

Stockholm: 2020-08-19
Vår referens: Frida Nyberg
Er referens: Annica Widén

Hässelby-Vällingby Stadsdelsförvaltning
Hässelbytorget 20-22
165 23 Hässelby

Offert inför genomförandebeslut – Budgetoffert – kv Detaljisten 6, Solleftegatan 14, Utbytesförskola, Futurum, Hus B

Projektnamn: Solleftegatan 14, Utbytesförskola, Futurum, Hus B
Kontraktetsnummer: 626101 - Projektnummer: 707720
Fastighetsbeteckning: Detaljisten 6
Diarienummer: 2019-00469

Er beställning

Refererande till er beställning 3009, daterad 2020-06-25, hyreskontraktsmöten och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning, Se bilaga.

Bakgrund

Nuvarande förskola är behov av större underhållsarbeten och modernisering. Golvet är en riskkonstruktion(sandavjämnad bottenplatta) och köket behöver utökas. SISAB har på uppdrag av SDF och som ett alternativ till underhållsarbeten tagit fram förslag om att istället bygga en ny förskola enligt konceptet SISAB Upp.

Genomförande

Befintlig förskola rivs. En ny modulförskola enligt konceptet Sisab UPP byggs på fastigheten.



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 nya förskolan rymmer 3 avdelningar med tillhörande funktioner, mottagningskök och ny förskolegård.

Byggnaden är planerad för att uppfylla en genomtänkt och välplanerad inomhusmiljö för att barn och personal skall få de utrymmen som krävs för en god pedagogisk miljö. Förskolans fasad anpassas till områdets karaktär och utemiljön skräddarsys efter stadsdelens önskemål med målet att ge barnen en utmanande och lärande lek miljö.

Tomträtten nyttjas till fullo och inget behov av detaljplaneändringar fordras.

Konceptet Sisab UPP grundar sig i modulbyggnation med prefabricerade byggelement. Eftersom stora delar av byggnationen sker i fabrik kan entreprenadtiden hållas förhållandevis kort och långa evakueringstider kan undvikas. Byggnaderna är planerade för att omhänderta både verksamhetens samtliga behov, samt uppfylla Sisabs anvisningar och gällande regelverk. I tillägg följer utförandet Miljöbyggnad Silver.

Byggnadsarbetena genomförs som totalentreprenad och markarbeten som utförandentreprenad.

Hyresgästens mål med projektet

Att med förhållandevis liten påverkan på verksamheten, tillskapa lokaler som kan uppfylla stadsdelens behov av förskoleplatser.

SISAB:s mål med projektet:

Att leverera en ny förskola enligt tidplan och budget, med uppfyllda kvalitetskrav enligt gällande regelverk och Sisabs anvisningar, samt i enlighet med hyresgästens önskemål.

Risker, Se även bilaga.

Markprojektering är ej genomförd i detalj eftersom den beror av uppgifter från totalentreprenör byggnad. Kostnader för markarbeten grundar sig därför i nyckeltal från tidigare projekt och bedömningar av platsens förutsättningar.

Bygglov, rivningslov och marklov är ännu ej beviljade. Risk för ej beviljade lov föreligger, men bedöms låg. Risk för överklagan och långa handläggningstider föreligger och kan om risken faller ut få påverkan på sluttid för projektet. Handläggningstider på Stadsbyggnadskontoret är långa och aktuell tidplan förutsätter att inga oförutsedda avvikelser uppstår i förhållande till lovprocesser.

Kort tidplan. Gällande tidplan förutsätter att beslut om genomförande är fastställt enligt uppgifter under rubrik *Tidplan*. Erhålls ej beställning inom angiven tid riskerar projektet att bli försenat.

Tidplan, denna offert

Aktivitet	Tid
Förslagshandling klar	2020-06-30

Projektering	2020-03-01 – 2020-10-01
Produktion	2021-06-01 – 2021-11-30
Preliminär inflytt	2021-12-01
Preliminär hyresförning	2021-12-01
*Beställning senast	2020-11-01
Slutredovisning	2022-04-01

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

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	25 825 000
Hyresgästanpassning, kr, varav:	25 825 000
- Hyresgenererande kostnad, kr	25 127 000
- Direktfakturering, kr	698 000
SISAB:s kostnad, kr	0 kr

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Ovan redovisning inkluderar kostnader som har/ska direktfaktureras för utredningsskede och rivning, men inte kostnader för restvärde. För uppgift om restvärdeskostnader se rubrik *Annan ekonomisk information*.

Annan ekonomisk information

Specificering direktfakturering

Vid rivning av fastighet på initiativ av hyresgästen svarar hyresgästen för rivningskostnader samt kostnader för bokförda restvärden hänförliga till tidigare utförda underhållsåtgärder.

Kostnader för **restvärden och rivning** kommer att direktfaktureras hyresgästen efter avslutade rivningsarbeten. Preliminär tid för direktfakturering: Augusti 2021

- Beräknad kostnad för **rivning** är inkluderad i den totala projektkostnad som redovisas under rubrik *Projektkostnadsredovisning* och specificeras även i nedan tabell.
- Beräknad kostnad för **restvärde** är inte inkluderad i den totala projektkostnad som redovisas under rubrik *Projektkostnadsredovisning*, men specificeras i nedan tabell.

Kostnader för **utredningsskede** ska enligt gällande avtal direktfaktureras. Kostnaden för utredningsskede är inkluderad i total projektkostnad under rubrik *Projektkostnadsredovisning* och specificeras även i nedan tabell. Kostnader för utredningsskede har redan fakturerats hyresgästen i december 2019.

Beskrivning	Hyresgästens kostnad	SISAB:s kostnad
Preliminär rivningskostnad (ink. admin), kr	566 500	0
Preliminärt restvärde feb. 2021 , kr	1 220 000	0
*Utredningskostnader (ink. admin), kr	132 000	0

*) Denna kostnad har redan fakturerats hyresgästen i december 2019.

Uppgift om tomträttskostnad

SDF betalar i dagsläget gällande tomträttsavgift för fastigheten. Denna kostnad är därför inte upptagen i redovisning avseende tillkommande hyra, men kan komma att behöva justeras beroende på ny byggnadsyta i förhållande till befintlig.

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret) exkl. nyproduktionsrabatt	1 247 000

Nyckeltal

		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0 % av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål	Enl MB Silver	KWh/kvm/år
Berörd yta (inkl. nybyggnad), kvm (BRA)	570	
Nuvarande yta, kvm (BRA)	0	
Kr/kvm (BRA), totalt	45 300	Beräknat på projektkostnad
Kr/kvm (BRA), Hyresgäst	45 300	Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad
Nuvarande antal barn/elever	36	Befintlig kapacitet

Tillkommande antal barn/elever	18	Med utgångspunkt i nuvarande kapacitet
Teknisk kapacitet: Max antal personer	65	Barn/elever + personal
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	21	Barn/elever + personal
Projektkostnad / barn	478 200	Beräknat på total projektkostnad ink. direktfaktureringar, admin och kreditiv.
Tillkommande årshyra kr/person (barn/elev)	23 100	exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt

Övrigt

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m. 2020-11-01. 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
Elektroniskt undertecknad av
Frida Nyberg
Datum: 2020.08.25 18:04:43
+02'00'

Frida Nyberg
Projektansvarig

Robert Wetterskog
Elektroniskt undertecknad av
Robert Wetterskog
Datum: 2020.08.26 07:07:07 +02'00'

Robert Wetterskog
Projektägare

Claes Magnusson Elektroniskt undertecknad av Claes Magnusson
Datum: 2020.08.26 12:27:23 +02'00'

Claes Magnusson
VD