

Styrelsen Nysätra Fastighets AB

Beslut om rivning av ”Gula Huset”

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att Nysätra Fastighets AB får riva ”Gula huset”

Ärendet

”Gula huset” ligger på en strategisk viktig plats. På kort sikt behöver kommunens behov av kommunal service i området lösas och då är platsen där ”Gula huset” ligger ett bra läge. På längre sikt möjliggör en rivning av ”Gula huset” stadsbebyggelse i enlighet med de uttalade ambitionerna för Nacka stad samt för kommande detaljplan för området.

Ett beslut om rivning innebär att samtliga hyresgäster måste sägas upp för avflytt, vilket juridiskt inte är något problem. En enda hyresgäst i ”Gula huset” har besittningsskydd, men den hyresgästen har nyligen sagt upp sitt hyresavtal. Övriga tre hyresgäster har avtal om besittningsskyddsavstående.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet innebär merkostnader för Nysätra Fastighets AB i form av kostnader för rivning och eventuell sanering. En preliminär uppskattning gjord av den externa konsulten Sunaro AB visar på en kostnad på ca 750,000 kr, exklusive eventuellt miljöfarligt avfall och sanering. Kostnaden för miljöfarligt avfall och sanering är svårt att bedöma, men en potentiell ny köpare av marken ändå lär komma att kräva vissa garantier avseende markens beskaffenhet kommer Nysätra Fastighets AB behöva stå för denna kostnad förr eller senare.

En ytterligare ”merkostnad” blir bortfallet av hyresintäkter från dagens hyresgäster. Det finns idagslaget fyra hyresgäster. Den som betalar mest (Konst och Ljusteknik, 121 kvm) har en hyra på knappt 100 000 kr/år, men de har sagt upp för avflytt varför intäkten faller bort kring halvårsskiftet. Övriga hyresgäster är KKV (två avtal) samt ytterligare en aktör. Dessa tre avtal har en total hyresintäkt på knappt 25,000 kr/år (totalt 282 kvm). Hyran är kraftigt rabatterad, då de är ”rivningskontrakt”.



De tre sistnämnda avtalen får dock, även om de är "rivningskontrakt" ses som avsevärt under vad en normal drift- och underhållskostnad borde vara. Normala drift- och underhållskostnader bör uppskattningsvis vara minst 300-400 kr/kvm/år för denna byggnad. Idag sker ingen exakt uppföljning av kostnaden, dels då kostnaderna inte särskiljs mellan "huvudbyggnaden" och "Gula huset" och dels eftersom väldigt lite kostnader läggs på renovering/underhåll, i avvaktan på ny detaljplan och att huset ändå snart måste rivas.

"Gula huset" har en egen värmepanna och är alltså ej försörjd genom fjärrvärme, såsom huvudbyggnaden. Denna panna, som drar mycket el, har nått sin tekniska livslängd och är i mer eller mindre akut behov av att bytas ut. I avvaktan på beslut om framtiden har detta inte gjorts, men troligen bör utbyte ske innan nästa vinter, om "Gula huset" ska stå kvar och inhysa hyresgäster.

Om huset skulle rivas finns möjlighet att antingen förlägga tillfälliga förskolebyggnader på tomten, alternativt parkeringsplatser. Oavsett vilket det blir kommer troligen intäkten att vara högre än idag och kommunen löser problem, som idag finns i området.

Jenny Asmundsson
Verkställande direktör

Stefan Regén
Förvaltare