



Tommy Waldnert
Utvecklingsavdelningen
08-508 275 30
tommy.waldnert@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2011-01-18

Försäljning av fastigheten Fiskhallen 2 i Årsta. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att påbörja försäljningsprocessen för fastigheten Fiskhallen 2 i Årsta och återkomma till fastighetsnämnden för ett genomförandebeslut.

Thomas Perslund
T.f förvaltningschef

Andreas Jaeger

Sammanfattning

Fastighetsnämnden äger och förvaltar idag fastigheten Fiskhallen 2 i Årsta partihandelsområde. Fastigheten är en industrifastighet och inrymmer produktions-, lager- och kontorslokaler. Fastigheten har en tomtarea om cirka 3 500 kvm och byggnaden innehar en lokalarea om cirka 3 700 kvm.

Kontoret anser att Fiskhallen 2 inte längre är en fastighet med strategisk betydelse för staden att äga, då Fiskhallen 2 är den enda fastighet nämnden äger i området samt att byggnaden inte inrymmer några primärkommunala verksamheter.

Byggnaden har de senaste åren genererat ett överskott på grund av att färre underhållsåtgärder genomförts enligt underhållsplanen. Underhållsåtgärder är planerade för de kommande åren vilket tillsammans med att fastigheten inte är av strategisk vikt föranleder ett bra tillfälle för nämnden att avyttra fastigheten.



Utlåtande

Bakgrund

Fastigheten Fiskhallen 2 förvärvades av Staden för att säkra tillförseln av mat till staden. Byggnaden uppfördes 1962, då hela området byggdes. Det är den enda fastigheten med byggnad som nämnden äger i området idag. Fastigheten är en industrifastighet och inrymmer produktions-, lager- och kontorslokaler. Fastigheten har en tomtarea om cirka 3 500 kvm och byggnaden innehar en lokalarea om cirka 3 700 kvm. Ägandet och förvaltningen av markytor på området sköts numera av exploateringskontoret. Byggnaden som kontoret förvaltar har ett stort underhåll- och investeringsbehov.

Mål och syfte

Syftet med att avyttra Fiskhallen 2 är att fastigheten inte är av strategisk vikt för staden. Fiskhallen 2 är den enda fastighet nämnden äger i området samt att byggnaden inte inrymmer några primärkommunala verksamheter. Därtill har byggnaden ett stort underhålls- och investeringsbehov.

Åtgärder

Kontoret avser att sälja fastigheten på öppna marknaden genom att anlita mäklare. Innan en försäljning kan komma till stånd planerar kontoret att låta genomföra följande;

1. Teknisk överlåtelsebesiktning
2. Miljöinventering
3. Uppmätning av fastighetens lokalytor enligt svensk standard
4. Genomgång av servitut och övriga rättigheter och belastningar
5. Värdering av fastigheten
6. Upphandling av mäklare för kommersiella fastigheter

Tidsplan

Kontoret kommer att påbörja försäljningen av fastigheten Fiskhallen 2 under början av 2011. Processen beräknas ta cirka 6 månader.

Organisation

Utvecklingsavdelningen på kontoret ansvarar för försäljningen av fastigheten Fiskhallen 2 enligt kontorets transaktionsprocess.

Ekonomi

Fastigheten har under de senaste åren genererat ett överskott om ca 500 tkr per år på grund av färre underhållsåtgärder genomförts enligt underhållsplanen. Underhållsåtgärder är planerade för de kommande åren vilket kommer att påverka resultatet negativt vid en fortsatt förvaltning. Genom att undvika kommande underskott och det rådande marknadsläge gör att kontoret bedömer det som fördelaktigt för staden att avyttra fastigheten Fiskhallen 2. Fastigheten har ett bokfört värde om cirka 5,6 mnkr varav 2,2 mnkr avser byggnadsvärde och 3,4 mnkr avser mark. Försäljningsomkostnaderna för ovan nämnda utredningar och intern tid bedöms till cirka 300 tkr exklusive mäklararvode.



Samråd

Inför försäljningen kommer kontoret att samråda med berörda förvaltningar. Eftersom fastigheten inte inrymmer någon primärkommunal verksamhet berörs närmast exploateringskontoret.

Risker

För närvarande bedöms efterfrågan på liknande fastigheter som stor. Transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter i Stockholm är för närvarande bra med låga räntor och ansevärt större volymer än de svaga åren 2008 och 2009. En minimering av de risker som kan uppstå i fastighetsaffären, uppnås via den genomlysning kontoret genomför av fastigheten. Den sker i form av upprättande av tekniska beskrivningar, miljöinventering, uppmätning samt värdering.

Plan för uppföljning

Ett inriktningsbeslut anger att en försäljningsprocess ska påbörjas och hur den ska gå till för en viss grupp av fastigheter eller för en viss fastighet. Ett genomförandebeslut godkänner försäljningen. Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden under våren 2011 med förslag till genomförandebeslut.

Slut