



Skolfastigheter i Stockholm AB

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2013-05-21
Ärende14

Dnr 460-2013

Sid 1(2)

2013-05-14

Handläggare: Björn Lundgren
Telefon 08-508 460 20

Till
Styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Lämnande av ny offert med fast pris för hyrestillägg vid om-, till- och nybyggnad av Fridhemsskolan

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar att:

1. Föreslå att kommunfullmäktige godkänner genomförande av projektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 313 956 tkr.
2. Under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att genomföra projektet enligt redovisningen med en projektkostnad om 313 956 tkr, varav 282 010 tkr är hyresgrundande, 2 071 kontantfinansieras av utbildningsförvaltningen och 29 875 tkr utgör SISAB:s kostnad, vid en beställning från utbildningsförvaltningen.

Asa Ottenius

VD

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen har uppdragit åt SISAB att lämna förutsättningar för om-, till- och nybyggnad av Fridhemsskolan. Föreliggande offert, daterad 24 april 2013 ersätter offert daterad 5 februari 2013. Skillnaden mellan offerterna utgörs av justering av tider samt korrigerings av text.

Bakgrund

I enlighet med det nya skolramavtalet har offerten utarbetats där projektkostnaden såväl redovisar vad som är hyresgenererande respektive SISAB:s kostnad.

Skolfastigheter i Stockholm AB, Box 47311, 100 74 STOCKHOLM

Besöksadress: Förmansvägen 11
Tfn: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01

e-postadress: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm



Projektet

Projektet omfattar om- och tillbyggnad av Fridhemsskolan till en F-6 skola med fem paralleller och är planerad att kunna inrymma 1 050 elever.

Energi

Projektets energimål för ombyggnaden är 105 kwh/kvm och år. För tillbyggnaden är målet 80 kwh/kvm och år.

Ekonomi

Projektkostnaden bedöms uppgå till 313 956 tkr, varav 282 010 tkr är hyresgenererande, 2 071 kontantfinansieras av utbildningsförvaltningen och 29 875 tkr utgör SISAB:s kostnad.

Hyrestillägget är beräknat med rak amortering utifrån gällande "Ramavtal för lokaler för förskola, förskoleklass, grundskola med särskola och skolbarnsomsorg, gymnasieskola, vuxenutbildning, svenska för invandrare och kulturskolan eller annan pedagogisk verksamhet". Rak amortering innebär att räntan successivt minskar vartefter de kvartalsvisa amorteringarna betalas. Hyrestillägget, inklusive kostnader för drift och energi etc för de tillkommande ytorna, på helårsbasis utifrån kvartal 1 år 1 uppgår till 23 479 tkr.

Tider

Preliminär inflyttning bedöms till 30 maj 2016, förutsatt att projekteringsarbetet kan påbörjas snarast.

Genomförandet av projektet förutsätter kommunfullmäktiges godkännande eftersom projektkostnaden överstiger 300 mnkr.

Bilaga:

Offert daterad 2013-04-24

Dnr: 122-2012

Utbidningsförvaltningen UtbF
Grundskoleavdelningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Vår referens: Björn Lundgren

Stockholm 2013-04-24

Er referens: Leif Hellén

SISABs proj. nr. 057001-9174

Ny Offert med fastpris för hyrestillägg vid om-, till- och nybyggnad av Fridhemskalan
Denna offert ersätter tidigare offert dat 2013-02-05 avseende justering tider samt korrigerig av text.

Er beställning:

Refererande till er beställning daterad 2012-01-31, beställningsnummer GNR 12-324/324 erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projekt förutsättning

Projektet omfattar om och tillbyggnad av Fridhemskolan till en F-6 skola med 5 paralleller och planerad för 1050 elever fullt utnyttjad.

Bef hus A genomgår en totalrenovering så att lokalerna anpassas för mellanstadieelever årskurserna 4-6 med lärosalar och grupprum för totalt 18 klasser samt lektionssalar för slöjd, trä o metall och textil, musiksal, bildsal, bibliotek, NO ämnen samt skolans administrationslokaler och Hälsovård. Vidare finns även lärosalar för specialundervisning för 2 grupper i hus A, Kök o matsal som ligger på plan 1 flyttas i läge och byggs om och kapaciteten för köket ökas till 1800 personer.

Tillbyggnaden hus B som byggs som en vinkelbyggnad till hus A utefter St Göransgatan med en glasad länk som ansluter mot bef hus A. Den nya länkbyggnaden blir nya entrén till skolan.

Tillbyggnaden som är i 5 våningar ovan mark som inrymmer lärosalar och fritidslokaler för elever klasserna F-3 samt 2 våningar under mark som inrymmer en delbar gymnastiksal med omklädnadsrum i bottenvåningarna och mellanplanet inrymmer teknikutrymmen samt lokaler för specialundervisning för en grupp.

Hela skolgården iordningställes för att klara det ökade elevantalet.

Befintlig byggnad är Kulturhistoriskt intressant "grön klassad" och vid projekteringen har hänsyn tagits till detta.

Sign:

FOC
 C

\\ad.stockholm.se\cli-sd\cc2sd\003\004479\Fastigheter\Region Norr\Norr 4\Skolor\Fridhemsskolan_0570\Projekt\9174 Om-tillbyggnad Fridhemsskolan\Ekonomi\81-Kategorier\Offert\Offert 2\z Offert rev 3 2013 04 24.docx

Skolfastigheter i Stockholm AB, Box 47311, 100 74 STOCKHOLM

Besöksadress: Förmansvägen 11
Tfn: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01

e-postadress: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm



Ingår i koncernen
Stockholms Stadshus AB

Mer utförlig sammanfattning av projektet redovisas under flik 48 i förslagshandlingen.

Projektets energimål för ombyggnaden är 105 kwh/m²/år för tillbyggnaden är målet 80 kwh/m²/år

Tidplan, denna offert

TIDPLAN	2013	2014	2015	2016	Prel. inflytt	Prel. hyresf
Förslagshandling, dat.	13-01-28					
Genomförandebeslut	Kv 2					
Beställning senast*	2013-03-15					
Projektering	Kv 1-4					
Evakuering	2013-12-30					
Produktion		Kv1- 4	Kv 1-4	KV 1-4	2016-12-01	
Slutredovisning						Kv4 2016

*) Tidplanen gäller under förutsättning att projekteringsarbetet kan påbörjas senast 15 mars 2013 och innehåller inte hänsyn tagen till eventuella tilläggsbeställningar.

Projektkostnadsredovisning

I projektkostnaden ingår inga kostnader för evakuering.

Vi har i offerten förutsatt att skolan är utrymd till vårterminen 2014 evakueringslösning redovisas i separat.

Projektkostnad, kr	313 956 000			
	Total kostnad, kr	Hyresgästens kostnad, kr	% av entreprenad-kostnad	SISAB:s kostnad, kr
Bedömd entreprenad-kostnad i kr och fördelning i %	221 284 000	199 260 000		22 024 000
		90%		10%
Projekteringskostnad	24 700 000	21 983 000	11%	2 717 000
Extern projektledning, inkl myndighetsavgifter	12 128 000	10 894 000	5%	1 234 000
Konstnärlig utsmyckning	2 200 000	2 200 000	1%	0
Oförutsett och risk	39 000 000	35 100 000	18%	3 900 000
Övriga kostnader	0	0	0%	0
Summa byggherre-kostnad	78 028 000	70 177 000	35%	7 851 000
Summa entreprenad och byggherre-kostnad	299 312 000	269 437 000		29 875 000
Administrativt påslag	5 944 000	5 944 000	2%	
Preliminär kostnad för kreditiv	8 700 000	8 700 000		
Projektkostnad	313 956 000	284 081 000		
Avgår *)		-2 071 000		
Summa hyresgenererande		282 010 000	Summa SISAB	29 875 000

*) Direkt fakturering av del av köksutrustning.

Projektkostnaden kommer att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med dec 2012 som basmånad.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Redovisning av entreprenadkostnad, se bilaga daterad 2013-01-29 till denna offert.

SISAB:s kostnadsfördelning, kr	29 875 000
Summa investering (vv 15-18)	15 000 000
Summa underhåll (vv 30)	14 875 000

Annan ekonomisk information	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Hittills nedlagda kostnader, kr	5 799 000	0
- varav att fakturera 2013	900 000	0
Restvärde, kontantbetalas, kr	0	0

Specificering av vissa kostnader (ingår i projektkostnaden ovan)

	Kr
Bergsprängning	16 800 000
Glasad länkbyggnad	7 800 000
Ombyggnad skolgård	17 000 000
Evakuering enligt separat offert	0

Hyresfördelning

Amorteringstid	Investering		Kronor / år
33 år	201 122 000		11 826 583
20 år	45 220 000		3 549 770
10 år	30 475 000		3 916 038
5 år	5 193 000		1 186 600
Summa, kr	282 010 000	(Räntesats på invest.: 2,85%)	Delsumma 20 478 991
Tillbyggd yta (BRA)		6 162	F.n. kr/kvm
DoU - drift för tillbyggd area (BRA)		314	1 934 868
DoU - energi för tillbyggd area (BRA)		169	1 041 378
Rabatt under 5 år för tillbyggd area (BRA)		-200	-1 232 400
Summa DOU		283	
Tomträtt/Annan kostnad för mark			1 256 600
Övriga rabatter och tillägg			
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)			23 479 437

Hyresprognos för ovan tillägg för helår 6, 11, 21 och 33 återfinns i bilaga.

Utöver ovan nämnda hyra tillkommer kostnader för tomträtt under produktionstiden.

K

Nyckeltal

			Kommentar
Procentfördelning Hyresgäst/SISAB	90	10	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	103 resp 80		KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	12 595		
Kr/kvm (BRA) (berörd yta, exkl. evakuering)	24 921		Beräknat på projektkostnad
Antal elever	1050		
Ventilation i lektionssal dimensionerad för antal elever	33		
Årshyra kr/elev (berörd yta)	22 361		exkl. evakuering

Övrigt

Uppdelning av offerten enligt önskemål i er beställning.

Ombyggnad hus A. exkl. ombyggnad Kök, ombyggnad ventilation samt tillgänglighets åtgärder.
Hyresgenererande projektkostnad 45 249 000 kr vilket ger en tillkommande hyra om
3 275 889 kr. Berörd yta är 6 433 m²

Nybyggnad hus B inkl länkbyggnad

Hyresgenererande projektkostnad 188 151 000 kr, vilket ger en tillkommande hyra om
16 587 116 kr/år. Tillkommande yta för hus B 6 096 m²

Ombyggnad Kök hus A

Hyresgenererande projektkostnad 18 211 000 kr, vilket ger en tillkommande hyra om
1 367 989 kr / år.

I ovan projektkostnad har vi räknat med att del av köksutrustningen skall direktfaktureras till en
kostnad av 2 071 000 kr.

Ombyggnad ventilation hus A

Hyresgenererande projektkostnad på grund av verksamhetsförändringar är 2 676 000 kr, vilket
ger en tillkommande hyra om 215 665 kr / år tillkommande yta för nytt fläktrum är 66 m².

Tillgänglighetsåtgärder vid ombyggnad hus A

Hyresgenererande projektkostnad 11 119 000 kr, vilket ger en tillkommande hyra om
804 106 kr per/ år.

Ombyggnad skolgård

Hyresgenererande projektkostnad 16 689 000 kr, vilket ger en tillkommande hyra om
1 228 665 kr / år.

SISAB :s underhållsarbeten

Totala kostnaden för underhållsarbeten som SISAB räknat med i denna offert är upptaget till 29 875 000 kr.

Omfattning av underhållsåtgärder som SISAB tagit med i ombyggnad av hus A enligt nedan:

- Uppgradering av ventilationsanläggningen till dagens standard, med 83% av ventilations och styr-o regler kostnaden
- Ommålning av väggar med 35 % av målningskostnaden
- Byte av mattor med 35 % av kostnaden
- Byte av samtliga belysningsarmaturer
- Del av kostnaden för utbyte av elanläggning/kraft till 5 ledarsystem
- Utbyte av utrymningslarm/brandlarm
- Byte av värmesystem i hus A
- Nya rörstammar till WC grupper
- Nya golvbeläggningar och kakelsättning i kök
- Ombyggnad av ny trapp till yttertak.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t.o.m. 30 sept 2013. I de 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 skall förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

Vi har i offerten utgått från att projekteringsarbeten kan påbörjas den 15/3 2013 samt att evakueringen av skolan kan ske undersommaren. Vidare har vi förutsatt att bygglov kan erhållas till sommaren och att bygglovet ej blir överklagat så att vi kan påbörja markarbeten januari 2014.

Om ovan förutsättningar ändras förbehåller vi oss rätten att återkomma med en tilläggs offert på de merkostnader och tidskonsekvenser som ovan ändrade förutsättningar kan innebära.

Vid en total projektkostnad över 10 miljoner kronor skall denna offert beslutas av SISAB:s styrelse.

Med vänliga hälsningar

Skolfastigheter i Stockholm AB



Asa Ottenius
VD



Anders Eklund
Chef projektavdelningen



Per Backe
Fastighetschef Norr