



Marianne Bergsten  
Fastighetsavdelningen  
08-508 26 976  
marianne.bergsten@stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2011-08-30

## Upprustning och hyresgästanpassning av fastigheten Strömsborg 1. Genomförandebeslut

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att genomföra upprustning och hyresgästanpassning av fastigheten Strömsborg 1 till en bedömd kostnad om ca 8 mnkr.

Juan Copovi Mena  
Förvaltningschef

Ingrid Gyllfors

### Sammanfattning

Regeringskansliet som hyr lokaler i fastigheten Strömsborg har framfört önskemål att lokalerna ska anpassas för sin andrahandshyresgäst IDEA:s behov. Lokalerna i fastigheten är även i stort behov av upprustning då underhållet av ytskikten varit mycket begränsat sedan mitten av 1990-talet. Beslut om förhyrning till regeringskansliet togs i fastighetsnämnden 2011-01-18 och om förlängning 2011-05-19. Då redovisades att eventuella kostnader för att anpassa lokalerna till IDEA:s önskemål skulle förhandlas om i särskild ordning och läggas som tillägg till hyran.

Fastighetskontoret föreslår i ärendet att kontorslokalerna ska upprustas och att lokalerna samtidigt ska hyresgästanpassas. Projektet ska även åtgärda de vattenskador som uppstått i bottenvåningen och som härrör sig från läckage i den stora yttertrappa som leder upp till plan 3. Projektet inrymmer även åtgärdande av myndighetskrav genom byggande av en ny utrymningstrapp.



Kostnaden för projektet har i en grov kalkyl beräknats till ca 8 mnkr varav ca 2,9 mnkr utgör hyresgäst Anpassning som Regeringskansliet ska bekosta.

## **Utlåtande**

### **Bakgrund**

Fastighetsnämnden beslöt vid sitt sammanträde den 18 januari 2011 att teckna ett ettårigt hyresavtal med Regeringskansliet rörande alla kontorslokaler i fastigheten Strömsborg 1 under perioden den 1 januari 2011 till och med den 31 december 2011, med 9 månaders uppsägningstid och 12 månaders förlängning vid utebliven uppsägning. Den 19 maj 2011 godkände fastighetsnämnden en förlängning av hyresavtalet med ett år till och med den 31 december 2012. Då redovisades att eventuella kostnader för att anpassa lokalerna till IDEA:s önskemål skulle förhandlas om i särskild ordning och läggas som tillägg till hyran.

Huvuddelen av lokalerna i fastigheten, plan 3-6, disponerades genom en överenskommelse från 1995 av organisationen IDEA (International Institute for Democracy and Electoral Assistance). Efter tecknandet av det nya hyresavtalet år 2011 har IDEA, som andrahandshyresgäst till Regeringskansliet, fått möjlighet att disponera ytterligare en lokalyta i bottenvåningen, plan 2, som redan tidigare förhyrdes av Regeringskansliet. Regeringskansliet har framfört önskemål att lokalerna ska upprustas och anpassas för IDEA:s behov. Lokalerna i fastigheten är i stort behov av upprustning då underhållet av ytskikten i plan 3-6 sedan mitten av 1990-talet varit mycket begränsat. Även lokalerna i plan 2 är i behov av uppfräschning. Det finns även behov av att åtgärda vattenskador i byggnaden och myndighetskrav.

### **Åtgärder och tidsplan**

Målet med projektet är att göra en upprustning av lokalerna och samtidigt anpassa lokalerna till hyresgästen IDEA:s behov. Hyresgäst Anpassningen omfattar bl. a byggande av nya toaletter, nytt pentry och ett nytt mötesrum samt anpassning av ventilationen.

Projektet ska även åtgärda de vattenskador som uppstått i bottenvåningen och som härrör sig från läckage i den stora yttertrappa som leder upp till plan 3. Hela trappkonstruktionen behöver friläggas och tätas. Först därefter kan återställningen av de rum som vattenskadats göras klart. I projektet inryms även åtgärdande av myndighetskrav genom byggande av en ny utrymningstrappa mellan plan 2 och 3.

Kontoret planerar att genomföra projektet i 4 etapper med ett plan i taget och med hyresgästerna kvar i huset. Varje etapp beräknas ta ca 3 månader, varför projektet tar drygt ett år om etapperna kan löpa efter varandra. IDEA undersöker för närvarande möjligheten att flytta ut från huset. Denna eventuella evakueringskostnad kommer då hyresgästen/IDEA att bekosta.

En förutsättning för att påbörja hyresgäst Anpassningen är att en skriftlig överenskommelse mellan Fastighetskontoret och Regeringskansliet har undertecknats för att reglera kostnaden för hyresgäst Anpassningen som Regeringskansliet ska bekosta. Regeringskansliet har för i år ca 1,3 mnkr avsatta i sin budget för hyresgäst Anpassningar. Resterande kostnad är ännu inte finansierad. Kontoret har ambitionen att ha en överenskommelse klar under augusti månad.

Etapp 1 bör genomföras under året då regeringskansliets budgeterade medel motsvarar kostnaden för hyresgäst Anpassningen i denna etapp. Fastighetskontoret undersöker därför om upphandling hinner ske för att genomföra etappen under året. Om detta ej hinns med kommer ramupphandlade entreprenörer att användas. Även myndighetskrav och vattenskadorna bör åtgärdas snarast under hösten.

### **Organisation**

Projektet genomförs med en ansvarig projektledare från fastighetskontorets underhållsenhet.

### **Ekonomi**

Enligt en grov kalkyl för projektet uppgår kostnaden till ca 8 mnkr enligt följande:

|                                                                               |          |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Investeringskostnad för hyresgäst Anpassning (som Regeringskansliet bekostar) | 2,9 mnkr |
| Investeringskostnad för utrymningstrappa enligt myndighetskrav                | 0,8 mnkr |
| Kostnad för inre underhållsåtgärder                                           | 2,5 mnkr |
| Kostnader för yttre underhållsåtgärder avseende vattenskadorna                | 1,8 mnkr |

Förutom kostnader för hyresgäst Anpassning (2,9 mnkr) som Regeringskansliet bekostar svarar fastighetskontoret för underhållsåtgärder för totalt 4,3 mnkr samt investeringsåtgärder för totalt 0,8 mnkr för en ny utrymningstrappa. Totalt uppgår kostnaden till 8,0 mnkr.

### **Samråd**

Byggnaden är klassificerad som grön i stadsmuseets klassificering, vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Fastighetskontoret har haft samråd med stadsmuseet beträffande bl. a utrymningstrappa och vissa hyresgäst Anpassningar. Fortsatt samråd med stadsmuseet sker vid behov.

### **Risker**

Bygghandeln är för närvarande överhettad varför risk finns för att upphandlade priser blir högre än vad som kalkylerats.



### **Plan för uppföljning**

En slutrapport kommer att upprättas efter projektets färdigställande. Under förutsättning att projektet kan påbörjas under 2011 och etapperna kan löpa efter varandra utan längre tidsuppehåll beräknas projektet vara färdigställt under 2012.

### **Slut**