

Handläggare
Jonas Mängs
Telefon: 0850826985

Till
Fastighetsnämnden
2021-12-14

Försäljning av fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att slutföra försäljningen avseende fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 för en köpeskillning om 524,5 mnkr till Ramsbury, i enlighet med bifogat köpekontrakt.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hemställa hos kommunfullmäktige om fullmäktiges godkännande av fastighetsnämndens beslut.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Sammanfattning

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 som ligger i direkt anslutning till Östermalms saluhall på Nybrogatan 25 och 27 vid Östermalmstorg.

Den byggnad som är belägen på fastigheterna består av ett hotell med tillhörande restaurang, spaanläggning samt övriga publika ytor. Byggnaden har en uthyrd area om 4 320 kvm, i enlighet med gällande hyresavtal. Byggnaden är uthyrd till en väletablerad hotelloperatör på ett långt hyresavtal. Fastigheterna har en markareal om totalt 1 305 kvm.

Då fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 inte används för den egna verksamheten eller långsiktigt behövs för det kommunala uppdraget anser kontoret att fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 bör försälas. Vidare framgår det av fastighetsnämndens direktiv att nämnden ska initiera försäljningsprocesser för större fastigheter inom beståndet, i syfte att renodla nämndens fastighetsbestånd och uppdrag. Kontoret föreslår försäljning av fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 för en köpeskillning om 524,5 mnkr till Ramsbury, i enlighet med bifogat köpekontrakt.

Ärendet

Bakgrund

I fastighetsnämndens ansvarsområde ingår det att bedriva en aktiv och långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning, bland annat genom kontinuerlig försäljning av fastigheter som inte används för den egna verksamheten eller långsiktigt behövs för det kommunala uppdraget.

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 som ligger i direkt anslutning till Östermalms saluhall på Nybrogatan 25 och 27 vid Östermalmstorg. Den byggnad som är belägen på fastigheterna har totalrenoverats och utvecklats från att innehålla kontorsverksamhet och butiker, till att idag bestå av ett hotell med tillhörande restaurang, spaanläggning samt övriga publika ytor. Gården mellan fastigheterna har glasats in och anpassats för att möjliggöra restaurangverksamhet. Projektet avslutades under 2021.

Byggnaden har en uthyrd area om 4 320 kvm i enlighet med gällande hyresavtal. Byggnaden är uthyrd till en väletablerad hotelloperatör på ett långt hyresavtal. Fastigheterna har en markareal om totalt 1 305 kvm.

Fastighetsnämnden fattade i november 2019 ett inriktningsbeslut om att uppdra fastighetskontoret att inleda försäljningsprocessen avseende fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47.

Avyttring

Försäljningen av fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 har skett på öppna marknaden via upphandlad fastighetsmäklare/transaktionsrådgivare.

Köparen Ramsbury är ett privatägt fastighetsbolag som ägs av en privatperson. Köparen förvärvar kommersiella fastigheter i centrala lägen och äger fastigheter inom, såväl som utanför, Sveriges gränser. De svenska fastigheterna finns främst i centrala Stockholm, och i utlandet äger Ramsbury fastigheter i England, Danmark, Frankrike, Tyskland, Italien och USA.

Mål och syfte

Det finns idag ingen kommunal verksamhet i byggnaden och fastigheterna kan inte heller anses som strategiskt viktig för stadens utveckling. I fastighetsnämndens direktiv framgår det att nämnden ska initiera försäljningsprocesser för större fastigheter inom beståndet i syfte att renodla nämndens fastighetsbestånd och uppdrag. För att minska omfattningen på hela projektets investeringsvolym, ett projekt som inkluderar Östermalms saluhall,

beslutade fastighetsnämnden i slutet av 2019 att hotellet ska avyttras. Avtal med köpare tecknades 2021-11-29, om en köpeskilling på 524,5 mnkr, och tillträde sker när fullmäktige godkänt försäljningen. Mot bakgrund av ovanstående anser kontoret att ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom försäljning av fastigheterna.

Åtgärder

Inför försäljningen har kontoret låtit genomföra följande:

- Lantmäteriförrättning
- Genomgång av servitut och övriga belastningar och rättigheter
- Värdering av fastigheterna
- Uppmätning av byggnadens areor

Ekonomi

Fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 har ett bokfört värde om totalt 505,9 mnkr inkluderat nedlagda utgifter för nyligen avslutat investeringsprojekt. Bedömda försäljningsomkostnader uppgår till totalt cirka 1,5 mnkr.

Samråd

Samråd och förankring har skett med exploateringskontoret vid genomförande av lantmäteriförrättning samt löpande i projektet med bland annat stadsbyggnadskontoret och Stadsmuseet.

Risker

Via den genomlysning som kontoret låtit genomföra inför försäljningen har de risker som kan uppstå i fastighetsaffären minimerats.

Kontorets analys

Då fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 inte används för den egna verksamheten eller långsiktigt behövs för det kommunala uppdraget anser kontoret att fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 bör försälas. Vidare framgår det av fastighetsnämndens direktiv att nämnden ska initiera försäljningsprocesser för större fastigheter inom beståndet, i syfte att renodla nämndens fastighetsbestånd och uppdrag. För att minska omfattningen på hela projektets investeringsvolym, ett projekt som inkluderar Östermalms saluhall, beslutade fastighetsnämnden i slutet av 2019 att hotellet ska avyttras. Avtal med köpare tecknades 2021-11-29, om en köpeskilling på 524,5 mnkr, och tillträde sker när fullmäktige godkänt försäljningen

Kontoret anser att ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47.

Bilagor

1. Köpekontrakt med kontraktsbilagor
2. Marknadsvärdering (Värdebedömning)

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-12-02
Lena Lien, Avdelningschef	2021-12-02