

Stockholm: 2021-03-03

Vår referens: Johan Faraj

Er referens: Monica Rositha Strandgren

Utbildningsförvaltningen

Box 22049

104 22 Stockholm

# Offert inför genomförandebeslut – budgetoffert – Kv Kölnan 2 Sjöstadsskolan, utökning elevantal, hus-A Hammarbyallé 74-76

Projektname: Sjöstadsskolan, utökning elevantal, hus-A Hammarbyallé 74-76

Kontraksnummer: 214001 - Projektnummer: 709280

Fastighetsbeteckning: Kölnan 2

Diarienummer: 2020-00227

## Er beställning

Refererande till er beställning som ankom SISAB 2020-11-03, beställningsnummer 4157 daterad 2020-10-21, hyreskontraktsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

## Projektbeskrivning

### Bakgrund

Sjöstadsskolan har tom aug 2020 haft en integrerad förskola vilken nu har fått egna lokaler. Ytan som förskolan efterlämnar avser Utbildningsförvaltningen bygga om för att kunna utöka den grundsärskola som redan finns. Dagens kapacitet för grundsärskolan är 25 elever, efter ombyggnad blir kapaciteten 40 elever. Med denna ombyggnad följer att ett fåtal andra lokaler också ses över.



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:  
Box 5010  
121 05 JohanneshovBesöksadress:  
Palmfeltsvägen 5, våning 5  
121 62 JohanneshovTel: 08-508 460 00  
e-post: diarie@sisab.se  
webbadress: www.sisab.seOrg.nr: 556034-8970  
Styrelsens säte: Stockholm

### Omfattning

Sjöstadsskolan består av två byggnader, Hus A resp Hus B. Ombyggnation för grundskola gäller mindre delar av hus A.

## Utförande och entreprenad

### Utförande grundskola

Plan 100: En egen ny entré mot gatan behöver tillskapas för grundskolans elever, ca 40 kvm.

Förskolelokal byggs om till utökad grundskola, ca 330 kvm. En ny ytterdörr sätts in i kapprum som ger direkt access till grundskolans skolgård. Denna dörr ska bekostas av verksamheten.

Plan 200: Förskolelokal byggs om till utökad grundskola ca 280 kvm.

### Utförande skola

Plan 200: Lärstudion flyttas till yta som tidigare ingick i förskolans lokal ca 95 kvm.

Plan 500: En kombisal tillskapas, för bild, textilslöjd och enklare träslöjd, i yta som idag är lärstudio ca 105 kvm.

Totalt berörs 850 kvm av ombyggnad.

### Entreprenad

Med avsikt att korta tidplanen har projektet under förslagshandlingsarbetet beslutat att utföra projektet som en totalentreprenad med en av SISABs ramavtalade entreprenörer.

Entreprenaden sker i två etapper. Etapp 1 avser plan 200 samt 500. Etapp 2 avser plan 100.

### Handlingar

Framtagen förslagshandlingsarbetet daterad 2020-12-18.

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

## Hyresgästens mål med projektet

Kapacitetsökning för att öka antal grundsärskoleplatser samt utöka kapaciteten för slöjdämnet.

## SISAB:s mål med projektet:

Vid projektarbetet har skolans/förskolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning deltagit. SISAB har inte planerade underhållsåtgärder då lokalerna är i gott skick.

Målet med ombyggnationen är att kunna tillgodose Utbildningsförvaltningens mål att kunna ta emot fler grundsärskoleelever i Sjöstadsskolan samt utöka kapaciteten för slöjdämnet.

### Återvinning av befintliga produkter

Då Sjöstadsskolan från 2007 är i gott skick och många befintliga byggprodukter är fullgoda under många år framöver, så har SISAB beslutat att inventera produkter som går att återanvända i skolan vid ombyggnationen. Dessa varor (undertaksplattor, innerdörrar, armaturer, fast inredning som skåp mm) är listade i förslagshandlingsskedet. I genomförande skedet ska entreprenör i sin projektering slutligt utreda vilka produkter som klarar alla krav och som kan återmonteras eller med enkla medel byggas om för att kunna återanvändas.

Detta är dels ett sätt att spara pengar, dels ett sätt att spara på vår miljö.

## Risker

Entreprenad utgör med stor sannolikhet stress hos verksamhetens mest känsliga, grundsärskoleeleverna som ska finnas nära entreprenaden. Detta kan leda till att bullriga arbetsmoment måste utföras på kvällstid.

Det kan också förekomma forcering, pga försening av tidplan, som också kan leda till att vissa arbetsmoment behöver utföras på kvällstid. Detta leder till merkostnader.

Dessutom riskerar vi att störa grannar om arbete utförs på kvällstid. Därför är samordning med verksamheten viktig.

Vid rivning av befintligt bjälklag i ny entré med ramp, påverkas huvudstam för vatten i källare, vilket påverkar nästan hela skolan. Skolkök kan inte fungera alls under denna period. När bjälklag byggs om och ny ramp byggs måste vatten vara avstängt. Entreprenören undersöker därför hur vatten kan ledas om. Detta arbetsmoment måste utföras under sommarlovet.

För att spara tid har ett bygglov sökts för nytt entréparti och ny ytterdörr till gården, som tillskapas. Förutsättningen är att bygglov blir beviljat inom ordinarie handläggningstid hos SBK. Vid ev försening kan tidplanen inte hållas.

Tidplanen kan påverkas med anledning av Covid-19.

Dessa risker anser vi inte är extraordinära men vi vill ändå omnämna dem då de behöver planeras noga.

## Tidplan, denna offert

Tidplan	2020	2021	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Utredning, dat.	2020-09-18			
Förslagshandling, dat.	2020-12-18			
Beställning senast*		30 april 2021		
Projektering		3 maj till 4 Juni		
Evakuering av plan 1**	Senast 30 April			
Produktion ***	3 Maj till 29 Okt			
- Etapp 1 plan 200 och 500		3 Maj till 30 Juli	1 Aug 2021	1 Aug 2021
- Etapp 2 **** plan 100		30 Juli till 29 Okt	1 Nov 2021	1 Nov 2021
Slutredovisning	Dec 2021			

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

\*\*\*) Tidplanen förutsätter att evakuering av matsal som finns i grundsärskolan lokal på plan 200, sker senast detta datum.

\*\*\*\*) Tidplan för genomförandeskede kan påverkas av entreprenadens möjlighet till framdrift. Tidplanearbete tas fram i samarbete med entreprenör, verksamhet, Sisab och UtbF's handläggare.

\*\*\*\*\*) Målsättning är att projektet är klart och inflyttning av verksamhet efter etapp 2 kan ske under senhösten 2021.

## Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	11 360 451
Hyresgästanpassning, kr	11 360 451
SISAB:s kostnad, kr	0

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

## Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Fakturerade nedlagda kostnader	652 285	0
Restvärde, direktfaktureras, kr	0	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)	664 513

## Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	Lika befintligt		KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	850		
Nuvarande yta, kvm (BRA)	850		
Kr/kvm (BRA), totalt	14 133		Beräknat på total projektkostnad
Kr/kvm (BRA), Hyresgäst	14 133		Beräknat på hyresgästens del av total projektkostnad
Nuvarande antal barn/elever	25		
Tillkommande antal barn/elever	15		
Teknisk kapacitet: Max antal personer	90		Elever + personal (uppdelat på plan 100, 200 och 500)
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	28		Elever + personal

Tillkommande årshyra kr/(elev)	16 613	exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt, beräknad på total antal elever 40
Tillkommande årshyra kr/(elev)	44 301	exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt, beräknad på tillkommande antal elever 15

## Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

## Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m. april 2021. 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



Kamran Lotfi  
Projektansvarig



Johan Faraj  
Projektägare



Claes Magnusson  
VD