



Peter Dahlberg
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 23
peter.dahlberg@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-05-18

Försäljning av fastigheten Närke 6 på Södermalm för konvertering till bostäder. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna försäljning av fastigheten Närke 6 på Södermalm till Totila i Sverige AB, enligt upprättat köpekontrakt för 35,6 miljoner kronor.

Hans Pettersson
Tf förvaltningschef

Andreas Jaeger

Sammanfattning

Fastigheten Närke 6 är idag tomställd och ger ett underskott på ca 500 000 kronor per år. Den tidigare hyresgästen Stockholms stadsmuseum flyttade ut årsskiftet 2009/2010. Stadsmuseet använde lokalerna för fotoarkiv, kontor och framkallning. Vid genomförd miljöinventering påträffades föroreningar som behöver saneras. Detaljplanen för området föreskriver att huset ska användas till bostäder, varför det är lämpligt att fastigheten säljs för ombyggnad till bostadslägenheter. Det är också köparens avsikt. Fastigheten är ca 1 200 kvadratmeter (kvm) och kommer att ge ett tiotal nya bostäder.

En försäljning av fastigheten följer cityinitiativet mellan staden och fastighetsägarna i city, som syftar till att uppmuntra att fler kontor byggs om till bostäder i centrala lägen. Fler centrala bostäder medför en mer levande stad. Genom att föregå med gott exempel uppmuntrar staden också andra att bygga om kontor till bostäder.



Utlåtande

Bakgrund

I stadens Vision 2030 och fastighetsnämndens mål ingår att initiera och genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm, som medverkar till utveckling och förnyelse av vår huvudstad. Cirka tio nya bostadslägenheter skapas på Södermalm genom denna försäljning.

En försäljning av fastigheten följer cityinitiativet mellan staden och fastighetsägarna i city, som syftar till att uppmuntra att fler kontor byggs om till bostäder i centrala lägen. Fler bostäder i centrala lägen medför en mer levande stad. Genom att föregå med gott exempel uppmuntrar staden också andra att bygga om kontor till bostäder.

Fastigheten Närke 6 blev tomställd årsskiftet 2009/2010, då den befintliga hyresgästen Stadsmuseet flyttade ut. Stadsmuseet hyrde hela fastigheten och använde den för fotoarkiv, framkallning och kontor. Fastigheten har utjänta tekniska installationer och är heller inte optimal för kontorslokaler, då den tidigare har varit utformad för industri. Fastigheten förvärvades av staden år 1956.

Beskrivning

Byggnaden är uppförd 1878 och har fyra plan samt vind. Fastigheten byggdes om 1912 och 1959 och har använts för industriverksamhet, lager och kontor. Installationerna är utjänta och omfattande ombyggnation måste genomföras inom byggnaden för att anpassa lokalerna till dagens krav. En miljöinventering har visat att byggnaden behöver saneras från föroreningar som uppkommit av den tidigare fotoverksamheten. Markarealen har en omfattning på 581 kvm. Total area inom byggnaden är ca 1 200 kvm inklusive vind.

Fastighetskontoret har inte funnit andra kommunala verksamheter som är intresserade av lokalerna och bedömer att fastigheten inte är av strategisk betydelse för staden att äga.

Planförhållanden

Fastighetens läge bedöms som mycket bra, mitt emellan folklivet på Götgatsbacken och Mariatorget på en lugn bakgata. Fastigheten besitter ett stort miljömässigt värde, men är inte kulturklassad i Stadsmuseets märkning av stadens byggnader. Den detaljplan som gäller är Stadsplan PL6182A med tilläggsplan 2007-36070. Den föreskriver bostäder i fyra plan för fastigheten.

Köparen har för avsikt att bygga om fastigheten till bostäder enligt gällande detaljplan. En stor del av innergården på Närke 6 används idag som lekgård för förskolebarn. Kontoret hyr ut en lokal till Södermalms stadsdelsnämnd för förskoleverksamhet på den intilliggande fastigheten Närke 5. För att säkerställa att barnen även i framtiden ska kunna leka på innergården på Närke 6, har ett arrendeavtal om 20 år, med rätt till förlängning, tecknats till förmån för förskoleverksamheten. Köparen har tidigare genomfört fastighetsköp från stadens bolag som fungerat bra för sittande hyresgäster med förskoleverksamhet.



Försäljningsprocessen

Kontorets ramupphandlade rådgivningsföretag Newsec har hanterat marknadsföringen samt inkomna bud. Kontoret har skött kontraktsfrågor samt svarat för att genomföra uppmätningar, tekniska undersökningar, miljöinventering och visning av fastigheten inför försäljningen. Fastigheten har marknadsförts och visats under mars och april 2010. Marknadsföringen har bland annat skett genom annonsering i dagspress. Ett stort antal budgivare anmälde därefter intresse. De sju högsta budgivarna gavs tillgång till fastigheten för att kunna genomföra egna tekniska undersökningar. Det högsta slutbudet kom från Totila med 35,6 miljoner kronor. En värdering av fastigheten har också skett genom ett oberoende värderingsföretag.

Åtgärder

Köparens avsikt med köpet är att bygga om fastigheten till bostäder, vilket följer gällande detaljplan.

Tidsplan

Fastigheten kan tillträdas efter att fastighetsnämnden har godkänt försäljningen och beslutet har vunnit laga kraft.

Ekonomi

Kontoret och köparen har tecknat ett avtal där köparen erlägger 35,6 miljoner kronor i köpeskilling.

Resultatpåverkan

Hysesintäkter	+ 0 kr
Drift, underhåll & administration	- 203 tkr
Finansiella kostnader	- 283 tkr
Resultat efter finansiella kostnader	- 486 tkr



Nämndens resultat förbättras med 486 tkr vid en försäljning.

Reavinstberäkning

Försäljningspris	35,6 mnkr
Bokfört värde avförs	-4,9 mnkr

Beräknad reavinst **30,7 mnkr**

Reavinstens storlek kan komma att påverkas av tidpunkten för försäljningens slutliga genomförande, då avskrivningar och fastighetstekniska åtgärder som genomförs före tillträdet slutjusteras.

Samråd

Samråd har skett med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontoret har framfört att de anser att byggnaden har ett stort miljömässigt värde och att gällande plan föreskriver att fastigheten används för bostäder.

Slut