



Handläggare
Jonas Mängs
08-508 269 85
jonas.mangs@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2016-02-02

Försäljning av fastigheten Lillsjönäs 2 i Bromma. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att påbörja försäljning av fastigheten Lillsjönäs 2 i Bromma. Kontorets ambition är att i första hand genomföra en riktad försäljning med Stockholmshem som köpare.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag fastigheten Lillsjönäs 2. Fastigheten ligger i Bromma nära Abrahamsbergs tunnelbanestation vid Lillsjön. Fastigheten omfattar 7 223 kvm och är idag bebyggd med en byggnad i tre våningsplan om totalt cirka 476 kvm. Ett tillskott av bostäder är en av förutsättningarna för att Stockholms stad ska vara en tillgänglig och fortsatt attraktiv stad. Runt år 2020 beräknas Stockholm att vara en miljonstad och den omfattande bostadsbristen utgör en begränsning för både Stockholms stad och stockholmarna. Stockholmshem äger idag närliggande fastigheter i Abrahamsberg med totalt dryga hundratalet lägenheter.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

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 uppnå syftet om en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag fastigheten Lillsjönäs 2. Fastigheten ligger i Bromma nära Abrahamsbergs tunnelbanestation vid Lillsjön. Fastigheten omfattar 7 223 kvm och är idag bebyggd med en byggnad i tre våningsplan om totalt cirka 476 kvm. Byggnaden hyrs idag ut till två hyresgäster som bedriver föreningsverksamhet (RSMH-Västerort och Kroatiska Kulturföreningen). På fastigheten löper även ett arrendeavtal avseende mark med Stadsdelsnämnden i Bromma som arrendator.

Stockholmshem är Stockholms största bostadsföretag. Nästan 50 000 stockholmare är bor idag i Stockholmshems bostadsbestånd. Stockholmshem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB. Fastighetsbeståndet omfattar 386 fastigheter med drygt 25 600 bostadslägenheter och drygt 3 400 lokaler. Verksamheten är renodlad mot förvaltning och uthyrning av bostäder.

Mål och syfte

Syftet med att avyttra Lillsjönäs 2 är att se till att Stockholms stad och de kommunala bolagen ska kunna uppfylla den stora efterfrågan på bostäder. Läget är attraktivt och Stockholmshem äger redan idag närliggande fastigheter på området som är bebyggda med hyresfastigheter och bostadshus. Stadens mål för bostadsbygget är ambitiösa och en förtätning av etablerade och attraktiva områden med närhet till bra kommunikationer och infrastruktur är många gånger den mest effektiva och rationella lösningen.

Åtgärder

Innan en försäljning kan komma till stånd planerar kontoret att låta genomföra följande:

1. Eventuell teknisk överlåtelsebesiktning.
2. Genomgång av servitut och övriga rättigheter och belastningar.
3. Värdering av fastigheten.

Tidplan

Kontoret kommer att påbörja försäljningen av fastigheten Lillsjönäs 2 under första kvartalet 2016. Processen beräknas ta cirka 6 månader.

Organisation

Utvecklingsavdelningen på kontoret ansvarar för försäljningen av Lillsjönäs 2 enligt kontorets ledningssystem.

Ekonomi

Byggnaden som idag är uthyrd har under det senaste helåret (2014) genererat ett driftsnetto om cirka 4 tkr. Efter räntor och avskrivningar är resultatet negativt. Byggnaden har ett mycket stort reparations- och underhållsbehov vilket kommer att försämra resultatet ytterligare vid en fortsatt förvaltning. Försäljningsomkostnaderna för ovan nämnda utredningar och intern tid bedöms till cirka 500 tkr.

Samråd

Inför försäljningen kommer kontoret att samråda med berörda förvaltningar.

Risker

En minimering av de risker som kan uppstå i fastighetsaffären uppnås via den genomlysning kontoret genomför av fastigheten. Den sker i form av upprättande av eventuell teknisk besiktning, värdering, genomgång av servitut och övriga rättigheter samt belastningar samt eventuella kulturhistoriska inventeringar.

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 genomförandebeslut godkänner försäljningen. Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden under 2016 med förslag till genomförandebeslut.

Slut