

Styrelsehandling 3 (per capsulam)  
Diarienummer 0121/22  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
2023-03-08  
Handläggare: Magnus Casperson, Chef Fastighet

**Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling**  
Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen 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](mailto:info@alvstranden.goteborg.se).

## Beslutsärende – intäkter och hyressättning hyresgästanpassning i Äran

### Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner bolagets förslag på hyresavtal för de två hyresgästanpassade våningsplanen för Stadsfastigheter i byggnaden Äran.

### Sammanfattning

Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB beviljade 2022-11-28 ett nytt hyresavtal för två våningsplaner i byggnaden Äran (Bilagor 1).

I enlighet med bolagets arbetsordning återstår nu ett styrelsebeslut om ett nytt hyresavtal med Stadsfastigheter (f d Lokalförvaltningen).

Stadsfastigheter och Utbildningsförvaltningen har fattat beslut att hyra lokalen på föreslagna hyresnivåer.

Stadsfastigheter hyr sedan tidigare lokaler i byggnaden Äran på Lindholmen. Utbildningsförvaltningen (som är användare av lokalerna) behöver möta behovet av nya utbildningsplatser inom högskoleförberedande program. Stadsfastigheter vill därför hyresgästanpassa plan tre och fyra i fastigheten för att möta behovet av nya utbildningsplatser. Lokalerna blev nyligen vakanta. Planen är att flytta in hösten 2023.



Det nya hyresavtalet i korthet:

- Stadsfastigheter finansierar hela investeringen.
- Indexreglerad hyra.
- Avtalsvärdet för 10 år

## **Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet**

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

## **Samverkan**

Samverkan har genomförts med Stadsfastigheter och Utbildningsförvaltningen samt de fackliga organisationerna.

## **Expedieras**

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på [goteborg.se](http://goteborg.se).

## **Olika dimensioner**

### **Bedömning ur en ekonomisk dimension**

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

### **Bedömning ur en ekologisk dimension**

Hyresgästanpassningen innebär modernisering av bland annat belysning som bidrar till lägre energiförbrukning.

### **Bedömning ur en social dimension**

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

## **Bilaga**

Bilaga 1. Styrelsehandling 2022-11-28 om investering hyresgästanpassning.

## Ärendet

Ett formellt beslut utifrån bolagets arbetsordning om hyresavtal med Stadsfastigheter för två hyresgäst Anpassade våningsplan i fastigheten Äran på Lindholmen.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Lindholmens Tekniska gymnasium lämnar byggnaden Äran och flyttar in i sin nybyggda fastighet. Därmed uppstår en outnyttjad lokalyta i Äran för vår hyresgäst som är Stadsfastigheter. Utbildningsförvaltningen vill dock genom Stadsfastigheter fortsätta hyra plan tre och fyra i Äran för att möta behovet av nya utbildningsplatser inom högskoleförberedande program.

Hyresgäst Anpassningen avser en total renovering. Väggar måste flyttas för att få en annan planlösning, nytt ytskikt på innertak, väggar, golv och trappor, dörrar ska bytas ut, pentry- och wc kompletteras, brandsläckningssystem och vattensprinkelsystem ska monteras med hänsyn till de naturvetenskapliga utbildningslokalerna.

Efter ombyggnationen blir lokalerna ändamålsenliga för cirka 800 elever. Den totala ombyggnadsytan uppgår till 4 800 kvm.

### Ärendets historik

- Styrelsen informerades om ärendet i Vd-rapporten 2022-02-07.
- Styrelsen tog beslut om investeringen 2022-11-28.

## Bolagets bedömning

### Ekonomi

Kostnaden för hyresgäst Anpassningen uppgår till [redacted] enligt tidigare styrelsebeslut.

Efter förhandlingar med Stadsfastigheter och Utbildningsförvaltningen har parterna enats om följande förutsättningar för ett hyresavtal:

- Ombyggnaden är en hyresgäst Anpassning och Stadsfastigheter kommer att finansiera hela ombyggnaden under en hyresperiod på tio år.
- Den överenskomna hyresnivån uppgår till [redacted] inklusive ombyggnadstillägg. Nivån innebär en högre hyresnivå mot tidigare avtal.

### Risker

Den affärsmässiga risken bedöms av bolaget som låg.

### Vad ett uteblivet beslut innebär

Ett uteblivet styrelsebeslut innebär dels att hyresgäst Anpassningen ställs in, dels att lokalerna står outhyrda, dels att satsningen på ny utbildning stannar av i brist på lokaler.

## **Olika dimensioner**

### **Ekonomisk dimension**

Grundhyran är bättre än tidigare men är inte i det övre spannet avseende hyressättning för skolor på Lindholmen.

### **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 ungdomar.

## **Bilaga**

Bilaga 1. Styrelsehandling 2022-11-28 om investering hyresgästanpassning.

Styrelsehandling 11  
Diarienummer 0121/22  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
2022-11-28  
Handläggare: Magnus Casperson, Chef Fastighet

## Beslutsärende – hyresgäst Anpassning i Äran

***OBS!** Anbudsgenomgång pågår. Bolaget kan därför inte ange beloppen i handlingen med hänsyn till sekretessreglerna. Ytterligare information kommer vid presentationen på styrelsesammanträdet.*

### Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB beviljar XX miljoner kronor för en hyresgäst Anpassning av två våningsplan i byggnaden Äran.

### Sammanfattning

Lokalförvaltningen hyr sedan tidigare lokaler i byggnaden Äran som är belägen på fastigheten Lindholmen 6:9. Utbildningsförvaltningen som är användare av lokalerna behöver möta behovet av nya utbildningsplatser inom högskoleförberedande program och då Lindholmens Tekniska Gymnasium flyttar in i nybyggda lokaler, uppstår en outnyttjad lokalyta i Äran.

Nu önskar Lokalförvaltningen hyresgäst Anpassa plan tre och fyra i fastigheten som Lindholmens Tekniska Gymnasium tidigare använt för sin verksamhet som består av yrkesutbildningar. Tanken är att Polhemsgymnasiet ska flytta in hösten 2023 och de ska bedriva utbildningar inom ekonomi, naturvetenskap, samhällskunskap och teknikprogram vilket ställer andra krav på utformningen av lokalen. För att hyresgäst Anpassningen ska hinna bli klar före skolstarten hösten 2023 måste ombyggnaden komma igång snarast.

Eftersom det är en önskad hyresgäst Anpassning kommer hela investeringen att finansieras av Lokalförvaltningen.



### **Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet**

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

### **Bedömning ur en ekonomisk dimension**

Kostnaden finansieras i sin helhet av hyresgästen Lokalförvaltningen under en hyresperiod på tio år.

### **Bedömning ur en ekologisk dimension**

I samband med hyresgästanpassningen planerar bolaget att byta två ventilationsaggregat vilket är budgeterat i underhållsramen. De nya ventilationsaggregaten har en avsevärt högre återvinningsgrad vilket minskar energiförbrukningen med cirka 450 000 kW/h.

### **Bedömning ur en social dimension**

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

### **Samverkan**

Samverkan har genomförts med Lokalförvaltningen och Utbildningsförvaltningen samt de fackliga organisationerna.

### **Expedieras**

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

## Ärendet

Ärendet handlar om en hyresgäst Anpassning av våning tre och fyra i Äran. Lokalerna hyrs av Lokalförvaltningen och sedan bedriver Utbildningsförvaltningen gymnasieverksamhet i lokalerna.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Lindholmens Tekniska gymnasium lämnar Äran och flyttar in i sin nybyggda fastighet. Därmed uppstår en outnyttjad lokalyta i Äran för vår hyresgäst som är Lokalförvaltningen. Utbildningsförvaltningen vill dock genom Lokalförvaltningen fortsätta hyra plan tre och fyra i Äran för att möta behovet av nya utbildningsplatser inom högskoleförberedande program.

Hyresgäst Anpassningen avser en total renovering. Väggar måste flyttas för att få en annan planlösning, nytt ytskikt på innertak, väggar, golv och trappor, dörrar ska bytas ut, pentry- och wc kompletteras, brandsläckningssystem och vattensprinkelsystem ska monteras med hänsyn till de naturvetenskapliga utbildningslokalerna.

Efter ombyggnationen blir lokalerna ändamålsenliga för cirka 800 elever. Den totala ombyggnadsytan uppgår till 4 800 kvm.

### Ärendets historik

Styrelsen informerades om ärendet i Vd-rapporten 2022-02-07.

## Bolagets bedömning

### Ekonomi

En förstudie har tagits fram av Älvstranden Utveckling tillsammans med Lokalförvaltningen och Utbildningsförvaltningen. Ombyggnaden är en hyresgäst Anpassning och Lokalförvaltningen kommer att finansiera hela ombyggnaden under en hyresperiod på tio år.

Upphandlingen är villkorad med ett beslut från bolagets styrelse. Med hänsyn till pågående konjunkturosäkerhet ville bolaget ta in anbuden från marknaden innan äskande av medel hos styrelsen.

I samband med hyresgäst Anpassningen planerar bolaget att byta två ventilationsaggregat vilket ingår i underhållsbudgeten för 2023. De nya ventilationsaggregaten har en avsevärt högre återvinningsgrad vilket minskar energiförbrukningen med cirka 450 000 kW/h och är helt i linje med stadens proaktiva arbete för energibesparingsåtgärder.

Kalkyler för projektet kommer att visas på styrelsemötet med hänsyn till pågående upphandlingsförfarande.

### Risker och möjligheter

Den största risken är om hyresgäst Anpassningen inte utförs och Lokalförvaltningen säger upp avtalet vid nästa omförhandling och lokalen blir vakant.

Med ett nytt förlängt avtal och en hyresgäst med ändamålsenliga lokaler ökar möjligheterna att fortsatt utveckla området med nöjda hyresgäster.

Den affärsmässiga risken bedömer vi som låg.

## **Olika dimensioner**

### **Ekonomisk dimension**

En förstudie har tagits fram av Älvstranden Utveckling tillsammans med Lokalförvaltningen och Utbildningsförvaltningen. Bedömd investering efter inkomna anbud på ombyggnaden uppgår till XX mnkr och finansieras i sin helhet genom hyresgästen under kommande hyresperiod på tio år. Någon nedskrivning till följd av investeringen är inte aktuell.

Upphandlingen är villkorad med ett beviljande från vår styrelse. Med hänsyn till pågående konjunkturosäkerhet ville bolaget ta in anbuden innan vi äskade medel hos styrelsen.

### **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 ungdomar.