



Marcus Vallin
Projektavdelningen
Telefon: 08-508 270 37
marcus.vallin@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2007-06-14

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

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner lägesrapport hyresgäst Anpassning/ombyggnad av lokal på Hallgränd 3, inom fastigheten Johanneshov 1:1, i Slakthusområdet åt Café Gateau AB

Sten Wetterblad

Jan Lind

Sammanfattning

I detta ärende lämnas en lägesrapport gällande hyresgäst Anpassning/ombyggnad av lokaler för Café Gateau AB i hus 25 i fastigheten Johanneshov 1:1, Slakthusområdet.

Upphandling av generalentreprenör är klar och projektet beräknas vara slutfört i augusti 2007.

Projektets fastlagda ekonomiska ramar, d.v.s. totalt 12,5 mnkr innehålls.

Utlåtande

Bakgrund

Café Gateau AB har tecknat ett hyreskontrakt för 960 outhyrda kvm i hus 25. Innan inflyttning kan bli aktuell 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.

2006-12-14 fattade fastighets- och saluhallsnämnden ett genomförandebeslut gällande ombyggnation för 12,5 mnkr.

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

Projektering inleddes vintern 2006 och samtidigt påbörjades förberedande rivningsarbeten. Upphandling har utförts under våren 2007 och i maj 2007 utsågs TL Bygg AB som generalentreprenör.

För att få lämpliga utrymmen skall all inredning rivas ut. I markplan 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.

Bygglov är sökt och erhållet. Bygganmälan har skickats in och byggsamråd är inbokat.

Tidsplan

Byggnationen inleddes i maj 2007. Planerad inflyttning i augusti 2007.

Organisation

Byggnationen genomförs som en generalentreprenad. Projektörer medverkar vid behov. Bygg- och projektledning drivs av extern konsult med två personer på arbetsplatsen. Projektledare från kontoret är Marcus Vallin

Ekonomi

Utgiften för ombyggnaden är nu beräknad till 12,5 mnkr inklusive projekterings-, ombyggnads- och administrativa kostnader.

Miljökonsekvenser

Miljöinventering har utförts. Föroreningar saneras enligt gällande riktlinjer

Risker

Kontoret identifierar följande risker med detta projekt.

- ***Att för höga kostnader uppstår för entreprenadarbetena.***
Upphandlingen av entreprenör måste göras affärsmässigt. Byggbpriserna 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.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret återkommer med slutrapport under år 2007.

Slut