



Handläggare
Jonas Mångs
Utvecklingsavdelningen
08-50826985
jonas.mangs@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2016-12-13

Försäljning av fastigheten Nacka Erstavik 6:11 i Nacka kommun. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att slutföra försäljningen av fastigheten Nacka Erstavik 6:11 (Stora Nynäs) i Nacka Kommun för en köpeskilling om 8,5 mnkr, i enlighet med bifogat köpekontrakt.

Åsa Öttenius
Fastighetsdirektör

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastigheten Nacka Erstavik 6:11 (Stora Nynäs) är avstyckad från Erstavik 6:1 i Nacka kommun. Fastighetsnämnden uppdrog åt kontoret den 5 mars 2012 att påbörja försäljningsprocessen för del av fastigheten Nacka Erstavik 6:1 och återkomma till nämnden för genomförandebeslut. Kontoret har bedömt att Nacka Erstavik 6:11 inte är strategiskt viktig för staden att äga och har därför låtit marknadsvärdera fastigheten inför en direktförsäljning till hyresgästerna. Ett köpekontrakt med sedvanliga villkor har upprättats. Enligt detta kontrakt säljer staden fastigheten Nacka Erstavik 6:11 för en köpeskilling av 8,5 mnkr till befintlig hyresgäst, vilket är i linje med utförd marknadsvärdering. Fastigheten omfattar totalt 1 759 kvadratmeter och är bebyggd med ett bostadshus om 241 kvadratmeter boarea. Köpekontraktet är villkorat med nämndens godkännande.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden uppdrog åt kontoret den 5 mars 2012 att påbörja försäljningsprocessen för del av fastigheten Nacka Erstavik 6:1 och återkomma till nämnden för genomförandebeslut. En lantmäteriförrättning har därefter genomförts, varvid bostadshuset ”Stora Nynäs” inklusive mark om 1 759 kvadratmeter har avstyckats från Nacka Erstavik 6:1 och fått beteckningen Nacka Erstavik 6:11.



Bostadshus: Stora Nynäs, Ältavägen 98

Fastigheten omfattar totalt 1 759 kvadratmeter och är bebyggd med ett bostadshus ”Stora Nynäs” om 241 kvadratmeter BOA.

Byggnaden är uppförd med trästomme och med fasad täckt med träpanel. Grunden är torpargrund.

Mål och syfte

Enligt kommunfullmäktige ska kontoret förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha. Övriga byggnader bör avyttras. Nacka Erstavik 6:11 innehåller inte någon primärkommunal verksamhet. Större underhållsåtgärder är förestående i huset. Både i form av inre och yttre underhåll samt renoveringar. Kontoret anser att en försäljning bidrar till att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

Kontoret har bedömt att fastigheten inte är strategiskt viktig för staden att äga och har därför låtit värdera fastigheten och därefter erbjudit hyresgästerna att köpa fastigheten till värderat pris om 8,5 mnkr. Hyresgästen har accepterat erbjudandet om att förvärva fastigheten och ett köpekontrakt med sedvanliga villkor har upprättats och har undertecknats av parterna.

Åtgärder

Inför försäljningen har kontoret låtit genomföra följande:

1. Värdering av fastigheten.
2. Teknisk överlåtelsebesiktning.
3. Uppmätning av byggnadernas ytor enligt svensk standard.
4. Genomgång av servitut och övriga rättigheter och belastningar.
5. Samråd med kommunantikvarie i Nacka.

Organisation

Enligt kontorets transaktionsprocess ansvarar utvecklingsavdelningen för fastighetsbildning och försäljning av fastigheter.

Ekonomi

Byggnaden på fastigheten har under det senaste kalenderåret (2015) genererat ett underskott om 16 tkr. Renoverings och underhålls-åtgärder är förestående, vilka kommer att påverka resultatet ytterligare negativt vid en fortsatt förvaltning. Fastigheten har ett bokfört värde om 1 krona.

Samråd

Samråd och förankring har skett med Nacka kommun.

Risker

Via den genomlysning som kontoret låtit genomföra av fastigheten minimeras de risker som kan uppstå i fastighetsaffären.

Plan för uppföljning

Ett inriktningsbeslut anger att en försäljningsprocess ska påörjas samt hur den ska gå till för en viss grupp av fastigheter eller för en viss fastighet. Ett genomförandebeslut godkänner försäljningen.

Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålsriktig förvaltning och ett bättre utnyttjande av stadens resurser kan uppnås genom försäljning av fastigheten Nacka Erstavik 6:11. Hyresobjektet inrymmer inte någon primärkommunal verksamhet. Därför anser kontoret att en försäljning bättre syftar till kontorets uppdrag.

Slut

Bilagor:

Bilaga 1: Köpekontrakt.

Bilaga 2: Värdering. *Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Stockholms stad.*