



Peter Dahlberg
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 23
peter.dahlberg@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-06-15

Försäljning av två sammanslagna bostadsrätter på Svartviksslingan i Bromma. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att uppdra åt förvaltningschefen att slutföra försäljningen av bostadsrätterna till lgh nr 2 och 18 i HSB Bostadsrättförening Tangen i Stockholm, enligt upprättade överlåtelseavtal för 3,005 miljoner kronor.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Hans Pettersson
T.f. förvaltningschef

Andreas Jaeger

Sammanfattning

I detta ärende föreslås nämnden godkänna en försäljning av en lägenhet som består av de två hopslagna bostadsrätterna nummer 2 och 18 i HSB Bostadsrättförening Tangen på Svartviksslingan 51 och 55 i Bromma. Den av staden anlitade mäklaren har bjudit ut lägenheten på den öppna marknaden och funnit två köpare till ett försäljningspris om 3,005 miljoner kronor. Som följd av gällande delegationsregler och det aktuella försäljningspriset underställs överlåtelseavtalen fastighetsnämnden för godkännande.

Lägenheten är cirka 150 kvadratmeter (kvm) och består av två bostadsrätter. Den står idag tom och ger en kostnad för hyresgästen socialtjänst- och arbetsmarknadsnämnden på ca 200 000 kronor per år. Varken socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen, Bromma stadsdelsförvaltning, fastighetskontoret eller Bostadsförmedlingens förturskö har visat något intresse för lägenheten. Enligt kontorets rutiner ska bostadsrätter som är av låg nytta för staden säljas. Om det finns ett behov av den tomställda lägenheten hos stadens förvaltningar ska det



alltid tillgodoses först. Eftersom ingen av de tillfrågade förvaltningarna har visat något intresse är det lämpligt att lägenheten avyttras.

Utlåtande

Bakgrund

Enligt kontorets rutiner ska bostadsrätter som är av låg nytta för staden säljas. Lägenheten är idag tomställd och om det finns ett behov av lägenheten hos stadens förvaltningar ska det alltid tillgodoses först. Eftersom ingen av de tillfrågade förvaltningarna har visat något intresse och lägenheten är tom, är det lämpligt att lägenheten avyttras.

Lägenheten ger en kostnad för hyresgästen socialtjänst- och arbetsmarknadsnämnden på ca 200 000 kronor per år. Lägenheten består av två hopslagna bostadsrätter och har en yta på 151 kvm. Den anses vara för stor för att användas som en allmän servicelägenhet, vårdbostad eller pensionärsbostad och hyran för slutanvändaren blir dessutom för hög.

Socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen hyrde lägenheten som lokal och har inte längre något behov av lokalen för sin verksamhet. Lokalhyresavtalet löper till årsskiftet 2010/2011. Om lägenheten säljs kommer hyresgästen, dvs. socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen, att kunna träda ur sitt avtal i förtid och lägenheten återigen användas som bostad av köparna.

Lägenheten ingick i ett köp av flera lägenheter från Locum AB år 2001. Lägenheten står dock tom i dagsläget. Varken socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen, Bromma stadsdelsförvaltning, fastighetskontoret eller Bostadsförmedlingens förturskö har visat något intresse för lägenheten. Bostadsförmedlingens förturskö ansåg att lägenheten var för stor och för dyr för de presumtiva hyresgäster som för närvarande står i kön.

Lägenhetsbeskrivning

Lägenheten har fem sovrum, ett vardagsrum, ett kök och två dusch/badrum. Ursprungligen var det tänkt att det skulle vara två stycken trerumslägenheter om 75 kvm vardera. Boarea är totalt 151 kvadratmeter. Byggnadsår är 1984. Lägenheten ligger på plan ett av fem och bostadsrättsföreningen ligger nära Alviks Torg. Köparna avser att bygga om lägenheten så att det blir två stycken lägenheter som det ursprungligen var tänkt att vara.

Lägenheten behöver genomgå en mycket omfattande renovering, bland annat eftersom de två hopslagna bostadsrätterna endast har ett gemensamt kök. Lägenheten är specialanpassad för socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningens tidigare verksamhet som var gruppboende och många ytskikt är nerslitna.

Försäljningsprocessen

Rosengren & Co har enligt gällande ramavtal för mäklartjänster anlåtats för detta försäljningsuppdrag.

Mäklaren har haft annonsering på internet, med efterföljande offentliga och personliga visningar. Intresset har varit förhållandevis högt och en budgivning kom till stånd mellan olika intressenter. Priset blev 3,005 miljoner kronor för den hopslagna lägenhetens två bostadsrätter.



Två överlåtelseavtal har upprättats för ett par, som går in och köper varsin bostadsrätt för 1,5025 miljoner kronor var.

Ekonomi

Kontoret och köparna har tecknat två avtal där köparna totalt erlägger 3,005 miljoner kronor i köpeskilling. Det erhållna priset får betraktas som bra i förhållande till lägenhetens skick och renoveringsbehov.

Resultatpåverkan

Hysesintäkter	+ 197 tkr
Administration	- 17 tkr
Avgift Brf	- 99 tkr
Finansiella kostnader	- 72 tkr
Resultat efter finansiella kostnader	+ 9 tkr

Nämndens resultat försämras med 9 000 kronor per år vid en försäljning. Hyresgästen socialtjänst- och arbetsmarknadsnämnden får ett förbättrat resultat, eftersom de kan träda ur hyresavtalet när försäljningen är genomförd. Från och med årsskiftet 2010/2011 belastas fastighetsnämnden med hela underskottet om ca 200 000 kronor/år om inte lägenheten då är såld.

Reavinstberäkning

Försäljningspris	3,005 mnkr
Bokfört värde avförs	-1,430 mnkr
Beräknad reavinst	1,575 mnkr

Reavinstens storlek kan komma att påverkas av tidpunkten för försäljningens slutliga genomförande, då avskrivningar och fastighetstekniska åtgärder som genomförs före tillträdet, slutjusteras.

Försäljningspriset överstiger beloppsgränsen för förvaltningschefens delegation, varför fastighetsnämnden föreslås godkänna försäljningen i detta genomförandebeslut, samt uppdra åt förvaltningschefen att slutföra försäljningen.

Risker

En förutsättning för att köparna ska genomföra affären är att det går att dela lägenheten. Bostadsrättsföreningen har givit muntligt besked om att detta är möjligt. Mäklaren inväntar för närvarande skriftligt besked om detta från föreningen. När detta skriftliga besked givits kommer överlåtelseavtalen att skrivas under och utväxlas. Om lägenheten inte är delbar måste lägenheten annonseras för försäljning på nytt under denna nya förutsättning. En sådan försäljning kommer med största sannolikhet att få ett lägre överlåtelsepris och kunna genomföras inom förvaltningschefens delegation.



Slut