

Bengt Lind  
Teknikförvaltare

Bengt.lind@sll.se

**BESLUT**

Diariern  
LOC 1711-1032  
LOC 1810-1543  
Projekt nr 93108134  
Styrelsen för Locum AB

## **Genomförandebeslut gällande stambyte i byggnad 06 på Sabbatsbergs sjukhus samt inledande av upphandling och antagande av upphandlingsstrategi**

### **Ärendet**

Avloppsstammarna i byggnad 06 på Sabbatsbergs sjukhus behöver bytas ut. Vissa delar är sedan byggnationen 1972. Behovet av utbyte är akut för att kunna bedriva vårdverksamhet i byggnaden.

Investeringen ryms inom de ospecificerade ersättningsinvesteringarna (under 100 miljoner kronor) i investeringsplanen för Landstingsfastigheter Stockholm (LFS) för 2018-2019.

### **Förslag till beslut**

Styrelsen för Locum AB föreslås besluta

- att genomföra stambyte i byggnad 06 på Sabbatsbergs sjukhus till en utgift om totalt 65 000 000,
- att inleda upphandling avseende genomförande av stambyte i byggnad 06 på Sabbatsbergs sjukhus, samt
- att godkänna föreslagen upphandlingsstrategi.



Anette Henriksson  
Verkställande direktör

#### Bilagor:

1. Situationsplan
2. Investeringskalkyl inkl driftkostnader
3. Upphandlingsstrategi - **SEKRETESS**

Bengt Lind  
Teknikförvaltare

Bengt.lind@sll.se

## BESLUT

Diariern  
LOC 1711-1032  
LOC 1810-1543  
Projektnr 93108134  
Styrelsen för Locum AB

### Bakgrund

Byggnad 06 på Sabbatsbergs sjukhus uppfördes 1972 och omfattar en area på 22 000 kvm. De tre översta våningarna är anpassade för administration med lägre takhöjd. Övriga våningar är anpassade för vård och innehåller patientrum av olika storlekar. Byggnaden är idag tomställd. Avloppstammarna i byggnaden är uttjänta. Diverse okulära utredningar har tidigare genomförts utan att förstå den eskalerande omfattningen av det dåliga skicket. En filmning har genomförts under 2018 som visar att avloppen är helt obrukbara. Avloppsrören som är ingjutna i betongbjälklagen är i sämst skick.

Efter ett stambyte i byggnaden planerar Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO) att bedriva verksamhet i byggnaden. Det finns ingen dygnet-runt-vård i denna byggnad.

### Syfte

Följden av de skador som finns på stammarna i byggnaden leder till att lokaler inte går att hyra ut, trots behovet av vårdlokaler. Idag är redan 4,5 våningar tomställda av 5 våningar över mark. I samband med utbytet av avloppstammarna kommer även anslutningar och brunnar i WC samt dusch att bytas samt tillgänglighetsanpassning att ske. Efter stambyte kommer verksamhet med vårdanknytning att återigen kunna bedrivas i byggnaden.

### Överväganden

Alternativet till att byta ut stammarna är att tomställa byggnad 06 i väntan på nya beslut från SLL gällande framtiden för Sabbatsbergs sjukhus. Detta skulle innebära en kostnad initialt att stänga ner byggnaden och även en driftkostnad som inte täcks av hyra under tomställningsperioden. Betydande vårdlokaler kommer då att saknas.

Gällande framtida planer för Sabbatsbergs sjukhus bedöms de uppdrag som idag finns inte få effekt för byggnad 06 på många år då det handlar om framtagande av planprogram och detaljplaner i första steget.

### Förordad lösning

Förordad lösning är att utföra stambytet för att klara driften av byggnad 06 i 10-15 år. Byggnaden beräknas efter projektet vara fullt uthyrt. Vissa våtgrupper (WC/dusch) får nya ytskikt och blir tillgänglighetsanpassade.

Lokalbehovet inom SLSO är stort varför denna lösning förordas. Även andra vård- och vårdanknutna verksamheter har behov av lokaler.

### Miljökonsekvenser

Inga påverkande miljökonsekvenser i detta projekt. Hela byggnaden miljöinventeras i projekteringsstadiet för att skapa en säker arbetsmiljö.

Bengt Lind  
Teknikförvaltare

Bengt.lind@sll.se

## BESLUT

Diariern  
LOC 1711-1032  
LOC 1810-1543  
Projekt nr 93108134  
Styrelsen för Locum AB

## Ekonomi

### Investeringsbedömning

En bedömning av hyresintäkt är en blandning av befintliga hyreskontrakt och ny teckning av hyresavtal efter renovering. Årsintäkten av hyra räknas till 33 miljoner kronor för byggnad 06.

Till följd av investeringen kommer kostnaderna för avskrivningar och räntor att öka med cirka 3,62 miljoner kronor per år från och med år 2020.

Avkastningen på eget kapital för Sabbatsbergs sjukhus uppgår till 9,1 % efter investeringen och 11,9% före investeringen.

### Produktionskostnad och medelsbehov

• Förstudie	50 tkr
• Program	50 tkr
• Projektering	4 990 tkr
• Produktion	55 476 tkr
• <u>Byggherrekostnad</u>	<u>4 434 tkr</u>
• Total produktionskostnad	65 000 tkr
• Redan nedlagda kostnader	5 100 tkr
• Resterande medelsbehov innevarande år	2 900 tkr
• Medelsbehov kommande år	57 000 tkr

### Finansiering

• Fastighetsägarinitierad investering	65 000 tkr
• <u>Hyresfinansierad investering</u>	<u>0 tkr</u>
• Summa	65 000 tkr

### Tid och organisation

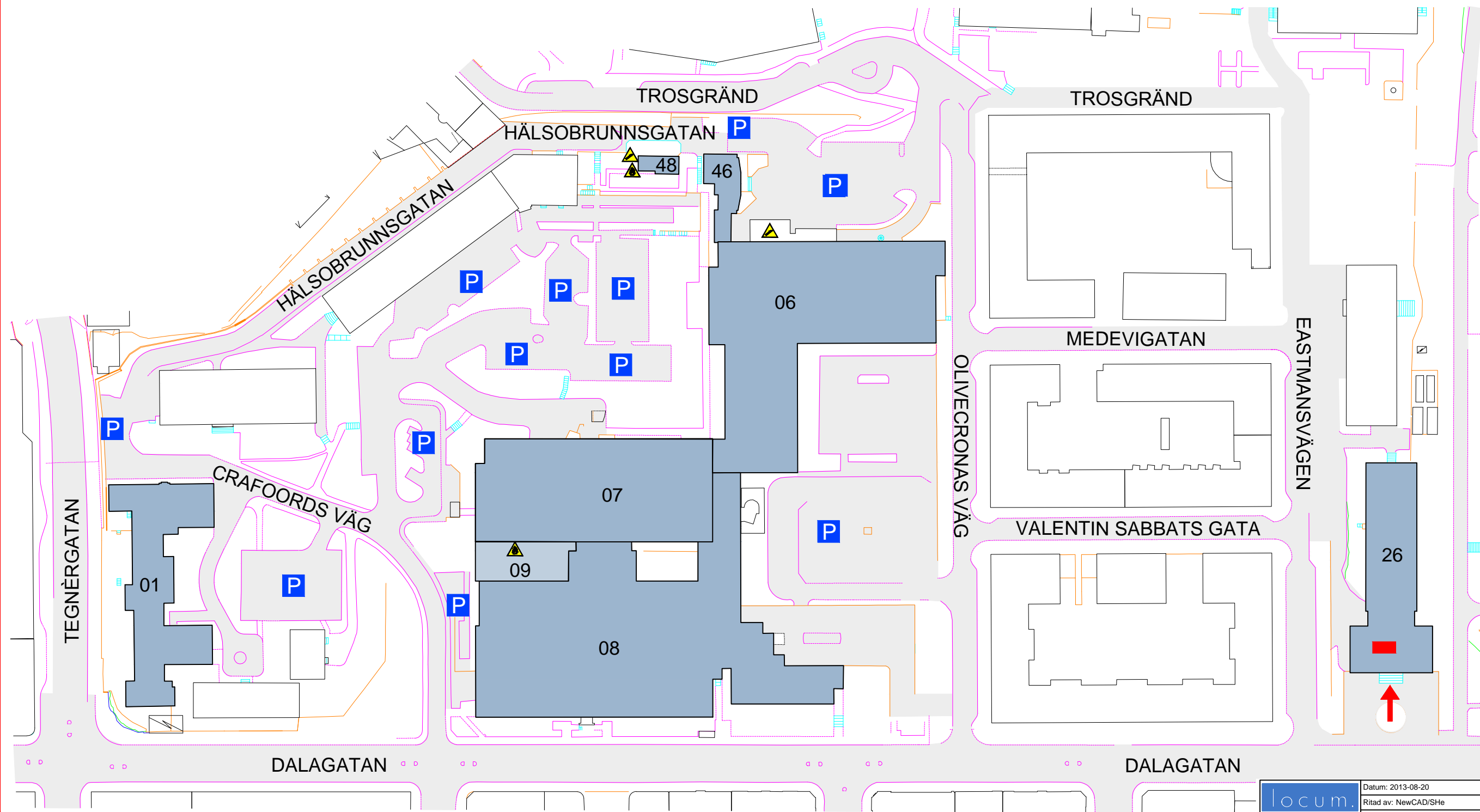
#### Styrgrupp

En styrgrupp med representanter från Locum AB kommer att bildas.

#### Projekttidplan

	<u>Klara</u>
• Programhandlingar	18-10
• Projektering	18-12
• Entreprenadanbud in	19-02
• Tilldelningsbeslut	19-03
• Byggstart	19-04
• Byggklart	19-11
• Slutbesiktning	19-11

# Sabbatsbergs Sjukhus



## Bilaga 4

### Investeringskalkyl

### Vård och Annan verksamhet

Utgiftsår:

2018-2020

(fyll i färgade celler)

<b>Förvaltning/bolag:</b>	LFS
<b>Lokalisering</b> (fastighet/byggnad):	Byggnad 06 Sabbatsbergs Sjukhus
<b>Kontaktperson</b> (namn och tel nummer):	Michael Bohman, 08-123 17 280

<b>Byggnadsobjekt</b> (benämning):	Byte av Liggande Stam, Byggnad 06
------------------------------------	-----------------------------------

<b>Motivering</b> (max 5 rader):	Förutsättningar för kalkylen: Avser påverkan på LFS.
----------------------------------	---

<b>Byggstart</b> (månad, år)	2018
<b>Driftsstart</b> (månad, år)	2020

**Klassificering**

Strategisk investering	Nej
Ersättningsinvestering	Ja
Rationaliseringsinvestering	Nej

<b>Initierats av fastighetsförvaltaren:</b>	Ja
<b>Initierats av hyresgäst:</b>	Nej

<b>Samråd med beställaren</b>	Ja
<b>Samråd med ägaren</b>	Ja

<b>Investeringsutgifter</b>		<b>Avskrivningstid år:</b>
Byggnad, total produktionskostnad	tkr: 65 000	26

		Före investering (för lokalen)	Efter investering (för lokalen)
<b>Årliga intäkter och kostnader*</b>			
SLL-externa intäkter	tkr:		0
SLL-interna intäkter	tkr:	107 600 000	107 600 000
<b>Totala intäkter</b>	<b>tkr:</b>	<b>107 600 000</b>	<b>107 600 000</b>
Personalkostnader	tkr:	0	0
Material och läkemedelskostnader	tkr:	0	0
Hyreskostnader	tkr:	0	0
Avskrivningskostnader	tkr:	27 200 000	29 900 000
Räntekostnader	tkr:	6 800 000	7 700 000
Övriga driftkostnader	tkr:	50 800 000	50 800 000
<b>Totala kostnader</b>	<b>tkr:</b>	<b>84 800 000</b>	<b>88 400 000</b>
<b>Totalt resultat</b>	<b>tkr:</b>	<b>22 800 000</b>	<b>19 200 000</b>

\*) i enlighet med kalkylförutsättningar i anvisningsdokumentet för budget.  
Kalkylen får givetvis kompletteras med egna resultatrader vid behov.  
På intäktssidan ska SLL-interna och externa intäkter särskiljas.

Kalkyl upprättad:  
2018-10-16