

**Handläggare**  
Alexandra Rolén  
08-508 269 91  
Anna Lindqvist  
08-508 270 26

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2015-05-19

## **Avyttring genom fastighetsreglering av fastigheten Kvarnberget 1. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden beslutar att avyttra del av fastigheten Kvarnberget 1 till AB Familjebostäder för en köpeskilling om 7 100 000 kronor.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna ett intentionsavtal med AB Familjebostäder och exploateringskontoret avseende fastigheten Kvarnberget 1. Uppdraget innefattar även tecknande av fastighetsregleringsavtal med AB Familjebostäder om kommande förvärv.

Juan Copoví-Mena  
Förvaltningschef

Pontus Werlinder  
Avdelningschef

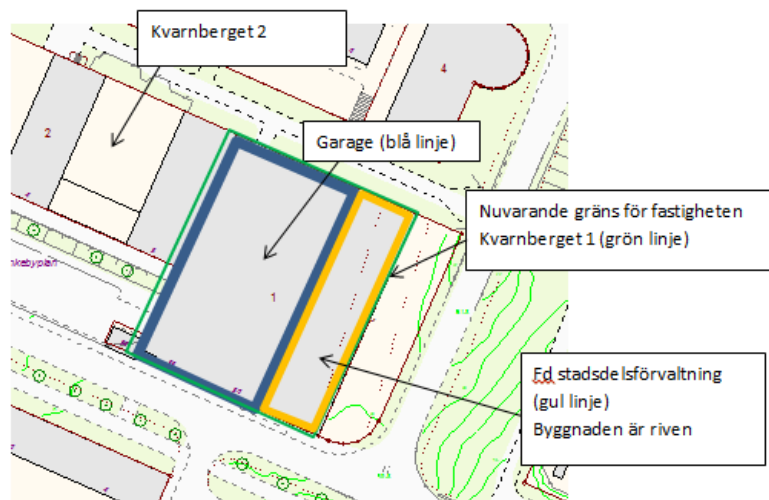
### **Sammanfattning**

Fastighetsnämnden uppdrog den 24 mars 2015 åt kontoret att inleda utredning om avyttring av del av fastigheten Kvarnberget 1 till AB Familjebostäder. Kontoret och AB Familjebostäder har nått en överenskommelse som innebär att AB Familjebostäder förvärvar del av fastigheten Kvarnberget 1 till bedömt marknadsvärde om 7 100 000 kronor. AB Familjebostäder förvärvar den del av Kvarnberget 1 som är bebyggd med ett garage. Parterna har för avsikt att införliva denna del i AB Familjebostäders fastighet Kvarnberget 2 genom ansökan om fastighetsreglering hos lantmäteriet. Resterande del av Kvarnberget 1 överförs till bokfört värde till exploateringsnämnden.

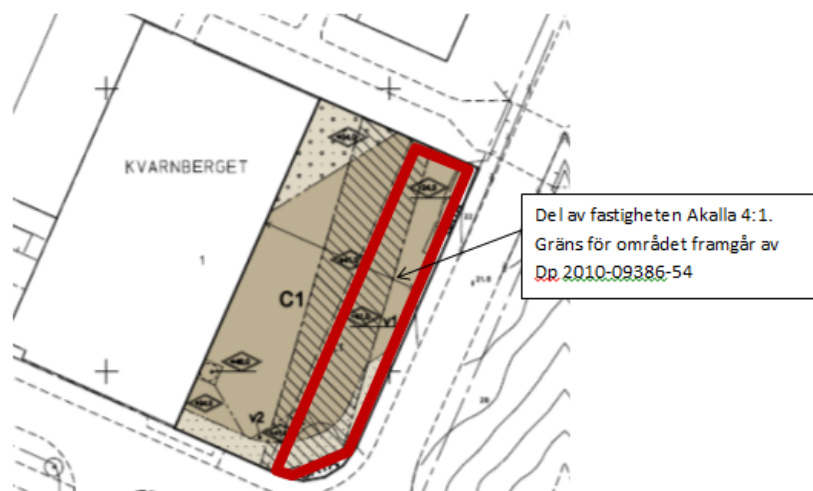
## Utlåtande

### Bakgrund

Fastighetsnämnden äger fastigheten Kvarnberget 1 i Rinkeby, i Stockholms kommun. Fastigheten består av två delar. En del med garage i två plan och en del där byggnaden för Rinkebys stadsdelsförvaltning tidigare inhyrdes. Byggnaden revs 2012. Se bild nedan.



Del av fastigheten Kvarnberget 1 (Garaget = blå linje) överförs till Kvarnberget 2



Del av fastigheten Akalla 4:1 (röd) överförs till Kvarnberget 1

AB Familjebostäder äger grannfastigheten Kvarnberget 2 och önskar förvärva garagedelen inom Kvarnberget 1 i syfte att införliva denna med fastigheten Kvarnberget 2.

Exploateringsnämnden har anvisat mark avseende del av fastigheten Kvarnberget 1 samt del av fastigheten Akalla 4:1, till Islamiska förbundet i Järva för uppförande av moské med tillhörande lokaler. Stadsbyggnadsnämnden har upprättat en detaljplan, dnr Dp 2010-09386-54, för detta ändamål. Stadsbyggnadsnämnden har den 13 december 2012 beviljat bygglov för en moskébyggnad med utkragande byggnadsdelar över garageområdet på Kvarnberget 1. Med anledning härav uppdrog fastighetsnämnden att utreda avyttring av fastigheten Kvarnberget 1 för att bereda plats åt moskén, varav bebyggd del beslutades avyttras genom fastighetsreglering till AB Familjebostäder och resterande del överförs till exploateringsnämnden genom sedvanlig värdeöverföring. Detaljplanearbete pågår för Rinkeby Allé och området söder om allén. Planen inkluderar en omfattande gatuombyggnad av Rinkeby Allé. Detaljplanearbete pågår för ändrad användning inom Kvarnberget 2.

Fastighetskontoret kommer att ingå ett intentionsavtal med AB Familjebostäder och exploateringskontoret vilket reglerar åtgärder avseende Kvarnberget 1 och inriktningen för det fortsatta arbetet avseende denna.

Fastighetskontoret och AB Familjebostäder kommer vidare att förhandla om och ingå ett fastighetsregleringsavtal som reglerar försäljningen av den del av Kvarnberget 1 som är bebyggd med ett garage. Fastighetsregleringsavtalet kommer att utformas med sedvanliga villkor.

### Mål och syfte

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 och förvärv. Den aktiva förvaltningen innebär bland annat avyttring av fastigheter för att uppnå syftet om en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

Genom att AB Familjebostäder förvärvar del av Kvarnberget 1 kan denna del införlivas i den av AB Familjebostäder ägda fastigheten Kvarberget 2. Samtidigt möjliggör överföringen av resterande del av fastigheten till exploateringskontoret att den moské som planeras att uppföras ges förutsättningar att byggas.

### Åtgärder

Fastighetskontoret kommer att ingå ett intentionsavtal med AB Familjebostäder och exploateringskontoret vilket reglerar åtgärder

avseende Kvarnberget 1 och inriktningen för det fortsatta arbetet avseende denna.

Fastighetskontoret och AB Familjebostäder kommer vidare att ingå ett fastighetsregleringsavtal som reglerar försäljningen av den delen av Kvarnberget 1 som är bebyggd med ett garage.

### Organisation

Enligt kontorets transaktionsprocess ansvarar kontorets utvecklingsavdelning för avyttringen.

### Ekonomi

Fastigheten Kvarnberget 1 har idag ett bokfört värde om totalt 5 227 500 kronor varav hela beloppet avser markvärdet. År 2009 revs byggnaden i vilken stadsdelsförvaltningen inhyrdes och i samband med detta justerades det bokförda värdet ner med motsvarande.

Fastighetskontoret har genom värderingsinstitutet NAI Svefa låtit utföra en marknadsvärdering av fastigheten Kvarnberget 1. Det bedömda marknadsvärdet för den del som AB Familjebostäder avser att förvärva har värderats till 7 100 000 kronor. Det bokförda värdet för den del av Kvarnberget 1 som ska överföras från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden beräknas uppgå till 1 748 825 kronor. Det ekonomiska utfallet för Kvarnberget ser för 2014 ut enligt följande:

Intäkter 160 400 kr

Kostnader 308 400 kr

Driftnetto -148 100 kr

Finansiella kostnader 170 000 kr

Resultat efter

Finansiella kostnader -317 900 kr

### Samråd

Samråd sker med berörda parter såsom exploateringskontoret och AB Familjebostäder.

### Plan för uppföljning

Kontoret avser att upprätta och teckna avsiktsförklaring och slutligt fastighetsregleringsavtal.

### Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålenlig förvaltning och ett bättre utnyttjande av stadens resurser kan uppnås genom att del av Kvarnberget 1 införlivas i AB Familjebostäders fastighet Kvarnberget 2 samt att resterande del av fastigheten överförs till exploateringskontoret för att bereda plats för moské.

### Slut