



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

Till
Fastighetsnämnden 2012-12-11

Försäljning av Klamparen 8, Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att för sin del uppdra till fastighetskontoret att genomföra försäljningen av Klamparen 8 i enlighet med kontorets förslag.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om fullmäktiges godkännande av fastighetsnämndens uppdrag till fastighetskontoret avseende Klamparen 8.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetsnämnden äger och förvaltar idag fastigheten Klamparen 8, belägen i korsningen Fleminggatan och Pipersgatan på Kungsholmen i Stockholm. Fastighetens areal är 1512 kvm och byggnaden har en uthyrbar bruttoarea om 3063 kvm. Fastigheten har blå kulturklassificering och är i dagsläget tomställd. Senaste hyresgäst var Idrottsförvaltningen som lämnade fastigheten under våren 2012. Fastighetskontoret har sökt kommunala verksamheter som nya potentiella hyresgäster men ingen efterfrågan har kunnat identifieras.

I fastighetsnämndens försäljningspolicy som antogs 2012-05-19 framgår att fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden ska avyttras. Kontoret anser att Klamparen 8 inte är av strategisk vikt för staden att äga då det varken inrymmer några kommunala verksamheter eller kan anses syfta till kontorets affärsidé vilken är att förvalta fastigheter till nöje och nytta för Stockholm.

Utlåtande

Bakgrund

Enligt kommunfullmäktige ska kontoret förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha. Staden ska vidare ha en aktiv fastighetsförvaltning och en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Den aktiva förvaltningen innebär bland annat försäljning av fastigheter för att uppnå syftet om en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

I fastighetsnämndens försäljningspolicy som antogs 2012-05-19 framgår att fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden ska avyttras. Kontoret anser att Klamparen 8 inte är av strategisk vikt för staden att äga då det varken inrymmer några kommunala verksamheter eller kan anses syfta till kontorets affärsidé vilken är att förvalta fastigheter till nöje och nytta för Stockholm.

Fastigheten Klamparen 8 förvärvades av staden år 1971. Byggnaden uppfördes åt AB Separator (senare Alfa Laval) år 1899. Idrottsförvaltningen var fram till våren 2012 hyresgäster i huset men sedan de flyttade ut har huset stått tomt. Fastighetskontoret har sökt kommunala verksamheter som nya potentiella hyresgäster men ingen efterfrågan har kunnat identifieras. Fastighetskontoret anser därför att det nu lämpligt att avyttra fastigheten då den varken inrymmer kommunal verksamhet eller kan anses syfta till kontorets affärsidé som är att förvalta fastigheter till nöje och nytta för Stockholm. Det kan därmed inte anses av strategisk vikt att staden behåller fastigheten i sin ägo.



Mål och syfte

En försäljning av Klamparen 8 skulle syfta till ett bättre och mer ändamålsaktigt utnyttjande av stadens resurser. Kapitalvinsten som förväntas uppstå kan användas på ett resurseffektivare sätt än om objekten behålls för förvaltning.

Åtgärder

Inför försäljningen planerar fastighetskontoret att låta genomföra följande:

- Anpassningar av fastigheten. Bland annat av tekniska installationer i byggnaden så att hållbara lösningar för Klamparen 8 och intilliggande fastigheter uppnås. Exempelvis flytt av driftkontor och passersystem samt anpassa en av hissarna som i dagsläget tjänar både Klamparen 8 och intilliggande fastighet.
- Genomgång av servitut och övriga belastningar samt rättigheter.
- Ansöka om erforderliga lantmäteriförrättningar i det fall det behövs.
- Utredning av kulturvärdet av fastigheten.
- Värdering av fastigheten.
- Teknisk statusbesiktning.
- Eventuell miljöinventering.
- Eventuell uppmätning av byggnadens areor enligt svensk standard.

Ramupphandlad fastighetsmäklare anlitas vid försäljning på öppna marknaden.

Tidsplan

Kontoret kommer att påbörja arbetet under vintern 2012/2013 med målsättningen att avyttra fastigheten under första halvåret av 2013.

Organisation

Enligt kontorets transaktionsprocess ansvarar kontorets utvecklingsavdelning för försäljningen och ansvarig projektledare är Jennifer von Hofsten.

Ekonomi

Klamparen 8 har ett bokfört värde om 23 330 984 kr. Fastigheten är i dagsläget tomställd och levererar därför inga intäkter. Bedömda försäljningsomkostnader exklusive anpassningar av fastigheten och mäklararvode uppgår till ca 1 000 000 kronor.

Samråd

Inför försäljningen kommer kontoret att samråda med berörda förvaltningar. Eftersom fastigheten inte inrymmer någon kommunal verksamhet berörs närmast Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret.

Miljökonsekvenser

En utredning av om det behöver genomföras en miljöinventering, som syftar till att se om det finns några miljökonsekvenser att ta hänsyn till, kommer att göras.



Risker

- Tekniska anpassningar är mer komplicerade än förväntat.
- Transaktionsmarknaden är svårbedömd .

Plan för uppföljning

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden under slutet av 2013 med förslag till genomförandebeslut.

Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålsaktig förvaltning och ett bättre utnyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av Klamparen 8. Fastigheten är tomställd och genererar därför inga intäkter. Kontoret anser att en försäljning bättre syftar till kontorets affärsidé som är att förvalta och utveckla unika fastigheter till nytta och nöje för Stockholm och kontorets försäljningspolicy som innebär att fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden ska avyttras.

Slut