

Till styrelsen

Handläggare: Anders Jenelius
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Överlåtelse av tomträtten Bergen 2 i Husby (återremitterat 2019-09-05)

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

VD får i uppdrag att genomföra överlåtelse av tomträtten Bergen 2 i Husby på i ärendet angivna villkor samt att teckna erforderliga köpehandlingar.

Vällingby den 2 oktober 2019

Åsa Steen
Tf VD

Ärendet

Styrelsen beslutade den 5 september 2019 att återremittera ärende om överlåtelse av tomträtten Bergen 2 i Husby till bolaget för ytterligare beredning. Bolaget återkommer här med en mer utförlig redogörelse kring den föreslagna överlåtelsen.

Pågående planarbete

Fastigheten Bergen 2 ligger vid tunnelbaneuppgången i den sydöstra delen av Husby centrum. Svenska Bostäder bedriver ett omfattande förnyelsearbete i den andra änden av Husby centrum, runt den nordvästra tunnelbaneuppgången. Se bilder i **Bilaga 1**.

Bergen 2 omfattas av detaljplanearbete för Ålesund 1 m fl i Husby, S-Dp 2016-19140. Planen syftar till att utveckla flera fastigheter vid Husby centrums två tunnelbaneuppgångar. Förslaget innehåller nya bostäder och lokaler för centrumändamål fördelat på fem flerbostadshus. Planförslaget har varit på samråd under våren 2019 och beräknas bli antaget i juni 2020.

För Svenska Bostäders del innehåller planförslaget nya lokaler för handel samt ett nytt bostadshus i 16 våningar med c:a 70 lägenheter i norra delen av Husby centrum. I den södra delen av centrum innehåller planförslaget nya bostadshus inom fastigheterna Oslo 9 och Bergen 2. När det gäller Bergen 2 ska enligt planförslaget den befintliga butiksbyggnaden rivas och ersättas med ett bostadshus

i fem våningar med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Fastighetens markareal ska utökas för att ge plats åt det planerade bostadshuset.

Fastighetsbolaget Hembla är tomträttshavare till den intilliggande fastigheten Bergen 1, som ägdes och förvaltades av Svenska Bostäder fram till år 1998. Inom Bergen 1 ska det enligt planförslaget uppföras ett flerbostadshus i ett u-format kvarter. Kvarteret föreslås utgöras av två lägre delar i fem våningar och en högre del i 16 våningar. Vidare föreslås ett mindre flerbostadshus i fem våningar intill den sydöstra tunnelbaneuppgången. Se illustration i **Bilaga 2**.

Fastigheten

Byggnaden på Bergen 2 innehöll tidigare en livsmedelsbutik men används nu tillfälligt för byggetablering och lager i samband arbetena i Husby centrum. I samband med beredning av detta ärende har bolaget gjort en bedömning om en alternativ användning av fastigheten t.ex. i form av en saluhall skulle vara möjlig. Byggnaden har en total lokalyta om c:a 730 kvm och är mycket sliten. Att återställa rena basfunktioner som el, ventilation, avlopp och ytskikt förutsätter investeringar på c:a 1,5 mnkr. Till detta kommer att en eventuell hyresgäst måste göra egna investeringar för sin verksamhet i lokalen.

Bolagets bedömning är att det är av stor vikt att tillskapa fler bostäder för att öka kundunderlaget i Husby samt att det inte finns underlag för ytterligare handelsyta i området än vad som redan finns i den nordvästra delen. En användning som saluhall ligger inte heller i linje med pågående planarbete för Husby centrum.

Diskussioner om överlåtelse av Bergen 2

Hembla har tagit upp diskussioner med Svenska Bostäder om förvärv av Bergen 2. Hembla ser Bergen 1 och 2 som en naturlig enhet och avser att riva den f d butiken och utveckla fastigheten i enlighet med pågående detaljplanarbete. Svenska Bostäder lägger stora resurser på att förnya Husby centrum med tyngdpunkt kring den nordvästra delen. Det planerade nya bostadshuset i centrumets norra ände innebär ett stort åtagande för bolaget. Bergen 2 i den andra delen av centrum bedöms sakna strategisk betydelse för förnyelsearbetet.

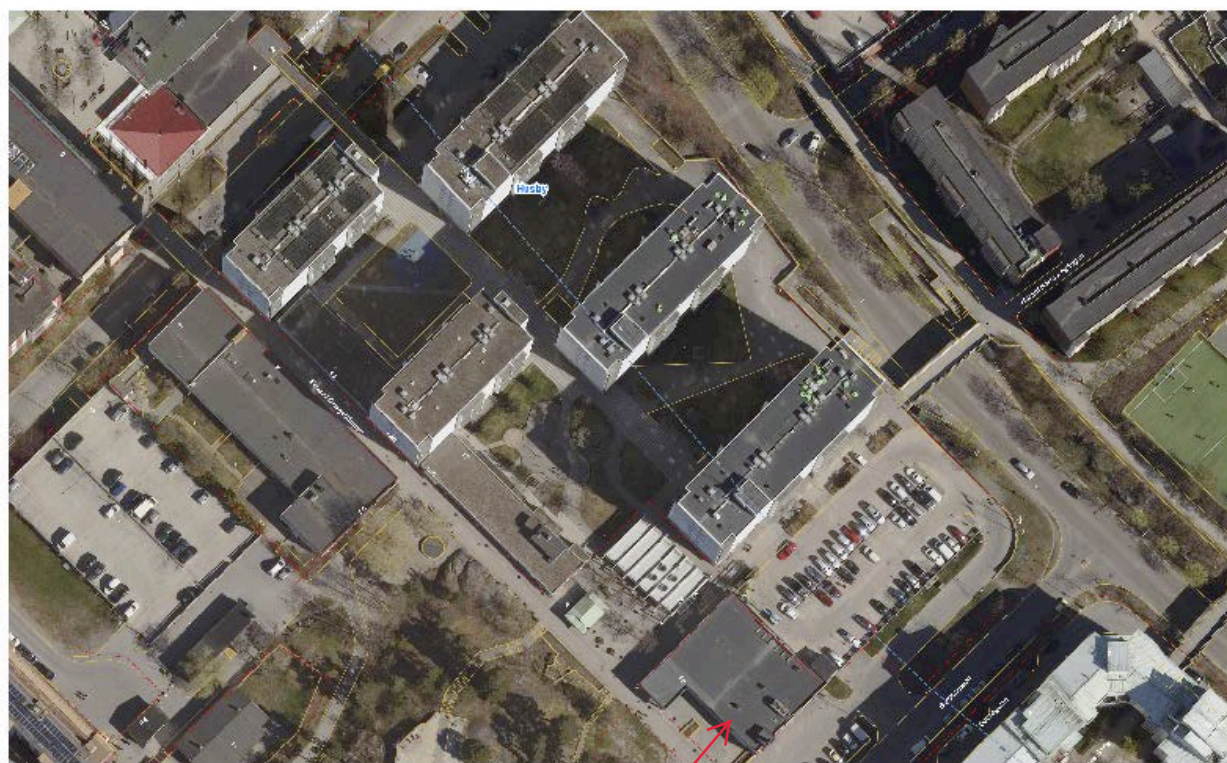
Svenska Bostäder och Hembla har fört förhandlingar kring villkoren för en eventuell överlåtelse och preliminärt enats om en köpeskilling på 6 mnkr. Priset baseras på en extern värdering med beaktande av att detaljplanarbete pågår och att den framtida byggrätten inom fastigheten är osäker. Mot denna bakgrund har parterna enats om att Hembla ska betala en tilläggsköpeskilling om den framtida byggrätten blir större än vad som framgår av det senaste planförslaget. Se vidare bifogade förslag till köpeavtal, **Bilaga 3**.

Bergen 2 har ett bokfört värde på c:a 1,7 mnkr. Svenska Bostäder bedömer sammantaget att överlåtelsen är väl motiverad av strukturskäl och att den är ekonomiskt godtagbar för bolaget.

Bilagor

1. Bilder och karta
 2. Illustration till planförslag
 3. Förslag till köpeavtal
-

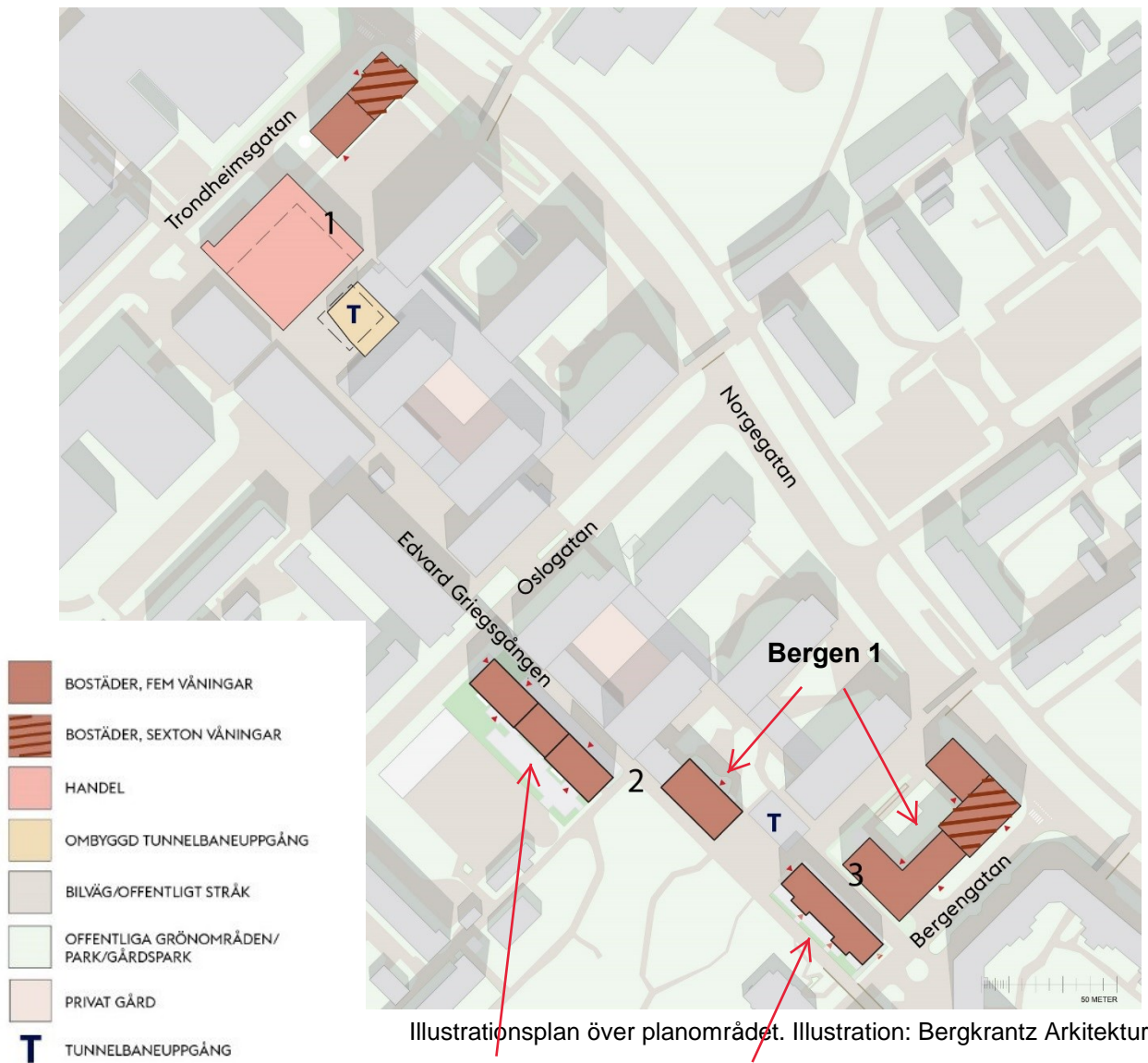
Bergen 2, bilder



0 20 40 60m

Stockholms stad 2019-10-03

Bergen 2



Illustrationsplan över planområdet. Illustration: Bergkrantz Arkitektur