



Beslutsunderlag
Styrelsen 2021-05-27
Beslutspunkt 8

Handläggare: Fredrik Setterberg, chef ekonomi/inköp
Telefon: 031-368 53 05
E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Avyttring av del av fastigheten Änggården 718:1 – Odontologen komplettering ärende 14 2021-04-23

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. att komplettera beslutsärende 14 2021-04-23 ”Avyttring av del av fastigheten Änggården 718:1 – Odontologen” att inkludera ytterligare markyta för avyttring

Sammanfattning

Överlåtelsen är en konsekvens av den del av tidigare beslutad avyttring avseende byggrätter för centrum, vård och utbildning som ska förverkliga den detaljplan som avser Sahlgrenska Life. Viss del av mark som finns kvar på Higabs fastighet Änggården 718:1 bedöms vara bättre lämpad ur ett förvaltningsperspektiv om den övergår till grannfastighet som kommer bildas i samband med lagakraftvunnen detaljplan. Marken som avses att avyttras kommer inte tillföra inte nuvarande fastighet något värde utan är bättre lämpad att avyttras till Göteborg Stads fastighetsnämnd och ingå i den affär som tidigare beslutats i Higabs styrelsen 2021-04-23.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Affären beräknas inte ge någon realisationsvinst då det avser kvartersmark utan byggrätt.

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

Beslutsärende 14 Styrelsemöte 2021-04-23 ”Avyttring av del av fastigheten Änggården 718:1 – Odontologen”

Expediering

-

Bakgrund

Detaljplan för vård och forskning vid Per Dubbsgatan ("detaljplanen") är under framtagande. Detaljplanen inrymmer en byggrätt för centrum, vård, utbildning och parkering (CDS₁P). Den blivande kvartersmarken för denna byggrätt ("Tomten") berör bla kommunens fastigheter Änggården 718:2, 718:35 och 718:140 samt Higabs fastighet Änggården 718:1.

Higabs styrelse har vid styrelsemötet 2021-04-23 (Beslutspunkt 14 "Avyttring av del av fastigheten Änggården 718:1 – Odontologen) tagit besluta om att avyttra del av mark till Göteborgs Stads Fastighetsnämnd. Efter beslutet har diskussioner förts med Vitartes (den av kommunen anvisade aktören) om utformning av byggnad på byggrätt. I dessa diskussioner har det visat sig att nu föreslagen mark för avyttring är bättre lämpad ur ett förvaltningsperspektiv att tillhöra grannfastigheten.

Ärendet

Att komplettera beslutsärende 14 "Avyttring del av fastigheten Änggården 718:1 – Odontologen" med tillkommande markyta och för att avyttras till Göteborgs Stad Fastighetsnämnd.

Ekonomi

Del av marken som nyttjas idag som parkeringsplats kommer inte att kunna nyttjas som detta framgent på grund av den tillskapad byggrättens utformning. Ersättning för förlusten av parkeringsplatserna har kompenseras i byggrättsvärdet. Markvärdet bedöms som ringa, dvs under 100 tkr och beräknas inte generera någon ytterligare realisationsvinst.

Nuvarande driftnetto per år	- mnkr
Nytt indirekt driftnetto per år	+<0,01 mnkr
Alternativintäkt (långsiktig alternativ- kalkylränta 2,0%)	
Netto	+<0,01 mnkr

Riskanalys/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

Vi ser inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer kring en överlåtelse.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet (KL 10:3)

Ärendet bedöms inte vara av den karaktären att den behöver prövas utifrån kommunlagen 10:3 om principiell beskaffenhet.



Beslutsunderlag
Styrelsen 2021-04-23
Beslutspunkt 14

Handläggare: Fredrik Setterberg, chef ekonomi/inköp
Telefon:031-368 53 05
E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Avyttring av del av fastigheten Änggården 718:1 - Odontologen

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

- att ge VD i uppdrag att överlåta del av fastigheten Änggården 718:1 till Göteborgs Stad Fastighetsnämnd för ett belopp om 42,5 mnkr

Sammanfattning

Överlåtelsen är en del av den detaljplan som avser att förverkliga Sahlgrenska Life och inrymmer bland annat en byggrätt för centrum, vård och utbildning. Den blivande kvartersmarken för denna byggrätt berör Higabs fastighet Änggården 718:1. Överlåtelsen av Higabs del av fastighet sker till Göteborgs Stad Fastighetsnämnd som i sin tur sedan överlåter till markanvisad exploatör, Vitartes Development AB.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Affären beräknas ge en realisationsvinst på 29,8 mnkr och ge en årlig resultateffekt på knappt 0,6 mnkr i minskade räntekostnader då överskottet används till minskade lån.

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

-

Expediering

-

Bakgrund

Detaljplan för vård och forskning vid Per Dubbsgatan ("detaljplanen") är under framtagande. Detaljplanen inrymmer en byggrätt för centrum, vård, utbildning och parkering (CDS,P). Den blivande kvartersmarken för denna byggrätt ("Tomten") berör bla kommunens fastigheter Änggården 718:2, 718:35 och 718:140 samt Higabs fastighet Änggården 718:1.

Aktuella områden av Higabs och kommunens fastigheter har markanvisats till Vitartes Development AB och ska överlåtas till detta bolag.

Avsikten är att det område av Higabs fastighet som ska ingå i Tomten ska överlåtas till kommunen som svarar för vidare överlåtelse till Vitartes Development AB.

Higab har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att avyttra 3 fastigheter på Medicinareberget varav Änggården 718:1 är en av dessa. Higab och Fastighetsnämnden vill därför göra färdigt överlåtelsen av byggrätten till Fastighetsnämnden för att eliminera ytterligare risker i kommande fastighetstransaktioner där andra parter kan komma in. Den framtida ägaren av Odontologen kommer att åta sig att överföra mark när detaljplan vinner laga kraft i samband med överlåtelse från Higab.

I samband med överlåtelsen åtar sig Higab att stå för del av kostnad för exploatering, fjärrvärmeflytt, flytt av transformatorstation samt del i kommande gemensamhetsanläggning. Åtagandet beräknas uppgå till 12,7 mnkr och fördelas enligt följande:

Higabs del (7,1% av exploitörers del om 91 mnkr)	6,5 mnkr
Flytt fjärrvärme (18,08% av 15 mnkr)	2,7 mnkr
Flytt transformatorstation (bärs av Higab)	3,0 mnkr
<u>Investering Gemensamhetsanläggning, trappa</u>	<u>0,5 mnkr</u>
S:a	12,7 mnkr

Ärendet

Att avyttra del av fastigheten Änggården 718:1 till Göteborgs Stad Fastighetsnämnd.

Ekonomi

Priset för marken har förhandlats av Fastighetsnämnden och Vitartes.

Affären beräknas få en realisationsvinst om 29,8 mnkr och det årliga resultatet påverkas av minskade räntekostnader om 0,6 mnkr.

Nuvarande driftnetto per år	- mnkr
Nytt indirekt driftnetto per år	0,6 mnkr
Realisationsvinst 29,8 mnkr tkr	
Alternativintäkt (långsiktig alternativ- kalkylränta 2,0%)	
Netto	0,6 mnkr

Risikanalyt/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

Vi ser inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer kring en överlåtelse.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet (KL 10:3)

Ärendet bedöms inte vara av den karaktären att den behöver prövas utifrån kommunlagen 10:3 om principiell beskaffenhet.

