

Stockholm 2017-09-28
Vår referens: Susanne Svidén
Er referens: Josefin Johansson

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Inför genomförandebeslut – Budgetoffert Tillbyggnad av Västertorpsskolan, kv Iskarnevalen 1, Hägersten-Liljeholmen

Projektnamn: Västertorpsskolan, nytt hus G
Kontraksnummer: 169001 - Projektnummer: 734220
Fastighetsbeteckning: Iskarnevalen 1, Västertorps skola
Diarienummer: 201300769

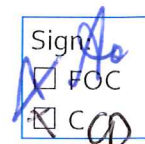
Denna offert ersätter offert daterad 2017-09-28. I tidigare offert var BRA yta för nybyggnad beräknad till 2946 kvm. I denna offert är ytan korrigerad till 2939 kvm, vilket ger en något lägre årshyra.

Er beställning

Refererande till er beställning 3236 signerad 2017-06-21, styrgruppsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslagshandlings-skede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning, se även bilaga

En ny byggnad i fyra plan uppförs på skolgården. Den länkas samman med den befintliga skolan med en låg huskropp i ett plan. På markplan inryms nytt tillagningskök med en kapacitet på 1200 portioner, samt ny matsal med 300 sittplatser. Köket kommer även leverera mat till befintlig förskola i hus B. På övriga tre våningar inryms hemvisten om fyra klasser per plan. Hemvisterna planeras i första hand för verksamhet med barn i årskurs F-3, med integrerat fritids.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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

För att möta skolans ökande personalantal kommer det befintliga köket i hus A att byggas om till ett gemensamt personalrum för hela skolan. Befintligt personalrum på plan 3 ställs om för en växande administration, skolhälsovård samt fler personalarbetsplatser. I projektet tillskapas också en hemkunskapssal genom att slå samman två befintliga klassrum i hus B.

Bakgrund

Idag är Västertorpskolan en 3-parallellig F-6 skola. Elevantalet i Västertorp ökar och skolan har redan idag fler elever än vad som ryms i skolan. I dagsläget löses detta bla med paviljonger på gården. Utbildningsförvaltningen har ett önskemål om att bygga till Västertorpsskolan för att inrymma en 4-parallellellig F-6 skola. Kapacitetsökningen kommer innebära att befintligt kök ha för liten kapacitet, varför en tillbyggnad även behöver innehålla nytt kök och matsal.

Hyresgästens mål med projektet

Det övergripande målet är att öka skolans kapacitet från 500 till 840 elever. Befintliga paviljonger på skolgården kommer att avvecklas efter att hus G står klart. I projektet ingår även en översyn av hela skolgården för att möta det ökade elevantalet. Projektet ska kunna genomföras utan att evakuera befintlig verksamhet.

Det nybyggda Hus G planeras utifrån utbildningsförvaltningens funktionsprogram.

SISAB:s mål med projektet:

Sisab avser inte utföra några underhållsåtgärder inom projektet, då den befintliga skolbyggnaden är i gott skick.

Det nybyggda hus G ska uppfylla miljöklassning enligt Miljöbyggnad silver.

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

Tidplan, denna offert

Tidplan	2017	2018	2019	2020	2021	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Offert genomförande	sept						
Beställning senast*	dec						
Projektering		jan-sept					
Produktionsstart							
- Hus G			jan			aug 2020	aug 2020
- Hus A och B				sept		jan 2021	jan 2021
Slutredovisning					mars		

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

Tidplanen förutsätter att bygglovet hanteras inom rimlig tid och att en eventuell överklagan av densamma inte drar ut på tiden. Bygglovshandlingen sändes in under juni 2017.

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr (ink utredning)	109 253 800
Hyresgästanpassning, kr (ink utredning)	109 253 800
SISAB:s kostnad, kr	0

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	2 206 084	0
Restvärde, direktfaktureras, kr	2 700 000	0

Fakturerade nedlagda kostnader avser utredningshandling.

Restvärde avser befintligt kök i hus A. Det är en uppskattning som kommer beräknas och faktureras vid byggstart.

Tillkommande tomträttsavgäld är preliminär.

Hyresfördelning

Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	Kronor/år
Inklusive nyproduktionsrabatt	5 704 204
Exklusive nyproduktionsrabatt	6 297 882

Nyproduktionsrabatten är 202 kr/kvm/år de fem första åren

I samband med färdigställandet av hus G kommer inhyrd paviljong på skolgården att avvecklas. Årshyran på paviljongen är ca 1 450 000 kr/år. Detta innebär att tillkommande hyra för hela fastigheten blir 4 847 882 kr/år exklusive nyproduktionsrabatten.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	73		KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	3 339		Varav 400 befintlig och 2909 nybyggnad
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering), totalt	32 721		Beräknat på projektkostnad (inklusive utredning)
Teknisk kapacitet: Max antal personer	408 300		Barn + personal i klassrum Sittande i matsal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34		Barn + personal
Årshyra kr/barn (berörd yta)	15 436 11 882		exkl. nyproduktionsrabatt exkl rabatt och avgående hyra för paviljong

Övrigt

Bygglov för tillbyggnaden är sökt men inte behandlat. Tidplanen i denna offert förutsätter att bygglovet hanteras inom rimlig tid.

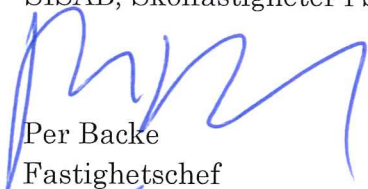
Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m. december 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.

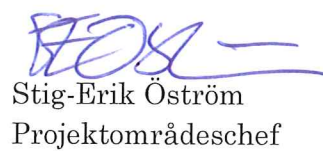
I det fall genomförandebeställning ej kan erhållas senast nämnda datum, krävs en interimbeställning av projektering inför genomförande för att klara ovanstående tidplan. Kostnaden för projektering och upphandling av entreprenör uppskattas till 8 000 000 kr

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

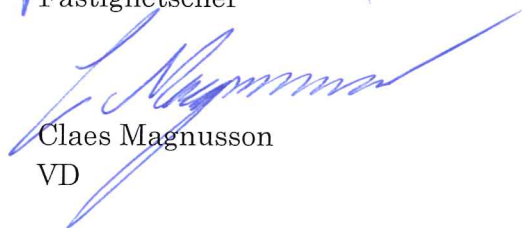
Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

A blue ink signature of Per Backe, consisting of several fluid, connected loops.

Per Backe
Fastighetschef

A blue ink signature of Stig-Erik Öström, featuring a prominent horizontal stroke at the end.

Stig-Erik Öström
Projektområdeschef

A blue ink signature of Claes Magnusson, with a long, sweeping horizontal stroke.

Claes Magnusson
VD