

Sala Sjukhus

Region Västmanland

Mars 2021

SVEFA

Försäljningsprocess

Översikt

MARKNADSFÖRING

Marknadsföringen av Sala sjukhus påbörjades den 16:e oktober genom utskick försäljningsprospekt. Totalt marknadsfördes prospektet till 50-talet aktörer. Återkoppling från de stora aktörerna var homogen, där Sala som ort tillsammans med fastighetens storlek utgjorde ett alltför stort risktagande. En del aktörer påtalade även en finansieringsproblematik med en vakant projektfastighet i storleksordningen 20 000 kvadratmeter BRA. Aktivare dialoger fördes med tre aktörer varav två av dessa inkom med indikativa bud.

INDIKATIVA BUD

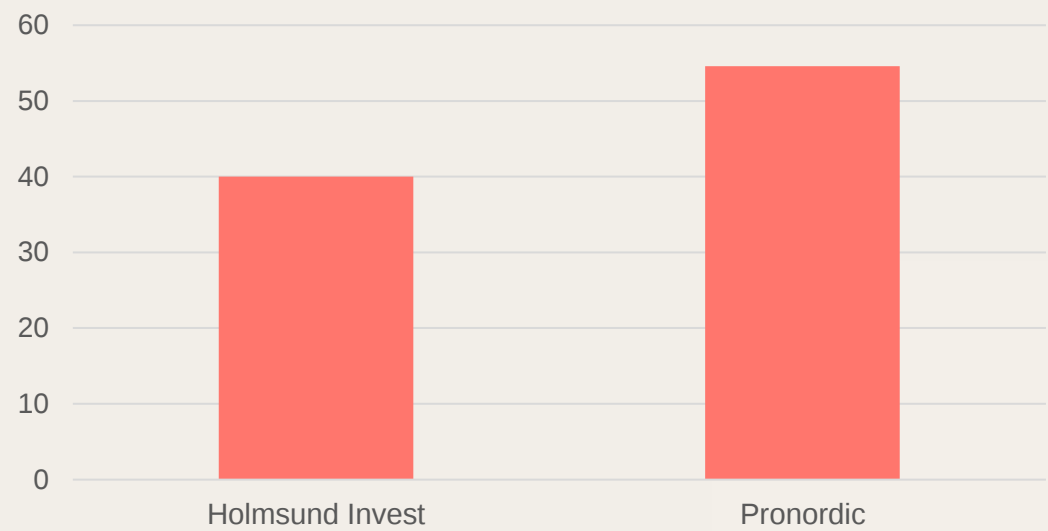
Indikativa bud mottogs från två aktörer där båda buden omfattar hela fastigheten. De indikativa bud som inlämnats var av varierande karaktär i form av struktur, kravställning samt hantering av miljöskuld. Av den anledningen finner vi en diskrepans i prisbilden. Budnivån var med hänsyn till den latenta miljöskulden och framtidsplanerna svår att bedöma. Respektive bud presenteras närmare i tabellen till höger och exkluderar avdrag för miljöskuld.

Båda budgivarna uppfyller kravspecifikation och bedöms som seriösa aktörer, däremot varierar detaljnivån på de inkomna buden.

INDIKATIVA BUD

	Kronor
Holmsund Invest	40 000 000
Pronordic	54 600 000

BUDSAMMANSTÄLLNING (MSEK)





Budgivare

ProNordic

PRONORDIC

ProNordic Ab är ett framgångsrikt privat företag som har som mål att skapa attraktiv samhällsnytta. Deras kunskap att utveckla utmanande byggnader har varit framgångsrikt sedan 2006 i egen regi. De har långsiktigt byggt upp en mycket kompetent organisation för deras arbete och kännetecknas genom dess genomförandekraft och genomförandeförmåga. Ägarna Jonas Andersson och Fredrik Söderberg har varit vänner och kollegor sedan länge. De växte upp på samma gata för 47 år sedan och håller ihop än idag.

ProNordics slutliga affärsförslag motsvarar ett fastighetsvärde om 54 600 000 kronor där budet exkluderade ett avdrag för miljöskuld. Mottaget hyresavtal stämde i stora delar överens med Regionens önskemål.

Visionen för Sala Sjukhus är tydlig och innefattar vårdboende, förskola, skola och bostäder. Delar av utvecklingen går att genomföra med befintligt planstöd och delar behöver en ny detaljplan. Budgivaren har pågående dialoger med privata aktörer för bland annat skolverksamhet. Skol- och förskoleverksamhet ställer mycket höga krav på den miljömässiga situationen och det är en av anledningarna till avdraget för miljöskuld.

Pronordic genomförde djupgående undersökningar av fastigheten och dess miljöskuld inför indikativa bud vilket signalerar en hög grad av seriositet och ansvarstagande. Att gå vidare med ProNordic är i linje med Svefas rekommendation baseras på prisbild, ett genomarbetat budbrev, stor förståelse för fastigheten och tidigare genomförda projekt.

Affärsförslag

Fastighetsvärde	54 600 000
Avdrag miljö	-37 000 000
Köpeskilling	17 600 000



MILJÖSKULD

Säljaren och Köparen är införstådd med att fastigheten belastas med en miljöskuld som ProNordic genom fastighetsöverlåtelsen ansvarar för att åtgärda. Nedan beräkning och kommentarer redogör för det avdrag Regionen accepterar.

SEK	
50 000 000	Beräknad yttre och inre miljöskuld
-5 000 000	Regionen tecknar ett momspliktigt hyresavtal vilket ger ProNordic möjlighet att lyfta moms på alla utgifter för fastigheten vilket även innefattar sanering och återställande.
-8 000 000	Kostnaden för miljöskuld innehåller även åtgärder för återställande till "befintlig användning". Gränsdragningen mellan återställande och förbättringsåtgärd är problematisk. Förbättringsåtgärder i form av ny markanläggningsytor, dagvatten, dränering, etc. är värdhöjande för fastigheten. Regionen avser inte ersätta ProNordic för förbättringsåtgärder och justerar därav ned ersättningen för miljöskuld.
37 000 000	

ProNordic

- En köpare som klarar av att konvertera Sala lasarett. De har organisationen, erfarenheten och genomförandeförmågan för affären.
- En köpare som tar ett hållbarhetsansvar. ProNordic planerar att sanera och riva valda delar av fastigheten in- och utvändigt för dess framtida användning och för ett hållbarare Sala.
- En köpare med god finansiell stabilitet, med flera lyckade projekt i ryggsäcken som har förutsättningarna för att skapa något riktigt värdefullt för Sala

Resultatet blir en samhällsviktig mötesplats som har stor betydelse för Salas utveckling och Regionens verksamhet på intilliggande fastighet.

REFERENSPROJEKT



Södra station, Gävle



3 kvarter i centrala Gävle



Vattholmavägen Uppsala. Nordens största vård- och omsorgsboende 204 pl.



Humana Gävle, årets vårdboende i Sverige 2019

Tidplan

Kommande händelser

Avtalsskrivning

- 1 Mars 2021 i Västerås
- Färdigförhandlade fastighetsöverlåtelseavtal med tillhörande bilagor
- Färdigförhandlat hyresavtal med tillhörande bilagor
- Firmatecknare för Säljare och Köpare undertecknar samtliga dokument.
- Foyen och Svefa ansvarar för framtagande av material, utskrifter och signingpärmar.
- Avtalen är villkorade av beslut i Regionfullmäktige 20 april 2021
- Ingen likvid överförs
- Inga handlingar förutom signerade avtal överlämnas

Tillträde

- Sker tidigast 17 maj (förutsatt lagakraft vunnet beslut i Regionfullmäktige)
- Tillträdeshandlingar förbereds och tillhandahålls av Foyen.
- Firmatecknare för Säljare och Köpare undertecknar samtliga dokument
- Slutlikvid överförs till Säljaren
- Säljaren överlämnar div. handlingar och nycklar tillhörande fastigheten
- Hyresförhållandet inleds i enlighet med hyresavtalet

