

Handläggare
Jonas Mångs
Telefon: 0850826985

Till
Fastighetsnämnden
2020-03-24

Försäljning av fastigheten Flyttblocket 7

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att slutföra försäljningen avseende fastigheten Flyttblocket 7 för en köpeskilling om 10,1 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 Flyttblocket 7 är en av de fastigheter som omfattades av detta inriktningsbeslut och som efter planändring styckades av från Äppelviken 1:7.

Fastigheten Flyttblocket 7, med adress Äppelviksvägen 39, är belägen i Äppelviken i Bromma, omfattar 768 kvm markareal och är bebyggd med ett mindre bostadshus (Alphyddan) omfattande 70 kvm boarea och 11 kvadratmeter biarea.

Kontoret anser att det inte är av strategisk vikt för staden att fortsätta att äga och förvalta Flyttblocket 7. 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 10,1 Mkr.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Ärendet

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

Fastigheten Flyttblocket 7, med adress Äppelviksvägen 39, är belägen i Äppelviken i Bromma, omfattar 768 kvm markareal, och är bebyggd med ett mindre bostadshus (Alphyddan) omfattande 70 kvm boarea och 11 kvadratmeter biarea.

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 10,1 Mkr.

Mål och syfte

Kontoret anser att det inte är av strategisk vikt för staden att fortsätta att äga och förvalta Flyttblocket 7. 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 Flyttblocket 7 och byggnaden på fastigheten (Alphyddan) särredovisas inte men har tillsammans med kontorets övriga byggnader på området (Mangelbodsvillan, 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 4 162 tkr.

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 Flyttblocket 7.

Slut

Bilagor

1. Köpekontrakt med kontraktsbilagor
2. Marknadsvärdering (Värdebedömning)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2020-03-10
Jonas Uebel, Avdelningschef	2020-03-10

2020-02-13

Köpekontrakt avseende överlåtelse av fastigheten Stockholm Flyttblocket 7

Dagtecknat den 13/2- 2020

(1) Stockholms kommun

och

(2)

KÖPEKONTRAKT

in
K1

Säljare: Stockholms kommun, genom dess
fastighetsnämnd ("Säljaren")
Box 8312
104 20 Stockholm

Köpare:

Fastighet: Stockholm Flyttblocket 7 ("Fastigheten")

1. Bakgrund

Säljaren äger i dag Fastigheten som är belägen på Äppelviksvägen 39 i Bromma. Fastigheten är bebyggd med en byggnad "Alphyddan" som är avsedd för bostadsändamål.

2. Överlåtelsemening

Säljaren överlåter härmed Fastigheten till Köparen på nedan angivna villkor mot ett vederlag uppgående till Köpeskillingen.

3. Tillträde

Köparen ska tillträda Fastigheten senast första vardagen i veckan som följer sex veckor efter att fastighetsnämnden i Stockholms kommun beslut om godkännande av detta köpekontrakt vunnit laga kraft ("Tillträdesdagen").

Äganderätten till Fastigheten övergår från Säljaren till Köparen på Tillträdesdagen sedan Köpeskillingen erlagts. Köparen äger ej rätt att överlåta Fastigheten vidare innan hela Köpeskillingen erlagts. Detta gäller även transport av överlåtelsen.

4. Köpeskillingen

Köpeskillingen utgör ett belopp om tio miljoner etthundra tusen kronor (10 100 000) kronor och skall erläggas med en handpenning om 1 010 000 kronor i samband med undertecknandet av detta köpekontrakt. Resterande del av Köpeskillingen, slutlikviden, om 9 090 000 kronor skall erläggas på Tillträdesdagen.

SM
KP

Köpeskillingen skall erläggas genom insättning till Säljarens bankkonto nr 9960-4200620039 hos Nordea ("Säljarens Konto") så att medlen omedelbart kan disponeras av Säljaren. Vid insättningen skall anges att beloppet avser "Flyttblocket 7, KST 104091".

5. Hävning, skadestånd m.m.

Det är av väsentlig betydelse för Säljaren att Köparen betalar handpenningen i enlighet med vad som stadgas i punkt 4. Betalar inte Köparen handpenningen i rätt tid har Säljaren rätt att häva köpet.

Skulle Köparen på Tillträdesdagen brista i rätta fullgörandet av erläggande av betalning enligt punkten 4 ovan, äger Säljaren rätt till skälig ersättning motsvarande dröjsmålsränta, samt för de fall bristen inte är av ringa betydelse äger Säljaren rätt att omedelbart häva köpet och skall ersättas för all uppkommen skada bristen orsakar. Säljaren är därvid skyldig att i möjligaste mån begränsa sin skada.

6. Fastighetens skick m m

Köparen är medveten om sin undersökningsplikt. Köparen bekräftar att Köparen haft möjlighet att noggrant besikta Fastigheten och dess skick och i övrigt undersöka förhållanden av betydelse för Fastigheten, dess skick eller värde. Köparen har därvid genomfört en noggrann och omfattande så kallad due diligence avseende Fastigheten och till Fastigheten hörande förhållanden, såsom exempelvis byggnad och rättsliga belastningar.

7. Säljarens garantier m.m.

Säljarens garantier enligt denna punkt 7 avser förhållandena per Tillträdesdagen om inte annat särskilt framgår av en särskild garanti.

Säljaren garanterar att;

- 7.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten och att alla sådana föremål på Fastighetens mark och byggnader som enligt jordabalken kan vara fastighets-, byggnads- eller industritillbehör ingår i denna och övergår på Köparen i samband med köpet;
- 7.2 Fastigheten t.o.m. Tillträdesdagen är försäkrad i enlighet med Bilaga 7.2.
- 7.3 Fastigheten inte är belastad av inskrivningar, pantbrev, inteckningar eller andra belastningar eller nyttjanderätter utöver vad som framgår av bifogat utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsregister Bilaga 7.3.

JM
KF

8. Köpebrev m.m.

Sedan Köpeskillingen erlagts på sätt som anges i punkt 4, skall Säljaren upprätta köpebrev som undertecknas och utväxlas mellan parterna.

9. Lagfart, pantbrev m.m.

Köparen förbinder sig att inom tre månader från Tillträdesdagen ansöka om lagfart samt svara för samtliga kostnader härför. Stämpelskatt och övriga kostnader för inskrivning av detta fång samt kostnader för uttag av pantbrev skall betalas av Köparen ensam.

Lagfart får inte sökas på denna handling utan får sökas först sedan köpebrev utfärdats.

10. Faran för Fastigheten och försäkring

Säljaren står faran för att Fastigheten skadas eller försämras före Tillträdesdagen. Säljaren garanterar att Fastigheten samt på Fastigheten uppförd byggnad till och med Tillträdesdagen är försäkrad i enlighet med bilaga 7.2. och att premien till dess kommer att betalas.

11. Utgifter och inkomster

Skatter, räntor, avgifter, försäkringspremier och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före Tillträdesdagen betalas av Säljaren och från och med Tillträdesdagen av Köparen. Fastighetsskatt utgör kostnad för Fastigheten. Inkomster från Fastigheten fördelas på samma sätt som utgifterna. Parterna är överens om att på Tillträdesdagen låta verkställa avläsning av eventuell vatten, värme- och elförbrukning. Säljaren ska senast två veckor före Tillträdesdagen upprätta och översända likvidavräkning till Köparen och parterna ska på Tillträdesdagen reglera nettot enligt denna.

12. Villkor

Detta köpekontrakt är till alla delar förfallet utan ytterligare ersättningsrätt för någondera part om inte fastighetsnämnden i Stockholms kommun senast 2020-04-21 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner detta köpekontrakt. Om köpet blir ogiltigt på grund av att villkoren i denna punkt ej uppfylls svarar vardera parten själv för sina kostnader med anledning av detta. Om köpet blir ogiltigt enligt ovan återbetalas även erlagd handpenning till Köparen.

13. Fullständighet, ändring och tillägg

Detta avtal innehåller allt som avtalats mellan Köparen och Säljaren angående överlåtelsen av Fastigheten. Ändring av eller tillägg till detta köpekontrakt, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av Köparen och Säljaren.

JM
KF

14. Tvist

Tvist med anledning av detta köpekontrakt skall avgöras enligt svensk rätt av allmän domstol.

Stockholms kommun, genom dess fastighetsnämnd

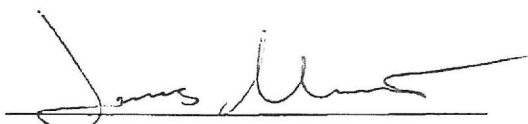
Stockholm
2020-02-13

Stockholm
2020-02-12



Håkan Falk, T.F. fastighetsdirektör

Ovanstående Säljares egenhändiga namnteckning bevittnas



Jonas Mångs

Fullmakt köpare

Fullmäktig Härmed lämnas fullmakt för eller den fullmäktig
sätter i sitt ställe, att företräda mig vid köp av:

Objekt Fastigheten Stockholm Flyttblocket 7

Omfattning att underteckna köpekontrakt, köpebrev och att på alla i övrigt förekommande handlingar som krävs i samband med köpet, teckna mitt namn - godkänner jag fullmäktiges åtgärde

Undertecknande

Bevittnings Ovanstående egenhändiga namnteckningar bevittnas

.....
Namnförtydligande, telefon

.....
Namnförtydligande, telefon

Bilaga 7.2

Försäkringsbrev

Tägit del av bilaga 7.2
totalt 5 sidor inkl. denna
12/2-2000

KF

JM

Försäkringsbrev

Utskriftsdatum
2019-12-18**Försäkringsnummer**
20E177SE46-36**Försäkringsperiod**
2020-01-01 - 2020-12-31**Kundansvarig**
Helena Brandelius**Försäkringstagare**
Fastighetskontoret
Hantverkargatan 2
112 21 Stockholm**Organisationsnummer**
212000-0142**Försäkringspremie**
Enligt faktura**Försäkringens omfattning****Försäkringsbelopp i KSEK**

Hysesförlustförsäkring	270 000
Egendomsförsäkring	17 581 007

Självrisk**Belopp i SEK**

Hysesförlustförsäkring	473 000
Egendomsförsäkring	473 000

Försäkringsvillkor

Undantag för skador till följd av terrorism	S 900:1
Egendomsförsäkring	A 100:3
Extrakostnads- och hyresförlustförsäkring	A 200:3

Kompletterande information**Gemensam självrisk:**

Försäkringen gäller med gemensam självrisk för egendoms- och hyresförlustförsäkringen.

Villkor A100 p6.3:

Med ändring av försäkringsvillkor A100 p6.3 gäller försäkringen för kv Skeppsholmen 1:5, Fullriggaren af Chapman.



JM

Hyresförlustförsäkring:

Ansvarstid 24 månader.
Försäkringen gäller endast i de fall lokalen är uthyrd till en extern hyresgäst vid skadetillfället, vilket innebär att försäkringen inte gäller i de fall hyresgästen är ett bolag, förvaltning eller annan enhet inom Stockholms stad.

Merkostnad p.g.a. byggnads kulturhistoriska eller konstnärliga värde:

Med ändring av punkt 13.1.1 i villkor A 100 gäller försäkringen med ett försäkringsbelopp av 20 MSEK per skada avseende merkostnad p.g.a. byggnads kulturhistoriska eller konstnärliga värde.

Merkostnad avseende myndighets krav:

Med ändring av punkt 13.1.1 i villkor A 100 gäller försäkringen med ett försäkringsbelopp av 20 MSEK per skada för merkostnad avseende myndighets krav.

Allriskförsäkring:

Allriskförsäkring enligt punkt 10.13 i villkor A 100 gäller med ett högsta försäkringsbelopp av 25 MSEK per skada.

Oljeskadeförsäkring:

Med ändring av villkor A 100 gäller försäkringen med ett försäkringsbelopp av 10 MSEK per skada avseende oljeskadeförsäkring.

Tillkommande objekt:

Tillkommande fastigheter överstigande 1 000 kvm skall snarast möjligt anmälas till S:t Erik Försäkrings AB.

Revisionsbesiktning:

Elektrisk starkströmsanläggning skall revisionsbesiktigas i enlighet med punkt 11.1.2 i villkor A 100.



Begränsade försäkringsbelopp:

För försäkringen gäller, utöver i försäkringsbrev och villkor angivna begränsningar, följande begränsningar avseende försäkringsbelopp:

Totalt försäkringsbelopp (loss limit)
3 200 000 KSEK per skada och år

Inom det totala försäkringsbeloppet gäller följande begränsningar (sublimiter):

Storm, översvämning och jordskalv
500 000 KSEK per skada och försäkringsår

Krav som inte ingår i traditionell brand-, inbrott-, vatten- eller maskinförsäkring
500 000 KSEK per skada och försäkringsår

Inventarier per försäkringsställe
350 000 KSEK per skada och försäkringsår

Dessa belopp är gemensamma för samtliga förvaltningar, stiftelser och bolag som har försäkring i S:t Erik Försäkrings AB.

Överlåta försäkringsfordran:

Försäkringstagaren har inte rätt att överlåta försäkringsfordran till tredje man utöver bestämmelserna i Försäkringsavtalslag (2005:104) 9 kap. §§ 1-6.

Prisbasbelopp:

Prisbasbeloppet för 2020 är 47 300 SEK.

Jm

Bilaga 7.3

Utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsregister

Taget del av alla sidor i
Bilaga 7.3
Totalt 4 sidor inkl. denna
12/2-2020

JK

Fastighet
STOCKHOLM FLYTTBLOCKET *7

BISNODE UTÖKAD FASTIGHETSRAPPORT INKL TAXERING

Ansvarig: Lantmäteriet

Fastighet

Beteckning STOCKHOLM FLYTTBLOCKET *7	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-01-03	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-11-21	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2020-02-10
Nyckel 010536021			
Distrikt Västerled	Distriktskod 215012		

Lagfart

Ägare 802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1909-07-15	Akt 09/176
--	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Inskrivet ägande
Organisationsnr: 802000-8598
Lagfaren ägare: STOCKHOLMS KOMMUN
Köp 1909-03-15 Andel: 1/1
Ingen köpeskilling redovisad.
Anmärkning: Anmärkning 84/18570
Anmärkning: Kommunens lagfartsförhållanden ej utredda saknas

Adress

Adress
Äppelviksvägen 39
167 53 Bromma

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6579984.0	E (SWEREF 99 TM) 669669.2	Registerkarta
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	----------------------

Areal

Område Totalt	Totalareal 768 m ² (0,08 ha)	Därav landareal 768 m ² (0,08 ha)	Därav vattenareal 0 m ² (0,00 ha)
--------------------------------	--	---	---

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning Anläggningsåtgärd	Datum 2018-03-20	Akt 0180K-2017-18390
--	----------------------------	--------------------------------



Ursprung

STOCKHOLM ÄPPELVIKEN
1:7

Fastighetsrättsliga anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Plantyp	Datum	Akt	Status	Plannamn
Detaljplan	2017-10-05	0180K-P2013-15414	Beslut	ÄPPELVIKEN 1:7 VID KV FLYTTBLOCKET

Laga kraft : 2017-10-27

Genomförandetid : Fr.o.m. 2017-10-28 T.o.m. 2022-10-27

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

STOCKHOLM ÄPPELVIKEN GA:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Typkod: Småhusenhet, bebyggd, (220)

Taxeringsenhet: [747919-8]

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår
2019

Taxeringsår
2019

Taxeringsvärde
10 207 000 SEK

därav byggnadsvärde
1 807 000 SEK

därav markvärde
8 400 000 SEK

Ingående värden

Tomtmark

Taxeringsvärde
8 400 000 SEK

Areal
768 m²

Bostadsbyggnad

1 807 000 SEK

Taxerad Ägare

802000-8598
STOCKHOLMS KOMMUN/
EXPLOATERINGSKONTORET
BOX 8189
104 20 STOCKHOLM

Andel
1/1

Juridisk form
Juridisk form ej utredd

Ägandetyyp
Lagfaren ägare /
Tomträttsinnehavare

Värderingsenhet småhusmark 301511825

Taxeringsvärde
8 400 000 SEK

Riktvärdeområde
0180013

Tomtareal
768 m²
(0,08 ha)

Strand
Strandnära tomt.Bostadsbyggnaden ligger
högst 75 m från strandlinjen utan egen
strand.

Vatten o avlopp
Kommunalt vatten året om Kommunalt
avlopp

Antal lika
1

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig/Brukningscentrum

Värderingsenhet småhusbyggnad 301527591

Taxeringsvärde
1 807 000 SEK

Bebyggelsetyp
Friliggande

Total standardpoäng
28

Bostadsvta

Biutrvmmesvta

Värdevta

2020-02-11

InfoTorg > Fastigheter > Rapport

73 m²

Nybyggnadsår

1929

Under byggnad

Nej

32 m²

Tillbyggnadsår

Antal lika

1

79 m²

Värdeår

1929

Myndighetsadresser

Adress

Lantmäteriet

Landsarkivet Härnösand

Telefon: 0771-63 63 63

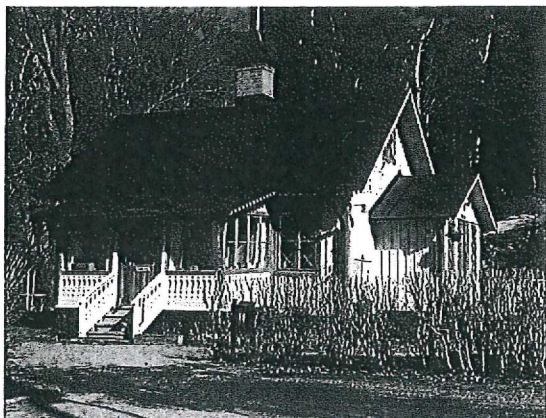
Telefon: 010-476 70 00

JM

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING

Marknadsvärdering - Fastighet

Äppelviksvägen 39 16753 Bromma



Objektkategori:	Småhus
Objektstyp:	Villa
Fastighetsbeteckning	Stockholm Äppelvik 1:7 (Flyttblocket 7)
Typkod:	220 - Småhusenhet, bebyggd
Län:	Stockholm
Kommun:	Stockholm
Boarea (BOA):	70 m ²
Tomtareal/mark:	768 m ²
Tomtarealuppgifter enligt:	Lantmäteriet
Blarea (BIA):	11 m ²
Boareauppgift enligt:	Mätning
Antal rum:	4
Byggår:	ca 1850
Avlopp:	Kommunalt avlopp

Antal sovrum:	2
Vatten:	Kommunalt vatten året om
Uppvärmning:	Direktverkande el

Fastighetsbeskrivning

Mycket attraktivt beläget hus invid Äppelvikshamnen. Huset är idag i behov av, delvis, omfattande renovering. Tomten gränsar mot skogen.

Övriga faktorer som påverkat marknadsvärde

Ett av Stockholms absolut attraktivaste adresser. Dessvärre krävs relativt omfattande renovering av huset. Min bedömning är en ombyggnads/renoveringskostnad på minst 1 milj.

Bedömningsskalan nedan är Dåligt - Mindre gott - Normalt - Bra - Mycket bra

Fastighetens skick	Mindre gott	Marknadsläge	Mycket bra
Marknadsutveckling	Mycket bra	Värderingstidpunkt	2018-03-08

Marknadsvärdering

Spridning +/-

ÅTTA MILJONER ÅTTA HUNDRA TUSEN KRONOR

8 800 000 SEK

+/- 200 000 SEK

Beställare

På uppdrag av Stockholms Stad fastighetskontoret, Jonas Mångs

Namn-teckning

2018-03-26

Anders Lewén
Fastighetsmäklare
0708-26 63 00
anders.lewen@svenskfast.se