



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-08-19

Ärendenummer EXF-2023-00417

EXN 2025-05-19

EXN 2025-09-22

Handläggare

Karl Falck

Telefon: 031-368 12 85

E-post: karl.falck@exploatering.goteborg.se

Överlåtelse av markanvisning från Doxa Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB) till Serneke Fastighets AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden överlåter markanvisning från Doxa Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB) till Serneke Fastighets AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att teckna tilläggsavtal enligt ovan och med i övrigt oförändrade villkor.
3. Exploateringsnämnden förklarar uppdrag att återkomma till nämnden med en skriftlig redogörelse för den genomförda seriositetskontrollen och genomförandeförmågan hos föreslagen part, samt om det finns behov av ytterligare kompletteringar eller fördjupning avseende ovanstående (EXN 2025-05-19 § 160) för fullgjort.

Sammanfattning

Det har till exploateringsförvaltningen inkommit önskemål att få byta part i markanvisningen inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg.

Nuvarande markanvisad part Doxa Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB) ingår i Törnaskogens Förvaltning AB (tidigare Serneke Group AB). Ola Serneke, som har varit verklig huvudman för det markanvisade bolaget, önskar byta motpart till det av Ola Serneke 100 procent ägda bolaget Serneke Fastighets AB.

Exploateringsnämnden återremitterade ärendet till förvaltningen 19 maj 2025 (§ 160) med uppdrag att återkomma till nämnden med en skriftlig redogörelse för den genomförda seriositetskontrollen och genomförandeförmågan hos föreslagen part, samt om det finns behov av ytterligare kompletteringar eller fördjupning avseende ovanstående. Exploateringsförvaltningen återkommer med den skriftliga redogörelsen i form av detta tjänsteutlåtande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Seriositetskontroll av Serneke Fastighets AB är utförd av exploateringsförvaltningen i augusti 2025. Enligt kreditupplysningar uppvisar Doxa Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB) en högre risk än förvaltningen normalt godkänner men Doxa AB-koncernen har en godtagbar risk. Serneke Fastighets AB och koncernen Ola Serneke AB har båda en godtagbar risk. Förvaltningens bedömning är att bytet av markanvisad part inte innebär en nackdel för Göteborgs stad.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Doxa Fastighetsstyrning AB
Serneke Fastighets AB

Ärendet

Fastighetsnämnden har tidigare beslutat om markanvisning inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg. Förvaltningen föreslår överlåtelse av markanvisad part från Doxa Fastighetsstyrning AB, tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB, (559057–5881) till Serneke Fastighets AB (556982–4914).

Önskemål om ändrat motpart inkom till förvaltningen strax efter beslut om förlängd markanvisning i exploateringsnämnden den 18 november 2024 (§ 282). Ett förlängt markanvisningsavtal med nuvarande part har därför inte upprättats och då motpart saknas som kan bära kostnader går arbetet med detaljplanen vidare med begränsad intensitet.

Planarbete pågår med begränsningarna enligt ovan men detaljplanen bedöms ändå kunna antas kring sommaren 2026. I samband med detaljplanens antagande kommer ett genomförandeavtal att tecknas och avsikten är att kvartersmarken ska säljas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringsnämnden återremitterade ärendet till förvaltningen 19 maj 2025 (§ 160) med uppdrag att återkomma till nämnden med en skriftlig redogörelse för den genomförda seriositetskontrollen och genomförandeförmågan hos föreslagen part, samt om det finns behov av ytterligare kompletteringar eller fördjupning avseende ovanstående. Exploateringsförvaltningen återkommer med den skriftlig redogörelsen i form av detta tjänsteutlåtande.

Beskrivning av ärendet

Datum	Tidigare beslut i nämnd
Fastighetsnämnden 2016-06-13 § 198	Markanvisning
Fastighetsnämnden 2018-05-21 § 113	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning
Fastighetsnämnden 2019-06-14 § 146	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning
Fastighetsnämnden 2019-06-14 § 146	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning samt förändring av villkor
Exploateringsnämnden 2024-11-18 § 282	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning samt förändring av villkor
Exploateringsnämnden 2025-05-19, § 119	Bordläggning av ärendet för att utreda seriositetskontroll och genomförandeförmågan hos föreslagen part

Bakgrund

Ola Serneke, som har varit verklig huvudman för det markanvisade bolaget önskar byta motpart till det av Ola Serneke 100 procent ägda bolaget Serneke Fastighets AB (556982–4914). Det finns ett skriftligt godkännande från nuvarande motpart Doxa Fastighetsstyrning AB (559057–5881) som godkänner bytet.

Efter Doxa AB:s förvärv av Serneke Group, där Doxa Fastighetsstyrning AB är ett dotterbolag, vid halvårsskiftet 2023 har en omfattande omstrukturering och uppdelning av koncernen genomförts. Entreprenadverksamheten har avyttrats och är sedan november 2024 inte längre en del av koncernen.

Vid en uppdelning av koncernen och verksamheten har Ola Serneke AB övertagit en del, beståndet av förvaltningsfastigheter har avyttrats till Balder Sverige AB och kvarvarande delar av verksamheten bedrivs i Doxa AB.

För markanvisning inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg, bedömer både styrelsen i Doxa AB och Ola Serneke att det mest naturliga att detta projekt fortsätter i Ola Serneke AB:s regi, då det ursprungliga markanvisningsavtalet signerades när Ola Serneke AB var majoritetsägare i Serneke Group.

Bedömning av Serneke Fastighets AB förmåga att genomföra projektet

Förvaltningen har fått tagit del av ytterligare underlag för att kunna bedöma Serneke Fastighets AB förmåga att genomföra projektet. Underlaget består av delårsrapport för Ola Serneke AB per 2025-06-30 och uppdaterat organisationsschema samt bokslut per 2024-12-31. Förvaltningen har även fått ta del av en avsiktsförklaring om finansiering med Prioritet Finans AB.

Den samlade bedömningen är att Serneke Fastighets AB och koncernen Ola Serneke AB har förmåga att genomföra projektet. Inom koncernen bedöms finnas kompetens att projektleda samt beställa alternativt bygga projektets privata delar, då genom Serneke Construction West AB.

Förvaltningen bedömer att koncernen i sin helhet har en sund ekonomi och tillsammans med finansiärer ska kunna finansiera både markkostnad, anslutningar samt byggnation. Det får anses normalt att en fastighetsutvecklare går in med en mindre andel av den totala kostnaden och övrig finansiering sker externt.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens ser inga nackdelar med att överlåta markanvisningen och föreslår därför nämnden att överlåta markanvisning från Doxa Fastighetsstyrning AB till Serneke Fastighets AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg.

Förvaltningen bedömer att den i augusti genomförda seriositetskontrollen och bedömningen av genomförandeförmågan hos föreslagen part är tillräckliga, och att det därmed inte finns behov av ytterligare kompletteringar eller fördjupning avseende ovanstående.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger

Avdelningschef projekt norr

Bilaga 1: Översiktskarta



Bilaga 2: Detaljkarta

