



Kontaktperson

Ove Gustafsson

Avdelning Fastigheter

Telefon: 08-508 27041

ove.gustafsson@fsk.stockholm.se

Bo Helin

Telefon: 08-508 269 53

bo.helin@fsk.stockholm.se

Till

Fastighets- och saluhallsnämnden

2006-12-14

**Hyresgäst Anpassning/ombyggnad av lokal på
Hallgränd 3, inom fastigheten Johanneshov 1:1 i
Slakthusområdet åt Café Gateau AB.
Genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att delegera åt Fastighets- och saluhallskontoret att upphandla konsulttjänster och byggnadsarbeten till ett belopp av 12,5 mnkr för att renovera lokaler på Hallgränd 3 inom fastigheten Johanneshov 1:1 i Slakthusområdet åt Café Gateau AB.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

SAMMANFATTNING

I föreliggande ärende föreslås att Fastighets- och saluhallsnämnden uppdrar åt kontoret att upphandla konsulttjänster och byggnadsarbeten till ett belopp av 12,5 mnkr för att renovera lokaler på Hallgränd 3 inom fastigheten Johanneshov 1:1, Slakthusområdet åt Café Gateau AB. Bolaget skall driva bageriverksamhet i lokalerna. Lokalytan är 960 kvm. Kallhyresintäkten är 1.224.000 kronor/år.

UTLÅTANDE

Bakgrund

På slakthusområdet står 960 kvm lokaler tomma. Ett nytt kontrakt är dock tecknat med Café Gateau AB på ytan. Kontraktets giltighet förutsätter nämndens godkännande av ombyggnaden. Innan inflyttning kan bli aktuell

Bilaga 1 Karta.

Bilaga 2 Ritning.

Bilaga 3 Cash Flow

finns dock behov av ombyggnation och upprustning. Anpassningar behövs dels till Café Gateau AB's verksamhet (bageriverksamhet) och dels till mer verksamhetsoberoende karaktär såsom handikappanpassningar och anpassningar till rådande EU-krav samt övergripande periodiskt underhåll av husets vvs-system.

Mål och syfte

Målet med ombyggnaden är att renovera lokaler på Hallgränd 3 för att möjliggöra inflyttning av ny hyresgäst till en i övrigt outnyttjad verksamhetslokal.

Åtgärder

För att få lämpliga utrymmen skall all inredning rivas ut. I de förhyrda lokalerna skall produktionslokaler för bageriverksamhet iordningställas. Lokalen skall helt följa de nya EU-reglerna som gäller för den här typen av verksamhet. Väggar och golv skall vara släta och lätt rengörbara samt temperaturen i lokalerna strikt reglerad.

Handikappanpassning skall också utföras liksom utbyte av vvs-installationer i lokalerna och i källaren. Arbetena kräver bygglov och bygganmälan.

Tidsplan

Under förutsättning av nämndens godkännande, kan detaljprojektering färdigställas till januari 2007. Anbud beräknas kunna vara inne till februari 2007 och arbetena beräknas vara färdigställda till augusti 2007 och slutfinansiering beräknas ske 30 september 2007.

Organisation

Projektledare: Markus Wallin

Områdesförvaltare: Ove Gustafsson

Till detta projekt krävs bygglov och bygganmälan, brandkonsult, tillgänglighetskonsult och bevarandekonsult.

Ekonomi

Kostnaderna för att genomföra projektet bedöms till 12,5 mnkr varav 8,5 mnkr är investering och 4,0 mnkr är periodiskt underhåll. Avskrivningstiden för investeringen är satt till 20 år.

Driftnettot är positivt år 1 och resultatet efter kapitalkostnader är också positivt år 1.

Det nya hyreskontraktet är sjuårigt och gäller från och med 2007-08-01 med en kallhyra av 1.224.000 kronor. Hyran är indexreglerad, d v s följer förändringar i KPI.

Miljökonsekvenser

Miljöinventering utförs alltid i samband med rivning och kontroll av exempelvis asbest och PCB utförs. Vid förekomst av föroreningar utförs saneringar enligt gällande riktlinjer

Risker

Kontoret identifierar följande risker med detta projekt.

- ***Att hyresgäst får ekonomiska svårigheter.***
I enlighet med Fastighets- och saluhallskontorets gällande riktlinjer kommer hyresgästen att överlämna en ettårig bankgaranti för hyresbetalningen.
- ***Att projekteringen inte utförs tillräckligt noggrant.***
Granskningen av handlingarna skall ske innan upphandling av entreprenör görs för att så lite oväntade kostnader som möjligt skall inträffa under byggtiden.
- ***Att för höga kostnader uppstår för entreprenadarbetena.***
Upphandlingen av entreprenör måste göras affärsmässigt. Byggpriserna måste ligga på en stabil nivå. Upphandlingen sker ett antal månader efter att hyreskontrakt har tecknats.
- ***Att ränteförändringar påverkar ekonomin negativt.***
Räntenivån är förhoppningsvis fortsatt låg. Om räntenivån stiger bör konsumentprisindex, med viss eftersläpning, följa med. Hyreskontraktet är indexreglerat vilket bör mildra effekterna av stora räntehöjningar.

Kontorets förslag

Fastighets- och saluhallsnämnden föreslår uppdra åt kontoret att upphandla konsulttjänster och byggnadsarbeten till ett belopp 12,5 mnkr för att renovera lokaler på Hallgränd 3 inom fastigheten Johanneshov 1:1, Slakthusområdet åt Café Gateau AB. Hyresintäkten är 1.224.000 kronor/år.

SLUT