



Kontaktperson  
Ove Gustafsson  
Avdelning Fastigheter  
Område Söder om söder  
Telefon: 08-508 270 41  
Ove.gustafsson@fsk.stockholm.se

Till  
Fastighets- och saluhallsnämnden  
2005-12-08

## **Hyresgästanpassning/ombyggnad av lokal på slakthusområdet, Johanneshov 1:1. Genomförandebeslut**

### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att delegera åt förvaltningen att upphandla konsulttjänster och byggnadsarbeten till ett belopp av 17,5 mnkr för att renovera lokaler för JB Delikatesser AB i hus 33, Kv Johanneshov 1:1, Slakthusområdet.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

### **SAMMANFATTNING**

I föreliggande ärende uppdrar fastighets- och saluhallsnämnden åt kontoret att upphandla konsulttjänster och byggnadsarbeten till ett belopp 17,5 mnkr för att renovera lokaler för JB Delikatesser AB i hus 33, Kv Johanneshov 1:1, Slakthusområdet. Hyresintäkten är 1.276 tkr/år.

### **UTLÅTANDE**

#### **Bakgrund**

Med anledning av Ragnar Karlssons konkurs 2004 på slakthusområdet står lokaler tomma. Ett nytt kontrakt är dock tecknat med JB Delikatesser AB på 1.276 tkr/år gällande delar av de tomma lokaler Ragnar Karlssons konkurs lämnat efter sig. Kontraktet omfattar 798 kvm och består av lokaler på bottenvåningen och källare av hus 33. Innan inflyttning kan bli aktuell finns dock behov av ombyggnation och upprustning. Anpassningar behövs dels till JB Delikatesser AB:s specifika verksamhet och dels till mer verksam-

---

Bilaga 1 Karta

Bilaga 2 Ritning

Bilaga 3 Cash Flow

hetsoberoende karaktär såsom handikappanpassningar och anpassningar till rådande EU-krav samt övergripande periodiskt underhåll av husets vvs-system.

### **Mål och syfte**

Målet med ombyggnaden är att renovera lokaler i hus 33 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 lokalerna skall produktionslokal för charkhantering uppföras. 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 källaren.

### **Tidsplan**

Under förutsättning av nämndens godkännande, kan detaljprojektering färdigställas till februari 2006. Anbud beräknas kunna vara inne till april 2006 och arbetena beräknas vara färdigställda till november 2006. Arbetena kräver bygglov och bygganmälan.

### **Organisation**

Projektledare: Christer Nelson  
Områdeschef: Ove Gustafsson

Till detta projekt krävs bygglov och bygganmälan, brandkonsult, tillgänglighetskonsult och bevarandekonsult (se ovan).

### **Ekonomi**

Kostnaderna för att genomföra projektet bedöms till 17,5 mnkr, varav 13 mnkr består av planerat underhåll och 4,5 mnkr avser investering.

Driftnettet är positivt år 1 och resultatet efter kapitalkostnader är positivt år 4.

Det nya hyreskontraktet är tioårigt och gäller från och med 2006-09-01 på en kallhyra av 1 276 000 kr. Hyran är indexreglerad, d v s 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

Förvaltningen identifierar följande risker med detta projekt.

- ***Att hyresgäst får ekonomiska svårigheter.***  
JB Delikatesser AB är sedan lång tid tillbaka hyresgäst på slakthusområdet och lämnar en annan lokal när de flyttar in i de iordningställda lokalerna i hus 33. I enlighet med fastighets- och saluhallskontorets gällande riktlinjer kommer hyresgästen att överlämna en ettårig bankgaranti för hyresbetalningen.
- ***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. Hyreskontrakten är indexreglerade vilket bör mildra effekterna av stora räntehöjningar.

**SLUT**