



Anna Lindqvist
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 26
anna.o.lindqvist@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2011-08-30

Försäljning av fastigheten Smedslättens Gård 1 i Bromma Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja en försäljning av fastigheten Smedslättens Gård 1 i Bromma.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Andreas Jaeger

Sammanfattning

Fastighetsnämnden äger och förvaltar fastigheten Smedslättens Gård 1 i Bromma. Fastigheten omfattar 636 kvm tomtareal och är bebyggd med en villa.

Företaget, som sedan länge hyrt villan som kontor, har nu sagt upp avtalet och flyttar i november 2011. Byggnaden inrymmer inte någon primärkommunal verksamhet. Ett fortsatt förvaltande av fastigheten är inte strategiskt för staden, varför kontoret förordar en försäljning.

Utlåtande

Bakgrund

Fastigheten förvärvades av staden under 1930-talet. Anledningen till förvärvet var främst att få rådighet över mark som förväntades bli av väsentlig betydelse för stadens långsiktiga planer för bebyggelse, trafikleder, tekniska serviceprojekt etc.

Bostadsvillan på fastigheten uppfördes år 1825. El, fjärrvärme och kommunalt VA finns indraget. BRA om 364 kvm och en tomtareal om 636 kvm.



Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan Pl 5975, laga kraft 1963-05-06. Fastigheten bildad genom sammanläggning 1964-08-26. Vid avyttring av fastigheten skall hänsyn tas till att byggnaden är kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden får inte rivas. Exteriören ska bevaras och får inte förvanskas. Underhåll, såväl utformning som material, ska utföras på traditionellt sätt.





Mål och syfte

Företaget, som sedan länge hyrt villan som kontor, har nu sagt upp avtalet och flyttar i november 2011. Byggnaden inrymmer inte någon primärkommunal verksamhet. Mot bakgrund av detta gör kontoret bedömningen att fastigheten inte är strategiskt viktig för staden att äga och att staden på ett bättre sätt kan förvalta den reavinst som uppstår vid försäljning.

Åtgärder

Försäljning på öppna marknaden kommer att ske genom öppen budgivning vilken handläggs av kontorets upphandlade mäklare.

Innan en försäljning kan komma till stånd planerar kontoret att låta genomföra följande:

1. Värdering av fastigheten.
2. Teknisk överlåtelsebesiktning.
3. Uppmätning av byggnadernas ytor enligt svensk standard.
4. Genomgång av servitut och övriga rättigheter och belastningar.

Tidsplan

Kontoret kommer att påbörja försäljningen av Smedslättens Gård 1 under 2011. Klar för försäljning 2012-01-01.

Organisation

Utvecklingsavdelningen på kontoret ansvarar för försäljningen av Smedslättens Gård 1 enligt kontorets transaktionsprocess. Ansvarig projektledare är Anna Lindqvist.

Ekonomi

Fastigheten har under de senaste åren genererat ett överskott om ca 300 000 kronor per år. Underhållsåtgärder är förestående, vilket kommer att påverka resultatet negativt vid en fortsatt förvaltning. Det rådande marknadsläge gör att kontoret bedömer det som fördelaktigt för staden att avyttra fastigheten Smedslättens Gård 1. Fastigheten har ett bokfört värde om 632 013 kronor varav 392 613 kronor avser byggnadsvärde och 239 400 kronor avser mark. Försäljningsomkostnad beräknas till ca 300 000 kronor för utredningar, mäklararvode och intern tid.

Samråd

Inför försäljningen kommer kontoret att samråda med berörda förvaltningar. Eftersom fastigheten inte inrymmer någon primärkommunal verksamhet berörs närmast exploateringskontoret.



Risker

En minimering av de risker som kan uppstå i fastighetsaffären, uppnås via den genomlysning kontoret genomför av fastigheten. Den sker i form av upprättande av tekniska beskrivningar, miljöinventering, uppmätning samt värdering etc.

Plan för uppföljning

Ett inriktningsbeslut anger att en försäljningsprocess ska påbörjas och hur den ska gå till för en viss grupp av fastigheter eller för en viss fastighet. Ett genomförandebeslutet godkänner försäljningen. Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden under 2011 med förslag till genomförandebeslut.

SLUT