



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

Till
Fastighetsnämnden 2007-06-14

Hyresgästanpassning/ombyggnad av lokal åt AB Bergfalk & Co i hus 33 på Slakthusområdet i fastigheten Johanneshov 1:1. Lägesrapport

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner lägesrapport hyresgästanpassning/ombyggnad av lokal åt AB Bergfalk & Co på Slakthusområdet inom fastigheten Johanneshov 1:1.

Sten Wetterblad

Jan Lind

Sammanfattning

I detta ärende lämnas en lägesrapport gällande hyresgästanpassning/ombyggnad av lokal åt AB Bergfalk & Co på Slakthusområdet i fastigheten Johanneshov 1:1.

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

Projektets fastlagda ekonomiska ramar, d.v.s. totalt 17,3 mnkr innehålls.

Utlåtande

Bakgrund

AB Bergfalk & Co har tecknat ett hyreskontrakt för 840 outhyrda kvm i hus 33 inom Slakthusområdet. Innan inflyttning kan bli aktuell finns dock behov av ombyggnation och upprustning. Anpassningar behövs dels till AB Bergfalk & Co 's verksamhet och dels till mer verksamhetsoberoende karaktär såsom handikappanpassningar och anpassningar till rådande EU-krav samt övergripande periodiskt underhåll av husets vvs-system.



2006-11-30 fattade fastighets- och saluhallsnämnden ett genomförandebeslut gällande ombyggnation för 17,3 mnkr.

Mål och syfte

Målet med ombyggnaden är att renovera lokaler i hus 33 inom slakthusområdet 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 början av 2007 och i mars 2007 utsågs Järntorget AB som generalentreprenör.

För att få lämpliga utrymmen skall all inredning rivas ut. I markplan skall produktionslokaler för chark- och fiskhantering 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 och i källaren.

Bygglov är sökt och erhållet. Byggsamråd har hållits och kontrollplan enligt PBL är upprättad och godkänd.

Tidsplan

Byggnationen inleddes i mars 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 inom kontoret är Marcus Vallin

Ekonomi

Utgiften för ombyggnaden är nu beräknad till 17,3 mnkr inklusive projekterings-, ombyggnads- och administrativa kostnader.

Miljökonsekvenser

Miljöinventering har utförts. Föroreningar saneras enligt gällande riktlinjer

Risker

Förvaltningen 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