

Handläggare
Jonas Mångs
Telefon: 0850826985

Till
Fastighetsnämnden
2021-02-16

Försäljning av fastigheten Lilla Sjövillan 1

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att slutföra försäljningen avseende fastigheten Lilla Sjövillan 1 för en köpeskilling om 19,25 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 planutredning, fastighetsbildning och försäljning av del av fastigheten Äppelviken 1:7. Den aktuella fastigheten, Lilla Sjövillan 1, är en av de fastigheter som omfattades av detta inriktningsbeslut och som efter planändring styckades av från Äppelviken 1:7.

Fastigheten Lilla Sjövillan 1, med adress Äppelviksvägen 43, är belägen i Äppelviken i Bromma, omfattar 799 kvm markareal och är bebyggd med ett bostadshus (Lilla Sjövillan) omfattande en boyta om 128 kvm samt en biyta om 42 kvm.

Kontoret anser att det inte är av strategisk vikt för staden att fortsätta att äga och förvalta Lilla Sjövillan 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 19,25 Mkr.

Bakgrund

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

Fastigheten Lilla Sjövillan 1, med adress Äppelviksvägen 43, är belägen i Äppelviken i Bromma, omfattar 799 kvm markareal och är bebyggd med ett bostadshus (Lilla Sjövillan) omfattande en boyta om 128 kvm samt en biyta om 42 kvm.

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 19,25 Mkr.

Mål och syfte

Kontoret anser att det inte är av strategisk vikt för staden att fortsätta att äga och förvalta Lilla Sjövillan 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 Lilla Sjövillan 1 och byggnaden på fastigheten (Lilla Sjövillan) särredovisas inte, men har tillsammans med kontorets övriga byggnader på området (Alphyddan, Mangelbodsvillan 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 i samband med detaljplaneprocessen med berörda förvaltningar samt med bland annat Stadsmuseet och Skönhetsrådet gällande fastighetens och områdets kulturhistoriska värden.

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 Lilla Sjövillan 1.

Slut

Bilagor

1. Köpekontrakt med kontraktsbilagor
2. Marknadsvärdering (Värdebedömning)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-02-02
Lars Björk, Avdelningschef	2021-02-02