



**Beslutsunderlag**

Styrelsen 2020-08-31

Återremitterat 2020-06-23

Diarienummer 0063/20

Handläggare: Anders Söderberg, vice vd

Telefon: 031-368 54 64

E-post: anders.soderberg@gshab.goteborg.se

## Yttrande över hemställen avseende Lisebergs försäljning av fastighet till Volvo och försäljning av fastighet för uppförande av parkeringsanläggning (reviderat)

### Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Hemställen från Liseberg AB tillstyrks enligt punkterna nedan med beaktande av Stadshus kommentarer i föreliggande beslutsunderlag:
  - a. förvärv av två lagerbolag, NYAB1 och NYAB2.
  - b. bolagsordning för lagerbolag NYAB1 och lagerbolag NYAB2 antas i enlighet med Lisebergs hemställen.
  - c. genom försäljning av bolaget NYAB1 avyttra del av fastigheten Göteborg Skår 40:17 till Volvo för uppförande av Volvos upplevelsecenter.
  - d. genom försäljning av bolaget NYAB2 avyttra del av fastigheten Göteborg Skår 40:17 till extern part för uppförande av parkeringsanläggning.
2. Att i enlighet med Lisebergs beslutsunderlag föreslå valberedningen att bolagens (NYAB1 och NYAB2) styrelser utgörs av Thomas Sjöstrand VD AB Liseberg Skår 40:17, Mats Wittholt ekonomichef Liseberg AB och Erik Mölne Liseberg.
3. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.
4. Besluten under denna paragraf förklaras omedelbart justerade.

### Sammanfattning

Ärendet har kompletterats efter återremiss i Stadshus styrelse 2020-06-23.

Lisebergs har hemställt till kommunfullmäktige om ställningstagande för att få avyttra delar av fastigheten Göteborg Skår 40:17. Syftet är dels att skapa förutsättningar för Volvo Car Corporation och AB Volvo att uppföra ett gemensamt upplevelsecenter, samt möjliggöra för extern intressent att uppföra en parkeringsanläggning som möter Lisebergs och Volvos parkeringsbehov i enlighet med aktuella detaljplaner.

För att möjliggöra detta avser Liseberg att förvärva två lagerbolag (NYAB1 och NYAB2) dit delar av fastigheten Göteborg Skår 40:17 överförs. Bolagen säljs därefter till Volvo respektive extern parkeringsintressent.

Avyttring av fastigheter och därtill hörande bolagsförvärv bedöms vara ärenden av principiell beskaffenhet som Stadshus ska yttra sig över (Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning) inför att det tillställs kommunfullmäktige för ställningstagande (KL10:3 ärenden av principiell karaktär.

Försäljningssumman vid avyttring av del av fastighet Skår 40:17 beräknas preliminärt till ca 122 mnkr och beräknas ge ett positivt resultat om ca 47 mnkr.

Fastighetsnämnden har enligt Göteborgs stads riktlinjer tillfrågats om stadens intresse för området och beslutat avstå från förvärv.

Liseberg beskriver i sin hemställan att avyttringen av fastigheterna planeras komma att villkoras på så sätt att Liseberg ska ha möjlighet till återköp i det fall planerna för upplevelsecentret inte fullföljs. Vidare skriver Liseberg att överlåtelsen till Volvo villkoras av att avtal om överlåtelse av fastigheten för parkeringsanläggning har ingåtts med annan part.

Stadshus anser att de i Lisebergs hemställan beskrivna avtalsvillkoren för att säkerställa helheten i affären och säkerställa rådigheten över marken i händelse av att affären inte fullföljs är en förutsättning för att tillstyrka hemställan.

Sammanfattningsvis ser Stadshus inga hinder att genomföra försäljningen i enlighet med Lisebergs hemställan. Vidare har Stadshus utifrån Lisebergs och Göteborg & Co:s ärenden, inga invändningar mot att Liseberg avyttrar fastigheterna externt.

## **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Stadshus har inte funnit anledning att mer än översiktligt granska Lisebergs ekonomiska kalkyler.

Lisebergs föreslagna avyttring av del av fastigheten Göteborg Skår 40:17 till Volvo för uppförande av Volvos upplevelsecenter och del av samma fastighet till annan part för uppförande av parkeringsanläggning beräknas preliminärt till försäljningssumman ca 122 mnkr. Den ekonomiska konsekvensen för Liseberg vid avyttring av fastigheterna beräknas skapa ett positivt resultat på preliminärt ca 47 mnkr.

Stadshus delar Göteborg & Co:s uppfattning att det upplevelsecenter som Volvo ämnar uppföra förväntas komplettera utbudet av reseanledningar i det evenemangsstråk som i dagsläget sträcker sig från Ullevi i norr till Liseberg i söder. Tillskottet förväntas bidra till attraktiviteten i hela området och på så vis attrahera fler besökare till destinationen. En större andel besökare i staden innebär i vidare utsträckning bl.a. en mer levande stadsbild och högre turistekonomiska effekter.

Stadshus gör bedömningen att utformningen av parkeringsanläggningen i form av en integrerad byggnad tillsammans med upplevelsecentret innebär ett effektivt nyttjande av mark i området. Att byggnationen tar mindre mark i anspråk än om parkeringsanläggningen uppförts som en separat byggnad innebär även fördelar för expansion av Lisebergs verksamhet i framtiden.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

Syftet med förvärv av lagerbolag för paketering av fastigheterna och försäljning av del av fastigheten Göteborg Skår 40:17 är att möjliggöra uppförandet av Volvos

upplevelsecenter och en integrerad parkeringsanläggning vilket kommer innebära en förändrad användning av området som idag består av outnyttjad tidigare industrimark.

Enligt Volvos beräkningar väntas närmare 500 000 besökare till Volvos tilltänkta upplevelsecenter. Även om inte alla besökare är tillkommande utan kanske är besökare som förlänger sin vistelse så innebär ett ökat besöksantal en viss negativ inverkan på miljön.

Destinationen Göteborg har under flera år i olika internationella sammanhang uppmärksamats som en ledande hållbar destination ur både ett ekologiskt och socialt perspektiv varför Göteborg får anses vara väl rustat för att hantera ytterligare en anledning att besöka staden.

Göteborg & Co uppger att svenska besökare 2019 stod för 70% av gästnätterna i Göteborgsregionen och av de internationella var 25% från närmarknaderna Norge och Danmark. De flesta besökare har således möjlighet att nå Göteborg med tåg, färja, buss eller bil. Bolagen i Klustret turism, kultur och evenemang arbetar kontinuerligt med att främja hållbara transporter där det är ett alternativ.

En utveckling av området förutsätter en ny detaljplan som förväntas tillställas kommunfullmäktige för beslut under hösten 2020. Ur ett fysiskt miljöperspektiv innebär ett genomförande av Volvos planer att de miljöförbättrande åtgärder längs Mölndalsån som den nya detaljplanen föreskriver genomförs. Planen föreskriver att en ekologiskt funktionell kantzoon ska anläggas i syfte att bidra till förbättring av vattenkvaliteten i Mölndalsån och bidra till ökade förutsättningar för biologisk mångfald. Planen föreskriver också att den tidigare industrimarken saneras vilket minskar framtida risk för spridning av föroreningar.

## **Bedömning ur social dimension**

Attraktiva besöksanledningar bidrar till ökad attraktivitet för Göteborg vilket leder till en ökad aktivitet i besöksnäringen. Näringen skapar sysselsättning och innebär ofta ett första insteg på arbetsmarknaden för unga personer och människor som står längre från arbetsmarknaden.

Ett centralt beläget upplevelsecenter som beskriver Volvos historia, nutid och framtid kan bidra till ökad förståelse för de ömsesidiga relationer som finns mellan industrin och Göteborg. Det kan bidra till ökad kunskap och stolthet över Göteborg och dess globala näringsliv.

Området är idag ogästvänligt men genom detaljplanens krav på ett rekreativt parkstråk utmed Mölndalsåns strand och en hög kvalitet i utformningen av byggnaden kan ett nytt vardagsrum för Göteborgare i alla målgrupper skapas.

## **Bilagor**

1. Göteborg & Co AB:s yttrande över Lisebergs hemställen (Göteborg & Co AB 2020-05-14)
2. Liseberg AB:s hemställen om ställningstagande avseende försäljning av fastighet till Volvo och försäljning av fastighet för uppförande av parkeringsanläggning (Liseberg AB 2020-05-07)

3. Protokollsutdrag från fastighetsnämnden avseende AB Liseberg Skår 40:17 tilltänkta försäljningar av delar av fastigheten Göteborg Skår 40:17 (Fastighetsnämnden 2020-04-20)
4. Bolagsordning NYAB1
5. Bolagsordning NYAB2
6. Yrkande om återremiss 2020-06-23
7. Yttrande från Göteborgs Stads Parkerings AB 2020-08-20
8. SVEFA AB Värdering del av fastigheten Göteborg Skår 40:17
9. CBRE Sweden AB Värdering del av fastigheten Göteborg Skår 40:17

## Ärendet

Ärendet avser Stadshus yttrande över Lisebergs hemställan till kommunfullmäktige (KL10:3 ärenden av principiell karaktär) om att avyttra delar av fastigheten Göteborg Skår 40:17 i syfte att skapa förutsättningar för Volvo Car Corporation och AB Volvos plan att tillskapa ett gemensamt upplevelsecenter samt skapa en parkeringsanläggning som till stor del möter aktuella detaljplaners bedömda behov på parkeringskapacitet.

Efter återremiss i Stadshus styrelse 2020-06-23 har ärendet i slutet kompletterats med den information som efterfrågats och även kompletterats med några upplysningar.

## Beskrivning av ärendet

Både Lisebergs ärende och Göteborg & Co:s yttrande är välskrivna och i allt väsentligt heltäckande varför Stadshus yttrande, utöver en kort inledning, koncentreras till de principiella ställningstagande som Stadshus har att ta ställning till. I övrigt hänvisas till bilagda beslutsunderlag från bolagen.

2013 förvärvade Liseberg industrifastigheten Skår 40:17, mellan Mölndalsån och E6, i syfte att säkerställa Lisebergs framtida expansionsmöjligheter. Förvärvet möjliggjorde frigörandet av yta direkt söder om nöjesparken för Lisebergs Jubileumsprojekt (vattenpark och tematiserat upplevelsehotell), som kommunfullmäktige tillstyrkte 2017-02-23, och som påbörjades hösten 2019.

Volvo Car Corporation och AB Volvo, nedan Volvo, och Liseberg har sedan sommaren 2018 fört en dialog om möjlig försäljning av en del av fastigheten Göteborg Skår 40:17 i syfte att uppföra Volvos upplevelsecenter World of Volvo på platsen. Liseberg föreslår att sälja en del av fastigheten Göteborg Skår 40:17 till Volvo.

Beslutad ”Detaljplan I” som i huvudsak avser Lisebergs Jubileumspark och ”Detaljplan II”, öster om Nellickevägen (planeras för KF ställningstagande hösten 2020) som avser området söder om Liseberg och mellan Mölndalsån och E6 reglerar sammantaget ett parkeringsbehov om 1 866 platser för att täcka parkeringsbehovet för besökare till Lisebergs anläggningar och Volvos anläggning.

Stora delar av parkeringsbehovet för Lisebergs och Volvos tillkommande behov (1 548 platser) föreslås lösas genom att Volvos upplevelsecentrum integreras med en parkeringsanläggning<sup>1</sup>. Den integrerade lösningen innebär att Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen uppförs på två självständiga fastigheter men som en byggnadsteknisk enhet.

Trafiknämnden och Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag (Parkeringsbolaget) har både genom sitt gemensamma uppdrag från Kommunfullmäktige att belysa parkerings- och infrastrukturfrågan i området och i sina yttrande över ”Detaljplan II” redovisat sina synpunkter på parkeringsfrågan. Trafiknämnden tillstyrker planen men konstaterar också i sitt yttrande att de trafikanalyser som genomförts inom ramen för planarbetet har haft sin utgångspunkt i att de som kommer att nyttja parkeringsanläggningen är besökare eller anställda till Liseberg och Volvo. Om det blir andra som nyttjar parkeringshuset gäller inte analyserna. Vidare poängteras att det är av stor vikt att staden ur ett trafikperspektiv

---

<sup>1</sup> Planens parkeringsbehov utöver de ca 1 548 platserna som planeras i enlighet med Lisebergs hemställan avses att uppföras längre fram i tiden i takt med att området successivt exploateras med annan bebyggelse i enlighet med ”Detaljplan II”.

har rådighet över parkeringen. Om inte så blir fallet kan det innebära att det blir svårare att nå trafikstrategins mål. Även Parkeringsbolagets styrelse tillstyrker planen och konstaterar att den inte är strategisk ur ett evenemangs- och besöksnäringssperspektiv men poängterar att anläggningen är olämplig för arbetspendlare.

Liseberg har efter övervägande beslutat föreslå att sälja en del av fastigheten Göteborg Skår 40:17 till en extern parkeringsentreprenör

Vid försäljning av fastigheter ska enligt stadens riktlinjer Fastighetsnämnden ges möjlighet att förvärva fastigheten innan den erbjuds för extern försäljning. Liseberg har ställt frågan och Fastighetsnämnden har beslutat avstå från att förvärva området inom Göteborg Skår 40:17 för upplevelsecenter och parkeringsanläggning (FN 2020-04-20 § 82 1177/20).

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

Ärendet är av den karaktären att det behöver prövas utifrån 10 kap 3 § kommunallag (2017:725) om ärenden av principiell beskaffenhet och hemställs därför till kommunfullmäktige. Avyttring av fastigheter och därtill hörande bolagsförvärv bedöms vara ärenden av principiell beskaffenhet som ska tillställas kommunfullmäktige för ställningstagande.

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning ska Stadshuset yttra sig över ärenden av principiell karaktär eller annars av större vikt som ska till kommunfullmäktige för ställningstagande.

### **Bolagsförvärv lagerbolag och avyttring bolag**

Stadshuset delar den bild som Liseberg beskriver i sin hemställan att det är en etablerad praxis på fastighetsområdet att vid försäljning av kommersiella fastigheter att avyttringen av en fastighet sker i aktiebolagsform. Att avyttra fastigheter i bolagsform ökar möjligheterna till villkorade försäljningar jämfört med vad som är möjligt vid traditionella fastighetsöverlåtelser, där jordabalkens regler tillämpas. Man kan avtala om villkor som gäller under en längre tid än vid direktförsäljning av en fastighet. Därtill kommer skattemässiga fördelar som ger ett högre nettoresultat för Liseberg vid försäljningen.

Stadshuskoncernens fastighetsägande bolag tillämpar tillvägagångssättet vid avyttring av fastigheter där det är möjligt och lämpligt.

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning ska moderbolag bereda förslag till kommunfullmäktige att godkänna ledamöter utan partipolitisk beteckning i dotterbolag

Liseberg föreslår att styrelsen till de nya lagerbolagen bemannas av tjänstepersoner från bolaget eftersom bolagen inte kommer att bedriva någon verksamhet utan enbart ha till syfte att innehålla fastigheter inför avyttring. Till valberedningen föreslås tjänstepersonerna Thomas Sjöstrand VD AB Liseberg Skår 40:17, Mats Wittholt ekonomichef Liseberg AB och Erik Mölne Liseberg.

### **Avyttring av fastigheterna**

Den föreslagna användningen av platsen möjliggör för Volvobolagen att skapa ett upplevelsecenter i ett centralt läge i Göteborg. Göteborg & Co ser positivt på etableringen och anser bland annat att det skulle vara ett välkommet tillskott till evenemangsstråket som skapar ökad attraktivitet till Göteborg. Den föreslagna lösningen är yteffektiv och

skapar förutsättningar för Lisebergs fortsatta expansion samtidigt som den löser Lisebergs och Volvos parkeringsbehov. Utöver Volvos intresse beskriver Liseberg att det finns externa intressenter som visat intresse för att förvärva fastigheten med parkeringsanläggningen utifrån marknadsmässiga förutsättningar.

Liseberg beskriver i sitt beslutsunderlag att avyttringen av fastigheten till Volvo planeras komma att villkoras på så sätt att Liseberg ska ha möjlighet till återköp för det fall Volvo inte uppför upplevelsecenter på fastigheten. På samma sätt ska avyttring av fastigheten för parkeringsanläggning villkoras med möjlighet till återköp för det fall Volvos upplevelsecenter inte uppförs. Vidare skriver Liseberg att överlåtelsen till Volvo villkoras av att avtal om överlåtelse av fastigheten för parkeringsanläggning har ingåtts med annan part.

Som nämnts ovan har Fastighetsnämnden enligt gällande regelverk givits möjlighet att förvärva fastigheten vilket Fastighetsnämnden beslutat avstå ifrån.

### **Hantering av allmänna handlingar vid försäljning av fastighet**

Fastighetshandlingar och bolagshandlingar är allmänna handlingar. Oavsett om en försäljning av en kommunal fastighet sker direkt genom en ren fastighetsförsäljning, eller genom en försäljning av aktierna i ett bolag som äger fastigheten, gäller att handlingar som rör fastigheten/bolaget utgör allmänna handlingar. Kommunalt bolag som säljare av en fastighet ska därför tillämpa tryckfrihetsförordningen, arkivlagen, offentlighets- och sekretesslagen och Göteborgs Stads styrande dokument om allmänna handlingar och arkiv.

Samråd med Regionarkivet behövs när en fastighet/bolag ska säljas då reglerna för överlämnande alternativt utlån av allmänna handlingar skiljer sig åt beroende på om köparen är en annan myndighet eller om det är en enskild.

Huvudregeln är att handlingar i ursprungligt skick (t ex original) inte får överlämnas till enskild utan stöd i lag, eller överlämnas till annan myndighet utan beslut i fullmäktige.

För överlämnande av kopior behövs inget beslut eller samråd med Regionarkivet.

### **Stadshus styrelses återremiss**

Ärendet återremitterades vid Stadshus styrelsemöte 2020-06-23 för att komplettera med yttrande från Parkeringsbolaget i frågan om huvudmannaskap för parkeringsanläggningen utifrån uppdaterade förutsättningar kring parkeringstaxor samt för komplettering med oberoende värdering av fastigheter som är aktuella för försäljning.

### **Parkeringsbolagets yttrande efter återremiss**

Parkeringsbolaget har vid sitt styrelsemöte 2020-08-20 lämnat ett yttrande. Styrelsen beslutade ”att det finns ekonomiska förutsättningar att göra investeringen även om det i dagsläget inte utgör ett strategiskt läge”. (§101 Dnr 0213-20). Parkeringsbolagets beslut med underlag framgår av bilaga 7.

### **Värdering av fastigheterna**

Föreliggande beslutsunderlag har kompletterats med fastighetsvärderingar. Lisebergs värdering av besöksanläggningen från januari 2019 och uppdatering i oktober samma år är utförd av SVEFA AB. Volvos värdering från december 2019 är genomförd av CBRE Sweden AB. SVEFA värderar byggrätten för besöksändamål till 4000-4100 kr

per kvm BTA (bruttoarea) medan CBRE värderar byggrätten till 350 kr per kvm BTA. Parkeringsanläggningen har enbart värderats av SVEFA AB vid två tillfällen enligt ovan till 900-950 kr per kvm BTA. Liseberg redovisar i sin kalkyl att den preliminära försäljningskalkylen för byggrätten avsedd för Volvos upplevelsecenter utgår från kvadratmeterpriset BTA 3850 kr och försäljningskalkylen för byggrätten avsedd för parkeringsanläggningen utgår från priset 950 kr/kvm BTA.

### **Upphandling**

Om det skulle bli aktuellt med ett eventuellt kommunkoncerninternt uppförande av parkeringsanläggningen, som tillsammans med upplevelsecentret tekniskt sett utgör en enhet, kan frågan om upphandlingsplikt komma att aktualiseras. Parkeringsbolaget beskriver i sitt yttrande att Liseberg, i ett tidigare skede, då man hade för avsikt att själv uppföra anläggningen, utrett frågan med hjälp av extern juridisk bedömning, biträdd av byggnadsteknisk kompetens. Utredningen kom fram till att LOU inte behöver tillämpas om hela byggtreprenaden av byggtekniska skäl betraktas som ett odelbart blandat kontrakt och arbetena hänförliga till upplevelsecentret är kontraktets huvudföremål samt värdemässigt överstiger kostnaderna hänförliga till parkeringshuset.

Det råder en viss osäkerhet kring möjligheterna att tillämpa undantaget från upphandlingsplikten för detta objekt då inget motsvarande fall, såvitt känt, är prövat i nationell rätt.

### **Bolagsförvärv lagerbolag och avyttring bolag**

Vid en eventuell intern överlåtelse av aktuell del av fastighet sker förvärvet genom en Stadshusintern fastighetsöverlåtelse till skattemässigt restvärde varför föreslaget förvärv av lagerbolaget NYAB2 utgår. Avtal om parkeringsrätter i anläggningen och eventuellt andra avtal får tecknas med mottagaren istället för med lagerbolaget (NYAB2).

### **Övrigt**

Om det skulle bli aktuellt med en intern överlåtelse av aktuell del av fastighet är det viktigt att Liseberg fortsatt är involverat i processen och att bolaget bistår mottagaren i det fortsatta arbetet med att skapa avtalsmässiga förutsättningar för anläggningen.

## **Sammanfattande bedömning**

Göteborgs Stadshus ser positivt på Volvos nyetablering som ett viktigt varumärkesbyggande tillskott för Volvo och för Göteborg. Upplevelsecentret bidrar till besöksnäringens utveckling och Göteborgs Stads mål för besöksnäringen fram till 2030 både vad avser volymutveckling och attraktivitet.

I Göteborgsregionen genomförs för närvarande ett antal större hotellinvesteringar som bidrar till ökad sysselsättning. För en fortsatt god utveckling av boendeinvesteringar krävs investeringar i upplevelser och besöksanledningar som stärker Göteborgs attraktivitet. Det sker kontinuerligt investeringar i besöksanledningar och upplevelser från privat sektor men det är, utöver Svenska Mässans investeringar, sällsynt och positivt med privata investeringar i den storlek som Volvos upplevelsecenter innebär. Att även investeringen i parkeringsanläggningen bedöms kunna finansieras i privat sektor får med bakgrund av det prioriteringsbehov bland investeringar som beskrivs i Kommunfullmäktiges budget 2020 ses som positivt ur ett Stadshuskoncernperspektiv.

Covid-19-effekterna är svåra att bedöma vad gäller resmönster och påverkan på besöksnäringen. Göteborg & Co pekar dock på att 70% av övernattningarna 2019 bestod



av svenska besökare och att närmarknaderna Norge och Danmark står för 25% av de internationella besökarna. Det skulle kunna innebära en fördel för Göteborg i det fall resmönstren ändras till relativt sett nära och säkra resmål.

Stadshus anser att ovan beskrivna villkor där Liseberg säkerställer helheten i affären och att också säkerställer rådigheten över marken i händelse av att affären inte fullföljs är en förutsättning för att tillstyrka hemställan.

Sammanfattningsvis ser Göteborgs Stadshus inga hinder att genomföra försäljningen i enlighet med Lisebergs hemställan. Vidare har Stadshus utifrån Lisebergs och Göteborg & Co:s ärenden, inga invändningar mot att Liseberg avyttrar fastigheterna externt.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB

## PROTOKOLLSUTDRAG

### § 79

#### Hemställen om ställningstagande avseende Lisebergs försäljning av fastighet till Volvo och försäljning av fastighet för uppförande av parkeringsanläggning (bilaga 12-16)

Volvo planerar att uppföra ett upplevelsecenter söder om Liseberg med bl.a. dagens Volvo Museum i uppgraderad form. Liseberg avser sälja del av fastighet som bolag för att möjliggöra detta upplevelsecenter. För att lösa parkeringsbehov avser Liseberg även sälja ytterligare del av fastighet som bolag. Liseberg hemställer om kommunfullmäktiges ställningstagande. Förelåg förslag till beslut enligt bilaga till kallelsen.

#### Beslut

1. Liseberg AB:s hemställen om ställningstagande avseende försäljning av fastighet till Volvo och försäljning av fastighet för uppförande av parkeringsanläggning tillstyrks.
2. Ärendet överlämnas till Göteborgs Stadshus AB, kommunstyrelsen samt kommunfullmäktige för vidare beredning.

Paragrafen justeras omedelbart.

Dag som ovan

Sekreterare



Jan Persson

Ordförande



Jonas Ransgård

Justerande



Eva Flyborg

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2020-04-28

Diarienummer 0231/20

Handläggare

Jesper Pamp

Telefon:031-368 40 22

E-post: jesper.pamp@goteborg.com

## Yttrande över hemställen om ställningstagande avseende Lisebergs försäljning av fastighet till Volvo och försäljning fastighet för uppförande av parkeringsanläggning

### Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta;

1. Liseberg ABs hemställen om ställningstagande avseende försäljning av fastighet till Volvo och försäljning av fastighet för uppförande av parkeringsanläggning tillstyrks,
2. Ärendet översänds till Göteborgs Stadshus AB, kommunstyrelsen samt kommunfullmäktige för vidare beredning,
3. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

### Sammanfattning

Volvo planerar att uppföra ett upplevelsecenter, s.k. brand experience centre, söder om Liseberg. Upplevelsecentret är tänkt att husera dagens Volvo Museum i uppgraderad form, där besökarna ska få uppleva bolagets historia, nutid och framtidsvision i kombination med olika kringverksamheter såsom café, restaurang och konferensmöjligheter. Liseberg har för avsikt att sälja delar av den fastighet som bolaget äger söder om den befintliga nöjesparken till Volvo i syfte att möjliggöra detta upplevelsecenter.

Liseberg har sedan tidigare i uppgift att lösa parkeringsbehovet för den egna existerande verksamheten och för Lisebergs Jubileumsprojekt. För att kunna sälja del av den fastighet som Volvo önskar köpa krävs enligt gällande detaljplan att parkeringsbehovet med totalt 1 548 parkeringsplatser för Liseberg och Volvo omhändertas. Detta föreslås ske genom en lösning där Volvos upplevelsecentrum integreras med en parkeringsanläggning. Den integrerade lösningen innebär att Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen uppförs på två självständiga fastigheter men som en byggnadsteknisk enhet.

Då det inte ligger inom Lisebergs kärnverksamhet att bedriva parkeringsanläggning föreslås att den fastighet som bildats för uppförande av parkeringsanläggning avyttras till annan part. Liseberg har fört diskussioner med externa intressenter som visat sitt intresse att förvärva anläggningen utifrån marknadsmässiga förutsättningar.

Göteborg & Co ser positivt på Volvos nyetablering av ett upplevelsecenter i området och anser detta vara ett välkommet tillskott i evenemangstråkets redan starka utbud av

attraktiva besöksanledningar, vilket fortsatt förväntas driva turism till destinationen. Bolaget ställer sig även positivt till föreslaget alternativ till parkeringsanläggning och anser att denna lösning på bästa sätt möjliggör för byggnationen av upplevelsecentret samt omhändertar Lisebergs behov av parkeringsplatser.

Lisebergs hemställan bifogas i sin helhet som bilaga till föreliggande tjänsteutlåtande.

## **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Liseberg önskar avyttra fastighet till Volvo för uppförande av Volvos upplevelsecenter och fastighet till annan part för uppförande av parkeringsanläggning till ett preliminärt beräknat belopp om 121,7 Mkr. Den ekonomiska konsekvensen för Liseberg vid avyttring av fastigheterna beräknas bli ett positivt resultat på 46.6 Mkr.

Det upplevelsecenter som Volvo ämnar uppföra förväntas komplettera utbudet av reseanledningar i det evenemangsstråk som i dagsläget sträcker sig från Ullevi i norr till Liseberg i söder. Tillskottet förväntas bidra till attraktiviteten i hela området och på så vis attrahera fler besökare till destinationen. En större andel besökare i staden innebär i vidare utsträckning bl.a. en mer levande stadsbild och högre turistekonomiska effekter.

Utformningen av parkeringsanläggningen i form av en integrerad byggnad tillsammans med upplevelsecentret innebär en kostnadseffektivitet, både sett till uppförandet och nyttjandet av mark i området. Att byggnationen tar mindre mark i anspråk än om parkeringsanläggningen uppförts som en separat byggnad innebär även fördelar för expansion av Lisebergs verksamhet i framtiden.

Liseberg presenterar i sitt underlag alternativa lösningar för att tillgodose parkeringsbehovet för Volvos upplevelsecenter samt Lisebergs verksamhet inkluderat bl.a. investeringskostnader och överväganden rörande yteffektivitet samt framtida expansionsplaner. Göteborg & Co utgår ifrån att Lisebergs bedömningar och kalkyler ger bäst möjliga bild av de ekonomiska förutsättningarna.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

Genom nyetablering av Volvos upplevelsecenter i anslutning till evenemangsstråket tillgängliggörs besöksmålet genom kollektivtrafik på ett helt annat sätt än nuvarande Volvo museum i Arendal. På sikt skulle detta kunna möjliggöra stärkta kollektivtrafiklösningar till området vilket ytterligare minskar bilburen trafik i dessa delar av staden. Genom att samla flera besöksmål på en begränsad yta såsom evenemangsstråket minskar dessutom transportavstånden mellan dessa. Starka inhemska destinationer med ett attraktivt och variationsrikt utbud kan även i viss mån förväntas minska efterfrågan av svenskars långväga utlandsresor.

## **Bedömning ur social dimension**

Utifrån sociala perspektiv har Göteborg & Co inget ytterligare att tillföra ärendet än det som Liseberg redan omhändertagit i underlag till hemställan.

## **Bilagor**

Bilaga 1 Protokollsutdrag Liseberg AB:s styrelsemöte 2020-05-06

Bilaga 2 Hemställan från Liseberg AB

Bilaga 3 Bolagsordning NYAB1

Bilaga 4 Bolagsordning NYAB2

## Ärendet

Styrelsen för Göteborg & Co har att tillstyrka eller avstyrka Lisebergs hemställan om ställningstagande avseende försäljning av fastighet till Volvo och försäljning fastighet för uppförande av parkeringsanläggning.

## Beskrivning av ärendet

### Inledning

Bakgrunden till hemställan är Lisebergs förslag att avyttra delar av fastigheten Göteborg Skår 40:17 i syfte att skapa förutsättningar för Volvos plan att tillskapa ett upplevelsecenter och en parkeringslösning som dels möter aktuella detaljplaners krav på parkeringskapacitet och dels områdets långsiktiga parkeringsbehov.

### Upplevelsecenter

Volvo (Volvo Car Corporation och AB Volvo) planerar uppföra ett upplevelsecenter, s.k. brand experience centre, söder om Liseberg tänkt att husera dagens Volvo Museum i uppgraderad form. Besökarna ska kunna uppleva bolagens historia, nutid och framtidsvision i kombination med flera kringverksamheter såsom café, restaurang och konferensmöjligheter. Med bakgrund av detta har Liseberg för avsikt att sälja delar av den fastighet som bolaget äger söder om den befintliga nöjesparken till Volvo.

### Parkeringsanläggning

Liseberg har sedan tidigare i uppgift att lösa parkeringsbehovet för den egna existerande verksamheten samt för Lisebergs jubileumsprojekt. För att kunna sälja del av den fastigheten som Volvo önskar köpa för uppförande av upplevelsecenter krävs enligt gällande detaljplan att parkeringsbehovet för Liseberg och Volvo omhändertas. Sammanfattningsvis, med Lisebergs Jubileumsprojekt och Volvos upplevelsecenter i beaktande, finns det ett totalt behov av 1 548 parkeringsplatser i området för denna expansion. Parkeringssituationen föreslås lösas genom att Volvos upplevelsecentrum integreras med en parkeringsanläggning. Den integrerade lösningen innebär att Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen uppförs på två självständiga fastigheter men som en byggnadsteknisk enhet. Lösningen möjliggör att marken används mer yteffektivt och att områdets attraktionskraft ökar genom att lösningen skapar publika grönytor i samband med upplevelsecentret.

Lisebergs styrelse föreslår att parkeringsanläggningen ägs och driftas privat och behöver därför ett formellt godkännande av Fastighetsnämnden innan den byggrätt som avses för parkeringsanläggningen kan säljas på öppna marknaden. Fastighetsnämnden har under sammanträde den 23 april 2020 lämnat sitt godkännande till en externförsäljning. Liseberg har fört diskussioner med externa intressenter som visat sitt intresse att förvärva anläggningen utifrån marknadsmässiga förutsättningar.

Med ett avstånd om 1 300 m från centrala evenemangsområdet bedöms aktuell parkeringsanläggning inte vara strategiskt viktig ur ett generellt evenemangs- och besöksperspektiv för staden. Det ses därför inte som ändamålsenligt att inom ramen för denna parkeringsanläggning planera för en högre volym för att möta ett generellt behov av besöksplatser för evenemang.

## **Genomförande**

För att möjliggöra ovanstående lösningar kring upplevelsecenter och parkeringsanläggning krävs att av Lisebergs ägda fastighet Skår 40:17 delas i tre separata fastigheter. Den första fastigheten bildas för uppförande av Volvos upplevelsecenter och den andra bildas för uppförande av parkeringsanläggning. De tredje fastigheten som blir över från tidigare nämnda fastighetsbildningar kommer fortsatt ägas av Liseberg.

Ytterligare en förutsättning för genomförande är att Liseberg förvärvar två lagerbolag, NYAB1 och NYAB2, vars syften är att paketera och avyttra fastigheter i bolagsform. Den fastighet som Volvos upplevelsecenter planeras uppföras på, kommer att överföras till NYAB1 och den fastighet som parkeringsanläggningen planeras uppföras på, kommer att överföras till NYAB2.

## **Beslut och tidplan**

Köpen av lagerbolagen NYAB1 och NYAB2 planeras ske under hösten 2020. Dessa kommer att ägas av Liseberg en kort period då försäljning av NYAB1 och NYAB2, och därmed avyttring av fastigheterna, planeras ske under år 2021.

Eftersom Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen ska uppföras sammanbyggda och utgör två delar av en och samma byggnad kommer Volvo att uppföra både upplevelsecentret och parkeringsanläggningen och ombesörja både upplevelsecentrets och parkeringsanläggningens färdigprojektering.

Avyttringen av fastigheten till Volvo planeras komma att villkoras på så sätt att Liseberg ska ha möjlighet till återköp för det fall Volvo inte uppför upplevelsecenter på fastigheten. På samma sätt ska avyttring av fastigheten för parkeringsanläggning villkoras med möjlighet till återköp för det fall Volvos upplevelsecenter inte uppförs.

Föreliggande ärende bedöms vara av principiell beskaffenhet i enlighet med 5 kap 1 § Kommunallag (2017:725) och hemställs därför till kommunfullmäktige för ställningstagande. I rollen som moderbolag för Liseberg inhämtas Göteborg & Co:s ställningstagande i ärendet.

## **Bolagets bedömning**

Volvos planerade upplevelsecenter är ett s.k. brand experience centre, vilket innebär att besökaren får ta del av bolagens historia, nutid och framtidsvision. Upplevelsecentrets centrala läge och ambitionen att skapa en aktiv, attraktiv och tillgänglig mötesplats i Göteborg förväntas nå en större publik än dagens Volvo museum med besökare från hela världen. En arkitektfirma har fått i uppdrag att rita byggnaden, som är i fyra våningsplan med en kringliggande park. Upplevelsecentret och de förbättringar av kringmiljön som projektet innebär, antas generellt öka besöksattraktiviteten till området.

Enligt Volvos beräkningar i samarbete med en konsultfirma förväntas närmare 500 000 besökare till upplevelsecentret årligen. En tredjedel av gästerna förväntas komma från närmarknaden (inom 2h resa), en tredjedel från övriga landet och en tredjedel förväntas bestå av internationella besökare.

Konkurrensen om besökare till destinationen Göteborg är hård och ökar kontinuerligt. I syfte att behålla och öka destinationens marknadsandel krävs en stor attraktionskraft och ett omfattande, varierande utbud av reseanledningar som lockar flera målgrupper.

Göteborg & Co ser positivt på Volvos nyetablering av ett upplevelsecenter i området och anser detta vara ett välkommet tillskott i evenemangstråkets redan starka utbud av attraktiva besöksanledningar. Volvo har som företag och varumärke en stark förankring i Göteborg historiskt sett, något som kan förväntas fortsätta och förstärkas i och med etableringen av upplevelsecentret. Bolaget instämmer i Lisebergs bedömningar kring centrets bidrag till områdets generella attraktivitet. Den centrala placeringen i staden i nära anslutning till Lisebergs jubileumsprojekt i form av vattenpark och upplevelsehotell samt själva nöjesparken kan innebära ytterligare önskvärda synergier. Den verksamhet som upplevelsecentret erbjuder är inte säsongsbunden och kan därmed nyttjas av besökare över hela året, vilket är önskvärt.

Bolaget ställer sig även positivt till föreslaget alternativ till parkeringsanläggning och anser att denna lösning på bästa sätt möjliggör för byggnationen av upplevelsecentret samt omhändertar Lisebergs behov av parkeringsplatser.

Det beräknade antal årliga besökare som beskrivs ses som en mycket positiv effekt. Detta bidrar till realiserandet av målbilden för Göteborgs Stads program för besöksnäringens utveckling fram till 2030, där gästnattsutvecklingen, sysselsättningen samt omsättningen i besöksnäringen är centrala mått. Även för kommunfullmäktiges mål i budget 2020 för klustret turism, kultur och evenemang i form av ökade antal gästnätter samt att få fler människor att upptäcka och besöka Göteborg innebär genomförandet en nytta.

Det finns en svårighet i att bedöma på vilka sätt senaste tidens situation med koppling till covid-19 kommer att påverka besöksnäringen och resmönster i framtiden, men mycket talar för att den inhemska turismen även fortsättningsvis kommer att vara stark och se en tillväxt framöver. Då ca 70% av övernattningarna i Göteborg under 2019 bestod av inhemska besökare skulle ett sådant scenario sannolikt innebära fördelar för starka inhemska destinationer. Ser man till internationella gästnätter så utgör Norge och Danmark ca 25% av dessa, vilket även det talar för en fördel då mycket tyder på förändrade resmönster som innebär att man föredrar att semestra inom det relativa närområdet. Det utökade och varierade utbud i stadens existerande evenemangsstråk som Volvos upplevelsecenter hade inneburit, skulle bidra till att stärka destinationens position och attrahera potentiella besökare.

Peter Grönberg, VD

### § 3

#### **Volvo upplevelsecenter och fastighet för parkeringsanläggning, för beslut**

Thomas Sjöstrand redogjorde för ärendet, den process som förevarit och bolagets hemställan i enlighet med utsänt underlag.

Styrelsen beslutade

-att förvärva två lagerbolag (NYAB1 och NYAB2) dit fastighet som är avsedd för Volvos upplevelsecenter överförs (NYAB1 och dit fastighet som är avsedd för uppförande av parkeringsanläggning överförs (NYAB2).

-att anta bolagsordning för lagerbolag NYAB1 och lagerbolag NYAB2 enligt Göteborgs Stads Riktlinjer för ägarstyrning.

-att Liseberg överlåter NYAB1 som innehar den fastighet som bildats för uppförande av Volvos upplevelsecenter till Volvo.

-att Liseberg överlåter NYAB2 som innehar den fastighet som bildats för uppförande av parkeringsanläggning till annan part.

-att överlämna ärendet till Göteborg & Co, Stadshus AB, kommunstyrelsens och kommunfullmäktige för vidare hantering.



STYRELSEN FÖR  
LISEBERGSKONCERNEN  
Liseberg AB  
Hotell Liseberg Heden AB  
Lisebergs Gäst AB  
AB Liseberg Skår 40:17

UTDRAG UR PROTOKOLL vid  
extra styrelsesammanträde  
Sammanträdesdatum 2020-05-06

2 (2)

-att förklara beslut enligt ovan  
omedelbart justerade.

Vid protokollet



Ela Skorupska

*Liseberg*

# Hemställan om ställningstagande avseende Lisebergs försäljning av fastighet till Volvo och försäljning fastighet för uppförande av parkeringsanläggning

---

## Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

1. att förvärva två lagerbolag (NYAB1 och NYAB2) dit fastighet som är avsedd för Volvos upplevelsecenter överförs (NYAB1 och dit fastighet som är avsedd för uppförande av parkeringsanläggning överförs (NYAB2).
2. att anta bolagsordning för lagerbolag NYAB1 och lagerbolag NYAB2 enligt Göteborgs Stads Riktlinjer för ägarstyrning.
3. att överlåta NYAB1 som innehar den fastighet som bildats för uppförande av Volvos upplevelsecenter till Volvo.
4. att överlåta NYAB2 som innehar den fastighet som bildats för uppförande av parkeringsanläggning till annan part.
5. att överlämna ärendet till Göteborg & Co, Stadshus AB, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare hantering.

## Sammanfattning

Volvo Car Corporation och AB Volvo, tillsammans Volvo, planerar ett gemensamt upplevelsecenter, söder om Liseberg. Upplevelsecentret är tänkt att husera dagens Volvo Museum i uppgraderad form, där besökarna ska få uppleva bolagens historia, nutid och framtidsvision i kombination med olika kringverksamheter såsom café, restaurang och konferensmöjligheter.

Med anledning av detta har Liseberg för avsikt att sälja en del av den fastighet, Skår 40:17, som Liseberg äger söder om den befintliga nöjesparken till Volvo. Liseberg har sedan tidigare i uppgift att lösa parkeringsbehovet för den egna existerande verksamheten och för Lisebergs Jubileumsprojekt. För att kunna sälja del av den fastighet som Volvo önskar köpa krävs enligt gällande

detaljplan att parkeringsbehovet med totalt 1 548 parkeringsplatser för Liseberg och Volvo omhändertas. Detta föreslås ske genom en lösning där Volvos upplevelsecentrum integreras med en parkeringsanläggning. Den integrerade lösningen innebär att Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen uppförs på två självständiga fastigheter men som en byggnadsteknisk enhet. En integrerad lösning möjliggör att mark används mer yteffektivt och att områdets attraktionskraft ökar genom att lösningen integrerar publika gröna ytor med Volvos upplevelsecenter. En integrerad lösning skapar också bättre förutsättningar för Lisebergs framtida exploateringsmöjligheter. Då det inte ligger inom Lisebergs kärnverksamhet att bedriva parkeringsanläggning föreslås att den fastighet som bildats för uppförande av parkeringsanläggning avyttras till annan part.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Liseberg önskar avyttra fastighet till Volvo för uppförande av Volvos upplevelsecenter och fastighet till annan part för uppförande av parkeringsanläggning till ett preliminärt beräknat belopp om 121,7 Mkr. Den ekonomiska konsekvensen för Liseberg vid avyttring av fastigheterna beräknas bli ett positivt resultat på 46.6 Mkr.

Volvos upplevelsecenter förväntas förstärka Göteborgs evenemangsstråk och öka områdets attraktionskraft för tillresande turister.

Då Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen uppförs som en integrerad byggnad skapas en kostnadseffektiv lösning som tar betydligt mindre mark i anspråk än vad två fristående byggnader skulle ha gjort. Då mindre mark tas i anspråk skapas bättre förutsättningar för Liseberg att i framtiden kunna expandera sin verksamhet på den återstående delen av fastigheten. Att frigöra attraktiv och centralt belägen mark kan även skapa möjlighet för staden. Marken kan användas på annat vis eller avyttras till annan part och på så vis stärka stadens finanser.

### Bedömning ur ekologisk dimension

Enligt Volvos beräkningar väntas närmare 500 000 besökare till Volvos tilltänkta upplevelsecenter. En sådan ökning av besöksantalet kan tänkas få en viss negativ inverkan på miljön. Mot denna negativa inverkan får ställas

den positiva inverkan på miljön som kommer av att samla flera turistmål och reseanledningar som står sig i den internationella konkurrensen vilket väntas medföra att svenskarnas resor till utlandet minskar. Genom att samla resmålen på samma ställe minskar även transportavstånden mellan de olika turistmålen vilket minskar resandet mellan dessa. Även grannländer som Norge och Danmark får en besöksdestination på ett avstånd som inte kräver flygtransport utan kan nås med t.ex. tåg. Att samla flera besöksanläggningar i evenemangsstråket ökar också möjligheten för kollektiva transportmedel, t.ex. elbussar, till området. Det centrala läget, med tillgång till Västlänkens tågstation på Korsvägen samt spårvagnshållplats i nära anslutning till såväl Volvos upplevelsecenter som Lisebergs södra anläggningar gör att bilåkandet i innerstaden kan påverkas i positiv riktning, det vill säga minska.

Beträffande parkeringsanläggningen finns det två frågor som bör beaktas, dels frågan om parkeringsplatsförsörjning, dels frågan om rådighet över styrningen av parkeringsplatser i relation till trafikstrategins mål.

Avseende frågan om parkeringsplatsförsörjning så ställer detaljplanen krav på att Liseberg, för driften av befintlig nöjespark samt driften av de två nybyggnationerna i Jubileumsprojektet, upplevelsehotell och vattenpark, tillgodoser ett behov om 1400 parkeringsplatser. Detaljplanen kräver även att Volvo tillhandahåller 148 parkeringsplatser som en konsekvens av Volvos upplevelsecenter. Sammanfattningsvis, med Lisebergs nöjespark och Jubileumsprojekt samt Volvos upplevelsecenter i beaktande, finns det ett totalt behov av 1 548 parkeringsplatser i området för denna exploatering.

Beträffande frågan om rådighet och styrning av parkeringsplatserna har Trafiknämnden genom yttrande över detaljplan för Lisebergs utbyggnad öster om Nellickevägen (D-nr 5255/18) tillstrykt detaljplanen men bedömt att det är av vikt att staden har rådighet över parkeringsanläggningen för att kunna styra trafikutvecklingen mot trafikstrategins mål.

## Bedömning ur social dimension

Ett centralt beläget upplevelsecenter med närhet till kollektivtrafik ger göteborgsinvånare en ökad tillgänglighet att ta del av Volvos och Göteborgs sammanvävda historia vilket torde inverka positivt på invånarnas relation med staden, regionen och Volvo.

En i Volvos upplevelsecenter integrerad parkeringsanläggning bidrar till att mindre mängd mark behöver tas i anspråk, vilket möjliggör att mer mark blir kvartersmark som i sin tur antas ha positiv effekt på områdets tillgänglighet.

I övrig har Liseberg inte funnit några ytterligare särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## Bilagor

Bilaga 1 Bolagsordning NYAB1

Bilaga 2 Bolagsordning NYAB2.

## Ärendet

Detta ärende beskriver bakgrunden till Lisebergs förslag att avyttra delar av fastigheten Göteborg Skår 40:17 i syfte att skapa förutsättningar för Volvo Car Corporation och AB Volvos plan att tillskapa ett gemensamt upplevelsecenter och en parkeringslösning som dels möter aktuella detaljplaners krav på parkeringskapacitet och dels områdets långsiktiga parkeringsbehov.

## Bakgrund

Volvo önskar att uppföra ett upplevelsecenter som är ett så kallat *brand experience centre*, där bolagens historia, nutid och framtidsvision ska visas upp för besökare. Ambitionen är att skapa en aktiv, attraktiv och centralt tillgänglig mötesplats i Göteborg med dragningskraft att locka besökare från hela världen. Volvo har visat intresse för att etablera det tilltänkta upplevelsecentret på en yta, söder om Lisebergsparken i höjd med den plats där Nellickevägen och Vörtgatan möts idag. Ytan är en del av fastigheten Göteborg Skår 40:17 som Liseberg äger. Fastigheten Göteborg Skår 40:17, nedan benämnd Stamfastigheten, har en total yta om 47 000 kvm. Stamfastigheten har tidigare inrymt industrier av olika slag och förvärvades av Liseberg år 2013, som ett led i Lisebergs expansionsplan. Förvärvet möjliggjorde för Liseberg att kunna frigöra yta direkt söder om nöjesparken som i folkmun benämns "Södra Parkeringen". Södra Parkeringen har tjänat som parkering för c:a 800 bilar och har, under nöjesparkens öppethållande, främst fungerat som parkeringsplats för Lisebergsbesökare. Genom att flytta parkeringskapacitet till en del av Stamfastigheten kunde expansionsplanerna för Lisebergs Jubileumsprojekt, med vattenpark och tematiserat upplevelseboende, ta form på Södra Parkeringen. Den nya parkeringsytan på Stamfastigheten invigdes sommaren 2019 och något senare, hösten 2019, sattes spaden i jorden på Södra Parkeringen för Lisebergs Jubileumsprojekt.



## Volvos upplevelsecenter

Sedan sommaren 2018 har Volvo och Liseberg fört en dialog om möjlig försäljning av en del av Stamfastighet till Volvo, för att möjliggöra uppförandet av Volvos upplevelsecenter. I oktober 2018 undertecknade Volvo och Liseberg en första avsiktsförklaring (Letter of Intent) med syfte att påbörja förhandlingar. Sedan dess har Volvo fortsatt sitt interna utredningsarbete och i början av år 2020 bildade Volvo AB och Volvo Cars ett Joint Venture-bolag som ska driva projektet vidare.

Med ett mer centralt läge med bättre tillgänglighet och en helt annan produkt förväntas Volvos nya upplevelsecenter nå en större publik än vad dagens Volvo museum gör. Med den tilltänkta placeringen kommer Volvo bli en del i stadens evenemangsstråk och en mer synlig del av Göteborg och visa de båda Volvobolagens starka förankring i Göteborgsområdet.

Volvos upplevelsecenter, vilket är tänkt att bli en arkitektonisk byggnad i fyra plan med kringliggandepark, kommer att innebära förbättringar av kringmiljön och antas generellt öka besöksattraktiviteten till området och stärka stadens evenemangsstråk. Enligt Volvos beräkningar förväntas närmare 500 000 besökare till upplevelsecentret årligen, vilket därmed bidrar till att realisera kommunfullmäktiges beslutade besöksnärlingsprogram. En tredjedel av gästerna förväntas komma från närmarknaden (inom 2h resa), en tredjedel av svenskar från övriga landet och en tredjedel består av internationella besökare.



*Volvo upplevelsecenter sett från Mölndalsån*



*Volvo upplevelsecenter sett från sydöstra hörnet*

## Parkering och mobilitet

### Historik Jubileumsprojektet

Lisebergs styrelse tog i september 2016 beslut om Jubileumsprojektet, det vill säga att uppföra och driva vattenpark och tematiserat upplevelsesboende i anslutning till befintlig nöjespark. Lisebergs styrelsen hänsköt ärendet till kommunfullmäktige för ställningstagande. Kommunfullmäktige tillstyrkte hemställan om Jubileumsprojektet den 23 februari 2017.

Avseende parkering redovisas i Lisebergs hemställan om Jubileumsprojektet en investering om 70 Mkr (2021 års penningvärde) för att uppföra 850 markparkeringsplatser. Vid tidpunkten för Lisebergs hemställan var arbetet med områdets detaljplan påbörjad men en analys avseende områdets parkeringsbehov utfördes först i ett senare skede. Den analysen resulterade i en överenskommelse om att Liseberg, för driften av befintlig nöjespark samt driften av de två nybyggnationerna i Jubileumsprojektet, upplevelsehotell och vattenpark, skulle tillhandahålla 1400 parkeringsplatser. Detaljplan kräver vidare att Volvo tillhandahåller 148 parkeringsplatser som en konsekvens av det tilltänkta upplevelsecentret. Sammanfattningsvis, med Lisebergs Jubileumsprojekt och Volvos upplevelsecenter i beaktande, finns det ett totalt behov av 1 548 parkeringsplatser i området för denna expansion.

Detaljplan 1 vann laga kraft i december 2019 och detaljplan 2 förväntas vinna laga kraft under hösten 2020.

### Alternativa lösningar att tillgodose parkeringsbehovet

För att tillgodose detaljplanen och de krav på parkeringsplatser som ställs utredde Liseberg frågan och kom fram till två alternativa lösningar.

- 1) Använda tillgänglig markparkering på del Stamfastigheten, samt bygga om en befintlig byggnad till parkeringshus en investering om c:a 70 Mkr.
- 2) Bygga ett nytt, ordinärt parkeringshus på del av Stamfastigheten vid till en investeringsutgift om c:a 450 Mkr.

Alternativ 1 innebär minst ekonomisk påverkan för Liseberg och minst investering. Alternativet innebär dock att markparkeringen skulle bedrivas



utifrån ett tidsbegränsat tillfälligt bygglov och därmed är detta alternativ inte hållbart ur ett längre perspektiv. Detta alternativ resulterar också i att större delen av Stamfastigheten skulle tas i anspråk för parkeringsändamål och på så vis blockera möjlig framtida expansion.

Alternativ 2 innebär att det skulle uppföras en fristående parkeringsanläggning för Lisebergs behov. En sådan lösning är mer hållbar ur ett längre perspektiv men kräver en större investering och innebär en större ekonomisk konsekvens för Liseberg.

Om Volvo inte hade önskat uppföra sitt tilltänkta upplevelsecenter på Stamfastigheten hade Liseberg initialt, så länge det skulle gå, löst sitt parkeringsbehov på det enklaste och billigaste sättet. Liseberg hade valt alternativ 1 så länge det tillfälliga bygglovet skulle medge en sådan lösning, för att därefter övergå till alternativ 2.

För att kunna tillgodose Volvos önskemål om att placera upplevelsecentret på Stamfastigheten samt Lisebergs framtida expansion startades en andra detaljplan upp för kvarvarande yta av Stamfastigheten. Ändamålet med denna detaljplan var att möjliggöra uppförandet av Volvos upplevelsecenter, att på lång sikt pröva möjligheten av expansion av Liseberg och skapa en attraktiv offentlig miljö utmed Mölndalsån.

En konsekvens av Volvos önskan om att uppföra sitt tilltänkta upplevelsecenter på Stamfastigheten, förutom tillkommande 148 parkeringsplatser, är att Liseberg varken kan använda alternativ 1 eller 2 för att lösa parkeringsbehovet. Båda alternativen innebär att för stor yta av Stamfastigheten tas i anspråk.

Mot bakgrund av Volvos önskemål och de krav den andra detaljplanen ställer har Liseberg och Volvo tillsammans utrett ett tredje alternativ som löser det gemensamma parkeringsbehovet. Det tredje alternativet innebär en parkeringslösning där en parkeringsanläggning integreras i Volvos upplevelsecenter. Parkeringsanläggningen och Volvos upplevelsecenter uppförs som en byggnad där parkeringsanläggningen placeras, under och bakom själva upplevelsecentret, med en yta om c:a 40 000 BTA kvadratmeter, fördelat på 5 plan.



*Volvo upplevelsecenter sett från E6/E20*

## Slutsats

Om inte Volvo önskat uppföra sitt tilltänkta upplevelsecenter på Stamfastigheten hade den andra detaljplanen inte varit aktuell under den närmaste tiden och Liseberg hade löst parkeringsbehovet i enlighet med alternativ 1 så länge det var möjligt därefter alternativ 2 ovan.

Liseberg bedömer att den mer yteffektiva lösningen som det integrerade förslaget innebär skapar ett antal fördelar.

- Marken används mer yteffektivt, större markareal sparas för framtida utveckling av området.
- Det skapas bättre förutsättningar för Lisebergs framtida expansionsbehov
- Kvarvarande mark ökar i värde för framtida exploateringsprojekt.

## Huvudmannaskap för parkeringsanläggningen

I samband med Kommunfullmäktiges beslut om Lisebergs Jubileumsprojekt den 23 februari 2017 gavs Göteborgs stads parkerings AB, nedan benämnt Parkeringsbolaget och Trafiknämnden i uppdrag att i nära samverkan med Liseberg AB och övriga berörda aktörer i staden belysa parkerings- och infrastrukturfrågan och återkomma med förslag till beslut om fortsatt inriktning. Syftet med uppdraget var att inte enbart bedöma infrastruktur- och parkeringsbehov kopplat till genomförande av Lisebergs Jubileumsprojekt utan att även analysera och bedöma hela evenemangsområdets behov, relativt övriga staden, med hänsyn till pågående och kommande utvecklingsprojekt i området.

I den rapport som Parkeringsbolaget och Trafikkontoret gemensamt arbetat fram finns identifierat ett flertal faktorer som påverkar eller kommer att påverka evenemangsområdets parkeringssituation, men effekterna av dessa finns inte analyserade i rapporten. Istället görs bedömningen att ett helhetsgrepp bör tas inom ramen för ordinarie planeringsarbeten.

Det framgår av rapporten att den därför är skriven ur ett övergripande och bredare perspektiv med huvudsaklig koppling till dimensionering och funktion av den nu aktuella parkeringsanläggningen öster om Nellickevägen.

I rapporten framkommer att trafiksituationen på E6/E20 är ansträngd, särskilt under högtrafik. Det genomförs kapacitetshöjande åtgärder för att minska köerna, men denna kapacitetsökning får inte utnyttjas för att möjliggöra extra trafik under högtrafik till eller från evenemangsområdet.

Med ett avstånd om 1 300 m från centrala evenemangsområdet bedöms aktuell parkeringsanläggning inte vara strategiskt viktig ur ett generellt evenemangs- och besöksperspektiv för staden. Det ses därför inte som ändamålsenligt att inom ramen för denna parkeringsanläggning planera för en högre volym för att möta ett generellt behov av besöksplatser för evenemang. Inriktning för anläggningen bör vara att främst möta befintligt och tillkommande parkeringsbehov för Lisebergs och Volvos verksamhet.

Vidare bedöms parkeringsanläggningen inte vara lämplig som stadsnära pendel-/entréparkering, även om parkeringsvolymen skulle öka. I rapporten framgår att parkering generellt sett kommer att vara ett viktigt verktyg för staden framöver när det gäller att kunna fullfölja pågående omställning enligt stadens trafikstrategi.

Parkeringsbolaget skriver i sin beredning (tjänsteutlåtande) att för att inte äventyra framtida stadsutveckling i evenemangsområdet ska åtgärder som riskerar att öka trafiken på E6/E20 i högtrafik undvikas och att förutsättningarna för att kombinera samutnyttjande med andra parkeringskunder är begränsade till följd av Lisebergs säsongsvariationer.

Trafikkontoret skriver i sin beredning (tjänsteutlåtande) att det inte är acceptabelt med ökad trafik under högtrafik på E6/E20 samt att befintlig parkering inom området för arbetspendlare bör omvandlas till besöksparkering för att trafikgenereringen ska minska. Trafikkontoret konstaterar även att

parkering som i första hand nyttjas av besökare till Liseberg, museum och liknande inte kommer att leda till ökad belastning under högtrafik på E6/E20.

### Yttranden avseende detaljplan för utbyggnad öster om Nellickevägen

Laga kraftvunnen detaljplan 2 är en förutsättning för att parkeringsanläggningen ska kunna byggas tillsammans Volvos upplevelsecenter. Detaljplanen beräknas kunna handläggas i Byggnadsnämnden för beslut innan sommaren 2020. Styrelsen i Parkeringsbolaget och Trafiknämnden har via yttrande lämnat sina synpunkter för planen. Trafiknämnden tillstyrker planen. De konstaterar dock i sitt yttrande att de trafikanalyser som genomförts inom ramen för planarbetet har haft sin utgångspunkt i att de som kommer att nyttja parkeringsanläggningen är besökare eller anställda till Liseberg och Volvo. Om det blir andra som nyttjar parkeringshuset gäller inte analyserna. Vidare poängteras att det är av stor vikt att staden ur ett trafikperspektiv har rådighet över parkeringen. Om inte så blir fallet kan det innebära att det blir svårare att nå trafikstrategins mål.

Även Parkeringsbolagets styrelse tillstyrker planen och konstaterar att den inte är strategisk ur ett evenemangs- och besöksnäringssperspektiv men poängterar att anläggningen är olämplig för arbetspendlare.

### Lisebergs överväganden

Parkeringsanläggningen kan antingen ägas privat eller av kommunal aktör. En parkeringsanläggning av det aktuella slaget kostar i storleksordningen 435 - 485 Mkr att uppföra, exkluderat markköp, och bedöms vara kommersiellt lönsam för såväl en kommunal som en privat aktör. Liseberg bedömer därför att det går att avyttra fastighet för uppförande av anläggning till annan part utan negativ påverkan på Lisebergs ekonomi. Liseberg har fört diskussioner med externa intressenter som visat sitt intresse att förvärva fastigheten med parkeringsanläggningen utifrån marknadsmässiga förutsättningar. Vid en extern försäljning av fastigheten för uppförande av parkeringsanläggningen kan dock Liseberg inte garantera att parkeringsanläggningen enbart används i enlighet med Trafikkontorets och Parkeringsbolagets yttranden enligt ovan. Vid en extern försäljning av fastigheten kommer staden inte att ha rådighet över på vilket sätt anläggningen nyttjas.

Utifrån ovanstående yttranden finns det argument som talar för att parkeringsanläggningen bör ägas och driftas av en kommunal intressent. Då Liseberg inte har som kärnverksamhet att bygga parkeringshus och bedriva parkeringsverksamhet bedömer Lisebergs styrelse att Liseberg inte ska äga parkeringsanläggningen. Parkeringsbolaget ska enligt sitt ägardirektiv ha en tydlig och aktiv roll på parkeringsmarknaden för att främja Göteborgs utveckling. Det finns därför argument för att en kommunal ägare i så fall bör vara Parkeringsbolaget.

Parkeringsbolagets ledning bedömer att de visserligen har ekonomisk och organisatorisk kapacitet för att äga och driva parkeringsanläggningen men då bolaget har många planerade investeringsåtaganden framöver har ledningen visat begränsat intresse av att äga och drifta anläggningen.

Mot bakgrund av ovan föreslår Lisebergs styrelse att parkeringsanläggningen ägs och driftas av extern part och behöver därför ett formellt godkännande av Fastighetsnämnden innan fastighet och bygg rätt som är avsedd för uppförande av parkeringsanläggningen kan säljas på den öppna marknaden. Fastighetsnämnden har på nämndmöte den 23 april 2020 lämnat sitt godkännande till en extern försäljning.

Under rubriken "*Förutsättningar för genomförande*" nedan beskrivs ingående på vilket sätt som en försäljning bör genomföras.

## Förutsättningar för genomförande

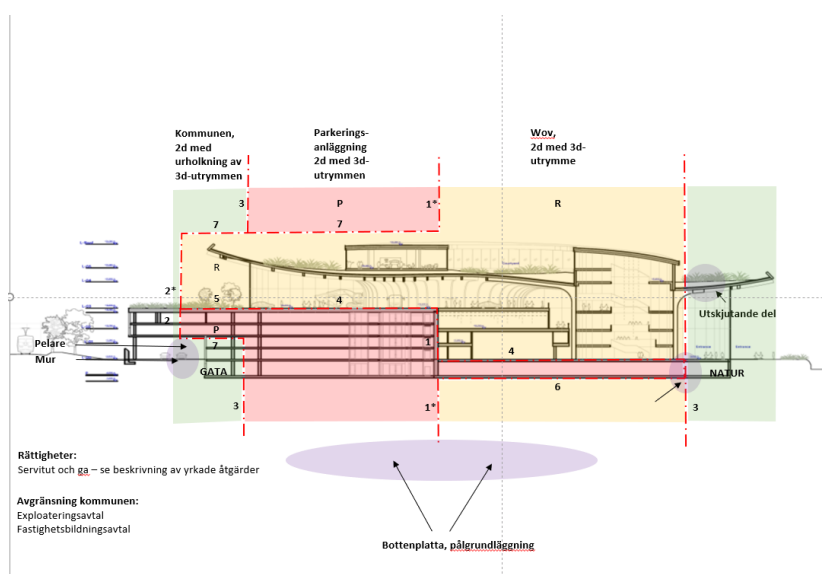
Nedan följer förutsättningar för ovan beskrivna transaktioners genomförande.

### Fastighetsdelning

En förutsättning för genomförande är att Stamfastigheten delas i tre separata fastigheter. Den första fastigheten bildas för uppförande av Volvos upplevelsecenter. Den andra fastigheten bildas för uppförande av parkeringsanläggningen. Den tredje fastigheten (det som blir kvar efter fastighetsbildningen) blir den nya Stamfastigheten och kommer fortsatt att ägas av Liseberg.

Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen kommer att uppföras som två självständiga, tvådimensionella fastigheter med tredimensionella utrymmen

ovanpå. Det beror på att Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen kommer att vara sammanbyggda i en byggnad och rent byggnadstekniskt utgöra en produktionsteknisk enhet där Volvos upplevelsecenter uppförs ovanpå parkeringsanläggningen och där grundläggning och stomme till stora delar kommer att vara gemensam för både upplevelsecentret och parkeringsanläggningen.



## Bolagsbildning

En vidare förutsättning för genomförande är att Liseberg förvärvar två lagerbolag, NYAB1 och NYAB2. Syftet med förvärvet av lagerbolagen är att paketera och avyttra fastigheterna i bolagsform. Den fastighet som Volvos upplevelsecenter ska uppföras på kommer överföras till NYAB1 och den fastighet som parkeringsanläggningen ska uppföras på kommer att överföras till NYAB2. Köpen av lagerbolagen planeras ske under hösten 2020.

Lagerbolagen kommer att ägas av Liseberg en kort period då försäljning av NYAB1 och NYAB2, och därmed avyttring av fastigheterna, planeras ske under år 2021. Mot bakgrund av detta och mot bakgrund av att lagerbolagen enbart har till syfte att inneha fastighet inför avyttring finns inte samma behov av politisk styrning som för andra bolag. Inom Stadshuskoncernen förekommer tjänstemannastyrelser i denna typ av bolag. Syftet med tjänstemannastyrelse är

att få en rationellare hantering av bolagets administration och ett enklare förfarande för styrelsearbetet.

NYAB1 och NYAB2 föreslås därför få en styrelse bestående av tjänstemän från Liseberg. Förslaget är att bolagens styrelse utgörs av AB Liseberg Skår 40:17: s VD Thomas Sjöstrand, Erik Mölne och Mats Wittholt.

### Avyttring av fastighet genom aktiebolag

Det är en etablerad praxis på fastighetsområdet vid försäljning av kommersiella fastigheter att avyttringen av en fastighet sker i aktiebolagsform. Att avyttra fastigheter i bolagsform ökar möjligheterna till villkorade försäljningar jämfört med vad som är möjligt vid traditionella fastighetsöverlåtelser, där jordabalkens regler tillämpas. Man kan avtala om villkor som gäller under en längre tid än vid direktförsäljning av en fastighet. Därtill kommer skattemässiga fördelar som ger ett högre nettoresultat för Liseberg vid försäljningen.

Avyttringen av fastigheten till Volvo planeras komma att villkoras på så sätt att Liseberg ska ha möjlighet till återköp för det fall Volvo inte uppför upplevelsecenter på fastigheten. På samma sätt ska avyttring av fastigheten för parkeringsanläggning villkoras med möjlighet till återköp för det fall Volvos upplevelsecenter inte uppförs.

### Tidsmässigt genomförande

Liseberg planerar att ombesörja att Stamfastigheten delas i tre delar under hösten 2020. Liseberg planerar vidare att under hösten 2020 förvärva två lagerbolag. Fastighet som är avsedd för uppförande av Volvos upplevelsecenter kommer därefter överföras till NYAB1 och fastighet som är avsedd för uppförande av parkeringsanläggning kommer överföras till NYAB2. NYAB1 planeras att överlåtas till Volvo under 2021. Överlåtelserna av NYAB1 till Volvo kommer vara villkorad av att avtal om överlåtelse av NYAB2, och därigenom indirekt den blivande parkeringsanläggningen, har ingåtts med annan part.

Eftersom Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen ska uppföras sammanbyggda och utgör två delar av en och samma byggnad kommer Volvo att uppföra både upplevelsecentret och parkeringsanläggningen och ombesörja både upplevelsecentrets och parkeringsanläggningens färdigprojektering. Parkeringsanläggningen kommer därefter att överlåtas till NYAB2, som ägs av

annan part. NYAB2 får därmed tillträde till byggnaden först när entreprenaden godkänns vid slutbesiktning.

## Ekonomisk kalkyl

Nedan följer den ekonomiska kalkylen för ovanstående transaktioner. Värderingarna baseras på att marken är avröjd och sanerad. Siffrorna är preliminära då projektering inte genomförts ännu.

Transaktion av fastighet till Volvo för uppförande av Volvos upplevelsecenter ("VUC"):

Försäljning mark (del av Skår 40:17) till Volvo (Kkr.)	År 2020
	kkr.
VUC ersätter Liseberg för 21000 BTA (3850 kr/BTA)	80 850
Del av rivning befintliga byggnader 742/744 samt saneringskostnad	-10 500
Del av bokfört värde 742/744	-22 500
Transaktionskostnader inkl. latent skatt 5 %	-5 500
<b>Netto effekt</b>	<b>42 350</b>

Transaktion av fastighet för parkeringshus till annan part:

Försäljning mark/BTA för Parkeringshus	År 2021
Liseberg säljer 43000 BTA (950 kr/BTA)*	40 850
Del av rivning befintliga byggnader 742/744 och sanering	-10 500
Del av bokfört värde 742/744	-22 500
Transaktionskostnader inkl. latent skatt 5 %	-3 500
<b>Netto effekt</b>	<b>4 350</b>
* För köparen av fastigheten tillkommer investering på ca 450 Mkr	

## Legala aspekter

De ovan beskrivna fastighetstransaktionerna aktualiserar primärt för Liseberg den legala frågan om statsstöd.



Statsstöd är när en stat, kommun eller landsting stöttar en viss verksamhet med offentliga medel. EU:s statsstödsregler sätter ramarna för när så kan ske. Reglerna finns i artiklarna 107-109 i EUF-fördraget (Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt). Syftet med reglerna är att se till att konkurrensen på EU:s inre marknad inte snedvrids. Huvudregeln är att statsstöd är förbjudet, såvida inte stödet uppfyller vissa på förhand bestämda undantag.

Den rättsliga frågan om statsstöd aktualiseras i samband med den planerade försäljningen av fastighet till Volvo respektive fastighet till annan part. För att säkerställa att försäljning sker till marknadspris och därmed säkerställer att statsstödsreglerna i EUF-fördraget inte aktualiseras, har Liseberg givit fastighetsvärderingsfirman Svefa i uppdrag att värdera fastigheterna. I enlighet med vad som framgår under avsnitt "Ekonomisk kalkyl", ovan, kommer försäljning av fastigheterna ske till ett marknadsmässigt pris.

## Konsekvenser av ett nej

Konsekvensen om denna hemställan avstyrks blir att Volvo sannolikt inte kommer att uppföra det tilltänkta upplevelsecentret.

Konsekvensen om denna hemställan avstyrks i delar, genom att den avstyrks i den del som avser att Liseberg får bilda aktiebolag, blir att Liseberg inte kan avyttra de nybildade fastigheterna i bolagsform. Fastighetstransaktionen till Volvo och till annan part blir då dyrare på grund av en betydande skatteeffekt och mer komplicerad eftersom transaktionerna inte kan villkoras på nödvändigt vis. Därtill önskar Volvo inte förvärva fastigheten i annan form än i bolagsform.

Konsekvensen om denna hemställan avstyrks i den del som avser att fastighet för uppförande av parkeringsanläggning inte får avyttras till annan part innebär att fastigheten antingen får kvarbli i Lisebergs ägo eller avyttras till en annan kommunal ägare inom Göteborgs Stad. Då drift av parkeringsanläggningar inte är en naturlig del av Lisebergs kärnverksamhet och nuvarande uppdrag så förordnar styrelsen för Liseberg i sådana fall att fastigheten säljs till en annan kommunal ägare inom Göteborgs Stad, förslagsvis Parkeringsbolaget. En sådan försäljning kan genomföras i enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för koncerninterna fastighetsöverlåtelse och kräver då inte att fastigheten avyttras i aktiebolagsform.

## Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Ärendet är av den karaktären att den behöver prövas utifrån 10 kap 3 § kommunallag (2017:725) om ärenden av principiell beskaffenhet och hemställs därför till kommunfullmäktige. Avyttring av fastigheter och därtill hörande bolagsförvärv bedöms vara ärenden av principiell beskaffenhet som ska tillställas kommunfullmäktige för ställningstagande.

---



## Hörande avseende AB Liseberg Skår 40:17 tilltänkta försäljningar av delar av fastigheten Göteborg Skår 40:17

§ 82, 1177/20

### Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden avstår från att förvärva det område av Göteborg Skår 40:17 som är tilltänt för upplevelsecenter.
2. Fastighetsnämnden avstår från att förvärva det område av Göteborg Skår 40:17 som är tilltänt för parkeringsanläggning förutsatt att inte trafiknämnden senast 1 maj 2020 hemställer hos nämnden om ett sådant förvärv.

### Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-04-20

### Protokollsutdrag skickas till

AB Liseberg Skår 40:17

### Dag för justering

2020-05-04

### Vid protokollet

#### Sekreterare

Sirpa Bernhardsson



Ordförande  
**Mats Ahdrian**

Justerande  
**Emmali Jansson**

# **NYAB1**

org nr XXXXX-XXXX

## **Bolagsordning för NYAB1**

### **§ 1 Firma**

Bolagets firma är NYAB1 (priv).

### **§ 2 Säte**

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

### **§ 3 Verksamhetsändamål**

Bolagets verksamhet ska inte ha till syfte att bereda vinst åt aktieägarna. Bolaget ska följa de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. kommunallagen, innebärande att verksamheten ska vara förenlig med den kommunala kompetensen och lokaliseringsprincipen, att kommunmedlemmarna ska behandlas lika, förbud att lämna stöd åt enskild och förbud att ta högre avgift än som svarar mot kostnaderna för de tjänster som tillhandahålls, såvida inte lag eller rättspraxis för viss verksamhet eller åtgärd medger undantag.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla aktieägarna.

### **§ 4 Verksamhetsföremål**

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt förvärva, äga och avyttra fastigheter och byggnader samt att bedriva därmed jämförlig verksamhet.

### **§ 5 Aktiekapital**

Aktiekapitalet utgör lägst 50 000 kronor och högst 200 000 kronor.

### **§ 6 Antal aktier**

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 500 och högst 2 000.

### **§ 7 Styrelsen**

Bolagets styrelse ska bestå av lägst tre och högst nio ledamöter jämte högst tre suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen av kommunfullmäktige i Göteborg för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

### **§ 8 Revisorer**

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en eller två revisorer, med lika många suppleanter. Samtliga ska vara auktoriserade revisorer. Istället för revisor/er och revisorssuppleant/er får även ett eller två registrerade revisionsbolag utses.

Revisionsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet

# **NYAB1**

org nr XXXXX-XXXX

## **§ 9 Lekmannarevisorer**

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisorer ska Göteborgs kommunfullmäktige utse högst två lekmannarevisorer med lika många suppleanter.

## **§ 10 Kallelse till bolagsstämma**

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

## **§ 11 Närvaro- och yttranderätt**

Ledamöter och ersättare i Göteborgs kommunfullmäktige och kommunstyrelse ska ha rätt att närvara och yttra sig vid bolagsstämma samt ha rätt att, inom ramen för den upplysningsplikt som åligger bolagsstyrelse och verkställande direktör, ställa frågor.

## **§ 12 Ärenden på årsstämma**

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Därvid ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Godkännande av dagordning.
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. Framläggande av lekmannarevisorernas granskningsrapport.
9. Beslut om
  - a) Fastställande av resultat- och balansräkning, samt i förekommande fall, koncernresultat- och koncernbalansräkning.
  - b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt
  - c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorerna.
11. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter.
12. När så erfordras, val av revisorer och revisorssuppleanter.
13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
14. Årsstämmans avslutande.

## **NYAB1**

org nr XXXXX-XXXX

### **§ 13 Kommunstyrelsens inspektionsrätt**

Göteborgs kommunstyrelse har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper och i övrigt informera sig om bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av lagreglerad sekretess.

### **§ 14 Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning**

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

### **§ 15 Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december.

## **NYAB2**

org nr XXXXX-XXXX

### **Bolagsordning för NYAB2**

#### **§ 1 Firma**

Bolagets firma är NYAB2 (priv).

#### **§ 2 Säte**

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

#### **§ 3 Verksamhetsändamål**

Bolagets verksamhet ska inte ha till syfte att bereda vinst åt aktieägarna. Bolaget ska följa de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. kommunallagen, innebärande att verksamheten ska vara förenlig med den kommunala kompetensen och lokaliseringsprincipen, att kommunmedlemmarna ska behandlas lika, förbud att lämna stöd åt enskild och förbud att ta högre avgift än som svarar mot kostnaderna för de tjänster som tillhandahålls, såvida inte lag eller rättspraxis för viss verksamhet eller åtgärd medger undantag.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla aktieägarna.

#### **§ 4 Verksamhetsföremål**

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt förvärva, äga och avyttra fastigheter och byggnader samt att bedriva därmed jämförlig verksamhet.

#### **§ 5 Aktiekapital**

Aktiekapitalet utgör lägst 50 000 kronor och högst 200 000 kronor.

#### **§ 6 Antal aktier**

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 500 och högst 2 000.

#### **§ 7 Styrelsen**

Bolagets styrelse ska bestå av lägst tre och högst nio ledamöter jämte högst tre suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen av kommunfullmäktige i Göteborg för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

#### **§ 8 Revisorer**

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en eller två revisorer, med lika många suppleanter. Samtliga ska vara auktoriserade revisorer. Istället för revisor/er och revisorssuppleant/er får även ett eller två registrerade revisionsbolag utses.

Revisionsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet



## **NYAB2**

org nr XXXXX-XXXX

### **§ 9 Lekmannarevisorer**

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisorer ska Göteborgs kommunfullmäktige utse högst två lekmannarevisorer med lika många suppleanter.

### **§ 10 Kallelse till bolagsstämma**

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

### **§ 11 Närvaro- och yttranderätt**

Ledamöter och ersättare i Göteborgs kommunfullmäktige och kommunstyrelse ska ha rätt att närvara och yttra sig vid bolagsstämma samt ha rätt att, inom ramen för den upplysningsplikt som åligger bolagsstyrelse och verkställande direktör, ställa frågor.

### **§ 12 Ärenden på årsstämma**

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Därvid ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Godkännande av dagordning.
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. Framläggande av lekmannarevisorernas granskningsrapport.
9. Beslut om
  - a) Fastställande av resultat- och balansräkning, samt i förekommande fall, koncernresultat- och koncernbalansräkning.
  - b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt
  - c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorerna.
11. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter.
12. När så erfordras, val av revisorer och revisorssuppleanter.
13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
14. Årsstämmans avslutande.

## **NYAB2**

org nr XXXXX-XXXX

### **§ 13 Kommunstyrelsens inspektionsrätt**

Göteborgs kommunstyrelse har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper och i övrigt informera sig om bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av lagreglerad sekretess.

### **§ 14 Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning**

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

### **§ 15 Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december.

---

Stadshus AB

9 juni 2020 – ärende nr 16

Yrkande Thomas Hedberg (D), Henrik Munck (D), Jonas Attenius (S), Blerta Hoti (S), Viktoria Tryggvadottir  
Dnr 0063/20

---

## **Återremissyrkande angående Lisebergs hemställen om försäljning av fastighet för uppförande av parkeringsanläggning**

*Förslag till beslut i styrelsen för Stadshus AB:*

1. Ärendet återremitteras med uppdrag till Stadshus AB att remittera frågan om huvudmannaskap för parkeringsanläggningen till Parkeringsbolagets styrelse utifrån uppdaterade förutsättningar kring parkeringstaxor.
2. Beslutsunderlaget ska kompletteras med oberoende värdering av fastigheter som är aktuella för försäljning.

### **Yrkandet**

I beslutsunderlaget från Liseberg framgår:

*”Utifrån ovanstående yttranden finns det argument som talar för att parkeringsanläggningen bör ägas och driftas av en kommunal intressent.”*

Samt

*”Parkeringsbolaget ska enligt sitt ägardirektiv ha en tydlig och aktiv roll på parkeringsmarknaden för att främja Göteborgs utveckling. Det finns därför argument för att en kommunal ägare i så fall bör vara Parkeringsbolaget.”*

Vi anser att Parkeringsbolagets styrelse bör ges möjlighet att yttra sig i ärendet utifrån aktuella förutsättningar gällande parkeringstaxor mm. Samt att beslutsunderlaget kompletteras med oberoende värderingar av fastigheter aktuella för försäljning.

**§ 101 Dnr 0213-20**

**Yttrande till Stadshus AB rörande huvudmannskapet för  
planerad parkeringsanläggning på del av Skår 40:17**

**Beslut**

Styrelsen beslutar att det finns ekonomiska förutsättningar att göra investeringen, även om det i dagsläget inte utgör ett strategiskt läge.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

**Handling**

Styrelsehandling Yttrande till Stadshus AB rörande huvudmannskapet för planerad parkeringsanläggning på del av Skår 40:17 den 4 augusti 2020.

**Styrelsehandling**  
Utfärdat 2020-08-04

Handläggare  
Lena Lundblad  
lena.lundblad@p-  
bolaget.goteborg.se

## Yttrande till Stadshus AB rörande huvudmannaskapet för planerad parkeringsanläggning på del av Skår 40:17

### Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

- Ärendet överlämnas för styrelsens ställningstagande

### Sammanfattning

Lisebergs har hemställt till kommunfullmäktige om ställningstagande för att få avyttra delar av fastigheten Göteborg Skår 40:17. Syftet är dels att skapa förutsättningar för ett upplevelsecenter i Volvos regi och dels möjliggöra för extern intressent att uppföra en parkeringsanläggning som möter Lisebergs och Volvos parkeringsbehov. Vid Stadshus ABs styrelses behandling av ärendet beslöts remittera frågan om huvudmannaskap för parkeringsanläggningen till Göteborgs Stads Parkering ABs styrelse.

Det finns skäl som talar för såväl som mot att bolaget väljer att åta sig huvudmannaskapet för aktuell parkeringsanläggning. I denna handling redovisas aspekter utifrån bolagets perspektiv som kan ligga till grund för styrelsens ställningstagande i denna fråga.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolagets lönsamhetskalkyl för anläggningen visar på en avkastning på 5,1% under angivna kalkylförutsättningar. I dessa utgår bolaget från att den beräknade investeringsvolymen uppgår till totalt 500 mnkr (avseende både mark och byggnad), ett utnyttjande av anläggningen enligt detaljplanens intentioner och enligt dagens efterfrågan på parkering. Vidare förutsätts en taxenivå enligt bolagets gängse taxa i området. Enligt uppgift från Stadshus AB är det detta som avses med angivna ”uppdaterade förutsättningar för parkeringstaxor” i samband med återremissen.

Ett eventuellt förvärv kan avse en bolagspaketerad byggrätt. Stadshuskoncernens fastighetsägande bolag kan tillämpa tillvägagångssättet vid avyttring av fastigheter

där det är möjligt och lämpligt. Ställning till vilken överlåtelseform som är lämpligast vid en eventuell överlåtelse mellan bolaget och Liseberg AB får tas senare i dialog med Stadshus AB.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

En utveckling av området förutsätter dels tidigare lagakraftvunnen detaljplan, ”Detaljplan 1” samt en ny detaljplan som förväntas tillställas kommunfullmäktige för beslut under hösten 2020 (”Detaljplan 2”).

Den aktuella parkeringsanläggningen syftar till att dels ersätta befintlig markparkering inom området och att dels möta bedömt parkeringsbehov för tillkommande verksamheter i Lisebergs och Volvos regi. Bedömning av behovet totalt sett har skett med utgångspunkt i stadens Riktlinjer för mobilitet och parkering som legat till grund för de parkerings- och mobilitetsutredningar som genomförts inom ramen för de två detaljplanerna som reglerar utvecklingen av området.

### **Bedömning ur social dimension**

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

### **Bilagor**

- 1) Lönsamhetskalkyl och påverkan på bolagets långsiktiga ekonomiska förmåga
- 2) Utdrag ur Stadshus ABs protokoll 2020-06-23 ”Yttrande över hemställd avseende Lisebergs försäljning av fastighet till Volvo och försäljning av fastighet för uppförande av parkeringsanläggning”

## Ärendet

Lisebergs har hemställt till kommunfullmäktige om ställningstagande för att få avyttra delar av fastigheten Göteborg Skår 40:17. Syftet är dels att skapa förutsättningar för Volvo Car Corporation och AB Volvo att uppföra ett gemensamt upplevelsecenter, samt möjliggöra för extern intressent att uppföra en parkeringsanläggning som möter Lisebergs och Volvos parkeringsbehov i enlighet med aktuella detaljplaner. Vid Stadshus ABs styrelses behandling av ärendet beslöts att återremittera ärendet till Stadshus AB i syfte att remittera frågan om huvudmannaskap för parkeringsanläggningen till Göteborgs Stads Parkering ABs styrelse utifrån uppdaterade förutsättningar för parkeringstaxor (bilaga 1).

Detta ärende syftar till att inhämta Göteborgs Stads Parkering ABs styrelses syn på frågan om huvudmannaskap för aktuell parkeringsanläggning.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Volvo Car Corporation och AB Volvo, nedan Volvo, och Liseberg har sedan 2018 fört en dialog om möjlig försäljning av en del av fastigheten Göteborg Skår 40:17, söder om Liseberg, i syfte att uppföra Volvos upplevelsecenter World of Volvo på platsen.

De två detaljplanerna ”Detaljplan I” som i huvudsak avser Lisebergs Jubileumspark (lagakraftvunnen) och ”Detaljplan II”, öster om Nellickevägen (KF ställningstagande planeras hösten 2020), som avser området söder om Liseberg och mellan Mölndalsån och E6, reglerar sammantaget ett parkeringsbehov om 1 866 platser för att täcka parkeringsbehovet för besökare till Lisebergs anläggningar och Volvos anläggning. Stora delar av parkeringsbehovet för Lisebergs och Volvos tillkommande behov (1 548 parkeringsplatser) föreslås lösas genom att Volvos upplevelsecentrum integreras med en parkeringsanläggning. Den integrerade lösningen innebär att Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen uppförs på två självständiga fastigheter men som en byggnadsteknisk enhet.

En integrerad lösning har ansetts möjliggöra att mark används mer yteffektivt och att områdets attraktionskraft ökar genom att lösningen integrerar publika gröna ytor med Volvos upplevelsecenter. En integrerad lösning bedöms också skapa bättre förutsättningar för Lisebergs framtida exploateringsmöjligheter.

Då det inte ligger inom Lisebergs kärnverksamhet att bedriva parkeringsanläggning föreslår Liseberg att den fastighet som bildas för uppförande av parkeringsanläggning avyttras till annan part. Försäljningen föreslås ske genom avyttring av bolag. Detta bolag säljs med avtal som reglerar rätt till parkering i anläggningen för Lisebergs behov. I avtalet om parkeringsrätt planerar Liseberg att skriva in att parkeringsavgifterna ska motsvara marknadspris för den aktuella lokala marknaden (Göteborg).

Liseberg har fört diskussioner med externa intressenter som visat sitt intresse att förvärva anläggningen utifrån marknadsmässiga förutsättningar.

Vid försäljning av fastigheter ska enligt stadens riktlinjer fastighetsnämnden ges möjlighet att förvärva fastigheten innan den erbjuds för extern försäljning. Liseberg har ställt frågan och fastighetsnämnden har beslutat avstå från att förvärva området (FN 2020-04-20 § 82 1177/20).

Eftersom Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen ska uppföras sammanbyggda och utgöra två delar av en och samma byggnad är utgångspunkten att Volvo kommer att uppföra både upplevelsecentret och parkeringsanläggningen och ombesörja både upplevelsecentrets och parkeringsanläggningens färdigprojektering. Volvo har ännu inte valt entreprenör men önskar starta byggnation i oktober.

## **Bolagets bedömning**

Enligt bolagets tjänstepersonsbedömning finns skäl som talar för såväl för som emot att bolaget åtar sig huvudmannaskapet för den aktuella parkeringsanläggningen. Nedan görs inget ställningstagande, utan ett sådant överlåtes till styrelsens beredning. Istället redovisas nedan aktuella aspekter utifrån bolagets perspektiv, vilka kan ligga till grund för styrelsens ställningstagande.

Bolagets eventuella huvudmannaskap har stöd i bolagets ägardirektiv, vilket anger att bolaget har till föremål för sin verksamhet att förvärva, uppföra, avyttra och förvalta parkeringsanläggningar inom Göteborgs Stad och ska stödja Göteborgs utveckling. Bolaget ska även, enligt ägardirektivet, aktivt skapa och driva parkeringslösningar där staden bedömer att parkeringsanläggningar behöver skapas för att ta hand om längre besöksparkering samt utgöra ett stöd för stadens publika anläggningar. Ägardirektivet anger också att bolagets ska bygga parkeringsanläggningar där det är lämpligt att lösa parkeringen för flera fastigheters behov i gemensamma parkeringslösningar, dock utan att ta över fastighetsägarens ansvar enligt plan- och bygglagen. Med det sistnämnda avses, enligt bolagets tolkning, att aktuella fastighetsägare ansvar för finansieringen av anläggningen kvarstår även i sådant fall där parkeringsbehov löses i en gemensam anläggning. Sådant är inte aktuellt här utan anläggningen förutsätts fullt ut finansieras av besöksintäkter.

Bolaget har i samband med kommunfullmäktiges uppdrag 2017-02-23 om att, i samverkan med trafikkontoret, belysa parkerings- och infrastrukturfrågan i evenemangsområdet och återkomma med förslag till beslut om fortsatt inriktning, vilket återredovisades i bolagets styrelse 2020-02-05 och i kommunstyrelsen 2020-06-17, genomfört en studie och analys av parkeringssituationen i evenemangsområdet. Denna analys visar att den aktuella parkeringsanläggningen inte är strategisk ur ett allmänt evenemangs- och besöksparkeringsperspektiv, då den bedöms ligga för långt ifrån de flesta av målpunkterna inom evenemangsområdet för att vara attraktiv för besökare till dessa. Sk last mile-lösningar bedöms kunna komma att öka anläggningens attraktivitet. Sådana är idag dock såväl oprövade som ofinansierade. Det



finns även en begränsning i Lisebergs säsongvariationer som påverkar anläggningens möjligheter att fullt ut stödja evenemangsområdet med parkering hela året.

I samband med ovanstående uppdrag belystes även trafiksituationen på E6/E20 och det konstaterades att belastningen på leden är hög under rusningstrafik och att parkeringars lokalisering och användning kan vara viktiga verktyg för staden för att påverka trafikflöden. Trafikkontoret gavs möjlighet att yttra sig men avstod i samband med fastighetsnämndens beslut om att avstå från att förvärva aktuell fastighet.

Genom ett huvudmannaskap för anläggningen skulle bolaget ha rådighet över en stor del av besöksparkeringarna i evenemangsområdet, vilket skulle möjliggöra ett effektivt utnyttjande och ge möjlighet att styra och hänvisa i önskad riktning. På så sätt blir även denna parkeringsanläggning en del av stadens varumärke Parkering Göteborg, vilket skulle kunna underlätta för besökare till Liseberg och andra evenemang i staden. Likaså kan samverkan underlättas med de kommunala evenemangsarrangörerna och andra för att hitta attraktiva och kombinerade parkeringserbjudanden som främjar ett effektivt och hållbart resande inom evenemangsområdet som helhet och som kan inkludera denna anläggning.

Även vid en extern försäljning kan bolaget dock åta sig ett driftsansvar och på så sätt ändå tillgängliggöra och marknadsföra anläggningen som del av stadens varumärke Parkering Göteborg och motsvarande ovan skulle kunna åstadkommas. Det förutsätter dock att en överenskommelse om bolagets driftsansvar kan träffas med en, idag okänd, extern förvärvare.

Anläggningen kommer, utanför Lisebergs säsongvariationer, att fungera som en ”buffert” för besöksparkering oavsett huvudmannaskap.

Bolagets lönsamhetskalkyl för anläggningen visar på en avkastning på 5,1% under angivna kalkylförutsättningar och att inget nedskrivningsbehov föreligger, se bilaga. I kalkylförutsättningarna utgår bolaget från att den beräknade investeringsvolymen uppgår till totalt 500 mnkr, ett utnyttjande av anläggningen enligt detaljplanens intentioner, dvs utan extern tillståndsförsäljning, och enligt dagens parkeringsbehov och utifrån genomförd mobilitets- och parkeringsutredning. Vidare förutsätts en taxenivå enligt bolagets gängse taxa i området. Enligt uppgift från Stadshus AB är det detta som avses med angivna ”uppdaterade förutsättningar för parkeringstaxor” i samband med återremissen. Bolagets långsiktiga ekonomiska förmåga påverkas endast marginellt vid ett eventuellt huvudmannaskap, se även här bilaga.

I Kommunfullmäktiges budget för 2020 ges uttryck för ett ökande investeringsbehov inom stadens olika verksamheter, vilket, för staden som helhet, innebär en ökad skuldsättning och krav på en tydligare investeringsprioritering. Att Liseberg bedömer att intresse finns från privat sektor av att investera i anläggningen bör mot bakgrund av stadens prioriteringsbehov ses som positivt ur ett hela-staden-perspektiv.

Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen kommer, som redovisats ovan, att uppföras på två självständiga fastigheter men kommer byggnadstekniskt utgöra en enhet där grundläggning och stomme till stora delar kommer att vara gemensam för

både upplevelsecentret och parkeringsanläggningen. I ett tidigare skede, där Liseberg planerade för att bygga anläggningen, utreddes frågan om det föreligger en upphandlingsplikt för parkeringshuset när byggnaden tekniskt sett utgör en enhet. En extern juridisk bedömning, biträdd av byggnadsteknisk kompetens, kom fram till att LOU inte behöver tillämpas om hela byggentreprenaden av byggtekniska skäl betraktas som ett odelbart blandat kontrakt och arbetena hänförliga till upplevelsecentret är kontraktets huvudföremål samt värdemässigt överstiger kostnaderna hänförliga till parkeringshuset. Utgångspunkten är dock att upphandlingsplikt råder för en byggentreprenad som utförs för stadens räkning och upphandlande myndighet, dvs bolaget, har bevisbördan för att undantaget är uppfyllt. Regeringen har uttalat att möjligheterna att helt undanta en myndighet upphandlingsskyldighet ska tolkas restriktivt och att den förväntas en rättsutveckling på området. Det finns omständigheter som talar för att byggentreprenaden avseende parkeringsanläggningen kan undantas LOU, men viss försiktighet bör iakttas.

I tidigare dialog mellan bolaget och Liseberg om huvudmannskapet för anläggningen har Liseberg ställt krav på en särskild modell för parkeringstaxan. Syftet med denna har varit att undvika gästens stress för parkeringsbot och bidra till en bra prisbild för parkering i förhållande till prisbilden för besöket i parken som sådant. I sin hemställan om extern försäljning har Liseberg frångått detta krav, vilket framgår ovan. Istället planerar Liseberg att avtala med en extern tagare av anläggningen om att gängse marknadspris för området ska gälla för parkeringstaxan.

Lisebergs tidigare prismodell innebar 25 kr i avgift per timma och ett maxpris om 110 kr per dygn. En prisjämförelse kan göras med en besökare som parkerar i Focus-huset med gängse parkeringstaxa. Denna är 20 kr per timma kl 8-18, 40 kr per timma kl 18-22 och 4 kr per timma övrig tid. För ett Lisebergsbesök som varar 8 timmar mellan kl 8 och 18 blir taxan 110 kr enligt Lisebergs tidigare prismodell och 160 kr med Focus-hus-taxan, dvs en skillnad med 50 kr besök. Skulle besöket istället vara mellan kl 12.00 och 20.00 skulle Focus-hus-taxan ge en totalkostnad om  $120 + 80 \text{ kr} = 200 \text{ kr}$  att jämföra med maxtaxan om 110 kr, dvs en skillnad med 90 kr per besök. Enligt bolagets statistik betalar ca 50 % av Lisebergs besökare som parkerar på Lisebergs markparkering idag maxtaxa, övriga betalar mindre.

Lena Lundblad

Kristina Rejare

Avdelningschef Strategisk utveckling

VD

## Lönsamhetskalkyl och långsiktig påverkan

### Kalkylantaganden

<b>Antal parkeringsplatser</b>	<b>1 548</b>
Investering totalt, tkr	500 000
Investering per plats, tkr	323
Kalkylperiod, år	50
Kalkylränta nominell %	6,3
Parkeringsintäkt/plats/år, tkr (2023 första år i fullt bruk)	20
Drift och underhållskostnad/plats/år, tkr	2
Fastighetsskatt/plats/år, tkr	3
Första investeringsår	2022
Driftstart	2022
Full drift	2023

Kalkylen bygger på antagandet om en timtaxa på 22 kr/tim år 2022 när anläggningen tas i bruk, en årlig prishöjning med 1 kr/tim upp till 25 kr/tim, därefter inflationsjusterade priser. Snittbeläggningen är bedömd till 22 % för 14 timmar.

### Lönsamhetskalkyl

Dessa förutsättningar och antaganden ger nedanstående resultat

LÖNSAMHETSANALYS		tkr
<b>Liseberg</b>		
Totalinvestering, nominellt värde		500 000
Avkastningskrav		6,34%
Kalkyltid		50 år
Kalkyltidpunkt		2022
Evigt restvärde		Nej
Nuvärde av affärsverksamhetens kassaflöden		407 536
Nuvärde av restvärdet		0
Nuvärde av restvärde rörelsekapital		259
Summa nuvärde		407 795
Föreslagna investeringar i tillgångar		-500 000
<b>Nettonuvärde (NPV)</b>		<b>-92 205</b>
Internränta (IRR)		5,1%
Återbetalningstid (Payback), år		> 50

Med ovan angivna kalkylantaganden når anläggningen en avkastning på 5,1%.

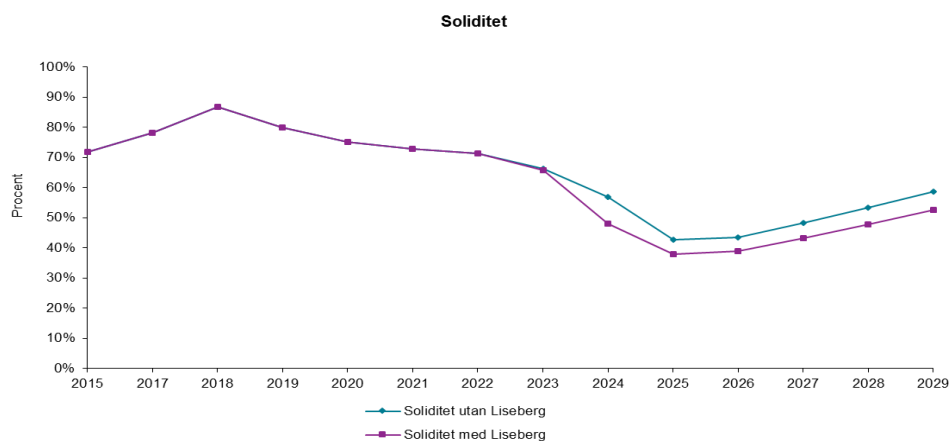
Det indikativa marknadsvärdet liksom eventuellt nedskrivningsbehov, beräknat utifrån framtida kassaflöden enligt gängse värderingsmetodik framgår nedan:

### Indikativ värdering parkeringsgarage

Indikativt värde inkl. ev. p-köp	528 299
Investering	-500 000
Nedskrivningsbehov	0

Då det indikativa värdet beräknas överstiga investeringen i parkeringsanläggningen föreligger inget nedskrivningsbehov under angivna kalkylantaganden.

### Projektets påverkan på bolagets ekonomi



Ovan redovisas bolagets soliditet över tid vid en investering i aktuell parkeringsanläggning jämfört med om investeringen inte genomförs. Scenarierna ovan är baserat på bolagets nuvarande intäkts- och kostnadsvolymer med hänsyn tagen till nu kända förändringar samt utifrån bolagets 10-åriga investeringsplan så som den i huvudsak har redovisats till stadsledningskontoret, inklusive den aktuella parkeringsanläggningen.

Den bedömda investeringsvolymen enligt planen uppgår till 3,6 mdkr, inklusive aktuell parkeringsanläggning, och det finns beslutsmässigt utrymme för prioritering och bortval i denna plan. Bolagets planerade engagemang i stadsutvecklingen enligt investeringsplanen innebär att åren 2025 - 2026 bedöms komma att belastas med nedskrivningar för några av de övriga aktuella projekten. Därefter beräknas kassaflödena från de nya investeringarna ge effekt. Reavinster från fastighetsförsäljningar i samband med planerade stadsutvecklingsprojekt ingår inte i scenarierna.

Soliditeten uppgår, under dessa förutsättningar, som lägst till ca 38% under kalkylperioden jämfört med ca 43% om investeringen inte genomförs.

# PM

Översiktlig marknadsvärdering av byggrätt för ändamålen besöks-  
anläggning, centrum och parkering inom del av fastigheten

Göteborg Skår 40:17.

The logo for SVEFA, consisting of the word "SVEFA" in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a white, irregular, hand-drawn rectangular border. The logo is positioned in the bottom right corner of the page, partially overlapping a large, thick, yellow wavy line that curves across the lower half of the cover.

**SVEFA**

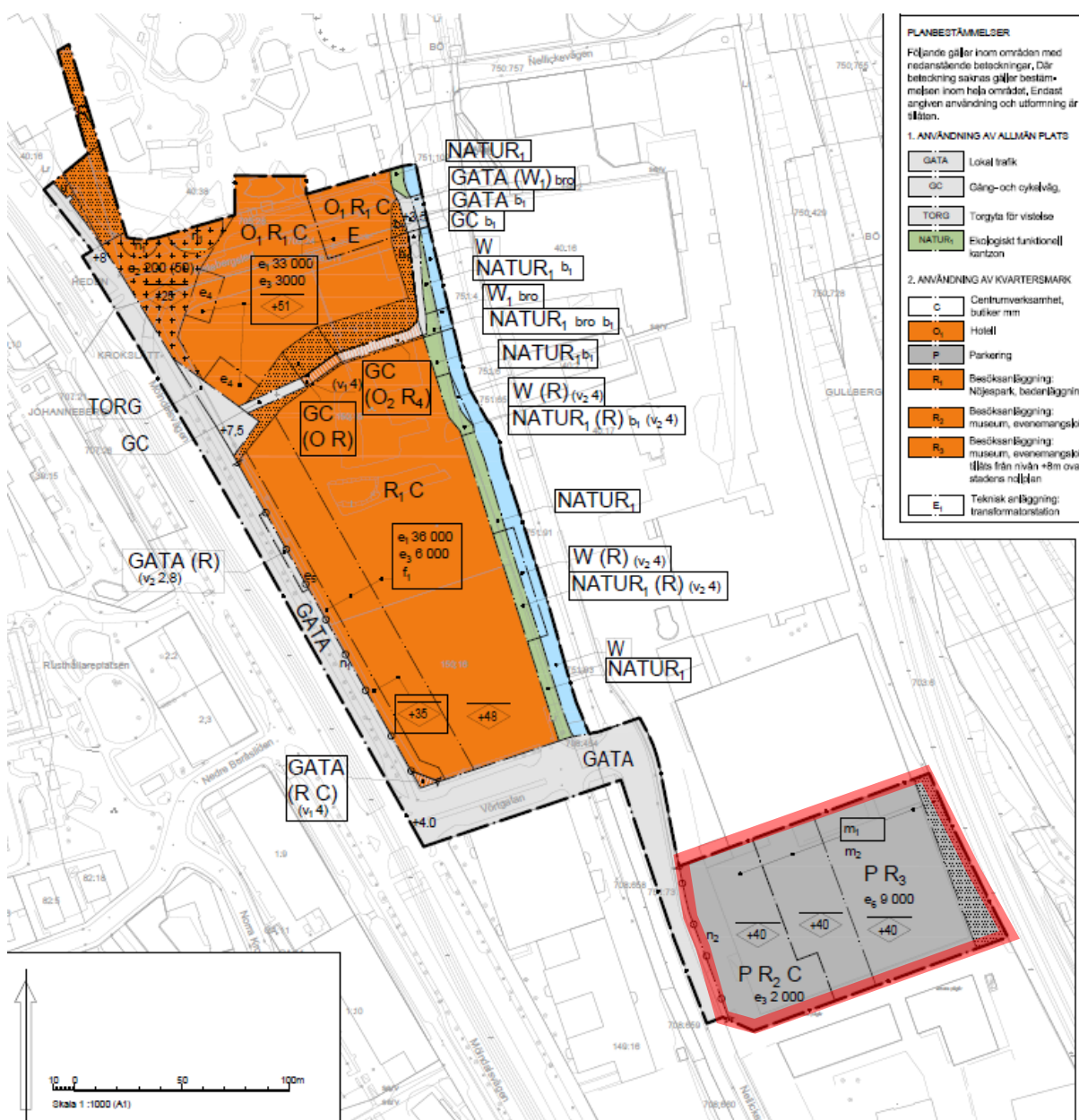
# 1. Uppdragsbeskrivning

## 1.1 Värderingsobjekt

Värderingen avser byggrätt för ändamålen besöksverksamhet, centrum och parkering inom del av fastigheten Göteborg Skår 40:17. Byggrätten redovisas i ett förslag till ny detaljplan, koncepthandling daterad 2018-11-16.

För värdebedömningen gäller den särskilda värderingsförutsättningen att det nuvarande planförslaget betraktas som en lagkraftvunnen detaljplan.

Nedan redovisas detaljplaneförslagets plankarta med en avgränsning av värderingsobjektet.



## 1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Liseberg AB genom Erik Mölne och Thomas Sjöstrand.

## 1.3 Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Liseberg AB.

## 1.4 Uppdraget

Uppdraget avser att översiktligt bedöma och redovisa marknadsvärdet för respektive byggrättsändamål.

Enligt uppdragsgivaren skall värderingen i första hand användas som ett internt beslutsunderlag.

## 1.5 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2019-01-18.

## 1.6 Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB genomför en kritisk granskning av all information som inhämtas i syfte att ligga till grund för en värdebedömning. Svefa AB ikläder sig dock inte ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att inhämtade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, visar sig vara oriktig eller ofullständig. I en sådan situation rekommenderas att värderingen genomförs på nytt och med den korrekta informationen som grund.

## 1.7 Särskilda värderingsförutsättningar

För värdebedömningen gäller den särskilda värderingsförutsättningen att det nuvarande planförslaget betraktas som att det vore en lagakraftvunnen detaljplan. Något värdemässigt avdrag för planrisk görs därmed inte.

I första hand bedöms och anges marknadsvärdet som "kronor per kvadratmeter BTA" för respektive byggrätt. I värderingen angivna byggrättsvolymen är preliminärt och översiktligt bedömda utifrån vad som bedöms vara tillåtet och möjligt enligt det nu gällande detaljplaneförslaget. Den slutligt tillåtna och faktiskt nyttjade byggrättsvolymen kan emellertid komma att avvika från vad som anges i denna värderingsrapport vilket innebär att slutsatser vad gäller det totala marknadsvärdet, uttryckt i kronor, därmed måste justeras.

## 1.8 Övriga värderingsförutsättningar

Värderingsobjektet utgörs av del av en fastighet. I värderingen förutsätts att köparen svarar för nödvändig fastighetsbildning för att bilda en fastighet av värderingsobjektet. I aktuellt fall är det aktuellt att bilda två eller flera 3D-fastigheter, vilket innebär att samverkan och samordning av exploateringarna krävs för att kunna nyttja respektive byggrätt på bästa sätt.

Uppdraget avser att bedöma marknadsvärdet av mark/byggrätter exklusive befintliga byggnader och i avröjt skick.

I värderingen förutsätts att det inte finns några värdepåverkande belastande rättigheter utöver vad som anges särskilt nedan.

Det förutsätts att värderingsobjektet i samband med en bygglovsansökan inte kommer att belastas med några gatukostnader eller andra exploateringskostnader för åtgärder utanför värderingsobjektets gränser (enligt exploateringsavtal eller motsvarande).

I värderingen förutsätts att en köpare svarar för samtliga tillkommande exploateringskostnader för åtgärder inom värderingsobjektet. Detta gäller exempelvis anläggnings-/anslutningsavgifter för VA, el, tele/data eller förekommande fjärrvärme/fjärrkyla.

I värderingen förutsätts att marken inte är i behov av sanering (se vidare i bilagda allmänna villkor för värdeutlåtande).

## 1.9 Värderingsunderlag

En översiktlig besiktning av området har genomförts i tidigare sammanhang.

Följande värderingsunderlag har använts:

- Utdrag ur fastighetsregistret inklusive registerkarta.
- Utdrag ur taxeringsregistret.
- Detaljplanehandlingar avseende aktuellt detaljplaneförslag (laga kraft förutsätts i värderingen).
- Uppgifter ur interna och externa fastighetspris- och fastighetsmarknadsdatabaser.

## 2. Värderingsobjekt

### 2.1 Läge och omgivning

Värderingsobjektet är beläget inom området söder om Liseberg i södra delen av Göteborgs centrum. Gatadress är Nellickevägen 2 samt 12-18. Kartor finns i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Fastigheten avgränsas av stambanan och E6 i öster samt Nellickevägen och Mölndalsån i väster. I norr och söder finns verksamhetsbebyggelse. I omgivningen i övrigt finns Liseberg, parkeringsytor och blandad stadsbebyggelse.

Området längs E6 mellan Gårda och Mölndals centrum är sedan en tid mycket expansivt och ett stort antal projekt har genomförts och än mer pågår eller planeras. Intill värderingsobjektet pågår utvecklingsplaner för Liseberg där bland annat planläggning för ett nytt hotell och äventyrsbad sker inom samma detaljplan som värderingsobjektet (se avsnitt 1.1 ovan).

Tillgång till kollektivtrafik med buss- och spårvagnshållplatser finns i närområdet och på ett längre gångavstånd kommer man framöver även att nå den nya stationen för västlänken vid Korsvägen.



## 2.2 Beskrivning

Enligt utdrag från fastighetsregistret uppgår fastighetens areal till 47 298 kvm. Värderingsobjektets areal uppskattas till cirka 11 200 kvm.

Marken är plan och tomtmarken förutsätts i värderingen vara avröjd. Marknivån är förhållandevis låglänt i förhållande till den närliggande Mölndalsån.

I värderingen beaktas inte kostnader för sanering av eventuellt förekommande miljöföroreningar inom värderingsobjektet.

## 2.3 Rättigheter

Av bilagt utdrag ur fastighetsregistret framgår att fastigheten belastas av olika rättigheter. I värderingen förutsätts att rättigheterna inte är värdepåverkande.

## 2.4 Planförhållanden

Detaljplanen redovisar värderingsobjektet som ett kvarter där området mot E6 innehåller byggrätt för besöksändamål (museum, evenemanglokal), parkering och där området mot Mölndalsån även innehåller byggrätt för ändamålet centrum.

Tillåten högsta nockhöjd är 40 meter över nollplanet inom hela kvarteret. Skyddsåtgärder ska utföras mot järnvägen och E6.

Utifrån planbestämmelser, samt ett möjligt och lämpligt/fördelaktigt utförande i övrigt, bedöms följande byggrättsvolym (preliminärt och ungefärligt):

Besöksändamål:	9 000 kvm BTA
Centrum:	2 000 kvm BTA
Parkering:	80 000 kvm BTA

Byggrätten för centrum kan alternativt nyttjas för besöksändamål. Det bör även finnas möjligheter att utforma parkeringsdelen som ger en större byggrätt än den redovisade.

Med ett normalt nyckeltal om cirka 30 kvm BTA per p-plats kan antalet parkeringsplatser antas bli omkring 2 700 stycken men varierar naturligtvis beroende av utformning/effektivitet och, naturligtvis, hur stor parkeringsbyggrätt som slutligt kommer att utnyttjas.

## 2.5 Objektets marknadsförutsättningar i sammanfattning

### Positiva och mindre positiva faktorer

- + Ett expansivt och förhållandevis centralt område i Göteborg.
- + Närhet till Liseberg och till Lisebergs nya hotell och äventyrsbad.
- + God tillgång till närliggande kollektivtrafik (nuvarande och framtida).
- + Mycket god exponering mot E6.
- Skyddsåtgärder mot järnvägen och E6 krävs.
- Möjligen kan vissa skyddsåtgärder mot högt vattenstånd komma att krävas.
- En ägarmässig uppdelning mellan byggrättsändamålen kräver en 3D-fastighetsbildning vilket innebär att samordning av exploateringen är nödvändig (om byggrätterna ska säljas var för sig före exploatering).

### 3. Värderingsmetodik

#### Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

#### Metodtillämpning

Marknadsvärdebedömningen av denna typ av objekt sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt. Som komplement används ofta även en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst. Exploateringskalkyler tillämpas dock sällan vad gäller just industrimark och för industritomtmark uttrycks värdet normalt även som kronor per kvadratmeter tomtareal (normalt ej som kronor per kvadratmeter byggrätt).

I denna värdering sker bedömningen utifrån en sammanvägning av ortsprismetoden och en marknadsanpassad exploateringskalkyl.

Då redovisningen ska ske översiktligt redovisas enbart i första hand exploateringskalkylerna. Dessa är emellertid marknadsanpassade utifrån tillgänglig marknadsdata vad gäller ingående parametrar och resultat. I övrigt bör exploateringskalkylerna ses som exempel på ett av flera möjliga sätt att utnyttja respektive byggrätt och där det naturligtvis finns olika alternativ vad gäller utförande/standard och vilken hyresnivå, avkastningskrav och byggkostnad som matchar mot olika alternativ.

### 4. Värdering

#### Byggrätt för besöksverksamhet

Byggrätten avses att nyttjas för att utveckla ett "varumärkescenter" för Volvo inklusive museum med mera. En sådan anläggning förutsätts komma att utföras som en högt profilerad byggnad med hög standard. En sådan exploatering bedöms i flera avseenden vara jämförbar med de förutsättningar som gäller vid utveckling av nya kontor.

Ledning för värdenivån kan hämtas dels genom jämförelser med de marknadsförutsättningar som gäller för att utveckla olika former av specialanpassade byggnader. Generellt är även marknadsförutsättningarna för att utveckla nya kontor en utgångspunkt för bedömningen av olika former av specialanpassade byggnader och lokaler.

En transaktion som kan nämnas och som har avser byggrätt för en delvis specialanpassad byggnad, och dessutom inom fordonssektorn, är Geelys förvärv av en byggrätt på Lindholmen av Norra Älvstranden. Köpet genomfördes i december 2017 och avsåg mark för etablering av ett innovationscenter för fordonstillverkaren. Detaljplanearbete pågick vid tidpunkten för köpet och köparen skulle enligt avtalet bära kostnader för planläggningen. Den vid köpetidpunkten förväntade (avsedda) byggrättsvolymen uppgick till cirka 103 500 kvm BTA (plus källare). Den ljusa byggrätten fördelades på 55 000 BTA kontor, 16 000 BTA designcenter, 11 000 BTA hotell, 1 500 BTA showroom samt 20 000 BTA expansionsyta (därutöver 25 000 mörk BTA källare med garage och teknikutrymmen).

Fördelad på ljus BTA motsvarade priset 3 462 kr/kvm BTA. Enligt uppgift prissattes de ingående kontorsbyggrätterna till cirka 6 000 - 7 000 kr/kvm BTA. Bedömningen är att det i praktiken inte gjordes något avdrag för planrisk.

En annan affär som har gjorts är Göteborgs Stads försäljning av 55 000 kvm byggrätt för kontor i Gårda till Skanska (projektet "Citygate") som offentliggjordes i september 2018. Försäljningen gjordes till motsvarande 1 574 kr/kvm BTA vilket, trots ingående planrisk och övriga ingående villkor vad avser miljö mm, måste anses som mycket lågt.

För kontor har byggrättspriser som i bra lägen i allmänhet har legat mellan 4 000 – 6 000 kr/kvm noterats under senare år. Dessa köp är dock i allmänhet ett antal år på nacken och bedömningen är att prisnivån idag ligger något högre.

Följande exploateringskalkyl bedöms resultera i ett byggrättsvärde som ligger i linje med marknadsvärdet.

<b>Exploateringskalkyl - Besöksverksamhet</b>	
<b>Kategori / Etapp</b>	<b>Besöksverksamhet</b>
Hyra (kr/kvm BRA)	2 300
Vakans/hyresrisk (%)	0,0%
D&U (kr/kvm BRA)	300
Fastighetsskatt (kr/kvm BRA)	0
Direktavkastningskrav (%)	4,80%
Marknadsvärde efter (kr/kvm BRA)	41 667
Omräkningstal BRA/BTA	0,80
<b>+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)</b>	<b>33 333</b>
Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	-1 000
Rivningskostnader (kr/kvm BTA)	0
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-25 000
Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/kvm BTA)	0
<b>- Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)</b>	<b>-26 000</b>
<b>= Netto (kr/kvm BTA)</b>	<b>7 333</b>
- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	3 300
<b>= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)</b>	<b>4 033</b>
Byggrätt (kvm BTA)	9 000
Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)	0,0
Real kalkylränta (%)	3,5%
Nuvärde (kr/kvm BTA)	4 033
Bedömt byggrättsvärde (kr)	36 300 000
<b>Bedömt byggrättsvärde (kr/kvm BTA)</b>	<b>4 033</b>
<b>Totalt bedömt värde för projektet (kr)</b>	<b>36 300 000</b>
<b>Totalt bedömt värde för projektet (kr/kvm BTA)</b>	<b>4 033</b>

Sammantaget bedöms byggrättens värde till **cirka 4 000 kr/kvm (Ijus) BTA**.

### Byggrätt för centrum

Byggrätten bedöms komma att nyttjas för handel och restaurang eller liknande, i första hand knutet till besökscentret.

Följande exploateringskalkyl bedöms resultera i ett byggrättsvärde som ligger i linje med marknadsvärdet.

<b>Exploateringskalkyl - Centrum</b>	
<b>Kategori / Etapp</b>	<b>Centrum</b>
Hyra (kr/kvm BRA)	2 300
Vakans/hyresrisk (%)	0,0%
D&U (kr/kvm BRA)	300
Fastighetsskatt (kr/kvm BRA)	0
Direktavkastningskrav (%)	5,50%
Marknadsvärde efter (kr/kvm BRA)	36 364
Omräkningstal BRA/BTA	0,80
<b>+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)</b>	<b>29 091</b>
Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	-1 000
Rivningskostnader (kr/kvm BTA)	0
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-23 000
Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/kvm BTA)	0
<b>- Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)</b>	<b>-24 000</b>
<b>= Netto (kr/kvm BTA)</b>	<b>5 091</b>
- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	2 545
<b>= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)</b>	<b>2 545</b>
Byggrätt (kvm BTA)	2 000
Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)	0,0
Real kalkylränta (%)	3,5%
Nuvärde (kr/kvm BTA)	2 545
Bedömt byggrättsvärde (kr)	5 090 909
<b>Bedömt byggrättsvärde (kr/kvm BTA)</b>	<b>2 545</b>
<b>Totalt bedömt värde för projektet (kr)</b>	<b>5 090 909</b>
<b>Totalt bedömt värde för projektet (kr/kvm BTA)</b>	<b>2 545</b>

Sammantaget bedöms byggrättens värde till cirka **2 500 kr/kvm (Ijus) BTA**.

### Byggrätt för parkering

Antalet förvärv av byggrätter för parkering (p-hus) är mycket begränsat. I Göteborg saknas jämförelseköp men i Malmö har ett antal köp gjorts som indikerar nivåer mellan 600 – 1 000 kr/kvm BTA.

Ett förvärv som kan nämnas är ett köp i Borås där det kommunala p-bolaget i juni 2018 har köpt en byggrätt för parkeringshus i centrum av Borås stad (d v s ett koncerninternt förvärv). Byggrätten i gällande detaljplan bedöms till 9 022 kvm BTA och avsikten är att utveckla 300 p-platser fördelat på 6 våningsplan. Köpesumman beräknas därmed motsvara cirka 22 500 kr/plats eller cirka 750 kr/kvm BTA.

En exploateringskalkyl för värderingsobjektets parkeringsbyggrätt har genomförts enligt nedan.

<b>Exploateringskalkyl - Parkering</b>	
<b>Kategori / Etapp</b>	<b>P-hus</b>
Hyra (kr/plats)	22 000
Vakans/hyresrisk (%)	5,0%
D&U (kr/plats)	2 000
Fastighetsskatt (kr/plats)	0
Direktavkastningskrav (%)	5,00%
Marknadsvärde efter (kr/plats)	378 000
Omräkningstal	1,00
<b>+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)</b>	<b>378 000</b>
Anläggningar inom kvartersmark (kr/plats)	-25 000
Rivningskostnader (kr/plats)	0
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/plats)	-300 000
Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/plats)	0
<b>- Summa produktionskostnader (kr/plats)</b>	<b>-325 000</b>
<b>= Netto (kr/plats)</b>	<b>53 000</b>
- Projektvinst / risk (kr/plats)	25 440
<b>= Byggrättsvärde (kr/plats)</b>	<b>27 560</b>
Byggrätt (antal platser)	2 700
Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)	0,0
Real kalkylränta (%)	3,5%
Nuvärde (kr/plats)	27 560
Bedömt byggrättsvärde (kr)	74 412 000
<b>Bedömt byggrättsvärde (kr/plats)</b>	<b>27 560</b>
<b>Totalt bedömt värde för projektet (kr)</b>	<b>74 412 000</b>
<b>Totalt bedömt värde för projektet (kr/kvm BTA)</b>	<b>27 560</b>

Sammantaget bedöms en värdering med hjälp av översiktlig exploateringskalkyl ge ett värde kring 25 000 – 30 000 kr/p-plats vilket beräknas motsvara cirka **900 kr/kvm BTA**.

## 5. Marknadsvärde

Sammanvägt bedöms värderingsobjektets marknadsvärde, enligt de förutsättningar som förutsätts gälla, vid värdetidpunkten 2019-01-18 till:

Byggrätt för besöksändamål: 4 000 kvm BTA

Byggrätt för centrum: 2 500 kvm BTA

Byggrätt för parkering (p-hus): 900 kvm BTA

**Observera särskilda värderingsförutsättningar och övriga värderingsförutsättningar i avsnitt 1.7 och 1.8 ovan.**

Göteborg 2019-01-18



Joachim Wallmark

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare  
MRICS

## Bilagor

- |        |   |
|--------|---|
| Bilaga | Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor |
| Bilaga | Allmänna villkor för värdeutlåtande             |

FASTIGHET			
<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
GÖTEBORG SKÅR 40:17 Nyckel: 140850992 UUID: ced39020-6de0-2b07-e040-ed8f5e443970 Distrikt: Örgryte	2017-03-29	2014-05-15 13:00	2019-01-16

ADRESS
<b>Adress</b> Nellickevägen 14, 16, 18 Nellickevägen 12, 2 412 63 Göteborg

LÄGE, KARTA			
<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>	<b>Registerkarta</b>
1	6398297.9	320958.1	GÖTEBORG

AREAL			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	47 298 kvm	47 298 kvm	0 kvm

LAGFART			
<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
556909-9731 AB Liseberg Skår 40:17 C/O LISEBERG AB BOX 5053 402 22 GÖTEBORG Köp: 2012-11-28 Köpeskilling: 2 300 000 SEK Avser hela fastigheten Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 14/8799	1/1	2012-12-21	12/33936

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

RÄTTIGHETER			
<b>Andamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Akt</b>
GAS	Last	Ledningsrätt	1480K-1991F91.1
BYGGNAD	Last	Officialservitut	1480K-1994F293.1
VÄRMEKULVERT	Förmån	Officialservitut	1480K-1994F293.2
FJÄRRKYLA	Last	Ledningsrätt	1480K-2016F277.2
TELE	Last	Ledningsrätt	1480K-2016F277.3

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Stadsplan	1958-08-11	1480K-II-2903
Delområde som avser genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan	1940-09-27 Senast ajoufföring: 2012-10-31	1480K-II-2404
Delområde som avser genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan	1957-12-28 Senast ajoufföring: 2002-11-22	1480K-II-2859
Delområde som avser genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

TAXERINGSINFORMATON				
<b>Taxeringsenhet</b>				<b>Taxeringsår</b>
INDUSTRIENHET, LAGER (432) 726611-3 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				2015
<b>Taxvärde</b>	<b>Taxvärde byggnad</b>	<b>Taxvärde mark</b>	<b>Areal</b>	
33 476 000 SEK	476 000 SEK	33 000 000 SEK	47298 kvm	
<b>Taxerad ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Ägartyp</b>	<b>Juridisk form</b>	
556909-9731 AB Liseberg Skår 40:17 c/o LISEBERG AB BOX 5053 402 22 GÖTEBORG	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag	
<b>Värderingsenhet industrimark 300989460</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Justeringsorsak</b>		
<b>Taxvärde</b>	1480100			
33 000 000 SEK	<b>Riktvärde tomtareal</b>	<b>Riktvärde bygggrätt</b>		
<b>Areal</b>	700 SEK/kvm			
47298 kvm	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Justeringsorsak</b>		
<b>Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 300989461</b>	1480100			
<b>Taxvärde</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>		
476 000 SEK	1979			
<b>Värdeår</b>	<b>Standardklass</b>	<b>Saneringsmogen</b>		
1979	Enkel	Ja		
<b>Yta lagerutrymme</b>				
350 kvm				

**ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER****Gemensamhetsanläggningar**  
GÖTEBORG SKÅR GA:2**ÅTGÄRDER**

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning	2012-11-20	1480K-2012F245
Fastighetsreglering	2013-04-24	1480K-2013F100
Ledningsåtgärd	2017-03-29	1480K-2016F277

**URSPRUNG**

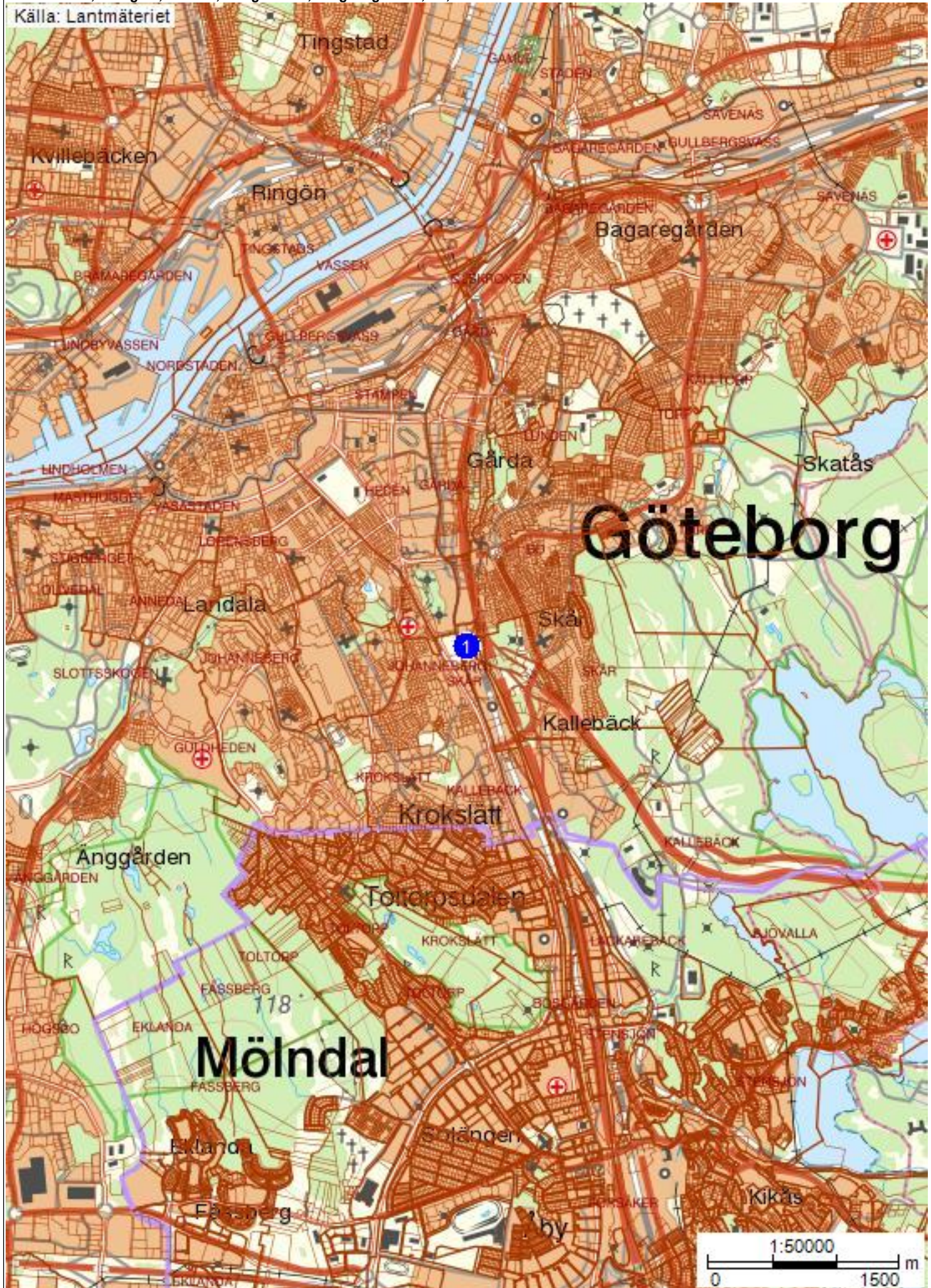
GÖTEBORG SKÅR 40:15



Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet



# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

## 3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

## 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

## 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

## 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm  
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



# PM

**Uppdatering av tidigare värdebedömning avseende byggrätt för ändamålen besöksanläggning, centrum och parkering inom del av fastigheten Göteborg Skår 40:17**



# 1. Uppdragsbeskrivning

## 1.1 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Liseberg AB genom Erik Mölne.

## 1.2 Värderingsobjekt

Värderingen avser byggrätt för ändamålen besöksverksamhet, centrum och parkering inom del av fastigheten Göteborg Skår 40:17.

## 1.3 Bakgrund

Värderingsobjektet har tidigare värderats av undertecknad på uppdrag av Liseberg AB. Den tidigare värderingen är daterad 2019-01-18 vilket även var värdetidpunkt.

## 1.4 Uppdraget

Det nu aktuella uppdraget syftar till att uppdatera den tidigare värdebedömningen till dagens värdetidpunkt, d v s till 2019-10-15. Uppdateringen sker utifrån de förändringar som har skett i det allmänna marknadsläget sedan den föregående värderingen.

I uppdraget ingår även att kontrollera om några värdepåverkande förändringar har skett vad gäller det förslag till ny detaljplan som ligger till grund för värderingen.

I detta PM anges eventuella förändrade egenskaper hos värderingsobjektet samt en uppdaterad värdebedömning. I allt övrigt hänvisas till det tidigare PM:et där särskilt avsnitten 1.7 och 1.8 bör uppmärksammas.

Enligt uppdragsgivaren avses denna uppdatering att användas i samband med diskussioner gällande en eventuell försäljning.

## 1.5 Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att sakuppgifter som lagts till grund för värdebedömningen visar sig vara oriktiga eller ofullständiga. I ett sådant fall bör värderingen utföras på nytt med den korrekta informationen som grund.

## 1.6 Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

Uppdraget kommer att utföras i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

## 1.7 Upplysningar

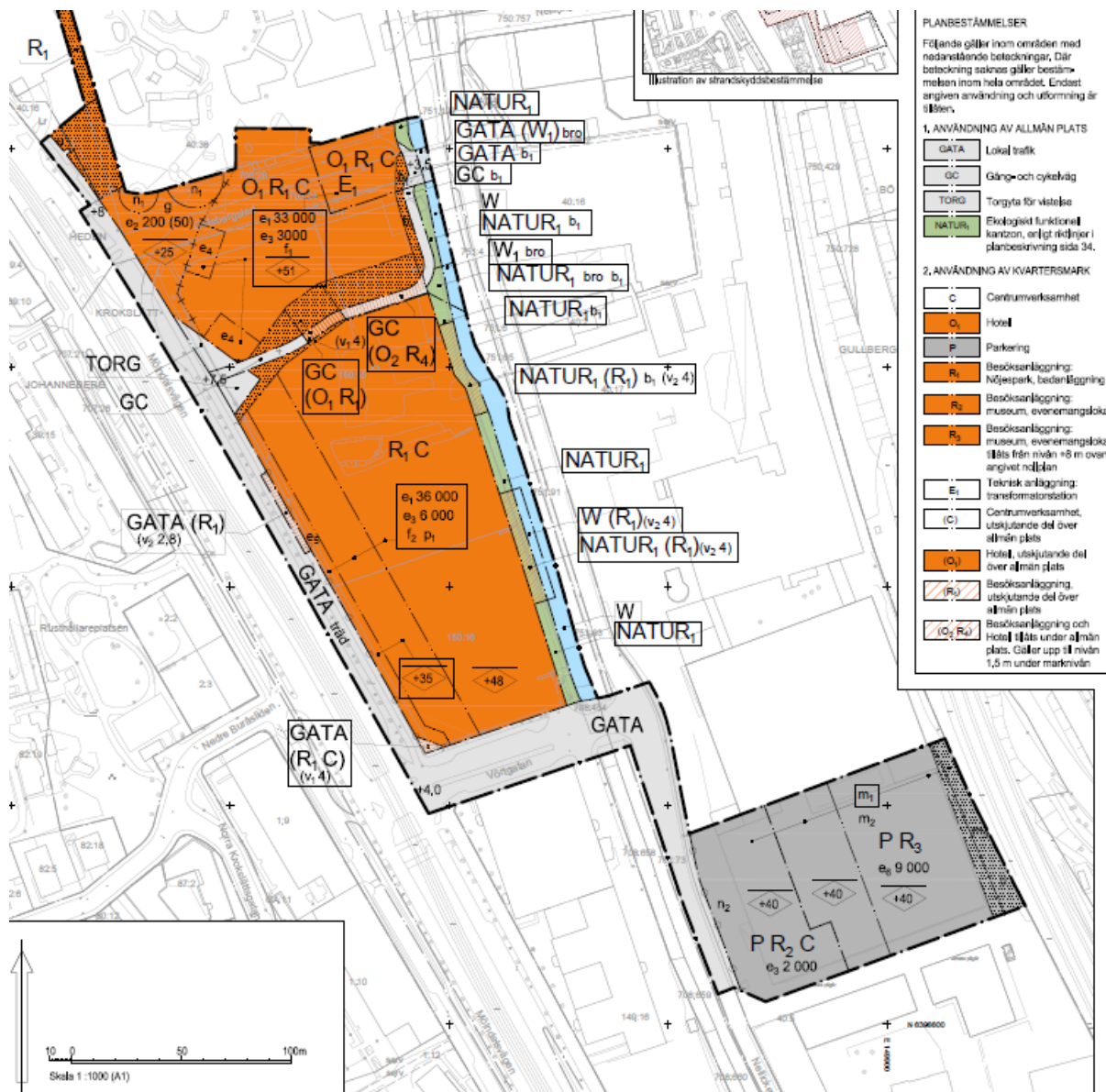
Svefa känner inte till några intressekonflikter i samband med detta uppdrag.

## 2. Kompletterande/uppdaterad objektsbeskrivning

### Nytt detaljplaneförslag

Vid det föregående värderingstillfället var det dåvarande detaljplaneförslaget daterat 2018-11-16. Det detaljplaneförslag som idag redovisas på kommunens hemsida är daterat 2019-04-23.

Nedan redovisas detaljplanekartan till det nu gällande detaljplaneförslaget. Det kan konstateras att det nya detaljplaneförslaget inte avviker från det tidigare förslaget på något sätt som kan anses vara värdepåverkande.





### 3. Värdebedömning

#### Förändringar i allmänna marknadsförutsättningar

Nedan sammanfattas de marknadshändelser som i första hand kan anses ha en inverkan vad gäller förutsättningarna för nyproduktion och värdeutvecklingen för här aktuella byggrättsändamål med tonvikt på den utveckling som har varit sedan den föregående värdebedömningen:

- Den kommersiella fastighetsmarknaden i Göteborg har allmänt sett fortsatt att utvecklas i positiv riktning sedan den föregående värderingen.
- En tidigare befarad räntehöjning har ersatts av förväntningar om att nuvarande mycket låga räntenivåer i stället kommer att bli bestående åtminstone under den närmaste framtiden.
- Som en följd har avkastningskraven på fastighetsmarknaden sjunkit ytterligare något (om än i en ganska marginell omfattning sedan den senaste värdebedömningen).
- Efterfrågan på nyproducerade lokaler är fortsatt god, marknadshyrorna har fortsatt att stiga något och vakansgraden för nyproducerade lokaler är fortsatt mycket låg.
- Stråket mellan Gårda och Mölndals Centrum utgör alltså ett av Göteborgs hetaste utvecklingsområden.
- Ett potentiellt framtida hot mot den hittillsvarande positiva utvecklingen är den mycket stora volym med nya lokaler/kontor, totalt omkring 700 000 kvm, som nu är under byggnation eller som planeras att tillkomma i Göteborg och Mölndal under perioden fram till år 2026/2027, det vill säga omkring 85 000 – 90 000 kvm/år. Utifrån gjorda analyser kan ett bedömt behov av nya kontorslokaler under den närmaste tioårsperioden uppskattas till 50 000 – 55 000 kvm per år. Jämförelsevis har nivån på nyproduktionen under den närmast föregående tioårsperioden legat kring 35 000 kvm per år i genomsnitt (vilket dock samtidigt har resulterat i allt högre hyresnivåer och sjunkande vakansgrader).
- Ett annat potentiellt hot mot den hittillsvarande positiva utvecklingen är den senaste tidens signaler om en vikande konjunktur. Flertalet bedömare anser dock att detta är tecken på en konjunkturavmattning snarare än tecken på en kommande recession. Samtidigt innebär en sämre konjunkturutveckling en lägre risk för höjda räntenivåer.
- Kännedom saknas om några nya genomförda transaktioner av byggrätter som kan vara av intresse för denna värdebedömning. Däremot kan nämnas att det sedan en tid pågår en affärsdiskussion gällande en kontorsbyggrätt som är belägen i ett av Göteborgs AA-lägen. Enligt uppgifter lär den diskuterade prisnivån ligga kring 9 000 kr/kvm BTA vilket, om affären fullföljs, skulle sätta en ny nivå för kontorsbyggrätter på Göteborgsmarknaden.

## 4. Slutsatser

Sammanfattningsvis görs bedömningen att den positiva marknadsutvecklingen har dominerat och att tidigare bedömda marknadsvärden bör räknas upp med cirka 2-4 procent till dagens värdetidpunkt.

Sammanvägt bedöms värderingsobjektets marknadsvärde, enligt de förutsättningar som förutsätts gälla, vid värdetidpunkten 2019-10-16 därmed till:

Byggrätt för besöksändamål:	4 100 kvm BTA
Byggrätt för centrum:	2 600 kvm BTA
Byggrätt för parkering (p-hus):	950 kvm BTA

**Observera gällande värderingsförutsättningar enligt avsnitt 1.7 och 1.8 i det tidigare PM:et.**

Göteborg 2019-10-16



Joachim Wallmark  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare  
MRICS

## Bilagor

Bifogas: Utdrag ur fastighetsregistret med karta  
Allmänna villkor för värdeutlåtande

FASTIGHET			
<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
GÖTEBORG SKÅR 40:17 Nyckel: 140850992 UUID: ced39020-6de0-2b07-e040-ed8f5e443970 Distrikt: Örgryte	2017-03-29	2014-05-15 13:00	2019-10-14

PÅGÅENDE ÄRENDEN		
<b>Status</b>	<b>Datum</b>	<b>Ärende</b>
Lantmäteriförrättning pågår	2019-04-09	196677

ADRESS
<b>Adress</b>
Nellickevägen 14, 16, 18 Nellickevägen 12, 2 412 63 Göteborg

LÄGE, KARTA			
<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>	<b>Registerkarta</b>
1	6398297.9	320958.1	

AREAL			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	47 298 kvm	47 298 kvm	0 kvm

LAGFART			
<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
556909-9731 AB Liseberg Skår 40:17 C/O LISEBERG AB BOX 5053 402 22 GÖTEBORG Köp: 2012-11-28 Köpeskilling: 2 300 000 SEK Avser hela fastigheten Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 14/8799	1/1	2012-12-21	12/33936

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

RÄTTIGHETER			
<b>Andamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Akt</b>
GAS	Last	Ledningsrätt	1480K-1991F91.1
BYGGNAD	Last	Officialservitut	1480K-1994F293.1
VÄRMEKULVERT	Förmån	Officialservitut	1480K-1994F293.2
FJÄRRKYLA	Last	Ledningsrätt	1480K-2016F277.2
TELE	Last	Ledningsrätt	1480K-2016F277.3

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Stadsplan	1957-12-28 Senast ajourföring: 2002-11-22	1480K-II-2859
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan	1940-09-27 Senast ajourföring: 2012-10-31	1480K-II-2404
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan	1958-08-11	1480K-II-2903
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

TAXERINGSINFORMATON			
<b>Taxeringsenhet</b>			<b>Taxeringsår</b>
INDUSTRIENHET, LAGER (432) 726611-3 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
<b>Taxvärde</b>	<b>Taxvärde byggnad</b>	<b>Taxvärde mark</b>	<b>Areal</b>
37 481 000 SEK	481 000 SEK	37 000 000 SEK	47298 kvm
<b>Taxerad ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Ägartyp</b>	<b>Juridisk form</b>
556909-9731 AB Liseberg Skår 40:17 c/o LISEBERG AB BOX 5053 402 22 GÖTEBORG	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag
<b>Värderingsenhet industrimark 300989460</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxvärde</b>	1480100		
37 000 000 SEK	<b>Riktvärde tomtareal</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>	
<b>Areal</b>	800 SEK/kvm		
47298 kvm			
<b>Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 300989461</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxvärde</b>	1480100		
481 000 SEK			

**TAXERINGINFORMATION**

<b>Värdeår</b> 1979	<b>Nybyggnadsår</b> 1979	<b>Tillbyggnadsår</b>
<b>Yta lagerutrymme</b> 350 kvm	<b>Standardklass</b> Enkel	<b>Saneringsmogen</b> Ja

**ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER**

**Gemensamhetsanläggningar**  
GÖTEBORG SKÅR GA:2

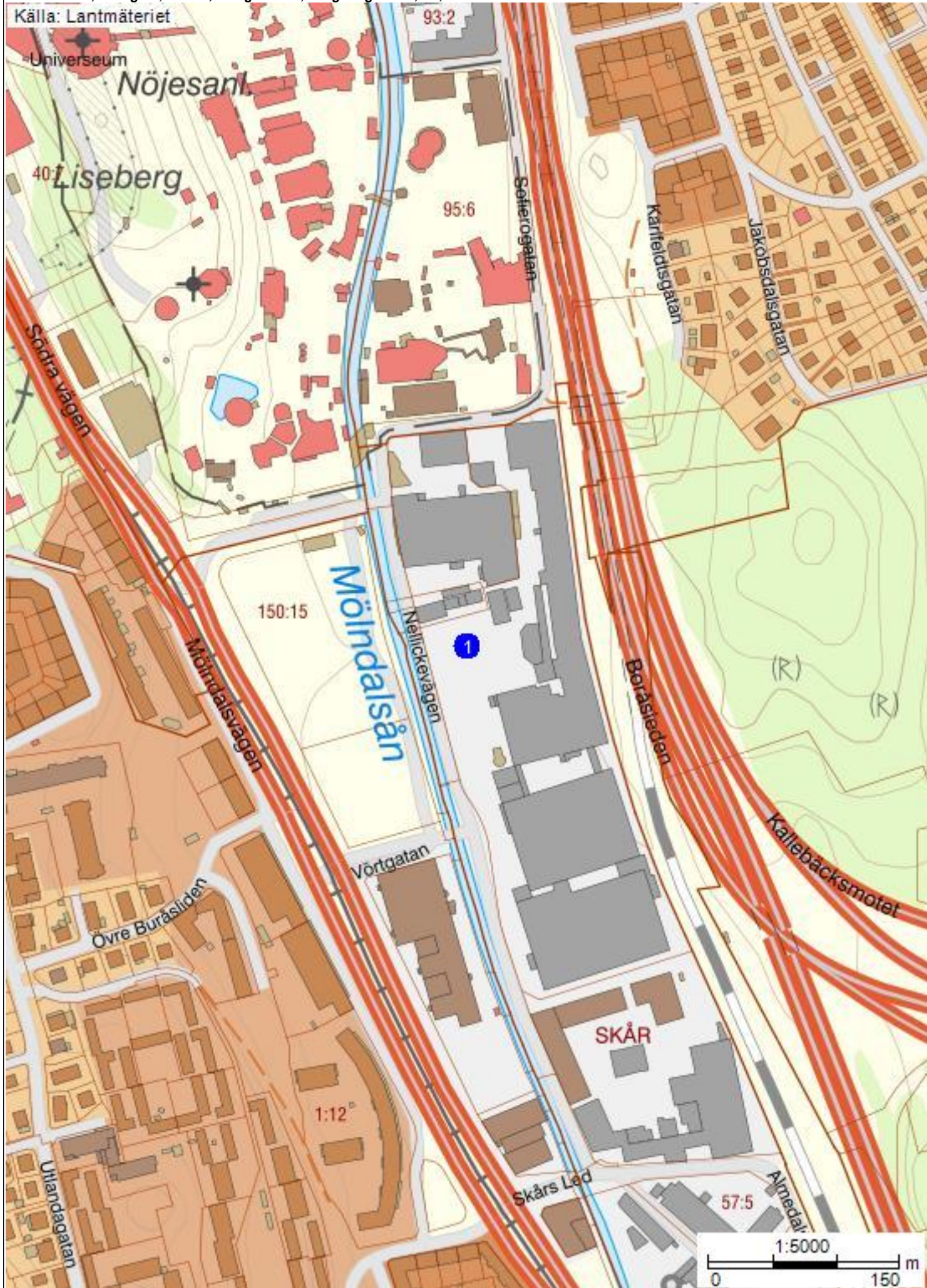
**ÅTGÄRDER**

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning	2012-11-20	1480K-2012F245
Fastighetsreglering	2013-04-24	1480K-2013F100
Ledningsåtgärd	2017-03-29	1480K-2016F277

**URSPRUNG**

GÖTEBORG SKÅR 40:15

Källa: Lantmäteriet



# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

## 3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

## 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

## 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

## 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm  
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



# VÄRDERINGSRAPPORT

Byggrätter, Skår 40:17 del av.  
(Desktop)

SÄRSKILDA VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

På uppdrag av  
AB Volvo

**Värdetidpunkt: 1 december 2019**



## Rättsligt Meddelande

---

”Denna värderingsrapport (”Rapporten”) har upprättats av CBRE Sweden AB (”CBRE”) uteslutande för AB Volvo (”Kunden”) i enlighet med villkoren i uppdragsavtalet (Real Estate Services Framework Agreement CW1962448) daterat den 1 augusti 2015 samt beställnings order (RFS) daterad 26 november 2019. (”Uppdraget”). Rapporten är konfidentiell och får ej lämnas ut till någon annan än Kunden utan CBRE:s skriftliga medgivande. CBRE har tillhandahållit denna Rapport under förutsättning att den endast kommer att visas för och användas av Kunden och att ingen annan person äger rätt att åberopa den utan CBRE:s uttryckliga skriftliga medgivande. För det fall CBRE uttryckligen har godkänt att en annan person än Kunden får åberopa Rapporten ska CBRE ej ha större ansvar gentemot någon part som åberopar denna Rapport än vad de skulle ha haft om sådan part hade varit en gemensam klient enligt Uppdraget.

CBRE:s högsta sammanlagda ansvar gentemot alla parter, oavsett om det har uppkommit under, i samband med eller i enlighet med åberopandet av denna Rapport, och vare sig det grundar sig på avtalsförhållande eller annars, genom försummelse eller på annan grund, ska ej överstiga det lägre beloppet av:

- (i) 25% av värdet på fastigheten vilken Uppdraget avser på dagen för Uppdraget; eller
- (ii) 1 prisbasbelopp vid värdetidpunkten; eller
- (iii) Arvidets storlek; samt

CBRE ska ej vara ansvarig för någon indirekt, särskild eller sekundär förlust eller skada oavsett hur den har orsakats, vare sig det grundar sig på avtalsförhållande eller annars, genom försummelse eller på annan grund, som uppstår till följd av eller i samband med denna Rapport. Inget i denna Rapport ska utesluta ansvarsskyldighet som inte enligt lag kan uteslutas.”

# VÄRDERINGS- RAPPORT

---

Byggrätter inom "Detaljplan  
för Lisebergs utbyggnad öster  
om Nellickevägen"

Värdetidpunkt  
1 december 2019  
På uppdrag av  
Volvo AB

---

# SAMMANFATTNING

---

<b>Värderingsobjekt</b>	Byggrätter inom "Detaljplan för Lisebergs utbyggnad öster om Nellickevägen". Värderingsobjekt finns vidare beskrivet under stycket Värderingsobjektet
<b>Värdetidpunkt</b>	1 december 2019.
<b>Rapportdatum</b>	12 december 2019.
<b>Uppdragsgivare</b>	Volvo AB genom Victor Bertilson.
<b>Uppdragsbeskrivning</b>	CBRE har fått i uppdrag att marknadsvärdera byggrätter, inom området vilket närmare beskrivs under avsnitt <i>Byggrätten som värderas, detaljplan</i> .  Värderingen ska utgå utifrån vissa särskilda värderingsförutsättningar som närmare beskrivs i rapporten.
<b>Ändamål</b>	Värderingens syfte är för internt ändamål.
<b>Typ av Värderare</b>	Extern

---

Utifrån de särskilda värderingsförutsättningar och övriga egenskaper som definieras i rapporten bedöms marknadsvärdet för byggrätterna per värdetidpunkten 1 december 2019 uppgå till:

<b>Centrumverksamhet:</b>	1 000 kr/kvm BTA
<b>Besöksanläggning:</b>	350 kr/kvm BTA



Andreas Eckermann.

Senior Director

RICS Registered valuer

Av Samhällsbyggarna

Auktoriserad Fastighetsvärderare

CBRE Sweden AB

T: +46 73 349 87 44

E: [Andreas.eckermann@cbre.com](mailto:Andreas.eckermann@cbre.com)

# INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	4
INTRODUKTION	6
<b>1. BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET</b>	<b>9</b>
BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET	10
<b>2. VÄRDEBEDÖMNING</b>	<b>14</b>
VÄRDEBEDÖMNING	15
<b>BILAGOR</b>	
BILAGOR	26

# INTRODUKTION

## Uppdraget

---

Av Volvo AB genom Victor Bertilson har CBRE Sweden AB erhållit uppdraget att genomföra en marknadsvärdebedömning avseende Byggrätter inom "Detaljplan för Lisebergs utbyggnad öster om Nellickevägen" del av fastigheten Skår 40:17. Värdebedömningen är utförd i november/december 2019 med värdetidpunkt 1 december 2019.

Värdebedömningen ska avse byggrätter i enlighet med beskriven detaljplan. Värderingen omfattar områden vilka närmare beskrivs under avsnitt *Byggrätten som värderas, detaljplan*.

Samtliga värden ska bedömas som kr/kvm BTA byggrätt för både Centrumändamål och Besöksanläggning.

Fastigheten har ej besiktigats.

## Särskilda värderingsförutsättningar

---

- Värdebedömning utgår från att all byggrätt skulle vara möjlig att exploatera "direkt", det vill säga att hänsyn ej har tagits till sådana ränte- och nuvärdeeffekter som uppkommer vid en etappindelning av byggrätten. Det samma gäller för eventuell indexering. Vidare har tidskomponentens påverkan av eventuella överklagandeprocesser och/eller utdragna handläggningstider inte beaktats.
- Värderingsobjektet kommer att 3D-delas och byggas på ett parkeringsgarage. Någon särskild hänsyn tas ej till detta i värderingen.
- Bedömda byggrättsvärden avser byggrätten (tomtmarken) exklusive anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten, avlopp, värme, bredband, tele och el m.m.
- Det förutsätts att angiven detaljplan är antagen.
- I samtliga fall förutsätts att kostnader enligt exploateringsavtal eller liknande inte tillkommer.
- Det förutsätts att förekommande belastande rättigheter inte är värdepåverkande.
- Inget avdrag görs för att exploatören ansvarar för och bekostar eventuella omläggningar av ledningar som behövs för att genomföra exploateringen.
- Bedömningen av byggrätten är ej korrigerad för plankostnader, projekterings- och utredningskostnaderna som krävs för exploaterings genomförande.

## Tidsfaktorn, kalkylscenario & vikten av likformighet

---

Mot bakgrund av att hela eller delar av värderingsutlåtanden riskerar att spridas till en vidare krets av läsare samt diverse övriga intressenter av det aktuella värderingsobjektet, förutom den formella beställaren, så vill vi särskilt understryka vikten av att läsa hela rapporten och att beakta datumet då rapporten är upprättad. Ramverket som specificeras under rubriken Särskilda värderingsförutsättningarna har stor betydelse för utfallet och redan vid små förändringar däri kan detta medföra stora konsekvenser för värdefunktionen. Förutsättningarna för potentiella köpare och säljare påverkas i hög grad av rådande omständigheter gällande geopolitiska – och/eller finansiella händelser, vilket helt relateras till värdetidpunkten för värdebedömningen. Detta poängteras extra då värderingsutlåtanden erfarenhetsmässigt tenderar att "leva kvar i systemen" väldigt länge samtidigt som värderingsobjekt av projekt- och/eller byggrättskaraktär tenderar att vara volatila och väldigt känsliga för de förändringar som sker över en tidsaxel, t.ex. gällande finansieringsmöjligheter, planprocesser och marknadsdjup, vilket understryker vikten av att beakta tidsdifferensen mellan värdetidpunkten och dagen som utlåtandet läses.

## Begreppet ljus BTA

---

I flera olika sammanhang med framförallt gällande byggrätter för bostadsändamål så förekommer begreppet "ljus BTA" relativt frekvent, detta trots att det inte är ett standardiserat begrepp. Det finns beskrivet i facklitteratur, men erfarenhetsmässigt använder kommunerna olika definitioner av vad som skall räknas som ljus BTA (bruttoarea). I värdeutlåtandet utgör det kvadratmeterpris som anges för byggrätterna det bedömda värdet för ljus BTA, dvs. den bruttoarea som är föremål för framtida intäkter i form av hyra/försäljning.

## Värderingsunderlag

---

Följande värderingsunderlag har inhämtats och erhållits:

- Utdrag ur Skattemyndighetens riktvärdeskartor
- Kartunderlag
- Plankarta
- Ritningar
- Illustrationsskisser
- Utdrag ur ortsprisdatabas samt fastighets- och hyresmarknadsdatabaser
- Beskrivning av byggrätterna

Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen med den riktiga informationen.

## Miljöaspekter

---

CBRE har inte undersökt om nuvarande eller föregående användning inom fastigheten, eller närliggande fastigheter, innebär miljöstörande effekter på mark eller byggnad.

## Ansvarsbegränsning

---

CBRE:s skadeståndsansvar omfattar endast ersättning för direkt skada för fel och försummelse. Det omfattar inte indirekt skada såsom utebliven vinst, förväntad besparing, förlust av inkomst eller annan allmän förmögenhetsskada. CBRE:s ansvar omfattar inte skada som beror på att felaktiga förutsättningar eller felaktig information lämnats till oss vare sig informationen erhållits från uppdragsgivaren eller officiella register. Uppdragsgivarens rätt till skadestånd enligt ovan är förverkad om anspråk på ersättning inte framställs skriftligen utan dröjsmål, dock senast ett år efter att uppdraget har utförts. CBRE accepterar inget skadeståndsansvar mot annan part än uppdragsgivaren för värdeutlåtandets innehåll. För ytterligare information se bilaga "Allmänna Villkor för Värdeutlåtande".

## Förändringar i marknadsläget

---

Värdet i denna rapport representerar CBRE's objektiva uppfattning av marknadsvärdet. Begreppet marknadsvärde avser det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter det att fastigheten varit utbjuden till försäljning på för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid.

## Värderingsstandard

---

Värderingen har upprättats i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard, nionde upplagan. Vi kan också försäkra att vi har följt Samhällsbyggarnas (fd. ASPECTS) etiska regler. De fastighetsegenskaper som ligger till grund för värderingen är angivna i denna rapport. Värderingen är utförd av Andreas Eckermann, auktoriserad fastighetsvärderare utav Samhällsbyggarna samt av RICS registrerad fastighetsvärderare. Vi bekräftar att vi har tillräckligt med lokala och nationella kunskaper om fastighetsmarknaden och har den kompetens och förståelse som krävs för att genomföra värderingen på ett fullvärdigt sätt.

## Oberoende

---

De totala intäkterna från uppdragsgivaren (och andra bolag inom samma företagsgrupp), inklusive arvudet för det här uppdraget, understiger 5,0 % av de totala intäkterna för CBRE Sweden AB.

CBRE Sweden AB känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

## Övrigt

---

Det arvode som CBRE erhåller för att utföra denna värdering är ett förutbestämt belopp och ej kopplat till fastighetens marknadsvärde. Värderingen finns tillgänglig för tillsyn av uppförande hos RICS disciplinnämnd, i enlighet med RICS standard. I händelse av att Ni anser att vi inte uppnått de höga krav som vi ställt oss i de tjänster vi tillhandahåller, meddela i så fall oss. En skriftlig kopia av vår handlingsplan för klagomål kommer att göras tillgänglig på begäran.

---

# 2

## BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

---



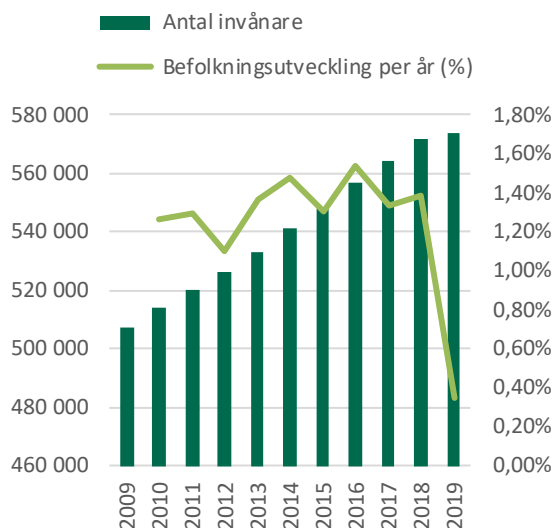
# BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

<b>Objektstyp</b>	Byggrätt
<b>Användning</b>	Småskalig centrumverksamhet (C) och Besöksanläggning (R)
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Skår 40:17, del av
<b>Adress</b>	Nellickevägen 18
<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt
<b>Lagfaren Ägare</b>	AB Liseberg Skår 40:17 (Koncernmoder Göteborgs Kommun)

## Lägesbeskrivning (Makro)

### Befolkning

Det aktuella värderingsobjektet är beläget i Göteborgs kommun i Västra Götalands län. Kommunen har 573 852 invånare (2019-01-01), vilket rankar den som nummer 2, av 290 kommuner, baserat på befolkning.



Befolkningsutvecklingen har varit positiv under den senaste 10-årsperioden med en högre tillväxt än Sverige som helhet.

### Arbetsmarknad

Utvecklingen på arbetsmarknaden har varit neutral de senaste åren med en sjunkande arbetslöshet. Jämförs kommunen med Sverige ur ett historiskt perspektiv, ligger arbetslösheten i linje med rikssnittet.

Varje år rankar Svenskt Näringsliv Sveriges kommuners arbetsmiljö. 2018 rankades Göteborg som 222 bästa kommun, vilket innebär en sämre placering än 2017 då kommunen hamnade på plats 206.

### Inkomst och utbildningsnivå

Medianinkomsten i kommunen ligger över rikssnittet (2017). Den disponibla inkomsten per hushåll (medianvärdet) i kommunen är däremot lägre än snittet för Sverige (2017).

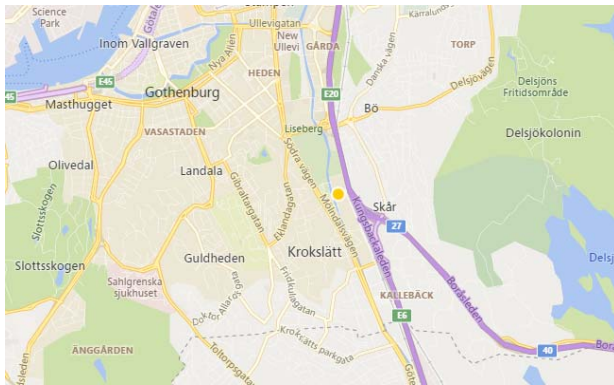
Andelen personer med eftergymnasial utbildning är högre än genomsnittet i Sverige. Av invånarna mellan 25 och 64 år har cirka 17,5 procent en eftergymnasial utbildning på under tre år och 36, procent på tre år eller mer.

	Göteborg		Sverige	
Befolkningsmängd	573 852	↗	10 255 102	↗
Befolkningsstillväxt (%)	0,3%	↓	0,2%	↓
Medelålder	38,9		41,2	
Arbetslöshet (%)	7,1%	↘	6,0%	↓
Medianinkomst (kr)	283 884		278 954	
Disponibel inkomst per hushåll (median, kr)	348 300		361 900	
Eftergymnasial utbildning (% av befolkningen)	53,5%		41,2%	

↑ ↗ → ↘ ↓ Utveckling under det senaste året

## Lägesbeskrivning (Mikro) och kommunikationer

Värderingsobjektet är beläget invid södra entrén till Liseberg i Göteborg väl inkilat mellan Mölndalsån och Kungsbackaleden (E6/E20 och Rv.40). Värderingsobjektet inhyste tidigare Saabs växellådefabrik vilken förvärvats av Liseberg för att ersätta den parkering som försvinner då nuvarande parkering konverteras till Hotell och Vattenland. Liseberg med sina dryga 3 miljoner besökare per år utgör den södra delen av det evenemangsstråk som löper från Ullevi i norr.



**Nuvarande fastighet markerad med en gul punkt (källa: Datscha).**

Området runt Mölndalsvägen har växt kraftigt de senaste åren med Peabs projekt vid intilliggande Lyckholms men även via stora kontorsetableringar vid Mektagonen. Området har även förtätats med bostäder längsmed den västra sidan av Mölndalsvägen.

Kommunikationerna bedöms som relativt goda och området trafikeras dels av spårvagnslinjerna 2 och 4 men ett större urval av spårvagnar och bussar finns vid Korsvägen beläget ca. 10 minuters gångväg bort. Tillgängligheten för att ta sig ut på leden anses vara god men sommartid kan närområdet vara kraftigt trafikerat på grund av Lisebergs dragningskraft.

## Servitut mm

Förekomsten av eventuella övriga rättigheter som berör värderingsobjektet har inte utretts inom ramen för uppdraget. Eventuellt förekommande belastande rättigheter har förutsatts vara ej värdepåverkande. Vidare förutsatts att värderingsobjektet blir utrustat med sådana rättigheter som krävs för det nyttjande som planförslaget anger.

## Gemensamhetsanläggning

Förekomsten av gemensamhetsanläggningar som berör värderingsobjektet har inte utretts inom ramen för uppdraget. Förekommande gemensamhetsanläggningar förutsätts vara ej påverkande för värderingsobjektet. Vidare förutsätts att värderingsobjektet blir utrustat med sådana gemensamhetsanläggningar som krävs för det nyttjande som planförslaget anger.

## Byggrätten som värderas, detaljplan

Det aktuella värderingsområdet omfattas av detaljplanen "Detaljplan för Lisebergs utbyggnad öster om Nellickevägen" vilken tar ett helhetsgrepp på hela Lisebergs utbyggnad på lång sikt samt att möjliggöra ett besökscenter för Volvo samt att skapa en attraktiv offentlig miljö och vattenmiljö utmed Mölndalsån.



Illustration över föreslagen bebyggelse samt plankarta. Källa: Göteborgs Kommun.

Värderingsobjektet begränsas till den södra delen av planområdet vilket avser att för Volvo skapa ett besökscenter för sitt varumärke med upplevelsecenter, konferensanläggning och restaurang, kallat "Volvoprojektet". Projektet planeras att bli mellan 17-20 000 m<sup>2</sup> BTA totalt och förväntas locka cirka 500 000 besökare per år. Här ska även all parkering till detaljplan för etapp 1 och 2 anordnas i ett parkeringsgarage som sträcker sig ut med stora delar av området, vilket bedöms till 65 000 m<sup>2</sup> BTA. Inom området tillåts även 3 000 m<sup>2</sup> centrumända-mål som kan bestå av caféer, restauranger och närlivs. Byggnader tillåts uppföras upp till olika höjder: 2, 5 respektive 12 våningar.

Planen syftar även till att möjliggöra parkering i garage under värderingsobjektet. Värderingen förutsätter att garaget avgränsas genom tredimensionell fastighetsindelning och någon hänsyn tas ej till denna.

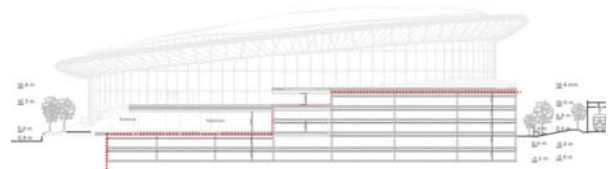
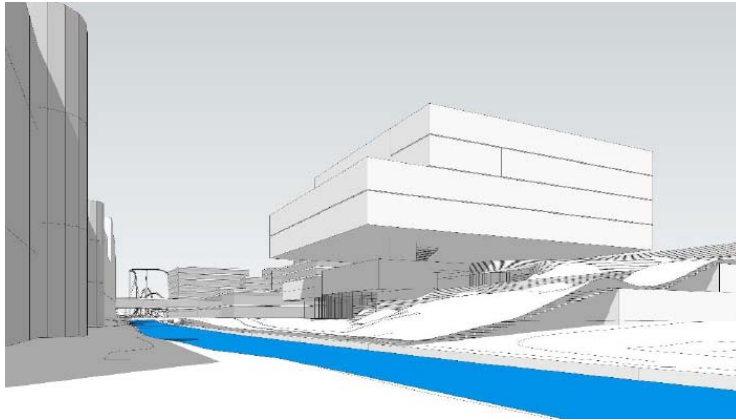


Illustration över tänkt Bebyggelse. Källa: Volvo AB.

## Fördyrande omständigheter

Även om detaljplanen kanske inte är tvingande att bygga en arkitektoniskt utsvävande byggnad så får det ändå anses vara andemeningen. Illustrationsbilder från detaljplanen vittnar om byggnader av hög arkitektonisk utformning med publika grönytor.



*Illustration över föreslagen bebyggelse utmed Mölndalsån, vy mot norr med Volvoprojektet i förgrunden. Källa: Göteborgs Stad*

Även de idéskisser som erhållits av Volvo vittnar på en hög verkshöjd.



---

# 3

## VÄRDEBEDÖMNING

---

# VÄRDEBEDÖMNING

---

En byggrätt värderas i normalfallet genom ett ortsprismaterial och/eller en projektkalkyl. I vissa fall kan även taxeringens riktvärde tjäna till ledning. Värderingsobjektet är dock tämligen unikt. Det är svårt att skapa en projektkalkyl utifrån byggkostnadsschabloner vilka sannolikt skulle vara grovt missvisande. Vidare tjänar taxeringens riktvärde ej till gagn då den främst avser traditionella kontor alternativt industri i området. Vi har varit i kontakt med fastighetskontoret på Göteborgs Stad och några direkt jämförbara köp står ej att finna vare sig i deras listor eller våra och således får vi föra ett bredare resonemang.

## Värderesonemang

---

Värderingsobjekt är klassificerat som Centrumändamål (C) och Besöksanläggning (R).

### Centrumändamål (C)

Centrumändamål är ett brett begrepp och används ibland lite som en slasktratt. I aktuell detaljplan inrymmer "C" småskalig centrumverksamhet, service, handel, mindre kontor, verkstad, restauranger och hotell. Det är relativt sällan som en hel byggnad vigs inkom åt centrumändamål, även om det blir vanligare, utan oftast är det mindre ytor som tjänar som komplement till övrig bebyggelse.

Ett exempel på det vida begreppet är detaljplanen vid Masthuggskajen där i princip samtliga kommersiella ytor är märkta med C. Det är dock en stor spridning på byggrättspriserna där de dyraste kontorsbyggrätterna gått för dryga 6 000 kr/kvm BTA och de billigaste lokalerna i entréplanet prissatts för knappa 1 000 kr/kvm BTA upp till 1 500 kr/kvm BTA.

Ett exempel på en försäljning av mark som skett med ett visst inslag av service är Glaciären vid Kvillebäcken. Marken såldes under 2013 för 1 091 kr/kvm BTA. Byggnaden inrymmer idag utöver kontor och handel både gym och bibliotek. Biblioteket utgör dock endast 8% av uthyrbar area och det är inte helt klart om bibliotekets lokalisering är resultatet av långsam uthyrning eller om de var tänkt hyresgäst redan från första början. Även om planen medger H och K så är hyressammansättningen även bland kontorshyresgäster främst viktad mot samhällsservice, likt arbetsförmedlingen och socialkontor, och byggrättspriset om dryga 1 000 kr/kvm BTA vittnar om betalningsviljan för oprövade lägen vid tidpunkten när byggrätter för kontor i centrala Göteborg låg omkring 4 000 kr/kvm BTA.

Ett annat äldre exempel är Skanska som under 2012 förvärvade mark i bästa läge i Malmö. Yfördelningen av projektet är inte helt klar men projektet omfattade ett nytt konserthus, en kongressanläggning, ett hotell samt två bostadshus och ett kontorshus. I köpeavtal mellan Skanska och Malmö stad, godkänt av kommunfullmäktige 2012-06-11/12, anges den totala köpeskillingen som Skanska ska erlagga med 57 365 tkr vad gäller byggrätter för hotell och 120 395 tkr vad gäller byggrätter för kontor och bostäder, d.v.s. totalt 177 760 tkr. För kongressanläggningen utgår ingen köpeskillning vilket vittnar om svårigheterna med att få ekonomi för ytor med hög arkitektonisk utformning till verksamheter utan vinstsyfte.

Ett annat intressant objekt är Essitys kontor i Mölndal. Byggrätten försåldes förvisso redan 2014 och sedan dess har vi sett en positiv trend vad det gäller byggrättspriser. Byggrätten prissattes till 1 000 kr/kvm BTA. Byggrätten var förenad med svåra exploateringsförutsättningar då byggnation skulle ske ovanpå en vändslinga för spårvagnar samt att den runda formen sannolikt har en fördyrande effekt. Samtidigt fanns positiva faktorer som ett mycket bra exponeringsläge, närhet till kommunikationer samt en i förväg tecknad hyresgäst till hela projektet.

## Besöksanläggning (R)

För Besöksanläggning (R) är urvalet försäljningar än mer begränsat. Liseberg har nyligen förvärvat byggrätt för vattenland i området. Sannolikt gjordes affären delvis genom byte av Lisebergs hotellet på Heden men vi har anledning att tro att värdenivåerna för denna byggrätt tangerade moderata nivåer trots kanske Sveriges bästa läge för ändamålet. En parallell kan dras till Motala där byggrätter för samma ändamål skall ha försålts för omkring 50 kr/kvm BTA.

Ett alternativt tillvägagångssätt är att beräkna markvärdet genom tomträttsavgälder som skall motsvara ett en förräntad avgift givet markvärdet. Vedertagen praxis är att tomträttsavgälden beräknas utifrån 3% av markvärdet. Vi har låtit undersöka några anläggningar inom event- och besöksnäringen och härlett ett markvärde. Förehavandet är teoretiskt och viss osäkerhet finns i konverteringen till kr/BTA varav tabellen skall läsas med viss försiktighet och inte med exakthet.

	TOMTRÄTTSAVGÄLD	TOMT AREA	KR/TA	YTA	KR/BTA
Scandinavium	612 824	16 342	1 250	28 475	610
Ullevi	745 500	66 469	374	9 000	2347
Liseberg	2 280 000	127 607	596		
Prioritet Serneke Arena	1 200 000	20 248	1 976	45 300*	883
Universeum	148 360	11 205	441	10 000*	495
Valhallabadet	225 000	26 118	287	29 863	213

\*) Ytan antas vara BTA

Något förvånade kan tyckas så ansätts det högsta markvärdet i Prioritet Serneke Arena i Kviberg (Kr/TA). Anläggningen innehåller dock utöver skidanläggning och fullstor fotbollsplan även skolor, hotell, gym med mera vilka drar upp byggrättsvärdet. Byggnaden anges vara 43 500 kvm stor vilket förmodas vara BTA och skulle således generera ett byggrättsvärde om 883 kr/kvm. Det är ett värde som sticker ut i sammanhanget givet läget och matchas endast av Ullevi som har en stor markareal men endast 9 000 kvm uthyrbar area.

Det mest intressanta jämförelseobjektet måste ändå Universeum vara. Verksamheten får anses passa väl in som besöksanläggning och vara en påkostad och komplicerad byggnad med akvarium och tempererade zoner. Förhållandet mellan tomtarea och byggrätt är nära 1:1 vilket är jämförbart med värderingsobjektet. Läget alldeles invid Korsvägen får även anses bättre än för värderingsobjektet. Tomträttsavgälden tycks vara omförhandlande per september 2019.

Även Valhallabadet som har ett något mer skyddat läge vilket kan jämföras bättre med värderingsobjektet har ungefär samma ratio mellan tomtarea och byggrätt. I det aktuella fallet resulterar det i ett något lägre byggrättsvärde än för Universeum vilket får anses vara rimligt givet läget.

Sammantaget får anses att även om klassificeringen Besöksanläggning är ovanlig i form av byggrättsförsäljningar så får det anses att Universeum är ett bra jämförelseobjekt. Tomträttsavgälden är nyligen omförhandlad och till grund för tomträttsavgälden ligger markens värde vilket kapitaliseras till en avgift. I och med att denna avgift är helt nyförhandlad så innebär det att marken av Göteborgs Stad nyligen värderats till 441 kr/kvm tomtarea. Även om värdenivån inte är prejudicerande så måste den anses vara kraftigt ledande.

## Sammanfattning bedömning

---

### Centrumändamål (C)

Då klassificeringen småskalig centrumverksamhet är så bred och stora prisskillnader finns inom både samma planområde men även i samma kvarter vid masthuggskajen, där byggrätter för kontor värdesatts på nivåer upp mot 6 000 och övriga inslag i bottenvåningar till mellan 1 000 – 1 500 kr/kvm BTA, måste man ta hänsyn till vad avsikten med byggrätten är. Såväl föreslagen detaljplan som de idéskisser vi har tagit del av vittnar om en utmanande design och en tanke på att objektet skall sticka ut. Även verksamhetens art bör vägas in. Inom ramen för centrumverksamhet antas vissa inkomstgenererande verksamheter rymmas men förutsättningarna får anses sämre än för masthuggskajen som har potential att bli ett av Göteborgs bästa lägen.

Även övriga försäljningar i Göteborgsområdet anses ge viss guidning även om byggrätter sedan dess försålts för högre priser men det bedöms tas ut av verksamhetens natur. Således torde inte vare sig NCC:s förvärv i Mölndal eller AF:s förvärv i Kvillebäcken om ca 1 000 kr/kvm vara allt för missvisande givet den risk som föreligger i ett projekt som detta.

På basis av de särskilda förutsättningar som föreligger för värderingsobjektet, samt efter redovisat resonemang, bedöms marknadsvärden per värdetidpunkten 1 december 2019 uppgå till:

**Centrumverksamhet: 1 000 kr/kvm BTA**

### Besöksanläggning (R)

Även om besöksanläggningen är tänkt att generera intäkter så får det ändå hållas för troligt att det är en fråga om varumärkesbyggande snarare än att det går att nå en direkt profit i anläggningen. En parallell kan göras till dagens bilmuseum i Arendal där hyran är avsevärt mycket lägre än för kontoren i samma område. Det är nästan en regel att museum och besöksnäring likt idrottsanläggningar och badhus finansieras via skattemedel. Ovan nämnda Universum är t.ex. högst beroende av både finansärer och donatorer.

Verksamhetens intjäningsförmåga är av stor vikt vid ansättandet av ett byggrättsvärde. Byggrättsvärdet motsvarar mellanskillnaden mellan vad det kostar att bygga och värdet på den färdiga produkten. Visar det sig att verksamheten i den färdiga produkten inte bär sig så finns det inte heller ett tydligt byggrättsvärde. Samma resonemang gäller kostnadssidan. Ett exempel på när byggnationen ansågs bli för dyr var i Malmö där Skanska slapp betala för byggrätten märkt kongressanläggning men samtidigt skall det medges att den skulle få ringa betydelse givet det stora totala priset.



Även om intjäningsförmågan bedöms som ringa skall ett med ovan stringent resonemang föras och ett visst värde har marken. Den mest jämförbara marken är den som Universeum är belägen på vilken upplåts med tomträtt. Avgälden är nyligen omförhandlad och genom omvänt förfarande erhålls ett värde om 441 kr/kvm tomtarea vilket ungefärligt motsvarar 500 kr/kvm BTA. Värderingsobjektet har ett sämre läge än Universeum och bör mer likställas med Vallhallabadet. Badhus är dock en väldigt kostnadskrävande verksamhet och således anses värderingsobjektet generera ett högre värde än detta. Sammantaget anser vi att ett värde emellan dessa två noteringar får anses skäligt. Det skulle även motsvara en nivå per TA med marginal till Liseberg vilket även detta får anses rimligt.

På basis av de särskilda förutsättningar som föreligger för värderingsobjektet, samt efter redovisat resonemang, bedöms marknadsvärden per värdetidpunkten 1 december 2019 uppgå till:

**Besöksanläggning:**

**350 kr/kvm BTA**

---

# A

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDEN

---

# CBRE Sweden AB – ALLMÄNNA VILLKOR

## 1. INLEDNING

- 1.1 I dessa Villkor kallas CBRE Sweden AB "vi", "oss" eller "vår" och kunden med vilken vi ingår avtal om tjänster kallas "ni" och "er".
- 1.2 Vårt ansvar är endast gentemot er och vi kommer att utföra våra tjänster med den rimliga noggrannhet, kompetens och aktsamhet som förväntas av behöriga och kvalificerade personer inom de relevanta områdena och som har erfarenhet av att utföra sådana tjänster och kommer vid vart tillfälle att agera i god tro.
- 1.3 Detta avtal är mellan er och CBRE Sweden AB. Ingen tjänsteman, chef, anställd, medlem eller konsult på CBRE Sweden AB kommer att ingå avtal direkt med er eller personligen åta sig juridiskt ansvar gentemot er avseende arbetet som utförts på uppdrag av CBRE Sweden AB. All korrespondens och annan dokumentation som skickas till er under uppdraget ska i allt väsentligt anses ha skickats på uppdrag av CBRE Sweden AB.
- 1.4 Våra tjänster och avgifter finns angivna i Uppdragsbrevet.
- 1.5 Villkoren för vårt uppdrag är bindande för er och för oss och kan endast ändras genom en mellan oss skriftlig överenskommelse som är skriftligen godkänd av era behöriga firmatecknare samt en av våra Directors eller behörig firmatecknare som har undertecknat vårt uppdragsbrev.

## 2. AVGIFTER OCH KOSTNADER

- 2.1 För det fall det förekommer någon väsentlig ändring i uppdragets omfattning, kommer vi skriftligen komma överens med er om en tillägg- eller alternativ avgift.
- 2.2 Om inte annat uttryckligen anges i vårt uppdragsbrev, ska ni, utöver våra avgifter, ansvara för samtliga skäligt upparbetade direkta utgifter inklusive, utan begränsning, utgifter för reklam, kopiering, tryckkostnader, mailshots, signboards, fotografering, mottagningar, utskrifter av ritningar, bud, resor, övernattnings mm, samt allt slags marknadsföringsmaterial.
- 2.3 Om vi ansvarar för att ta fram marknadsföringsmaterial ska vi inhämta kostnadsförslag för marknadsföringsmaterialet samt inhämta ert godkännande innan vi ådrar oss kostnaden.
- 2.4 Samtliga offererade avgifter i vårt uppdragsbrev är exklusive moms, vilket kommer att läggas till enligt gällande räntesats. Moms ska även betalas av er på utlägg och andra belopp, i förekommande fall.
- 2.5 För det fall vårt uppdrag av någon anledning avslutas, förbehåller vi oss rätten att ta betalt för utfört arbete (även om det inte är slutfört) i enlighet med den överenskomna avgiften för uppdraget eller enligt senare överenskomna versioner av avtalsvillkoren.

## 3. BETALNING

- 3.1 Våra fakturor förfaller till betalning enligt de betalningsvillkor som anges på fakturan.
- 3.2 Vid försening av betalning förbehåller vi oss rätten att debitera ränta i enlighet med Räntelagen (1975:635) samt ta betalt för alla skäliga indrivningskostnader som vi har upparbetat i samband med inkassering av utestående betalningar som ni är skyldiga oss.

## 4. KVALITETSKONTROLL OCH KLAGOMÅLSFÖRFARANDE

- 4.1 En ökad tillfredsställelse hos kunderna och en fortsatt förbättring är grundläggande förutsättningar för vårt system och vi kommer att sträva efter att förse er med förstklassig personlig service.
- 4.2 Meddela oss om ni anser att vi inte uppnår den höga standard som vi har satt när vi tillhandahåller tjänsterna. Vårt klagomålsförfarande omfattar en fullständig utredning av alla klagomål som vi tar emot och har utformats i enlighet med Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") etiska regler. Kopia av vårt klagomålsförfarande finns tillgänglig på beställning.

## 5. ANSVAR

- 5.1 All information som vi har tagit emot, eller kommer att ta emot, från er eller era representanter har ansetts, eller kommer att anses, fullständig och korrekt om inte annat anges.
- 5.2 I samband med detta uppdrag ska inte något utesluta eller begränsa en parts ansvar för dödsfall eller personlig skada som orsakats av den partens oaktsamhet, eller för missvisande information som lämnats i bedrägligt syfte.
- 5.3 Ingen part i uppdraget ska vara ansvarig gentemot den andra parten för några indirekta eller särskilda förluster eller skador, följdförluster eller följdskadorna, oavsett hur dessa uppkommer, vare sig inomkontraktuellt, utomkontraktuellt, genom försumlighet eller på annan grund.
- 5.4 Part ska ej vara ansvarig gentemot den andra parten för brist eller försening vid utförandet av dess skyldigheter enligt uppdraget då en sådan brist eller försening är på grund av faktorer utom rimlig kontroll.
- 5.5 Vårt maximala sammanlagda ansvar gentemot er till följd av, eller i samband med, detta uppdrag (inomkontraktuellt, utomkontraktuellt, genom försumlighet eller på annan grund) oavsett hur det uppkommer, ska inte under några omständigheter överstiga det lägre av: (i) 25% av värdet på den fastighet som uppdraget avser (vid tidpunkten för detta

uppdrag samt på grundval av det som anges i uppdraget eller, om inget anges, marknadsvärdet enligt RICS:s definition); eller (ii) 1 gång per prisbasbeloppet eller dess motsvarighet på dagen för värderingen; eller (iii) ett belopp motsvarande CBRE Sweden AB:s arvode för utförandet av Uppdraget.

- 5.6 Ni godkänner att ni ej kommer att framställa något krav med anledning av detta uppdrag (inomkontraktuellt, utomkontraktuellt, genom försumlighet eller på annan grund) gentemot någon tjänsteman, chef, anställd, medlem eller konsult på CBRE Sweden AB.

## 6. DOKUMENT

- 6.1 Om inte annat uttryckligen anges i vårt uppdragsbrev, ska samtliga immateriella rättigheter i alla rapporter, ritningar, konton och annan dokumentation som har upprättats ("Dokumenterna") eller framställts av oss i samband med uppdraget (inklusive utan begränsning kalkyler, databaser, elektronisk post eller någon annan elektroniskt framställd eller bevarad dokumentation) tillhöra oss.
- 6.2 Vi beviljar er härmed en oåterkallelig, royaltyfri, världsomfattande licens att använda, kopiera och reproducera Dokumenten. Vi ska ej vara ansvariga för Dokumentens användning i annat syfte än vad de var avsedda för.
- 6.3 Ni har ej tillåtelse att inkludera Dokumenten eller någon del därav i ett prospekt eller annan publikation.

## 7. UPPHÖRANDE

- 7.1 Våra tjänster i enlighet med uppdragets villkor ska upphöra i någon av följande situationer:
  - 7.1.1 När arbetet är slutfört; eller
  - 7.1.2 Om båda parter anser att det inte ligger i parternas bästa intresse att vi fortsätter att agera på ert uppdrag; eller
  - 7.1.3 Om ni inte betalar våra fakturor när de förfaller till betalning, eller vi skäligt förutser att så blir fallet; eller
  - 7.1.4 Om någon av oss blir insolvent, eller att en konkursförvaltare, likvidator, förvaltare eller tvångsförvaltare har utsetts; eller
  - 7.1.5 Om någon av oss upphör eller hotar med att upphöra med sin verksamhet.

## 8. TILLÄGGSVILLKOR

- 8.1 Endast värderingsuppdrag – Vid värdering av en fastighet eller en fastighetsportfölj på uppdrag av er hänvisas till bifogade Tilläggs villkor för Värderingsuppdrag.

## 9. PENNINGTVÄTTSBESTÄMMELSER

- 9.1 Vi har enligt lag en skyldighet att utföra obligatorisk rapportering, registerföring och processer för kundidentifiering. Vi kommer att försöka att kontrollera era uppgifter elektroniskt, inklusive, i förekommande fall, identifiera era moderbolag, större aktieägare, verkliga huvudmän och styrelsemedlemmar. I vissa fall kan vi behöva be er om viss dokumentation för att säkerställa att vi följer reglerna. Då sådan information efterfrågas ska ni förse oss med den omgående så att vi kan fortsätta att tillhandahålla era tjänster. Vi ska ej vara ansvariga gentemot er eller någon annan part för någon försening eller försømmelse i utförandet av tjänsterna som kan orsakas av vår skyldighet att följa sådana krav.

## 10. ALLMÄNT

- 10.1 Vi ger inte juridisk rådgivning. Vid behov bör ni söka juridisk rådgivning från era advokater. Vi har inget ansvar för innehållet i erhållen juridisk rådgivning.
- 10.2 Vi innehar en yrkesansvarsförsäkring (vilken är tillgänglig på begäran).
- 10.3 Vi följer Dataskyddsförordningen ("GDPR") samt Lag (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning i dess lydelse med anledning av era personuppgifter.
- 10.4 Parterna i uppdraget ska erbjuda det samarbete som krävs för att säkerställa att alla parterna följer svensk lag.
- 10.5 Samtliga diskussioner vi håller med er, rådgivning vi ger er och dokumentation som ni förser oss med ska hållas konfidentiella om inte annat överenskommit med er.
- 10.6 Båda parter är överens om att inte något av uppdragets villkor ska verkställas av tredje man
- 10.7 Om vid något tillfälle någon del av uppdraget anses ogiltigt eller blir ogiltigt eller på annat sätt icke verkställbar av någon anledning, ska den delen anses utesluten från uppdraget. Giltigheten eller verkställbarheten av de övriga delarna av uppdraget ska inte på något sätt påverkas eller försämrats till följd av den uteslutningen.
- 10.8 Uppdraget, samt alla frågor eller tvister som uppkommer till följd av eller i samband med Uppdraget (kontraktrelaterade eller icke-obligatoriska, såsom skadestånd utom avtalsförhållanden, för brott mot författning eller förordningar, eller annat) ska vara underkastade och tolkas enligt svensk lag och den exklusiva behörigheten för domstolarna i Sverige.

## CBRE Sweden AB – ALLMÄNNA VILLKOR FÖR FASTIGHETSVÄRDERING (Sida 1 av 2)

Nedan finns angivet de allmänna villkor som våra värderingar och värderingsrapporter normalt följer såvida inte något annat uttryckligen avtalats och omnämnts i själva värderingsrapporten. Vi diskuterar gärna särskilda varianter till nedanstående villkor för att passa dina behov.

Dessa kompletterande villkor skall läsas i kombination med våra Allmänna Villkor (Standard terms of business).

<p><b>1) Värderingsstandard</b></p> <p>Alla värderingar utförs i enlighet med den senaste utgåvan av de värderingsstandarder som publicerats av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) samt enligt IVS standard och Samhällsbyggarnas (ASPECT:s) riktlinjer och etiska regler. CBRE följer RICS standard vilket medför att värderingsrapporten kan komma att hållas tillgänglig ifall granskning skulle ske av RICS disciplinnämnd.</p> <p>Värderingarna utförs av fastighetsvärderare med hög kompetens och anslutna till RICS och/eller Samhällsbyggarnas (ASPECT:s) och följer de regler och rekommendationer som är utfärdade av RICS ("The Red book", senaste upplagan) samt Samhällsbyggarnas etiska regler.</p> <p><b>2) Definition Marknadsvärde</b></p> <p>Alla värderingar utförs på det sätt som överenskommit med kunden samt i enlighet med bestämmelserna och definitionerna av värderingsstandard såvida inte annat överenskommit och avtalats.</p> <p>Om inget annat anges i rapporten har vi förutsatt att "marknadsvärde" är definierat som:</p> <p>"Marknadsvärde är det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsförings tid, utan partsrelationer och utan tvång."</p> <p>Såvida inte annat är angivet görs inga reservationer i våra värderingar för kostnader vid genomförandet av en försäljning, förvärv eller kostnader kopplade till lån och finansiering.</p> <p>Det bör noteras att marknadsvärderingen är baserad på faktauppgifter och bedömningar per tidpunkten för värderingen. Det rekommenderas därför att marknadsvärderingar regelbundet uppdateras.</p> <p><b>3) Informationskällor</b></p> <p>Värdebedömningen grundas vad gäller sakuppgifter på uppgifter som erhållits från fastighetsägaren. Detta avser uthyrbara areor, hyresintäkter och övriga hyresvillkor, uppgifter om vakanta lokaler etc. Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen med den riktiga informationen.</p> <p>Om värderingar utförs av fastigheter fullt utrustade som en fungerande enhet, har vi utgått från att den mottagna informationen är korrekt och tillförlitlig och kan styrkas av oberoende revision.</p> <p><b>4) Besiktning</b></p> <p>Vi genomför de fastighetsbesiktningar och utredningar som enligt vår bedömning och/eller praxis är nödvändig, lämplig och möjlig med avseende på de särskilda förhållanden som råder. Värdebedömningen grundar sig på objektets skick vid besiktningstillfället.</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet antas att objektet inte belastas av miljöskuld, föreläggande (av myndighet), annat fel eller brist än vad som framgår av detta utlåtande. Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.</p>	<p><b>5) Dokumentation</b></p> <p>Vi förutsätter att den fastighet som värderas har de juridiska egenskaper som vanligtvis är förknippat med en fastighet. Såvida vi inte blivit särskilt instruerade, görs ingen kontroll av giltigheten av lagfarten/tomträtten och relaterade juridiska dokument. Om vi blivit försedda med juridisk dokumentation kommer vi att ta hänsyn till detta i det fall vi bedömer det ha en påverkan på marknadsvärdet, men en juridisk tolkning utförs inte av CBRE Sweden AB utan skall istället utföras av juridisk rådgivare.</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet utgår vi ifrån att varje fastighet har en juridiskt korrekt lagfart/tomträtt och är fri från alla icke avgjorda rättstvister.</p> <p>Vi förutsätter att all dokumentation som lämnats till oss, vare sig den kommer från uppdragsgivaren eller offentliga register, är tillfredsställande och korrekt.</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet antar vi att servitut, begränsningar, förbund eller annat inte har betydelse för fastighetens marknadsvärde.</p> <p><b>6) Hyreskontrakt</b></p> <p>Såvida vi inte erhållit annan information förutsätts att hyresavtal är tecknade enligt Fastighetsägarnas Standardavtal för hyreskontrakt.</p> <p><b>7) Hyresgästernas betalningsförmåga</b></p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet, gör vi inte ingående undersökningar avseende hyresgästernas finansiella styrka och betalningsförmåga utan förlitar på vår bedömning av marknadens uppfattning om dem.</p> <p>Såvida inte annat anges förutsätter vi att hyresgästen kan uppfylla sina finansiella skyldigheter enligt hyresavtalet och att det inte finns någon utestående hyresinbetalning eller andra betalningar eller inofficiella överträdelse av hyreskontraktet.</p> <p><b>8) Area</b></p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet förlitar vi oss på riktigheten i de areaangivelser som vi blivit försedda med från uppdragsgivaren. Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen med den riktiga informationen.</p> <p>I de fall vi uttryckligen instruerats att göra en uppmätning av ytor utförs den i enlighet med riktlinjerna som utfärdats av RICS, såvida vi inte uttryckligen att vi har förlitat sig på en annan källa eller metod till information.</p> <p><b>9) Stadsplanering och andra rättsliga bestämmelser</b></p> <p>Såvida inte annat anges förutsätts i våra värderingar att fastigheterna och lokalerna följer bestämmelser enligt gällande detaljplanering samt att bygglov erhållits, och att fastigheterna och lokalerna uppfyller alla lagstadgade bestämmelser samt att certifikat för detta utfärdats.</p> <p>Vi antar också att alla nödvändiga godkännanden, licenser och tillstånd för användning av fastigheten och den process som utförs i dessa har erhållits och kommer att fortsätta att existera och inte omfattas av någon betungande villkor.</p>
---	---

## Allmänna villkor för fastighetsvärdering (Sida 2 av 2)

Om inte annat meddelas till oss, utgår vi ifrån att det inte finns några utestående lagstadgade brott eller hotande tvister i fråga om fastigheten.

### 10) Tekniska undersökningar

Såvida inte annat avtalats, utförs inte tekniska eller strukturella undersökningar. Vi besiktigar heller inte de delar som är oexponerade eller oåtkomliga, eller undersöker de elektriska, värme-, avlopps- eller andra installationer.

Uppenbara fel eller eftersatt underhåll återspeglas i vår marknadsvärdebedömning, men ingen garanti ges att all egendom är fri från fel. Vi utgår från att de delar som inte har besiktigats inte är behäftade med materialfel i sådan utsträckning att det skulle kunna få oss att ändra vår uppfattning av marknadsvärdet.

### 11) Skadliga material

Såvida inte särskilt avtalats, utförs inte undersökningar för att fastställa om en byggnad har uppförts med eller byggts om med miljöskadliga material eller metoder. Såvida vi inte informeras om annat, förutsätts i vår värdering att inget sådant material eller sådana metoder har använts. Vanliga exempel på miljöbelastningar är hög aluminiumoxidhalt i betong/cement, kalciumklorid och asbest.

### 12) Mark och grundläggning

Såvida inte särskilt avtalats, genomförs ej undersökningar på plats för att avgöra lämpligheten av markförhållanden. Vi åtar oss heller inte att själva utföra miljö-, arkeologiska eller geotekniska undersökningar. Såvida vi inte informeras om annat, förutsätts att dessa aspekter är tillfredsställande och att marken är fri från skadliga ämnen under markytan som till exempel metangas eller andra skadliga ämnen.

I de fallen en byggnad har ombyggnadspotential antas, såvida inte annat anges, att marken har tillräcklig bärrighet för den förväntade om-/tillbyggnaden utan behov av ytterligare och kostnadskrävande förstärkning av stomme eller utbyggt dräneringssystem.

Såvida inte annat anges förutsätts att ingen oväntad kostnad kommer att uppstå i samband med rivning och avlägsnande av befintlig huskropp på fastigheten.

### 13) Miljöföreningar

Såvida inte annat anges har vi antagit att fastigheten ej är belastad med miljöföreningar eller potentiella miljöföreningar. Såvida inte särskilt avtalats, genomför vi inte någon undersökning av tidigare eller nuvarande användning av aningen fastigheten eller någon fastighet som gränsar till eller är belägen i närheten, för att fastställa om det finns någon risk för miljöförening.

Skulle det dock senare fastslås att sådana föreningar finns på fastigheten eller på en angränsande fastighet eller att någon lokal bedrar till en miljöskadlig effekt, kan detta ha en negativ inverkan på marknadsvärdet.

### 14) Högspanningsutrustning

I det fallet det finns högspanningsförsörjning i närheten av fastigheten har vi, såvida inget annat angetts, inte tagit hänsyn till eventuella sannolika inverkan på framtida försäljning och eventuella förändringar i allmänhetens uppfattning om konsekvenserna för hälsan.

### 15) Anläggningar och maskiner

Såvida inte annat anges förutsätts att fastigheten i vår värdering innehåller de fasta installationer som består av hyresvärdens fixturer, såsom pannor, uppvärmning, belysning, sprinkler- och ventilationssystem och hissar. Generellt inkluderas dock ej processanläggningar, maskiner och utrustning (tex tryckeriutrustning) och de inventarier som normalt anses vara tillhöriga hyresgästen.

Där fastigheten värderas som en fullt utrustad operativ enhet omfattar vår värdering inventarier, inredning och utrustning som krävs för att generera omsättning och vinst och det antas att dessa ägs och inte hyrs.

### 16) Beskattning

Inga justeringar av marknadsvärdet görs för de kostnader som kan uppstå för betalning av bolagsskatt, kapitalvinsskatt eller annan skatt, vare sig befintlig skatt eller som kan uppstå vid ombyggnad, utveckling, rivning eller på annat sätt. Vår värdering är exklusive eventuell moms/latent skatt som kan uppkomma.

### 17) Statliga bidrag

Såvida inte annat anges utförs alla värderingar utan korrigering för bidrag, som erhållits eller kan erhållas vid tidpunkten för värderingen, från regering eller Europeiska Unionen.

### 18) Värdering av fastighetsportföljer

Vid värdering av fastighetsportföljer (dvs fler än en fastighet), är varje fastighet värderad för sig. Ingen premium eller rabatt läggs till det sammanlagda värdet av de enskilda fastigheterna i det fallet att hela eller delar av portföljen släpps ut på marknaden vid någon tidpunkt.

### 19) Värdering av fastigheter i andra länder

Vid värdering av fastigheter utanför Sverige redovisas värdet i lämplig lokal valuta och representerar vår uppfattning av det realiserbara värdet i ursprungslandet, beräknad i enlighet med lokal praxis, utan hänsyn gjorts för överföringen av kapital till Sverige.

### 20) Sekretess

Våra värderingar och rapporter är strikt konfidentiella och enbart avsedd för den part som de riktar sig till, eller andra professionella rådgivare, för det särskilda ändamål som de avser och inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje part för hela eller del av deras innehåll

### 21) Publicering

Varken hela eller någon del av vår rapport, eller någon hänvisning till detta, kan ingå i offentliggjorda dokument eller offentlig förklaring, eller offentliggöras på något sätt eller lämnas muntligen till en tredje part utan skriftligt godkännande av formen och sammanhanget för publicering eller utlämnande. Sådant godkännande krävs även om CBRE Sweden AB nämns med namn och i det fall CBRE Sweden AB:s rapport kombineras med andra rapporter.

### 22) Regler mot pengatvätt

EU:s 3:e penningtvättsdirektiv (2005/60/EG) kräver att vi rapporterar, dokumenterar underlag samt innehar rutiner för kundidentifiering. Som en del i detta kan vi behöva be er om vissa identifikationsdokument.

Vi skall inte hållas ansvariga gentemot er eller annan part för försening i vårt arbete eller misslyckande att utföra tjänsten som orsakas av vår skyldighet att uppfylla dessa krav.

### 23) Mänskliga rättigheter

Leverantören representerar och garanterar att den är bekant med Förenta Nationernas Deklaration om Mänskliga Rättigheter och dess ansvar att respektera mänskliga rättigheter i dess utförande och att föregå med gott exempel gällande förebyggande av barnarbete och människohandel, frihet mot fördomar och diskriminering samt i enlighet med överenskommelser om anständiga arbetstider och lönekrav.

Leverantören står för att om den observerar, eller har anledning att känna till någon handling som riskerar att strida mot mänskliga rättigheter, ska den omedelbart informera om detta till CBRE.

# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomrätter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

## 3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

## 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

## 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

## 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.