

Styrelsehandling nr 9a
Utfärdat 2025-05-08
Diarienummer GAB-2025-0003

Handläggare
Jehan Mansour
Telefon: 031-332 60 26
E-post: jeahan.mansour@gardstensbostader.se

Investeringsärende, Konvertering K3-kontoret till bostäder, Kastanjgården 3

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB:

1. tillstyrker förslaget om konvertering av lokaler till bostäder på Kastanjgården 3, projekt 625100, i enlighet med bilaga 1
2. ärendet hemställs för godkännande till Vd för Förvaltnings AB Framtiden.

Sammanfattning

Inom koncernen har vi fått i uppdrag att skapa fler bostäder. Som en del av detta arbete har vi identifierat lämpliga lokaler för konvertering till bostadslägenheter. Kastanjgården 3, som tidigare fungerat som bolagets huvudkontor, har två våningar och bedöms vara väl lämpad för omvandling till bostäder. Gårdstensbostäders huvudkontor befann sig tidigare i dom lokaler som nu planeras konverteras till 7 stycken hyreslägenheter. I samma huskropp finns fortfarande bostäder. Lokalen befinner sig i Västra Gårdsten och har före det att Gårdstensbostäder hade sitt huvudkontor där varit bostäder. I samma huskropp finns fortfarande bostäder.

Lokalen som är aktuell för konvertering har två våningsplan. På våning 1 planeras 2 st 5-rums lägenheter, 1 st 6-rumslägenhet samt 1 st 2-rumslägenhet. På våning 2 planeras 2 st 5-rumslägenheter samt 1 st 2-rumslägenhet.

Den långsiktiga ekonomiska påverkan i form av nominell årlig avkastning når upp till 5,47%. Gårdstensbostäder anser att det är viktigt att genomföra projektet då intresset för att hyra lägenheter i Gårdsten är stort. Risker är stora om vi inte konverterar lokalen, att den varaktigt fortsätter att stå outhyrd. Lokalen har stått outhyrd sedan december 2022, trots ansträngningar från både Gårdstensbostäder samt Göteborgslokaler att få lokalen uthyrd.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Totala projektkostnaden uppgår till 18 100 000 kr inklusive moms, vilket motsvarar 25 783 kr/kvm BOA.

Åtgärderna har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetsbedömning. Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på 5,47%.

Efter investeringen beräknas fastighet Gårdsten 12:15 ha ett marknadsvärde enligt koncernens värderingsmodell på 563 040 000 kr med hänsyn till marknadens direktavkastningskrav på 5,00 %. Direktavkastningen i projektet motsvarar 4,62 %.

Bedömning ur ekologisk dimension

I projektet kommer så mycket återbruk ske som är möjligt från kontoret sås som toalettstolar, handfat, el delar, vvs, innerdörrar mm. Någon inventering är inte gjord men det kommer att göras och ställas krav vid upphandling.

Bedömning ur social dimension

I Gårdsten finns noterat stort behov av relativt stora lägenheter, så därför fokuseras i detta projekt på relativt stora lägenheter.

Torget som K3-kontoret befinner sig på har blivit något tomt efter att Gårdstensbostäder bytte huvudkontor och en konvertering till bostäder kan ge önskat liv och rörelse på torget.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Ärendet

Investeringsärende, Konvertering K3-kontoret till bostäder, i enlighet med bilaga 1, godkänns.

Vd får i uppdrag att genomföra projektet och teckna samtliga avtal samt vidta de övriga erforderliga åtgärder som krävs för beslutets genomförande, under förutsättning att Vd för Förvaltnings AB Framtiden godkänner investeringen.

Ärendet hemställs för godkännande till Vd för Förvaltnings AB Framtiden.

Beskrivning av ärendet

Gårdstensbostäders huvudkontor befann sig tidigare i dom lokaler som nu planeras konverteras till 7 stycken hyreslägenheter. Lokalen befinner sig i Västra Gårdsten och har

före det att Gårdstensbostäder hade sitt huvudkontor där så har det varit bostäder. I samma huskropp finns fortfarande bostäder.

Bilagor

1. Investeringsärende, Konvertering K3-kontoret till bostäder, Kastanjgården 3

Datum 2025-05-08

Underskrift

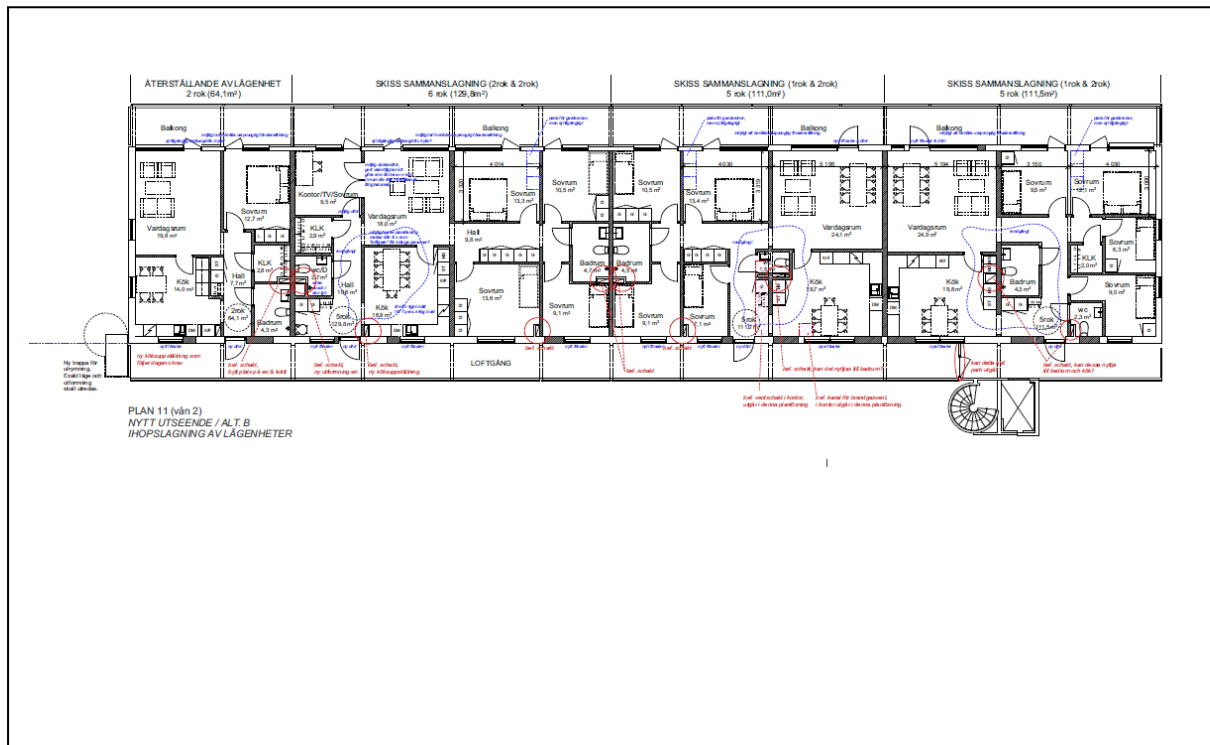
Namnförtydligande

Jehan Mansour

.....

Förvaltnings- och säkerhetschef

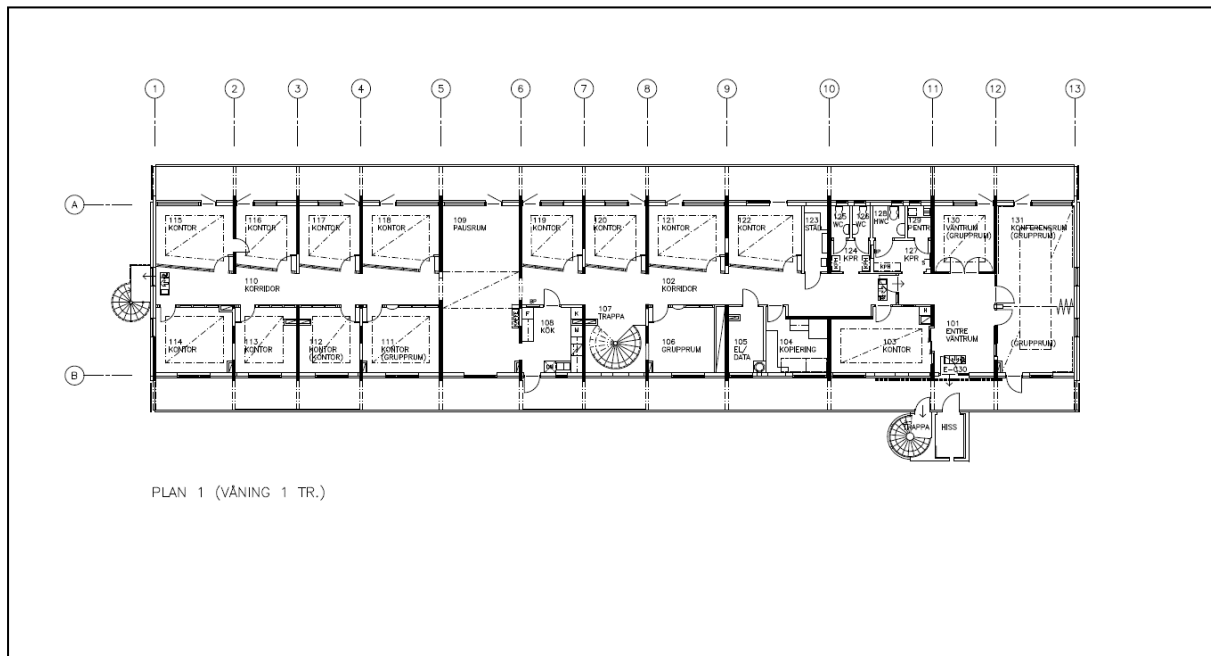
Bilaga 1 Investeringsärende, Konvertering K3-kontoret till bostäder, Kastanjgården 3



Projektsammanfattning

Objektsinformation	
Fastighetsbeteckning	Gårdsten 12:15
Adress	Kastanjgården 3
Antal bostäder som omfattas	1 st lokal konverteras till 7 st nya lägenheter
Antal lokaler som omfattas	
Areainformation	
BOA (kvm)	702 kvm
LOA (kvm)	
BTA (kvm)	
Ekonomi (inkl. moms)	
Total Projektkostnad netto (kr)	18 100 000 kr
Total Projektkostnad netto (kr/(BOA+LOA))	25 783 kr
Genomsnittlig bostadshyra före investering (kr/kvm BOA, år)	250 kr/kvm
Genomsnittlig bostadshyra efter investering (kr/kvm BOA, år)	1 697 kr/kvm

Bakgrund, syfte och mål



Gårdstensbostäders huvudkontor befann sig tidigare i dom lokaler som nu planeras konverteras till bostäder. Lokalen befinner sig i Västra Gårdsten och har före det att Gårdstensbostäder hade sitt huvudkontor där varit bostäder. I samma huskropp finns fortfarande bostäder.

Tidigare åtgärder

Inga större övergripande åtgärder har gjorts på den aktuella huskroppen senare tid. Man har dock monterat nya fasadskivor på gavlarna under 2023, byggt växthus, renovering av fasader och arbete med att montera solceller i närområde pågår.

Projektbeskrivning

Inom koncernen har vi fått i uppdrag att skapa fler bostäder. Som en del av detta arbete har vi identifierat lämpliga lokaler för konvertering till bostadslägenheter. Kastanjgården 3, som tidigare fungerat som bolagets huvudkontor, har två våningar och bedöms vara väl lämpad för omvandling till bostäder.

Det gamla kontoret står sedan dec 2022 tomt, då Gårdstensbostäders huvudkontor flyttades till nybyggt kontor i Gårdstens centrum. Sedan dess har Göteborgslokaler samt Gårdstensbostäder själva försökt få lokalen uthyrd och även visat lokalen vid ett flertal tillfällen. Intresset för att hyra lokaler i området är lågt, samtidigt som intresset för

lägenheter är stort. Alternativet om vi inte konverterar till lägenheter är att lokalen med största sannolikhet kommer stå outhyrd.

Lokalen som är aktuell för konvertering har två våningsplan. Nedan följer en översikt över hur ytan fördelas i de planerade lägenheterna

Våning 1 (416 kvm):

2 st 5-rumslägenheter à 111 kvm

1 st 6-rumslägenhet på 130 kvm

1 st 2-rumslägenhet på 64 kvm

Våning 2 (286 kvm):

2 st 5-rumslägenheter à 111 kvm

1 st 2-rumslägenhet på 64 kvm

Tekniska anpassningar och åtgärder

För att lokalerna ska kunna användas som bostäder krävs flera anpassningar:

VVS-installationer

Nya vatten- och avloppsdragningar för att möjliggöra installation av badrum och kök i samtliga lägenheter.

Fasadändringar

Anpassning av fasaden för nya entrédörrar och fönster för att passa byggnadens nya användning men kommer hållas så likt som möjligt de andra våningar.

Ventilation

Utredning pågår för att hitta den mest effektiva lösningen för ventilation, med hänsyn till både energieffektivitet och inomhusklimat.

Elinstallationer

Omdragning av elsystem för att anpassa fastigheten till lägenheter. Installation av porttelefoner för säker och smidig access.

Brand- och säkerhetsåtgärder

Omvandling till bostäder kräver även omfattande brandskyddsåtgärder för att uppfylla gällande regler och krav:

Våning 2

Då en extern utrymningstrappa inte bedöms vara lämplig måste det befintliga glaspartiet för 5 rum uppfylla brandteknisk klassning för att uppnå brandskydds krav. Loftgången förses med nödbelysning och efterlysande skyltar vid trapphuset, vilket möjliggör en säker utrymningsväg.

Våning 1

En utrymningstrappa installeras vid gaveln för att uppfylla brandskyddskraven.

Den yttersta lägenheten på denna våning kommer därmed inte att ha en egen loftgång, då utrymningstrappan måste vara tillgänglig.

Social hållbarhet

I vårt område har vi noterat stort behov av relativt stora lägenheter, så därför har vi i detta projekt fokuserat på relativt stora lägenheter, vilket då får till följd att lönsamheten blir något lägre än om vi skulle göra mindre lägenheter. Så fort vi lägger ut en relativt stor lägenhet för uthyrning så notar vi stort tryck. Valet att göra något större lägenheter är del i den sociala mobiliseringen i området där vi lyssnar på våra hyresgäster och deras behov. Vi vill även poängtera att torget som K3-lokalen befinner sig i har blivit något tomt efter att Gårdstensbostäder bytte huvudkontor och vi önskar liv och rörelse på torget, vilket barnfamiljer kan bidra med och därmed något större lägenheter.

Många familjer i utsatta områden bor trångt, vilket kan påverka deras livskvalitet negativt. Större lägenheter kan bidra till att minska trångboddheten och förbättra boendemiljön. Genom att erbjuda större och mer attraktiva bostäder kan man locka en mer blandad befolkning till området. Detta kan bidra till att minska segregationen och skapa en mer socialt hållbar miljö.

Större lägenheter kan attrahera familjer med stabilare ekonomi och engagemang i lokalsamhället, vilket kan öka tryggheten och minska kriminaliteten i området.

Investeringar i större bostäder kan bidra till en långsiktig positiv utveckling av området vilket gör att människor kan bo kvar i området även om familjen växer.

Vi avser att beakta social upphandling genom att involvera Gårdstenbyrån.

Gårdstensbyrån är en avdelning inom Gårdstensbostäder som ända sedan bolaget bildades 1997, arbetar med att skapa fler jobb, utbildningar och förutsättningar för lokalt företagande.

Tillval kommer inte att tillämpas i projektet, då Gårdstensbostäder inte tillämpar tillval.

Ekologisk hållbarhet

Vi kommer att återbruka det som är möjligt från kontoret så som toalettstolar, innerdörrar, handfat, el delar, vvs mm. Någon inventering är inte gjort men det kommer att göras och ställas krav vid upphandling.

Solceller

Ej aktuellt, huset har redan solceller på taket.

Ledningsinfrastruktur för laddningspunkter

Under 2025 kommer vi att ha 10st laddningspunkter i anslutning till byggnaden, vilket ligger utanför investeringsärendets projekt.

Fönster

Fönster och balkong på södra sidan kommer att behållas i helheten men delar av norra sidan kommer att bytas ut. Det kommer att bli nya ytterdörrar till samtliga lägenheter då det inte finns några ytterdörrar idag.

Ekonomi

Produktionskostnad, lönsamhetsbedömning och värdering är gjorda enligt gällande modeller. I produktionskostnaden ingår samtliga kostnader i projektet, såsom entreprenadkostnad, byggherrekostnad, mervärdesskatt m.m.

Projektkostnad

Total projektkostnad uppgår till 18 100 000 kr inklusive moms

- Varav investering 18 100 000 kr inklusive moms
- Varav underhåll 0 kr inklusive moms

Projektkostnaden motsvarar 25 783 kr/kvm BOA.

Hyresförhandlingar

Hyran i lönsamhetskalkylen är baserad på presumtionshyra. Hyresförhandling med Hyresgästföreningen är ej gjord än.

Hyresnivå

Den genomsnittliga hyresnivån för befintliga lokalen **före** åtgärder har i lönsamhetskalkylen satts till 250 kr/kvm/år. Viktigt att poängtera att lokalen varit vakant sedan Gårdstensbostäder flyttade ut sitt huvudkontor i slutet av 2022, trots stora ansträngningar för att få lokalen uthyrd.

Den genomsnittliga hyresnivån för befintliga lägenheter **efter** åtgärder är 1 697 kr/kvm/år.

I hyran ingår varmvatten/kallvatten till viss del, IMD debiteras dock separat.

Hyresexempel

Typ/storlek (RoK)	BOA/LOA (kvm)	Hyra (kr/mån) Före åtgärder	Hyreshöjning (kr/mån)	Hyra (kr/mån) Efter åtgärder
Skriv här	Skriv här	Skriv här	Skriv här	Skriv här
2 RoK	64 kvm	N/A	N/A	9 100 kr
5 RoK	111 kvm	N/A	N/A	14 800 kr
6 Rok	130 kvm	N/A	N/A	16 000 kr

Jämförelsehyra

Typ/storlek (RoK)	BOA/LOA (kvm)	Hyra (kr/mån)
2 RoK	55	8 650 kr
3 RoK	70	10 380 kr

Lönsamhetsbedömning

Åtgärderna har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetsbedömning. Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på 5,47 %.

Direktavkastning och marknadsvärde.

Efter investeringen beräknas fastigheten ha ett marknadsvärde enligt koncernens värderingsmodell på 563 040 000 kr med hänsyn till marknadens direktavkastningskrav på 5,00 %. Direktavkastningen i projektet motsvarar 4,62 %.

	Före	Efter
Bokfört värde	138 603 000 kr	156 703 000 kr
Marknadsvärde enligt Framtidens	553 000 000 kr	563 040 000 kr
Övervärde/Nedskrivningsbehov	414 397 000 kr	406 337 000 kr

Upphandling och tidplan

Planen är att påbörja upphandling Kvartal 3 eller 4 2025.

Risk- och känslighetsanalys

Bygglov och hyresförhandlingar.

Avstämning mål och strategier

	Ja	Nej
Cirka 50 procent av lgh renoveras utan standard- och hyreshöjning	N/A	N/A
Dialog förs med hyresgästerna	X	
Olika Tillvalsnivåer erbjuds		X
Återanvändning av material har gjorts/övervägts	X	
Möjligheten till energieffektivisering har prövats och dokumenterats	X	
Klimatkrav ställs i upphandling som bidrar till målet om halverade utsläpp efter 2025	X	
Full bruksvärdeshyra tas ut		X
Projektet uppfyller klimatkravet om halverade utsläpp för projekt som byggstartas efter 2025	X	