

Stockholm: 2020-08-20
Vår referens: Per Andersson
Er referens: Monica Strandgren

Utbildningsförvaltningen
[Adress]
[Postnr och ort]

Beslutsunderlag inför inriktningsbeslut– kv. Samsö 1, Kvickenstorpskolan tillbyggnad, Farsta

Projektnamn: Kvickenstorpskolan tillbyggnad
Kontraktetsnummer: 102000 - Projektnummer: 704220
Fastighetsbeteckning: Samsö 1
Diarienummer: 2018-00352

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2019-08-19, samråd och beställningsnummer Gr3830 lämnas följande redovisning efter utredningsskede.

Bakgrund

Kvickenstorpskolan i Farsta uppfördes 1970-1972. Skolbyggnaden är i tre våningar varav en våning är i suterräng. Till skolan hör en idrottssal byggd samtidigt med skolan.

Idag finns verksamhet för dels en mindre F-6 skola och dels en förskola.

Byggnadens tekniska kapacitet är dimensionerad till 560 barn. För att möta kommande behov om 1080 elever, behöver skolan byggas ut med en ny tillbyggnad för skolverksamhet och blir då en F-9 skola.

Tillbyggnaden föreslås bli 4 231 m² BRA i tre plan.



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

Befintlig byggnad kommer att byggas om för att möta nya krav från verksamheten och öka kapaciteten i kök och matsal. Installationer behöver förnyas i samband med övrig ombyggnad.

Utförande

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Projektbeskrivning
- Bilagor enligt förteckning i projektbeskrivning

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

Tekniska risker

Inga extraordinära tekniska risker finns.

Övriga risker som i detta läge inte ses som extraordinära är geoteknisk undersökning för tillbyggnaden inte är gjord och inte heller en statisk bedömning av befintlig byggnad av konstruktör.

Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018, med värden enligt nedan.

Fördelning av kostnader för och på grund av nya installationer är schablonmässigt gjorda. I förslagshandlingsskedet ska projektet fördjupa sig i de oklarheter som finns angående parametrar som ska ligga till grund för fördelningen mellan SISAB och utbildningsförvaltningen. T.ex. är det oklart om kanalerna är dimensionerade för 25 eller 32 personer.

Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/ år, ca
Tillbyggnad	139 662 864	5 566 663
Ombyggnad	142 125 128	8 524 914
Summa	281 787 992	(Räntesats 0,70%) 14 091 577
Tillbyggnad		893 560
Ombyggnad		41 207
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. rabatt)		934 767
Tillbyggnad		1 017 980
Ombyggnad		33 120
Summa Tomträttsavgäld		1 051 100
Tillbyggnad		38 079
Ombyggnad		1 269
Summa övriga rabatter och tillägg		39 348
Tillbyggnad		7 516 282
Ombyggnad		8 600 510
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		16 116 792

I summa tillkommande hyra ovan ingår rabatt om 210 kr/kvm/år i fem år. Summa tillkommande hyra blir exkl. rabatt 17 034 868 kr/år.

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker.

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

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

Avgående hyra, p g a rivning, är ej aktuell.

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB:s underhåll, kr	20 157 800
------------------------------	------------

Den definitiva omfattningen av SISAB:s underhållsarbeten bestäms när projektets genomförande är beslutat.

Tidsplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 13 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 28 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

SISAB önskar återkomma med förslag på tidsplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till 9 000 000 kronor.

Kostnaden för utredningsarbetet kommer att direktfaktureras.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100% 87% 93%	0% 13% 7%	% av entreprenadkostnad Tillbyggad Ombyggnad Totalt
Beräknat specifikt energimål	Ej beräknat		KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	7 907		Delar i befintligt som ej får ny användning ej med i arean.
Nuvarande yta, kvm (BRA)	8937		
Kr/kvm (BRA), totalt	38 682		Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), hyresgäst	36 133		Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad
Nuvarande antal barn/elever	560		
Tillkommande antal barn/elever	520		
Teknisk kapacitet: Max antal personer	1260		Barn + personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	32		Barn + personal

Tillkommande årshyra kr/person (barn/elev)	32 759	exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt
---	--------	--

Övrigt

Offerten är giltig t o m. februari 2021. I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

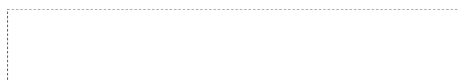
Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB



Per Andersson
Projektansvarig



Anders Ristrand
Projektägare



Claes Magnusson
VD