FASTIGHETSKONTORET

2011-03-22
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 5.3.2-059/2011

Anna Lindqvist
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 26
anna.o.lindqvist@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2011-04-12

Försäljning av fastigheten Gunnarsberg 2 i Hägersten. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja försäljning av fastigheten Gunnarsberg 2 i Hägersten.

Thomas Perslund
T.f. förvaltningschef

Andreas Jaeger

Sammanfattning

Fastighetsnämnden äger fastigheten Gunnarsberg 2 i Hägersten. Fastigheten omfattar 5 780 kvm och är bebyggd med en villa om 300 kvm och en stuga om 40 kvm. Byggnaderna är uthyrda som fritidsbostäder till fyra hyresgäster.

Enligt kontorets försäljningspolicy skall fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden att äga avyttras. Fastigheten Gunnarsberg 2 är enligt kontorets mening inte strategiskt viktig för staden att äga varför en försäljning är i linje med kontorets försäljningspolicy. Byggnaderna är i behov av renovering. Fastigheten har de senaste åren haft ett genomsnittligt negativt resultat.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden äger fastigheten Gunnarsberg 2 i Hägersten. Fastigheten förvärvades av staden under 1920-talet. Anledningen till förvärvet var främst att få rådighet över mark som förväntades bli av väsentlig betydelse för stadens långsiktiga planer för bebyggelse, trafikleder, tekniska serviceprojekt etc. Fastigheten omfattar 5 780 kvm och är bebyggd med en villa om 300 kvm och en stuga om 40 kvm . Byggnaderna är uthyrda som fritidsbostäder till fyra hyresgäster.

Befintlig bebyggelse

Huvudbyggnaden är ett 2 1/2-vånings trähus med fasad av gul liggande fasspåntpanel. Byggnaden har vita snickerier, äldre fönster och dörrar samt glasade verandor i tre våningar. Planlösning liksom mycket av den gamla inredningen är bevarad. Uppförd troligen på 1880-talet som sommarbostad. Byggnaden är grönklassad, särskilt värdefull byggnad enligt Stadsmuseets klassificering.

Byggnadens totala bruksarea är ca 300 kvm fördelat på tre lägenheter:

Souterrängvåning	- 3 rum o kök, 85 kvm
Bottenvåning	- 4 rum o kök, 105 kvm
Våning 1 tr + vind	- 4 rum o kök + 2 vindsrum, 110 kvm

Lillstugan är ett envåningshus om 2 rum o kök, 40 kvm, med källare och vind. Fasad av gul liggande panel, tegeltak, elvärme. Byggnaden är i dåligt skick.

Uthuset är en mindre träbyggnad om 6 kvm med liggande panel och plåttak.

Indraget VA saknas, anslutningspunkter finns dock längst med Eolshällsvägen vid tomtgränsen. Torrklosetter och sommarvatten.



Huvudbyggnaden på Gunnarsberg 2



Lillstugan Gunnarsberg 2

För fastigheten gäller detaljplan Dp 8263, laga kraft 1992-06-25. Genomförandetid 15 år. Detaljplan för Eolshällsområdet inom stadsdelen Hägersten. Vid avyttring av fastigheten skall hänsyn tas till att byggnaden ingår i reservat för kulturhistoriskt värdefulla byggnader för bostads- och sociala ändamål. Byggnaderna får inte rivas. Exteriören ska bevaras och får inte förvanskas. Gårdsmiljön ska bevaras och får inte förvanskas. Underhåll, såväl utformning som material, ska utföras på traditionellt sätt.



Karta 1. Fastigheten Gunnarsberg 2

Mål och syfte

Enligt kontorets försäljningspolicy skall fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden att äga avyttras. Fastigheten har de senaste åren haft ett negativt resultat. Byggnaderna är i dåligt skick och behöver renoveras.

Åtgärder

Fastighetskontoret föreslår att fastigheten i första hand säljs på öppna marknaden.

Inför försäljningen ingår i projektet att kontoret låter genomföra följande:

1. Värdering av fastigheten.
2. Teknisk överlåtelsebesiktning.
3. Uppmätning av byggnadernas ytor enligt svensk standard.
4. Genomgång av servitut och övriga rättigheter och belastningar.

Tidsplan

Försäljningsprocessen beräknas ta ca 6 månader.

Organisation
Utvecklingsavdelningen på kontoret ansvarar för försäljningen av fastigheten enligt kontorets transaktionsprocess.

Ekonomi
Det rådande marknadsläge gör att kontoret bedömer det som fördelaktigt för staden att avyttra fastigheten Gunnarsberg 2. Fastigheten har under de senaste åren genererat ett underskott på i genomsnitt ca 160 tkr per år. Fastigheten har ett bokfört värde om cirka 900 tkr varav 240 tkr avser byggnadsvärde och 660 tkr avser mark. Försäljnings-omkostnaderna för ovan nämnda utredningar och intern tid bedöms till cirka 300 tkr.

Samråd
Samråd har skett med exploateringskontoret.

Risker
För närvarande bedöms efterfrågan på liknande fastigheter som stor. 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 genomförandebeslut godkänner försäljningen. Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden under 2011 med förslag till genomförandebeslut.

Slut