

2.6.3-11457/2018

Stockholm: 2019-10-29  
Vår referens: Ulrika Hag  
Er referens: Viktoria Nordensved

Utbildningsförvaltningen, Lokalenheten  
Box 220 49  
104 22 Stockholm

## Offert inför genomförandebeslut – budgetoffert – kv Aspiranten 1, Olaus Petriskolan, Ventilationsombyggnad, Olaus Petrigatan 1-5

Projektnamn: Olaus Petriskolan, Ventilationsombyggnad, Olaus Petrigatan 1-5  
Kontraktetsnummer: 218001 - Projektnummer: 706320  
Fastighetsbeteckning: Aspiranten 1  
Diarienummer: 2018-00533

### Er beställning

Refererande till er beställning GR 3083 daterad 2019-05-09, hyreskontraktsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslags-handlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

### Projektbeskrivning

Olaus Petri skola är en F-3 skola med ca 190 elever beläget vid Gärdet. Skolan byggdes 1990 och är ritad av Fritzell-Carlsen Arkitekter. Utmärkande för skolan är dess åttkantiga form och terrasserade innergård. SISAB behöver utföra omfattande underhållsåtgärder på fastigheten då flertalet installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Ombyggnationen kommer att kräva evakuering av verksamheten under 12-18 månader. I samband med evakueringen önskar utbildningsförvaltningen utföra ett antal verksamhetsanpassningar. Anpassningarna omfattar huvudsakligen tillgänglighetsåtgärder och anpassningar i kök och matsal, samt installation av en kylanläggning.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:  
Box 5010  
121 05 Johanneshov

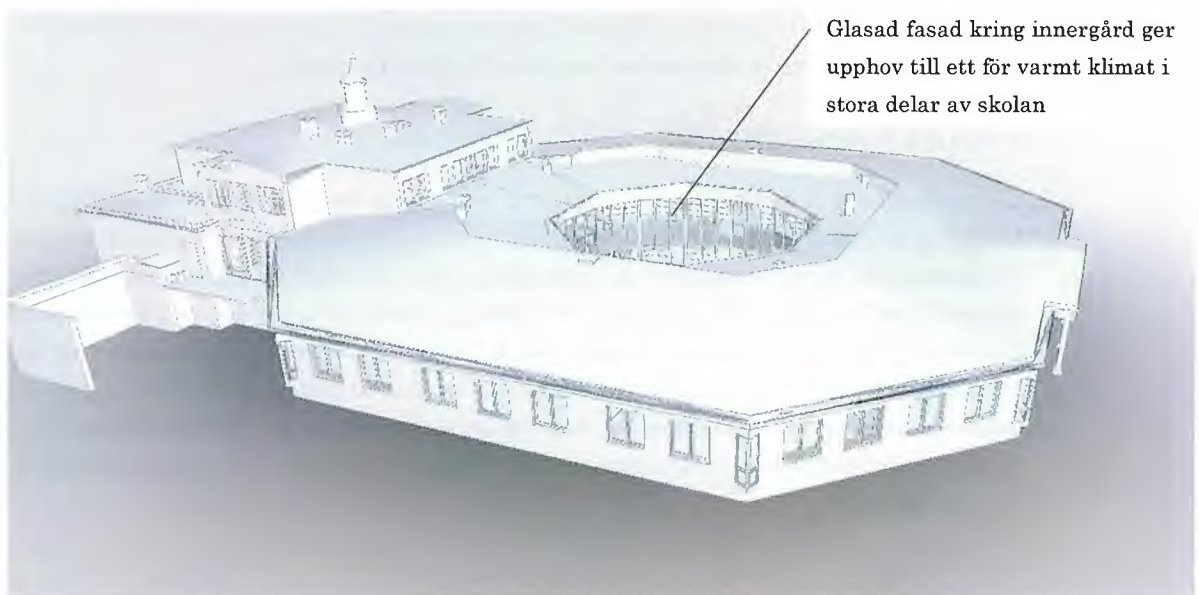
Besöksadress:  
Palmfeltsvägen 5, våning 5  
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00  
e-post: [diarie@sisab.se](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)

Org.nr: 556034-8970  
Styrelsens säte: Stockholm



*Skolans placering på Östermalm*



*Olaus Petriskolan, skärmlapp från BIM-modell.*

## Bakgrund

Flertalet installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Det är även stora komfortproblem i fastigheten då det under vår och sommar är extremt varmt på grund av skolans utformning. Diskinlämning i kök är ej godkänd.

I samband med ombyggnationen kommer även tillgänglighetsanpassningar av publika utrymmen att utföras enligt en tidigare beställning (GR/GY- 2248, Utb diarienummer 2.6.3-27/2017)

## Hyresgästens mål med projektet

Tillgänglighetsanpassning av skolan är beställd sedan tidigare (GR/GY- 2248, Utb diarienummer 2.6.3-27/2017). Dessa åtgärder skulle ha utförts under 2019 men kommer istället att utföras i samband med denna ombyggnad. Vissa förändringar av tidigare projektering har krävts främst pga nya krav och övriga ombyggnationer. Åtgärder omfattar anpassning till HIN Nivå 2. Publika ytor görs tillgängliga för personer i rullstol, vilket bland annat innebär två nya RWC, och hela skolan anpassas med skyltning, kontrastmarkeringar etc. Åtgärder på hiss som ingick i tidigare beställning är dock redan utfört och hyresförs separat under 2020.

Målet med ombyggnaden av kök och matsal är att förbättra arbetsmiljön för kökspersonal. Befintlig planlösning innebär att personalen dagligen tvingas bära tunga kärl med hett vatten eftersom det saknas avlopp vid serveringsdisken. Vidare finns ingen ordentlig diskinlämning vilket leder till trängsel och risk för olyckor. Förslaget innebär att en förrådsyta tas i anspråk och en toalett och omklädningsrum flyttas för att ge plats åt diskinlämning. Förslaget ger linjära flöden och en bättre arbetsmiljö.

Utöver detta har verksamheten problem med värme under vår och sommar i stora delar av skolan. De simuleringar som utförts visar på temperaturer på mellan 32 och 36 grader i de mest solutsatta rummen. Planerade arbeten innefattar byte till energieffektiva glas samt installation av yttre solskydd. Projektering har visat att även en kylanläggning skulle krävas för att uppnå ett godtagbart inomhusklimat. Kostnaden hyresförs i enlighet med samverkansavtalet.

I samband med att ny ventilation sätts in anpassas flöden i klassrummen efter funktionsprogrammet, vilket är en ökning av dagens kapacitet med ca 12 %.

## SISAB:s mål med projektet:

Ventilationsanläggning, värmesystem och större delen av elanläggning har uppnått sin tekniska livslängd och skall bytas ut. Avlopp renoveras och tappvattensystem byts ut.

LED belysning sätts upp, invändigt och på fasad. Viss ytskiktsrenovering utförs och den glasade fasaden mot innergården byts ut mot kross-säkra och energieffektiva glas som inte alstrar in värmen i fastigheten under vår och sommartid.

Brandskyddet har setts över och kompletterats utifrån förutsättningen att lokalerna ska göras publika/ tillgängliga. Hängrännor och stuprör byts ut och mindre takarbeten utförs. Fettavskiljaren byts ut.

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

## Risker

Inga specifika risker har identifierats.

Evakuering av hela skolbyggnaden är nödvändig för att kunna utföra arbetena. Planen är att verksamheten evakueras till hjorthagens skola V9 2021. Detta förutsätter dock att andra projekt följer tidplan.

## Tidplan, denna offert

Förutsatt att beslut om genomförande tas i SISABs styrelse samt att beställning på denna offert inkommer ser tidplanen ut som följer:

Projektering förfrågningsunderlag:	December 2019-	Juni 2020
Upphandling Utförandeentreprenad:	Augusti 2020 –	Oktober 2020
Evakuering och Produktion:	Mars 2021 –	Mars 2022
Slutredovisning:	Augusti 2022	

Avgörande för produktionsstart är möjligheten till evakuering. Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

## Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	42 220 000
Hyresgästanpassning	14 020 000
SISAB:s kostnad, kr	28 200 000

## Annan ekonomisk information

Förslagshandlingsprojektering är utförd till en kostnad av 4,1 miljoner kr, av vilka utbildningsförvaltningens del motsvarar ca 800 000. Dessa ingår i ovan sammanställning. Vid utebliven beställning kommer kostnaden att direktfaktureras.

## Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	1 006 000

I bedömd hyra ingår inte eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

## Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	0	0	% av entreprenadkostnad
Nuvarande yta, kvm (BRA)		2163	Hela byggnaden omfattas. Ingen tillbyggnad
Kr/kvm (BRA), totalt		17 800	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), Hyresgäst		5 300	Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad
Nuvarande antal barn/elever		192	
Tillkommande antal barn/elever		0	
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		32+2	Barn/elever + personal
Tillkommande årshyra kr/person (barn/elev)		4421	exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt

## Övrigt

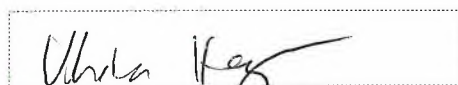
Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

## Offertens giltighet

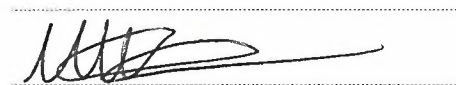
Offerten är giltig t o m. februari 2020. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

Denna offert ersätter den tidigare beställning avseende tillgänglighet på Olaus Petri (GR/GY- 2248 Utbf diarienummer 2.6.3-27/2017).

Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Ulrika Hag  
Projektansvarig



Alina Segerström  
Projektägare



Claes Magnusson  
VD