



Ralf Österberg
Utvecklingsavdelningen
08-508 269 34
ralf.osterberg@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-04-20

Försäljning av fastigheten Farsta Strand 2:5 i Farsta Strand. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna köpekontrakt för försäljning av fastigheten Farsta Strand 2:5 för 8 miljoner kronor, och uppdrar åt kontoret att slutföra försäljningen och beslutar att justera ärendet omedelbart.

Hans Pettersson
Tf förvaltningschef

Mikael Forkner

Sammanfattning

Staden är ägare till tre stycken villafastigheter i Forsenområdet i Farsta Strand. De har varit aktuella för försäljning sedan 1994, men avsaknad av godtagbar vatten- och avloppslösning har hittills gjort det omöjligt att genomföra försäljning.

Fastigheten Farsta Strand 2:5 har varit i dåligt skick. Efter evakuering av den tidigare hyresgästen har fastigheten renoverats. Detta tillsammans med en temporär lösning för avloppet har gjort fastigheten säljbar.

Genom Mäklarfirman Rosengren & Co:s försorg har fastigheten presenterats för försäljning på marknaden. Ett slutpris på 8 miljoner kronor har uppnåtts. Efter genomförandebeslut kan försäljningen slutföras.

-
- Bilaga 1: Områdeskarta
Bilaga 2: Köpekontrakt
Bilaga 3: Fotografier över fastigheten



Utlåtande

Bakgrund

Forsenområdet vid sjön Magelungen i Farsta Strand består av fem stycken villafastigheter. Staden äger tre av fastigheterna, däribland Farsta Strand 2:5. De övriga två är privatägda. Stadens fastigheter har varit aktuella för försäljning sedan 1994, men avsaknad av godtagbar vatten- och avloppslösning har hittills gjort det omöjligt att genomföra försäljning.

Fastighets- och saluhallsnämnden behandlade Forsenfastigheterna senast i ett ärende 2006-10-26. Nämnden beslutade då att

1. godkänna kontorets redovisning avseende promenadstråk i Forsenområdet, och att en rapport från Ekologigruppen skulle sändas över till Markkontoret för vidare handläggning.
2. ge kontoret i uppdrag att genomföra de åtgärder som är lämpliga för att förse Forsenområdet med vatten och avlopp, samt att undersöka de möjligheter som kan finnas för att åstadkomma kompletterande villabebyggelse i området.
3. stadens fastigheter i området skall bjudas ut till försäljning när förutsättningar för detta föreligger.

Kontorets åtgärder och handläggning

Vad gäller den första punkten har kontoret vidarebefordrat rapporten angående promenadstråk till Markkontoret, numera Exploateringskontoret, för handläggning.

Beträffande den andra punkten arbetar kontoret med frågan. Samrådsmöten för att åstadkomma en lösning av VA-frågorna har hållits med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, lantmäteriet och Stockholm Vatten.

Möten har också hållits med de privata fastighetsägarna. Förutsättningarna för att kunna åstadkomma en lösning förefaller goda. Beträffande förtätning med ytterligare några villor i området, så tycks det i nuläget vara så att detaljplaneläggning kan bli nödvändig för att åstadkomma detta. Kontoret arbetar vidare med dessa frågor.

Vad gäller den tredje punkten så finns nu förutsättningar för försäljning av fastigheten Farsta Strand 2:5. Fastigheten är bebyggd med en tidstypisk villa i funktionalistisk stil, uppförd 1932. Villan har ett magnifikt läge vid stranden, med en storslagen utsikt över sjön Magelungen.

Mål och syfte

Genom beslut om försäljning av Farsta Strand 2:5 fullföljs en del av nämnduppdragets tredje punkt.

Kort beskrivning av Farsta Strand 2:5

Funkisvillan på fastigheten har under flera decennier varit uthyrd till samme hyresgäst. Hyresgästen har haft underhållsansvaret för huset, men genom tilltagande ålder försämrades hans förutsättningar att klara detta. Kontoret lät till slut evakuera hyresgästen, och totalrenoverade byggnaden. Av miljöskäl utrustades den med bergvärmeanläggning.

Den tidigare slambrunnen för avloppsvatten, i närheten av stranden, bedömdes olämplig för fortsatt användning. I avvaktan på en samlad VA-lösning för Forsenområdet har fastighetens avlopp temporärt kopplats till en slamtank som töms regelbundet.

Försäljningsarbetet

Den ramupphandlade mäklarfirman Rosengren & Co, genom Jan Rosengren, har fått försäljningsuppdraget från kontoret. Marknadsföring har skett via Hemnet och annonser i dagspressen. Hemnetsidan hade drygt 9000 besökare, och 45 familjer deltog i visningar på fastigheten. 31 av dessa anmälde intresse för att gå vidare. Objektet har också presenterats på Fastighetskontorets hemsida.

Utgångspriset sattes tämligen högt, 7,5 miljoner kronor, med hänsyn till objektets extraordinära kvaliteter. Antalet budgivare var inte så stort och slutpriset blev 8 miljoner kronor.

Köparens ekonomiska förutsättningar har kontrollerats av mäklaren, och köpekontrakt med sedvanliga försäljningvillkor har upprättats.

Organisation

Projektledare Ralf Österberg ansvarar för genomförandet av försäljningen.

Ekonomi

Efter evakuering av den föregående hyresgästen har fastigheten renoverats och en bergvärmepump installerats.

<u>Löpande ekonomi</u>	<u>2009</u>
Intäkter	28 375 kr
Kostnader	<u>114 658 kr</u>
Resultat före kapitalkostnader	- 86 282 kr
Finansiella kostnader	<u>0 kr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	- 86 282 kr
Slutlig resultatpåverkan	- 86 282 kr

Sammanfattning:

Nämndens årsresultat förbättras med ca 86 tkr vid en försäljning.



Reavinst

Försäljningspris	8 000 000 kr
Avgår: Bokförda värden	<u>0 kr</u>
Beräknad reavinst	8 000 000 kr

Miljökonsekvenser

Ett försäljningsbeslut för Farsta Strand 2:5 har i sig inga miljökonsekvenser, men kontorets uppdrag enligt punkt två, att åstadkomma kommunal avlopps- och vattenförsörjning för Forsenområdet, bör vara till gagn för miljön. I nuläget finns flera slambrunnar för infiltration, och skicket på dessa brunnar är oklar.

Plan för uppföljning

Efter försäljningen av Farsta Strand 2:5 kommer kontoret att arbeta vidare med VA-frågorna och frågan om möjlig förtätning i Forsenområdet. Kontoret återkommer med redovisning till nämnden när lösningen på dessa frågor framskridit ytterligare.

Slut