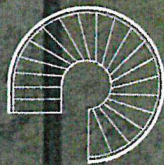


VILLA ÖRNEBO (MARÖ 5)

FARSTA STRAND

- SÖDERTÖRNS VILLASTAD -



new property

INNEHÅLL

FÖRSKOLA I HISTORISK FASTIGHET BLAND LUMMIGA TRÄD

Bakgrund	3
Historia	5
Marö 5	6
Driftnetto	11
Bilder	12
Information om försäljning	15
Kontaktuppgifter	16

FULLT UTHYRD FÖRSKOLA I SEKELSKIFTESVILLA

Bakgrund

New Property har av Stockholms Stad erhållit det exklusiva uppdraget att marknadsföra och sälja en fastighet i Farsta Strand söder om Stockholm. Fastigheten Marö 5, även kallad Villa Örnebo, ligger strax nedanför Nordmarksvägen 6B och har en area om cirka 375 m². Detta är en möjlighet att förvärva en vacker fastighet från 1902 gömd bland lummiga träd som idag används som förskola.

Fastigheten säljs upplåten med tomträtt med en tomträttsavgäld på 36 900 kr/år. Byggnaden är grönmärkt enligt Stockholm Stadsmuseums kvalificering.

Villa Örnebo är fullt uthyrd till förskolan MA Vätterrosen. Nuvarande hyresavtal gäller från 2012 och är ett 3-årigt avtal som nyligen är förlängt tom 2024-09-30. Hyresnivån ligger idag på cirka 774 kr/m² plus tillägg om cirka 172 kr/år för drift.



Stockholm



HISTORIA – OMRÅDET OCH MARÖ 5

Södertörns villastad

Stockholms kommun, ofta kallad Stockholms stad, är Sveriges största kommun sett till folkmängd med knappt en miljon invånare. Kommunen sträcker sig från Hässelby i väst till Skarpnäck i öst och innefattar även hela Stockholms innerstad.

Södertörns villastad var ett nybyggnadsprojekt av Aktiebolaget Södertörns Villastad under sekelskiftet där cirka 600 villatomter styckades för att bilda en ny stadsdel. Tomtpriset låg på mellan 10-18 öre/m² men 1911 hade endast 110 av 600 tomter sålts och de kvarvarande tomter såldes då till Stockholms stad för 1 miljon kronor. Kommunen började utveckla området först under 1950-talet och byggde moderna flerfamiljshus i som blev de nuvarande områdena Fagersjö och Farsta Strand.

Många av de villorna som byggdes under början av 1900-talet revs under 1950- och 1960-talet men några få av ursprungsvillorna finns bevarade. De flesta av dessa ägs av Stockholms Stad och används till förenings- eller ateljeverksamhet samt förskolor.

Villa Örnebo

Villa Örnebo (Marö 5) byggdes 1902 av Henning Öhrn som även namngav huset. Byggnaden var då nästan dubbelt så stor med en nordlig del i korsningen Solbackavägen/Lycksättravägen. Planlösningen var traditionell med bland annat köksentré, serveringsrum, rökrum och jungfrukammare. Fastigheten fortsatte att användas som bostad under flera decennier och troligtvis installerades centralvärme under 1930-talet med gjutjärnsradiatorer i rummen och en oljepanna i källaren. 1945 byggdes den nya balkongen på kolonner som fortfarande finns kvar över husets entré.

När den moderna stadsdelen Farsta Strand började byggas under 1960-talet så styckades tomten och uthuset revs. Stockholms Stad tar även över ägandet cirka 1960. I samma veva flyttar det in ett daghem i fastigheten och byggnaden har efter det använts som skola, förskola och för föreningsverksamhet. Kvar i fastigheten är idag fyra stycken kakelugnar i original, tre på nedre våningen och en på övervåningen, i dagsläget har samtliga eldningsförbud. Fastigheten har grönmärkts av Stockholms stadsmuseum.



Villa Örnebo cirka 1910



MARÖ 5

Fastighetsinformation

Fastigheten är en vacker sekelskiftsbyggnad med bevarade originaldetaljer strax norr om sjön Magelungen i Farsta Strand, Stockholm. Byggnaden kallas Villa Örnebo och är grönklassad enligt Stadsmuseets kvalificering. Fastigheten säljs upplåten med tomträtt med en tomträttsavgäld på 36 900 kr/år. Villa Örnebo är idag fullt uthyrd till förskolan Vätterrosen. Hyreskontraktet är nyligen förlängt med 3 år till och med 2024-09-30. Hyresnivån ligger idag på 774 kr/m² plus tillägg om 172 kr/m² för drift.

Byggnaden är en vacker röd villa byggd 1902 i två plan med stor vind och källare som idag används som förråd. Flera originaldetaljer som kakelugnar och parkettgolv i fiskbensmönster finns bevarade från sekelskiftet. Total uthyrbar area är 375 m². Den stora inhägnade tomten om 2 867 m² används idag som lekplats för barnen på förskolan.

Fastigheten säljs i befintligt skick och Stockholms Stad friskriver sig från samtliga brister och fel i samband med försäljningen.

Kommun	Stockholm
Adress	Nordmarksvägen 6B
Typkod	825 - skolbyggnad
Tomtareal (m ²)	2 867
Uthyrbar yta (m ²)	375
Ägare	Stockholms kommun
Upplåtelseform	Tomträtt
Stadsmuseets klassificering	Grön-märkt



Fastighetsgränserna för fastigheten Marö 5 markerat i lila



MARÖ 5

Entréplan

Entréplan används idag som förskola till barn i ålder 1-3 år. Innanför entrédörren möts man av en rymlig hall med en toalett anpassad till barnstorlek. I den bakre delen av bygganden finns tre stora lekrum, samtliga med kakelugnar och genomgående fiskbensparkett i original, samt ett mindre lekrum bredvid köket. På våningsplanet finns även ett personalrum med torkskåp samt personaltoalett med tvättmaskin. Personalrummet har tidigare använts som tvättstuga.

Farstun från den tidigare köksingången på den östra kortsidan av bygganden används idag som en av två centraler för det ventilationssystem som installerades av hyresgästen år 2011.



Övre plan

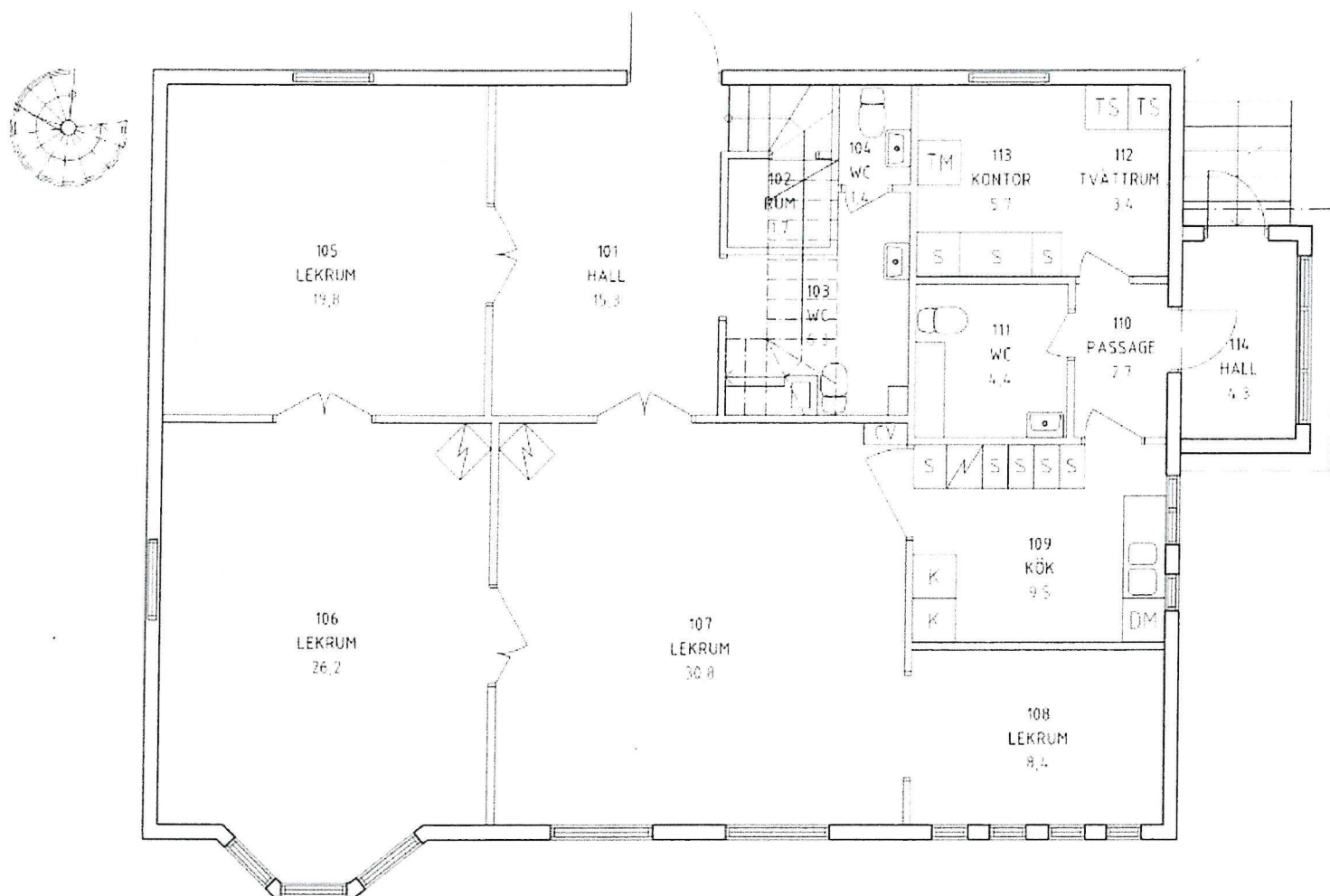
Förskolan har de äldre barnen, 4-6 år, på det övre planet. När man kommer upp för den stora trappan möts man av en hall med utgång till balkongen över huvudentrén, trappan leder även vidare upp mot vindsvåningen. Innanför hallen finns barnens kapprum med torkskåp och handfat. I anslutning finns även våningsplanets enda toalett.

Precis som på våningen under så finns här tre stora lekrum med genomgående parkettgolv, ett av dessa med kakelugn. Från lekrummet i byggnaden sydvästra del finns även en balkong som leder ut på baksidan av huset. Balkongen används inte idag och förskolan uppger att de inte har några nycklar för att öppna balkongdörren.

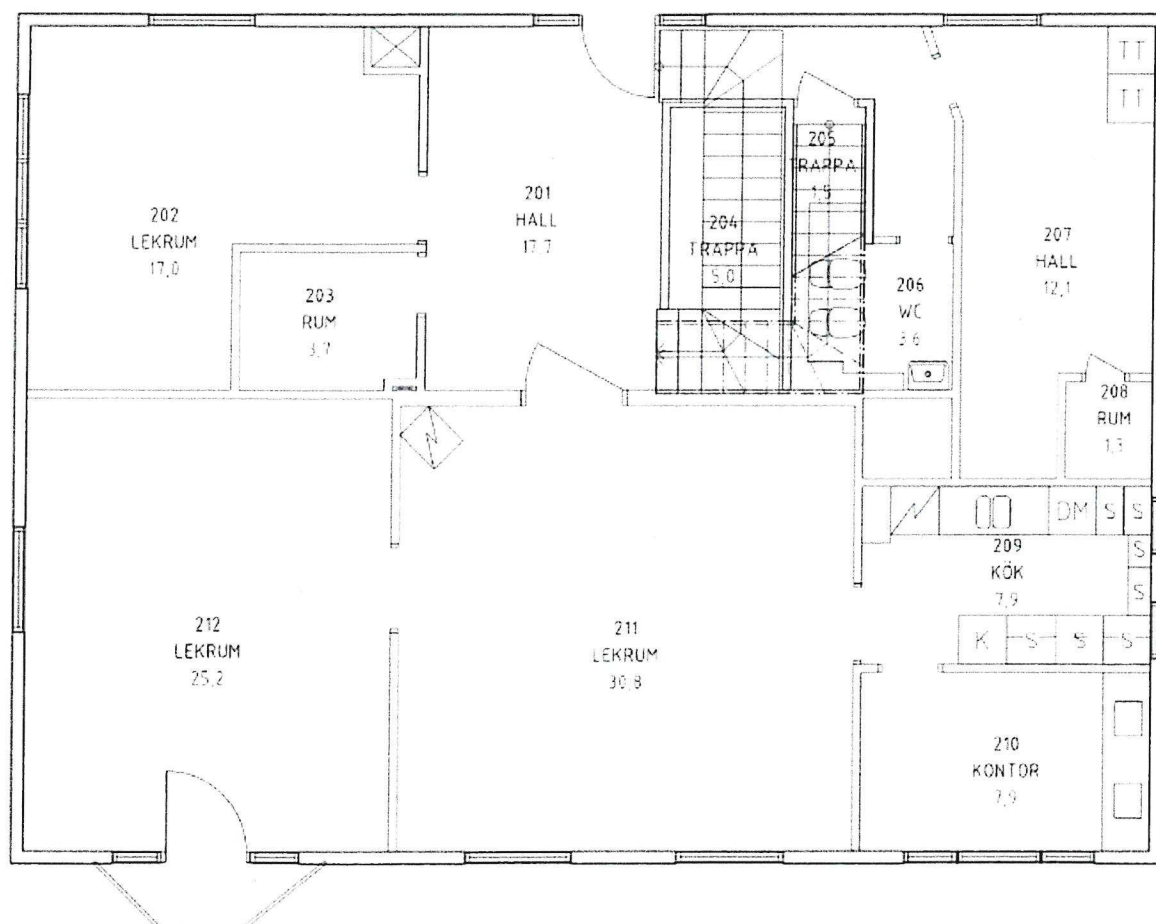
Även detta våningsplan har ett eget kök samt ett angränsande kontor där husets andra ventilationscentralen finns.

I den stora trappan har en utrymningsdörr installerats och från ett av lekrummen finns även en brandtrappa som nås från ett fönster.





Entréplan – används som förskola för barn ålder 1-3



Övervåning – används som förskola för barn ålder 4-6



MARÖ 5

Vind

I Villa Örnebo finns en stor användbar vind med högt i tak. Vinden nås från en trappa på övervåningen och används idag som förråd av förskolan.

Golvet är klätt med träplankor och vinden är sammantaget cirka 130 m² där samtliga kvadratmeter kan användas som förråd.

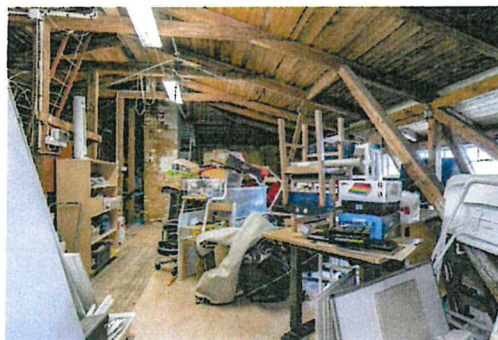
Källare

Från två låsta dörrar på de två kortsidorna på bygganden når man källaren. Källaren är totalt cirka 130 m².

Källaren används som förråd och pannrum.

Trädgård

Den stora trädgården på 2 867 m² används som lekplats för barnen på förskolan. Tomten är tydligt inhägnad med staket och nås endast genom en grind på framsidan.



TEKNISK INFORMATION

Byggnadsår	1902
Grundläggning	Grundmurar med krypgrund
Bjälklag	Trä
Stomme	Trä (stående plank)
Fasader	Liggande-, stående och fjällpanel
Yttertak	Tegel, läkt, papp och plåt
Fönster	1+1 och kopplade 2-glas
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	FTX-aggregat samt frånluftfläkt
Hiss	Nej

Genomförda renoveringar

2007 – Frånluftsfläktar på tak över skorsten samt från personalrum

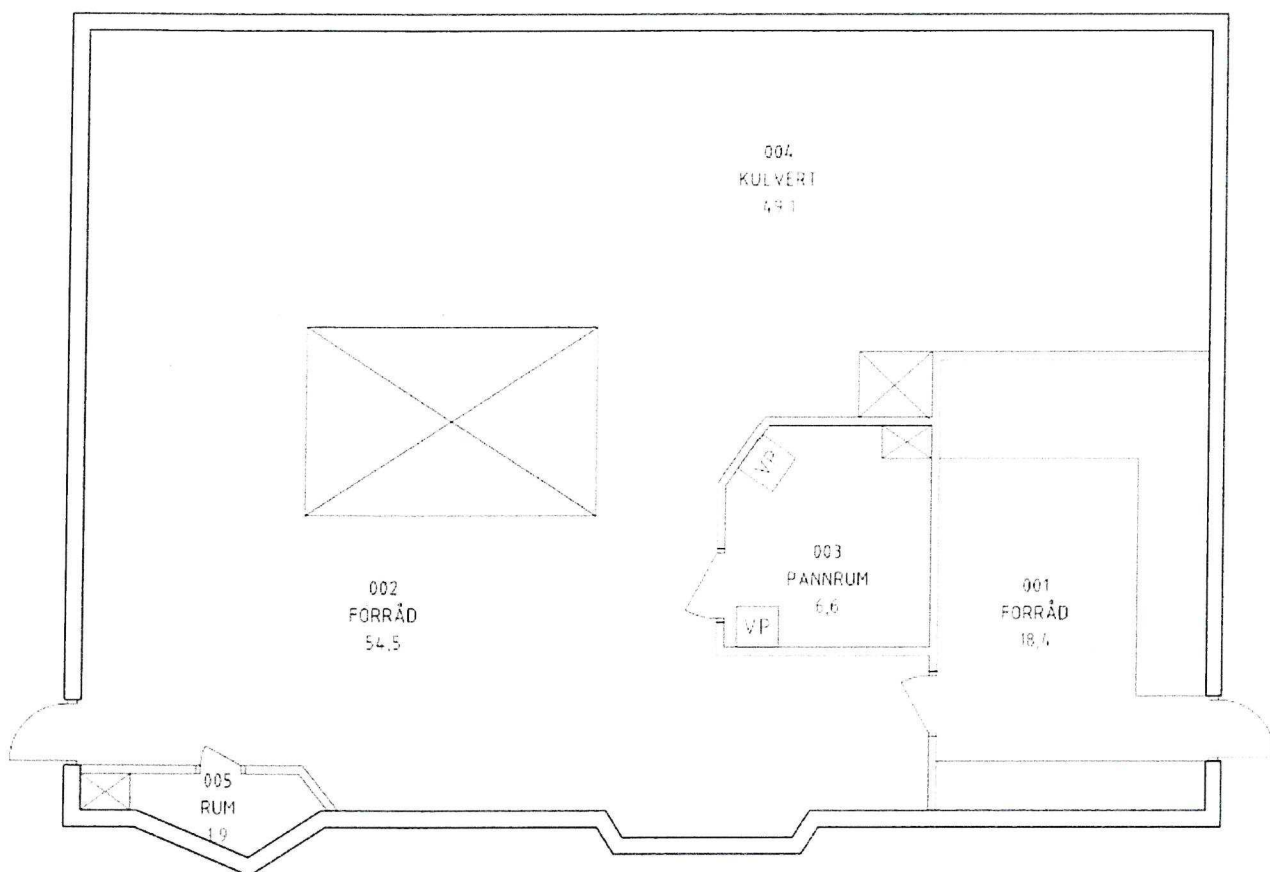
2010 – Bergvärme

2010 – Ny varmvattensberedare

2011 – Ny FTX-ventilation

Kommande underhåll

Se rekommendationer från den tekniska besiktning som utfördes 2021-08-23.



Källarplan – används som förråd och pannrum



Vind – används som förråd



MARÖ 5

Intäkter

Intäkterna i driftnettotabellen nedan är baserade på aktuella hyreskontrakt och faktiska utfall.

Kostnader

Kostnadssammanställningen i driftnettotabellen är netto och poster markerade med en * är antagna nyckeltal baserade på jämförbara objekt.

Driftnetto

Hyresintäkter	kvm	SEK	SEK/kvm
Förskola	375	290 287	774
Vidarefakturerade tillägg	-	64 508	172
SUMMA INTÄKTER	375	354 796	946
Kostnader			
Taxebundna kostnader		84 000	224
Fastighetsskötsel		29 000	77
Administration *		3 750	10
Försäkring		3 000	8
Fastighetsskatt		-	-
Tomträttsavgäld		36 900	98
Löpande underhåll *		28 125	75
Planerat underhåll *		18 750	50
SUMMA KOSTNADER		203 525	543
DRIFTNETTO		151 271	403

* Schabloner New Property baserat på jämförbara objekt











INFORMATION KRING FÖRSÄLJNING

Säljaren ämnar att sälja Fastigheten Marö 5.

Budinstruktioner

Det indikativa budet ska innehålla följande information och skickas via e-post till anders@newproperty.se senast den 29/10 2021:

- Kortfattad information om köparen
- Fastighetsvärde
- Tidsplan för tillträde
- Övriga villkor för förvärvet

New Property har av Säljaren anlitats som exklusiv rådgivare i försäljningsprocessen och har på uppdrag av Säljaren sammanställt denna information kring försäljning av Marö 5. Köparen har enligt lag undersökningsplikt och uppmuntras därför att noggrant undersöka fastigheten på platsbesök.

Informationen innehåller en sammanställning av uppgifter som tillhandahållits av Säljaren samt av Säljaren godkänd tredje part. Lämnade uppgifter har granskats och bearbetats av New Property i syfte att ge en rättvisande bild av Marö 5.

Underlaget syftar till att utgöra en bas för vidare diskussion avseende ett potentiellt förvärv.

New Property kan inte lämna några garantier för informationens aktualitet, riktighet eller fullständighet.

New Property, Säljaren och av Säljaren godkänd tredje part friskriver sig från allt ansvar vid eventuella fel eller ofullständigheter i detta prospekt, samt i övrigt lämnade uppgifter. Detta gäller uppgifter som lämnats i såväl muntlig som skriftlig form. New Property friskriver sig även från ansvar vid eventuella skriv-, bild- eller räknefel i detta prospekt, samt förbehåller sig rätten att när som helst göra ändringar i prospektet.

Information som framgår av detta prospekt, eller som på annat sätt kommunicerats, bör kontrolleras med Säljaren och/eller extern expertis innan en bindande köpehandling undertecknas. Säljaren ansvarar endast för sådana garantier som uttryckligen lämnas i den köpehandling som tecknas med slutlig köpare.

Konfidentiell information

Prospektet är strikt konfidentiellt. Mottagaren förbinder sig att inte sprida detta prospekt till annan part utan medgivande från New Property.

KONTAKT



Anders Norlander
ANSVARIG MÄKLARE
Partner/Reg. fastighetsmäklare
Mobil: 070-727 49 48
Mail: anders@newproperty.se



Olof Carlholm
KONTAKTPERSON FÖR PROJEKTET
Projektledare
Mobil: 076-233 83 38
Mail: olof@newproperty.se



Caroline Jansson
KONTAKTPERSON FÖR PROJEKTET
Analytiker/Reg. fastighetsmäklare
Mobil: 073-336 80 47
Mail: caroline@newproperty.se



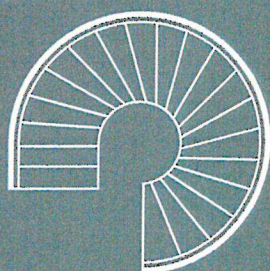
Gustaf Lettström
Projektledare
Mobil: 076-894 45 81
Mail: gustaf@newproperty.se



Thomas Lindqvist
Senior Director
Mobil: 070-870 80 72
Mail: thomas@newproperty.se



Fredrik Leifland
VD
Mobil: 073-097 56 12
Mail: fredrik@newproperty.se



new property

New Property Transaktion AB
Sibyllegatan 17, 114 42 Stockholm
+46 (8) 665 68 80
www.newproperty.se

