

**Handläggare**  
Jonas Mångs  
Telefon: 0850826985

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2020-11-24

## Försäljning av fastigheten Mangelbodsvillan 1

### Genomförandebeslut

#### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att slutföra försäljningen avseende fastigheten Mangelbodsvillan 1 för en köpeskilling om 15,05 Mkr i enlighet med bifogat köpekontrakt.

#### Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2012-03-05 ett inriktningsbeslut (Dnr 5.3.2-453/2011) där kontoret gavs i uppdrag att påbörja plan-utredning, fastighetsbildning och försäljning av del av fastigheten Äppelviken 1:7. Den aktuella fastigheten Mangelbodsvillan 1, är en av de fastigheter som omfattades av detta inriktningsbeslut och som efter planändring styckades av från Äppelviken 1:7.

Fastigheten Mangelbodsvillan 1, med adress Äppelviksvägen 45, är belägen i Äppelviken i Bromma, omfattar 570 kvm markareal och är bebyggd med ett bostadshus (Mangelbodsvillan) omfattande 167 kvm boarea.

Kontoret anser att det inte är av strategisk vikt för staden att fortsätta att äga och förvalta Mangelbodsvillan 1. En försäljning kan således bidra till en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser. Kapitalvinsten som förväntas uppstå kan användas på ett resurseffektivare sätt, än om fastigheten behålls för förvaltning inom kommunen.

Försäljningen har skett på den öppna marknaden via upphandlad fastighetsmäklare. Högsta inkomna bud var 15,05 Mkr.

#### Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2012-03-05 ett inriktningsbeslut (Dnr 5.3.2-453/2011) där kontoret gavs i uppdrag att påbörja plan-utredning, fastighetsbildning och försäljning av del av fastigheten Äppelviken 1:7. Den aktuella fastigheten Mangelbodsvillan 1 är en

av de fastigheter som omfattades av detta inriktningsbeslut och som efter planändring styckades av från Äppelviken 1:7.

Fastigheten Mangelbodsvillan 1, med adress Äppelviksvägen 45, är belägen i Äppelviken i Bromma, omfattar 570 kvm markareal och är bebyggd med ett bostadshus (Mangelbodsvillan) omfattande 167 kvm boarea.

Enligt kommunfullmäktige ska fastighetskontoret förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha. Staden ska vidare ha en aktiv fastighetsförvaltning. En aktiv förvaltning innebär bland annat att ha en öppen inställning till fastighetsförsäljningar i syfte att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. I fastighetsnämndens försäljningspolicy, antagen 2012-05-19, framgår att fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden ska avyttras.

### **Avyttring**

Försäljningen har skett på den öppna marknaden via upphandlad fastighetsmäklare. Högsta inkomna bud var 15,05 Mkr.

### **Mål och syfte**

Kontoret anser att det inte är av strategisk vikt för staden att fortsätta att äga och förvalta Mangelbodsvillan 1. En försäljning kan således bidra till en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser. Kapitalvinsten som förväntas uppstå kan användas på ett resurseffektivare sätt, än om fastigheten behålls för förvaltning inom kommunen.

### **Åtgärder**

Inför försäljningen har kontoret låtit genomföra en sedvanlig genomlysning av fastigheten och byggnaden, en så kallad Due Diligence, vilket bland annat inkluderar följande moment:

- Antikvarisk utredning av områdets och byggnadens kulturvärde
- Planändring och fastighetsbildning
- Genomgång av servitut samt övriga belastningar och rättigheter
- Värdering av fastigheten
- Teknisk besiktning
- Uppmätning av byggnadens area

### **Ekonomi**

Fastigheten Mangelbodsvillan 1 och byggnaden på fastigheten (Mangelbodsvillan) särredovisas inte, men har tillsammans med kontorets övriga byggnader på området (Alphyddan, Lilla Sjövillan och Stora Sjövillan) genererat ett negativt driftsmässigt netto om -882 tkr avseende helåret 2019 samt ett negativt resultat om -1 026 tkr avseende samma period. Ovan nämnda byggnader och fastigheter har ett totalt bokfört värde om cirka 4,1 Mkr.

### **Samråd**

Samråd och förankring har skett med berörda förvaltningar samt med bland annat Stadsmuseet och Skönhetsrådet gällande fastighetens och områdets kulturhistoriska värden i samband med detaljplaneprocessen.

### **Risker**

Via den genomlysning som kontoret låtit genomföra har de risker som kan uppstå i fastighetsaffären minimerats.

### **Kontorets analys**

Kontoret anser att en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av fastigheten Mangelbodsvillan 1.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Köpekontrakt med kontraktsbilagor
2. Marknadsvärdering (Värdebedömning)

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2020-11-10
Jonas Uebel, Avdelningschef	2020-11-10