



Ann Sundin  
Avdelning Fastigheter  
08-508 261 63  
Mobil: 076-122 61 63  
[ann.sundin@fsk.stockholm.se](mailto:ann.sundin@fsk.stockholm.se)

Till  
Fastighetsnämnden 2008-08-27

## Försäljning av fastigheten Erstavik 6:10 i Nacka kommun. Genomförandebeslut.

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner avtal om försäljning av fastigheten Erstavik 6:10 (Nacka Gård) i Nacka kommun för en köpeskilling om 6.200.000 kronor.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

### SAMMANFATTNING

Fastigheten Erstavik 6:10 (Nacka Gård) är nyligen avstyckad från fastigheten Erstavik 6:1 i Nacka kommun. Fastigheten ligger intill stora vägen mot Hellasgården och är omgiven av det nybildade Nackareservatet. Hyresgästerna har inkommit med en begäran att få förvärva sin bostadsfastighet. Kontoret har bedömt att fastigheten inte är strategiskt viktig för staden att äga och har därför låtit marknadsvärdera fastigheten inför en direktförsäljning till hyresgästerna.

Ett köpekontrakt med i huvudsak sedvanliga villkor har upprättats med hyresgästerna. Enligt detta säljer staden fastigheten Erstavik 6:10 med befintlig bebyggelse och 6.333 kvm mark. Köpeskillingen uppgår till 6.200.000 kronor och är godtagbar med hänsyn till utförda värderingar. Köpekontraktet förutsätter att köparen erhåller erforderlig finansiering. Vidare medges köparen rätt att omgående åtgärda brister i befintligt elsystem mm. Bokfört värde uppgår till 600.000 kronor.

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner bifogade avtal om försäljning av fastigheten Erstavik 6:10 i Nacka kommun.

- 
- Bilaga 1: Översigtskarta
  - Bilaga 2: Karta över fastigheten Erstavik 6:10, skala 1:10 000
  - Bilaga 3: Köpekontrakt

## Utlåtande

### Bakgrund

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

Det aktuella försäljningsobjektet Nacka Gård innehåller lägenheter, som länge har varit uthyrda som permanentbostäder. Hyresgästerna har framfört en begäran att få förvärva sitt bostadshus med en lämplig tomt. Kontoret har bedömt, att fastigheten inte är strategiskt viktig för staden att äga. I enlighet med den försäljningspolicy som beslutades av dåvarande fastighets- och saluhallsnämnden 2006-11-09 har kontoret därför påbörjat förhandlingar med hyresgästerna. En lantmäteriförrättning har nyligen genomförts, varvid bostadshuset Nacka Gård har avstyckats och fått beteckningen Erstavik 6:10.

### Beskrivning av Nacka Gård

Nacka Gård är belägen på en uppvuxen trädgårdstomt i Nackaåns dalgång, ett par hundra meter från dess utlopp i Järlasjön. Tomten ligger omedelbart intill stora vägen mot Hellasgården och Älta och på östra sidan om en brant bergssluttning. På ömse sidor om vägen breder Nackareservatet ut sig med skog, åker och äng och anläggningar för det rörliga friluftslivet.

Nacka Gård har anor från 1500-talet. Nuvarande mangårdsbyggnad är emellertid betydligt yngre. Den uppfördes 1874 med timmerstomme och är utvändigt präglad av dåtidens snickarglädje. Bebyggelsen på Nacka Gård ligger utanför detaljplanelagt område. Mangårdsbyggnaden har kulturhistoriskt värde och är skyddad exteriört. Huset kan därför inte rivas och ersättas med ett nytt hus.



Försäljningsobjektet omfattar en fastighet med en areal om 6.333 kvm mark. På fastigheten finns en mangårdsbyggnad i tre plan med fyra lägenheter(ca 700 kvm BRA) och en f d ladugård (ca 195 kvm), som är uthyrd som lager och förråd. Vidare finns vedbod, pumphus, TC, garage och en av hyresgästerna ägd friggebod.

Under 2006 och 2007 har kontoret utfört tak-, fasad- och dräneringsarbeten. Mangårdsbyggnadens yttre underhåll är därför gott.



Mangårdsbyggnadens inre underhåll är däremot mycket eftersatt. Uppvärmningen sker i huvudsak med direktverkande el, kompletterad med kakelugnar och kaminer. Vatten kommer från kommunal anläggning via en enskild s.k. sommarvattenledning. Avloppsvattnet avleds via självfall till ett kemiskt Biovac reningsverk. Elsystemet är från 1930-talet och kräver omedelbara åtgärder. Vidare är ytskikten mycket slitna och det finns vattenskador och mögel på flera ställen i huset. Det finns ett stort samlat renoverings- och upprustningsbehov av el-, vatten- och avloppsstammar, servisledningar, ventilation, våtutrymmen, isolering, brandskydd m.m.

Bokfört värde för mark och aktuella byggnader uppgår till 600.000 kronor.

#### **Försäljningsarbetet**

Inför en eventuell försäljning av Nacka Gård har fastighetskontoret låtit två oberoende värderare, CB Richard Ellis och exploateringskontorets avdelning för Mark och Värdering, utföra värdering av försäljningsobjektet. Kontoret har därefter fört förhandlingar med hyresgästerna och även upprättat bilagda förslag till köpekontrakt.

#### **Organisation**

Projektledare för att genomföra denna försäljning är Ann Sundin.

#### **Kontorets synpunkter och förslag**

Hyresintäkterna från Nacka Gård genereras i huvudsak från bostäderna. Den nuvarande hyran (ca 250 kronor per kvm) bruksvärdeshyran är låg, vilket beror på byggnadens standard och skick. Kontoret hade därför under 2007 för avsikt att genomföra total ombyggnad och upprustning av lägenheterna för att öka standarden och därefter höja hyrorna och därmed åstadkomma bättre ekonomi av förvaltningsobjektet. Kostnaderna för nödvändiga åtgärder beräknades uppgå till ca 5,5 mnkr.

Hyresgästerna i Nacka Gård har hyrt sina permanentbostäder under mycket lång tid. För att undvika en långvarig evakuering under den av staden varslade renoverings- och ombyggnads-

tiden anmälde de intresse att förvärva sitt bostadshus. Eftersom Nacka Gård med tillhörande mark inte är strategiskt viktig för staden att äga finns ingen anledning att motsätta sig en försäljning till hyresgästerna. Den avstyckade fastighetens areal har av kontoret bedömts rimlig med hänsyn till befintliga förhållanden och den tomt som idag hävdas.



Fastighetskontoret har upprättat bilagda förslag till köpekontrakt, som godkänts av hyresgästerna. Enligt kontraktet, som huvudsakligen innehåller sedvanliga villkor, säljer Stockholms kommun fastigheten Erstavik 6:10 med befintlig bebyggelse och anläggningar och 6.333 kvm mark. Köpeskillingen uppgår till 6.200.000 kronor och är godtagbar med hänsyn till utförda värderingar. Köparen övertar på tillträdesdagen befintliga lokalhyresavtal.

Köpekontraktet förutsätter, att köparen på dagen för köpekontraktets undertecknande övertar stadens skyldigheter och ansvar för bland annat bristerna i befintligt elsystem och medges rätt att omgående utföra och bekosta dessa brister. Köpekontraktet förutsätter vidare att köparen erhåller erforderlig finansiering.

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner bifogade avtal om försäljning av fastigheten Erstavik 6:10 (Nacka Gård) i Nacka kommun.

**Slut**