



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

Till  
Fastighetsnämnden 2010-01-18

## **Försäljning av fastigheten Våghalsen 12 på Sveavägen 59. Inriktningsbeslut.**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att påbörja försäljningsprocessen för fastigheten Våghalsen 12, med adress Sveavägen 59, och återkomma till fastighetsnämnden för genomförandebeslut.

Thomas Perslund  
T.f. förvaltningschef

Andreas Jaeger

### **Sammanfattning**

Fastigheten Våghalsen 12 ligger på Sveavägen 59. Tomtytan är 1 270 kvadratmeter och lokalytan drygt 6 200 kvadratmeter. Fastigheten inrymmer inte några primärkommunala verksamheter. Enligt kontorets försäljningspolicy skall fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden att äga, avyttras.

Fastigheten Våghalsen 12 har de senaste åren gett ett överskott om ca 2,8 mnkr per år. Fastigheten har tekniska brister och kontoret bedömer att tidpunkten för en försäljning är god med tanke på marknadsläget och dessa brister. Det försäljningspris som uppnås vid en näraliggande försäljning bedöms vara högre än om försäljningsprocessen senareläggs.

2010-12-28  
TJÄNSTEUTLÅTANDE  
DNR 5.3.2-615/2010



## Utlåtande

### Bakgrund

Fastigheten består av två huskroppar, uppförda år 1957. Den ena huskroppen är sex våningar och inrymmer studentbostäder, den andra huskroppen är sju våningar och inrymmer kontor. Gatuadresserna är Sveavägen 59 och Saltmätargatan 18-20. I bottenvåningen mot Sveavägen ligger en nybyggd matbutik. Tomtytan för fastigheten är 1 270 kvadratmeter och lokalytan är totalt cirka 6 200 kvadratmeter.

Fastigheten har tekniska brister som behöver åtgärdas. Efterfrågan på kommersiella fastigheter som Våghalsen 12 är för närvarande god. Kontoret bedömer att tidpunkten för en försäljning är bra med tanke på marknadsläget och fastighetens brister. Det försäljningspris som uppnås vid en näraliggande försäljning bedöms vara högre än om försäljningsprocessen senareläggs.

### Mål och syfte

Enligt kontorets försäljningspolicy, skall fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden att äga avyttras. Försäljningarna skall i största möjliga mån ske till marknadspris genom anbudsförfarande. Fastigheten inrymmer inte några primärkommunala verksamheter och är enligt kontorets mening inte strategiskt viktig för staden att äga.

### Åtgärder

Kontoret avser att sälja fastigheten på öppna marknaden genom att anlita mäklare. Innan en försäljning kan komma till stånd planerar kontoret att låta genomföra följande;

1. Teknisk överlåtelsebesiktning
2. Miljöinventering
3. Uppmätning av fastighetens lokalytor enligt svensk standard
4. Genomgång av servitut och övriga rättigheter och belastningar
5. Värdering av fastigheten
6. Upphandling av mäklare för kommersiella fastigheter

### Tidsplan

Försäljningsprocessen beräknas ta ca 6 månader.

### Organisation

Kontorets utvecklingsavdelning ansvarar för försäljningen och leder försäljningsarbetet enligt kontorets transaktionsprocess.

### Ekonomi

Fastigheten Våghalsen 12 har de senaste åren givit ett överskott om ca 2,8 mnkr per år. Detta överskott bedöms kunna behållas enbart inom en begränsad framtid på grund av att fastigheten har tekniska brister.

Fastigheten har ett bokfört värde om cirka 46 mnkr varav 28 mnkr avser byggnadsvärde och 18 mnkr avser mark. Enligt tidigare värderingar har fastigheten bedömts vara värd cirka 100 - 150 mnkr. En försäljning inom givet spann ger en reavinst om cirka 50 – 100



mnkr. Försäljningsomkostnaderna för ovan nämnda utredningar och intern tid bedöms till cirka 300 tkr exklusive mäklararvode.

### **Samråd**

Inför försäljningen kommer kontoret att samråda med berörda förvaltningar. Eftersom fastigheten inte inrymmer någon primärkommunal verksamhet berörs närmast exploateringskontoret. Samråd kommer också ske med stadsbyggnadskontoret, som får yttra sig över möjligheten att förändra byggrätten.

### **Miljökonsekvenser**

En försäljning av fastigheten bedöms inte få några miljökonsekvenser.

### **Risker**

Vid fastighetsförsäljningar påverkas marknadens betalningsvilja utifrån bland annat konjunkturläge och de finansieringsförutsättningar som erbjuds. För närvarande bedöms efterfrågan på liknande fastigheter som stor. Transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter i Stockholm är för närvarande bra med låga räntor och ansenligt större volymer än de svaga åren 2008 och 2009. En minimering av de risker som kan uppstå i fastighetsaffären, uppnås via den genomlysning kontoret genomför av fastigheten. Den sker i form av upprättande av tekniska beskrivningar, miljöinventering, uppmätning samt värdering.

### **Plan för uppföljning**

Ett inriktningsbeslut anger att en försäljningsprocess ska påbörjas och hur den ska gå till för en viss grupp av fastigheter eller för en viss fastighet. Ett genomförandebeslutet godkänner försäljningen. Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden under våren 2011 med förslag till genomförandebeslut.

### **Kontorets analys**

Eftersom fastigheten inte inrymmer någon primärkommunal verksamhet, bedöms den vara lämplig för försäljning enligt kontorets försäljningspolicy. Fastighetskontoret får minskade intäkter om 2,8 mnkr per år. Intäktsförlusten kompenseras för staden genom förvaltning av den reavinst som uppstår vid försäljning.

### **Slut**