

Handläggare
Micasa Fastigheter
Catherine Mäkinen
Telefon: 08-50836021

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter
2025-10-30

Fastighetskontoret
Jan Singthong Amnéus
Telefon: 08-50826870

Fastighetsnämnden
2025-10-21

Överlåtelse av del av fastigheten Dalen 20

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Bolagsstyrelsen beslutar för egen del följande:

1. Inriktning för försäljning av del av Dalen 20 med köpeskilling uppskattat till 7 mnkr godkänns.
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att genomföra tredimensionell fastighetsbildning avseende Sandsborgbadet inom Dalen 20
3. Styrelsen ger VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförande av försäljningen av del av Dalen 20

Fastighetsnämnden beslutar för egen del:

1. Inriktning för förvärv av del av Dalen 20, med köpeskilling uppskattat till 7 mnkr godkänns.
2. Fastighetsnämnd ger fastighetskontoret i uppdrag att delta i genomförandet av tredimensionell fastighetsbildning avseende Sandsborgbadet inom Dalen 20.

Sammanfattning

Micasa Fastigheter planerar att överlåta Sandsborgsbadet till fastighetsnämnden eftersom badet inte motsvarar bolagets ägardirektiv eller anses vara långsiktigt strategiskt för Micasa. Badet står inför ett omfattande renoveringsbehov. Fastighetskontoret har erfarenhet av att förvalta bad och simhallar och bedöms vara bättre lämpad att ta över simhallen i dess helhet. Ärendet har beretts gemensamt av Micasa och fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen och exploateringskontoret har informerats. Överlåtelsen förutsätter en ny tredimensionell fastighetsbildning, vilket beräknas ta cirka 24 månader efter inriktningsbeslut hösten 2025, med genomförandebeslut planerat till hösten 2027. Risker med utebliven överlåtelse inkluderar en osäker framtid för badet. Överlåtelsen sker till marknadsvärde, när fastighetsbildningen är genomförd.

Bakgrund

Micasa Fastigheter har ett ägardirektiv att aktivt arbeta med bolagets fastighetsobjekt som inte är långsiktigt strategiskt viktiga för bolaget. Micasa har tagit fram en förstudie som visar på ett stort renoveringsbehov av Sandsborgsbadet inom bolagets fastighet Dalen 20. Micasa bedömer att investeringen att renovera simhallen inte är i enlighet med bolagets uppdrag att äga, bygga och förvalta Stockholms stads omsorgsfastigheter samt hyresbostäder i form av seniorbostäder.

Fastighetskontoret äger och förvaltar flertal av stadens simhallar och har lång erfarenhet av att genomföra renoveringar av simhallar med idrottsförvaltningen som hyresgäst och beställare.

Parterna bedömer att en överlåtelse av Sandsborgsbadet från Micasa till fastighetskontoret ger en bättre långsiktig förvaltning ur ett kommunkoncernperspektiv.

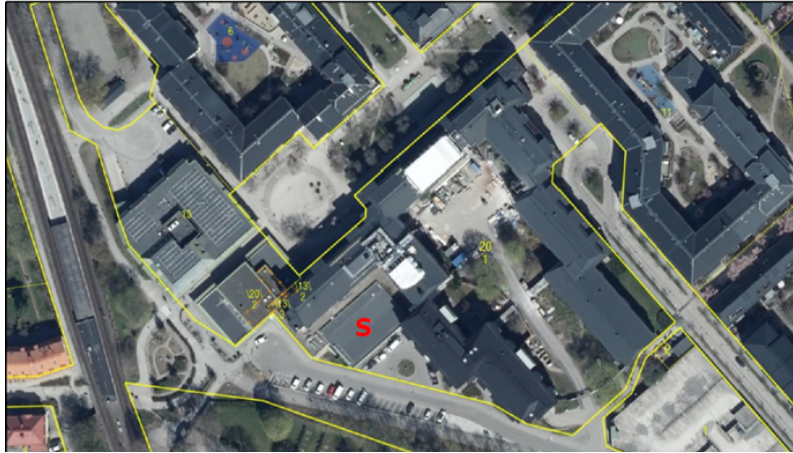
Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter och fastighetskontoret. En extern värdering har genomförts samt en teknisk besiktning av byggnaden och anläggningen. Idrottsförvaltningen, som idag är hyresgäst och driver verksamheten i simhallen, har informerats om den planering som har inletts. Exploateringskontoret har informerats. Dialog har skett med Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Micasa Fastigheter äger och förvaltar fastigheten Dalen 20 i Enskededalen inom stadsdelen Enskede-Årsta-Vantör. I fastigheten ingår simhallen Sandsborgsbadet.

Dalens bostadsområde börjades byggas i slutet av 1970-talet och stod färdigt 1982. Dalen 13 uppfördes år 1976 av Svenska Bostäder som pensionärshotell med aktivitetslokaler, restaurang, bibliotek och ett inomhusbad.



Fastigheten Dalen 20 ligger i anslutning till Dalens centrum (flygfoto 2025-03-11). Sandborgsbadet (S) är markerat.

När Micasa Fastigheter bildades år 2005 för att överta ansvaret för stadens äldreboenden gjordes en tredimensionell fastighetsbildning av Dalen 13. En del av Dalen 13 avstyckades till Dalen 20. Anledningen var att möjliggöra för Micasa Fastigheter att förvärva den avstyckade delen Dalen 20. Den avstyckade tomträtten innehöll då pensionärshotellet, senare servicehus, restaurangen, LSS-gruppboendet, vård- och omsorgsboendet samt simhallen. Fastigheten Dalen 20 är cirka 23 000 kvm, som idag främst används som seniorbostäder. Inom fastigheten finns också ett vård- och omsorgsboende samt LSS-boende. Sandborgsbadet utgör cirka 2 000 kvm av fastigheten.

Anläggningen Sandborgsbadet består av en 25-metersbassäng samt ett mindre gym, reception, omklädningsrum samt personalutrymmen. En utredning av underhållsbehovet för Sandborgsbadet har tagits fram av Micasa under 2025. Utredning har konstaterat att simhallen är i stort behov av en omfattande renovering.



Tidplan och beslut

Den preliminära tidplanen visar att efter inriktningsbeslut i bolagsstyrelse och fastighetsnämnd, som planeras till oktober 2025, kan arbete med tredimensionell fastighetsbildning samt eventuella ändringar i detaljplanen påbörjas. Processen beräknas ta ungefär 24 månader och genomförandebeslut planeras till hösten 2027.

Genomförandeärendet kommer liksom detta ärende att samskrivas och presenteras för fastighetsnämnden respektive Micasa's bolagsstyrelse samtidigt. Överlåtelse kan ske först efter fattat genomförandebeslut.

Risker

Den föreslagna överlåtelsen av Sandsborgsbadet medför flera risker som behöver hanteras för att säkerställa ett lyckat resultat.

Osäkerhet vid utebliven överlåtelse

Om överlåtelsen inte genomförs och Micasa kvarstår som ägare, finns en risk att den omfattande renovering som simhallen kräver inte blir av. Fastighetskontoret bedöms ha den specialistkompetens som behövs för att effektivt förvalta och renovera anläggningen. Att en förvaltning äger stadens samtliga simhallar skulle dessutom kunna skapa positiva samordningsvinster.

Det finns en risk att fastighetsnämnden inte har tillräckliga medel för att genomföra den nödvändiga upprustningen i samband med överlåtelsen. Detta kan hanteras genom att avsätta investeringsmedel i den utökade investeringsramen.

Tredimensionell fastighetsbildning

Den tredimensionella fastighetsbildningen medför flera unika utmaningar och risker. Eftersom byggnaderna och de tekniska systemen är integrerade är det komplicerat att avgränsa fysiska ytor och fastställa rättigheter för utrymmen och underhåll av tekniska system. Tredimensionella fastigheter är ofta mer förvaltnings-intensiva, eftersom åtgärder kräver hänsyn till flera parter. Det är därför viktigt att processen inte forceras, utan att alla frågetecken utreds noggrant för att undvika framtida problem.

Tidsrisk

Om fastighetsbildningen drar ut på tiden finns det en risk att akuta tekniska problem uppstår i simhallen innan överlåtelsen och försäljningen är klara. Detta kan hanteras genom att hålla processen igång utan att detaljer missas. Parallellt med fastighetsbildningen bör fastighetskontoret och idrottsförvaltningen påbörja arbetet med att förbereda ett kommande renoveringsprojekt av simhallen.

Övriga risker

Inom Sandsborgsbadets nuvarande lokaler finns nödutgångar som används av en förskola och ett parkeringsgarage på en intilliggande fastighet. Dessa behöver utredas vidare för att säkerställa en långsiktigt hållbar lösning efter fastighetsbildningen.

Hantering av risker

Många av de identifierade riskerna kan hanteras genom att anlita extern expertis, till exempel lantmäterikonsulter specialiserade på tredimensionell fastighetsbildning. Denna expertis kan säkerställa att processen hanteras effektivt och att alla gränsdragningar och rättigheter utreds korrekt från start.

Överlåtelse

Överlåtelse planeras ske när den nyskapade tredimensionella fastighetsbildningen är registrerad. Ersättningsnivån motsvarar bedömt marknadsvärde (bilaga 1) samt nedlagda kostnader för genomförandet av fastighetsbildning.

Ekonomi

Parterna har enats om att överlåtelsen ska ske till ett underliggande fastighetsvärde om 2,5 miljoner kronor. Utöver detta är parterna överens om att kostnader för lantmäteriförrättning samt eventuellt detaljplanearbete ska inkluderas i det totala förvärvspriset. Den sammanlagda kostnaden beräknas därmed uppgå till cirka 7 miljoner kronor.

Synpunkter och förslag

Sandsborgsbadet erbjuder en trygg och tillgänglig simhall med närhet till goda kommunikationer. Anläggningen och dess verksamhet är uppskattad hos stadens besökare. Förslag till överlåtelse av Sandsborgsbadet från Micasa till fastighetskontoret ger möjlighet till goda förutsättningar för en effektiv förvaltning och framtida utveckling av anläggningen. Partena anser att överlåtelsen även ger en bättre långsiktig förvaltning ur ett kommunkoncernperspektiv.

Bolaget och förvaltningen anser att förslaget om att tillskapa en tredimensionell fastighet kommer med kostnader, men att det sammantaget är värt detta så respektive fastighetsägare har rätt typ av lokaler i sitt bestånd. Möjligheterna till en rationell renovering anses godare inom ramen för fastighetsnämndens verksamhet.

Överlåtelsen av Sandsborgsbadet medför risker, bland annat att den nödvändiga renoveringen eventuellt inte prioriteras om inte överlåtelsen går igenom. En annan risk är att den tredimensionella fastighetsbildningen är komplicerad och kan leda till problem med avgränsningar och rättigheter. Slutligen finns en tidsrisk där akuta tekniska problem kan uppstå om processen drar ut på tiden, men det är Micasa och fastighetskontorets uppfattning att dessa risker kan hanteras och slutresultatet förväntas bli gott.

Bolagsstyrelsen beslutar för egen del följande

1. Inriktning för försäljning av del av Dalen 20 med köpeskilling uppskattat till 7 mnkr godkänns.
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att genomföra tredimensionell fastighetsbildning avseende Sandsborgsbadet inom Dalen 20
3. Styrelsen ger VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförande av försäljningen av del av Dalen 20

Fastighetsnämnden beslutar för egen del:

1. Inriktning för förvärv av del av Dalen 20, med köpeskilling uppskattat till 7 mnkr godkänns.
2. Fastighetsnämnd ger fastighetskontoret i uppdrag att delta i genomförandet av tredimensionell fastighetsbildning avseende Sandsborgsbadet inom Dalen 20.

Katarina Wåhlin Alm
VD
Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Anders Kindberg
Fastighetsdirektör
Fastighetskontoret

Bilagor

1. Värdering
2. Utredning konstruktion Sandsborgsbadet
3. Utredning VVS Sandsborgsbadet

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anna Katarina,Alm	2025-10-07
Anders Göran,Kindberg	2025-10-07