

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-10-22

Ärendenummer HIG-2024-00381

Handläggare

Glenn Westerberg

Telefon: 031-3685326

E-post: glenn.westerberg@higab.se

Lokalanpassning Gårdavägen 2 Investering hyresgäst Anpassning för Äldre samt vård och omsorgsnämnden (ÄVO)

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab.

1. Att besluta om utökad investeringsram i projektet till [REDACTED].

Sammanfattning

Lokalanpassning ÄVO söker utökat ekonomiskt mandat från [REDACTED] till [REDACTED]

Ökningen om [REDACTED] består dels av tillkommande beställningar från hyresgästen om [REDACTED] vilka finansieras genom upprättat ombyggnadstillägg, dels en kostnadsökning på cirka [REDACTED] kopplad till Higabs åtagande enligt gällande hyresavtal.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektets rev. totala projektram utökas från tidigare beslutad volym om [REDACTED] till [REDACTED].

Med den utökade kostnaden om ca [REDACTED] med en hyra på [REDACTED], [REDACTED] per år blir direktavkastningen för investeringen [REDACTED] att jämföra mot marknadens förväntning i området, [REDACTED].

<u>Dessa uppgifter ska läggas in i affärsförslaget</u>		
(belopp i mnkr om inte annat anges)		
Bedömt värde för fastigheten idag		mnkr
Investering		mnkr
Totalt värde efter investering		mnkr
Beräknat driftnetto efter investering år 1:		mnkr
Direktavkastning år 1:		
Marknadens förväntade avkastningskrav:		
Bedömt marknadsvärde efter investering		mnkr
Inget nedskrivningsbehov föreligger		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

ÄVO Centrum samarbetar med ett flertal olika kommunala/statliga instanser som är etablerade i närområdet. Geografiskt läge på ÄVO:s nya lokaler är av största vikt för verksamheten.

Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna. Notera att skyddsombud har i tidigt skede varit på Gårdavägen och framfört sina synpunkter till ÄVO.

Bilagor

1. PU §14. Lokalanpassning Gårdavägen 2 Higab AB 2024-11-15
2. Uppdaterad investeringskalkyl, GV2 Proj.16024

Ärendet

Styrelsen behöver godkänna utökad investeringsram om [REDACTED]. Bestående av tillkommande beställningar från hyresgästen om [REDACTED], samt en kostnadsökning på cirka [REDACTED] kopplad till Higabs åtagande enligt gällande hyresavtal.

Beskrivning av ärendet

Styrelsen beslutade 2024-11-15 om färdigställande av lokal om 2839 kvm i Fastighet Gårda 19:12, Gårdavägen 2. Investeringen avser hyresgästanpassning och underhåll. Total projektvolym [REDACTED] Projekt 16024 – Gårdavägen 2. ÄVO.

Lokalanpassning ÄVO söker utökat ekonomiskt mandat från [REDACTED] till [REDACTED].

Ökningen om [REDACTED] består dels av tillkommande beställningar från hyresgästen om [REDACTED], vilka finansieras genom upprättat ombyggnadstillägg, samt en kostnadsökning på cirka [REDACTED] kopplad till Higabs åtagande enligt gällande hyresavtal.

Den ökade kostnaden avser främst ventilationsåtgärder för att uppfylla arbetsmiljökrav, bestående av nytt luftbehandlingssystem och installation av kyla som betjänar konferensdelar. Den initiala bedömningen av ventilationsbehovet var för låg, vilket medfört ökade kostnader. Entreprenaden sker på löpande räkning, vilket bidrar till svårigheten att i tidigt skede förutse kostnadsutvecklingen då projekten ofta är som mest kostnadsintensiva i slutskedet.

Handläggarens namn

Glenn Westerberg

Befattning

Fastighetsförvaltare

Chefens namn

Mirja Primo

Befattning

Förvaltningschef



§ 14

Lokalanpassning Gårdavägen 2

Per-Henrik Hartmann föredrar ärendet i enlighet med utsänd handling.

Beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att besluta om färdigställande av lokal om 2839 kvm i Fastighet Gårda 19:12, Gårdavägen 2. Investeringen avser hyresgästanpassning och underhåll. Total projektvolym [REDACTED].

Handling

14. Beslutsärende - Lokalanpassning Gårdavägen 2

Dag för justering

2024-11-15

Vid protokollet

Sekreterare

Linnea Pousard

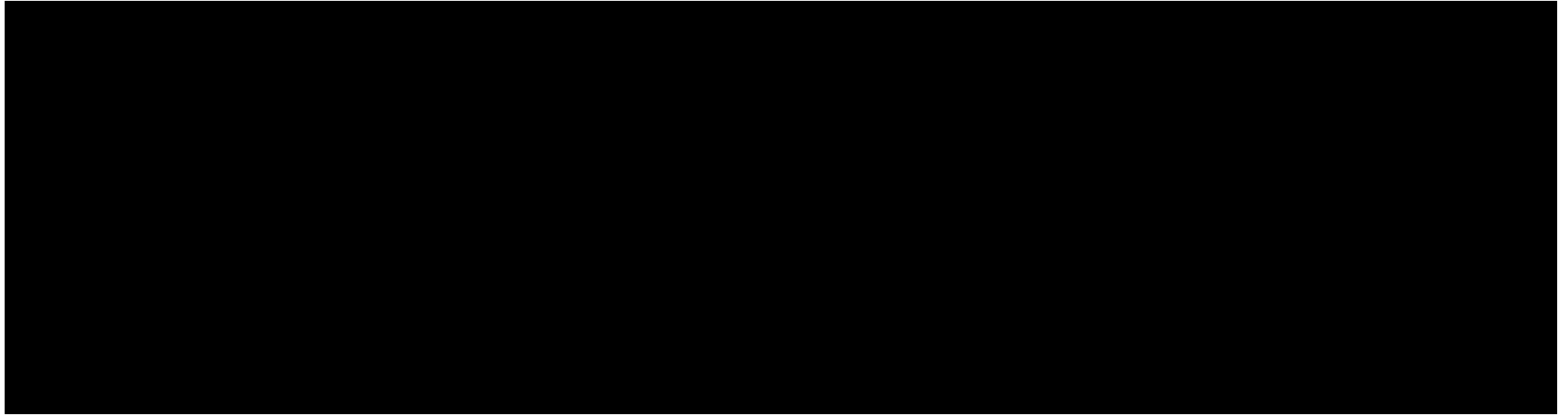
Ordförande

Johannes Olsson

Justerande

Kalle Bäck

Resultatutveckling (Nuvärde av årets resultat)



Period från År 1