



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

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2015-11-17

## **Försäljning av fastigheten Nacka Erstavik 6:12 i Nacka. Genomförandebeslut.**

### **Förslag till beslut**

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att slutföra försäljningen av fastigheten Nacka Erstavik 6:12 (Mjölnerbostaden) i Nacka Kommun för en köpeskilling om 5,5 mnkr, i enlighet med bifogat köpekontrakt.

Åsa Öttenius  
Fastighetsdirektör

Pontus Werlinder  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Fastigheten Nacka Erstavik 6:12 (Mjölnerbostaden) är nyligen avstyckad från fastigheten Nacka 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 fastigheten inte är strategiskt viktig för staden att äga och har därför låtit marknadsvärdera fastigheten inför en direktförsäljning till hyresgästen. Ett köpekontrakt med sedvanliga villkor har upprättats och skall undertecknas. Enligt detta kontrakt säljer staden fastigheten Nacka Erstavik 6:12 för en köpeskilling av 5,5 mnkr till befintlig hyresgäst, vilket är i linje med utförd marknadsvärdering. Fastigheten omfattar totalt 1781 kvadratmeter och är bebyggd med ett bostadshus om 129 kvadratmeter BOA. Köpekontraktet är villkorat med nämndens godkännande.

## Utlåtande

### Bakgrund

Staden äger och förvaltar sedan lång tid den cirka 680 hektar stora fastigheten Nacka Erstavik 6:1 inom Nacka kommun på gränsen till Stockholms kommun. Större delen av fastigheten ingår i Nackareservatet, som företrädesvis omfattar jord- och skogsbruksmark. På fastigheten finns ett mindre antal permanentbostäder samt lokaler för det rörliga friluftslivet vilka är undantagna Nackareservatet.

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 nyligen genomförts, varvid bostadshuset "Mjölnearbostaden" har avstyckats från Nacka Erstavik 6:1 och fått beteckningen Nacka Erstavik 6:12.



Bostadshus: Mjölnearbostaden Hästhagsvägen 1

Fastigheten omfattar totalt 1781 kvadratmeter och är bebyggd med ett bostadshus "Mjölnearbostaden" om 129 kvadratmeter BOA. Byggnaden är uppförd med timmerstomme och med fasad täckt med stående locklistpanel. Grunden är torpargrund och delvis murad grund.

### Mål och syfte

Enligt kommunfullmäktige ska kontoret förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha, övriga byggnader bör avyttras. Nacka Erstavik 6:12 innehåller inte någon primärkommunal verksamhet. Större underhållsåtgärder är förestående i huset. 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 hyresgästen att köpa fastigheten till värderat pris om 5,5 mnkr. Hyresgästen har accepterat erbjudandet om att förvärva fastigheten och ett köpekontrakt med sedvanliga villkor har upprättats och ska undertecknas av parterna under oktober 2015.

## Åtgärder

Inför försäljningen har kontoret låtit genomföra följande:

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

## Organisation

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

## Ekonomi

Byggnaden på fastigheten har under de senaste två kalenderåren genererat ett blygsamt överskott på i genomsnitt cirka 55 tkr. Underhållsåtgärder är förestående, vilka kommer att påverka resultatet negativt vid en fortsatt förvaltning. Fastigheten har ett bokfört värde om 0 kronor.

## Samråd

Samråd och förankring har skett med exploateringskontoret och 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 påbörjas 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 6:12. Hyresobjektet inrymmer inte någon primärkommunal verksamhet. Därför anser kontoret att en försäljning bättre syftar till dels kontorets idé, vilken är att förvalta och utveckla unika fastigheter till nytta och nöje för Stockholm.

## Slut