



Anna Lindqvist
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 26
anna.o.lindqvist@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2011-02-15

Försäljning av fastigheten Grangården 1 i Hägersten Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja en försäljning av fastigheten Grangården 1 i Hägersten.

Thomas Perslund
Tf Förvaltningschef

Andreas Jaeger

Sammanfattning

Fastighetsnämnden äger och förvaltar fastigheten Grangården 1 i Hägersten. Fastigheten omfattar 1 729 kvm tomtareal och är bebyggd med en bostadsvilla. Hyresgästen, som sedan länge hyrt villan som sin bostad, har nu sagt upp sig.

Fastigheten har de senaste åren haft ett negativt ekonomiskt resultat. Stora renoveringar är i dagsläget förestående och ett fortsatt förvaltande av fastigheten är inte strategiskt för staden, varför kontoret förordar en försäljning.

Utlåtande

Bakgrund

Fastigheterna i Hägersten förvärvades av staden under 1920-talet. Staden gjorde sedan delförvärv av fler fastigheter vid senare tidpunkt, därav fastigheten Grangården 1, vilken förvärvades först 1964. Anledningen till förvärven var främst att få rådighet över mark som förväntades bli av väsentlig betydelse för stadens långsiktiga planer för bebyggelse, trafikleder, tekniska serviceprojekt etc.

Bostadsvillan på fastigheten Grangården 1 uppfördes år 1900 och är i idag stort behov av renovering. El och kommunalt VA finns indraget. Villan är om 4 rum och kök och har en BRA om 118 kvm och en tomtareal om 1 729 kvm.

Grangården 1 urholkas av tredimensionellt utrymme, fastigheten Eolshällsverket 1. Det är marken på södra delen av Grangården 1 som är underbyggd med ett bergrum och belastas därför med skyddszon. Fram till 2005 ägdes den underliggande fastigheten Eolshällsverket 1 av Stockholms stad och bergrummet användes för teknisk anläggning till reningsverket. Eolshällsverket förvärvades 2005 av bostadsrättsföreningen Eolshäll genom förmedlarna SBC. Bergrummet används idag som garage till bostadsrättsföreningen. Bergrummet kommer att hanteras under försäljningsprocessen och bostadsrättsföreningen Eolshäll kommer att informeras om avyttringen av Grangården 1.

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan Dp 8263, laga kraft 1992-06-25, genomförandetid 15 år. Detaljplan för Eolshällsområdet inom stadsdelen Hägersten. Vid avyttring av fastigheten



skall hänsyn tas till att byggnaden ingår i reservat för kulturhistoriskt värdefulla byggnader för bostads- och sociala ändamål. Byggnaden får inte rivras. Exteriören ska bevaras och får inte förvanskas. Gårdsmiljön ska bevaras och får inte förvanskas. Underhåll, såväl utformning som material, ska utföras på traditionellt sätt.

Mål och syfte

Syftet med att avyttra fastigheten Grangården 1 är att fastigheten inte är av strategisk viktig för staden att äga. Hyresgästen som hyrt villan som sin bostad har nu sagt upp sig och avser att avflytta 2011-01-31. Därtill har byggnaden stort underhålls- och investeringsbehov. Mot bakgrund av detta gör kontoret bedömningen att staden på ett bättre sätt kan förvalta den reavinst som uppstår vid försäljning.



Åtgärder

Försäljning på öppna marknaden kommer att ske genom öppen budgivning vilken handläggs av kontorets upphandlade mäklare.

Innan en försäljning kan komma till stånd planerar kontoret att låta genomföra följande:

1. Värdering av fastigheten.
2. Teknisk överlåtelsebesiktning.
3. Miljöinventering.
4. Uppmätning av byggnadernas ytor enligt svensk standard.
5. Genomgång av servitut och övriga rättigheter och belastningar.

Tidsplan

Kontoret kommer att påbörja försäljningen av Grangården 1 i början av 2011. Processen beräknas ta ca 4 månader.

Organisation

Utvecklingsavdelningen på kontoret ansvarar för försäljningen av Grangården 1 enligt kontorets transaktionsprocess. Ansvarig projektledare är Anna Lindqvist.



Ekonomi

Fastigheten har under de senaste åren genererat ett genomsnittligt underskott på 13 000 kronor per år. Underhållsåtgärder är förestående, vilket kommer att påverka resultatet negativt vid en fortsatt förvaltning. Det rådande marknadsläge gör att kontoret bedömer det som fördelaktigt för staden att avyttra fastigheten Grangården 1. Fastigheten har ett bokfört värde om 931 489 kronor varav 178 689 kronor avser byggnadsvärde och 752 800 kronor avser mark. Försäljningsomkostnaderna för ovan nämnda utredningar och intern tid bedöms till cirka 250 000 kronor.

Samråd

Inför försäljningen kommer kontoret att samråda med berörda förvaltningar. Eftersom fastigheten inte inrymmer någon primärkommunal verksamhet berörs närmast exploateringskontoret.

Risker

En minimering av de risker som kan uppstå i fastighetsaffären, uppnås via den genomlysning kontoret genomför av fastigheten. Den sker i form av upprättande av tekniska beskrivningar, miljöinventering, uppmätning samt värdering etc.

Plan för uppföljning

Ett inriktningsbeslut anger att en försäljningsprocess ska påbörjas och hur den ska gå till för en viss grupp av fastigheter eller för en viss fastighet. Ett genomförandebeslut godkänner försäljningen. Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden under våren 2011 med förslag till genomförandebeslut.

SLUT