



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

Till
Fastighetsnämnden 2011-08-30

Försäljning av fastigheten Grangården 1 i Hägersten. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att sälja fastigheten Grangården 1 i Stockholms kommun, för 5 625 000 kronor.

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef

Andreas Jaeger

Sammanfattning

Fastigheten Grangården 1 i Hägersten omfattar 1 729 kvm mark och är bebyggd med en bostadsvilla. Hyresgästen, som sedan länge hyrt villan som sin bostad, har nu sagt upp sig. Eftersom fastigheten inte bedöms som strategiskt viktig för staden att äga, fattade fastighetsnämnden 2011-02-15 ett inriktningsbeslut om att fastigheten skulle säljas.

Den av kontoret ramupphandlade fastighetsmäklaren Rosengren och c/o har fått uppdraget av kontoret att genomföra försäljning av fastigheten på öppna marknaden. Mäklaren har efter budgivning bland fem budgivare fått fram en köpare till ett pris av 5 625 000 kronor.

Utlåtande

Beskrivning

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 rådhighet över mark som förväntades bli av väsentlig betydelse för stadens långsiktiga planer för bebyggelse, trafikleder, tekniska serviceprojekt etc.

Bostadsvillan på fastigheten Grangården 1 uppfördes i slutet av 1800-talet och är idag i stort behov av renovering. El och kommunalt VA finns indraget. Villan är om 4 rum och kök och har en BOA om 164 kvm och en tomtareal om 1 729 kvm. Byggnaden är grönklassad, särskilt värdefull byggnad enligt Stadsmuseets klassificering.

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. Bostadsrättsföreningen Eolshäll har informerats om försäljningen av fastigheten Grangården 1. Köparen av Grangården 1 har informerats om servitutet för bergrummet och vad det innebär.

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan Dp 8263, laga kraft 1992-06-25, genomförandetid 15 år. Detaljplan för Eolshällsområdet inom stadsdelen Hägersten. Fastigheten ingår i reservat



för kulturhistoriskt värdefulla byggnader för bostads- och sociala ändamål. Byggnaden får inte rivas. 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 strategiskt viktig för staden att äga. Hyresgästen som hyrt villan som sin bostad har sagt upp sig och avflyttade 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. Den kulturhistoriska byggnaden är väl skyddad i både detaljplanen och genom Stadsmuseets klassificering, vilket omöjliggör en förvanskning av byggnaden.



Försäljningsåtgärder

Fastighetskontoret har före försäljningen låtit genomföra följande undersökningar:

1. Värdering av fastigheten.
2. Teknisk överlåtelsebesiktning.
3. Uppmätning av byggnadens yta enligt svensk standard.
4. Genomgång av servitut och övriga rättigheter och belastningar.

Mäklarfirmen Rosengren och c/o har fått kontorets uppdrag att genomföra försäljning av Grangården 1. Objektet har presenterats på kontorets och mäklarens respektive hemsidor samt på Hemnet och i tidningsannonser. Intresset från allmänheten var stort. Mäklarfirmen har sedan förhandlat med intressenterna. Efter budgivning med fem budgivare blev priset 5 625 000 kr. Kontoret har upprättat bilagda, villkorade köpekontrakt, som godkänts och undertecknats av köparen. Köpare är företaget M. Karlsons Koordinater AB.



Tidsplan

Köpekontrakt för försäljning av Grangården 1 tecknades 2011-06-09. Köparen kommer att tillträda fastigheten när fastighetsnämndens beslut om att godkänna försäljningen vunnit laga kraft.

Organisation

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

Ekonomi

Utropspriset för Grangården 1 sattes till 4 700 000 kronor. Budgivning uppstod bland intressenterna, och slutpriset blev 5 625 000 kronor.

Fastigheten har under de senaste åren genererat ett genomsnittligt underskott på 13 000 kronor per år. 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 beräknas uppgå till totalt ca 350 000 kronor.

Samråd

Fastighetskontoret har före försäljningen samrått med exploateringskontoret.

Risker

En minimering av de risker som kan uppstå i fastighetsaffären, uppnås via den genomlysning kontoret har genomfört av fastigheten före försäljningen.

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 genomförandebeslutet godkänner försäljningen.

Slut