

Styrelsehandling 17

Utfärdat 2018-11-13

Diarienummer 0276-18

VD-/utvecklingsstab

Eivor Lindberg

Telefon 031 – 774 37 65

E-post: eivor.lindberg@p-bolaget.goteborg.se

Tecknande av avtal om ombyggnadstillägg till befintligt hyresavtal med Higab

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stads Parkering

1. Styrelsen beslutar att uppdra åt vd att teckna avtal om ombyggnadstillägg till befintligt hyresavtal med Higab.

Sammanfattning

Bolaget behöver anpassa de befintliga lokalerna efter nya och förändrade behov och för att skapa en bättre arbetsmiljö. En zonindelning av kontoret har tagits fram som säkerställer att det finns tillräckligt med platser för högkoncentrerat arbete i tysta zoner, vanliga arbetsplatser och zoner anpassade för spontana eller planerade möten och för mer kreativt arbete.

Förändringen av kontoret för att anpassa det till de nya zonerna och det mer flexibla arbetssättet innebär att ett antal nya rum ska skapas, akustiken förbättras, ventilationen åtgärdas för bättre komfort samt el och utrymningslarm anpassas till planlösning.

Ombyggnadstillägget är ett tillägg till befintligt hyresavtal. Betalningen av ombyggnadstillägget ska ske med 203 000 kr/kvartal och löper i 10 år.

Ekonomiska konsekvenser

Ombyggnadstillägget till befintligt hyresavtal med Higab löper på tio år och innebär en ökad hyreskostnad med 203 000 kr/kvartal för Göteborgs Stads Parkering.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Göteborgs Stads Parkering har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv

Jämställdhetsperspektivet

Göteborgs Stads Parkering har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv

Mångfaldsperspektivet

Göteborgs Stads Parkering har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv

Miljöperspektivet

Göteborgs Stads Parkering har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv

Omvärldsperspektivet

Göteborgs Stads Parkering har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bilagor

1. Ombyggnadstillägg Higab
2. Kalkyl 181025

Bakgrund

Göteborgs Stads Parkering är hyresgäster till Higab som också är bolagets ägare. Mot bakgrund av skrivning i Styrelsens arbetsordning; Frågor underställda styrelsen, punkt 3.2.12 ska styrelsen besluta om ”Ingående eller uppsägning av avtal mellan bolaget och bolagets ägare eller ägaren närstående fysisk eller juridisk person eller avtal mellan bolaget och ledande befattningshavare i bolaget”.

Av ovanstående anledning läggs avtalet om ombyggnadstillägg till befintligt hyresavtal fram som ett styrelsebeslut.

Ärendet

På kort tid har mycket förändrats för bolaget. Sedan vi flyttade till Gårda våren 2016 har vi blivit rejält många fler och vi behöver i allt högre utsträckning jobba tillsammans och över avdelningsgränserna. Det här sammantaget gör att våra lokaler, så som de är utformade i dag, inte är optimala för oss och inte erbjuder en god arbetsmiljö. Det kom också fram i den enkät som genomfördes bland alla medarbetare hösten 2017. Det vi nu behöver göra är att anpassa kontoret efter våra olika behov, situationer och arbetsmetoder. En zonindelning av kontoret har tagits fram som säkerställer att det finns tillräckligt med platser för högkoncentrerat arbete i tysta zoner, vanliga arbetsplatser och zoner anpassade för spontana eller planerade möten och för mer kreativt arbete.

Förändringen av kontoret för att anpassa det till de nya zonerna och det mer flexibla arbetssättet innebär att ett antal nya rum ska skapas, akustiken förbättras, ventilationen åtgärdas för bättre komfort samt el och utrymningslarm anpassas till planlösning.

Ombyggnadstillägget är ett tillägg till befintligt hyresavtal och kommer att fastställas utifrån projektets verkliga kostnad inklusive byggherrekostnader, bedömd till cirka 7 460 650 kr exkl moms, enligt kalkyl. Betalningen av ombyggnadstillägget ska ske med 203 000 kr/kvartal. Debitering sker från och med beräknat färdigställandedatum 2019-07-01 och löper i 10 år.

Eivor Lindberg
Chef stab

Maria Stenström
Vd

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg till hyreskontrakt nr 104-0001-03

Hyresvärd	Higab AB	
Hyresgäst	Göteborgs Stads Parkerings AB	
Fastighet	Gårda 24:2	
Adress	Åvägen 17 J	
Tillägg	<p>Ombyggnadstillägg till avtal 104-1038-01</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hyresvärden ombesörjer lokalanpassning enligt bifogad kalkyl och programhandlingar daterad 2018-10-24 (bilaga 2). 2. Ombyggnadstillägget kommer att fastställas utifrån projektets verkliga kostnad inklusive byggherrekostnader. Idag har kostnaden bedömts till cirka 7 460 650 kr exkl. moms. 3. Betalning skall ske med 203 000 kr/kvartal i samband med ordinarie hyresinbetalning, se bifogad Annuitetstabell (bilaga 1). Moms tillkommer. 4. Räntan som sätts i annuitetsberäkningen är kommunens internränta som fastställs vid ingången av varje år. För 2018 uppgår kommunens internränta till 1,75%. 5. Ombyggnadstillägget debiteras fr.o.m. färdigställande datum som för närvarande beräknas vara 2019-07-01. Ombyggnadstillägget löper på 10 år. 6. Reglering av verklig slutkostnad äger rum när entreprenaden är genomförd och avslutad. Slutlig hyra beräknas i enlighet med beräkningsprincipen i bilaga 1. Därefter tecknas nytt avtal för ombyggnadstillägget baserat på slutkostnaden. 7. Enligt överenskommelse kan avrop ske tidigare gällande ombyggnad av pentry som är beräknad till en kostnad på cirka 500 000 kr exkl. moms i projektet och hanteras som en separat kostnad om det blir aktuellt och skrivs då av från bifogad kalkyl. 8. Om hyresavtalet upphör innan slutbetalning för ombyggnaden har skett skall slutlikvid enligt amorteringsplanen erläggas på avflyttningsdagen (se bilaga 1). 9. I övrigt gäller hyresavtalet oförändrat, detta tillägg har upprättats i två originalexemplar varav parterna tagit var sitt. <p>Bilagor: Bilaga 1 Annuitetstabell Bilaga 2 Projektkalkyl och programhandling.</p>	
Underskrift	Ort/datum	Ort/datum
	Göteborg 2018-	Göteborg 2018-
	Hyresvärd	Hyresgäst
	Higab AB	Göteborgs Stads Parkerings AB
	Maja Johansson Pontus Isaksson	

Särskilda bestämmelser

2018-11-09

ÅVÄGEN 17J - P-BOLAGET
10446
KALKYL

Entreprenadkostnader			
Bygg		1 396 305 kr	
Plan 2		219 440 kr	Projektrum, mötesrum, akustikpanel, undertak
Plan 3		582 635 kr	Tystrum, kreativt möte, ny dörr mot reception, undertak, akustikpanel, komplettering dörrbeslag
Plan 4 (ex. pentry)		323 800 kr	Skärmväggar, akustikpanel, undertak, komplettering dörrbeslag
Pentry		270 430 kr	Utbyggnad av "hus", undertak, demontering stålparti, bänkskiva, skåp, micro.
VVS		2 794 000 kr	Se programhandling
Rör		1 221 000 kr	Nytt kylsystem i lokalen
Luft		1 201 000 kr	Nya kylbafflar i lokalen, anpassning av befintliga don och kanaler i lokalen
Styr		372 000 kr	Nytt styrsystem för styrning baserat på aktuell temperatur i de olika rummen
EL		610 000 kr	Se programhandling
Elkraftinstallation		300 000 kr	Anpassningar för ny planlösning
Data		105 000 kr	Anpassningar för ny planlösning
Telesystem/Passage		10 000 kr	Komplettering för ny dörr
Inbrott/Larm		110 000 kr	Inbrottslarm samt brand- och utrymningslarm
Övrigt el (rivning etc.)		85 000 kr	Rivning, anpassningar, kanalisation mm
Summering		4 800 305 kr	
Omkostnader	10%	480 031 kr	tex. arbetsledning, maskiner, hjälpmedel, förbrukningsmaterial, avfallshantering, etableringsrum
Entreprenörsarvode	5%	240 015 kr	tex . UE-påslag, central administration, risk, materialpåslag, vinst
Oförutsett (ÄTA)	10%	480 031 kr	
Summa Entreprenadkostnader		6 000 381 kr	
Byggherrekostnader			
Projektering		555 000 kr	Förfrågningsunderlag, Bygghandlingar, Frågor under produktion, Relationshandlingar
Bygglov inkl. KA		50 000 kr	
Besiktning		50 000 kr	Entreprenadbesiktning bygg, el, vvs, brand, ljudkontroll
Higabs admin. Påslag	6%	450 000 kr	Higabs kostnader för projektledning, byggledning och central administration
Projektkostnader			
Produktionskostnader		7 105 381 kr	
Projektosäkerhet	5%	355 269 kr	
Total projektkostnad		7 460 650 kr	