

Styrelschandling 2 (styrelsesammanträde per capsulam)
Diarienummer 0126/23
Norra Älvstranden Utveckling AB
2023-03-08
Handläggare: Magnus Casperson, Chef Fastighet

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling
Bolaget bedömer att det i styrelsehandling finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.

Beslutsärende – hyresgäst Anpassning av Santos för ny hyresgäst Linnéuniversitetet

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner ett äskande på [redacted] för att genomföra hyresgäst Anpassning av Santos.

Sammanfattning

Bolaget fick i december en förfrågan om Linnéuniversitet om lämpliga lokaler för en planerad ny optikerutbildning i Göteborg. Vi kunde erbjuda 820 kvm i vår fastighet Santos, Hus C, Forskningsgången 2. Lokalerna blev vakanta 2022-12-31

Lokalerna behöver hyresgäst Anpassas till beräknad kostnad om [redacted]. Tidplanen är snäv: lokalerna ska vara färdiga till utbildningsstarten september 2023.



Hyresgäst Anpassningen, finansiering och hyressättning i korthet:

- Ett plan på 820 kvm som ska hyresgäst Anpassas genom en totalrenovering till en beräknad kostnad om [redacted] (upphandling pågår).
- [redacted]
- Höjt restvärde efter hyrestid, det vill säga lokalerna har ett bestående högre värde tack vare hyresgäst Anpassningen.
- Snäv tidplan och inget avtal på grund av för höga anbud innebär risker.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Samverkan

Någon samverkan med de fackliga organisationer eller Göteborgs Stad har inte varit nödvändiga.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Det nya hyresavtalet är i sin helhet ekonomiskt gynnsamt för bolaget med flera stora fördelar till låg risk.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Lokalen uppdateras till modern LED-belysning och närvarostyrd ventilationsstandard för minskad energianvändning.

Bedömning ur en social dimension

Projektet bidrar till att en efterfrågad utbildning kan starta i Göteborg.

Ärendet

Beslut om dels hyresgästanpassning ett plan för fastigheten Santos, dels förslaget för finansiering och hyresgästavtal med Linnéuniversitetet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

2022-12-31 sade Utbildningsförvaltningen upp 1 560 kvm i fastigheten Santos. Dock behöll de 5 525 kvm i ett nytt avtal. Bolaget fick därför en vakans om 1 550 kvm i två plan. Styrelseärendet gäller ett av dessa två plan.

I december 2022 kontaktade Linnéuniversitetet bolaget som sökte utbildningslokaler för en ny optikerutbildning i Göteborg. Efter korta förhandlingar är nu båda parter överens om ett avtal som villkoras av ett styrelsebeslut från oss.

Omfattningen av hyresgästanpassningen

Lokalen i ett plan som Linnéuniversitetet vill hyra behöver totalrenoveras: ny rumsindelning, nya golv, ny belysning, ny ventilation renoverade hygienutrymmen och nytt pentry.

Ärendets historik

Ärendet har inte beretts på det vanliga sättet när det gäller beslutsfrågor för styrelsen, det vill säga 1) Information i Vd-brev till styrelsen/Informationsärende samt 2) Beslutsärende.

Den snäva tidplanen gör att bolaget därför behöva ta ett beslut utan föregående informationstillfällen. Däremot har ärendet varit uppe och godkänts av bolagets Ledningsgrupp 2023-02-09.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Kostnaden för hyresgästanpassningen . Upphandling pågår och beräknas klar 2023-04-15

Det avtal som nu föreligger och som parterna är överens om villkoras av anbudssumman:

-
-

Det avtal som båda parterna är överens om innebär följande för bolaget:

- Avtal på 10 år.
- Indexreglerad hyra.

Risker

- Förseningar (sen inflyttning).
- Avhopp från hyresgästen (enligt avtal) på grund av för höga anbud.
- Stress internt på bolag.
- Förgäveskostnad, det vill säga nedlagda kostnader för arkitekt, avtal med mera på cirka 250 000 kr.

Vad ett uteblivet beslut innebär

Ett uteblivet styrelsebeslut innebär dels att hyresgästanpassningen ställs in, dels att lokalerna står outhyrda, dels att satsningen på en ny utbildning blir fördröjd i brist på lokaler.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Det överenskomna hyresavtalet innebär förutom att hyresgästen bekostar hela anpassningen genom hyrespåslag en ökad grundhyra jämfört mot tidigare hyresnivå i samma lokaler. Avtalet innebär också en kort vakanstid för lokalen. Bolaget får en trygg och bra hyresgäst i minst 10 år.

Förfrågan om en etablering på Lindholmen av den nya utbildningen är ytterligare ett bevis på den dragningskraft området utgör. Etableringen stärker därför hyresnivåer och området som ett kunskapscentrum.

Ekologisk dimension

Att renovera och utnyttja befintliga lokaler är ekologiskt hållbart.

Social dimension

Projektet bidrar till att skolverksamheten får möjlighet till bra funktionella lokaler för att fortsätta utbilda högskolestudenter.