



Stockholm: 2021-04-22
Vår referens: Arif Erdal
Er referens: Michaela Navratil

SISAB
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Offert inför genomförandebeslut, - budgetoffert kv. Islinge 2, Elinsborgsskolan, Ombyggnad ventilation

Projektnamn: : Elinsborgsskolan, Ombyggnad ventilation
Projektnummer: : 747500
Fastighet: Islinge 2
Diarienummer: : 2016-00222

Er beställning

Refererande till er beställning 4288 daterad 2021-04-15, projektdirektiv och kompletterande beslut på beställarstyrgrupp redovisar SISAB här resultatet från Förslagshandlingskedet.

Bakgrund

2015 initierades en utredning om åtgärder i ventilationssystemet till följd av konstaterade brister vid OVK. I utredningen konstaterades att samtliga installationer har nått sin tekniska livslängd varpå projektets omfattning utvidgades. Elinsborgsskolan består av 6 byggnader, A-F, där hus A-E uppfördes 1969 och hus F är en tillbyggnad uppförd 1980. Projektet omfattar alla byggnader utom de delar av hus E som inhyser kök och matsal som renoverades 2007-2008. Skolan har i dag 330 elever i klasserna F-6. Skolan har en musikprofil och är populär i området. Flertalet elever har hemspråksundervisning.. Utöver byte av tekniska system behöver byggnaderna anpassas efter de tillgänglighetskrav som dagens lagstiftning kräver samt göra erforderligt ytskiktunderhåll. Vidare genomförs även fönsterbyte i projektet. Ett mål är att uppnå en energibesparing om minst 30 % köpt energi uppnås genom de åtgärder som genomförs.

Hyresgästens mål med projektet

- Ventilation 32+2
- Uppgradera datakommunikationsnätet, enligt Stockholmstads anvisningar)
- Hyresgästanpassningar (Hus A-F) (Vaktmästarbostaden, skärmtak över samtliga entréer, brand utrymning)

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
En del av Stockholms stad

- Tillgänglighets anpassning

SISAB:s mål med projektet

- Åtgärda ventilations- och bullerproblematiken
- Utföra nödvändiga underhållsarbeten i samband med om- och tillbyggnaden då skolan är evakuerad. (Se nedan Projektbeskrivningen)

Projektbeskrivning

- Samtliga tekniska installationer nått sin tekniska livslängd och byts utom ett antal nyare fläktaggregat som betjäna delar av hus A-C och E som behålls.
- I samband med byte vent ökas teknisk kapacitet till 32+2 i helgruppsrum av erforderlig storlek.
- Samtliga byggnader berörs utom del av Hus E som inrymmer kök och matsal som renoverades 2007-08.
- Det finns ett miljöärende sedan 2019-02-18 som påtalar stora brister i fr a ljud- och luftmiljö. Efter föreläggande har några mindre åtgärder genomförts under 2020 som tillsammans med att verksamheten arbetar med ett vädringschema gjort att miljöförvaltningen godtagit att övriga brister åtgärdas genom detta projekt.
- Evakuering planeras ske till Kämpingeskolan i perioden aug 2022-jun.2024. Ett separat projekt för att iordningsställa Kämpingeskolan för att kunna inhysa Elinsborgsskolan och även Bromstensskolan pågår parallellt med projektet.
- Generellt genomförs följande åtgärder
 - Byte av tekniska installationer, inkl nya armaturer
 - Ytskikt renoveras
 - Fönsterbyte i enlighet med inventering
 - Tillgänglighetsåtgärder utförs
 - Mindre verksamhetsanpassningar
- Mål om 30% energibesparing bedöms uppfyllas genom
 - Nya luftbehandlingsaggregat med roterande värmeväxlare
 - Fönsteråtgärder
 - Modern LED-belysning installeras
 - Ny isolering i tak i hus A,B,C och D

Förslagshandling med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

Handlingar
A-handlingar enligt Handlingsförteckning_A-FH daterad 2021-01-29(64 ritningar)
K-handlingar enligt K-FH daterad 2021-01-29(28 ritningar)
V-handlingar enligt Ritningsförteckning Vent daterad 2021-01-29(48 ritningar)
VS-handlingar enligt Ritningsförteckning Rör daterad 2021-01-29(95 ritningar)
Styr-handling, daterad 2021-01-29
Brandritningar, daterade 2021-01-29(7 st ritningar)
Landskapsritningar daterade 2021-01-29(4 st)
Akustik-PM, daterat 2021-01-29
Teknisk beskrivning fönsterbyte, daterad 2021-01-29
Miljömål och krav, projektering, daterad 2021-01-29
Fuktriskanalys A-F, PM daterad 2021-01-15

Tillgänglighetsrapport, daterad 2021-01-29

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

Tidsplan

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Preliminär tidsplan	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Förslagshandling, daterat		Jan				
Beställning senast*		1 Aug				
Projektering		Sep	Jun			
Produktion			Sep		Maj	
Evakuering			Jul		Jun	
Prel. Inflytt/hyresföring					Jul	
Slutredovisning					Dec	

*) Tidsplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.

[Ange text]

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en prognos som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad mars 2021. Indexuppräknning ingår ej.

Kostnadsprognos	Belopp	SISAB:s del	Hyresgästens del
Total kostnad	120 171 628 kr	97 240 580 kr	22 931 048 kr

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

Finansiering

Direktfinansiering

Följande poster ingår i projektkostnaden och direkt finansieras.

Direktfinansiering	Belopp*	Kommentar
Utredningsskede	247 200 kr	Välj ett objekt.
Summa direktfinansiering	247 200 kr	

*i beloppet ingår administrativt tillägg

Restvärde för Hus [Ange hus] om [Ange summa] kr, direkt finansieras men ingår inte i projektkostnaden.

Hyresförändring

Hyresgästens del av totala kostnaden exkl. direktfinansierat genererar ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. För redovisad kostnadsprognos bedöms den tillkommande hyran enligt följande:

Prognos tillkommande hyra		Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 22 683 848kr	(Räntesats 0,72 %)	1 289 100
Summa DoU/inhyrning/ (inkl. nyproduktionsrabatt*)		1 208
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt*)		1 290 308

*Om projektet omfattar nybyggnad ingår rabatt i fem år för nybyggd yta, beräknad enligt schablon.

Samtliga belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

Risker

- Yttre VA har inte detaljprojekterats i förslagshandlingsskedet. Två nya kulvertar kommer att anläggas.
- Markförhållanden för anläggning av ny transportväg bakom hus E, GC-väg in till skolgård samt för anläggning av utrymningsväg från hus C är osäkra.
- Anslutningspunkter och vattengångar. Osäkerhet i relationshandlingarna. Tas med i projekteringen
- Analys av ny AFS 2020:1 som trädde ikraft 2021-01-01 visar att vissa åtgärder kan behöva utföras för att uppfylla nya krav. Detta omhändertas i detaljprojekteringen.
- Bärande takstolar på hus F där nya ventilationskanaler kommer att dras kommer kräva fördjupad projektering i nästa skede.
- Osäkerhet kring exakt position för hålen i håldäcken mellan plan 100 och 200 (tak) i A-C. Detta kommer behöva undersökas närmare i nästa skede.
- Åtgärder i hus D (gymnastik) innebär demontering av utrustning. Dialog med skolan behöver hållas kring om all utrustning ska återmonteras eller om viss utrustning ska bytas

- Marknadsläge vid upphandlingstillfället osäkert. FU beräknas annonseras i mars 2022.

Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	18	82	% av entreprenadkostnad
Nuvarande area, kvm (BRA)		4917	
Ny-/Tillbyggd area, kvm (BRA)		20	Tillkommande BRA
Ombyggd area, kvm (BRA)		4921	
Ny-/Tillbyggd Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst		4	Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ny-/tillbyggnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA)		4937	Beräknat på total kostnad för ombyggnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst		4921	Beräknat på hyresgästens del av total kostnad för ombyggnad
Nuvarande antal barn/elever		330	
Tillkommande antal barn/elever		0	
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		32+2	Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/ (barn/elev)		3 953	(kr/ 330 elever)
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)		18	82
Nuvarande area, kvm (BRA)		4917	

Beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra Genomförandeskede enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut tas enligt Stockholm stads delegationsordning.

Kostnad för Genomförandeskedet inkl. avslut är uppskattat till 22 083 848 kr.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast augusti 2021, kommer nedlagda projektkostnader inkl. Administrativt tillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.



Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Gustav Andersson
Projektansvarig

Arif Erdal
Projektägare

Claes Magnusson
VD