

Handläggare
Richard Hagvall
08-508 264 77**Till**
Exploateringsnämnden
2026-03-26

Försäljning av fastigheten Ingenjörsvillan 3 (småhus), Norra Djurgårdsstaden, Stockholms kommun

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljningen av fastigheten Ingenjörsvillan 3 (småhus), Norra Djurgårdsstaden i Stockholms kommun för en köpeskilling om 19 760 000 kr, i enlighet med bifogat köpekontrakt.

Thomas Andersson
FörvaltningschefSusanne Bengtsson
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret påbörjade under augusti 2025 en försäljning av den aktuella fastigheten. Försäljningen bedrevs av mäklarbyrån Notar. Fastighetsmäklaren bedömde marknadsvärdet till ca 16 500 000–19 500 000 kr. Fastigheten annonserades ut i augusti samt januari, båda gångerna med utgångspriset 17 500 000 kr, via Hemnet och fastighetsmäklarens hemsida. Fastighetsmäklaren tog in bud från totalt tio olika intressenter. Överenskommen köpeskilling blev 19 760 000 kr.

Köpekontrakt mellan parterna tecknades 2026-02-11, villkorat av exploateringsnämndens godkännande. Tillträdet är tänkt att ske senast 2026-05-04.

Bakgrund

Stockholms stad har enligt fastighetsregistret sedan 1899 ägt stamfastigheten Hjorthagen 1:3 varpå den aktuella småhusbyggnaden om 197 + 73 m² uppfördes 1929 som tjänstebostad för personal vid det intilliggande gasverket. Avstyckning till den i dagsläget självständiga fastigheten Ingenjörsvillan 3 skedde 2019. Huset har sedan 2007 förvaltats av fastighetskontoret och hyrts ut till en privatperson som bostad. Hyresgästen avled i mars 2025, och huset tomställdes under våren/sommaren som en följd av det.

Under hösten 2023, i samband med försäljning av den närliggande och nästintill identiska småhusfastigheten Ingenjörsvillan 2, erbjöd exploateringskontoret andra förvaltningar inom Staden att teckna hyresavtal för verksamhet i det huset, men samtliga förvaltningar tackade nej till erbjudandet och fastigheten såldes därefter på öppna marknaden. Med bakgrund av det bedömdes en försäljning av Ingenjörsvillan 3 på öppna marknaden vara det bästa alternativet.

Exploateringskontoret påbörjade under augusti 2025 en försäljning av fastigheten och har nu enats med en köpare om villkoren för affären.

Försäljningen bedrevs genom en fastighetsmäklare på mäklarbyrå Notar. Den anlitade fastighetsmäklaren bedömde marknadsvärdet för den aktuella fastigheten till ca 16 500 000–19 500 000 kr. Fastigheten annonserades ut i augusti 2025 med utgångspriset 17 500 000 kr via Hemnet och fastighetsmäklarens hemsida.

Fastighetsmäklaren tog in bud från totalt sex intressenter, varav det högsta budet blev 21 888 000 kr från en intressent. Exploateringskontoret tackade ja till det vinnande budet 2025-08-30. Köpekontrakt mellan parterna tecknades 2025-09-05, villkorat av köparens besiktning av fastigheten (t.o.m. 2025-09-19) samt att exploateringsnämnden i Stockholms stad måste ha godkänt köpet genom beslut senast den 2025-11-06 samt att det därefter vinner laga kraft. Tillträdet var tänkt att ske senast 2025-12-15. Vid besiktningen konstaterades höga halter av radon i husets källarplan, vilket resulterade i att köpet hävdades på köparens begäran. Återgångsavtal tecknades mellan parterna 2025-09-18.

Fastighetskontoret lät under hösten/vintern installera en s.k. radonfläkt i husets källarplan, vilket resulterade i att radonhalten gick ner betydligt.

Fastigheten annonserades ut igen i januari 2026 med utgångspriset 17 500 000 kr via Hemnet och fastighetsmäklarens hemsida.

Fastighetsmäklaren tog in bud från totalt fem intressenter, varav det högsta budet blev 20 000 000 kr från en intressent. Exploateringskontoret tackade ja till det vinnande budet 2026-02-08. Köpekontrakt mellan parterna tecknades 2026-02-11, villkorat av köparens besiktning av fastigheten (t.o.m. 2026-02-17) samt att exploateringsnämnden i Stockholms stad måste ha godkänt köpet genom beslut senast den 2026-03-27 samt att det därefter vinner laga kraft. Tillträdet är tänkt att ske senast 2026-05-04. Vid besiktningen konstaterades brister i husets takkonstruktion, vilket resulterade i att parterna enades om en nedsättning av köpeskillingen med 240 000 kr. Tilläggsavtal avseende nedsättning av köpeskillning tecknades mellan parterna 2026-02-17. Överenskommen köpeskillning är således 19 760 000 kr.

Kontoret har genomfört sedvanlig vandelsprövning av köparen och därvid inte funnit något som skulle diskreditera köparen som förvärvare av fastigheten.

Expertrådet har godkänt ärendet 2026-02-16, (Dnr E2025-02325). Bokfört värde uppgår till 0 kr, varför försäljningen ger upphov till reavinst.

Analys och konsekvenser

Den överenskomna köpeskillingen ger en intäkt över den anlitade fastighetsmäklarens förhandsbedömning och bedöms därmed som skälig sett ur stadens perspektiv i egenskap av säljare.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat köpekontrakt samt ger exploateringskontoret mandat att slutföra överlåtelsen.

Slut

Bilagor

1. Undertecknat köpekontrakt
2. E-signerat tilläggsavtal
3. Objektbeskrivning