

Stockholm, 2023-01-09
Vår referens: Robert Wetterskog
Er referens: Josefin Krakowski

Utbildningsförvaltningen
Lokalenheten
104 22 Stockholm

Budgetoffert inför reviderat genomförandebeslut Kv. Brevvågen 2, Ny paviljonguppställning Pav X

Projektnamn: Vällingbyskolan, Ny paviljonguppställning Pav X
Fastighet: 04600
Projektnummer: 710600
Diarienummer: 2017-00809-11

Er beställning

Refererande till er beställning GR4569 daterad 2020-06-29, redovisar SISAB här resultatet från förslagshandlingskedet.

Bakgrund

Ett större projekt planeras på Vällingbyskolan. Projektet innebär en större ombyggnation av befintligt hus, hus A, men även en nybyggnation på skolgården som kallas för hus L. Projektet har utrett olika alternativ för evakuering. Evakuering av hus A behöver ske för att ombyggnationen ska möjliggöras. Klassrum för 450 elever behöver tillgodoses och därför vill Utbildningsförvaltningen utreda möjligheten till en paviljonguppställning med 12 klassrum. Skolan nyttjar idag även en befintlig paviljong som är placerad på Nälstaskolans skolgård. Både den befintliga paviljongen på Nälstaskolan (10 klassrum) samt en ny paviljonguppställning (12 klassrum) behövs för att möta evakueringsbehovet.

Projektets mål

Tillgodose skolans evakuering i samband med renovering/ombyggnad av hus A

Projektbeskrivning

Paviljonguppställning med 12 klassrum. Ett klassrum ska ha funktioner för NO, dvs det behöver utrustas med dragskåp och minst ett förråd.

Tidsplan

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Tidsplan beslut	Datum
SISAB:s styrelse	2023-03-07
Utbildningsnämnd	2023-03-30
Kcs (Stadshus AB)	2023-05-08
KsEku	2023-05-31
KF	Juni 2023

Preliminär tidsplan	2023	2024	2025	2026- 2030
Förslagshandling, daterad				
Beställning senast*	juni			
Projektering			x	
Produktion			x	
Evakuering				
Inflyttning				Jan 2026
Uppställningstid				Jan 2026-Dec 2030

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

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en kostnadsuppskattning som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad september 2022. Indexuppräknning ingår ej.

Kostnadsuppskattning Pav X	Belopp	Hyresgästens del	SISAB:s del
Projektkostnad	14 500 000 kr	14 500 000 kr	0 kr
Hyresgästens projektkostnad, inkl. omkostnadstillägg, kreditiv		14 860 000 kr	
Varav direktfinansierat		160 000 kr	
Varav hyresgrundande		14 700 000 kr	

Kostnader för avetablering (demontage, återställning av anpassningar, återställning mark, samt skadegörelse/onormalt slitage) direktfinansieras av hyresgästen när kostnaden uppstår.

Finansiering

Hyresförändring

Hyresgrundande delen av hyresgästens projektkostnad genererar ett hyrestillägg.

Uppskattad tillkommande hyra Pav X		Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp 14 697 000 kr	(Räntesats 2,41 %)	3 250 000
Summa DoU		587 000
Inhyrning (Uppställningstiden är fem år.)		2 500 000
Tomträtt/arrende		112 000
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, ränta 2,41 %)		6 448 000
Jämförelsehyra (1:a helåret, ränta 2 %) *		6 395 000

*Baseras på hyresgrundande belopp med kalkylberäkningsprocent 2 %, som jämförelse

Risker

Följande risker är identifierade.

- Risk för ökade kostnader p.g.a. okända markförhållanden.
- Bygglov
- Beroenden av huvudprojektet och förlängning av bygglov för Paviljong på Nälstaskolan.

Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	100	0	% av entreprenadkostnad
Tillbyggd area, kvm (BRA)		1500	
Kr/kvm (BRA) -		9 666	Beräknat på hyresgästens del av projektkostnad
Tillkommande antal barn/elever		0	
Teknisk kapacitet: Max antal personer		375	Elever + personal för hela objektet (12*30 elever + 15 personal)
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer		32+2	Elever + personal
Tillkommande årshyra kr/ elev		17 900	Beräknat på 360 elever

Beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra genomförandeskedet enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut fattas enligt Stockholm stads delegationsordning.

I det fall beställning inte är SISAB tillhanda senast juni 2023, kommer nedlagda projektkostnader inkl. omkostnadstillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Samtliga beräkningar är gjorda enligt gällande Samverkansavtal och alla belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Robert Wetterskog
Projektägare

Ebba Agerman
VD