Styrelsehandling 16
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2025-00315
Datum för styrelsesammanträde 2026-09-29
Handläggare Tomas Thorin Affärsutvecklare

Beslutsärende – Överlåtelse av fastigheterna Göteborg Lindholmen 6:20 med flera, bestående av byggnaderna Brasilia och Begonia, till Göteborgs Stad genom dess Exploateringsnämnd

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner överlåtelsen av fastigheterna Göteborg Lindholmen 6:20, del av Göteborg Lindholmen 6:21 och del av Göteborg Lindholmen 6:9 till Göteborgs Stad genom dess Exploateringsnämnd för en köpeskilling om 110 mnkr.
- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB ger Vd i uppdrag att ensam ta fram och underteckna nödvändiga handlingar och avtal för genomförande av överlåtelsens

Sammanfattning

Norra Älvstranden Utveckling AB önskar styrelsens godkännande om att överlåta fastigheterna Göteborg Lindholmen 6:20, del av Göteborg Lindholmen 6:21 och del av Göteborg Lindholmen 6:9, bestående av byggnaderna Brasilia och Begonia, till Göteborgs stad genom dess Exploateringsnämnd för en köpeskilling om 110 mnkr.

Ur ett hela staden perspektiv har Norra Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Stad genom dess Exploateringsnämnd i dialog enats om att Göteborgs Stad är lämplig fastighetsägare då staden avser att fortsätta bedriva kommunal grundskola i byggnaderna.

Ett förvärv av fastigheten medför att staden kan säkra en långsiktig försörjning av skolplatser i en del av staden där det finns stora utmaningar i att möta behovet via nybyggnationer.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer inte att ärendet är av principiell beskaffenhet då överlåtelsen av fastigheterna inte påverkar bolagets långsiktiga ekonomi och uppdrag.

Ekonomisk dimension

Överlåtelsen förväntas ge en positiv resultat- och likviditetspåverkan för bolaget.

Ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Samverkan

Inte aktuellt i detta ärende.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilagor

Bilaga 1. Karta översikt

Bilaga 2. Karta Lindholmen 6:20 samt del av Lindholmen 6:21 och Lindholmen 6:9

Ärendet

Norra Älvstranden Utveckling AB önskar styrelsens godkännande om att överlåta fastigheterna Göteborg Lindholmen 6:20, del av Göteborg Lindholmen 6:21 och Göteborg Lindholmen 6:9, bestående av byggnaderna Brasilia och Begonia, till Göteborgs stad genom dess Exploateringsnämnd.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Norra Älvstranden Utveckling AB, ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, äger fastigheterna Göteborg Lindholmen 6:20, Göteborg Lindholmen 6:21 och Göteborg Lindholmen 6:9.

Göteborg Lindholmen 6:20 består av skolbyggnaderna Brasilia och Begonia lokaliserade på Skateberget. Fastigheten Göteborg Lindholmen består av bostadsbyggnaden Skateberget, Fastigheten Göteborg Lindholmen utgör stamfastigheten på vilken varvsverksamheten tidigare bedrevs.

Det pågår ett arbete med att ta fram ny detaljplan för aktuella delar av fastigheterna med ändamål skola för att medge att permanent skolverksamhet.

Norra Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Stad har genom dess Exploateringsnämnd i dialog enats om att Göteborgs Stad är lämplig fastighetsägare då staden avser att fortsätta bedriva kommunal grundskola i byggnaderna.

Ett förvärv av fastigheten medför att staden kan säkra en långsiktig försörjning av skolplatser i en del av staden där det finns stora utmaningar i att möta behovet via nybyggnationer.

För att den blivande skolfastigheten ska bli funktionell överlåts även några mindre delar av Göteborg Lindholmen 6:9 och Göteborg Lindholmen 6:21till Göteborgs Stad.

Detaljplanen

Byggnaderna är för närvarande planlagda för industriverksamhet. Nu pågående skolverksamhet bedrivs på tillfälligt bygglov, med en giltighet till mars 2030, varefter skolverksamheten kommer att behöva avvecklas. Stadens bedömning är att skolverksamheten fyller en varaktig funktion, och för att medge permanenta skolverksamhet pågår ett arbete med att ta fram en ny detaljplan med ändamål skola och kontor. Då det råder brist på skolplatser inom staden ska detaljplanen även medge en utökad byggrätt för ett ökat elevantal. Förutom ovan nämnda byggnader omfattar Göteborg Lindholmen 6:20 även obebyggd mark att använda som friyta för skolverksamhet.

Detaljplanen är ett separat ärende som beslutades av styrelsen 2024-09-20, *Detaljplan skola och bostäder vid Plejadgatan.*

Den äldre Disponentvillan som ligger invid skolbyggnaderna och används för studentbostäder har avstyckats till egen fastighet, Göteborg Lindholmen 6:21, och ingår således inte i överlåtelsen till Göteborgs Stad.

Överlåtelsen

Fastigheten Göteborg Lindholmen 6:9 omfattas av ett beslut i Kommunfullmäktige den 2016-06-02, § 20, rörande effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster. Beslutet anger bland annat att Brasilia och Begonia ska överföras till Exploateringsnämnden.

Göteborgs Stad har nu uttryckt sitt önskemål om att förvärva byggnaderna och med stöd av ovanstående och bolagets avvecklingsplan och har parterna enats om att Exploateringsnämnden är lämplig fastighetsägare.

Ärendets historik

2025-01-17. Norra Älvstranden Utveckling AB, Stadsfastighetsförvaltningen och Exploateringsförvaltningen beslutade i möte att förhandlingar om en fastighetstransaktion ska påbörjas.

2025-06-16 Information vid styrelsesammanträde för Norra Älvstranden Utveckling AB.

Sammanhang

Enligt bolagets ägardirektiv ska samverkan ske med Exploateringsnämnden vid bland annat försäljning av fastigheter. Då det är Exploateringsnämnden som önskar förvärva fastigheten anses kravet på samverkan vara uppfyllt.

Bolaget bedömer inte att ärendet är av principiell beskaffenhet då överlåtelsen av fastigheterna inte påverkar bolagets långsiktiga ekonomi och uppdrag.

Bolaget gör bedömningen att styrelsen kan fatta eget beslut i ärendet.

Bolagets bedömning

Värderingsprinciper

För överlåtelsen har parterna följt *”Göteborgs Stads riktlinjer vid överlåtelse av fastighet mellan stadens bolag och Staden genom fastighetsnämnden”,* beslut av kommunfullmäktige 2018-06-18, i vilken fastslås att marknadsvärde ska fastställas genom värdeutlåtande från två oberoende värderingsinstitut, baserad på gemensamt framtagna värderingsförutsättningar.

Due diligence

Köparen har låtit utföra en due diligence samt en teknisk besiktning vid platsbesök på byggnaderna och fastighetenen.

Parterna har låtit utföra en gemensam markmiljöundersökning för att utreda eventuell förekomst av föroreningar. Baserad på undersökningen har parterna upprättat separata kostnadsuppskattningar för sanering av markmiljöföroreningar inom fastigheterna.

Köpeskilling

Baserat på upprättade värderingar samt ovanstående due diligence och bedömd kostnad för att åtgärda markmiljöföroreningar har parterna enats som en köpeskilling om 110 mnkr.

Fastighetsöverlåtelser är ej momspliktiga.

Risk

Köpeskillingen har bestämts med hänsyn tagen till fastigheternas och byggnadernas skick.

Parterna är därmed överens om att Norra Älvstranden Utveckling AB är friskriven från allt ansvar för eventuella fel och brister i fastigheterna.

Fastigheterna kommer att vara fullvärdesförsäkrad till dess att Göteborgs Stad tillträder fastigheten.

Befintliga hyresavtal

Efter tillträde tar Göteborgs Stad över samtliga rättigheter och skyldigheter enligt gällande hyresavtal av vilket följer att hyresgästernas hyresförhållande inte påverkas av transaktionen.

Befintliga hyresintäkter och driftsnetto

Hyresintäkterna från byggnaderna uppgår till cirka 5,75 mnkr per år rensat från vakanser och rabatter.

Driftnettot uppgick för helår 2025 till cirka 1,6 mnkr.

Köparens beslutsgång

För köpets fullbordan är köparen beroende av kommunfullmäktiges godkännande av överlåtelsen då köpeskillingen överstiger Exploateringsnämndens delegerade beslut om fastighetsförvärv.

Ärendets bidrag i relation till bolagets mål

Överlåtelsen av fastigheten bidrar till bolagets måluppfyllelse genom att bäring på målen i bolagets affärsplan för perioden 2025–2028 samt verksamhetsplan 2026.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Överlåtelsen förväntas ge en positiv resultat- och likviditetspåverkan för bolaget.

Ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Bilaga 1 Karta översikt

Bilaga 2

Karta Lindholmen 6:20 samt del av Lindholmen 6:21 och Lindholmen 6:9

Fastigheten Lindholmen 6:20 (markerad i svart) och del av intilliggande fastigheter Lindholmen 6:21 och del Lindholmen 6:9 (röd yta) som ska överlåtas till Göteborgs Stad.