



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

Renovering av lokal på fastigheten Hjälpslaktaren 6 till Stockholms Parkerings 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 6,5 mnkr för att renovera lokaler inom fastigheten Hjälpslaktaren 6 till Stockholms Parkerings 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 6,5 mnkr för att renovera lokaler på Hallvägen 17-19 inom fastigheten Hjälpslaktaren 6 i Slakthusområdet till Stockholm Parkerings AB. Bolaget skall iordningsställa personallokaler. Lokalytan är 645 kvm. Kallhyres-intäkten är 774.000 kronor/år.

UTLÅTANDE

Bakgrund

På slakthusområdet står 645 kvm lokaler tomma. Ett nytt kontrakt är dock tecknat med Stockholms Parkerings AB på ytan. Kontraktets giltighet förutsätter nämndens godkännande av ombyggnaden. Innan inflyttning kan bli aktuell finns dock behov av ombyggnation och upprustning. Anpassningar behövs dels till personallokaler och dels till handikappanpassningar samt övergripande periodiskt underhåll av husets vvs-system.

Bilaga 1 Karta.

Bilaga 2 Ritning.

Bilaga 3 Cash Flow

Mål och syfte

Målet med ombyggnaden är att renovera lokaler inom fastigheten Hjälpslaktaren 6 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 personallokaler för driftavdelningen inom Stockholm Parkerings AB iordningsställas.

Handikappanpassning skall utföras liksom utbyte av vvs-installationer i lokalerna.

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 i sin helhet till juni 2007 och slutfinansiering beräknas ske 1 oktober 2007. Inflyttning kommer att ske i etapper.

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 6,5 mnkr varav 4,0 mnkr är investering och 2,5 mnkr är periodiskt underhåll. Avskrivningstiden för investeringen är satt till 15 år.

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

Det nya hyreskontraktet är femårigt och gäller med full hyra från och med 2007-06-01. Kallhyran uppgår till 774.000 kronor/år. Hyran är indexreglerad, dvs 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 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 föreslås uppdra åt kontoret att upphandla konsulttjänster och byggnadsarbeten till ett belopp 6,5 mnkr för att renovera lokaler inom fastigheten Hjälpslaktaren 6 i Slakthusområdet åt Stockholm Parkerings ABB. Hyresintäkten är 774.000 kronor/år.

SLUT