 460 00
 Fax: 08-508 460 01
 Org.nr: 556034-8970

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

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Sign:  FOC





- Bibliotek 1 st (49 m2)
- Hemkundskapsal 1 st (74 m2 med 6 kök samt kyl, frys och förråd)
- Arbetslagrum 3 st (ca 38 m2 samt 2 st 55,5 m2)
- Personalrum 1 st (ca 38 m2 med tillhörande viltum samt dusch)
- Elevhälsa 1 st (55,5 m2 inklusive rum för sjuksyster, syv samt kurator)
- Bildsal 1 st (55,5 m2 med totalt 3 diskbänkar och överskåp)
- NO/Kemi 3 st (2 å 74 m2 samt 55,5 m2. Tot. 16 diskbänkar och överskåp)

Bygglöv

Ansökan om tidsbegränsat bygglöv i 10 år är inskickat och handläggs av Stadsbyggnadskontoret.

Förutsättningar / risker

Utförning

- Utförningen beslutad så att Expandia kan göra en beställning till fabrik.

Bygglöv

- Ansökan om tidsbegränsat bygglöv är reviderad från 5 år till 10 år.
- Risk för lång handläggnings tid på Stadsbyggnadskontoret kan försena projektet.
- Risk för överklagan.
- Förutsättning att Stockholm Vatten godkänner placering över en del av U-området.

Markförutsättningar

- Geotekniska undersökningar pågår och inget utlåtande har ännu erhållits.
- Berg kan behöva sprängas/spräckas.

| TIDPLAN | 2016-2018 | 2017 | 2018 | 2019 | Prel. inflytt | Prel. hyresförs |
|----------------------------|-------------------|------|------|------|---------------|-----------------|
| Bygglövshandling, dat. | 2017-02-02 | | | | | |
| Bygglöv erhållits | 2017-09-01 | | | | | |
| Beställning senast* | 2017-09-25 | | | | | |
| Projektering | 2016-08-25 | | | | | |
| Produktion | 2017-11-01 | | | | 2018-07-02 | 2018-07-01 |
| Slutredovisning | 2018-12-31 | | | | | |

Projektkostnadsredovisning Bedömda kostnader

| Projektkostnad, kr | 33 391 031 | | | |
|---|------------------------|--|-----------------------------|------------------------|
| | Total kostnad, kr | % av bedömd entreprenad- kostnad | Hyresgästens kostnad, kr | SISAB:s kostnad, kr |
| Bedömd entreprenad- kostnad i kr | 26 807 000 | | 26 807 000 | 0 |
| Indikator visandes fördelning (i hela %) | | | 100% | 0% |
| Projekteringskostnad | 365 000 | 1% | 365 000 | 0 |
| Extern projektledning, inkl myndighetsavgifter | 1 294 352 | 5% | 1 294 352 | 0 |
| | | % av ovan kostnad | | |
| Oförutsett och risk | 4 269 953 | 15% | 4 269 953 | 0 |
| Hittills nedlagt | 0 | | 0 | 0 |
| Övriga kostnader | 0 | | 0 | 0 |
| Summa | 5 929 305 | | 5 929 305 | 0 |
| byggherrkostnad | | | | |
| Summa | 32 736 305 | | 32 736 305 | 0 |
| entreprenad- och byggherrkostnad | | | | |
| Administrativt påslag, HG | 654 726 | 2% | 654 726 | |
| Preliminär kostnad för kreditiv | 0 | | 0 | |
| Projektkostnad | 33 391 031 | | 33 391 031 | |
| Avgär *) | | | 0 | Summa SISAB |
| | Summa hyresgenererande | | 33 391 031 | 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 (grundläggning, trappor till platan, cykelställ, asfaltering) | 4.000.000 |
| Finplanering av skolgård (konsträs, gummiastfalt, gradäng, parkour, utegym, mål) | 2.500.000 |
| Fettavskiljare | 350.000 |
| El-servis (ny anslutning) | 400.000 |
| VA-servis (ny anslutning) | 200.000 |
| Data & Tele installation | 500.000 |
| Larm (inbrott, utrymning, hiss, termosensorer) | 662.000 |
| Lås (kortsystem, skallås) | 500.000 |
| Utvändig belysning | 200.000 |
| Övrig anpassning (flytt av väggar, tillägg, ventilation mm) | 4.000.000 |
| Tralldäck | 330.000 |
| Skärmtak (entréer + ramper + lastkaj) | 350.000 |
| Montage Expandia | 7.740.000 |
| Demontage Expandia | 3.790.000 |
| Återställande av mark | 1.000.000 |

Hyresfördelning

| Amorteringstid | Investering | | Kronor / år |
|--|-------------------------|--------------------------------|-------------------|
| 10 år | 33 391 031 | | 3 656 318 |
| 5 år | 0 | | 0 |
| Summa, kr | 33 391 031 | (Räntesats på invest.: 0,95 %) | 3 656 318 |
| | Ny-/Tillbyggd yta (BRA) | 3 522 | F.n. kr/kvm |
| DoU - drift för tillbyggd area (BRA) | | 128 | 450 816 |
| DoU - energi för tillbyggd area (BRA) | | 171 | 602 262 |
| Rabatt under 5 år för tillbyggd area (BRA) | | 0 | 0 |
| Summa DOU | | 299 | |
| Tomttäkt/ annan kostnad för mark | | | 444 600 |
| Övriga rabatter och tillägg | | Inhyringskostnad | 7 015 200 |
| Summa tillkommande hyra (1:a helåret) | | | 12 169 196 |

Hyran är beräknad med en 10 årig uppsättningstid.

Nyckeltal

| | | Kommentar |
|---|-------|--|
| Berörd yta (nybyggnad), kvm (BRA) | 3522 | |
| Kr/kvm (BRA) (berörd yta) | 3455 | Tillkommande hyra inkl inhyrningskostnad |
| Teknisk kapacitet: Max antal elever | 480 | |
| Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal elever | 32 | Ventilationen dimensionerad för 32 elever och 2 lärare. |
| Årshyra kr/person (berörd yta) | 25352 | |

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t.o.m. 2017-09-25. 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.

Om paviljongen avvecklas tidigare än avtalad hyrestid direktfaktureras
Utbildningsförvaltningen återstående kostnader.

Vidare har vi i tidplanen förutsatt att vi kommer att erhålla bygglov till början av september 2017.

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

Med vänliga hälsningar

Skolfastigheter i Stockholm AB


Marie Ungheden
Projektområdeschef


Mari Lindén
Tf. Chef för fastighetsavdelningen


Claes Magnusson
VD