

Stockholm: 2021-06-02  
Vår referens: Arif Erdal  
Er referens: Jesper Grip

Utbildningsförvaltningen  
Lokalenheten  
104 22

# Offert inför genomförandebeslut, - kv. Kämpinge 2, Kämpingeskolan, Evakueringsrenovering Hus A

Projektnamn: : Kämpingeskolan Evakueringsrenovering Hus A  
Projektnummer: : 710470  
Fastighet: Kämpinge 2  
Diarienummer: Diarienummer

## Er beställning

Refererande till er beställning GR 4160 daterad 2020-10-21, projektdirektiv, kompletterande beslut på beställarstyrgrupp redovisar SISAB här resultatet från förslagshandlingskedet.

## Bakgrund

Kämpingeskolan har haft en brokig historia, redan i början av 2000-talet var elevantalet lågt och intresset av att gå i högstadium i Tensta var sjunkande då många elever valde att söka sig till skolor i andra stadsdelar. Detta i kombination med fastighetens kommande underhållsbehov föranledde beslut om att stänga Kämpingeskolan 2013. Därefter har skolans framtid varit osäker. Dels så har det planerats för bostäder på platsen för skolan samt att det har funnit tankar om en eventuell försäljning av fastigheten. Mellan 2018-2019 användes en mindre del av skola för evakuering av ca 130 elever från Tensta gymnasium. Hus B – gymnastikbyggnaden hyrs av Utbildningsförvaltningen och nyttjas av eleverna på Enbackskolan.

2020 påbörjades en utredning för att undersöka möjligheterna att kunna nyttja Kämpingeskolan som evakueringsskola. I närliggande Elinsborgsskolan ska ett större renoveringsprojekt utföras som kräver helevakuering och med anledning av närheten och bristen på andra evakueringsmöjligheter sågs Kämpingeskolan som ett bra alternativ. Initialt skulle det krävas mindre åtgärder för att säkerställa funktionen av ventilationssystemet på Kämpingeskolan men utredningen kunde konstatera att så ej var fallet. Ventilationsanläggningen behöver byggas om i sin helhet. Planen att på ett snabbt och enkelt sätt iordningställa skolan slogs omkull. Samtidigt som behovet att kunna evakuera eleverna från Elinsborgsskolan växer på grund av föreläggande från Miljöförvaltningen.

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  
En del av Stockholms stad

Därför togs ett internt beslut att påbörja en förslagshandling för att bygga om ventilationen och de verksamhetsanpassningar som behöver utföras i samband med evakueringen. Dessa arbeten behöver påbörjas så fort som möjligt för att skolan ska kunna öppna till höstterminen 2022.



Kämpingeskolan består av 2 huskroppar (A & B) byggda 1969

Hus A (skolbyggnaden) är tomställd, Hus B (gymnastikhall) hyrs delvis av Enbacksskolan.

## Hyresgästens mål med projektet

Att genomföra underhåll och verksamhetsanpassningar av Kämpingeskolans lokaler för att säkerställa att evakuering till dessa lokaler kan ske.

Evakueringslokal för Elinsborgsskolans organisation under genomförande av projekt för underhåll och verksamhetsanpassningar av Elinsborgsskolans lokaler under läsåren 2022-2023 och 2023-2024 samt för Bromstensskolans organisation under genomförandet av projekt för underhåll och verksamhetsanpassningar av Bromstensskolans lokaler under läsåret 2024-2025.

## SISAB:s mål med projektet

- Åtgärda ventilations- och bullerproblematiken
- Utföra nödvändiga underhållsarbeten, se nedan Projektbeskrivningen

## Projektbeskrivning

Kämpingeskolan ska användas som evakueringsskola under 3 år för skolorna Elinsborgsskolan (2 år) och Bromstensskolan (1 år). I dag är Kämpingeskolan tomställd och den tekniska livslängden har uppnåtts. Projektets syfte är att återigen göra fastigheten bruklig för skolverksamhet givet dagens kravbild, dock endast för det kortare perspektivet 3 år så hållbarhetsperspektivet är viktigt när lösningen projekteras fram.

Projektets huvudsakliga omfattning avser Hus A (huvudbyggnaden) men även Hus B (idrottshallen) och skolgården kommer delvis åtgärdas. De tekniska discipliner som driver

projektet är framförallt ventilation och el, vilka i sin tur ger följdverkningar i övriga discipliner, framförallt bygg. Från ett brand- och tillgänglighetsperspektiv måste byggnaden anses relativt undermålig. Att uppfylla rådande byggregler m.m. för brand och tillgänglighet medför en hel del åtgärder som är av betydande del av projektets totala kostnad.

## Tidsplan

Utifrån nu kända förutsättningar föreslås nedan tidsplan.

Preliminär tidsplan	2021	2021	2022
Förslagshandling, daterat	April		
Beställning senast*	2021-11-01		
Projektering	Juni		
Produktion		Sep	
Slutbesiktning			Juni
Inflyttning			Augusti
Slutredovisning			November

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

## Projektkostnadsredovisning

Projektkostnaden är en prognos som i detta skede baseras på en kalkyl med basmånad april 2021. Indexuppräknning ingår ej.

Kostnadsprognos	Belopp	SISAB:s del
<b>Ventilation- &amp; underhållsåtgärder</b>		40 375 000 kr
<b>Total kostnad</b>		40 375 000 kr

Kostnadsprognos	Belopp	Hyresgästens del
<b>Evakueringsåtgärder</b>		7 382 710 kr
<b>Total kostnad</b>		7 382 710 kr

I projektkostnaden ingår inte arbeten med evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder för verksamheten under produktionsskedet.

# Finansiering

## Direktfinansiering

Följande poster ingår i projektkostnaden och direktfinansieras:

Direktfinansiering	Belopp*	Kommentar
Utredningsskede	674 650 kr	Välj ett objekt.
Storköksutrustning	1 182 036Kr	
<b>Summa direktfinansiering</b>	<b>1 856 686 kr</b>	

\*i beloppet ingår administrativt tillägg

Komplettera med ev. andra kostnader som inte ingår i projektkostnaden och som ska vidarefaktureras, alt ta bort om något inte är relevant.

### Hyresförändring

Hyresgästens del av totala kostnaden exkl. direktfinansierat genererar ett hyrestillägg beräknat enligt Samverkansavtal för utbildningslokaler 2018. För redovisad kostnadsprognos bedöms den tillkommande hyran enligt följande:

Prognos hyra	Hyra i kr/år, ca
Hyresgrundande belopp verksamhet anpassningar (5 526 024 kr)	(Räntesats 0,72 %) 1 873 517
Grundhyra Kämpingeskolan <b>Hus A (5 814 710 kr)</b>	6 635 319
Grundhyra Kämpingeskolan <b>Hus B (820 609)</b>	
Tomgångs hyra retroaktiv från 1 maj 2020 tills 30Juli 2022 (4 104 809 kr)	4 104 809
<b>Summa hyra (1:a helåret)</b>	<b>12 613 645</b>
<b>Summa hyra (2:a helåret)</b>	<b>8 508 836</b>
<b>Summa hyra (3:a helåret)</b>	<b>8 508 836</b>

(Total hyra under evakuerings period 29 631 317 Kr)

\*Om projektet omfattar nybyggnad ingår rabatt i fem år för nybyggd yta, beräknad enligt schablon.

Samtliga belopp i underlaget är exkl. mervärdesskatt.

## Risker

Följande risker ingår ej i projektkostnadsredovisningen:

Risk för...	på grund av... (orsak)	vilket medför... (konsekvens)	Riskstorlek
...att vi inte hinner klart med byggproduktionen till planerad inflytt	...att tidplanen i grund och botten är tight  (där bl.a bygglov, beslutsgången, och den delade entreprenaden sticker ut som orsaker)	...att inflyttningsdatumet inte innehålls och att den sista produktion får ske parallellt med verksamhet	
...att vi inte får bygglov enligt tidplan eller att vi inte får bygglov öht	...omotiverat lång handläggningstid eller att ansökan inte godkänns av SBK öht av okända anledningar	...att projektet ej blir genomförbart öht eller att vi måste ändra lösningen och komplettera ansökan, vilket kostar tid och pengar	
...att produkten (efter ibruktagande) ej upplevs som tillräcklig från ett brukarperspektiv	...att akustikåtgärder och utrymningsplatser i trapphus ej är tillräckliga	...att verksamheten/förvaltningen behöver göra fler anpassningar efter avslutat projekt, vilket medför kostnader samt störningar på verksamheten	

## Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	85	15	% av entreprenadkostnad
Nuvarande area, kvm (BRA)	6545		
Ny-/Tillbyggd area, kvm (BRA)	0		Tillkommande BRA
Ombyggd area, kvm (BRA)	5200		
Ombyggd area Kr/kvm (BRA)	9135		Beräknat på total kostnad för ombyggnad
Antal elever	480		
Teknisk kapacitet: Max antal personer	550		Barn + personal för hela objektet(Plan 100+200)
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	25+2		Barn + personal



## Beställning av genomförande

SISAB erbjuder att utföra Genomförandeskede enligt redovisat beslutsunderlag under förutsättning att beslut tas enligt Stockholm stads delegationsordning.

Kostnad för Genomförandeskedet inkl. avslut är uppskattat till 47 083 060kr.

I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast november 2021, kommer nedlagda projektkostnader och tomgångshyra (perioden för 1 maj 2020 till sista oktober 2021) inkl. Administrativt tillägg att faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska en ny förfrågan tillställas SISAB skriftligen.

Med vänlig hälsning  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

---

Roger Lindqvist  
Projektansvarig

---

Arif Erdal  
Projektägare

---

Claes Magnusson  
VD SISAB