



# BESLUTSUNDERLAG

## **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2017**

Kostnadsbedömning för byggnadsåtgärder gällande fastighet:

Vallentuna Prästgård 1:142

Populärnamn: Karlbergsskolan

Ingående husdelar inom fastighet:

Hus 1 mellanstadie - Hus 2 Lågstadie - Hus 3 Administration-  
Förskola - kök

Adress: Lars Hårds väg 20, Vallentuna

2018-03-27



## **Innehåll**

<b>1. Inledning - Bakgrund .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Uppdraget - Förutsättningar.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Ekonomi .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2 Sammanfattning.....</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Bilagor.....</b>	<b>5</b>

### **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

186 86 VALLENTUNA  
BESÖK: TUNA TORG 2, 2 TR  
TFN: 08-587 850 00  
SBF@VALLENTUNA.SE  
WWW.VALLENTUNA.SE

## 1. Inledning - Bakgrund

Personal och skyddsombud har vid olika tillfällen aviserat att man upplever hälsoproblem vid vistelse i Karlbergsskolans lokaler.

Byggmiljögruppen har därför fått i uppdrag av Vallentuna Kommun att utföra omfattande provtagning av golv och vägg samt luftprover i utvalda rum för att undersöka inomhusmiljön i skolan.

Resultat finns beskrivet i Byggmiljögruppens Rapport från 2017-03-20 ( RB17004 ) samt Rapport från kompletterande undersökning av inomhusmiljön 2017-07-06 ( RB 07004B ) .

### Kort sammanfattning från rapport Byggmiljögruppen.

Fukt i betongplatta med ytterväggssyllar i direkt kontakt med betong bedöms vara huvudorsaken till fukt och mögelproblematik, detta var ett vanligt förekommande byggnadssätt på 70 talet då byggnaderna är uppförda.

Utredning visar även på skalmursproblematik med brukstuggor ( fogbruk till tegel) i tegelfasad som ligger an mot vindpapp och leder fukt in i yttervägg.

Tegelfasaden är i stort behov av åtgärd då den är utförd utan fungerande luftspalt eller avdunstningsmöjligheter med flertal frostsador , lösa stenar/ väggdelar samt sprickor som följd.

Gällande luftmätningar har vid mättillfället inga förhöjda halter av sporer detekterats.

## 2. Uppdraget - Förutsättningar

Uppdragsbeskrivning är att ta fram kostnadsbedömning enligt förutsättningar nedan:

### Alternativ 1.

Åtgärder för att sanera och återställa skolan i brukbart skick gällande fukt och mögelproblem. Som underlag har Byggmiljögruppens rapport RB17004 används, då rapporten väl beskriver fuktproblematik samt omfattning av rivning och återställning av fasader - ytterväggssyllar mm. I åtgärdsprogram har även uppgradering av uttjänt ventilation / styr samt elinstallationer tagits med för att säkerställa ett väl fungerande inomhusklimat samt drift och personsäkerhet för elinstallationer.

Inga åtgärder för VVS – dagvatten i mark eller ytskikt- sanitetsporlin e.t.c. utöver redovisad målning av väggar samt undertak är medräknade.

### Alternativ 2.

Bedömd kvadratmeterkostnad att riva befintlig skola och ersätta med nyproducerad skola i samma storlek ( 3352 m2 BTA).

## 2.1 Ekonomi

Grov kostnadsbedömning enligt förutsättningar ovan är framtagna i form av å-priser enligt Wikells Byggberäkningar samt erfarenhetsbaserade kostnader från likvärdiga utförda projekt. Bifogas som Bilaga 1.

<b>Alternativ 1</b> <b>Renovering av befintlig byggnad 3352 m2 BTA</b>	<b>SEK</b>
Enligt bilaga Kostnadsbedömning renovering Karlbergsskolan 2018-03-27.	61.551.487 :-
Renoveringskostnad per m2	18.362:-
<b>Alternativ 2</b> <b>Nyproducerad skola 3352 m2 BTA</b>	
Bedömd kostnad i nuvarande kostnadsläge.	117.320.000:- 134.080.000:-
Variation mellan 35.000 :-/m2 till 40.000 :-/m2 beroende på kvalitetsstandard och utrustningsgrad.	

Kostnadsuppskattningen förutsätter upphandling av entreprenör under 2018 - 2019. Därefter kan kostnader komma att behöva justeras.

## 2.2 Sammanfattning

### Alternativ 1.

Kostnadsberäkning grundar sig på att återställa husets funktion till "fungerande bruksskick" lika befintligt i omfattning enligt bilaga 1.

Åtgärder för att helt säkerställa att redovisad fuktproblematik i fastighetens fasad samt att säkra ett fungerande inneklimat är oerhört omfattande och kostsamt.

Då byggnadens konstruktion ej heller är dimensionerad / rumsplanerad för dagens skola samt krav avseende energiförbrukning, brand, tillgänglighet mm bedömer jag att den ej heller går att anpassa till dagens standard för en rimlig kostnad.

Redovisade kostnader ger således endast en ringa kvalitetshöjning av byggnaderna.

Gällande Miljö och driftekonomi bör även vägas in, att vid en jämförelse för år 2017 uppmättes den totala förbrukningen för Karlbergsskolan till 878.576 kWh vilket ger ca 230 kWh per m2.

Om man för en motsvarande nyproducerad skola beräknar totalförbrukningen till ca 95 kWh per m2, skulle detta ge en motsvarande årsförbrukning på 318.440 kWh

Differens mellan befintlig och ny motsvarande skola uppgår till 560.136 kWh.

Med en bedömd elkostnad på 1.20:-/kWh skulle detta innebära 672.163:- lägre energikostnad per år.

Slutlig bedömning är att kostnader för åtgärder inte på något sätt står i proportion till förväntad höjning av kvalitet och acceptabel driftsekonomi.

## **Alternativ 2.**

Bedömning gäller byggnation av ny permanent skola i normal standard.

### **2.3 Bilagor**

1. Karlbergsskolan Kostnadsbedömning renovering, daterad 2018-03-27
2. Byggmiljögruppen:  
Rapport från kompletterande undersökning av inomhusmiljön.  
( RB17004), daterad 2017-03-20

Beslutsunderlag upprättat av Anders Angbäck, Erfator projektledning  
på uppdrag för Vallentuna kommun.