

Utbildningsförvaltningen
Box 22 049
104 22 Stockholm

Inför inriktningsbeslut – ombyggnad av Johannes skola

Er beställning

Refererande till er beställningar GR-2350 och GR-2363 daterade 2014-12-17 inkomna till Sisab 2015-02-02 samt målbildsmöte och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört utredning.

Utförande

Hyresgästens mål med projektet:

Hus A och B:

Utöka matsalskapaciteten för 600 elever i tre matlag, tillgänglighetsanpassning som lägst till dagens gällande krav, tillskapa nya elevtoaletter samt förbättra akustiken i trapphusen och i korridorer. Arbeten måste utföras i tre etapper pga. tillgång till lediga lokaler för evakuering. Därför byggs delar av källaren om för att användas som fritis samt delvis som undervisningslokal.

Sisabs mål med projektet:

Utföra ombyggnaden enligt utbildningsförvaltningens önskemål och beställning i samband med planerat ventilationsprojekt. För mer detaljer se projektmappen. Där finns en kort projektbeskrivning i "populärversion".

Utredningsarbetet med åtgärdsförslag framgår av följande handlingar:

- Enligt handlingsförteckning daterat 2015-05-08.

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

Tekniska risker

Inga extraordinära tekniska risker finns.

Bygglov är ej beviljat.

Hyresfördelning

Bedömd projektkostnad (hyresgästens del) för verksamhetsanpassningen innebär ett hyrestillägg beräknat enligt Ramavtal för utbildningslokaler 2013, med värden enligt nedan.

Bedömd projekt-kostnad, kr		Hyra i kr/år, ca
18 674 000	(Räntesats 2,00%)	1 106 000
Summa DoU/inhyrning/mark	(Dou 483/283 kr/kvm inkl rabatt)	0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)		1 106 000

I bedömningen av projektkostnaden har hänsyn tagits till marknadsbedömningar, kreditiv och fastighetstekniska risker. Kostnaden kommer att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med maj 2015 som basmånad.

I bedömd hyra ingår inte tillkommande eventuella kostnader för tomträtt/arrende eller eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

I bedömd hyra ingår inte kostnader för utökning av ventilationskapacitet pga. ökning av elevantalet i klassrum från 23 till 34 personer.

SISAB:s underhållsarbeten, preliminärt

SISAB:s underhåll, kr	20 000 000
-----------------------	------------

Underhållsarbeten omfattar ombyggnad av ventilationen på hus A och B. Innan arbetet kan igångsättas behöver Sisab en beställning på 32% av ovan kostnader enl. tidigare överenskommelse.

Den definitiva omfattningen av SISAB:s underhållsarbeten bestäms när projektets genomförande är beslutat.

Tidplan

Bedömd leveranstid av förslagshandling efter förslagshandlingsbeställning för ovan projekt är ca 3 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

Bedömd genomförandetid efter genomförandebeställning för ovan projekt är ca 18 månader (utan hänsyn tagen till semestrar och helger).

SISAB önskar återkomma med förslag på tidplan efter ert ställningstagande.

Övrig ekonomi

Er del av kostnaden för genomförande av förslagshandlingsskedet bedömer vi till **840 000 kronor**.

Kostnaden för utredningsarbetet kommer att direktfaktureras.

A

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	65	35	% av entreprenadkostnad
Berörd yta kvm (BRA)	6107		
Kr/kvm (BRA) (berörd yta)	3 058		Beräknat på projektkostnad
Teknisk kapacitet: Max antal personer	600		
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	34		
Årshyra kr/person (berörd yta)	1 888		exkl. paviljongevakuering

Övrigt

Skolan tillgänglighets anpassas enligt er beställning GR-2363.

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Med vänliga hälsningar

Skolfastigheter i Stockholm AB



Åsa Öttenius
VD



Per Backe
Fastighetschef Norr



Anders Eklund
Chef projektavdelningen