



# FASTIGHETSKONTORET EXPLOATERINGSKONTORET

2009-04-14  
TJÄNSTEUTLÅTANDE  
DNR 2009/206/115  
DNR E2009-554-00723

Kontaktperson fastighetskontoret  
Bo Helin  
Utvecklingsavdelningen  
Fastighetsutveckling  
Telefon: 08-508 269 53  
bo.helin@fsk.stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden  
2009-05-15  
Exploateringsnämnden  
2009-05-14

Kontaktperson exploateringskontoret  
Mårten Frumerie  
Innerstad  
Telefon: 08-508 262 39  
marten.frumerie@expl.stockholm.se

## **Överföring av fastigheten Ormen 9, Peter Myndes Backe 3 på Södermalm, från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner att fastigheten Ormen 9 överförs från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.
2. Exploateringsnämnden godkänner att fastigheten Ormen 9 överförs från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.

Torbjörn Johansson  
Förvaltningschef  
Fastighetskontoret

Krister Schultz  
Förvaltningschef  
Exploateringskontoret

### **Sammanfattning**

Fastigheten Ormen 9 ligger inom slussenområdet. Byggnaden som har en uthyrbar yta om cirka 1200 kvm kontorslokaler är vakant fr.o.m. februari 2009, eftersom kulturförvaltningen (Stadsmuseet) har flyttat. Fastighetskontoret har inte funnit några andra kommunala verksamheter som är intresserade av att hyra byggnaden.

Området vid slussen ska byggas om och planeras att var färdigbyggt om ungefär 10 år. Detta projekt samordnas av exploateringskontoret

Ombyggnaderna av slussenområdet kan påverka byggnaden med sprickor och sättningar.

Exploateringskontoret har gjort bedömningen att de, istället för försäljning till utomstående fastighetsägare, vill ha byggnaden överförd till sig och låta fastighetskontoret fortsätta att förvalta byggnaden. Denna förvaltning ska ske fram till att planerna för slussenområdet är etablerade. Därefter kan fastigheten säljas.

Fastigheten överförs till exploateringsnämnden med bokförda värden. Dessa är för mark cirka 1,2 mnkr och byggnad cirka 23,4 mnkr, vilket ger totalt 24,6 mnkr.

## Utlåtande

### Bakgrund

Byggnaden som har en uthyrbar yta om cirka 1200 kvm kontorslokaler är vakant fr.o.m. februari 2009, eftersom kulturförvaltningen (Stadsmuseet) har flyttat. Byggnaden renoverades år 2004-2005 och innehåller ca 30-40 arbetsplatser. Fastighetskontoret har inte funnit några andra kommunala verksamheter som är intresserade av att hyra byggnaden.



Området vid Slussen ska byggas om och planeras att vara färdigbyggt om ungefär 10 år. Detta projekt samordnas av exploateringskontoret. Fastighetens byggnad och tunnelbanan har en gemensam grund. En ny planerad tunnelbaneuppgång ska anläggas genom sprängning ungefär tio meter under byggnaden. Detta kan påverka med sprickor och sättningar i byggnaden som följd och leda till skadeståndskrav på staden.

Exploateringskontoret har efter beaktande av ovanstående gjort bedömningen att de, istället för försäljning till utomstående fastighetsägare, vill ha byggnaden överförd till sig och låta fastighetskontoret fortsätta att förvalta byggnaden. Denna förvaltning ska ske fram till att planerna för slussenområdet är etablerade. Därefter kan fastigheten säljas.

### Mål och syfte

Genom överförandet till exploateringsnämnden underlättas besluts- och förhandlings-situationer.

### Åtgärder

Fastigheten överförs till exploateringsnämnden med bokförda värden.



Hur fastigheten ska nyttjas under projektets gång är ännu inte klarlagt. Målsättningen är att hitta en verksamhet som inte störs av omkringliggande arbeten.

### **Tidplan**

Överföringen sker när förutsättningarna för överföringen föreligger.

### **Ekonomi**

Fastigheten är idag tom och genererar därför enbart kostnader. I och med överföringen kommer fastighetens resultat att påföras exploateringsnämnden. Fastighetsnämnden ersätts för förvaltningsuppdraget med cirka 80 tkr.

Underhållsnivån har varit försumbar de senaste åren, då fastigheten är nyrenoverad sedan 2004. År 2008 visade fastigheten nedanstående resultat.

Hysesintäkter	2 927 tkr
Driftskostnader	- 213 tkr
Underhåll	- 9 tkr
Administration	- 169 tkr
Finansiella kostnader	- 1 985 tkr
Resultat	551 tkr

Bokförda värden är för mark är ca 1,2 mnkr och byggnad ca 23,4 mnkr, vilket ger totalt 24,6 mnkr.

### **Risker**

De risker som minimeras vid överföring till exploateringsnämnden jämfört med försäljning till utomstående fastighetsägare är följande:

1. Ersättning för verksamhetsstörningar kan bli högre om fastigheten har en extern ägare.
2. Överklaganden och tidsförskjutningar om en ny fastighetsägare motsätter sig framtida utvecklingsplaner för området.
3. Skadestånd för grundläggning är lättare att reglera om staden äger byggnaden.

### **Slut**