



Stockholm: 2020-05-07
Vår referens: Mikael Svensson
Er referens: Jesper Grip

Utbildningsförvaltning
Box 22049
104 22 Stockholm

UTKAST

Offert inför genomförandebeslut – budgetoffert – kv. Håkan 1, Bromstensskolan, köksombyggnad, hus B, Carl Barksväg 10B

Projektnamn: Bromstensskolan, köksombyggnad, hus B, Carl Barksväg 10B
Kontraksnummer: 189001 - Projektnummer: 707780
Fastighetsbeteckning: Håkan 1
Diarienummer: 2016-00114

Er beställning

Refererande till er beställning Gr-3816 daterad 2019-06-26, beställarstyrgruppsmöten, referensgruppsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning, se bilaga 2.

Bakgrund

Tillagningsköket i hus B på Bromstensskolan är i behov av ytskiktsreovering. I samband med planeringen av detta har en översyn gjorts av utrustning och layout för köket. En inventering av skolkökets utrustning genomfördes 2014 där det påtalades ett antal brister, den inventeringen har uppdaterats och det kan konstateras att inga brister är åtgärdade sedan dess. Delar av utrustningen behöver bytas ut och kompletteras, bland annat behöver diskmaskinen bytas ut och kompletteras med en grovdiskmaskin, även en av kokgrytorna behöver bytas. I samband med byte



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

av den här utrustningen är det även lämpligt att se över arbetsflödena i köket så att det uppfyller kraven för ett modernt tillagningskök.

Parallellt med storköksprojekteringen pågår projektet för ny ventilation i hus C. Bakgrunden till detta är en underkänd OVK och bullerproblem som gör att verksamheten inte kan nyttja vissa klassrum. Utgångsläget är att Ventilationsombyggnad i hus C och Storköksombyggnad hus B ska kunna handlas upp gemensamt, med en och samma entreprenör och tidsmässigt genomföras i anslutning till varandra. Syftet med detta är att undvika flera etableringar i olika perioder samt att då hus C evakueras minskar antalet elever, och portioner, på skolan.

Utförande

Köket

Samtligt ytskikt byts ut, nya undertak och ny belysning installeras.

Köket förses med nya kyl- och frysrum som ersätter befintliga kyl och frysar. Det tillskapas en yta för tillagning av specialkost samt torrförråd för att få bort förvaringen från korridorer och för att uppfylla gällande krav. Diskrummen görs om och kompletteras med en grovdiskmaskin. Det tillskapas en varumottagning och det kylda soprummet tas bort och ersätts med källsorteringsrum och avfallskvarn. För att få plats med dessa förändringar så flyttas omklädningsrum och diverseförråd till källarvåningen.

Matsalen

I matsalen installeras nya serveringsdiskar, dryckesstation och akustikvägg vid diskinlämningen. Golvet byts och hörslina i golvet installeras. Ytskikten byts ut tillsammans med undertaket som också kompletteras med LED-belysning.

Hyresgästens mål med projektet:

Målet är att tillskapa ett tillagningskök som motsvarar dagens krav och verksamhetens behov samt bibehålla nuvarande kapacitet om ca 600 portioner per dag.

SISAB:s mål med projektet:

SISAB:s mål är att säkerställa funktion och livslängd på storköket genom att tillse att fullgod kvalitet på ytskikt uppnås. Undvika akut underhåll och driftstörningar under pågående verksamhet.

Risker

Tekniska risker

Det outgrävda utrymmet under storköket, ovanpå vilket kyl – och frysrum ska byggas, är ännu ej helt utrett, varför osäkerhet kring förhållanden och förutsättningar gällande detta medför visst risk. Efter erhållet genomförande kommer utrymmet undersökas närmare, genom håltagning i golv.

På plan 900 under matsalen i hus B finns ett skyddsrum. Åtgärder är i dagsläget planerade för att undvika ingrepp i skyddsrummet.

Åtgärder på lastkaj omfattar i dagsläget endast komplettering med lyfthiss. Risk för att ytterligare åtgärder såsom utökning av lastkaj och parkeringszon kan krävas. Åtgärder på lastkaj kan bli förenat med bygglovskrav. Offerten förutsätter att transporter till- och från köket sker i samma omfattning/sätt som dagsläget.

Hus B är i dagsläget oklassificerad enligt stadsmuseets klassificeringssystem för byggnader med kulturvärde. Eventuell framtida klassificering kan medföra risk i bygglovsskedet.

Tidplan, denna offert*

Tidplan	2019	2020	2021	2022	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Utredning, dat.	Jan-apr					
Förslagshandling, dat.	Sept					
Beställning senast		Aug.				
Projektering		Sept	Jan			
Catering			Juni	sommar		
Produktion kök*			Juni	Juli		
Produktion matsal*			Juni till sept.			
Slutredovisning					Sommar 2022	Sommar 2022

*) Tidplanen gäller under förutsättning att:

Beställning erhållits senast nämnda datum. Tillägsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

Projektkostnadsredovisning

Total projektkostnad inkl. utrustning, kr	17 762 650	Fördelning SISAB/Hyresgäst
Varav:		
- Hyresgäst, hyresgrundande, kr	13 949 351	90 %
- SISAB:s kostnad, kr	1 753 299	10 %
- Hyresgäst, direktfaktureras *	1 970 000	100 %

Fördelningen 90 % Hyresgäst och 10 % SISAB grundar sig i samverkansavtalet och den krysslista som återfinns där avseende bl.a. myndighetskrav och underhåll. Kalkyl daterad 2019-09-20 ligger som grund till kostnadsposterna. Direktfaktureringen av köksutrustningen grundas på storköskalkyl 2019-09-06.

*Den köksutrustning som är lös direktfaktureras, vilket innebär att endast kokgryta inklusive anslutningskanal samt kyl- och frysrumsväggar, kåpor för ventilation samt kylmaskin till kyl- och frysrum ingår i den hyresgrundande projektkostnaden.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier, catering eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

I bedömd hyra ingår inte tillkommande eventuella kostnader för tomträtt/arrende eller eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	80 000	20 000
Restvärden	0	60 000

Catering kommer krävas under de perioder då produktion planeras samtidigt som skolverksamhet pågår. Cateringkostnader och genomförande catering är inte utrett och ingår därför inte i denna offert. Omfattning catering beror av möjligheten att utföra storköksåtgärder i samband ombyggnad och evakuering av hus C.

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

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Hyresfördelning

		Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		908 329

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	90	10	av projektkostnaden
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)			Storköksyta utökas med 50kvm på plan 900.
- Kök	200		
- Matsal	210		
Nuvarande yta, kvm (BRA)			
- Kök	150		
- Matsal	210		
Antal portioner före och efter genomfört projekt.	600		Ingen förändring av antalet portioner.
Kr/kvm (BRA), totalt	88 500		= Total projektkostnad (17,7 mkr) / BRA berörd (200kvm).
Kr/kvm (BRA), Hyresgäst			= HG projektkostnad (13,9 mkr) / BRA berörd (200kvm)
- Hyresgrundande belopp	69 500		= Hg dir. fakt (1,95 mkr) (BRA berörd (200kvm)
- Belopp som ska direktfaktureras	9 750		
Totalt:	79 250		
Tillkommande årshyra per portion (kr)	1500		= Helårshyra 1:a året (908 000kr) / antalet portioner (600)

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m. augusti 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.

Offertens giltighet förutsätter att SISABs styrelse beslutar om projektets genomförande.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Mikael Svensson (AE66748)
Projektansvarig

Kashir Poli
Projektägare

[Ange namn]
Välj befattning