



Jennifer von Hofsten
Utvecklingsavdelningen
08-508 267 34
jennifer.vonhofsten@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-03-05

Planutredning, fastighetsbildning och försäljning av delar av fastigheterna Orhem 1:1 och Orhem 1:3. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att påbörja planutredning, fastighetsbildning och försäljning av delar av fastigheterna Orhem 1:1 och Orhem 1:3.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag sex stycken hyresobjekt på fastigheterna Orhem 1:1 och Orhem 1:3 som är föremål för avyttring. De aktuella objekten kallas Grindstugan, Sjöstugan, Skogsvillan, Fähuset och garaget, Ladan och Trädgårdsvillan och är belägna på Orhemsvägen invid Drevviken i Sköndal.

Kontoret anser att det inte är av strategisk vikt för staden att behålla hyresobjekten i sin ägo då de varken inrymmer primärkommunala hyresgäster eller kan anses syfta till kontorets affärsidé vilken är att förvalta fastigheter till nöje och nytta för Stockholm. Vidare är objekten inte lönsamma och alla utom en har de senaste åren genererat ett



underskott. Samtliga objekt står dessutom inför betydande underhålls- och reparationsåtgärder.

Utlåtande

Bakgrund

Enligt kommunfullmäktige ska kontoret förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha. Staden ska vidare ha en aktiv fastighetsförvaltning och en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Den aktiva förvaltningen innebär bland annat försäljning av fastigheter för att på så sätt uppnå syftet om en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. Anledningen till att delar av fastigheterna bör avyttras är att hyresobjekten på fastigheterna inte är lönsamma och har de senaste åren genererat ett underskott. De står dessutom inför betydande underhålls- och reparationsåtgärder. Inget av hyresobjekten inrymmer primärkommunal verksamhet utan hyrs uteslutande av privatpersoner. Det ingår inte i kontorets kärnverksamhet att hyra ut privatbostäder. På sikt kommer objektens underhållskostnader att växa och leda till att kontoret får ett ännu större underskott.

Orhem 1:1 har en yta på ca 1 700 000 kvm och Orhem 1:3 har en yta på 177 200 kvm. Hyresobjekten är belägna invid Drevviken i Orhem, Sköndal. Området befinner sig i anslutning till naturreservat. Hyresobjekten är inte klassificerade av Stadsmuseet men har troligtvis ett stort kulturhistoriskt värde. Staden förvärvade fastigheterna 1913 och 1914 för att försäkra mark för utvidgning. Området omfattas av generalplan Gpl 5225B från år 1963.

På fastigheterna finns följande hyresobjekt som är föremål för fastighetsbildning och eventuell försäljning.

Orhem 1:1, Grindstugan

Enfamiljsvilla om ca 126 kvm bostad och 35 kvm förråd med en tomtarea på ca 1500 kvm som idag hyrs av en privatperson. Objektet går med förlust och underhållet är eftersatt. Fastighetskontoret föreslår en avstyckning för att bilda en egen fastighet och därefter försäljning.



Orhem 1:1 Skogsvillan

Byggnad på ca 210 kvm och tomtarea på ca 1500 kvm som idag uthyrs till två privatpersoner. Objektet går med förlust och underhållet är eftersatt. Fastighetskontoret föreslår en avstyckning för att bilda en egen fastighet och därefter försäljning.



Orhem1:3, Trädgårdsvillan (Röda Huset)

Enfamiljsvilla på 172 kvm och en tomtarea på ca 1500 kvm som idag hyrs av en privatperson. Objektet går med förlust och underhållet är eftersatt. Fastighetskontoret föreslår en avstyckning för att bilda en egen fastighet och därefter försäljning.



Orhem 1:3, Sjöstugan

Fritidsbostad om ca 110 kvm med en tomtarea på ca 1700 kvm som idag hyrs av en privatperson. Objektet går med förlust och underhållet är eftersatt. Fastighetskontoret föreslår en avstyckning för att bilda en egen fastighet och därefter försäljning.



Orhem 1:3, Fähuset och Garaget

Hysesobjektet består av:

- Fähuset: byggnad om ca 284 kvm som i dagsläget används som stall för fem hästar samt förråd.

- Garaget: byggnad om ca 92 kvm.

Objektet går med litet överskott och underhållet är eftersatt. Fastighetskontoret föreslår en avstyckning för att bilda en egen fastighet och därefter försäljning.



Orhem 1:3, Ladan

Stallbyggnad om ca 650 kvm med boxplatser för ca 20 hästar. Enligt nya lagstadgade regler för hästhållning uppfyller byggnaden inte myndighetskraven för stallverksamhet. Det är även osäkert huruvida det finns tillräckligt med hagmark för att kunna utnyttja stallens fulla kapacitet. Ladan är i dagsläget tomställd. Underhållet är eftersatt och objektet går med stort minusresultat. Fastighetskontoret föreslår en avstyckning för att bilda en egen fastighet och därefter försäljning.





Mål och syfte

Syftet med att avyttra delar av Orhem 1:1 och Orhem 1:3 är att objekten på fastigheterna inte är av strategisk vikt för staden att behålla i sin ägo. En försäljning av hyresobjekten skulle syfta till ett bättre och mer ändamålsaktigt utnyttjande av stadens resurser. Kapitalvinsten som uppstår kan användas på ett resurseffektivare sätt, än om objekten behålls för förvaltning.

Åtgärder

Inför försäljningen planerar fastighetskontoret låta genomföra följande:

- Antikvarisk utredning av kulturvärdet i området och byggnaderna.
- Utredda planförhållanden och eventuellt se till att en planändring kommer till stånd.
- Paketering av vilka hyresobjekt som ska tillhöra vilken fastighet.
- Värdering av hyresobjekten.
- Överlåtelsebesiktning.
- Miljöinventering.
- Energideklaration.
- Uppmätning av byggnadernas areor enligt svensk standard.
- Genomgång av servitut och övriga belastningar samt rättigheter.

Ramupphandlad fastighetsmäklare anlitas vid försäljning på öppna marknaden.

Tidsplan

Kontoret kommer att påbörja utredningar under våren 2012. Hela processen beräknas ta ca 1–3 år.

Organisation

Enligt kontorets transaktionsprocess ansvarar utvecklingsavdelningen på kontoret för försäljningen.

Ekonomi

Grindstugan har de tre senaste åren genererat ett årligt genomsnittligt resultat om -38 500 kronor och har ett bokfört värde om 899 325 kronor.

Skogsvillan har de tre senaste åren genererat ett årligt genomsnittligt resultat om -132 500 kronor och har ett bokfört värde om 1 213 205 kronor.

Trädgårdsvillan har de tre senaste åren genererat ett årligt genomsnittligt resultat om -125 000 kronor och har ett bokfört värde om 1 098 510 kronor.

Sjövillan har de tre senaste åren genererat ett årligt genomsnittligt resultat om -117 000 kronor och har ett bokfört värde om 849 954 kronor.

Fähuset har de tre senaste åren genererat ett årligt genomsnittligt resultat om 7 900 kronor och har ett bokfört värde om 330 284 kronor.

Ladan har de tre senaste åren genererat ett årligt genomsnittligt resultat om -215 000 kronor och har ett bokfört värde om 643 759 kronor.

Försäljningsomkostnaderna är beroende av vad de initiala utredningarna visar men beräknas uppgå till maximalt ca 2 000 000 kronor inräknat utredningar och intern tid.

Samråd

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

Miljökonsekvenser

En miljöinventering kommer att genomföras för att se om det finns några miljökonsekvenser att ta hänsyn till.

Risker

Kontorets genomlysning av fastigheterna minimerar de eventuella risker som kan uppstå i samband med aktuell fastighetsaffär.

Plan för uppföljning

Ett inriktningsbeslut anger att en försäljningsprocess ska påbörjas och hur den ska gå till för en viss grupp fastigheter eller för en viss fastighet. Ett genomförandebeslut godkänner sedan försäljningen. Kontoret avser att återkomma till Fastighetsnämnden under senast 2014 med förslag till genomförandebeslut.

Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålsaktig förvaltning och ett bättre utnyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av delar av fastigheterna Orhem 1:1 och Orhem 1:3. Objektet levererar ett negativt resultat och inrymmer inte någon primärkommunal verksamhet. Därför anser kontoret att en försäljning bättre syftar till dels kontorets affärsidé vilken är att förvalta och utveckla unika fastigheter till nytta och nöje för Stockholm och dels till kontorets försäljningspolicy vilken innebär att fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden ska avyttras.

Slut