

Kontaktperson
Per-Joel Bergstrand
08-508 269 54
per.joel.bergstrande@extern.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2014-09-23

Hyresgästanpassning av lokaler för förskoleverksamhet inom fastigheten Planeten 12 i Vasastaden. Slutrapport.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner kontorets slutredovisning av genomförda hyresgästanpassningsåtgärder för att iordningsställa och anpassa tidigare förvärvade lokaler på Observatoriegatan 21 inom kvarteret Planeten 12 i Vasastaden, till förskoleverksamhet.

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef

Carina Jonsson
Avdelningschef

Sammanfattning

På uppdrag av Norrmalms stadsdelsförvaltning, förvärvade fastighetskontoret i juli 2012, 700 kvm lokaler i fastigheten Planeten 12. Lokalerna som bestod av ursprungliga industrilokaler (före detta mejeriverksamhet), som därefter utnyttjats som utbildningslokaler och nu har anpassats för förskoleverksamhet.

Den ursprungligen gjorda kostnadskalkylen för upprustningen och anpassningen uppräknades enligt ett reviderat genomförandebeslut i oktober 2013 till 14,2 mnkr. Under arbetets gång har det visat sig att ytterligare åtgärder behövde utföras. Bygglov beviljades inte på grund av otillräckligt ljusinsläpp vilket medförde att större lanterniner i taket måste utföras liksom ökade fönsterytor. Detta i sin tur medförde krav på åtgärder i form av förstärkningar och avvaxlingar i konstruktionsdelar.

Slutkostnaden för upprustningsprojektet uppgår till 15,4 mnkr vilket innebär 1,2 mnkr mer än vad som angavs i genomförande-

beslutet i oktober 2013. Utslaget i kronor per kvm och år innebär det 22 000 kr. Kapitalkostnaden det första året till följd av upprustningen uppgår till 1 012 853 kr. Avgiften till bostadsrättsföreningen är 255 840 kr/år. Därtill kommer kontorets kostnader för drift- och underhåll på 114 kr/kvm och år enligt gällande schablon, vilket blir 79 800 kr.

Det totala hyreskostnaden för stadsdelsförvaltningen inklusive kapitalkostnaden på köpeskillingen 24,0 mnkr om 780 000 kr (3,25 procent av köpeskillingen) enligt gällande regler, uppgår därmed till 2 128 500 kr, som stadsdelsförvaltningen ska betala.

Det har varit ett besvärligt projekt att genomföra med omfattande tekniska problem. Stadsdelsförvaltningen kunde succesivt ta de olika rummen i drift under våren 2014.

Bakgrund

Fastighetskontoret förvärvade 2012 på uppdrag från Norrmalms stadsdelsförvaltning en bostadsrättsfastighet inom fastigheten Planeten 12, för att iordningställa den för förskoleverksamhet. Stadsdelsförvaltningen hade sedan tidigare hyrt lokaler i närheten, men blivit uppsagda från dessa i samband med försäljning och ombildning till bostadsrätter.

Anpassningsarbetet som startade hösten 2012, har dragit ut på tiden i förhållande till den ursprungliga tidsplanen och kostnaden har visat sig bli betydligt högre än vad som tidigare redovisades i ett underlag för genomförandebeslut 2012-06-19. Enligt lämnade uppgifter i ett reviderat underlag för genomförandebeslut 2013-10-22, beviljades först inte bygglov på grund av otillräckligt dagsljus.

En utökning av ytorna på befintliga lanterniner i taket och fönster behövde göras för att öka ljusinsläppet till lokalerna. Detta krävde förstärkningar och avvaxlingar i bärande konstruktioner, vilket var tidskrävande och svårt. Detta finns också redovisat i det tidigare underlaget för genomförandebeslut. Ett problem som fanns från början var att det i stort sett helt saknades ritningar på de befintliga lokalerna.

Ekonomi

Det gamla industrigolvet (ursprungligen mejerilokaler och därefter utbildningslokaler) låg i olika nivåer och behövde delvis bilas bort och ersättas med nya golv som var bättre tillgänglighetsanpassade nivåmässigt. Projektet har också fått ta hand om en hel del övriga dolda arbeten som inte gick att förutse från början. Slutkostnaden

för anpassning av lokalerna på 700 kvm, uppgår till 15,2 mnkr, vilket innebär en upprustningskostnad om 22 000 kr per kvm.

Enligt hyresavtalet som kontoret tecknat med stadsdelsförvaltningen medför upprustningen en tilläggshyra på 1 012 853 kr med annuitetsberäkning på 20 år, det vill säga hyresavtalets löptid. Kapital-kostnaden till följd av köpet uppgår till 780 000 kr (3,25 procent av köpeskillingen). Årsavgiften till bostadsrättsföreningen uppgår till 255 840 kr. Slutligen tillkommer kontorets drift- och underhållskostnader om 79 800 kr enligt gällande schablon. Totalt innebär detta en självkostnadshyra för stadsdelsförvaltningen på 2,1 mnkr.

Risker

Förskolans utflyttning från de tidigare lokalerna man hyrt, skulle ursprungligen ha skett i augusti 2013, men upprustningsprojektet försenades genom oförutsedda tillkommande åtgärdsbehov så staden medgavs senareläggning till årsskiftet 2013/2014. Enligt den reviderade planen skulle då förskoleverksamheten flytta in i de iordningställda nya lokalerna till årsskiftet, men det skedde ytterligare förseningar och inflyttningen kunde därför ske succesivt först under våren 2014.

Förutom den tidsmässiga förskjutningen av inflyttning, har det inte varit möjligt att styra kostnadsförbrukningen enligt ursprunglig kalkyl och därmed den ursprungliga beräknade preliminära hyran. Den slutliga hyran uppgår till 2,1 mnkr.

Den hyra som stadsdelsförvaltningen ska betala till kontoret består av fyra delar, ränta på kapitalbeloppet, avgiften till föreningen, en administrativ avgift till fastighetskontoret samt kapitalkostnaden för ombyggnadsinvesteringen. Denna sistnämnda del har då ökat i förhållande till vad som kalkylerades i genomförandebeslutet.

Mål och syfte

Målet med projektet att säkerställa att de barn som gått på den uppsagda förskolan kan erbjudas en förskoleplats i den anpassade inköpta nya lokalen har uppnåtts.

Åtgärder och tidplan

Arbetet med anpassning av de nya lokalerna avslutades kring årsskiftet 2013/2014. Då hade efter att erforderliga förstärkningsarbeten med stomme, tak, bjälklag och en del installations- och VA-arbeten med mera avslutas också själva iordningställande av lokalerna för den nya verksamheten med inredning och utrustning färdigställts

Organisation

Fastighetskontoret har svarat för projektledning och anpassning av bostadsrätten för förskoleverksamhet. Norrmalms stadsdelsnämnd har varit beställare och tillhandahållit verksamhetsprogrammet.

Kontorets sammanfattande analys

Fastighetskontoret hyr ut den aktuella bostadsrätten till Norrmalms stadsdelsnämnd till självkostnadshyra enligt de principer som beslutades i kommunfullmäktige 2006-06-10. Enligt hyresavtalet ska kostnaden för upprustning och anpassning av lokalen betalas som en tilläggshyra där återbetalning sker under 20 år med annuitet. Årshyran för den 700 kvm stora lokalen uppgår efter upprustningen och anpassningen till drygt 2,1 mnkr per år. Kostnad per kvadratmeter och år uppgår därmed 3 000 kr. Avslutningsvis kan tilläggas att om tid funnits vid tidpunkten för köpet, hade alternativa hyresobjekt kunnat undersökas.

Slut