



Malin Sand
Projektavdelningen
08-508 270 11
malin.sand@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-05-15

Hyresgästanpassning/ombyggnad av lokal på Hallgränd 3, inom fastigheten Johanneshov 1:1 i slakthusområdet åt Gateau AB. Slutrapport

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner föreliggande slutrapport gällande hyresgästanpassning/ombyggnad inom fastigheten Johanneshov 1:1 till Gateau AB.

Sten Wetterblad

Ingrid Gyllfors

Sammanfattning

I detta ärende avlämnar kontoret en slutredovisning gällande hyresgästanpassning/ombyggnad av lokaler inom fastigheten Johanneshov 1:1 till Gateau AB som fastighets- och saluhallsnämnden fattade genomförandebeslut om 2006-11-30.

Renoveringskostnaden för projektet blev 12,5 mnkr, varav investeringsmedel utgjordes av 8,5 mnkr. Detta är helt i enlighet med beslutad budget.

Utlåtande

Bakgrund

2006-12-14 beslöt fastighetsnämnden att renovera 960 kvm outhyrda lokaler i fastigheten Johanneshov 1:1 på Slakthusområdet så att Gateau AB kunde flytta in. Anpassningar behövdes dels till Gateau AB:s specifika verksamhet (bageriverksamhet) och dels till mer



verksamhetsoberoende karaktär såsom handikappanpassningar och anpassningar till rådande EU-krav samt övergripande periodiskt underhåll av husets VVS-system. 2007-06-14 avlämnades en lägesrapport.

Mål och syfte

Målet med ombyggnaden var att anpassa lokaler inom fastigheten Johanneshov 1:1 för att möjliggöra inflyttning av ny hyresgäst till en i övrigt outnyttjad verksamhetslokal.

Tidsplan

Projekteringen inleddes vintern 2006 och samtidigt påbörjades förberedande rivningsarbeten. Upphandlingen utfördes våren 2007 och i maj inleddes byggnationen.

Inflyttningen blev förskjuten 3 månader och kunde ske den 1 november 2007. Det berodde på att vissa arbetsmoment blev svårare än projekterat samt ändringar enligt hyresgästens önskemål.

Organisation

Projektet genomfördes med projektledare från Fastighetskontoret samt extern bygg- och projektledning från extern konsult med två personer på arbetsplatsen. Byggnationen genomfördes som generalentreprenad.

Projektledare: Marcus Wallin och Malin Sand

Förvaltare: Ove Gustafsson

Ekonomi

Renoveringskostnaden för projektet blev 12,5 mnkr inklusive projekterings-, ombyggnads- och administrationskostnader. Avskrivningstiden för investeringsmedlen är satt till 20 år.

Driftnettot, exklusive eftersatt underhåll 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/år. Hyran är indexreglerad, d v s följer förändringar i KPI.

Miljökonsekvenser

Miljöinventering har utförts. Föroreningar har sanerats enligt gällande riktlinjer.

Slut