



Handläggare
Sten Gunnar Kempe

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Genomförandeärende avseende försäljning av tomträtten till fastigheten Ölänningen 2 i Mariehäll

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. VD får uppdrag att genomföra försäljningen av tomträtten till fastigheten Ölänningen 2 i Mariehäll på den öppna marknaden och teckna nödvändiga avtal.
2. Ärendet justeras omedelbart.

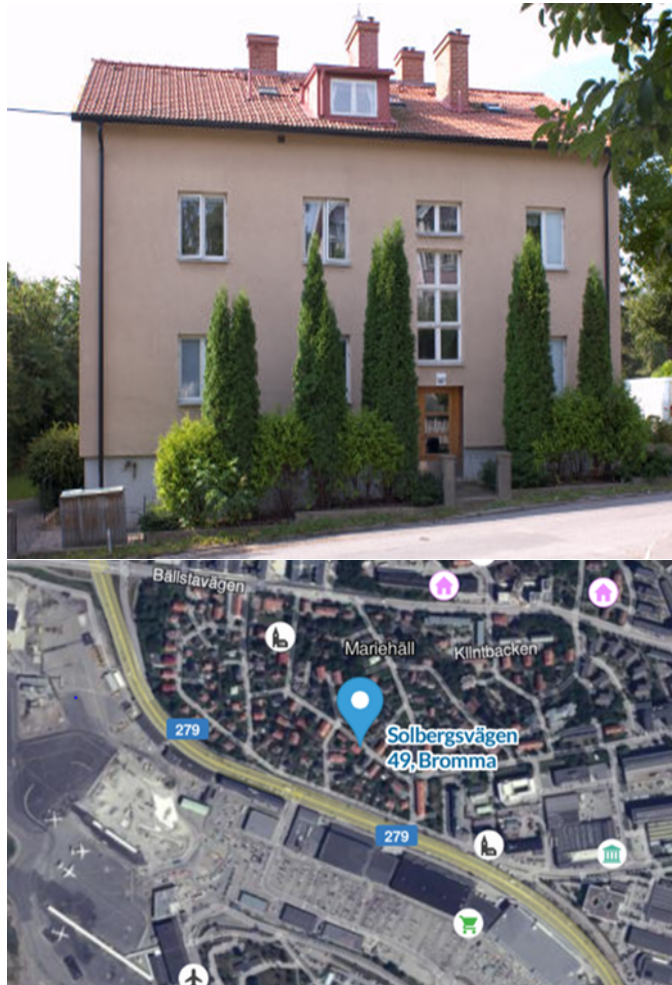
Sammanfattning

Byggnaden på Ölänningen 2 hyrs av Bromma stadsdelsförvaltning sedan många år för stödboende. Förvaltningen har nu beslutat att avveckla verksamheten och därmed sagt upp avtalet till upphörande den 30 juni 2023.

Arbetet med att avveckla verksamhet har gått in i sitt slutskede vilket innebär att huset kommer bli tomt under december 2022. Bolaget har efter uppsägningen tillfrågat Socialförvaltningen om önskemål finns att hyra byggnaden. Socialförvaltningen har tackat nej till det. Micasa har också tillfrågat övriga bolag inom staden om att överta tomträtten och även här fått negativt svar från dem genom Stockholms Stadshus AB.

Bygganden uppfyller inte tillgänglighetskraven. För att uppnå det behövs en omfattande ombyggnad som inte tomträtten kan bära kostnaden för.

Av dessa anledningar föreslår Micasa Fastigheter att tomträtten till fastigheten Ölänningen 2 säljs på den öppna marknaden.



Bakgrund

Ölänningen 2 med adress Solbergsvägen 49 i Mariehäll uppfördes 1937 som flerbostadshus med sju lägenheter. År 1988 genomfördes den senast större renovering och tre lägenheter tillkom. Staden förvärvade fastigheten 2003. En värdeöverföring genomfördes 2004 till Micasa Fastigheter och då som tomträtt. En mindre ombyggnad genomfördes av bolaget då de 2 lägenheterna i källaren byggdes om till bastu och lägenhetsförråd.

Hyresgäst

Ölänningen 2 har under hela tiden staden ägt tomträtten hyrts och använts som stödboende av Bromma stadsdelsförvaltning. Huset som är relativt litet med åtta små lägenheter mellan 34 – 53 kvm har en total BOA på 335 kvm och 515 kvm BRA.

Förvaltningen har nu beslutat att avveckla verksamheten och därmed sagt upp avtalet till upphörande den 30 juni 2023. Under uppsägningstiden ska Bromma stadsdelsförvaltning betala hyra. Vid en försäljning till marknaden kommer avtalet att upphöra vid tillträdet av tomträtten som innebär att betalningen av hyran upphör.



Micasa Fastigheter har erbjudit Socialförvaltningen att hyra huset vilket de har tackat nej till. Bolaget har vidare tillfrågat övriga bolag i koncernen via Stadshus AB att överta tomträten men inte erhållit något intresse för det.

Underhållsbehov

Behovet av underhåll och ombyggnad är stort. Det saknas hiss, lägenheterna uppfyller inte tillgänglighetskraven och det finns behov av stambyte.

Bolaget ser det inte möjligt att prioritera de resurser som behövs för underhåll och ombyggnad av huset samtidigt som det inte finns något behov från stadens nämnder eller bolag att hyra eller äga tomträten.

Fastighetsägare

Staden köpte fastigheten av NCC Property Development AB den 1 september 2003. Köpeskillingen var 5,15 mnkr
Idag är Stockholms Exploateringskontor fastighetsägare.
Micasa Fastigheter blev tomträttsinnehavare 2004-06-01 och tillåten användning är vårdändamål och därtill hörande verksamhet enligt tomträttsavtalet.

Bygglov

Användning är bostad.

Taxering

Tomträten är taxerad som specialfastighet och skattebefriad.

Stadsmuseets byggnadshistoriska klassning

Byggnaden är Gulmärkt: Gult är den tredje nivån som används vid klassificering. Fastighet markerad med gult på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta innebär att bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.

Försäljningsprocessen

Micasa Fastigheter kommer att använda en mäklare som är verksam inom området Bälsta – Mariehäll mindre flerbostadshus för försäljningen.

Ärendet

Utifrån att det inte finns intresse från stadens nämnder att hyra byggnaden, från stadens bolag att överta tomträten eller att den skulle på annat sätt vara nödvändig för bolagets verksamhet ser Micasa Fastigheter inte något annat alternativ än att avyttra tomträten på öppna marknaden.



Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB i samråd med Stadshus AB.

Synpunkter och förslag

Bolaget förslår att styrelsen ger uppdrag till VD att genomföra och teckna erforderliga avtal för avyttring av tomträtten till fastigheten Ölänningen 2 till marknadspris enligt detta ärende.

Maria Mannerholm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2022-12-01