

Utbildningsförvaltningen
Åsa Härkegård/Emil Hjort
Box 22049
104 22 Stockholm

Inför inriktningsbeslut - Ombyggnad av kv. Aftonrodnaden, Farsta

Er beställning

Refererande till er beställning BR 2989 daterad 2016-10-05, ÄTA GR 3064 daterad 2016-12-16 avseende akustik, målbild, daterad 2017-07-12, och samråd, lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Utförande

SISAB

Ombyggnad av skolans tekniska installationer, såsom VVS och elsystem, ytskikt och undertaksbyte, dränering av alla byggnader, samt fönsterbyten i återstående hus och fasadåtgärder i hus B H I och J. Miljöåtgärder. Lätt renovering av skolgård.

Hyresgästen

Verksamhetsanpassning av hus I, E och C utifrån beställningsskrivelse.

- Tillskapande av ytterligare helklassrum i hus I och fritidslokaler. Klassrum i hus B färdigställdes 2016 utifrån separat beställning.
- Mottagningskök hus C
- Verksamhetsyta i hus E där det idag är en vaktmästarbostad
- Akustikåtgärder i samband med ombyggnaden såsom stegljudsmattor, dämpande skikt i hus E och ljudabsorbenter i klassrum

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av Utredningspärm daterad 2017-07-12.

Under 2016 byttes fönster i hus E F A och G, samt att tak byts år 2017 på alla byggnader utom C och D.

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

Tekniska risker

Byggåtgärder för tak hus C för ventilation osäkert

Schaktlägen i hus C ej fastställt

Konstruktiv avvaxling i hus C är ej projekterad

Risk finns att det utfaller större bergmängd och dyrare sprängningsmetod i källare där nya ventilationsutrymmen planeras än kalkylerat.

Skyddsrum i källarplan kan ge tekniska begränsningar

Bygglovsprövning

Placering av nya takhuvar kan begränsas av antikvariska och antikvariska skäl.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2015, med värden enligt nedan.

Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
50 786 172	(Räntesats 0,95%)	2 829 405
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		2 873 141
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		2 873 141 [kr/år]

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 202 kr/kvm/år i fem år.

Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 2 904 249 kr / år.

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker.

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet enligt överenskommelse på styrgrupp.

I bedömd hyra ingår inte tillkommande eventuella kostnader för tomträtt/arrende eller eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

Uppgradering av datanät är prissatt till ett lägre belopp, det är inte utrett.

Lärararbetsplatser enligt beställning är inte utrett enligt överenskommelse på styrgrupp.

Ombyggnad av gymnastikbyggnad hus D för ventilation är osäker då skolan meddelat att planerad lösning med invändigt fläktrum ej accepteras. Nödvändig ombyggnad för att uppnå godkänd OVK bedöms då ej kunna göras inom befintlig byggnad. Antikvariska skäl begränsar utvändigt utbyggnad och takpåbyggnad, samt att en fornlämning är belägen intill en gavel. Skolan meddelar även att nuvarande gymnastikyta bedöms vara för liten för nytt elevantal. Ytterligare utredning av gymnastikbyggnaden krävs omgående, då Miljöförvaltningen ålade verksamheten ett föreläggande 2014 gällande ej godkänd OVK.

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB:s underhåll, kr	75 842 822
------------------------------	-------------------

Den definitiva omfattningen av SISAB:s underhållsarbeten bestäms när projektets genomförande är beslutat.

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 8 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd produktionstid per etapp är 16 månader efter genomförandebeställning och projektering och upphandling (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Etappindelning för evakuering är inte studerad, det görs i kommande skede

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till **2 600 000 kronor.**

Kostnaden för utredningsarbetet enligt ovan kommer att direktfaktureras.

Nyckeltal

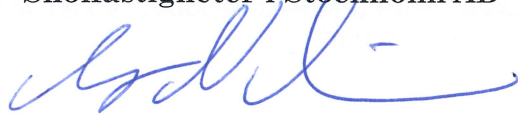
			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	40	60	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	Ca110		KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	4 660		Tillkommande yta 154 m ²
Kr/kvm (BRA), totalt	822 266		Beräknat på projektkostnad inkl SISAB
Kr/kvm (BRA), kund	329 780		Beräknat på kundens del av projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	480		Barn + personal
Ventilation i lektionssal*	32+2		Barn + personal * tekniskt dimensionerad för antal personer
Årshyra kr/person (barn/elev)	18 117		exkl. paviljongevakuering och nyproduktionsrabatt

Redovisas i Tkr	Hus C	Hus E	Hus I	Entreprenadkostnader Verksamhetsförändringar
Hus/Bygg	6 127	1 729	4 489	
VS	1 520	650	1 060	
Vent	1 260	410	1 110	
El	934	305	957	
Styr	550	200	580	
Storkök	2 337			
Total	12 728	8 196	8 196	
Påslag netto	1 273	329	820	
Summa	14 001	3 623	9 016	Summa 26 640 tkr
Ventfördelning				Utbildningsförvaltningen
Hus F	2 265			
Hus H	1 057			
Hus J	1 712			
Summa	5 034			

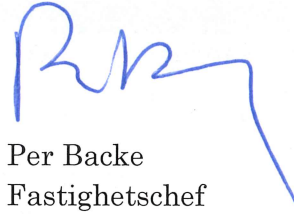
Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

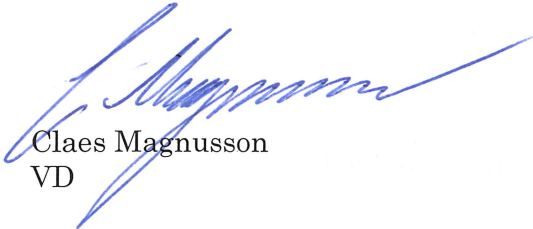
Med vänliga hälsningar
Skolfastigheter i Stockholm AB

A blue ink signature in cursive script, appearing to read 'Maja Nilheim'.

Maja Nilheim
Projektområdeschef

A blue ink signature in cursive script, appearing to read 'Per Backe'.

Per Backe
Fastighetschef

A blue ink signature in cursive script, appearing to read 'Claes Magnusson'.

Claes Magnusson
VD