



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

Till  
Fastighets- och saluhallsnämnden  
2006-02-09

## 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 19,25 mnkr för att renovera lokaler för Stockholms Butikskött Försäljning AB i hus 40, fastigheten 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 om 19,25 mnkr för att renovera lokaler för Stockholms Butikskött Försäljning AB i hus 40, fastigheten Johanneshov 1:1, Slakthusområdet. Hyresintäkten är 2.115 tkr/år.

### UTLÅTANDE

#### Bakgrund

Med anledning av att Mårtenssons Partiaffär avflyttat från en lokal under 2005 på slakthusområdet står denna tom. Ett nytt kontrakt är dock tecknat med Stockholms Butikskött Försäljning AB på 2.115 tkr/år gällande den tomma lokalen inklusive deras redan befintliga lokal. Kontraktet omfattar 1.312 kvm och består av lokaler på bottenvåningen och 1 tr i hus 40. Innan

---

Bilaga 1: Karta

Bilaga 2: Ritning

Bilaga 3: Cash Flow

inflyttning kan bli aktuell i den nya lokalen finns dock behov av ombyggnation och upprustning. Anpassningar behövs till Stockholms Butikskött Försäljning AB:s specifika verksamhet och till mer verksamhetsoberoende krav såsom handikappanpassningar och anpassningar till rådande EU-krav. Även periodiskt underhåll av husets vvs-system behöver utföras.

### **Mål och syfte**

Målet med ombyggnaden är att renovera lokaler i hus 40 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 skall vara strikt reglerade. Handikappanpassning skall också utföras liksom utbyte av vvs-installationer i huset

Till detta projekt krävs bygglov och bygganmälan.

### **Tidsplan**

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

### **Organisation**

Projektledare: Lars-Arne Roos  
Områdeschef: Ove Gustafsson

### **Ekonomi**

Kostnaderna för att genomföra projektet bedöms till 19,25 mnkr.

Det nya hyreskontraktet är sjuårigt och gäller från och med 2006-10-01 på en kallhyra av 2.115.720 kr. Hyran är indexreglerad, d v s följer förändringar i KPI. Nuvarande hyra för den del av huset som Butikskött redan förhyr uppgår till 873.000 kr.

Om ingen ombyggnad av lokalerna sker kommer Butikskött att säga upp hyresavtalet och lämna lokalerna.

### **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.***  
Stockholms Butikskött Försäljning AB är sedan lång tid tillbaka hyresgäst på slakthusområdet. 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