



Andreas Jaeger  
Utvecklingsavdelningen  
08-508 270 02  
[andreas.jaeger@fsk.stockholm.se](mailto:andreas.jaeger@fsk.stockholm.se)

Till  
Fastighetsnämnden 2010-02-09

## **Försäljning av fastigheten Branddörren 2, f.d. Högdalens skola i Högdalen. Genomförandebeslut.**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna försäljning av fastigheten Branddörren 2 i Högdalen till GOLDCUP 5203 AB, U Ä T BRANDDÖRREN 2 I STOCKHOLM AB, enligt upprättat avtal för 35 miljoner kronor samt en tilläggsköpeskilling som utfaller när detaljplanen är klar.

Torbjörn Johansson

Andreas Jaeger

### **Sammanfattning**

Fastighetsnämnden fattade 2007-12-13 ett inriktningsbeslut om försäljning av fastigheten Branddörren 2, f.d. Högdalens skola i Högdalen. Kontoret fick i uppdrag att genomföra försäljningsprocessen och återkomma till nämnden för genomförandebeslut.

Kontoret har funnit en köpare till ett pris av 35 miljoner kronor samt en tilläggsköpeskilling som utfaller när detaljplanen är klar. Ett köpekontrakt har upprättats och undertecknats av köparen. Se bilaga. Köpet är villkorat bland annat av att fastighetsnämnden fattar beslut om försäljningen. Kontoret bedömer att kontraktsvillkoren är fördelaktiga för staden.

Köpare är ett fastighetsbolag gemensamt ägt av KF koncernen och Veiddekke. Avsikten med förvärvet är att utveckla fastigheten och bygga om den till centrumverksamhet och bostäder, med ett bevarande av befintlig teaterverksamhet. Kontoret bedömer att köparens avsikter för fastigheten innebär en positiv utveckling för Högdalens centrum.



## Utlåtande

### Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2007-12-13 ett inriktningsbeslut om försäljning av fastigheten Branddörren 2, f.d. Högdalens skola i Högdalen. Kontoret fick i uppdrag att genomföra försäljningsprocessen och återkomma till nämnden för genomförandebeslut.

Försäljningsprocessen har fördröjts främst beroende på att byggnaderna har kulturklassats gröna av stadsmuseets, näst högst i deras skala, och att uppstartandet av detaljplanearbetet dragit ut i tiden. En detaljplan för området beräknas nu vara klar inom ett och ett halvt år.

Mäklarfirman Rosengren & Co har på kontorets uppdrag bjudit ut fastigheten till försäljning. Dock gick inte försäljningen på öppna marknaden att genomföra då finansiering inte kunde ordnas.

Kontoret har nu funnit en köpare och avser att sälja fastigheten till ett pris av 35 miljoner kronor samt en tilläggsköpeskilling som utfaller när detaljplanen för området är klar. Ett köpekontrakt har upprättats och undertecknats av köparen. Köpet är villkorat bland annat av att fastighetsnämnden fattar beslut om försäljningen. Kontoret bedömer att kontraktsvillkoren är fördelaktiga för staden.

Köpare är GOLDCUP 5203 AB, U Ä T BRANDDÖRREN 2 I STOCKHOLM AB och gemensamt ägt av KF koncernen och Veiddekke. Avsikten med förvärvet är att utveckla fastigheten och bygga om den till centrumverksamhet och bostäder.

### Beskrivning

Branddörren 2, f.d. Högdalens skola, ligger intill Högdalens centrum med ena delen mot Högdalens centrum och den andra delen mot ett bostadsområde.

Fastigheten är belägen på Önskehemsgatan 15/ Rangstagatan 22 och omfattar en areal på totalt 16 079 kvadratmeter.

Endast hälften av fastighetens areal är bebyggd. Byggnaden med annex är uppförd i två plan. Den har en uthyrningsbar yta på 8 995 kvadratmeter. Byggnaden är uppförd 1956, arkitekt Carl Nyrén. Mellan åren 1956 och 1974 nyttjades byggnaden för skolverksamhet, efter detta genomgick byggnaden en stor ombyggnad och Vantörs socialdistrikt flyttade in.

Stadsdelsnämnden Enskede - Årsta – Vantör har fram till sommaren 2008 hyrt 4 583 kvm. De har nu flyttat till nya lokaler på Slakthusplan i Johanneshov. Kulturnämnden som hyrt 890 kvm för biblioteksverksamhet har också flyttat under 2009.

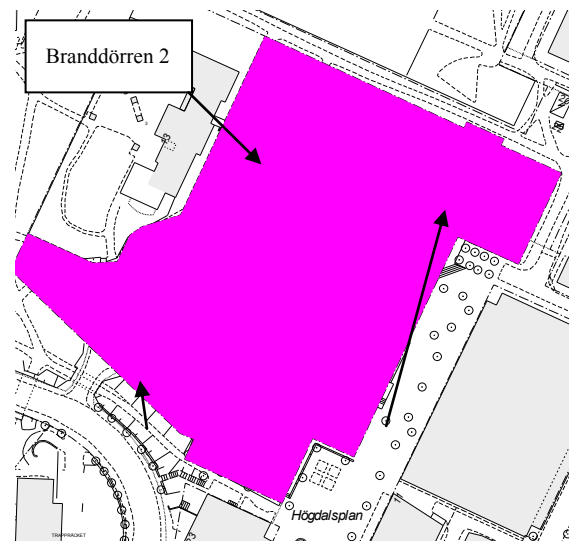
Resterande uthyrbara ytor, 3 522 kvadratmeter, hyrs av icke primärkommunala verksamheter såsom folktandvården, försäkringskassan, bredbandsbolaget och olika teatergrupper m.fl.

Fastighetskontoret har inte funnit att andra kommunala verksamheter är intresserade av lokalerna och bedömer att fastigheten inte är av strategisk betydelse för staden att äga.

### Planförhållanden

För Branddörren 2 gäller detaljplan Pl 4504 fastställd 1956 och detaljplan Dp 2001-14315-54 fastställd 2001. Planen begränsar möjligheten att utveckla byggnaden då endast två våningar ovan jord medges. Fastigheten får användas för centrum och skolverksamhet.

Köparens avsikt är att utveckla fastigheten för centrum och bostadsändamål. Fastigheten har idag kulturell verksamhet genom att den har två stycken små teatrar som hyresgäster. Teatergruppernas möjlighet för fortsatt verksamhet har tagits in i resonemanget med köparen och Stadsbyggnadskontoret, för att föra in detta i den nya planen. Detta är en förutsättning för planändring, då befintliga byggnader har kulturklassats gröna av stadsmuseets bl.a. för att skydda teatergruppernas verksamhet.



Önskehemsgatan 15 / Rangstagatan 22

### Mål och syfte

Högdalens centrum är ett område vars framtid och attraktivitet befinner sig i en vågskål. Om inte nya investeringar sker från såväl privata som offentliga finansiärer, finns det en överhängande risk att en stor del av dagens stadsliv med handel och rörelse flyttar från stadsdelen och lämnar en utdöd ytterstadskärna bakom sig.



En utveckling av Högdalens centrum är en väsentlig del av söderortsvisionen och medför förbättring och tillväxt för de centrala delarna av söderort.

I söderortsvisionen framgår bl.a. att trenden i länet liksom i söderort är att dagligvarubutikernas omsättning i småcentrum har minskat. Detsamma gäller de lokala centrumanläggningarna som i vissa stadsdelar har blivit öde och ogästvänliga i takt med att affärerna försvunnit. En utveckling av såväl stora som små centrum är av stor betydelse för söderorts attraktivitet, vilket sker i samarbete med Svensk Handel, centrumägare och bostadsföretag med flera. Fler bostäder behövs. Detta är angeläget både för hela staden och för söderort. Söderort skall självklart ge sitt bidrag till att lösa bostadsbristen i staden men det behövs också nya bostäder för att hindra utarmningen av servicen. För boende är ett fungerande lokalt centrum mycket viktigt, kanske framförallt för den äldre befolkningen.

En fastighetsaffär med KF Fastigheter och Veidekke leder till nya investeringar i handel, bostäder och service och ett fortsatt kulturellt utbud. Kontoret har kommit överrens med köparen att skriva nya långa avtal med teatrarna där de bl.a. får större ytor, i övrigt på samma villkor som de har idag. Det innebär att teatrarnas framtid är säkrad för lång tid framöver.

KF fastigheter är duktiga och skickliga på att generera attraktiv handel för ett område och genererar många besökare, som också ger näring för centrumets övriga delar.

Veidekke är en välrenommerad bostadsbyggare. Genom att slutföra en fastighetsaffär med Veidekke och KF fastigheter säkerställs byggande av lika hög kvalitet som övriga delar av staden.

Byggnaden är i dåligt skick och stora investeringar är förestående, vilket gör att kontoret ur förvaltningssynpunkt förordar en försäljning. Sedan Vantörs stadsdelsförvaltning och biblioteksverksamheten flyttat ut står den större delen av lokalerna tomma och detta innebär hyresförluster.

### **Försäljningsprocessen**

Marknadsföring av objektet har skett genom det ramupphandlade mäklarfirmen Rosengren & Co, medan kontoret skött kontraktsfrågorna. Fastigheten har annonserats och visats från juni till september 2008. Annonsering har skett dels på kontorets och mäklarens hemsidor och dels genom annonsering i dagspress.

Sista dag för att lämna anbud var den 15 september 2008. Kontoret accepterade ett högsta anbud på 50 miljoner kronor från Jurist & Mäklarhuset. I ett sent skede i processen och efter ytterligare kontroll av detaljplanarbetet tog anbudsgivaren tillbaka sitt bud då det visade sig att planarbetet skulle kunna dra ut i tiden och att det fanns osäkerhet huruvida byggnaden kunde omvandlas till avsett ändamål det vill säga centrumverksamhet och bostäder. Kontoret har också låtit värdera fastigheten genom CBRE Richardellis AB.



Marknadsförutsättningarna förändrades genom finanskrisen och detta kunde varken anbudsgivare eller säljare förutse. Jurist & Mäklarhuset kunde inte längre finansiera köpet av fastigheten och lät därför KF Fastigheter och Veidekke träda in i dess ställe. För att kunna genomföra en försäljning har kontoret gemensamt med anbudsgivare arbetat fram nya avtalsvillkor, som speglar den osäkerhet det innebär att köpa en fastighet som behöver förändras så mycket som Branddörren 2.

Köparens avsikt med förvärvet är att utveckla fastigheten och bygga om den till centrumverksamhet och bostäder. Kontoret ser köparens avsikt som en positiv utveckling av Högdalens centrum.

### **Åtgärder**

Köparens avsikt med förvärvet är att utveckla fastigheten och bygga om den till centrumverksamhet och bostäder. Detta kräver en ändring av nuvarande detaljplan.

### **Tidplan**

Fastigheten kan tillträdas när fastighetsnämnden godkänt försäljningen. Köpekontraktet är även villkorat av att KF:s och Veidekkes styrelser godkänner förvärvet, dock senast den 30 april.

### **Ekonomi**

Kontoret och säljaren har tecknat avtal där köparen erlägger 35 miljoner kronor vid tillträdesdagen samt en tilläggsköpeskilling som utfaller när detaljplanen är klar och vars storlek regleras av i vilken omfattning fastigheten kommer att få bebyggas.

Köpeskillingen för fastigheten Branddörren 2 uppgår till 35 miljoner kronor.

Intäkter	2 982 tkr
Kostnader	<u>- 2 894 tkr</u>
Resultat före kapitalkostnader	88 tkr
Kapitalkostnader	<u>-3 263 tkr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	-3 175 tkr
Avkastningskrav	<u>-825 tkr</u>
Slutlig resultatpåverkan	-4 000 tkr

### **Sammanfattning:**

Nämndens resultat förbättras med 4 000 tkr genom försäljning av Fastigheten, då den normalt ger ett underskott.



### Reavinst

Försäljningspris (vid tillträde)	35 mnkr
Tilläggsköpeskillning (när ny plan antagits)	X mnkr
Avgår	
Bokfört värde	30,4 mnkr

Beräknad reavinst ca 4,6 + X mnkr

Tilläggsköpeskillningen (X) är idag okänd då den beror av hur många byggrätter den nya planen tillåter.

Reavinstens storlek kan komma att påverkas av tidpunkten för försäljningens slutgiltiga genomförande då eventuella avskrivningar, fördelning av det bokförda värdet kan komma att behöva slutjusteras samt vissa fastighetstekniska åtgärder som behöver vidtas innan tillträdet.

### **Samråd**

Kontoret har under försäljningsarbetet samrått med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret och kommit fram till att man helst ser en köpare som vill utveckla fastigheten och därmed påverka utvecklingen av hela Högdalens centrum på ett positivt sätt.

### **Slut**