



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

Till
Fastighetsnämnden 2012-06-19

Försäljning av fastigheten Gunnarsberg 2 i Hägersten. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att sälja fastigheten Gunnarsberg 2 i Stockholms kommun, för 7 600 000 kronor, i enlighet med bifogat köpekontrakt.

Juan Copovi Mena
Fastighetsdirektör

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrog åt kontoret, den 12 april 2011, att genomföra försäljning av fastigheten Gunnarsberg 2 i Hägersten och återkomma till nämnden för genomförandebeslut.

Kontoret har anlitat mäklarfirmen Rosengren & Co. för att genomföra försäljningen. Intresset har varit stort och efter budgivning har kontoret tecknat köpekontrakt med den budgivare som lagt det högsta budet om 7 600 000 kronor. Köpekontraktet är villkorat med nämndens godkännande.

Bilaga 1. Köpekontrakt



Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden uppdrog åt kontoret, den 12 april 2011, att genomföra försäljning av fastigheten Gunnarsberg 2 i Hägersten och återkomma till nämnden för genomförandebeslut. Den av kontoret ramupphandlade fastighetsmäklaren Rosengren & Co. har fått uppdraget av kontoret att genomföra försäljning av fastigheten på öppna marknaden. Efter budgivning med 15 budgivare tecknades köpekontrakt med den budgivare som lagt det högsta budet om 7 600 000 kronor.

Fastigheten omfattar 4369 kvm mark och är bebyggd med en villa på 330 kvm och en stuga på 37 kvm. Byggnaderna är uppförda på 1880-talet som sommarbostäder och de är idag grönklassade, vilket innebär att de enligt Stadsmuseets klassificering utgör särskilt värdefulla byggnader.



Huvudbyggnaden på Gunnarsberg 2



Lillstugan på Gunnarsberg 2

Huvudbyggnaden är ett trähus i 2½ våningsplan med fasad av gul liggande panel. Byggnaden har vita snickerier, äldre fönster och dörrar, samt glasade verandor i tre våningar. Planlösning liksom mycket av den gamla inredningen är bevarad, men underhållet är mycket eftersatt.

Byggnadens totala bruksarea är 330 kvm fördelat på tre lägenheter:

Plan (2 tr)	35,3 kvm (BOA)
Plan (1 tr)	108 kvm (BOA)
Bottenvåning	107,28 kvm (BOA)
Källarvåning	79,29 kvm (BOA)

Lillstugan är ett envåningshus på två rum och kök på 37 kvm, exklusive källare och vind, med fasad av gul liggande panel och tegeltak. Byggnaden är i dåligt skick.

Byggnaderna är uthyrda som fritidsbostäder till två olika hyresgäster. Kontoret har valt att sälja fastigheten som hyresfastighet och att inte säga upp avtalen före försäljning.

De kulturhistoriska byggnaderna är väl skyddade i både detaljplan och genom Stads-
museets klassificering, vilket omöjliggör en förvanskning av byggnaderna.

Historik

Gunnarsberg 2 förvärvades av staden under 1920-talet. Anledningen till förvärven var främst att få rådighet över mark som förväntades bli av väsentlig betydelse för stadens långsiktiga planer för bebyggelse, trafikleder, tekniska serviceprojekt etc.

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan Dp 8263, som vann laga kraft 1992-06-25, med genomförandetiden 15 år. 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 rivras. 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

Skälet till att Gunnarsberg 2 avyttras är att fastigheten inte är av strategiskt viktig för staden att äga. Byggnaderna innehåller inte kommunal verksamhet, utan har under stadens innehavsperiod varit uthyrda som fritidsbostäder till privatpersoner. Vidare har fastigheten under de senaste åren haft ett negativt resultat. Byggnaderna är dessutom i dåligt skick och behöver renoveras. Mot bakgrund av detta gör kontoret bedömningen att en försäljning möjliggör en bättre och mer effektiv användning av stadens resurser än om man behåller fastigheten i sin ägo.

Försäljningsåtgärder

Fastighetskontoret har före försäljningen låtit 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.

Mäklarföretaget Rosengren & Co. fick kontorets uppdrag att genomföra försäljning av Gunnarsberg 2. Under hösten 2011 utannonserades fastigheten till försäljning. Trots att ett flertal spekulanter var med och bjöd stannade budgivningen på 6 800 000 kronor, vilket är under marknadsvärderat pris. Under mars 2012 gick därför kontoret ut med Gunnarsberg på nytt.

Objektet har vid båda tillfällena presenterats på kontorets och mäklarens respektive hemsidor samt på Hemnet och i tidningsannonser. Efter budgivning med 15 budgivare slutade priset på 7 600 000 kronor, vilket överensstämmer med den marknadsvärdering kontoret låtit utföra före försäljningen. Kontoret har upprättat bilagda, villkorade köpekontrakt, som godkänts och undertecknats av köparen. Köparen är en privatperson.

Tidsplan

Köpekontrakt för försäljning av Gunnarsberg 2 tecknades 2012-04-27. Köparen kommer att tillträda fastigheten när fastighetsnämndens beslut om att godkänna försäljningen har vunnit laga kraft.

Organisation

Enligt kontorets transaktionsprocess ansvarar kontorets utvecklingsavdelning för försäljningen av Gunnarsberg 2. Ansvarig projektledare är Anna Lindqvist.

Ekonomi

Efter budgivning blev slutpriset 7 600 000 kronor. Fastigheten har under de senaste fem åren genererat ett genomsnittligt underskott om cirka 160 000 kronor per år. Det negativa resultatet beror främst på större underhållskostnader under år 2009. Båda byggnaderna är i dåligt skick och kostsamma underhållsåtgärder är förestående, vilket skulle resultera i ett negativt resultat även kommande år. Fastigheten har ett bokfört värde om cirka 900 000 kronor varav 240 000 kronor avser byggnadsvärde och 660 000 kronor avser mark.

Samråd

Före försäljning har samråd skett med exploateringskontoret samt stadsdelen Hägersten-Liljeholmen.

Risker

En minimering av de risker som kan uppstå i samband med en fastighetsaffär uppnås via den genomlysning kontoret har genomfört av fastigheten före försäljningen.

Slut