



Handläggare: Gunnar Kempe
Telefon: 08-508 361 11

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter

Inriktningsärende avseende försäljning av tomträtterna till fastigheterna Backlöken 5, Myrbräcken 8, Pettersbergsgården 15 och Spetskålen 65

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen i Micasa Fastigheter uppdrar åt VD att genomföra försäljning och teckna avtal för tomträtterna till fastigheten Backlöken 5, Myrbräcken 8, Pettersbergsgården 15 och Spetskålen 65.
2. Ärendet justeras omedelbart.

Maria Mannerholm
VD

Sammanfattning

Micasa Fastigheter har i budget 2021 ett ägardirektiv att arbeta aktivt med fastighetsförvaltning genom att avyttra tomträtter/fastigheter som inte är strategiska för staden eller bolaget att äga. Detta för att stärka bolagets ekonomi för framtida investeringar.

I detta ärende föreslår bolaget att avyttra fyra mindre tomträtter där alla används för vårdverksamhet, där hyresgästen är extern och staden tidigare har avvecklat sin verksamhet.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3
Box 1298
164 29 Kista

Tfn: 08 508 360 00
Fax: [Fax]
www.micasa.se

Plusgiro: 134 64 63-1
Bankgiro: 5690-3875
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001
Moms/regnr: 01-556581-7870

*Micasa Fastigheter
– en del av Stockholms stad*

Bakgrund

I texten nedan redovisas varje tomträtt för sig.

Backlöken 5 i Vällingby



Byggnaderna uppfördes 1972 som barnstuga och har sedan 2000 använts till daglig verksamhet enligt LSS. Hyresgästen är Nytida Törngårdens Ekonomiska Förening.

På tomten finns två byggnader, huvudbyggnad samt ett annex med förråd och sophus. Byggnaderna är byggnadstekniskt enkla och värms med direktverkande el. För att nå dagens krav på energiförbrukning och höja standarden på byggnader behövs en omfattande upprustning.

I detaljplanen har Backlöken 5 beteckningen An, allmänändamål för barn, i tomträttsavtalet anges som ändamål "Vårdverksamhet och därtill hörande verksamhet". Backlöken 5 ingick i fastigheterna som Micasa Fastigheter köpte från Gatu-och Fastighetskontoret 2004.

Bolaget föreslår att sälja tomträtten till fastigheten till Backlöken 5 eftersom staden inte har verksamhet i fastigheten och bolaget behöver använda sina resurser till framtida investeringar.

Myrbräckan 8 i Hässelby



Myrbräckan 8 uppfördes 1977 som barnstuga med två avdelningar vilka avvecklades i slutet av 1990 talet. 2001- 2002 byggde Gatu-och Fastighetskontoret om byggnaden till ett gruppboende enligt LSS. Byggnaden är relativt liten som gruppboende med endast fyra boende och totalt 274 kvm. Efter ombyggnaden har byggnaden fått normalt underhåll såsom ommålning och byte av vitvaror. Flera av de tekniska installationerna börjar efter 20 år ha uppnått sin livslängd och kommer behövas bytas ut inom kort.

Efter ombyggnaden till gruppboende har det varit samma hyresgäst, Nytida Törngårdens Ekonomiska Förening. I detaljplanen har Myrbräckan 8 beteckningen B S2, IV som innebär bostad kedjehus i ett plan. Tomträttsavtalet anger som verksamhet "Vårdandamål med där till hörande verksamhet".

Myrbräckan 8 ingick i fastigheterna som Micasa Fastigheter köpte från Gatu-och Fastighetskontoret 2004.

Bolaget föreslår att avyttra tomträtten till fastigheten Myrbräckan 8 eftersom staden inte har verksamhet i fastigheten



och att bolaget behöver använda sina resurser till framtida investeringar.

Pettersbergsgården 15 i Mälarhöjden



Huvudbyggnaden på Pettersbergsgård uppfördes runt 1860-talet. En tillbyggnad gjordes 1963 då även ett garage/förråd uppfördes. Någon gång under 2000 talet uppfördes ett mindre strandhus, friggebod.

År 1963 var det Stockholms läns landsting som bedrev behandlingshem för kvinnor i fastigheten. Socialförvaltningen tog över Pettersbergsgård 1986 från Stockholms läns landsting och använde byggnaderna som motivations- och planeringshem. Den verksamheten blev kvar till och med 2008 då den flyttade över till Västberga Gård för att utnyttja socialförvaltningens resurser på ett mer effektivt sätt.

Efter att Socialförvaltningen flyttat genomgick Pettersbergsgård en avsevärd renovering och bergvärmepump installerades. Från 1 juni 2010 har flera olika privat vårdgivare hyrt fastigheten. Nuvarande hyresgäst är Evia Mälarhöjden AB.

Byggnaden är av Stadsmuseet klassificerad grön. I detaljplanen har Pettersbergsgården 15 beteckningen BÖII som innebär fristående bostad med 2 våningar. Tomträttsavtalet anger som verksamhet "Vårdändamål med därtill hörande verksamhet".



Bolaget föreslår att avyttra tomträtten till fastigheten Petterbergsgården 15 då den kräver förvaltningsmässigt stora resurser, staden inte har verksamhet i fastigheten och att bolaget behöver använda sina resurser till framtida investeringar.

Spetskålen 65 i Hässelby, Loviselundsvägen 155



Spetskålen 65 består av tre fristående byggnader, två byggnader med två våningar och en byggnad med en våning med sammanlagt ca 500 kvm BRA.

Byggnaderna uppfördes 1934 av Stockholms kommun som ett hem för ungdomar och har under åren använts för olika typer av behandlingshem. Micasa förvärvade Tomträtten till fastigheten Spetskålen 65 år 2004 från Gatu-och Fastighetskontoret. Användningen då var att stadsdelsförvaltningen hade en träfflokal för äldre med olika sysselsättningar. Stadsdelen har avvecklat verksamheten och lämnat Spetskålen helt. Fastigheten har en stor tomt med grusad väg fram till byggnaderna och används i dag som kontor och personallokaler. Lokalerna förhyrs av Vårdliljan AB. Huvudverksamhet är att sjuksköterskepatrull och hemsjukvård utgår från lokalerna.

På detaljplanen har Spetskålen 65 beteckningen stort A (allmänt ändamål). Tomträtsavtalet anger som verksamhet ”Vårdändamål och därtill hörande verksamhet”. Byggnaderna håller relativt låg standard och har ett underhållsbehov på de tekniska installationerna.



Bolaget föreslår att avyttra tomträtten till fastigheten Spetskålen 65 eftersom staden inte har verksamhet i fastigheten och att bolaget behöver använda sina resurser till framtida investeringar.

Ärendet

För att stärka Micasa Fastigheters möjligheter till framtida investeringar och utveckling av verksamheten ser bolaget ständigt över sin fastighetsportfölj. Bolaget har i budget 2021 ett ägardirektiv att arbeta aktivt med fastighetsförvaltning vilket en del är att avyttra tomträtter/fastigheter som inte är långsiktigt hållbara att äga. I detta ärende föreslår bolaget att sälja fyra (4) mindre tomträtter genom att ta in bud från marknaden.

Bolaget räknar med att bud kommer in före sommaren och en förhandlingsomgång med avtalsskrivande i augusti. Tillträde bör kunna ske under hösten 2021. Bolaget återkommer innan tillträde med ett genomförandeärende med uppgifter om köpare och köpeskilling.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB i samråd med Stockholms Stadshus AB.

Micasa Fastigheters förslag

Micasa Fastigheter föreslår som ett led i det strategiska arbetet med att stärka bolagets möjlighet till framtida investeringar att tomträtten till fastigheterna Backlöken 5, Myrbräckan 8, Petterbergsgården 15 och Spetskålen 65 säljs.