

Handläggare
Magnus Lindfors
Telefon: 0850826982

Till
Fastighetsnämnden
2018-10-16

Försäljning av fastigheten Långsjö gård 10.

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att inleda försäljningsprocessen avseende fastigheten Långsjö gård 10 i enlighet med kontorets förslag.

Sammanfattning

Fastighetskontoret äger och förvaltar fastigheten Långsjö gård 10 i Älvsjö. Fastigheten, som är bebyggd med två byggnader som hyrs ut för bostadsändamål, är olönsam och genererade under 2017 ett negativt resultat. Kontoret har samrått med berörda förvaltningar om deras lokalbehov. Ingen av de tillfrågade har visat något intresse för lokalerna. Kontoret anser därigenom att det inte längre är av strategisk vikt för staden att fortsätta att äga och förvalta Långsjö gård 10. En försäljning kan således bidra till en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetskontoret äger och förvaltar fastigheten Långsjö gård 10 i Älvsjö. Fastigheten har en areal om 4 790 m² och är bebyggd med två byggnader med en gemensam bruttoarea om 859 m² och en uthyrningsbar yta om 580 m² BOA. Byggnaderna innehar en grön kulturklassning, vilket innebär ett högt kulturhistoriskt värde och att bebyggelsen är särskilt värdefull ur ett historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt hänseende. Byggnaderna uppfördes 1882, sannolikt som bostäder, och 1947 antogs detaljplan för området i vilken fastigheten blev utlagd för allmänt ändamål. Sedan mitten av 80-talet har byggnaderna hyrts ut för bostadsändamål.



Fastighetsgränser och snedbild.

Enligt kommunfullmäktige ska kontoret förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha. Staden ska vidare ha en aktiv fastighetsförvaltning. En aktiv förvaltning innebär även att ha en öppen inställning till fastighetsförsäljningar för att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. I fastighetsnämndens försäljningspolicy som antogs 2012-06-19 framgår att fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden ska avyttras.

Mål och syfte

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag fastigheten Långsjö gård 10 vid Långsjön i Älvsjö. Byggnadernas standard är relativt låg och sedan första kvartalet 2018 är en av dem vakant varför kontoret tillfrågat berörda förvaltningar om deras lokalbehov. Då ingen av de tillfrågade har uppvisat intresse eller behov har kontoret för avsikt att avyttra fastigheten.

En försäljning av Långsjö gård 10 skulle bidra till ett bättre och mer ändamålsenligt nyttjande av stadens resurser. Kapitalvinsten som förväntas uppstå kan användas på ett resurseffektivare sätt än om fastigheten behålls för förvaltning inom staden.

Åtgärder

Inför försäljningen planerar fastighetskontoret att låta genomföra sedvanlig Due Diligence såsom exempelvis:

- Genomgång av servitut samt övriga belastningar och rättigheter
- Värdering av fastigheten
- Överlåtelsebesiktning
- Eventuell miljöinventering
- Uppmätning av byggnadens areor
- Utredda planförhållanden och genomföra eventuell planändring
- Eventuell lantmäteriförrättning

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Ekonomi

Långsjö gård 10 har ett bokfört värde per september 2018 om 4 646 000 kr. Fastigheten har ett driftnetto om cirka 40 000 kr avseende helåret 2017 och ett resultat om cirka -136 000 kr avseende samma period. Bedömda försäljningsomkostnader är prognostiserade till 600 000 kr.

Risker

Kontorets genomlysning av fastigheten minimerar de eventuella risker som kan uppstå i samband med aktuell fastighetsaffär.

Plan och uppföljning

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

Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av fastigheten Långsjö gård 10.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius	2018-10-02
Anna Wahlström	2018-10-02