



Jennifer von Hofsten
Utvecklingsavdelningen
08-508 267 34
Jennifer.vonhofsten@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-06-19

Försäljning av fastigheten Smedslättens Gård 1 i Bromma. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att sälja fastigheten Smedslättens Gård 1 i Stockholms kommun, för 12 400 000 kr, i enlighet med bifogat köpekontrakt.

Juan Copovi Mena
Fastighetsdirektör

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrog åt kontoret, 2011-08-30, att genomföra försäljningsprocess för fastigheten Smedslättens Gård 1 och återkomma till nämnden för genomförandebeslut.

Kontoret har anlitat mäklarfirman Rosengren & Co för att genomföra försäljningen. Efter budgivning har kontoret tecknat köpekontrakt med den budgivare som lagt det högsta budet om 12 400 000 kronor. Köpekontraktet är villkorat med nämndens godkännande.

Bilaga 1. Köpekontrakt

Utlåtande

Beskrivning

Fastighetsnämnden uppdrog åt kontoret, 2011-08-30, att genomföra försäljningsprocess för fastigheten Smedslättens Gård 1 i Bromma och återkomma till nämnden för genomförandebeslut. Den av kontoret ramupphandlade fastighetsmäklaren Rosengren & Co har fått uppdraget av kontoret att genomföra försäljning av fastigheten på öppna marknaden. Efter budgivning med 6 deltagare tecknades köpekontrakt med den budgivare som lagt det högsta budet om 12 400 000 kronor.

Fastigheten omfattar 636 kvm mark och är bebyggd med en villa om 337 kvm och en liten fristående förrådsbyggnad. Byggnaden har tidigare varit uthyrd som kontor men har sedan 1 november 2011 varit tom.

Byggnaden är ett 3-plans trähus med gul fasadpanel med vita och gröna snickerier samt en öppen veranda i bottenplan, en glasad veranda på mittenplan samt en balkong på övre plan. Det övre våningsplanet, som är ett vindsplan, inreddes 2005. Byggnaden är grönklassad, vilket innebär särskilt värdefull byggnad enligt Stadsmuseets klassificering. Det kulturhistoriska värdet är väl skyddat i både detaljplanen och genom Stadsmuseets klassificering, vilket omöjliggör en förvanskning av byggnaden.





Historik

Smedslättens Gård 1 förvärvades av staden 1964. 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 etcetera.

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan Pl 5975 som vann 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

Anledningen till att fastigheten Smedslättens Gård 1 avyttras är att fastigheten inte är strategiskt viktig för staden att äga. Kontorets bedömning är en försäljning möjliggör en bättre och mer effektivare användning av stadens resurser än om man behåller fastigheten i sin ägo.

Försäljningsåtgärder

Fastighetskontoret har före försäljningen låtit genomföra följande:

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

Fastighetsmäklarfirmen Rosengren & Co har fått kontorets uppdrag att genomföra försäljning av Smedslättens Gård 1. Under vintern 2011/2012 utannonserades fastigheten till försäljning. Trots flertalet spekulanter som var med och bjöd stannade budgivningen på en nivå som var klart under marknadsvärderat pris. Under våren 2012 gick därför kontoret ut med försäljning på nytt. Objektet har vid båda tillfällena presenterats på kontorets och mäklarens respektive hemsidor samt på Hemnet och i tidningsannonser. Intresset var vid den första omgången relativt svagt men desto bättre vid den andra. Mäklaren har efter visningar och spekulanternas egna undersökningar förhandlat med intressenterna. Efter budgivning med 6 budgivare slutade priset på 12 400 000 kr. Kontoret har upprättat ett undertecknat köpekontrakt, vilket finns bilagt. Köpare är två privatpersoner som förvärvade fastigheten med 50 % ägarandel vardera. Innan köpekontraktet undertecknades gjordes en vandelsprövning av köparna.



Tidsplan

Köpekontrakt för försäljning av Smedslättens Gård 1 tecknades 2012-05-16. Köparen kommer att tillträda fastigheten när fastighetsnämndens beslut om att godkänna försäljningen har vunnit laga kraft.

Organisation

Enligt kontorets transaktionsprocess ansvarar utvecklingsavdelningen på kontoret för försäljningen av Smedslättens Gård 1. Ansvarig projektledare är Jennifer von Hofsten.

Ekonomi

Efter budgivning blev slutpriset 12 400 000 kr. Fastigheten har under de senaste fem åren genererat ett genomsnittligt resultat om cirka 200 000 kronor per år.

Fastigheten har ett bokfört värde om cirka 622 615 kr varav 383 215 kr avser byggnadsvärde och 239 400 kr avser mark.

Samråd

Före försäljningen har samråd skett med berörda förvaltningar.

Risker

En minimering av de risker som kan uppstå i samband med fastighetsaffären, uppnås via den genomlysning kontoret har genomfört av fastigheten före försäljningen.

Slut