



Handläggare: Mattias Sandberg  
Fastighetsförvaltningen  
Juridik  
Tel: 08-508 262 48  
mattias.sandberg@gfk.stockholm.se

2001-11-27

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Försäljning av fastigheterna Uven Större 4 och 27, Barnängens Gård 1 och Justitia 27 i Stockholms kommun**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar för sin del godkänna försäljningen av fastigheterna Uven Större 4 och 27, Barnängens Gård 1 och Justitia 27 i Stockholms kommun för en sammanlagd köpeskilling om 48 000 000 kronor.
2. Nämnden uppdrar åt gatu- och fastighetskontoret att genomföra försäljningen till Stadsholmen AB enligt bifogade köpeavtal.
3. Nämnden förklarar denna paragraf omedelbart justerad.

Anledningen till behovet av omedelbar justering är att tillträde skall vara möjlig den 1 januari 2002.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

## SAMMANFATTNING

Fastigheterna Uven Större 4 och 27, Hornsgatan 82/Brännkyrkagatan 69-71, har en sammanlagd tomtarea om 960 kvm. Fastigheterna består av en med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse kringbyggd gård. Byggnaderna har ungefär 1 450 kvm lokalarea och den befintliga bebyggelsen täcker båda fastigheterna.

Lokalerna används huvudsakligen för kontor och restaurang medan 630 kvm är, sedan en längre tid tillbaka, tomställda. Behovet av underhållsinsatser och reparationer är mycket stort. För att möjliggöra uthyrning av de tomställda delarna är investeringar på flera miljoner kr nödvändiga.

Fastigheten Barnängens Gård 1, Barnängsgatan 23/Tegelviksgatan 42, 44, 54/Tengdahlsgratan 32, har en sammanlagd tomtarea om 8 044 kvm. Bebyggelsen på fastigheten, bestående av fyra huskroppar, bedöms ha kulturhistoriskt värde. Den totala lokalarean är ungefär 1 931 kvm.

Lokalerna används huvudsakligen för kontor. 240 kvm är för tillfället tomställda. Underhållet bedöms vara eftersatt i hus 4 vilket ger ett investeringsbehov, för att möjliggöra hyreshöjningar, på minst en miljon kr.

Fastigheten Justitia 27, Stigbergsgatan 21, har en sammanlagd tomtarea om 148 kvm. Bebyggelsen på fastigheten har ett betydande kulturhistoriskt värde, inte minst med tanke på sin ålder. Den totala lokalarean är 142 kvm. Lokalerna används uteslutande för museiverksamhet och inga ytterligare investeringar är nödvändiga för att uppnå högre hyra i lokalen.

Kontoret föreslår att fastigheterna, med tanke på deras kulturhistoriska värde, överlåtes till Stadsholmen AB till ett marknadsrelaterat pris. Hela köpeskillingen betalas vid tillträdet av fastigheterna.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner de bifogade köpeavtalen samt uppdrar åt kontoret att genomföra försäljningen.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Fastigheterna Uven Större 4 och 27, Hornsgatan 82/Brännkyrkagatan 69-71, har en sammanlagd tomtarea om 800 respektive 160 kvm. Fastigheterna består av en kringbyggd gård med en trevåningsbyggnad mot Hornsgatan och tvåvåningsbyggnader runt gården, alla med inredda vindar. Befintlig bebyggelse täcker båda fastigheterna.

Byggnaderna har tillsammans ungefär 1 450 kvm lokalarea. Huvudsakligt användningsområde är kontor men i lokalerna finns även en restaurang, ett litet galleri och ett museum för måleriyrket. Av kontorsytan har 630 kvm varit tomställda under en längre tid. Senaste hyresgästen i den tomma

lokalen var Laos ambassad och några studieförbund. Skälet till att lokalen stått tom är att det krävs en omfattande renovering för att möjliggöra en uthyrning. Med anledning av tidigare försäljningsplaner har det hittills inte varit läge för att påbörja en renovering. Likaså har den stora investeringskostnaden, uppskattad till 15 miljoner kr för båda fastigheterna, bedömts vara för stor för kontoret.

Stockholms stad förvärvade fastigheterna 1781 och de användes fram till slutet av 1800-talet som bysättningshäkte. Fastigheterna kallas i dagligt tal för "Bysis". I samband med ett tidigare försäljningsförsök upprättades en byggnadshistorisk inventering av Stockholms stadsmuseum.

Fastigheten Barnängens Gård 1, Barnängsgatan 23/Tegelviksgatan 42, 44, 54/Tengdahlsgratan 32, har en sammanlagd tomtarea om 8 044 kvm. Bebyggelsen runtom på fastigheten, bestående av fyra huskroppar, är en kulturhistoriskt värdefull gårdsanläggning som enligt en preliminär överenskommelse med länsstyrelsen kommer att byggnadsminneförklaras även om kommunfullmäktige inte har beslutat i ärendet ännu. Den totala lokalarean är ungefär 1 931 kvm.

Lokalerna används huvudsakligen för kontor men där finns även ateljé- och teaterverksamhet samt utbildningslokaler. 240 kvm är för tillfället tomställda. Den tomställda lokalen var senast uthyrd som lokal till ett kosmetikaföretag. Underhållet bedöms vara eftersatt i hus 4 vilket ger ett investeringsbehov, för att möjliggöra hyreshöjningar, på minst en miljon kr.

Fastigheten Justitia 27, Stigbergsgatan 21, har en sammanlagd tomtarea om 148 kvm. Bebyggelsen på fastigheten har ett betydande kulturhistoriskt värde, inte minst med tanke på sin ålder, bestående av två sammanbyggda timmerhus i en till två våningar med plankomgiven gård. Byggnaderna är delvis bevarade i originalskick. 1730 ägdes gården av timmerkarlen Johan Hansson och bestod då av en stuga med brädtak men gården byggdes successivt ut efter hand.

Den totala lokalarean är 142 kvm. Lokalerna används uteslutande för museiverksamhet av Stockholms stadsmuseum. och inga ytterligare investeringar är nödvändiga för att uppnå högre hyra i lokalen, även om hyreshöjningsmöjligheten i framtiden måste anses vara blygsam med anledning av hyresgästens verksamhet.

### **Försäljningsförhandling**

Kontoret har i enlighet med direktiv om försäljning av fastigheter undersökt marknaden för specifika objekt. De aktuella objekten är med dess kulturhistoriskt höga värde inte lämpliga för en kommersiell försäljning i första hand. För att tillgodose bevarandet av detta värde undersöktes alternativa möjligheter. En sådan var att överföra fastigheterna till Stadsholmen AB vilket skulle säkerställa ett positivt bevarande av fastigheternas särskilda karaktär.

Vid prisförhandling med Stadsholmen AB har kontoret uppnått en marknadsrelaterad köpeskilling för fastigheterna.

I och med att staden saknar lagfart för Uven Större 4 har kontoret åtagit sig att bistå Stadsholmen AB vid deras ansökan. Skälet till att lagfart saknas är att fastigheten förvärvades av staden innan lagfartsinstitutet inrättades.

Styrelsen för Stadsholmen AB har i styrelsemöte 2001 08 13 beslutat att förvärva fastigheterna Uven större 4 och Justitia 27 och kommer att besluta om förvärv av Barnängens Gård 1 i styrelsemöte 2001 12 06, under förutsättningen att gatu- och fastighetsnämnden godkänner försäljningen.

### **Konsekvenser**

#### *-ekonomiska*

Staden överför fastigheterna till Stadsholmen AB vilket garanterar ett betryggande bevarande av de kulturhistoriska värdena. Samtidigt erhåller staden en marknadsrelaterad ersättning och slipper tomställnings- och upprustningskostnader, vilket får bedömas som fördelaktigt.

#### *-miljö*

Samtliga fastigheter har erhållit blå beteckning i Stadsmuseets kulturklassificering, motsvarande fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.

#### *-måluppfyllelse*

Kontoret bedömer att den föreslagna försäljningen överensstämmer med tidigare beslut om vilka fastigheter som skall säljas. Staden har ingen användning av fastigheterna för egen verksamhet utom vad avser Justitia 27 men där Stadsmuseet är hyresgäst. Försäljningen påverkar dock inte detta förhållande.

### **Kontorets förslag/synpunkter**

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner bifogade köpeavtal samt uppdrar åt kontoret att genomföra försäljningen.

**SLUT**