



Ove Gustafsson
Avdelning Fastigheter
08-50827041

ove.gustafsson@fsk.stockholm.se

Bo Helin

Staben

08-508 269 53

bo.helin@fsk.stockholm.se

Till

Fastighetsnämnden 2007-09-20

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

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden delegerar till fastighetskontoret att upphandla konsulttjänster och byggnadsarbeten till ett belopp av 7,0 miljoner kronor för att renovera vindslokaler och trapphus på Hallgränd 3 inom fastigheten Johanneshov 1:1 i Slakthusområdet åt Café Gateau AB.

Sten Wetterblad
Förvaltningschef

Sammanfattning

Café Gateau AB hyr lokaler i byggnaden på Hallgränd 3 om 960 kvadratmeter för bageriverksamhet. Bolaget behöver ytterligare lokaler för kontor. Detta möjliggörs genom att bygga om råvinden som omfattar ca 290 kvadratmeter och att bygga ett nytt tillgänglighetsanpassat trapphus. Ombyggnadsarbetena kostar 7,0 miljoner kronor och täcks genom ökade hyresintäkter.



Utlåtande

Bakgrund

Café Gateau AB flyttar in i byggnaden i iordningsställda lokaler för bageriverksamhet under hösten 2007. Fastighetsnämnden har i ett tidigare ärende godkänt ombyggnadsarbeten i dessa lokaler för 12,5 miljoner kronor. Bolaget behöver nu ytterligare ytor för kontor. Detta möjliggörs genom att iordningsställa råvinden i byggnaden samt att bygga ett nytt tillgänglighetsanpassat trapphus.

Mål och syfte

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

Tidsplan

Under förutsättning av nämndens godkännande, kan detaljprojektering färdigställas under oktober 2007 och arbetena beräknas vara färdigställda till februari 2008.

Organisation

Projektledare: Jan Lind

Områdesförvaltare: Ove Gustafsson

Ekonomi

Kostnaderna för att genomföra projektet bedöms uppgå till 7,0 miljoner kronor. Avskrivningstiden för investeringen är satt till 33 år.

Driftnettet är positivt år 1 och resultatet efter kapitalkostnader är positivt 2 år efter färdigställande.

Miljökonsekvenser

Miljöinventering utförs 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.

- ***Hyresgästen får ekonomiska svårigheter.***
I enlighet med fastighetskontorets gällande riktlinjer kommer hyresgästen att överlämna en ettårig bankgaranti för hyresbetalningen.
- ***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.
- ***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.
- ***Ränteförändringar påverkar ekonomin negativt.***
Om räntenivån stiger bör konsumentprisindex, med viss eftersläpning, följa med. Hyreskontraktet är indexreglerat vilket bör mildra effekterna av stora räntehöjningar.

Plan för uppföljning

Projektet kommer att följas upp i lägesrapporter till nämnden.

Kontorets analys

Kontoret bedömer att projektet är fördelaktigt därför att outnyttjade lokaler kan hyras ut och att projektavkastningen på investerat kapital är bra (drygt 12 procent).

Slut