



Kontaktperson  
Lars Arne Roos  
Avdelning Projekt  
Telefon: 08-508 270 31  
larsarne.roos@fsk.stockholm.se

Till  
Fastighets- och saluhallsnämnden  
2006-04-20

## **Ombyggnad i förbindelsehallen, hus 15, inom fastigheten Johanneshov 1:1, Slakthusområdet. Slutredovisning.**

### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Fastighets- och saluhallsnämnden godkänner föreliggande slutredovisning och lägger rapporten till handlingarna.

Sten Wetterblad

Jan Lind

### **SAMMANFATTNING**

I föreliggande ärende avlämnar kontoret en slutredovisning gällande tre projekt i förbindelsehallen inom Slakthusområdet enligt följande:

- Iordningställa en styckningsanläggning åt Fruängens Kött och Fläsk AB.
- Iordningställa en outnyttjad del av vinden till utökat kontor åt Adidas Sverige AB.
- Sanera vinden i hus 15.

Orsaken till en gemensam slutredovisning är att projekten hör samman. Beslutad budget har innehållits.

### **UTLÅTANDE**

#### **Bakgrund**

Centralt placerat i Slakthusområdet ligger den stora slakteribyggnaden, hus 15, byggt år 1912. I samband med att slakteriet lades ned 1991 byggdes lokalerna om till tretton EU-anpassade stycknings- och charkuteri-

---

Bilaga 1: Områdesritning

Bilaga 2: Cash-flow analys

anläggningar av olika slag. Även under de senaste åren har omfattande ombyggnationer skett.

2002-12-11 fattade Saluhallsstyrelsen ett inriktningsbeslut att uppdra åt förvaltningen att utreda förutsättningar och konsekvenser för en ombyggnad av lokaler i förbindelsehallen.

2003-05-21 beslutade Saluhallsstyrelsen att delegera åt förvaltningen att upphandla konsulttjänster och byggnadsarbeten till ett belopp av 22 mnkr för att iordningställa en styckningsanläggning åt Fruängens Kött och Fläsk AB.

2003-09-24 beslutade Saluhallsstyrelsen att delegera åt förvaltningen att upphandla konsulttjänster och byggnadsarbeten inom en kostnad av 4,1 mnkr för att sanera vinden i hus 15.

2003-12-11 beslutade Saluhallsstyrelsen att delegera åt förvaltningen att upphandla konsulttjänster och byggnadsarbeten till ett belopp av 5 mnkr för att iordningställa utökat kontor åt Adidas Sverige AB i hus 15.

2004-02 20 beslutade Saluhallsstyrelsen att godkänna en lägesrapport gällande sanering av vind i hus 15.

2004-05-19 beslutade Saluhallsstyrelsen att godkänna en gemensam lägesrapport för de tre projekten.

### **Genomförande**

För att få lämpliga utrymmen för en livsmedelsindustri har all gammal inredning rivits ut. Detta gäller även golv, väggar och tak. I lokalerna har en styckningsanläggning uppförts. För att erhålla rätt flöde för varor och personal samt uppfylla de nya EU-reglerna som gäller för verksamheten har nya kylrum och produktionslokaler byggts. Väggar och golv har klätts in med kylrumspaneler för att vara släta och lätt rengörbara, och kylanläggning som strikt reglerar temperaturen har installerats. Delar av vinden har inretts till kontor och omklädningsrum för verksamheten.

På vinden har den gamla masugnsslaggen rivits ut och den fukt- och rötskadade trästommen och taket renoverats. I samband med detta har även gamla installationer bytts ut.

För att kunna iordningställa lokaler för Adidas har gamla väggar, isolering och gamla kylventilationstrummor rivits. Ett modernt kontor på 245 kvm med en öppen planlösning har byggts. De gamla pelarna och takbalkarna har bevarats. I taket har nya fönster tagits upp så att dagsljus kan nå de nya arbetsplatserna. Den norra gaveln har fått nya fönster som är anpassade till byggnadens karaktär.

Då ovanstående arbeten tids- och lokalmässigt delvis har sammanfallit har dessa planerats och genomförts med samma organisation och delvis i samma entreprenader.

Genomförda upphandlingar har följt LOU.

De större entreprenaderna har varit rivningsentreprenaden samt generalentreprenaden. Rivningsentreprenaden har utförts av Järfälla Rivexpress AB och generalentreprenaden har utförts av NCC Konstruktion Sverige AB.

### **Organisation**

Projektchef har varit: Jan Lind (samt under SLS-tiden Hans Andersson)  
Projektledare: Lars Arne Roos

### **Tidplan**

Enligt styrelsens beslut skulle saneringsarbetena avslutas under april 2004, styckningsanläggningen vara inflyttningsklar till den första augusti 2004 samt Adidas inflyttning ske till den 1 september 2004.

Med anledning av att projektet blivit betydligt mer komplext än tidigare samt att det gamla golvet som rivits inte hade förväntad konstruktion har sluttiden för projektet reviderats.

Projektet bedömdes i lägesrapport 2004-05-19 bli färdigställt till den 1 november 2004. Saneringsarbetena avslutades under våren 2004. Adidas Sverige AB tog lokalerna i anspråk i oktober 2004. Fruängens Kött och Fläsk AB tog lokalerna i anspråk i november 2004. Efter att Fruängens Kött flyttat till de nya lokalerna har delar av de gamla lokalerna som ingår i det nya hyreskontraktet renoverats.

### **Ekonomi**

Utläggen för Fruängen-projektet bedömdes ursprungligen till 22 mnkr, kostnaderna för saneringen beräknades till 4,1 mnkr samt investeringen för att inreda vinden till Adidas kontor bedömdes till 5,0 mnkr, totalt 31,1 mnkr. Med anledning av förvaltningens försämrade ekonomi samt de möjligheter som fanns till besparingar inom projektet har kostnaderna kunnat minskas.

Den totala kostnaden för de tre projekten är på 28 mnkr.

Hyreskontraktet med Fruängens Kött och Fläsk AB är femårigt och har tecknats på en kallhyra av 2.180.100 kronor per år. Hyran är indexreglerad, d v s följer förändringar i KPI.

Hyreskontraktet med Adidas är femårigt och har tecknats på en kallhyra av 465.000 kronor per år. Hyran, som är indexreglerad, är något reducerad år ett.



En cashflowkalkyl för projektet som helhet, inklusive kostnader för sanering av vinden, visar att driftnettot är positivt år 1 samt att både resultatet före och efter kapitalkostnader är positivt år 1.

**SLUT**