

Stockholm: 2019-02-27
Vår referens: Jenny Skagstedt
Er referens: Maria Sundwall

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Offert inför genomförandebeslut – Budgetoffert – Skönstaholmskolan, kv Aftonrodnaden

Projektnamn: Skönstaholmskolan Ombyggnad ventilationer och tekniska installationer hus A-J
Lördagsvägen 20, Farsta stadsdel
Kontraktetsnummer: 116001 - Projektnummer: 704560
Fastighetsbeteckning: kv Aftonrodnaden
Diarienummer: 201400346

Er beställning

Refererande till er beställning Gr-3359 daterad 2018-03-19, (inkl Gr 3338, 2017-10-18 utökad utredning) beslutsunderlag nr 1 och 5-8, till hyreskontraktsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslags-handlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning, se förslagshandling 2018-12-21

Bakgrund

Skolan är byggd 1954 och har tio huskroppar varav två fristående, gymnastik D och kök-och matsalsbyggnad C. Huvudbyggnaden, EFAG med administration, vaktmästarpostäder och undervisningslokaler är i två ljusa plan och källare där skyddsrum finns.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB:s mål med projektet:

Ombyggnad av skolans tekniska installationer, såsom VVS och elsystem, ytisktikt och undertaksbyte, dränering av alla byggnader. Yttertak byts hus C och D, och fönsterbyte i återstående hus, C, D B-J samt fasadbyte i hus B-J och C. Lätt renovering av skolgård. Miljöåtgärder företas. Godkänd OVK.

Befintligt VA-kombisystem delas i duplikatsystem med fördröjningsmagasin.

Vid projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning deltagit. Fackliga representanter avgav arbetstagaryttrande 2018-12-06.

Risker

Matsal-och köksbyggnad hus C's huskonstruktion är komplicerad. Avväxling i konstruktion ska göras i en äldre byggnad för att bereda ett tillagningskök och i dess källarplan för att bereda luftförsörjning och installationsutrymme. Oförutsedda händelser exempelvis på grund av bristfälligt relationsunderlag kan leda till ökade kostnader, utgöra arbetsmiljörisk och skapa tidsförskjutning. Vid detaljprojektering kommer arbetsberedningar göras för att minska risker.

Vid schakt och sprängningsarbeten för att åstadkomma ventilationsutrymmen i invändiga källarplan, dränering av husgrunder och mellan byggnader för röckulvertar kan projektet möta på mer omfattande bergförekomst än vad geotekniska undersökningar påvisat. Dessa arbeten måste göras varsamt, med så kallad försiktig sprängning, och de är arbetsmiljömässigt komplicerade i trånga utrymmen, de är tidskrävande och erfordrar noggrann planering för att inte heller skada byggnader. Då vi arbetar i en äldre byggnader kan även oförutsedda situationer uppstå. Risken föreligger i alla byggnader.

Vid schaktning kan nederbörd i form av skyfall, regn och snö skapa ofördelaktiga förutsättningar för pågående schaktarbeten där arbetsmiljö och tidplan kan påverkas.

Hänsyn ska även tas till skyddsrum i källarum och till fornlämning på skolgård i samband med schakt och sprängningsarbeten.

Det finns uppmätta höga radonvärden som behöver åtgärdas, främst i Hus E.. Däröver vidtas miljöåtgärder, ex byte av stöldörrar med asbestisolering, sanering av asbest i fasadskivor, eventuell förekomst av kvicksilverrest efter f d tandläkarmottagning och PCB i fasadfog. Detta kan leda till ökade kostnader än vad som avsattes i budget för miljösanering.

Vid genomföringar i takyttskikt för ventilationshuvor kan brister uppdagas i befintlig konstruktion.

Annan ekonomisk information

Beskrivning		Hyresgästens kostnad
Fakturerade kostnader utredningar, exkl påslag, moms		1 206 913

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	4 769 153

Nyckeltal

	Kommentar	
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	43	57
Beräknat specifikt energimål		154
Berörd yta, kvm (BRA)	4 704	Inkl tillkommande yta 248 m2
Kr/kvm (BRA), totalt	35032	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), Hyresgäst	15625	Beräknat på hyresgästens del
Nuvarande antal barn/elever	260	Beräknat utifrån utredning Befintlig ventilationskapacitet 2018-06-28
Tillkommande antal barn/elever	132	Beställd kapacitetsökning.
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32+2	Barn/elever + personal
Tillkommande årshyra kr/person (barn/elev)	12 297	exkl. tillfällig lokal och nyproduktionsrabatt. Räknat på blivande antal efter kapacitetsökning, 392 elever.

I det fall genomförandebeställning ej kan erhållas senast nämnda datum, krävs en interimbeställning av projektering inför genomförande för att klara ovanstående tidplan.

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

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

A handwritten signature in blue ink, reading 'Jenny Skagstedt', enclosed in a dotted rectangular box.

Jenny Skagstedt
Projektansvarig

A handwritten signature in blue ink, reading 'Alev Dagli', enclosed in a dotted rectangular box.

Alev Dagli
Projektägare

A handwritten signature in blue ink, reading 'Claes Magnusson', enclosed in a dotted rectangular box.

Claes Magnusson VD