

BILAGA 5

Tjänsteutlåtande

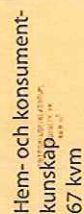
2013-04-22

Lokaler som förbereds för hem- och konsumentkunskap respektive NO

SEC RETURNING A30-A011

5C RETURNING A30-A011

SE RETURN A30-A011



Förslag på placering av tillkommande lokaler för Hem- och konsumentkunskap vid omställning till F-9 i tre paralleller

SKOLFASTIGHETER
I STOCKHOLM AB

PAUL HEDQVIST HUS A

FRIDHEMSSKOLAN HUS A.B.

FASTIGHETS NUMMER 0570

KV. VALLGOSSEN 11

HUS A

PLAN 200

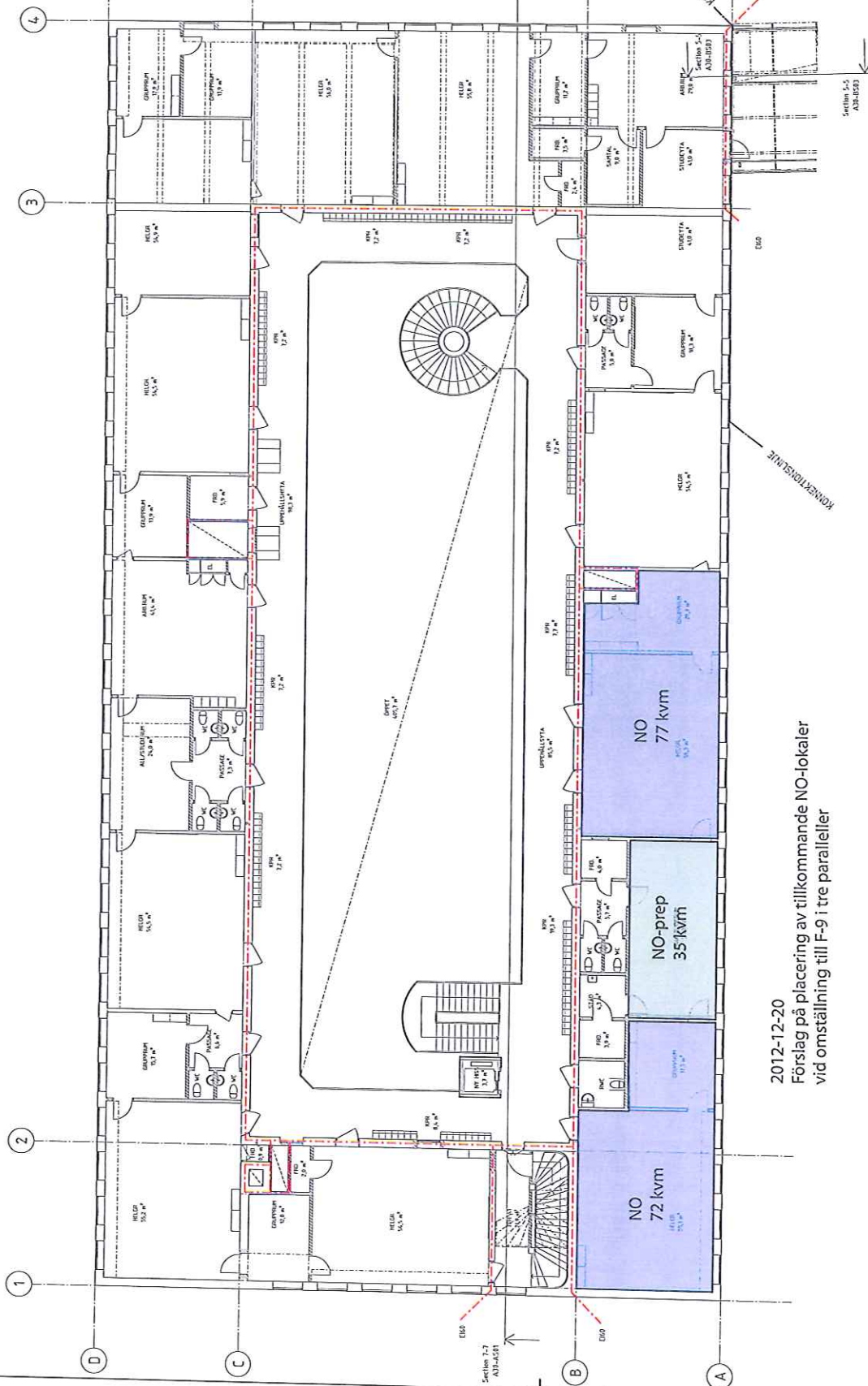
FLYNN 2007

A30-A021

SKALA 1:100

0	1	2	5	10
---	---	---	---	----

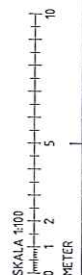
FÖRKLARINGAR:
SE RITNING A30-A01
HÄNVISNINGAR
SE RITNING A30-A01
FÖRESKRIFTER
SE RITNING A30-A01



2012-12-20
Förslag på placering av tillkommande NO-lokal
vid omställning till F-9 i tre paralleller

FÖRSLAGSHANDLING
SKOLEFASTIGHETER
I STOCKHOLM AB

FASTIGHETSÄGARE	PAUL HEDQVIST HUS A
FASTIGHETSNUMMER	FRIDHEMSSKOLAN HUS A, B
FASTIGHETSNUMMER	FASTIGHETSNUMMER 0570
HUS A	KV. VALLODSEN 11
PLAN 400	PLAN 400
SKALA	1:100
UTRÄKTNINGSFÖRSTÄRKNING	A3, 1:200
UTRÄKTNINGSFÖRSTÄRKNING	A30-A041
UTRÄKTNINGSFÖRSTÄRKNING	2245
UTRÄKTNINGSFÖRSTÄRKNING	JPR
UTRÄKTNINGSFÖRSTÄRKNING	12.12.20



BILAGA 6

Tjänsteutlåtande

2013-04-22

Tillgänglighetsåtgärder i hus A

2013-04-03

FRIDHEMSSKOLAN – Hus A

Tillgänglighetsåtgärder i samband med ombyggnad för verksamhetsanpassningar

Nivå 1

Orienterings- och hänvisningsskyltar

- utvändigt , ca 10 st

- invändigt, ca 100 st

Anlägga hårdgjord gångväg , ca 20 m

Anlägga entrévilplan, 2 st

Markera ledstråk utvändigt, ca 50 m

Skolgårdsupprustning , nya sittbänkar och bord, ca 5 st

Kontrastmarkera steg i bef. trappor, ca 55 st

Förlänga och komplettera ledstänger i bef. trappor, ca 20 m

Kontrastmarkering av bef dörrfoder och handtag, ca 75 st

Markering av dörrsvep, ca 10 st

Anlägga ledstråk i golv, ca 50 m

Breddning av bef dörrar, ca 10 st

Byte alt nya dörrstängare/dörröppnare, ca 15 st

Flytta alt nya armbågskontakter, ca 5 st

Installation av porttelefon, 2st

Flytta av anrop, ca 4 st

Flytt av nyckelhål , ca 4 st

Flytt av strömbrytare , ca 10 st

Hörselslinga

Nivå 2

Anlägga parkeringsplats, 1 st

Ny hiss , 1 st

Nya RWC, 3 st

Nivå 3

Nya RWC, 4 st

Lyftbord, 2 st

Förlänga och komplettera ledstänger i bef. trappor, ca 65 m

Anlägga ny ramp, 1 st

Kontrastmarkera bef ramper, 2 st

BILAGA 7

Tjänsteutlåtande

2013-04-22

Fastprisoffert 2013-02-05



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 korrigering 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 Fridhemsskolan 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, musikal, 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

Vad stockholm.se/cdi-sd/cc2sd003/004479/Fastigheter/Region Norr/Norr 4/Skolor/Fridhemsskolan_0570/Projekt/9174 Om-tillbyggnad Fridhemsskolan/8-Ekonomi/81-Kalkyler/Offert/Offert 202 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: diarle@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 byggherrekostnad	78 028 000	70 177 000	35%	7 851 000
Summa entreprenad och byggherrekostnad	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.

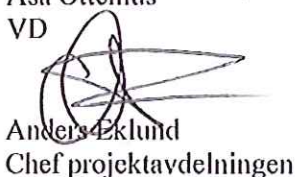
Vid en total projektkostnad över 10 miljoner kronor skall denna offert beslutas av SISAB:s styrelse.

Med vänliga hälsningar

Skolfastigheter i Stockholm AB



Åsa Öttenius
VD



Anders Eklund
Chef projektavdelningen



Per Backe
Fastighetschef Norr

Underlag för hyresoffert till Hyresgästen för TILLKOMMANDE hyra/yta 2013

Skolans/Förskolans namn		Hyresgäst: Utbildningsförvaltningen	
Eventuell etapp		Fridhemskolan	Kontrakt nr 057001
Hus/Byggnadsdel		Hus A o B	St Göransgatan
SISABs projektnummer		9174	Vallgossen 11
Hyreshöjning fr o m		2016-01-01	Om och tillbyggnad av skola
Byggd yta, kvm BRA		6 162	Hela projektet Hus A B
Räntesats		2,85%	samt skolgården
DoU kr/kvm		314	
- Drift		169	
- energi		-200	
- rabatt (år 1-5)			

Hyresgrundande investering		Amorteringstid		Ränta		Summa		Restvärde	
201 122 000		33		5 731 977		6 094 606		11 826 583	
45 220 000		20		1 288 770		2 261 000		3 549 770	
30 475 000		10		868 538		3 047 500		3 916 038	
5 193 000		5		146 001		1 038 600		1 186 601	
		Tomträtt/Markkostnad						1 256 600	
		DoU-schabloner och inhyring						1 743 846	
282 010 000		Summa		8 037 285		12 441 706		23 479 437	
Sun								269 568 294	

29875000
311 885 000

3 810 kr/kvm

antal barn 1050
inkl bef hyra Hus A 28 466

Diarie nr: 1058-2010

Proj.ansvarig: Björn Lundgren

Stockholm den 6 / 2 2013

Anders Eklund

Projektsavdelningen

Framräknat 33 år (DoU/ränta/mark/hyrning ar oförändr.)

Ar 6	Restvärde före året	Amorteringstid antal år	Räntebetalningar kvartal			Summa		Summa tillk.hyra	Restvärde efter året
			1	2	3	4	Ränta		
	170 648 970	33	1 270 171	1 260 475	1 250 779	1 241 083	5 022 509	11 117 116	#####
	2 734 600	20	20 253	19 997	19 740	19 484	79 474	2 814 074	0
	0	10	0	0	0	0	0	0	0
	0	5	0	0	0	0	0	0	0
	6 162	DoU/mark/hyra						3 000 446	
	173 383 570	Summa	1 290 424	1 280 472	1 270 520	1 260 567	5 101 984	8 829 206	#####

Ar 11	Restvärde före året	Amorteringstid antal år	Räntebetalningar kvartal			Summa		Summa tillk.hyra	Restvärde efter året
			1	2	3	4	Ränta		
	140 175 939	33	1 043 355	1 035 390	1 027 426	1 019 461	4 125 633	6 094 606	#####
	0	20	0	0	0	0	0	0	0
	0	10	0	0	0	0	0	0	0
	0	5	0	0	0	0	0	0	0
	6 162	DoU/mark/hyra						3 000 446	
	140 175 939	Summa	1 043 355	1 035 390	1 027 426	1 019 461	4 125 633	6 094 606	#####

Ar 21	Restvärde före året	Amorteringstid antal år	Räntebetalningar kvartal			Summa		Summa tillk.hyra	Restvärde efter året
			1	2	3	4	Ränta		
	79 229 879	33	589 722	585 221	580 719	576 217	2 331 879	6 094 606	73 135 273
	0	20	0	0	0	0	0	0	0
	0	10	0	0	0	0	0	0	0
	0	5	0	0	0	0	0	0	0
	6 162	DoU/mark/hyra						3 000 446	
	79 229 879	Summa	589 722	585 221	580 719	576 217	2 331 879	6 094 606	73 135 273

Ar 33	Restvärde före året	Amorteringstid antal år	Räntebetalningar kvartal			Summa		Summa tillk.hyra	Restvärde efter året
			1	2	3	4	Ränta		
	6 094 606	33	45 363	45 017	44 671	44 324	179 375	6 273 981	0
	0	20	0	0	0	0	0	0	0
	0	10	0	0	0	0	0	0	0
	0	5	0	0	0	0	0	0	0
	6 162	DoU/mark/hyra						3 000 446	
	6 094 606	Summa	45 363	45 017	44 671	44 324	179 375	6 094 606	0



Totalsammanställning av entreprenadkostnader (kkf) exkl mervärdesskatt
 Skola: Firdhemsskolan TOTALT
 BRA yta = 13 846 M2
 BTA yta = 14 466 M2

Stockholm 2013-01-15/så

Rubrik nr LPU	Rubriker, TILL- NY och OMBYGGNAD	Totalkostnad	6 Ar	10 Ar	20 Ar	33 Ar	Underhåll
	Utvändig mark						
1101	Belagd yta	4505			4505		
1102	Ovrigt	6066			6066		
4301	Avskiljare (felt- eller olje-)	104			104		
4302	Utvändig Va	1033			1033		
4901	Fjärrvärme	900			900		
4902	Fjärrkyla	0			0		
4501	(Utvändig El)belysning)	1141			1141		
1201	Grundläggning	12410				12410	
4100	Stomme inkl bjälklag	28022				28022	
	Justering sprängning	4800				4800	
2210,2220,2230	Ytterväggar	10057				10001	56
3901	Innervägg	27392				27392	
3101	Kakelbeklädnader	2539				1854	685
	Golvbeläggningar						
3102	Natursten, keramiska plattor	3794				3164	640
3103	Trä, plasmatta, m.m.	6645			5410		1235
3104	Undertak	9463			9112		351
2901,3903	Trappor	3660				3417	243
2111,2121,2131	Yttertak	4881				4881	
	Huskompletteringar						
2903	Stomme	61				61	
2904	Justering	20				20	
2301,2401,2901	Fönster, dörrar, etc.	8612				8612	
3105	Målning	7067		5550			1517
3902	Inredningar, väggväggar	11767		11767			
4950	Byggnadsarbeten för installationer	1837				1837	
	El/teleanläggningar						
4502	Kraft, exkl belysn. kanalisering inkl inkoppling	9731				6731	3000
4503	Armaturer	5609			2239		3370
4504	Ny inkommande matarkabel inkl central					0	
4401	IT-nät						
4402	Inbrottsanläggning	770	770				
4403	Utrymning/brandlarm	2506	1769				737
4404	Telefonanläggning, intern/extern/allanrop	262	262				
4405	Kabel TV-anläggning		0				
4406	Kortlösssystem	394	394				
4407	Högtalareanläggning	65	0				65
6910	Demontering	450	450				
	Luftbehandlingssystem						
4101	Kanaldragning inkl luftdon	10284				6456	3828
4102	Aggregat	1753				977	776
4103	Styr o övervakning	3040				1762	1278
5740	Demontering	426				98	328
	Värme, Kyla o sanitetssystem						
4701	Kylsystem				0		
4201	Värmesystem	5910				2570	3340
4303	Avlopp, kall-varmvatten, sanitetsgods	4759				4259	500
5240	Demontering	465				465	
	Transportanordningar						
4601	Hiss, trapplift, lyftbord	3290				3290	
	Ovrigt						
3201	Storkök	6070		6070			
4702	Kökskyla	1140			1065		75
	direkt fakt köksmaskiner	-2071		-2071			
	Rivning, demontering bygg						
4960	Hålltagning inkl avvädlingar	941				941	
4970	Golvbeläggningar	1769				1769	0
4980	Undertak	1359				1359	
4990	Ovrig rivning	2931				2931	
	Bygg förberedelser	584				500	
	Summa entreprenadkostnader	219213	3645	21316	31676	140569	22024

BILAGA 8

Tjänsteutlåtande

2013-04-22

SISAB:s bedömda kostnader för risker och oförutsett

Om och tillbyggnad Fridhemskolan

Projekt 9174

Risker o förutsedda kostnader i offert

	Fast pris KKr
Marknad osäkerhet i kalkylen kalkyl osäkerhet -10+15%	10 750
Bergsprängningen åpris svårbedömt tills provsprängning utförts	2 740
Antagna bergmängder stämmer ej	1 000
Sprängbesiktningar ökar i kostnad	500
Tätning berg samt länshållning, behömt ej erfordras i dagsläget	750
Skador på tredjeman vid sprängningar utöver försäkring	1 000
SL krav på avstängning som påverkar kostnader/tider för sprängning	500
Trafikkontoret ställer ökte krav på transporter	1 000
Småfel i handlingarna F/S	10 750
Antagna förutsättningar bef hus stämmer ej F/S	5 375
Bygglov ger ökade krav på gestaltning	1 000
Entreprenören får problem tider, kvalitet, ekonomi	??
Budget priser i projektering kan ej innehållas	??
Försenad byggstart hus pga sprängningen ger försening för att hålla sluttiden	??
Detalj projektering från FH till FU ger mer arbetade detaljer	3 000
Omfattning inredning ej exakt utformad i FH	200
Detalj projektering vad avser varsamhet ger ökade kostnader	500
Budget priser för anslutningsavgifter stämmer ej ?	300
Färdigställande justeringar under/efter garantitiden	500
Start projektering av FU kan ej påbörjas enligt offert ger tidsförskjutning	??
Evakuering kan ej ske sommaren 2013, ger ett halvt årt förskjutning	??
Överklagat bygglov påverkar byggstart, kan bli stopp i produktionen	??
Bygglövsprocessen tar lång tid så byggstart ej kan ske enligt planer	??
Summa kostnad	39 865