

Beslutsunderlag
Styrelsen 2025-04-23
Beslutspunkt (14)

Handläggare: Jessica Säfström, Fastighetsförvaltare
Telefon: 031-368 53 96
E-post: jessica.safstrom@higab.se

Affärsförslag Norra Hamngatan 8-10 investering hyresgästanpassning för Göteborgs Stad Socialförvaltningen Centrum

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att besluta om färdigställande av lokal om 839 kvm i Fastighet Nordstaden 13:14, Norra Hamngatan 8-10. Investeringen avser hyresgästanpassning.
Total projektkostnad om [REDACTED].
2. Att besluta om VD:s rätt att teckna hyresavtal enligt detta affärsförslag.

Sammanfattning

Fastigheten 155 Norra Hamngatan 8-10 består av 2 byggnader som har tillkommit vid olika tidpunkter men som idag utgör en fastighet. Norra Hamngatan 10, även kallad Radheska huset, är en av stadens äldsta byggnader, ursprungligt byggnadsår 1669.

I Radheska Huset pågår sedan början av år 2024 arbete med grundförstärkning och arbetet beräknas vara färdigställt under våren år 2025.

Fastighetens totala area är 4080 kvm varav ca 1452 kvm för närvarande är vakant.

Göteborgs stad Socialförvaltningen hyr sedan år 2018 ca 1600 kvm kontor i fastigheten, i både den nya och gamla delen.

Efter grundförstärkningen har de för avsikt att hyra in ytterligare lokaler i fastigheten och vill hyra hela plan 1 som innefattar både den nya och gamla delen av fastigheten, totalt ca 839 kvm.

Higab, fastighetsägaren, har fått i uppdrag av Stadsfastighetsförvaltningen att genomföra en förstudie för att utreda förutsättningar kring Socialförvaltningens önskemål om att hyra in hela plan 1 på Norra Hamngatan 8-10 för samtalsmottagningarna för KCK, KCM/KAST och Mikamottagningen och fler verksamheter.

Förstudie har genomförts och rapporten fastställdes den 2025-01-15. Detaljprojektering pågår.

Bedömning ur ekonomisk dimension:

Projektets totala projektram [REDACTED]

Med en hyra på [REDACTED]/kvm, [REDACTED] per år blir direktavkastningen för investeringen [REDACTED]% att jämföra mot marknadens förväntning i området, [REDACTED]%.

Driftskostnader i förvaltningsskedet

Driftskostnader: Media om [REDACTED] m².

Intäkter

Projektet finansieras genom ett nytt hyresavtal med kommande hyresgäst.

Hyra: [REDACTED] per år.

Hyrestid: Prel. Från 2026-03-01 till och med 2036-02-28.

Analys av investering

Bedömt värde för fastigheten idag	[REDACTED] mnkr
Investering	[REDACTED] mnkr
Totalt värde efter investering	[REDACTED] mnkr
Beräknat driftnetto efter investering:	[REDACTED] mnkr
Direktavkastning:	[REDACTED] %
Marknadens förväntade avkastningskrav:	[REDACTED] %
Bedömt marknadsvärde efter investering	[REDACTED] mnkr
Inget nedskrivningsbehov föreligger	[REDACTED] mnkr

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab följer stadens miljömål genom att miljöplaner, avfallshanteringsplan och Sunda Hus följs, vilket bland annat innebär medvetna materialval och cirkulärt byggande i möjligaste mån.

Bedömning ur social dimension

Socialförvaltningen Centrum, avdelningen Stadsövergripande uppdrag barn, familj och trygghet har idag samtalsmottagningar på olika platser runt i Göteborg. Det är till stor fördel att samla mottagningarna på ett och samma ställe, både för verksamheten och befolkningen.

Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna.

Bilagor

-

Expediering

Stadsfastighetsförvaltningen

Göteborgs Stad Socialförvaltningen Centrum

Beskrivning av ärendet

Läge:

Fastigheten har ett attraktivt läge centralt i staden och ligger strategiskt bra för Socialförvaltningen då de redan i nuläget hyr kontorsytor i fastigheten.

Verksamheten har besök av klienter och merparten av lokalerna kommer att bestå i kombinerade samtals- och kontorsrum samt övriga personal- och verksamhetsrum.

De vakanta lokalytorna är i behov av upprustning och den tekniska standarden i fastigheten är generellt låg. Samtliga vakanta kontorsytor i fastigheten behöver upprustas innan de kan hyras ut. I samband med hyresgäst Anpassningen på plan 1 planerar Higab att utföra ett underhållsarbete avseende utbyte av befintliga fönsterbänksapparater på samtliga plan, vilket kommer innebära en bättre och mer energieffektivt inomhusklimat i hela fastigheten.

Genomförande:

Socialförvaltningen finansierar förstudien, [REDACTED] samt kostnad för detaljprojektering, uppskattad kostnad [REDACTED]. Ett avtal om förstudie är tecknat mellan parterna i november 2024 samt ett projekteringsavtal är tecknat mellan parterna i mars 2025.

Parterna är överens om ett genomförande och så snart hyresavtalet är tecknat mellan Higab och Stadsfastighetsförvaltningen (Mellanhyresvärd) och Socialförvaltningen påbörjas produktion.

- Förstudie 1–2 månader/Klart
- Detaljprojektering inkl. bygglovshandlingar pågår
- Produktionsskede -sept 2025-februari 2026
- Inflyttning preliminärt mars/april 2026.

Sammanfattande bedömning

Higab har i uppdrag att förse Stadens verksamheter med ändamålsenliga lokaler om möjligt. Lokalen på Norra Hamngatan 8-10 passar bra för Socialförvaltningen Centrums verksamhet.

Investeringen avser att färdigställa lokaler på Norra Hamngatan 8-10 för inflyttning av hyresgästen Socialförvaltningen. Investeringen innebär att anpassa och iordningställa lokalen och finansieras av framtida hyresuttag.

Investeringskalkylen visar på avkastning ■■■ % och vår bedömning är att Higab ökar fastighetens totala värde.