

Förstudierapport

BESTÄLLANDE NÄMND: Funktionsstödsförvaltningen

2024-11-22

Innehåll

1	UPPDRAGET	3
2	OMFATTNING	4
2.1	AREA	4
2.2	INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	4
2.3	KVALITETSPLAN	4
3	FÖRUTSÄTTNINGAR	5
3.1	FASTIGHETEN	5
3.1.1	Fastighetens läge	5
3.2	Hysesavtal	8
4	RISK- OCH KONSEKVENSANALYS	8
4.1	Kostnad	8
4.2	Kvalitet	8
5	EKONOMI	9
5.1	EKONOMISKA KONSEKVENSER	9
6	REKOMMENDATION TILL BESLUT	9
6.1	REKOMMENDATION	9
7	BILAGOR	9

1 UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Funktionsstödsförvaltningen
Uppdragsbeställning Funktionsstödsförvaltningen	Datum: 2024-09-23
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	23543
Diarienummer	SFF- 2024-00961
Projektledare	Malin Brav
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Balder AB
Geografiskt område	Angereds torg 9
Fastighetsbeteckning	Angered 94:5
BEHOV	
Verksamhet:	Lokal för kommunal service
Kontorslokaler	Kontor
Totalt antal platser	

Uppdragsbeskrivning

I dag i nordost finns det kontor- och möteslokaler på fem olika adresser. Dessa kontorslokaler servar enhetschef för BmSS, Enhetschef för daglig verksamhet, personlig assistans, administration, boendestöd samt planerare för resursenhet och Vision.

Efter omorganisationen 2021 har behovet av kontor- och möteslokaler förändrats, till viss del relaterat till utträngningseffekter på befintliga adresser, men också att verksamheter växer. Befintliga mötes- och kontorslokaler är i dag inte ändamålsenliga eller har tillräcklig kapacitet.

Sammantaget saknas idag i stadsområdet större möteslokaler för APT, utbildningar med mera, fler kontorsplatser och mer ändamålsenliga lokaler. Det finns heller inga expansionsmöjligheter på nuvarande adresser, till exempel för enhetschefer vid expansion av nya BmSS.

Vid en inhyrning av större lokal kan all personal som idag är placerade på fem olika adresser få plats. Vi kommer också till rätta med bristen på möteslokaler, lokaler som inte är ändamålsenliga samt att våra verksamheter kan växa.

Ett beslut enligt förslaget skulle även vara i linje med förvaltningens strategiska arbete kring kontorslokaler om så kallade områdeskontor i respektive stadsområde som beskrivs i lokalbehovsplanen.

Avvikelse mot uppdrag

Inga kända

2 OMFATTNING

2.1 AREA

TOTAL	
LOA	1550 m2

2.2 INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

Förstudien har inkluderat:

- Avtalsdiskussioner har genomförts gällande avtalsform, gränsdragningar för drift och underhåll samt investeringar.
- Behov av tekniska installationer tas fram av Funktionsstödsförvaltningens sakkunniga med stöd av stadsfastighetsförvaltningen. Upphandling av de tekniska delarna kommer att skötas av stadsfastighetsförvaltningen och finansieras genom leasing varför dessa delar inte är presenterade i den ekonomiska kalkylen

Exkluderat i projektet:

- Lös verksamhetsinredning
- Parkeringsplatser

2.3 KVALITETSPLAN

Uppdraget har kvalitetsgranskats utifrån Stadsfastighetsförvaltningens gällande processer och rutiner.

Utkast på hyresavtal har granskats utav projektledarorganisationen, samt relevanta delar av innehållet har granskats av hyresjurister.

Uppdragets output har kvalitetsgranskats av projektansvarig samt ytterligare en kollega utöver projektledare.

FÖRUTSÄTTNINGAR

2.4 FASTIGHETEN

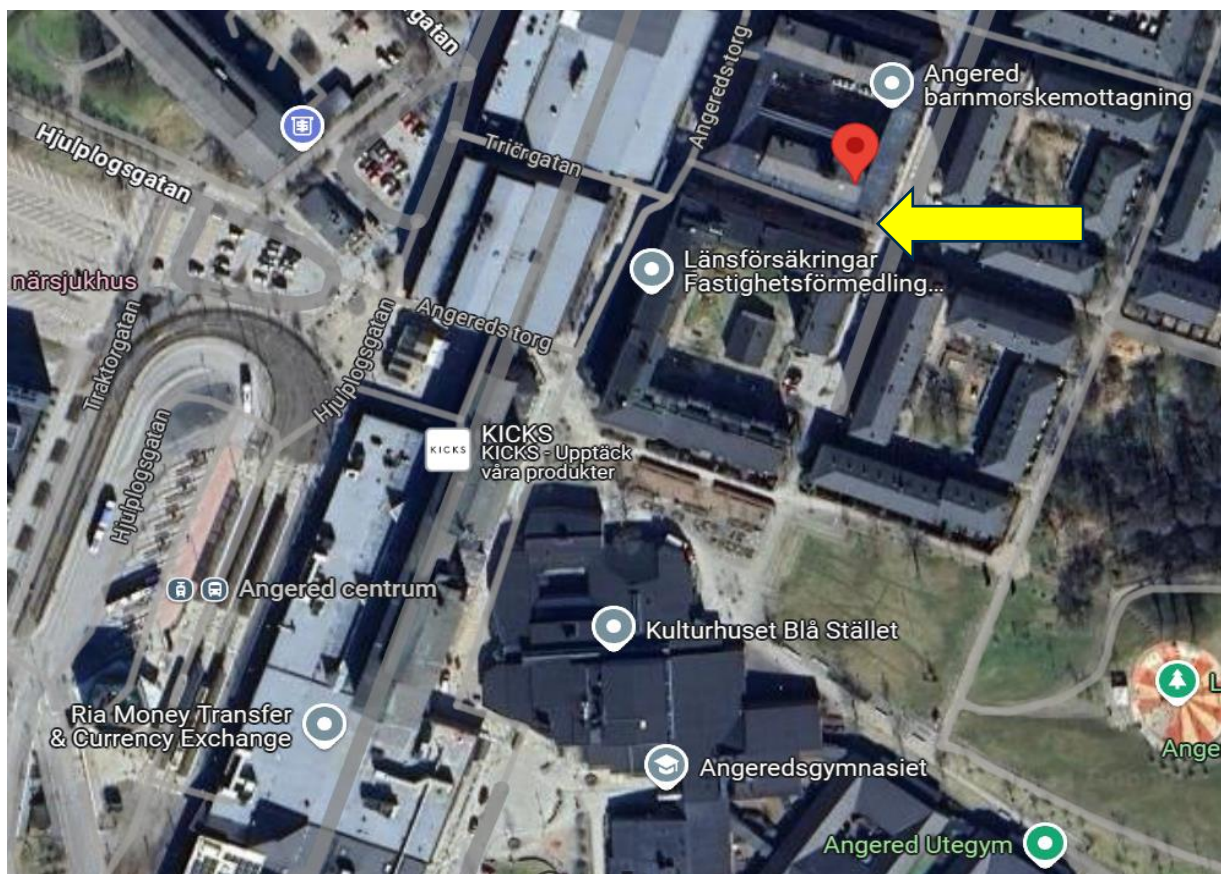
Lokalens geografiska läge är mycket bra för att verksamheten ska kunna bedrivas optimalt.

Lokalen har tidigare nyttjats av jämställdhetsmyndigheten och under den tiden genomgått omfattande renoveringar. Lokalens nuvarande skick är därmed så bra att verksamheten inte upplever att den behöver göra ngt alls.

I huset är staden redan inhyrd vilket underlättar när man ska koppla in stadens nätverk.

Avsikten med inhyrningen är att verksamheten avser samlokalisera sig i området nordost. I samband med att man får tillträda denna lokale så kommer man lämna fem mindre lokaler. Tre av dessa ägs av samma hyresvärd. Hyresvärden har gått med på att verksamheten får träda ur dessa avtal i förtid. Detta innebär att det blir en månad som överlappar då verksamheten behöver den tiden på sig att flytta.

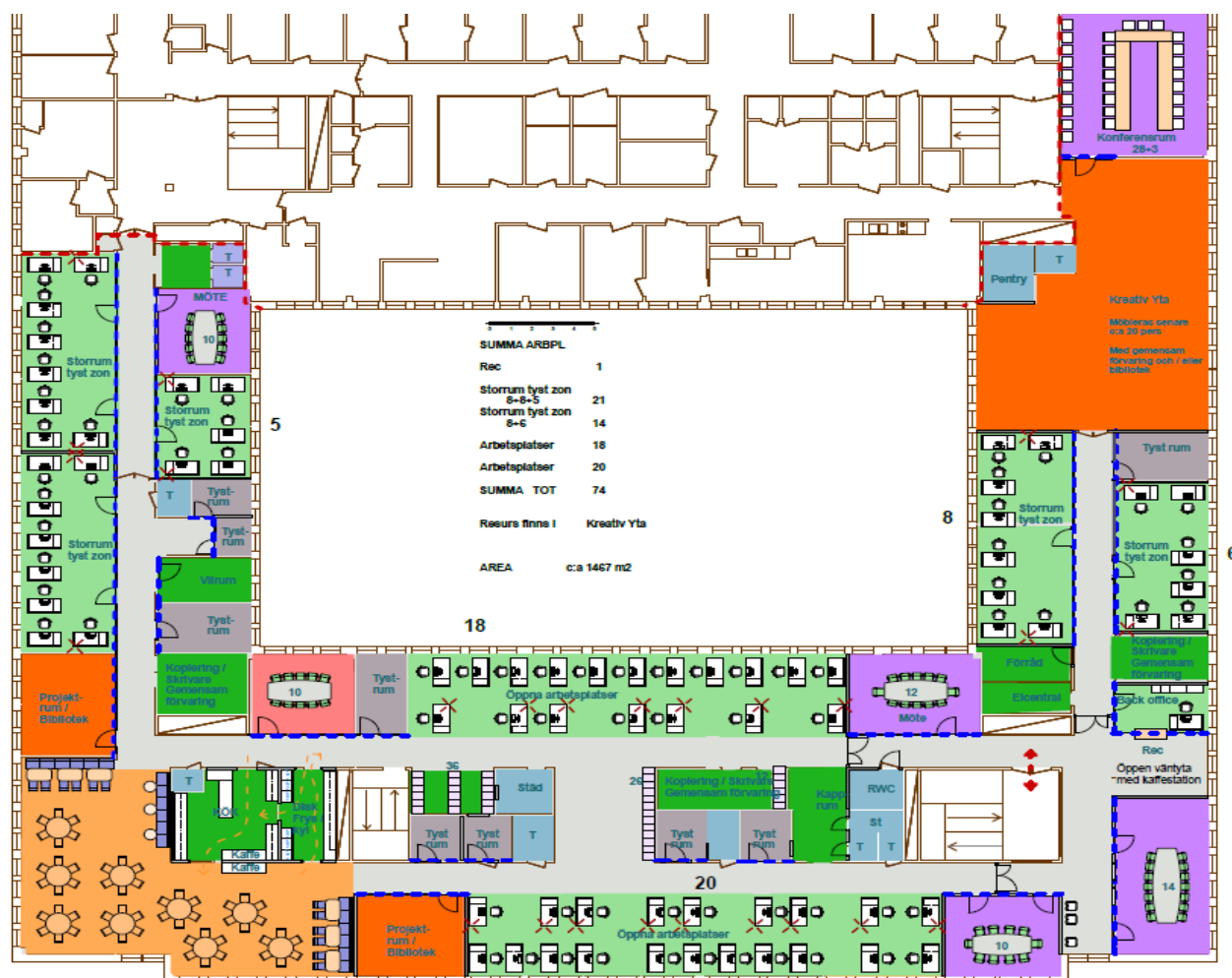
2.4.1 Fastighetens läge



Figur 1 visar byggnadens placering geografiskt



Figur 2 visar lokalens placering



Figur 3 visar lokalen

2.4.1.1 Lokalernas läge och placering

Fastighetsägaren erbjuder en sammanhållen lokalyta om 1550 m2 som är centralt beläget i Angereds centrum. Lokalen är placerad en våning upp i huset.

Lokalens geografiska placering är optimal ur tillgänglighetssynpunkt då knutpunkt Angered centrum ligger i närheten. Det finns också bra parkeringsmöjligheter.

Användning

Funktionsstödsförvaltningen avser använda lokalerna som kontor.

Lokalernas skick

Lokalens nuvarande skick är utmärkt då lokalerna genomgick en större renovering med den tidigare hyresgästen. Lokalerna är utformade på ett sätt som kommer passa funktionsstödsförvaltningen bra. Man räknar med att inte behöva göra några förbättringar eller ombyggnationer alls.

2.5 Hyresavtal

Ett hyresavtal avses tecknas med hyresvärd Trenum AB (Balder) på en lokalyta om 1550 m²

Avtalstiden kommer löpa mellan 2025-03-01-2030-02-28

RISK- OCH KONSEKVENSANALYS

Vi har en osäker omvärld nu. De senaste åren har vi haft en väldigt hög inflation som har slagit direkt mot våra hyror genom indexering. Ekonomin i Sverige har stabiliserat sig under 2024 och just nu är inflationen stabil men det är svårt att sja om framtiden.

Avtalstid

5 år

2.6 Kostnad

Uppskattad förstudiekostnad

Kostnaderna i förstudien är tidigt uppskattade produktionskostnader baserade på 2024 års kostnadsnivå och kan skilja sig vid eventuellt genomförande.

2.7 Kvalitet

2.8 Bygglov

Inte aktuellt

3 EKONOMI

3.1 EKONOMISKA KONSEKVENSER

Ett hyresavtal föreslås att tecknas med en hyra 3 005 376 kr/år. Beräkning Index är 100% och med start vid tillträde.

Prognos total årshyra	3 650 tkr
Lokalhyra till fastighetsägare	3 160 tkr
Fastighetsskatt	180 tkr
Ombyggnadstillägg till fastighetsägare	0 tkr
Drift och underhåll	310 tkr

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 bättre anpassade lokaler.

BILAGOR

- Förstudierapport ekonomiska konsekvenser av inhyrning av lokal för kommunal service
- Ekonomiska konsekvenser

Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Funktionsstödsförvaltningen

Ingela Lund

Lezan Khwaja

Malin Brav

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se