



Kontaktperson
Christer Nelson
Avdelning Projekt
Telefon: 08-508 270 28
christer.nelson@fsk.stockholm.se

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-05-22

Hyregästanpassning/ombyggnad av lokal på slakthusområdet, fastigheten Johanneshov 1:1. Lägesrapport

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna föreliggande lägesrapport gällande ombyggnad lokaler för JB Delikatesser AB i hus 33, fastigheten Johanneshov 1:1, Slakthusområdet.

Sten Wetterblad

Jan Lind

SAMMANFATTNING

I detta ärende lämnas en lägesrapport gällande hyregästanpassning/ombyggnad av lokaler för JB Delikatesser AB i hus 33, fastigheten Johanneshov 1:1, Slakthusområdet.

Upphandling av generalentreprenör är klar och projektet beräknas vara klart i november 2006.

Projektet håller fastlagda ekonomiska ramar, d.v.s. totalt 17,5 mnkr.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I de lokaler, som blev tomma efter Ragnar Karlssons konkurs har ett nytt kontrakt gällande anpassning för JB Delikatesser AB tecknats. Anpassning omfattar 798 kvm och består av lokaler på bottenvåningen och källare i hus 33. Innan inflyttning kan bli aktuell skall rivning av befintliga invändiga golv, väggar och tak göras. Ombyggnation och upprustning behövs dels till JB Delikatesser AB:s specifika verksamhet och dels till mer verksamhetsberoende karaktär såsom handikappanpassningar och anpassningar till

rådande EU-krav samt övergripande periodiskt underhåll av husets vvs-system och kylsystem.

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 produktionslokaler för charktillverkning uppföras. Lokalerna skall helt följa de nya EU-reglerna som gäller för den här typen av verksamhet. Väggar, golv och tak skall vara släta och lätt rengörbara samt att temperaturer i lokalerna skall vara reglerbara. Rivning och ombyggnad skall också utföras i källaren liksom utbyte av vvs-installationer.

Som generalentreprenör för att genomföra projektet har Byggnadsfirma Viktor Hanson upphandlats i enlighet med LOU.

Tidsplan

Detaljprojektering färdigställdes i februari 2006. Anbud inkom i mars månad 2006. Entreprenaden påbörjades i slutet av april månad 2006. Projektet planeras vara färdigställt i november 2006.

Organisation

Projektledare: Christer Nelson till 2006-05-31. Efter 2006-06-01 Marcus Vallin.
Områdeschef: Ove Gustafsson.

Ekonomi

Kostnader för genomförande av projektet 17,5 mnkr, varav 11 mnkr består av planerat underhåll och 6 mnkr avser investering. Projektet håller fastlagda ramar.

Miljökonsekvenser

Miljöinventering har utförts innan rivning.

Risker

Förvaltningen identifierar följande risker med detta projekt.

1. Att hyresgäst får ekonomiska svårigheter.

I enlighet med Fastighets- och saluhallskontorets gällande riktlinjer har hyresgästen överlämnat en ettårig bankgaranti för hyresbetalningen.

2. Att projekteringen inte utförts tillräckligt noggrant.

Granskning av handlingarna har gjorts med flera medarbetare i projektavdelningen.

3. Att ränteförändringar påverkar ekonomin negativt.

Räntenivån är förhoppningsvis fortsatt låg. Hyreskontraktet är indexreglerat vilket bör mildra effekterna av stora räntehöjningar.

SLUT