



Malin Sand
Projektavdelningen
08-508 270 11
malin.sand@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-12-16

Hyresgästanpassning/ombyggnad av lokal på Hallgränd 3, inom fastigheten Johanneshov 1:1 i Slakthusområdet åt Gateau AB. Slutrapport

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner slutrapporten för hyresgästanpassning/ombyggnaden inom fastigheten Johanneshov 1:1 åt Gateau AB.

Torbjörn Johansson

Ingrid Gyllfors

Sammanfattning

I detta ärende avlämnar kontoret en slutrapport gällande hyresgästanpassning/ombyggnad av lokaler inom fastigheten Johanneshov 1:1 åt Gateau AB som fastighetsnämnden fattade genomförandebeslut om 2007-09-20.

Projektets fastlagda ekonomiska ramar om 7 Mkr har hållits.





Utlåtande

Bakgrund

2007 beslöt fastighetsnämnden att renovera ca 290 kvm råvind samt att bygga ett nytt tillgänglighetsanpassat trapphus för 7 Mkr i fastigheten Johanneshov 1:1 på Slakthusområdet, så att Gateau AB får tillgång till ytterliggare ytor för kontor. Fastighetsnämnden har i ett tidigare ärende godkänt ombyggnadsarbeten i underliggande lokaler för 12,5 Mkr åt Gateau AB's bageriverksamhet. Dessa utfördes under 2007.

Mål och syfte

Ombyggnaden innebär att Gateaus behov av kontorslokaler tillgodoses och att outnyttjade lokaler kan erbjudas hyresgästen. Investeringskostnaden täcks av ökade hyresintäkter.

Tidsplan

Projekteringen inleddes i början av 2008 och byggnationen i maj. Hyresgästen flyttade in 1 oktober 2008. Detta helt enligt den reviderade tidplanen som togs fram då projekteringen startade. Enligt den ursprungliga tidplanen skulle dock projektet ha färdigställts till februari 2008. Detta kunde inte genomföras p.g.a. dåvarande resursbrist på projektavdelning.

Organisation

Projektet genomfördes med projektledare från fastighetskontoret samt projekt- och byggledning från extern konsult. Byggnationen genomfördes som totalentreprenad för glastaket och generalentreprenad för resterande byggåtgärder.

Projektledare: Malin Sand
Förvaltare: Ove Gustafsson

Ekonomi

Projektets fastlagda ekonomiska ramar om 7 Mkr har hållits.

Avskrivningstiden för investeringen är satt till 33 år. Driftnettot är positivt år 1 och resultatet efter kapitalkostnader är positivt 2 år efter färdigställande.

Miljökonsekvenser

Miljöinventering har utförts. Föroreningar har sanerats enligt gällande riktlinjer.

Risker

Kontoret identifierade följande risker i genomförandebeslutet:

- Hyresgästen får ekonomiska svårigheter
- Projekteringen utförs inte tillräckligt noggrant
- För höga kostnader uppstår för entreprenadarbetena
- Ränteförändringar påverkar ekonomin negativt

Ingen av de identifierade riskerna inträffade och projektets fastlagda ekonomiska ramar kunde hållas.

Slut