

Stockholm: 2020-07-08 rev. **2020-09-24**

Vår referens: Frida Nyberg

Er referens: Annica Widén

Hässelby-Vällingby Stadsdelsförvaltning

Hässelbytorget 20-22

165 23 Hässelby

# Offert inför genomförandebeslut – Budgetoffert – kv Jungfrulinet 63, Renfanegränd 6, Ny förskola UPP

Projektnamn: Renfanegränd 6, Ny förskola UPP

Kontraksnummer: 621401 - Projektnummer: 706630

Fastighetsbeteckning: Jungfrulinet 63

Diarienummer: 2018-00467

**Denna offert ersätter tidigare offert daterat 2020-07-08.**

## Er beställning

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

## Projektbeskrivning, Se bilaga.

## Bakgrund

Nuvarande förskola, som är uppförd 1973 är i behov av större underhållsåtgärder och modernisering. 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, två byggnader. En ny modulförskola enligt konceptet Sisab UPP byggs på fastigheten.

Den nya förskolan rymmer 4 avdelningar med tillhörande funktioner, tillagningskök och ny förskolegård.



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](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)

Org.nr: 556034-8970  
Styrelsens säte: Stockholm

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 lekmiljö.

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 beviljat bygglov föreligger, men bedöms låg. Risk för överklagan 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.

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 – 2020-11-01 |
| 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.  
Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.*

## Projektkostnadsredovisning

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>Projektkostnad, kr</b>              | <b>30 716 000</b> |
| <b>Hyresgästanpassning, kr, varav:</b> | <b>30 303 000</b> |
| - Hyresgenererande kostnad, kr         | 29 878 000        |
| - Direktfakturering, kr                | 425 000           |
| <b>SISAB:s kostnad, kr</b>             | <b>413 000</b>    |

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

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

## Annan ekonomisk information

### Direktfakturering

Enligt överenskommelse med SISAB gäller följande fördelning avseende rivningskostnader samt kostnader för bokförda restvärden hänförliga till tidigare utförda underhållsåtgärder.

|           | <b>Rivning</b> (ink risk och admin för HG) | <b>Restvärde</b> (Per feb 2021) | <b>Totalt</b> |
|-----------|--|---------------------------------|---------------|
| Total     | 825 000 kr                                 | 681 000kr                       |               |
| SISAB     | 412 500 kr                                 | 270 000 kr                      | 682 500 kr    |
| Hyresgäst | 425 000 kr                                 | 411 000 kr*                     | 836 000 kr    |

*\*Härrör från storköksombyggnad 2015, beställning från HG*

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*.

### 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        |
|--|------------------|
| <b>Summa tillkommande hyra (1:a helåret) exkl. nyproduktionsrabatt</b> | <b>1 517 000</b> |

## 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)                  | 759   |                           |
| Nuvarande yta, kvm (BRA)                                 | 0   |                           |
| Kr/kvm (BRA), totalt                                     | 40 500 Beräknat på total projektkostnad               |                           |
| Kr/kvm (BRA), Hyresgäst                                  | 40 500 Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad |                           |
| Nuvarande antal barn/elever                              | 72 Nuvarande kapacitet                                |                           |
| Tillkommande antal barn/elever                           | 0 Med utgångspunkt i nuvarande kapacitet              |                           |
| Teknisk kapacitet: Max antal personer                    | 86 Barn/elever + personal                             |                           |

|   |         |  |
|---|---------|--|
| Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer | 21      | Barn/elever + personal   |
| Projektkostnad / barn   | 426 600 | Beräknat på total projektkostnad ink. direktfaktureringar, admin och kreditiv. |
| Tillkommande årshyra kr/person (barn/elev)                          | 21 100  | 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  
Projektansvarig



Robert Wetterskog  
Projektägare



Claes Magnusson  
VD