

**Handläggare**  
Pia Parkå  
08-50846120

**Till styrelsen för**  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

## **Genomförandebeslut Långbrodalsskolan, Underhåll kök samt stambyte, hus A, kv. Rödingen 1, Hägersten-Älvsjö**

Genomförandebeslut

### **Företagsledningens förslag till beslut**

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna genomförande av projektet underhåll kök samt stambyte hus A på Långbrodalsskolan, kv. Rödingen i Älvsjö med en projektkostnad om 83,7 mnkr inklusive index, varav 39,2 mnkr är finansierat av utbildningsnämnden samt att uppdra åt VD att genomföra projektet.

### **Sammanfattning**

Långbrodalsskolan i Älvsjö är en skola för årskurs F-6 uppförd 1915 med en ny skolbyggnad inom fastigheten uppförd under 2016. Den ursprungliga byggnaden, hus A, är i behov av renovering med avseende på tekniska system samt kök och matsal som är slitna. I samband med SISAB:s underhållsåtgärder kommer utbildningsförvaltningen att genomföra vissa verksamhetsanpassningar i kök och matsal samt klassrum.

Genomförandebeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2025-09-30. Projektering inklusive upphandling planeras från oktober 2025 till juni 2026, produktion från april 2026 till augusti 2028, då projektet kan överlämnas.

### **Bakgrund**

Långbrodalsskolan är en grundskola för årskurs F-6 med cirka 600 elever. Huvudbyggnaden, hus A, byggdes 1915 och det är i den byggnaden som skolans kök och matsal finns. Skolan fick en ny skolbyggnad år 2016 och utökade då elevkapaciteten från 400 elever till dagens 600 elever.

#### **SISAB**

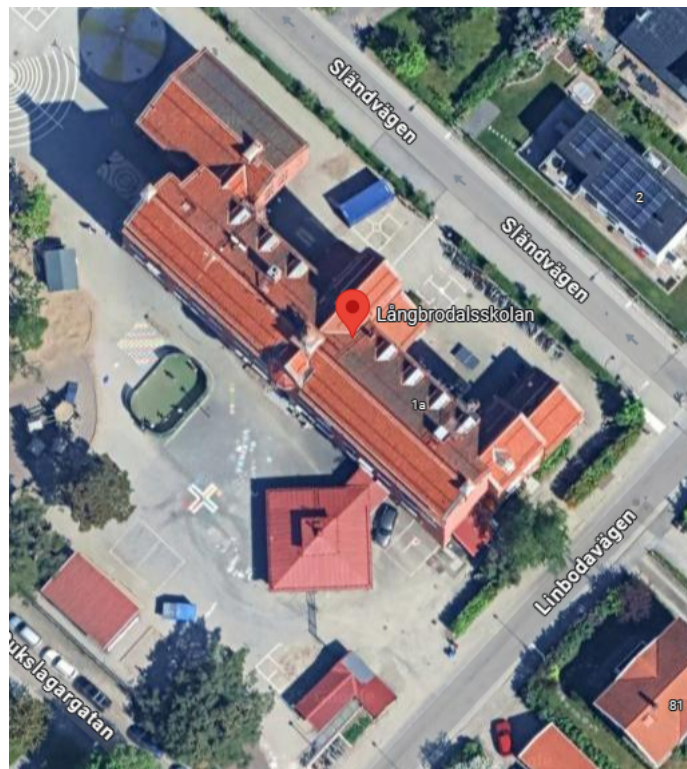
Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov  
Box 5010  
12105 Johanneshov  
Växel 08-50846000  
Fax  
diarie@sisab.se  
www.sisab.se

Projektet initierades av SISAB, som ett underhållsprojekt då skolans kök behöver renoveras. Samtidigt gjordes en utredning för att bedöma skick på skolans tekniska system. Utredningen visar att de tekniska systemen är i dåligt skick och behöver bytas ut eller

åtgärdas. Utredningen har identifierat att spillvattensystemet är i generellt dåligt skick, samtidigt som värme- och tappvattenrör antingen måste bytas ut eller åtgärdas, eftersom de närmar sig eller har passerat sin tekniska livslängd.

Projektet har även gjort en fuktutredning för hus A och kommit till slutsatsen att problem som finns med inträngande vatten beror på yttre påverkan ovan mark.

Utbildningsförvaltningen har samtidigt beställt kapacitetsökning av luft i matsal samt anpassning av klassrum i byggnaden, som ombyggnad av lärarrum till klassrum, Totalt 9 rum i byggnaden anpassas inklusive matsalen.



*Skolans placering, bild från Eniro*

## Ärendet

Projektet omfattar SISAB:s underhåll och uppdatering av installationer inom skolan för att säkerställa en robust och driftsäker skola. Spillvattensystem kommer att bytas eller renoveras. Värme- och vattensystemet kommer att bytas, befintliga radiatorer kommer att ersättas med nya och kompletteras med fler för att förbättra värmen. Ytskikt i köket kommer att renoveras.

Ventilationskanalerna är i bra skick och kan behållas men aggregaten byts ut till nya då den tekniska livslängden är uppnådd. Fläktrummet i källarplan, där aggregatet som försörjer kök och matsal är placerat, behöver anpassas för ett nytt större aggregat, med mer kapacitet än tidigare avseende luft i matsal samt anpassning av klassrum i byggnaden, till exempel lärarrum till klassrum, totalt 9 rum anpassas inklusive matsalen. Ute- och avluft tas in via ett nytt kombitorn som placeras vid sydöstra hörnet av skolgården.

Utbildningsförvaltningen har beställt byte av köksutrustning, anpassning av ventilationen i sju klassrum, ett grupprum och matsalen. Ombyggnationen syftar till att uppfylla myndighetskrav och säkerställa en tillagningskapacitet om 700 portioner. Ventilationsåtgärderna är nödvändiga för att skolan fortsatt ska kunna nyttjas med full elevkapacitet. Vidare ska befintlig fettavskiljare bytas.

Projektet kräver evakuering av kök och matsal. Elever och personal kommer under produktionstiden att äta i Johan Skytteskolans aula, knappt tio minuter bort, under ett drygt år. Utbildningsförvaltningen har beställt ombyggnad av aulan i Johan Skyttes skola men det hanteras som ett separat projekt och ingår inte i projektkostnaden. Produktionstiden för projektet har anpassats till ombyggnationen av aulan.

SISAB avser att genomföra underhållet även i det fall utbildningsförvaltningen väljer att inte gå vidare med verksamhetsanpassningarna. Om utbildningsförvaltningen väljer att inte beställa genomförandeskedet kommer nedlagda projektkostnader att faktureras.

### Tidsplan

Genomförandebeslut för ärendet planeras i SISAB:s styrelse 2025-09-30. Projektering inklusive upphandling planeras från oktober 2025 till juni 2026, produktion från april 2026 till augusti 2028, då projektet kan överlämnas. Evakuering krävs under produktionstiden. Tidplanen har förskjutits mot inriktningsbeslutet främst på grund av en anpassning av produktionstiden så långt det är möjligt för att begränsa evakueringstiden.

### Ekonomi

Projektkostnaden inklusive index om 1,6 mnkr beräknas till 83,7 varav utbildningsnämndens del är 39,2 mnkr.

Ändringar från inriktningsbeslut den 2024-03-05 om cirka 22,6 mnkr omfattar främst ökad omfattning av SISAB:s underhåll avseende tillägg om belysning, tidsenliga radiatorer i kommunikationsytor, fler brandspjäll har tillkommit, rivning av betongplatta i matsal och kök samt ny betongplatta vilket samtidigt medför ökade kostnader för projektering.

Det är en gammal fastighet som projektet behöver anpassa sig till. I takt med att projektet tagit fram handlingar i förslagshandlingsskedet har omfattningsökningar identifierats och definierats. Omfattningsökningarna belastar främst SISAB:s underhåll. Vidare har kalkylen från inriktningsbeslutet bearbetats mer ser SISAB att inriktningskalkylen var för många delar lågt räknade.

Projektkostnaden exklusive index beräknas till 82,1 mnkr. För utbildningsnämndens del om 38,4 mnkr tillkommer omkostnadstillägg och kreditiv om 1,9 mnkr vilket ger utbildningsnämnden en kostnad om 40,3 mnkr. Av dessa direktfinansieras 3,6 mnkr för utredningsskedet.

Den tillkommande årshyran för utbildningsnämnden år 1, baserat på den hyresgrundande kostnaden om 36,7 mnkr, med en ränta på 3,15 % är beräknad till 3,2 mnkr. Som jämförelse uppgår tillkommande årshyra till 2,8 mnkr om räntan är 2%.

### Risker

I riskreserven har nedan risker beaktats tillsammans med sannolikheten för att de faller ut.

- Okända markförhållanden kan leda till ökade kostnader och förseningar.
- Arbete under pågående verksamhet riskerar tidsförlängd entreprenad och högre kostnader.
- Nya kombitornets placering är delvis på prickad mark med särskilda bestämmelser. Viss risk föreligger att projektet inte erhåller bygglov. Fortsatt dialog med stadsbyggnadskontoret och en eventuell föransökan kan bli aktuellt.
- Brister i relationshandlingar riskerar felaktiga antaganden om bredder, höjder med mera.

### Konsekvenser för barn och unga

SISAB tar alltid hänsyn till barnperspektivet, det vill säga när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå barnet och vidtar åtgärder de bedömer vara till barnets bästa. Detta perspektiv har framkommit i projektet när till exempel de som kan verksamheten och är barnen nära har kommit med inspel i projektet samt att SISAB:s

projekteringsanvisningar är formade utifrån att skapa bra och hållbara utbildningsmiljöer för barn och unga.

### **Ärendets beredning**

Ärendet är berett av representanter från SISAB och i projektarbetet har skolans ledning och personal deltagit.

Ebba Bock Agerman  
VD

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Ebba Bock Agerman, VD	2025-09-11
Magnus Colling, Avdelningschef Projekt	2025-09-11