



Stockholm: 2019-08-26
Vår referens: Margareta Hjorth-Vlasic
Er referens: Zenja Ristic

Utbildningsförvaltningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Offert inför Genomförandebeslut Budgetoffert-Hagsätraskolan Kv. Tjärdalen 2 i Enskede- Årsta-Vantör Ombyggnad kök (hus A) samt Evakuering/provisorisk matsal

Projektnamn: Hagsätraskolan, Ombyggnad kök (hus A) samt Provisorisk matsal för köksombyggnad

Kontraksnummer: 141001 - Projektnummer: 704030/707900

Fastighetsbeteckning: Tjärdalen 2

Diarienummer: 201700647

Er beställning

Refererande till er beställning Gr.3682 gällande förslagshandlingar för ombyggnad av kök och matsal (hus A), daterad 2019-01-10, beställning Gr 3821 gällande evakuering samt åtgärder, anpassning och återställande av provisorisk matsal, hyreskontraktsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning

Skolan har 563 elever med klasser från förskola till åk 9 och köket ska dimensioneras för 1500 portioner enligt email 2019-04-02 från Zenja Ristic, projektets handläggare på



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

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

Utbildningsförvaltningen. Köket, som är ett tillagningskök, ska även fortsättningsvis leverera mat till Ormkärrskolan och Snösätraskolan.

Projektet omfattar en ombyggnad av skolans kök samt mindre åtgärder i matsalen. Både kök och matsal ligger i hus A. Det befintliga köket med bi-utor är mycket slitet och ingår i utbildningsförvaltningens prioriteringslista för kök 2017.

SISABs del i projektet innefattar uppdatering av ytskikt och belysning då köket är i dåligt skick. Även matsalen kommer att omfattas av SISABs åtgärder beträffande ytskikt, belysning och allmän ventilation.

SISAB ser också över och plomberar befintliga rör och installationer i bjälklaget under köket. Dessa är kvar sedan skolan använde bassäng, omklädningsrum och duschar i källarvåningen under köket. .

En ny kombitank installeras under mark på skolgården i samband med att den befintliga matavfallskvarnen tas bort från pannrummet i källaren.

I samband med renovering av kök och matsal; en kombination av verksamhetsanpassningar och underhållsåtgärder, har myndighetskrav samt arbetsmiljö beaktats, samt även Utbildningsförvaltningens funktionsprogram. Det har varit nödvändigt att göra en mindre tillbyggnad för att kunna separera in-och utlastning till kök och övrig skola, vilket är ett myndighetskrav. Därmed får skolan också en ny lastkaj och ett funktionellt miljörum. Myndighetskrav gällande omklädningsrum för personal har även tillgodosetts i renoveringen av köket.

Övriga åtgärder som inkluderats i verksamhetsanpassningen är uppdatering av process-ventilation och utökning av befintligt fläktrum. Detta är nödvändigt på grund av ny utrustning i köket samt utökade myndighetskrav.

I samband med ombyggnaden av Hagsätraskolans kök och matsal måste en tillfällig matsal med leverans av mat till skolans elever iordningställas. Förslagshandlingar gällande evakuering och tillfällig matsal har påbörjats som ett separat projekt. Projektet har beställts av UtbF och pågår parallellt.

Bakgrund

Hagsätraskolan ligger i stadsdelen Hagsätra i söderort och stod klar 1965. Röda tegelbyggnader omsluter en stor skolgård med träd, bergknallar och lekplats. Området består främst av flerbostadshus. Hagsätraskolan som helhet är grönklassad av Stockholms Stadsmuseum.

Hagsätraskolans kök, som liksom matsal ligger i hus A, är slitet och ingår i utbildningsförvaltningens prioriteringslista för kök 2017. Även SISAB prioriterar en uppdatering av kök och matsal vad beträffar ytskikt, belysning och allmän ventilation. SISAB ser också över och plomberar befintliga rör och installationer i bjälklaget under

köket. Parallellt med detta projekt gör SISAB ett separat underhållsprojekt där samtliga fönster i hus A byts ut.

Hyresgästens mål med projektet

Utreda kökets och matsalens kapacitet samt göra nödvändiga anpassningar för att säkerställa myndighetskrav och arbetsmiljö för det antal portioner (1500) som Utbildningsförvaltningen beslutat att köket och matsalen ska dimensioneras för.

Verksamhetsanpassning av skolans kök enligt 2017 års funktionsprogram.

Förbättrad akustik i matsalen.

Väl förberedd evakuering till temporär matsal samt fungerande matleveranser under ombyggnation.

SISAB:s mål med projektet:

Att tillhandahålla funktionella och långsiktigt hållbara skollokaler genom att bygga med de krav och funktioner som ställdes när projektet utarbetades samt även inarbeta de förbättringar som skett under projektets gång.

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

Risker

Tillkommande oförutsedda kostnader under byggskedet.

Eventuella saneringskostnader för asbest, oförutsedda fuktskador mm.

Pågående verksamhet.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Tidplan, denna offert

Tidplan	2019	2020	2021	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Förslagshandling	2019-10-15				
Beställning senast*	2019-10-31				
Projektering	2019-11-01	2020-06-30			
Evakuering		2020-07-01	2021-08-01		
Produktion		2020-07-01	2021-08-01	2021-08-01	2021-09-01

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

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	37 357 600 kronor
Hyresgästanpassning, kr	26 482 000 kronor
SISAB:s kostnad, kr	10 875 600 kronor

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	350 500 kronor	0
Evakuering, direktfaktureras	3 000 000 kronor	0

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 halvåret)	1 645 300 kronor

Nyckeltal

	Kommentar	
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	69	31 % av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	55	KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	1 365 kvm	Ombyggnad 1295 m ² Tillbyggnad 70 m ²
Nuvarande yta, kvm (BRA)	1 295 kvm	Befintligt kök och matsal
Kr/kvm (BRA), totalt	27 370 kr/kvm	Beräknat på projektkostnad

Kr/kvm (BRA), Hyresgäst	19 400 kr/kvm	Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad
Nuvarande antal elever i Hagsätraskolan	563	Hagsätraskolan har en kapacitet av 828 elever
Kökets kapacitet (antal levererade portioner)	1500	Leveranser sker till Ormkärsskolan och Snösätraskolan
Tillkommande antal elever	0	
Teknisk kapacitet (matsal): Max antal personer	695	Elever + personal
Ventilation i matsal tekniskt dimensionerad för antal personer	695	Elever + personal
Tillkommande årshyra kr/elev (563 elever)	2 920 kr/elev	
Årshyra kr/elev (nuvarande/elev + tillkommande hyra/elev)	19 670 kr/elev	Nuvarande årshyra/elev är 16 750 kr
Tillkommande årshyra kr/ total elevkapacitet i Hagsätraskolan (828)	1 990 kr/elev	Vid eventuell total kapacitet
Tillkommande årshyra kr/ levererad portion (1500 portioner)	1 100 kr/ portion	Leveranser till Snösätraskolan och Ormkärsskolan

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt

De ökade kostnader som redovisats i denna budgetoffert, och som ligger till grund för genomförandebeslut, har föranletts av tidigare kalkyl som gjordes på utredningsskedet samt nyckeltal. Den totala berörda ytan för om-och tillbyggnad har ökat med 35 % beroende på funktions-och myndighetskrav och i samråd med UtbF och Hagsätraskolans representanter. Dessutom har den uppskattade kostnaden för evakuering och provisorisk matsal tillkommit i samband med en separat beställning från Utbildningsförvaltningen.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m. 31 december 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

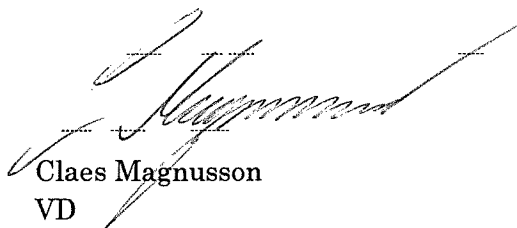
Margareta Hjorth-
Vlasic

Elektroniskt undertecknad av
Margareta Hjorth-Vlasic
Datum: 2019.08.26 13:37:18 +02'00'

Margareta Hjorth-Vlasic
Projektansvarig

 2019-09-24

Jonny Thour
Projektägare


Claes Magnusson
VD