

Stockholm: 2020-08-19
Vår referens: Frida Nyberg
Er referens: Märta Larsson

UTBF
Box 22049
104 22 Stockholm

Offert inför genomförandebeslut – Budgetoffert – Kv Örby 4:1, Provisorisk skola Bandhagen

Projektnamn: Provisorisk skola Bandhagen / Högdalen
Kontraksnummer: 128004 - Projektnummer: 706580
Fastighetsbeteckning: Örby 4:1

Er beställning

Refererande till er beställning 3897 daterad 2019-12-02, hyreskontraktsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Bakgrund

Behov av kapacitetsökning för 240 elever i området Bandhagen-Högdalen. I området finns ett underskott på elevplatser enligt elevantalsprognos från 2019. I väntan på att den nya skolan med arbetsnamnet "Hemsystemen" i området byggs behöver tillfällig kapacitet tillskapas. I och med den tillfälliga kapaciteten kan Bandhagens skola vara en fyrparallellig verksamhet under uppställningstiden.

Projektbeskrivning

Uppställning paviljong på fotbollsplanen intill befintlig skolbyggnad. Paviljongen inkluderar matsal och mottagningskapacitet från skolans befintliga storkök. Särskild transportlösning kommer köpas in för att kunna frakta mat från huvudköket. Anordningen består av en maskin som kopplas fast i matvagnen och med hjälp av den rullas vagnen till köket i förskolan.

Marken/fotbollsplanen där paviljongen ska placeras tillhör Fastighetskontoret. I samråd med Idrottsförvaltningen, som nyttjar marken och Fastighetskontoret planeras ett arrendeavtal upprättas för nyttjande under uppställningstiden.



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

Den del av fotbollsplan som ej tas upp av paviljonguppställning planerar anläggas med skolgårdsutrustning anpassad för tilltänkta åldersgrupper (åk F-1). Skolgårdsutförandet är ej exakt beslutat vid tid för denna offert varför det är överenskommet att en kostnad om 1,5 mkr ska budgeteras för i denna offert till dess utförandet är fastställt. Kostnad för skolgårdslösningen är inkluderad i total projektkostnad under rubrik *Projektkostnadsredovisning*.

Planerad uppställningsperiod enligt denna offert: aug 2021 – aug 2031

Mer detaljerad beskrivning av förslagshandlingsarbetet framgår av följande handlingar:

- Situationsplan - A-01-1-P201
- Planritning plan 100 - Bandhagen E2 Sisab skola 2-plans 14+14 st KLOSS_ED-A11
- Planritning plan 200 - Bandhagen E2 Sisab skola 2-plans 14+14 st KLOSS_ED-A12
- Skiss skolgårdslösning - Lekplats Skiss 2 Bandhagen
- Produktblad transportlösning mat - Vagnsdragaren_ErgoThruster_Produktblad

Hyresgästens mål med projektet

Att tillgodose områdets behov av elevplatser i väntan på att den nya skolan "Hemsystern" ska färdigställas.

SISAB:s mål med projektet:

Att tillgodose hyresgästens behov av elevplatser, samt uppfylla krav om tid och budget för projektet.

Vid projektarbetet har skolans ledning och personal, representanter för er förvaltning, samt huvudskyddsombud deltagit.

Risker

Överklagande av bygglov: Bygglov är beviljat den 2020-06-12, men vid tid för denna offert gäller fortsatt möjlighet för överprövning. Grannar har yttrat sig i ärendet varför risk för överklagan finns. Bygglovet är av tillfällig art och gäller till och med 2030-12-31. Kvarstår lokalbehov därefter så måste förlängning ansökas om.

Markförutsättningar: Det finns mycket berg i mark, vilket syns på geokarta. Exakt omfattning berg har dock inte utretts i detalj i projektering.

Ny el-servis krävs vilket kan innebära långa ledtider, med risk för att projektet försenas.

Paviljongen omfattar mottagningskök som planerar få matleveranser från skolans huvudbyggnad intill. För transport av mat mellan byggnaderna finns förslag på transportvagn enligt produktblad i bifogade underlag. Offerten omfattar kostnad för 1 st transportvagn. Lösningen är vid tid för denna offert ej avstämd med huvudskyddsombud.

Skolgården är vid tid för denna offert ej detaljprojekterad.

Arrendeavtal för mark är vid tid för denna offert ej upprättat. Dialog pågår med Fastighetskontoret sedan 2019, men avtalet är ännu ej formaliserat. Projektkostnaden inkluderar tidigare förmedlad kostnad från Fastighetskontoret om ca 225 tkr / år. Det finns risk att kostnaden i dagsläget är något högre. Avtalet skrivs på 5 år med möjlighet till förlängning.

Tidplan, denna offert

Tidplan	2020	2021	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Förslagshandling, dat.	2020-06-22			
Beställning senast*	2020-12-19			
Projektering	Pågående			
Produktion		2021-03-01 - 2021-06-01		
Slutredovisning		2021-11-01		
			2021-08-01	2021-08-01

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

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	13 640 000
Hyresgäst Anpassning, kr, varav:	13 640 000
- Hyresgenererande:	13 490 000
- Direktfaktureringar:	150 000
SISAB:s kostnad, kr	0

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Då skolgårdsåtgärder ej är färdigprojekterade vid tid för denna offert så har det enligt överenskommelse budgeterats för 1,5 mkr i ovan total projektkostnad.

Specifisering direktfakturerering

Kostnader enligt nedan sammanställning har eller kommer direktfaktureras.

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Nedlagda kostnader för utredningsskede, direktfaktureras*	80 000 Kr	
Redskap matttransport, styck-kostnad, direktfaktureras	70 000 Kr	

**Redan fakturerat*

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	3 876 000

Nyckeltal

		Kommentar	
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	Enligt BBR		Beräknat specifikt energimål
YTA			
Nuvarande yta, kvm (BRA)	7818	Ink. bef. paviljong	
Tillkommande/berörd yta, kvm (BRA)	1280	Tillkommande/berörd yta, kvm (BRA)	
Framtida total yta, kvm (BRA)	9 098	Nuvarande + tillkommande yta	
Kr/kvm (BRA), tillkommande	10 656	Beräknat på projektkostnad	
KAPACITET			
Nuvarande elevkapacitet på skolenheten	604		
Tillkommande elevkapacitet	240		
Teknisk kapacitet: max antal personer	260	Elever + personal	
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32	Elever	
ÅRSHYRA, TOTALT			
Nuvarande årshyra, totalt	10 161 000	Ink. bef. paviljong. Hyreskostnaden är rörlig och redovisat belopp är gällande 2020-08-05.	
Tillkommande årshyra, totalt	3 876 000		
Framtida årshyra, totalt (nuvarande + tillkommande)	14 037 000	Nuvarande + tillkommande årshyra	
ÅRSHYRA, KR/ELEV			
Nuvarande årshyra, kr/elev	16 800	Ink. bef. paviljong. Beräknat på gällande hyresnivå den 2020-08-05.	
Tillkommande årshyra kr/elev	16 150	exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt	
Framtida årshyra, kr/elev (nuvarande + tillkommande)	16 600	Kommande årshyra/844. Beräknat på gällande hyresnivå den 2020-08-05, samt tillkommande hyreskostnad enligt denna offert.	

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Offertens giltighet

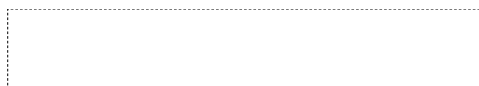
Offerten är giltig t o m. 19 december 2020. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, inklusive index, och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt 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



Frida Nyberg
Projektansvarig



Jonny Thour
Projektägare



Claes Magnusson
VD