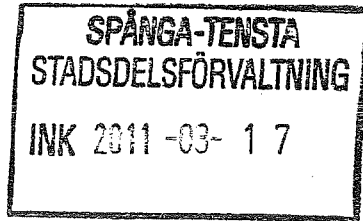




Skolfastigheter i Stockholm AB



Dnr: 1151-2009

Spånga- Tensta Stadsdelsförvaltning  
Box 4066  
163 04 Spånga

Vår referens: Kamran Lotfi

Stockholm 2011-03-07

Er referens: Kenneth Eriksson

SISABs proj. nr. 553401-8832

## Projektredovisning - Nybyggnad av förskola vid Winqvist väg 24, Kv. Bromstengård

Refererande till "Ramavtal för skollokaler" och Er förfrågan daterad 2010-06-01, beställningsnummer DNR 302-700/2009 erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

### • Utförande

Förslagshandlingen är samlad i bifogad pärm daterad 2011-02-01. Under flik 48 i pärmen finns en sammanfattning av projektet i "populärversion". Vid projektarbetet har stadsdelen deltagit tillsammans med skolans ledning och personal.

Projektet omfattar exceptionellt extra markberedning/markstabilisering som medför dyra åtgärdskostnader på grund av den extremt dåliga marken, både pålning under huset, överlast på marken under ca ett års tid och kalkstabilisering av hela tomten runt huset för att marken inte ska sjunka.

Andra merkostnader belastar projektet till följd av krav från stadsbyggnadskontoret för "Lokal omhändertagande av dagvatten", ett 75m<sup>3</sup>-LOD-magasin som ska in på marken och andra åtgärder för att klara dagvattenhanteringen lokalt, då vi får bygga i max två våningar betyder det större platta på mark (= fler pålar och långa avloppsledningar), större takyta än om vi hade kunnat bygga en 8-avdelningsförskola i tre våningar.

Ovanstående markåtgärder medför en merkostnad på ca 8 miljoner kronor.

Förskolan består av en nybyggnad i två våningsplan med hiss, tre förrådshus och ny upprustad förskolegård. Invändigt lyftbord installeras i byggnaden för att underlätta varumottagning till köket till följd av gatans olika höjder.

Efter krav från stadsbyggnadskontoret framtoogs den utdragna formen på byggnaden. Vilket medför utökat kommunikationsyta än en tidigare framtagen effektiv planlösning hade gett.

Bruksarea (BRA) totalt 1498 kvm uppdelad på 8 avdelningar, tillagningskök, soprum, personal- och driftutrymme.

Respektive avdelning är dimensionerad för 20 barn.

- **Ekonomi**

Hyrestillägget är beräknat efter gällande "Ramavtal för skollokaler". Hyrestillägget är beräknat med rak amortering där nedanstående bedömning avser år 1. Rak amortering innebär att räntekostnaden successivt minskar vart efter amorteringarna betalas.

År 2011 är driftskostnadsschablonen 448:-/m<sup>2</sup> och räntesatsen 3,12 %.

Vi offererar följande hyrestillägg för rubricerat arbete.

Amorteringstid	Investering	Amortering	Ränta	Kronor / år
33 år	36 797 000	1 115 061	1 148 066	2 263 127
20 år	15 607 000	780 350	486 938	1 267 288
10 år	1 546 000	48 235	48 235	202 835
5 år				
Drift och underhåll för tillbyggd area 1 498 m <sup>2</sup> (BRA)				671 104
<b>Summa tillkommande hyra år 1</b>				<b>4 404 355</b>

Vidare blir med oförändrad driftskostnadsschablon och oförändrad räntesats:

Summa tillkommande hyra år 11 3 587 388 kr

Summa tillkommande hyra år 21 2 229 867 kr

Hyran har beräknats med utgångspunkt från redovisad entreprenadkostnad, exkl mervärdeskatt, se bilaga daterad 2010-12-01 till denna offert.

<b>Summa hyresgenererande entreprenadkostnad (enligt bilaga)</b>	<b>43 000 000 kronor</b>
Nedlagda projektkostnader (stadsdelsförvaltningens del)	1 390 000 kronor
Projektering inkl frågor under byggtiden och relationshandlingar	1 600 000 kronor
Projekterings- och bygglidning, kontroll under byggtiden, kvalitetssäkring, myndighetsavgifter, besiktningar och kopiering	2 000 000 kronor
Oförutsett / Riskbedömning	3 710 000 kronor
Konstnärlig utsmyckning (1% av beräknad entreprenadkostnad)	430 000 kronor
Administrativt påslag	1 058 000 kronor
Antagen kreditivkostnad under byggtiden	762 000 kronor
<b>Summa hyresgenererande projektkostnad</b>	<b>53 950 000 kronor</b>

Projektkostnaden är självkostnadspris, vilket innebär att kostnaden kommer att regleras mot faktisk kostnad. Kreditivkostnaden har antagits till 762 000 kronor, verklig kreditivkostnad regleras efter avslutat projekt.

Projektkostnaden kommer att indexregleras i enlighet med Byggindex tabell 2.0 med mars 2011 som basmånad.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Samtliga belopp är exkl mervärdesskatt.

- **Tider**

Upprättande av ny detaljplan beräknas till 8 månader. Projekteringsarbetet beräknas till 5 månader och produktionsarbetet till 30 månader inklusive tid för markberedning/markstabilisering samt upphandlingar i enlighet med LoU och semesteravbrott allt efter erhållen beställning.

I de fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda före juni 2011 kommer nedlagda projektkostnader att faktureras.

Totalsammanställning av entreprenadkostnader (kk) exkl mervärdesskatt

Skola: Bromstens Gård  
 BTA yta= m2 1646  
 BRA yta = m2 1498



Stockholm 2010-12-01

Kod	Rubriker, NYBYGGNADER	Totalkostnad	5 År	10 År	20 År	33 År	Underhåll
	<b>Utvändig mark</b>						
	Belagd yta	604			604		
	Ovrigt	9414			9414		
	Avskiljare (fett- eller olje-)	140			140		
	Utvändig Va	707			707		
	Fjärrvärme						
	Fjärrkyla						
	(Utvändig El/belysning)	308			308		
	<b>Grundläggning</b>	2574				2574	
	<b>Stomme inkl bjälklag</b>	4660				4660	
	<b>Ytterväggar</b>	4985				4985	
	<b>Innervägg</b>	3239				3239	
	<b>Kakelbeklädnader</b>	92				92	
	<b>Golvbeläggningar</b>						
	Natursten, keramiska plattor	92				92	
	Trä, plastmatta, m.m.	672			672		
	<b>Undertak</b>	726				726	
	<b>Trappor</b>	587				587	
	<b>Yttertak</b>	1869				1869	
	<b>Huskompletteringar</b>						
	Skärmtak						
	Lastkajer mm						
	<b>Målning</b>	703			703		
	<b>Inredningar, vikkväggar</b>	1067				1067	
	<b>Byggnadsarbeten för installationer</b>	240				240	
	<b>El/teleanläggningar</b>						
	Kraft, belysn. Kanalisation inkl inkoppling	2 019				2019	
	Ny inkommande matarkabel inkl central	115				115	
	IT-nät	86		86			
	Inbrottsanläggning	79		79			
	Utrymning/brandlarm	167		167			
	Telefonanläggning, internt/externt/allanrop	32		32			
	Kabel TV-anläggning						
	Kortlösssystem	25		25			
	Högtalaranläggning						
	Ovrigt	73		73			
	<b>Luftbehandlingssystem</b>						
	Kanaldragning och luftdon	2421				2421	
	Aggregat						
	Styr o övervakning	330				330	
	<b>Värme, Kyla o sanitetssystem</b>						
	Kylsystem						
	Värmesystem	1950				1950	
	Avlopp, kall-varmvatten, sanitetsgods	1369				1369	
	<b>Transportanordningar</b>						
	Hiss, trapplift, lyftbord	575				575	
	<b>Ovrigt</b>						
	Storkök	755		755			
	Kökskyla	325			325		
	<b>Summa entreprenadkostnader</b>	<b>43000</b>		<b>1217</b>	<b>12873</b>	<b>28910</b>	<b>0</b>

K