

Stockholm, 2017-02-03  
Er referens: Sara Karakani  
Vår referens: Erkki Sievänen

Utbildningsförvaltningen  
Box 22 049  
104 22 Stockholm

## Inför genomförandebeslut – budgetoffert Kv. Kråkan avseende Ombyggnad av Johannes skola, Vasastan

### Er beställning

Refererande till er beställning GR-2350 daterad 2015-09-04 inkommen till SISAB 2015-09-14 samt målbildsmöte och samråd, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomförd utredning, förslagshandlingsprojektering och genomförandeprojektering.

Denna offert ersätter tidigare offert dat 2015-10-29.

### Projektbeskrivning, se bilaga 2.

### Hyresgästens mål med projektet

#### Hus A och B:

Utöka matsalskapaciteten för ca 600 elever i tre matlag, tillgänglighetsanpassning till nivå 3 i den form att samtliga lokaler ges tillgång till hiss och RWC, tillskapande av 25 nya elevtoaletter samt förbättring av akustik i trapphus och i korridorer.

Arbeten måste utföras i tre etapper eftersom extern evakueringsmöjlighet inte finns. Delvis intern evakuering har möjliggjorts genom att delar av källaren byggts om för att användas som fritids, samt delvis som undervisningslokal.

#### Hus C

Gymnastiksal på plan 1 ombildas till provisorisk matsal under perioden för ombyggnad av den ordinarie matsalen i hus B. Efter färdigställd matsal i hus B återställs gymnastiksalen och upprustning av ventilationskapacitet utförs i hus C, likt hus A och B.



SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress  
Box 47311  
100 74 Stockholm

Besöksadress  
Förmansvägen 11  
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00  
Fax: 08-508 460 01  
Org.nr: 556034-8970

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

e-post: [diarie@SISAB.se](mailto:diarie@SISAB.se)  
webbadress: [www.SISAB.se](http://www.SISAB.se)  
Styrelsens säte: Stockholm

Sign:

☒ FOC  
☐ C

## SISAB:s mål med projektet

Att utföra ombyggnaden enligt utbildningsförvaltningens önskemål och beställning i samband med planerat ventilationsprojekt.

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

## Tidplan, denna offert

| Tidplan                        | 2016      | 2017  | 2018       | 2019     | Prel. inflytt | Prel. hyresförs |
|--------------------------------|-----------|-------|------------|----------|---------------|-----------------|
| <b>Förslagshandling</b>        |           |       |            |          |               | **              |
| <b>Beställning senast*</b>     |           | 31/3  |            |          |               | **              |
| <b>Projektering</b>            | 11/1-31/8 |       |            |          |               | **              |
| <b>Produktion</b>              |           |       |            |          |               | **              |
| - <b>Etapp 1 (hus A)</b>       |           | 15/6- | 6/1        |          | 9/1/2018      | **              |
| - <b>Etapp 2 (hus A)</b>       |           |       | 10/1-15/8  |          | 20/8/2018     | **              |
| - <b>Etapp 3 (hus B och C)</b> |           |       | 15/6-31/12 |          | 8/1/2019      | **              |
| - <b>Etapp 4 (hus C)</b>       |           |       |            | 1/2-30/9 | 15/10/2019    | **              |
| <b>Slutredovisning</b>         |           |       |            |          | 10/01/2020    | **              |

\*) Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.

Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

\*\*) Hyresförs efter varje etapp enligt redovisning i tabell nedan.

## Projektkostnadsredovisning, totalkostnad

| Total Projektkostnad, kr | 108 989 000 | Fördelning<br>Hyresgäst/<br>SISAB (%) |
|--------------------------|-------------|---------------------------------------|
| - Hus A och B            | 94 542 000  | 42 / 58                               |
| - Hus C – prov. matsal   | 3 229 000   | 100 / 0                               |
| - Hus C - ventilation    | 11 218 000  | 32 / 68                               |

## Fördelning av ovan totalkostnad, Utbf/SISAB

| Hyresgäst Anpassning, kr   | 48 112 000        | %-andel total<br>projektkostnad |
|----------------------------|-------------------|---------------------------------|
| - Hus A och B              | 41 134 000        | 42                              |
| - Hus C – prov. matsal     | 3 229 000         | 100                             |
| - Hus C - ventilation      | 3 749 000         | 32                              |
| <b>SISAB:s kostnad, kr</b> | <b>60 876 000</b> |                                 |
| - Hus A och B              | 53 408 000        | 58                              |
| - Hus C – prov. matsal     | 0                 | 0                               |
| - Hus C - ventilation      | 7 468 000         | 68                              |

Kostnadsläget i denna offert är december 2016.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

## Annan ekonomisk information

| Beskrivning                    | Hyresgästens kostnad | SISAB:s kostnad |
|--------------------------------|----------------------|-----------------|
| Fakturerade nedlagda kostnader | 717 253              | 0               |
| - Utredning, kr                |                      |                 |

### Kostnader ej inkluderade i ovan redovisad projektkostnad:

#### Idrottstält

Hyreskostnad för provisoriskt idrottstält, inklusive omklädningspaviljonger med duschar under ombyggnation hus C, uppgår till 479 000 kr /månad. Denna kostnad är ej inkluderad i ovan redovisad hyreskostnad för hus A, B och C och täcker behov från Johannes skola samt Engelska skolan. För kapacitet att täcka även Rödabergsskolans idrottsevakuering krävs ytterligare ett mindre idrottstält. Kostnad för detta uppgår till 205 000 kr/månad.

### Beställning upphandlingsuppdrag

Utöver redovisade projektkostnader tillkommer en kostnad om 250 000:- för paketering av förfrågningsunderlag inför upphandling, för vilken en interim beställning för upphandlingsuppdrag krävs. Se rubrik Offertens giltighet.

## Hyresfördelning

|                                  | Kronor/år        |
|----------------------------------|------------------|
| <b>Total tillkommande hyra *</b> | <b>3 152 000</b> |
| - Hus A och B                    | 2 307 000        |
| - Hus C – prov. matsal           | 676 000          |
| - Hus C - ventilation            | 169 000          |

\*) Tillkommande hyra hyresförs i sin helhet första gången år 2020. Se specifikation av hyresföringsperioder i tabell nedan.

I denna budgetoffert justeras bedömd hyra efter verkligt utfall när entreprenaden har färdigställts.

Tillkommande hyra hyresförs enligt överenskommelse efter varje etapp enligt följande tabell och under förutsättning att ovan redovisad tidplan, kvarstår:

| Etapp | Hyresförs, datum | Summa, kr |
|-------|------------------|-----------|
| 1     | 2017-12-31       | 769 000   |
| 2     | 2018-09-30       | 769 000   |
| 3     | 2018-12-31       | 1 445 000 |
| 4     | 2019-12-31       | 169 000   |

Hyran för provisorisk matsal kvarstår från och med år 1 till och med år 5. Årligt belopp enligt tabell "Hyresfördelning".

I bedömd hyra ingår inte eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

I bedömd hyra ingår er del 32% av ventilationskostnad för utökning av ventilationskapacitet.

## Nyckeltal

| Kommentar                                                                  |               |    |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|----|----------------------------------|
| <b>Indikator visandes fördelning</b>                                       |               |    |                                  |
| <b>Hyresgäst/SISAB (i hela %)</b>                                          |               |    |                                  |
| Hus A och B                                                                | 42            | 58 | % av                             |
| Hus C – prov. matsal                                                       | 100           | 0  | entreprenadkostnad               |
| Hus C - ventilation                                                        | 32            | 68 |                                  |
| <b>Berörd yta kvm (BRA) total</b>                                          | <b>6834</b>   |    |                                  |
| Hus A                                                                      | 4753          |    |                                  |
| Hus B                                                                      | 1354          |    |                                  |
| Hus C                                                                      | 727           |    |                                  |
| <b>Kr/kvm (BRA) (total berörd yta, inkl. evakuering)</b>                   | <b>15 948</b> |    | Beräknat på total projektkostnad |
| <b>Teknisk kapacitet: Max antal personer</b>                               | 588           |    |                                  |
| <b>Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer</b> | 34            |    |                                  |
| <b>Årshyra kr/elev (berörd yta) total</b>                                  | <b>5360</b>   |    | Inkl. intern evakuering.         |
| Hus A och B                                                                | 3923          |    |                                  |
| Hus C – prov matsal                                                        | 1150          |    |                                  |
| Hus C - ventilation                                                        | 287           |    |                                  |

## Övrigt

Skolan tillgänglighet anpassas enligt Er beställning GR-2350.

Bygglov har beviljats.

Samtliga belopp är exklusive mervärdesskatt.

## Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m april 2017.

I det fall genomförandebeställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader för utförd projektering samt internevakuerings på ca 7 mkr (42%, av det totala nedlagda kostnad) att direktfaktureras, samt ränta, och offerten faller därmed i sin helhet.

Därtill gäller att offerten är giltig endast under förutsättning att interim beställning för upphandlingsuppdrag inkommit till SISAB senast 2017-02-15.

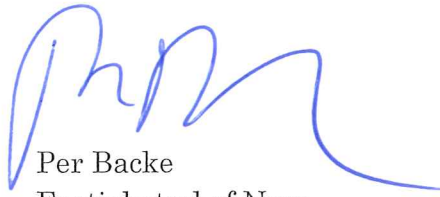
Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

Denna offert ska godkännas av SISAB:s styrelse för att vara giltig.

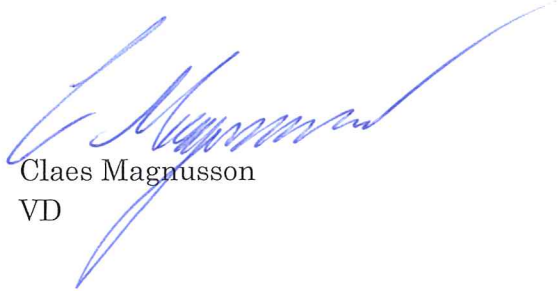
Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

A blue ink signature of Stig-Erik Öström.

Stig-Erik Öström  
Projektområdeschef

A blue ink signature of Per Backe.

Per Backe  
Fastighetschef Norr

A blue ink signature of Claes Magnusson.

Claes Magnusson  
VD

