



Handläggare: Ralf Österberg
Fastighetsförvaltningen
AO Egendom
Tel: 508 269 34
ralf.osterberg@gfk.stockholm.se

2001-03-14

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Försäljning av fastigheten Vätan 22 i Stockholm

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar för sin del att godkänna försäljning av fastigheten Vätan 22 för en köpeskilling om 56.000.000 kronor.
2. Nämnden hemställer om kommunfullmäktiges godkännande av försäljningen till ovan nämnda belopp.
3. Nämnden uppdrar till gatu- och fastighetskontoret att, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande, genomföra försäljningen till Rivstart 2144 KB (under namnändring till Fastighets KB Vätan 22) enligt bilagt köpekontrakt, alternativt till Bostadsrättsföreningen Vätan 22, om denna utnyttjar sin rätt till förköp.
4. Nämnden förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Anledningen till behovet av omedelbar justering är att köparen önskar ett så snabbt tillträde som möjligt. Detta överensstämmer med stadens önskemål.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Pierre Fagert

SAMMANFATTNING

Fastigheten Vätan 22, med gatuadresserna Regeringsgatan 80/Snickarbacken 7, har en tomtarea om 1131 kvm. Fastigheten är bebyggd med gatu- och gårdshus

och har kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ca 3650 kvm bruksarea och nyttjas till ca 1/3-del för bostäder och till ca 2/3-delar för kontor och affärslokaler. Taxeringsvärdet för år 2000 är 42.706.000 kronor.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner bilagt köpekontrakt samt, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande, uppdrar åt kontoret att genomföra försäljningen.

Hyresgästerna har bildat en bostadsrättsförening med registrerad intresseanmälan för förköp. Försäljningsbesluten skall inkludera möjlighet till försäljning till Bostadsrättsföreningen Vätan 22, om denna väljer att utnyttja sin förköpsrätt.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheten Vätan 22, med gatuadresserna Regeringsgatan 80/Snickarbacken 7, har en tomtarea om 1131 kvm. Fastigheten är bebyggd med gatu- och gårdshus och har kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ca 3650 kvm bruksarea fördelat på ca 900 kvm bostäder och ca 2750 kvm lokaler. Lokalerna används huvudsakligen för kontor. Därutöver finns en frisersalong och en resebyrå. Byggnadstaxeringsvärdet för 2000 är 42.706.000 kronor. Marktaxeringsvärdet är satt till 0 eftersom byggnaderna har kulturhistoriskt värde.

Stockholms stad köpte fastigheten 1971. Motivet för förvärvet är oklart, men det kan handla om förberedelse inför en tänkt breddning av Regeringsgatan.

Den aktuella detaljplanen från 1982 föreskriver bostadsanvändning samt affärslokaler i bottenvåningen mot Regeringsgatan. Kontorsanvändningen härrör från äldre tid, och var enligt tidigare plan tillåten. Den är godtagen enligt den nya planen så länge inte åtgärder som kräver bygglov blir aktuella.

Försäljning

Kontoret har, i överensstämmelse med genomförd ramupphandling av mäklartjänster, anlitat SCC Arsenalen AB för hjälp med försäljningsarbetet.

Mäklaren har annonserat ut objektet sedan april 2000, dels på Internet och dels via annonser i dags- och affärspressen. Intresset har varit stort, men nyttjande för kontor utan fullt stöd i detaljplanen skapade osäkerhet hos flera spekulanter, dels om fastighetens värde och dels om det framtida nyttjandet. Några spekulanter drog sig ur när staden inte kunde garantera den kommersiella användningens framtida bestånd genom att göra en ny detaljplan.

Att staden inte kunde garantera det framtida kommersiella nyttjandet bidrog i hög grad till att prisnivån inte nådde den för kommersiella fastigheter vanliga i cityområdet.

Genom budgivning från spekulanterna har en köpare erhållits. Köpare är en tysk intressent, Stefan Bussfeld, som lämnade det högsta budet på 56.000.000 kronor. Köparen har bildat ett svenskt bolag för förvärvet och den framtida förvaltningen. Köpeskillingen kommer att bedömas av gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor vid dess sammanträde 2001-04-02.

Under försäljningsprocessens gång bildade hyresgästerna en bostadsrättsförening och lät registrera intresseanmälan för förköp hos tingsrätten. Diskussioner om försäljning till bostadsrättsföreningen har ägt rum, men föreningen har valt att inte lämna något bud. Den har dock möjlighet att utnyttja sin förköpsrätt i ett senare skede.

Mäklaren har kontaktat AB Stadsholmen för att efterhöra eventuellt intresse för förvärv från deras sida, men erhållit ett avböjande svar.

Köpekontrakt

Köparen har undertecknat bilagt köpekontrakt och erlagt handpenning. Köpevillkoren är de sedvanligt förkommande. Kontraktet är villkorat av godkännanden från gatu- och fastighetsnämnden och kommunfullmäktige.

Konsekvenser

-ekonomiska

Staden erhåller ett marknadsmässigt acceptabelt pris för fastigheten och undviker stora framtida upprustningskostnader, bl a för nya vatten- och avloppssystem och ventilation, vilket får bedömas som fördelaktigt.

-miljö

För fastigheterna gäller detaljplan P1 7726 från 1982, utvisande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt bostadsanvändning med affärsvåning mot Regeringsgatan. Bebyggelsen har i Stadsmuseets kulturklassificering erhållit blå beteckning, vilket innebär att den motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.

Enligt kommunfullmäktigebeslut 1992-11-09 bör staden vid försäljning av sådan bebyggelse se till att köparen accepterar en eventuell byggnadsminnesförklaring. Detta har skett och framgår av köpekontraktet.

Stadsmuseet har utfört en kulturhistorisk inventering samt upprättat skydds-föreskrifter för den aktuella bebyggelsen. Köparen har gjorts uppmärksam på detta, och accepterar att följa de skydds-föreskrifter som upprättats.

-måluppfyllelse

Kontoret bedömer att den föreslagna försäljningen överensstämmer med tidigare beslut om vilka fastigheter som ska säljas. Fastigheten har en blandad

användning med bostäder/kontor, och staden har ingen användning av den för egen verksamhet.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner bilagt köpekontrakt samt, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande, uppdrar åt kontoret att genomföra försäljningen enligt kontraktet.

Försäljningsbesluten skall inkludera möjlighet till försäljning till Bostadsrättsföreningen Vätan 22, om denna väljer att utnyttja sin förköpsrätt.

SLUT