

Stockholm: 2019-04-17
Vår referens: Gustav Anderson
Er referens: Märta Larsson

Utbildningsförvaltningen
STH 117
106 42 STOCKHOLM

Offert inför genomförandebeslut – Budgetoffert – kv Ätten 6, Östbergaskolan, Anpassning för 2 paralleller, Hus A & C, Östberga torg 2-8

Projektname: Östbergaskolan, Anpassning för 2 paralleller, Hus A & C, Östberga torg 2-8
Kontraksnummer: 174001 - Projektnummer: 703170
Fastighetsbeteckning: Ätten 6
Diarienummer: 2018-00014

Er beställning

Refererande till er beställning Gr 3630 daterad 2018-10-29, hyreskontraktsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning, se bilaga.

Bakgrund

Utifrån nuvarande prognoser och pågående bostadssatsningar i området önskar utbildningsförvaltningen på ett effektivt sätt anpassa Östbergaskolans befintliga lokaler för att möjliggöra en kapacitet om 14 grupper à 30 elever, dvs sammanlagt ca 420 elever i F-6 organisation med 2 paralleller. Överenskommen kapacitet innan åtgärderna är 13 grupper med 24 elever per grupp, totalt 312 elever.



Utbildningsförvaltningen uppdrog i december 2017 åt SISAB att utreda möjligheterna att anpassa Östbergaskolan för 2 paralleller F-6 i befintliga lokaler. Utredningen presenterades i maj 2018. Åtgärderna innebär planlösningsförändring i hus A och i hus C samt anpassning av befintlig ventilation.

I oktober 2018 beställer Utbildningsförvaltningen en förslagshandling för ombyggnationen vilken SISAB presenterar i april 2019 tillsammans med denna offert för genomförande.

Hyresgästens mål med projektet

Uppdragets målsättning är att anpassa Östbergaskolans befintliga lokaler så att de inrymmer 14 grupper om 30 elever per grupp, totalt ca 420 elever i F-6 organisation med 2 paralleller. Yta ska finnas för förberedelseklass. Elevantalet per grupp/klass kan minska om åtgärderna blir för omfattande.

Projektet ska anpassa ytor i skolan som inte nyttjas till fullo så att verksamheten kan använda ytorna effektivt. Entréförhållanden, toaletter och personalutrymmen måste säkerställas för ett ökat elevantal.

SISAB:s mål med projektet:

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

Risker

Intern evakuering – Samordningen mellan upphandlad entreprenör och verksamheten kring intern evakuering och tidplanen för de olika arbetena är av stor vikt att den fungerar bra. Verksamheten är medveten om att arbetena kommer innebära tillfälliga omflyttningar och periodvisa störningar. I upphandling av entreprenör kommer stor vikt att läggas vid att precisera vid vilka tidpunkter specifika arbeten måste utföras för att möjliggöra planering och minimera störningen för verksamheten.

Utrymme i kapprum – I utredningshandlingen planerades för 108 platser per kapprum i C-huset. Mot slutet av förslagshandlingsskedet noterades att man för att nå målet med kapacitetsökningen behöver 120 platser per kapprum vilket är en utmaning av utrymmesskäl samt krav på tillgänglighet och brandsäkerhet. I kalkylen är medräknat 120 platser per kapprum och projekteringen får visa om det går att placera 120 platser eller annars inrymma så många platser som möjligt i kapprummen.

Kalkylens träffsäkerhet – Svårt att bedöma marknadsläget som kommer råda vid upphandlingstillfället. Projektkostnadskontroll kommer utföras när entreprenör är upphandlad.

Tidplan, denna offert

Tidplan	2019	2020	2021	Prel. hyresförs
Förslagshandling, dat.	apr			
Beställning senast*	20 aug			
Projektering	sep	jan		
Produktion		Juni	jan	jan 2021
Slutredovisning			juli	

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

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	13 663 863
Hyresgästanpassning, kr	13 663 863
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	146 167	

Vid rivning av fastighet på initiativ av hyresgästen svarar hyresgästen för kostnader för bokförda restvärden hänförliga till tidigare utförda underhållsåtgärder.

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	1 117 636

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	3 500		

Nuvarande yta, kvm (BRA)	3 500	Hus A 1 889 kvm Hus C 1 604 kvm
Kr/kvm (BRA), totalt	3 904	Beräknat på projektkostnad / 3500 kvm BRA
Kr/kvm (BRA), Hyresgäst	3 904	Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad / 3 500 kvm BRA
Nuvarande antal barn/elever	312	Överenskommen kapacitet 13 x 24 elever. Idag går ca 185 elever på skolan.
Tillkommande antal barn/elever	108	Ny kapacitet efter anpassningen är 14 x 30 = 420 elever
Teknisk kapacitet: Max antal personer	448 + personal	Barn/elever + personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32+2	Barn/elever + personal
Tillkommande årshyra kr/person (barn/elev)	2 661 kr/elev	Räknat på 420 elever 10 348 kr/tillkommande elevplats

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Offertens giltighet

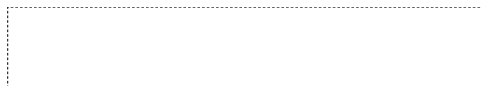
Offerten är giltig t o m Augusti 2019. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

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

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Gustav Anderson (AD99196)
Projektansvarig



Björn Jouchims
Projektägare



Claes Magnusson
VD