

Beslutsunderlag
Styrelsen 2020-12-17
Beslutspunkt 14

Handläggare: Fredrik Setterberg, Ekonomichef
Telefon: 031-368 53 05
E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Förvärv av Olivedal 1:1 – fd Victoriaskolan

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att ge VD i uppdrag att förvärva fastigheten Olivedal 1:1 för ett belopp om 23,6 mnkr

Sammanfattning

I det fastighetsöversynsuppdrag kommunfullmäktige beslutade om 2014 var fastigheten Olivedal 1:1 en av de fastigheter som identifierades att flyttas från fastighetsnämnden till Higab. Att ärendet har dragit ut på tiden beror på att fastigheten inte varit avstyckningsbar tidigare men är nu avstyckad och klar för förvärv. Byggnaden på fastigheten har tidigare nyttjats för skolverksamhet men hyrs i dag ut till föreningsverksamhet samt biograf och restaurang. Fastigheten bedöms falla inom Higabs uppdrag och föreslås därför förvärfas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den årliga resultateffekten av affären bedöms initialt uppgå till 135 tkr vilket får mindre påverkan på Higabs resultat.

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

-

Bilagor

1. Fastighetskarta med röd färgsättning över fastigheten som avses förvärfas.

Expediering

-

Ärendet

Att förvärva fastigheten Olivedal 1:1

Beskrivning av ärendet

I det fastighetsöversynsuppdrag kommunfullmäktige beslutade om 2014 var fastigheten Olivedal 1:1 en av de fastigheter som identifierades att flyttas från fastighetsnämnden till Higab. Att ärendet har dragit ut på tiden beror på att fastigheten inte varit avstyckningsbar tidigare men är nu avstyckad och klar för förvärv. Byggnaden på fastigheten har tidigare nyttjats för skolverksamhet men hyrs i dag ut till föreningsverksamhet samt biograf och restaurang. Fastigheten bedöms falla inom Higabs uppdrag och föreslås därför förvärvas.

Fastigheten uppgår 2 522 kvm mark och har en byggnad med en uthyrningsbar yta på 2 414 kvm. Skicket på byggnaden är normalt för ändamålet och standarden på lokaler är normal till mindre god.

Två värderingar har gjorts som där värdet uppgick till 21,5 samt 25 mnkr. Enligt den princip som är beslutad inom staden ska köpeskillingen sättas till genomsnittet av de två värderingarna förutsatt att dessa inbördes inte skiljer sig mer än 15%. Då värdet faller inom spannet har köpeskillingen enats om att uppgå till 23 600 tkr, $(25\ 000 + 22\ 200)/2$.

Tillträde beräknas ske under första halvan av 2021.

Sammanfattande bedömning

Fastigheten har värderats av NewSec (2020-11) via Higab till	25 mkr
Fastighetsnämndens värdering uppgår till	22,2 mnkr
Överenskommen köpeskillning	23,6 mnkr

Tillkommande driftnetto år 1	+ 1 075 tkr
Årlig avskrivning (40 år)	- 590 tkr
Initial upplåningskostnad (1,5%)	- 350 tkr
Årligt resultat tillskott	+135 tkr

Bilaga 1

