

Förstudierapport

BESTÄLLANDE NÄMND: Intraservice

2024-11-22

Innehåll

1	UPPDRAGET	3
2	OMFATTNING	4
2.1	AREA	4
2.2	INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	4
2.3	KVALITETSPPLAN	4
3	FÖRUTSÄTTNINGAR	5
3.1	FASTIGHETEN.....	5
3.1.1	Fastighetens läge	5
3.2	Hysesavtal	9
4	RISK- OCH KONSEKVENSPANALYS	9
4.1	Kostnad.....	10
4.2	Kvalitet	10
5	EKONOMI.....	10
5.1	EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	10
6	REKOMMENDATION TILL BESLUT	11
6.1	REKOMMENDATION	11
7	BILAGOR	11

1 UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Intraservice
Uppdragsbeställning Intraservice	Datum: 2023-10-06
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	21998
Diarienummer	SFF- 2023-02094
Projektledare	Malin Brav
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Alecta
Geografiskt område	Centrum
Fastighetsbeteckning	
BEHOV	
Verksamhet:	Lokal för kontorsverksamhet och utbildning
Kontorslokaler	Kontor
Totalt antal platser	440/ca 700

Uppdragsbeskrivning

Bakgrund

Intraservice gav stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att söka efter en lämplig lokal för verksamheten att kunna utvecklas i framöver. I uppdraget ingår även avtalsförhandling.

Våren 2022 beslutade Nämnden för Intraservice att avbryta pågående upphandling om nya hyreslokaler. Detta på grund av osäkerheter kring det faktiska lokalbehovet efter pandemin (med nya etablerade arbetssätt) samt kring effekterna av den nya styrmodellen.

Intraservice påbörjade hösten 2023 ett nytt lokalprojekt i syfte att hitta nya eller anpassade lokaler till hösten 2025. Befintliga lokaler är inte ändamålsenliga och uppfyller inte kraven för ett modernt, flexibelt, arbetssätt. Grundkraven för Intraservice lokaler är begränsade till vad som i relevanta jämförande objekt betraktas som sedvanliga hyresgäst Anpassningar. Inriktningen är att hålla nere omfattningen av projektet och att återanvända relevanta delar från tidigare upphandlingsunderlag.

Ledningen för Intraservice tog ett antal inriktningsbeslut gällande lokalbehov och lokalisering. Behoven utgår från slutsatser gällande implementering av styrmodell, ny organisation och erfarenheter från arbetet under pandemin. Detta har inneburit beslut om ett verksamhetsbaserat arbetssätt, med en beläggningsgrad på minst 50% fysisk närvaro på kontoret i förhållande till distansarbete samt att förvaltningen fortsatt har behov av lokaler med en central placering. Det senare med utgångspunkt i en

marknadsanalys som genomfördes av Stadsfastighetsförvaltningen som gav preliminära antaganden om antalet tillgängliga objekt samt en bedömd lokalhyresnivå. Den bedömda hyresnivån för det aktuella geografiska området angavs upp till ca 3500 kr/kvm exkl. tillägg för driftskostnader och fastighetskatt.

Stadsfastighetsförvaltningens uppdrag har varit att för Intraservice söka alternativa lokaler med central placering samt ta fram alternativ för att stanna kvar i befintliga, men i så fall ombyggda och anpassade, lokaler på Rosenlundsgatan 4 med utgångspunkt i framtagna underlag från Intraservice. Detta innebär uppskattningsvis ett totalt lokalbehov på ca 7 500 kvm (+/- 500 kvm) beroende på en fastighets förutsättningar. Behoven kan justeras ytterligare om möjligheten till samutnyttjande kan möjliggöras.

I upphandlingsunderlagen från 2021 beräknades behoven till ca 8 500 kvm, denna totalyta fördelades enligt nedanstående generella kategorier:

En viktig förutsättning för projektet är val av upphandlingsmodell. I den tidigare, avbrutna upphandlingen var beslutet (genom den tidigare styrande organisationen för lokalfrågor i Göteborg Stad, Stadsledningskontoret och Lokalförvaltningen) att upphandlingen skulle utföras med ett förhandlat förfarande med föregående annonsering enligt lag om offentlig upphandling (LOU) SFS 2016:1145, då med utgångspunkt och anledning av vägledande praxis från EU-domstolen.

Stadsfastighetsförvaltningen har nu antagit en förändrad inriktning vid inhyrning av nya lokaler, vilket skapar förutsättningar för tillämpning av det så kallade hyresundantaget, som innebär avsteg från upphandlingsplikten om Lagen om offentlig upphandling, LOU.

Stadsfastighetsförvaltningen har gjort bedömningen att hyresundantaget är tillämpligt för Intraservice baserat på de underlag som övergripande definierar behov och verksamhetskrav för lokalerna.

Enligt den nya riktlinjen beror tillämpningen av hyresundantaget på om:

- vi kommer att ändra byggnadens ”arkitektoniska utformning”, det vill säga byggnadens storlek, yttre och bärande väggar – i så fall är hyresundantaget generellt **inte** tillämpligt.
- kraven är sedvanliga hyresgäst Anpassningar i relation till en existerande och relevant jämförelsemarknad för lokalerna – i så fall kan hyresundantaget vara tillämpligt.

Intraservice interna bedömning är att de hyresgäst Anpassningar som efterfrågas är sedvanliga och att hyresundantaget är tillämpligt. Om Intraservice lokalbehov skulle förändras avsevärt under hyrestiden eller i samband med genomförda hyresgäst Anpassningar kan dock ny bedömning behöva ske för att säkerställa att hyresundantaget fortfarande är tillämpligt.

Mål

2023 startades arbetet att finna en lämplig lokal till Intraservice där verksamheten kan utvecklas framåt. Stadsfastighetsförvaltningen har tillsammans med projektledare på Intraservice arbetat under 2023 och 2024 med att lokalisera den bäst lämpade lokalen.

Intraservice beslutade effektmål är att: Vi ska ha ändamålsenliga lokaler och arbetsplatser, anpassade efter vår leverans och vad vi arbetar med. Det är attraktivt att komma till kontoret.

- Kontoret ska bli en modern mötesplats för medarbetare, kunder och besökare, som kännetecknas av hur vi vill framstå som förvaltning.

- Ett mer effektivt nyttjande av våra lokalytor - mer kostnadseffektivt, mer flexibelt och mer hållbart.

Med sikte mot:

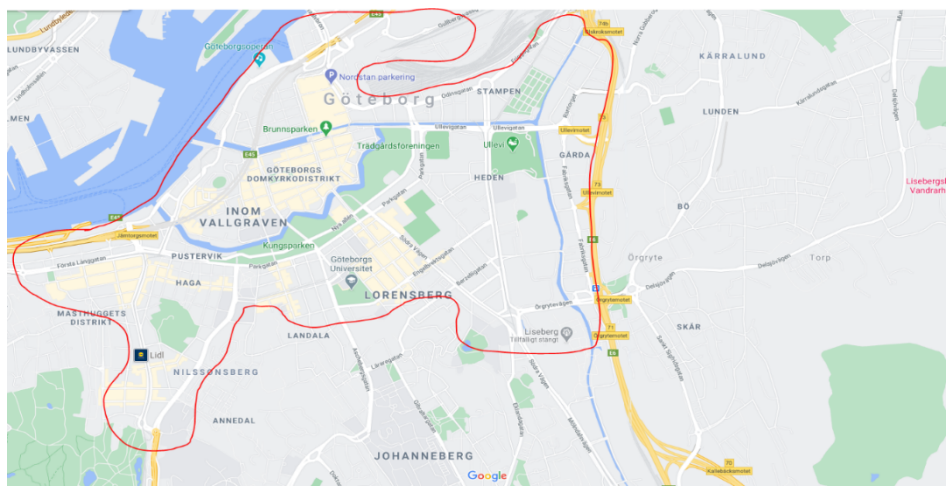
- En mer attraktiv, hållbar och hälsofrämjande arbetsplats där medarbetare trivs.
- En mer enad förvaltning genom att underlätta samarbete, effektivitet och nytänkande.

Målet för uppdraget är att presentera en lokal som ska erbjuda den vision som Intraservice tydligt angett i sin behovsbeskrivning. Det utgångsmaterial som vi arbetat med är det Lokalprogram som Intraservice presenterat och mot den jämfört de olika lokalalternativ som vi haft.

Syftet är att hitta en lokal som kan möjliggöra anpassning och utveckling av verksamheten. Under projektetiden har vi haft kontakt med flera fastighetsägare som vi kommer att redovisas i denna förstudie. Intraservice har tillsammans med Stadsfastighetsförvaltningen grundligt och systematiskt bedömt förutsättningarna för samtliga angivna objekt enligt nedanstående utvärderingskriterier:

- Indikativ hyresnivå
- Lokalens disposition
- Geografisk placering
- Välkomnande och öppen entré och reception
- Gemensam samlingslokal kombinerad med kök
- Närhet till service
- Kommunikation med kommunala färdmedel
- Närhet till parkeringsplatser för verksamheter med fordonsbehov
- Lokalens placering utifrån trygghet
- Relativ närhet till parkering för medarbetare och kunder
- Geografiskt läge utifrån risk för översvämning
- Samlas på samma adress
- Ventilation och inomhusklimat
- Goda förutsättningar för ljus
- Goda förutsättningar för ljud
- Lokalernas miljöegenskaper
- Närhet till låsbar cykelparkering
- Möjlig inflyttning
- Flexibilitet att växa/krympa
- Utbildningslokaler
- Tillgänglighet (Funktionshindrad)

Geografiskt område



Hösten 2023 började arbetet med att söka passande lokal inom det geografiska området. Vi Tittade efter fastighetsägare inom området som kunde erbjuda en sammanhängande lokalyta om 6500–8000 m2. Tidigt i lokalsökningen säkerställdes det att fastighetsägaren kunde erbjuda delar som parkeringsmöjligheter fungerande logistik osv. Kunde inte det erbjudas så ströks dessa alternativ direkt.

Vi kunde utifrån ovan kriterier tidigt styrka två av de fem presenterade alternativen. De fastighetsägare som vi arbetade vidare med var Gröna skrapan, Novier samt Alecta (Regina).

De fastighetsägare som vi varit i kontakt med under projektet är följande

Alecta - Hvitfeldtsplatsen
Newsec - Gröna skrapa Gårda
Novier - Rosenlundsgatan
Alecta (Croisette) - Folkungagatan
Hufvudstaden – Brunnsparken, kvarteret Johanna

Utöver dessa så har vi granskat ett par lokaler till, men dessa har legat utanför det geografiska sökområdet och är därmed inte presenterade i denna rapport.

Bedömningsunderlaget som använts för att kunna ringa in den mest lämpade lokalen för verksamheten utgick från det lokalprogram och flödesschema som Intraservice tagit fram.

Vi har systematiskt arbetat tillsammans med de tre nämnda fastighetsägarna för att se vilken lokal som kan uppfylla behoven på bästa sätt.

Delar som spelar betydande roll i valet av lokal är

- Lokalernas disposition
- Sammanhållen yta
- Välkomnande entré
- Lättillgängligt för besökanden
- Parkeringsmöjligheter i direkt anslutning till lokalen
- Goda möjligheter att ta emot och sända i väg gods
- Inriktningsbeslutet

Under sommaren 2024 kom vi att tacka nej till Gröna skrapan.

Fastighetsägaren har ingen möjlighet att erbjuda en sammanhållen yta för att få in hela lokalprogrammet. Resultatet blev en spretig lösning där delar av organisationen skulle sitta på andra våningsplan utan en naturlig sammanlänkning.

Det fanns delar i fastigheten som var mycket positiva men tyvärr saknades den sammanhållna ytan för att kunna få till det viktiga flödet i lokalen.

Under hösten 2024 hade vi kommit så långt i utvärderingsprocessen att två lokaler återstod, Alecta (Regina) och nuvarande hyresvärd Novier.

Under utvärderingsprocessen mellan Alecta och Novier så såg vi tidigt en fördel med Alectas lokaler. Lokalen erbjuder en mer sammanhängande yta då den totala ytan är fördelad på två plan. Det finns möjlighet att nå lokalen från flera olika eriktningar. Utöver lokalens disponering så ser vi klara fördelar med att lokalen skulle vara i iordningställd vid tillträde. En viktig fråga i utvärderingsunderlaget var att det finns en välkomnande entré och det kommer denna lokal kunna erbjuda bland mycket annat.

En oro som tidigt lyftes var de kommande sprängningsarbetena på den sista etappen av västlänken. Sträckningen av tunneln kommer att gå direkt under den aktuella fastigheten. Vi har nogsamt följt den informationen som finns tillgänglig för att se hur det arbetet kan komma att påverka arbetsmiljön i lokalerna. I dagsläget finns det inget som tyder på att Trafikverket inte kommer göra sitt yttersta för att inte påverka omgivande miljöer på negativt sätt. Men som sagt informationen kring detta kommer löpande och vi följer den.

Nuvarande hyresvärd har presenterat förslag på hur dom nuvarande lokalerna kan komma att se ut efter att anpassningen ägt rum. Vi kan se att det är fullt möjligt att få in verksamhetens behov. Vi upplevde inte att det gick att få till ett lika tilltalade flöde i lokalerna då den totala ytan kommer fördelas på flera våningsplan.

Vi kan även konstatera att om verksamheten valt att sitta kvar i befintliga lokaler under renoveringen så betyder detta att man sitter i lokaler där ombyggnation kommer att pågå under en längre tid. Det betyder att man måste hålla i gång flyttkedjan under hela processen eftersom renoveringen skulle ske våningsplan för våningsplan. Vi ser klara risker med en försämrad arbetsmiljö om man stannar i befintliga lokaler under tiden då anpassningen skulle ske. Vi ser även en klar risk i att evakueringslokaler kan komma att bli aktuella om vi valt att stanna kvar i befintliga lokaler.

Lokaler utvärdering

Nedan följer de lokaler som vi arbetat med under projektet. I den sammanställningen har vi kortfattat beskrivit de väsentliga delarna som legat till grund för vår utvärdering.

Hyresvärd: *Croisette Alecta*

Adress: *Folkungagatan.*

Föreslagen area: *Nyrenoverade lokaler om en total yta på 9000 m².*

Lokalernas disposition: *7 våningsplan med ca 100 arbetsplatser per våningsplan. Lokalernas utformning, med förhållandevis små våningsplan, upplevdes som trånga med låg takhöjd med djupa smala fönster. Fördelningen på många våningsplan gör det omöjligt att skapa den dynamik som Intraservice flödesschema ger uttryck för.*

Välkomnande Entré: *Svårt att se möjligheterna i denna fastighet av samma skäl som ovan. Små och trånga lokaler skapar begränsningar i flödet.*

Övrigt: *Fastighetsägaren kan erbjuda parkering i anslutning till garaget.*

Hyresvärd: *Hufvudstaden*

Adress: *Kvarteret Johanna vid Brunnsparken.*

Föreslagen area: *7311 kvm motsvarande nyproduktion*

Lokalernas disposition: *Stor sammanhängande planlösning med hög effektivitet men där dubbla raka korridorer skapar minimal flexibilitet för arbetsplatser. En tidig bedömning var att Intraservice flödesschema skulle begränsas.*

Välkomnande Entré: *En nästan överklig entré, mot Brunnsparken ett stenkast från Centralen, mitt i centrala Göteborg. Entrén, gemensam för fastigheten, påminner mer om en hotellobby än ingången till en framtida lokal för Intraservice. Intraservice interna reception och semipublika ytor skulle ligga på eget våningsplan och därigenom separerad från övriga kontorsytor*

Övrigt: *Stora problem att lösa Intraservice verksamhetsbehov av 30 parkeringsplatser. Förslaget var att separat hyra parkeringsplatser i garage på andra platser i city vilket i princip skulle medföra stora logistiska problem kopplat till flödet av materiel och utrustning som följer med denna verksamhet.*

Hyresvärd: *Newsec*

Adress: *Gröna Skrapan i Gårda*

Föreslagen area: *Anpassade lokaler om ca 7500 m².*

Lokalernas disposition: *5 våningsplan med varierande storlek och som delvis inte låg i anslutning till varandra. En gångbro mellan två huskroppar på de större våningsplanen skapade logiska nav och trevliga mötesplatser. Intraservice flödesschema för arbetsplatser uppfylldes delvis men lokalens positiva egenskaper försämrades av verksamhetens lokalprogram. Intraservice stora behov av olika rumsfunktioner skapade en känsla av labyrinter och att det var trångt med onaturliga kommunikationsflöden. Utöver detta skapades 2 enklaver, separerade från övriga sammanhållna ytor där det var svårt att hitta naturliga inplaceringar.*

Välkomnande Entré: *Goda förutsättningar i en tydlig byggnad, lätt att hitta med en stor fastighetsgemensam reception på gatuplan. Därifrån slussas skulle Intraservice besökare slussas upp*

till den egna receptionen med utrymme för mottagning och lounge. Kommunikationsflöden i till den semi-publika ytan var med förbindelse av gångbro från receptionen. Trevligt och tydligt men genom att den huvudsakliga ytan för semipublik yta låg i egen avgränsad huskropp saknades flexibilitet kring ytor som var mindre än behovet. Detta innebar lösningen upplevdes som trång och att 2 datautbildningslokalerna placerades på annat våningsplan

Hyresvärd: Novier

Adress: Rosenlundsgatan.

Föreslagen area:

Lokalernas disposition: 4 våningsplan med ca 80–120 arbetsplatser per våningsplan. Våningsplanen skapar tydliga och likartade standardiserade kontorsytor. Fastighetens konstruktion med dominerande flyglar innebär, positivt och negativt, att kommunikations- och rörelseflödet begränsas inom samma korridorytor, där varje våningsplan blir sin egen avgränsade hemvist. För att öka möjligheten till rörelse mellan våningsplanen erbjöd fastighetsägaren en interntappa mellan våningsplanen.

Välkomnande Entré: Mycket goda förutsättningar i en tydlig byggnad, lätt att hitta och en stor för fastigheten gemensam entré från Rosenlundsgatan. Intracervice reception på plan 1 leder besökare till generösa ytor för mottagning och lounge i direkt anslutning till semi-publik yta. En nackdel var att hela den semipublika ytan ligger separerad från övrig verksamhet i en annan del av fastigheten vilket innebär att varje gång verksamheten skulle använda något av mötesrummen i den semi-publika ytan behöver alla i ett ologiskt flöde passera genom receptionsytorna, som en sluss/midja, genom receptionen och de skalskyddsgränser som separerar besökare från personal.

Hyresvärd: Alecta

Adress: Hvitfeldtsplatsen

Föreslagen area: 7789 kvm motsvarande nyproduktion

Lokalernas disposition: 2 stora våningsplan, som skapar stora möjligheter för verksamheten att integrera i enlighet med framtaget flödesschema. Lokalerna sätter hela verksamheten i fokus – Ett Intracervice - jämfört med andra objekt där de enskilda hemvisterna blev i fokus före helheten. Detta ökar även flexibiliteten över tid beroende på framtida organisatoriska förändringar. Gemensamma mötesplatser möjliggör aktivitet och samarbete mellan hemvister, funktioner och delade mötesrum som möjliggör ett högre lokalutnyttjande.

Välkomnande Entré: Goda förutsättningar med entré från Rosenlundsgatan. Med hiss kommer besökare till verksamhetens egen reception med generöst utrymme för mottagning och lounge. De semipublika ytorna hålls ihop runt en ljusgård, som skapar ljusa och funktionella konferens, utbildning- och möteslokaler.

Sammanfattning

Alectas lokal är den som har bäst förutsättningar och som uppfyller behoven som verksamheten beskrivit på bästa sätt.

Lokalen erbjuder stora möjligheter för flexibilitet genom buffertzoner mellan hemvistelserna. Det i sig ger en trygghet att hemvisterna är samlade.

Lokalens utformning tillåter att hemvisterna kan växa och eller minska utan krav på ombyggnation eller uppdelning av medarbetare.

Lokalens utformning gör att verksamhetens framtid är säkrad för förändringar i organisationen.

Vi kan se att det finns goda möjligheter till spontanamöten vid personlig förvaring och de olika mötestorgen.

Vi tror på en ökad effektivitet då "ägandet" av mötesrum minskar vid neutralplacering av dem.

Förbättrade möjligheter att hitta arbetsplatser vid sin grupp. Tilltagna ytor för arbetsplatser.

Ökad möjlighet för olika upplevelser i tempo och ljudnivå inom hemvisten.

Möjlighet för frisk luft under arbetsdagen

2 OMFATTNING

2.1 AREA

TOTAL	
LOA	7 894 m2

2.2 INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

Förstudien har inkluderat:

- Avtalsdiskussioner har genomförts gällande avtalsform, gränsdragningar för drift och underhåll samt investeringar. Lokalsök
- Behov av tekniska installationer tas fram av Intraservice sakkunniga med stöd av stadsfastighetsförvaltningen om behovet skulle uppstå. Upphandling av de tekniska delarna kommer att skötas av Intraservice varför dessa delar inte är redovisade i denna rapport.
- Parkeringar

Exkluderat i projektet:

- Lös verksamhetsinredning

2.3 KVALITETSPLAN

Uppdraget har kvalitetsgranskats utifrån Stadsfastighetsförvaltningens gällande processer och rutiner.

Utkast på hyresavtal har granskats utav projektledarorganisationen.

I detta projekt har stadsfastighetsförvaltningen arbetet igenom hela avtalet med jurist Michaela Sehlin

2.4 FASTIGHETEN

Fastigheten uppfördes i mitten av 1970-talet och har använts av skattemyndigheten fram till att dom flyttade till nya lokaler i Gårda.

Efter det genomgick fastigheten en genomgripande renovering. Det enda man behöll av huset var stommen, allt är nytt. Fasaden har fått ett nytt utseende med stora fönsterpartier. De tidigare innergårdarna har byggts in och blivit ljusa trevliga atriumgårdar som är integrerade i lokalen.

De generösa fönsterpartierna som sträcker sig runt lokalen ger ett härligt ljusinsläpp.

Fastighetens utformning erbjuder generösa sammanhållna lokalytor om två plan med en total yta om 7 894 m². Varuhiss för leveranser från lastbryggan i garaget går direkt upp till verksamhetens lokaler. Fastigheten erbjuder tre olika möjligheter att ta sig till lokalerna. Huvudentrén ligger på Rosenlundsplatsen 5. Utöver huvudentrén kan man ta sig in i fastigheten från Hvitfeldtsplatsen 7 och 15 samt genom garaget.

2.4.1 Fastighetens läge

Lokalens geografiska läge är mycket bra för att verksamheten ska kunna bedrivas optimalt.

Lokalen ligger på Hvitfeldtsplatsen 7-15 med besöksingång från Rosenlundsplatsen 5.



Figur 1 visar byggnadens placering geografiskt.



Figur 2 visar exteriören sett från Hvitfeldtsplatsen



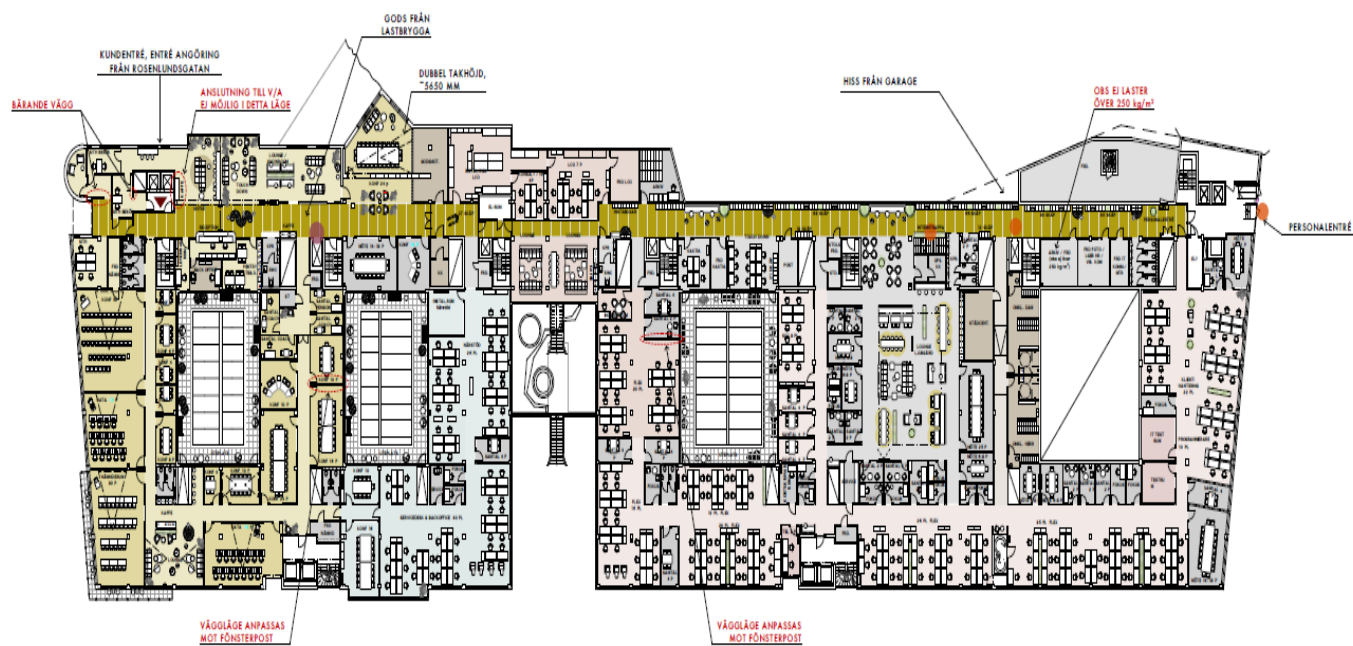
Figur 3 visar lokalen sett från Hvitfeldtsplatsen / Arkitektgatan



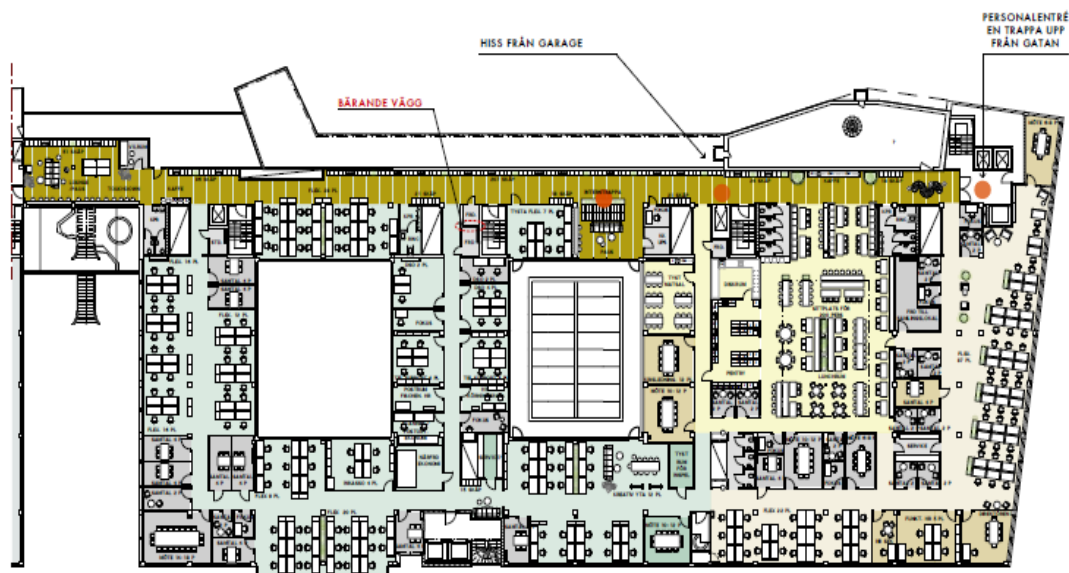
Figur 4 Fasad



Figur 5 Exempelbild interiör



Figur 6 layout vån 2 (obs ritning ej stämplad)



Figur 7 Layout vån 3 (obs ritning ej stämplad)

2.4.1.1 Lokalernas läge och placering

Fastighetsägaren erbjuder en sammanhållen lokalyta om 7786 m² som är centralt beläget i Göteborgscentrum. Lokalen är placerad på våning 2 och 3.

Lokalens geografiska placering är optimal ur tillgänglighetssynpunkt då lokaltrafiken går alldeles intill. Bygget av västlänken pågår fortsatt.

När arbetet med västlänken är klart kommer hållplats Haga ligga alldeles intill lokalen vilket kommer förbättra tillgängligheten även mer

Användning

Sedvanliga kontorslokaler.

Lokalernas skick.

Fastighetsägaren har utfört genomgripande renoveringar av fastigheten. Ytorna är sammanhållna och tillgängligheten hög. Lokalerna är helt genomgångna med nya moderna material. Öppna ytor blandat med mötes och samtalsrum. Stort arbete har lagts ner för att säkerställa att alla delar i lokalprogrammet kommer med.

Fastighetens utformning gör att det är möjligt att nå lokalen från flera adresser. Besökare kommer vara hänvisade till Rosenlundsplatsen 5. I direkt anslutning kommer västlänken att nås.

Det finns parkeringsmöjligheter för dom bilburna samt att det finns lokaltrafik runt om lokalens läge. Fastigheten erbjuder även generösa cykelparkeringsmöjligheter för både vanlig cykel som el cykel. Laddningsmöjligheter för cykelbatterier erbjuds samt omklädningsrum med dusch.

2.5 Hyresavtal

Ett hyresavtal avses med fastighetsägaren Alecta och Intraservice

Avtalstiden löper under sju år med start hösten 2026.

RISK- OCH KONSEKVENSANALYS

I dagsläget inga kända

Uppskattad förstudiekostnad

Kostnaderna i förstudien är tidigt uppskattade produktionskostnader baserade på 2023 års kostnadsnivå och kan skilja sig vid eventuellt genomförande. 400 000.-

2.6 Kvalitet

Stadsfastighetsförvaltningen har under arbetet med Intraservice låtit sakkunniga säkerställa att de olika delarna som varit aktuella.

Delar som granskats är.

- Lokalk marknadsundersökning
- Upphandling/förutsättningar
- Hyresavtal
- Tekniska bedömningar av fastighetsägarens förslag
- Hyresförhandling gällande befintliga avtal

2.7 Bygglov

Inte aktuellt

Upphandling

Under våren 2024 hade stadsfastighetsförvaltningens jurister en mycket hög arbetsbelastning

Av den anledningen handlades en advokatbyrå upp externt som kunde utifrån Intraservice underlag göra en bedömning gällande frågan om hyresundantaget kunde tillämpas i detta fall.

Advokatbyrån kunde inte se några hinder för att hyresundantaget skulle kunna tillämpas utifrån de underlag som vi skickade in.

Underlaget som bedömdes är.

- Behovsbeskrivning
- Lokalprogram

Vi har utifrån detta underlag inte gjort en upphandling.

3 EKONOMI

3.1 EKONOMISKA KONSEKVENSER

Ett hyresavtal föreslås att tecknas med en hyra 38 532 000 kr/år. Beräkning Index är 100% och med start vid tillträde.

Intraservice ekonomiska inriktningsbeslut är det som vi arbetat mot under hela förhandlingen. Vi har under arbetet med Alecta jobbat oerhört hårt för att säkerställa att vi har fått in hela lokalprogrammet i avtalet för att säkerställa att vi håller oss inom budget. Resultatet av det noggranna arbetet gör att vi kan presentera en avvikelse från inriktningsbeslutet om strax under 2%.ca 532 000.-

Den höga inflationen slog hårt mot hyreskostnaderna, indexering har drivit upp kvadratmeterpriset med 10% efter det att förstudien startade. Inriktningsbeslutet togs innan inflationen satte fart.

Mao så har vi en mindre avvikelse om strax under 2% mot inriktningsbeslutet.

Projektet har dragit ut på tiden vilket har drivit upp kostnaden för stadsfastighetsförvaltningens projektledare med ca 60 %. Planen var att förstudien skulle vara klar i maj 2024 men det blev mars 2025.

Kontorsyta		7 894 kvm
Kallhyra kvm år kronor	3 621	28 581´
Drift elkostnader schablon	275	2 201´
Fastighetsskatt	370	2 920
Grundhyra		33 702
Plan 0- rosenlund 1 371m2 CLU- Skånegatan 503 m2		3795
		1035
Total förhyrning	9768- kvm	
Total lokalhyra/ år		38 532´
Inriktningsbeslut		38´

RISK- OCH KONSEKVENSANALYS

Efter ett par års tid med svajig ekonomi och stora kostnadsökningar på bl. a drift och underhåll samt kraftiga hyresökningar så ser vi nu ett lugnare ekonomiskt läge framför oss. Vi tror därmed att det värsta ligger bakom oss och att vi framöver slipper dessa kraftiga ökningar. Men som sagt det är svårt att sia om framtiden.

REKOMMENDATION TILL BESLUT

3.2 REKOMMENDATION

Vi rekommenderar inhyrningen då lokalernas utformning och läge motsvarar verksamheternas behov och en mer samordnad arbetsmiljö i anpassade lokaler

BILAGOR

- Förstudierapport
- Lokalutredningar
- Lokalprogram
- Hyresavtalsutkast (Väntar på redigerade ritningar samt en bilaga rörande redundans)
- Utlåtande från Advokat gällande upphandling
- Projektplan

Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Intraservice

Fredrik Boltzius

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Malin Brav

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se