

**Handläggare**  
Jan Singthong Amnéus  
Telefon: 08-50826870**Till**  
Fastighetsnämnden  
2025-04-22

## Förvärv av tomträtten Kämpinge 2

### Genomförandesbeslut

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att genomföra förvärvet av tomträtten Kämpinge 2 i enlighet med bifogat köpeavtal.
2. Fastighetsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att godkänna nämndens beslut samt att teckna köpeavtal i enlighet med detta.
3. Fastighetsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att uppdraga fastighetsnämnden att ”döda” tomträtten i samband med tillträdet.

### Sammanfattning

Stadsdelsnämnderna Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista har sammanlagts till den nya stadsdelsnämnden Järva, som söker en gemensam kontorslokal.

Sedan inriktningsbeslutet fattades i april 2024 har en behovsanalys tagit fram från stadsdelen. Fastighetskontoret har utifrån denna låtit genomföra en programhandling som i detalj visar hur byggnaden ska byggas ut och byggas om för att tillgodose de uttalade behoven.

Målet med förvärvet är att tillgodose stadsdelsnämndens behov av ett sammanhållet kontor. Förvärvspriset är fastställt genom en värdering utförd av extern anlita fastighetsvärderare. Värderingen är baserad på en analys av såväl kassaflödesmetoden som ortsprismetoden.

## Ärendet

### Bakgrund

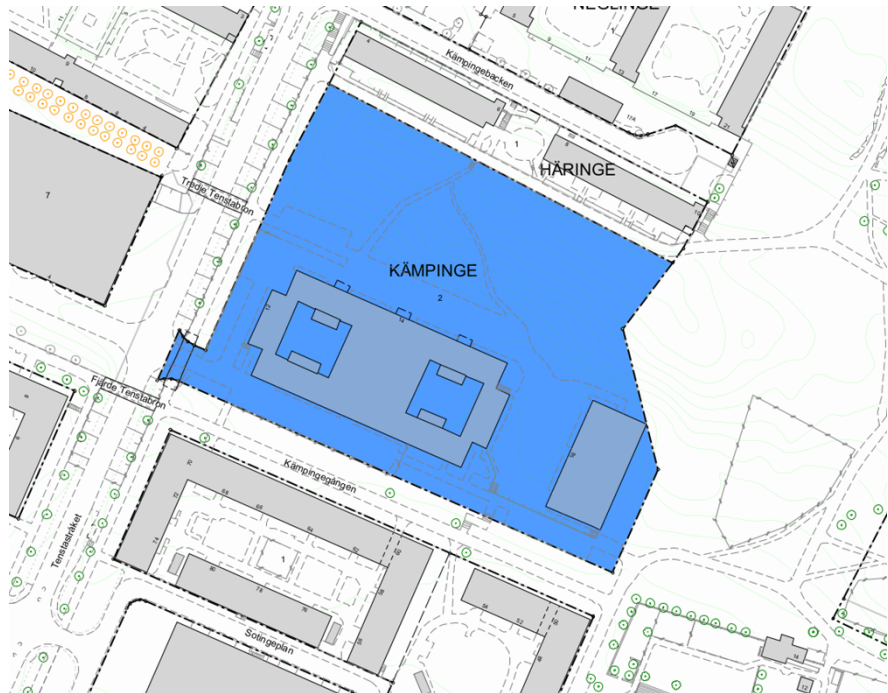
Den 1 juli 2023 sammanlades Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista stadsdelsnämnder till stadsdelsnämnden Järva. Järva stadsdelsnämnd söker nu en gemensam kontorslokal. I nuläget sitter före detta Spånga-Tensta i lokaler vid Elinsborgsbacken i Tensta och före detta Rinkeby-Kista sitter i lokaler i Kista industriområde. De båda stadsdelsnämnderna fattade innan sammanläggningen beslut om att gå vidare med förslag om att söka tillskapa ett nytt förvaltningskontor i före detta Kämpingseskolan. En av fastighetsnämndens huvuduppgifter är att tillhandahålla lokaler för stadens egna verksamheter. I linje med detta fattade fastighetsnämnden den 3 april 2024 ett inriktningsbeslut om att påbörja förvärvsprocessen av tomträtten Kämpinge 2 från Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Parallellt med detta har det pågått ett arbete för att i samarbete med stadsdelsförvaltningen undersöka dels förvaltningens kontorsbehov, dels fastighetens förutsättningar att möta dessa behov. Slutsatsen är att det både är möjligt och lämpligt att genomföra ett förvärv och en om- och tillbyggnad av tomträtten Kämpinge 2. Genom att samla de olika verksamheterna som är utspridda på olika platser kan en ökad samordning och effektivisering uppnås. Detaljerna framgår i ärendet *Nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning (2024/433)* som förväntas behandlas på fastighetsnämnden den 22 april 2025.

### Fastigheten och tomträtten

Kämpinge 2 ligger i nära anslutning till Tensta centrum på Tenstråket östra sida i höjd med centrumgaraget. En gångbro över Tenstråket från centrum gör att fastigheten är lättillgänglig till fots från Tenstagången.

Fastigheten Kämpinge 2 ägs av Stockholms stad, men är sedan 1991-12-03 upplåten med tomträtt. Tomträtten ägs av SISAB. Detaljplanen för fastigheten är upprättad den 15 juli 1965 och anger allmän användning A. Stockholms stad måste till följd av detta förvärva tomträtten för att ges rådigheten över samtliga nödvändiga rättigheter. I enlighet med köpeavtalet, bilaga 1, ska köparen anmäla köpet till fastighetsregistret hos Lantmäteriet. Eftersom Stockholms stad redan äger fastigheten, så kommer tomträtten att ”dödas” i samband med förvärvet. Fastighetskontoret har informerat exploateringskontoret om det planerade förvärvet av tomträtten.



*Fastigheten Kämpinge 2.*

### Huvudbyggnaden

Skolans huvudbyggnad utgörs av en rektangulär tegelklädd huskropp med två invändiga ljusgårdar. Huvudbyggnaden är i tre våningsplan, inklusive souterrängplan, och har en area om cirka 7 500 kvm (BTA). Byggnaden färdigställdes som högstadieskola år 1969 och invid byggnadens östra gavel ligger en idrottshall. Idag ägs byggnaden av SISAB och har fram tills nyligen används som evakueringslokal under renoveringen av Elinsborgsskolan. Efter evakueringen kommer således byggnaden behöva fyllas med annan för staden viktig verksamhet.

Efter den planerade om- och tillbyggnationen beräknas huvudbyggnaden utgöra ett komplett huvudkontor för cirka 640 medarbetare vid Järva stadsdelsförvaltning. Efter tillbyggnaden kommer ytan öka till 9 300 kvm (BTA).

### Gymnastikbyggnad

På fastigheten finns även en gymnastikbyggnad om cirka 900 kvm (BTA). Byggnaden innehåller två gymnastiksalar samt tillhörande omklädningsrum och teknikutrymmen. Utbildningsförvaltningen har tidigare varit hyresgäst i både huvudbyggnaden och gymnastikbyggnaden. Fastighetsnämnden ansvarar för uthyrning av fastigheter och byggnader för idrottsändamål till idrottsnämnden. Eftersom kopplingen till gymnastikbyggnaden har försvunnit bör istället inhyrningen framgent ske av idrottsförvaltningen. På så vis garanteras tillgången till gymnastiksalarna för både skolor och

föreningsidrotten genom idrottsförvaltningens ordinarie bokningssystem. Tillsammans med idrottsnämnden förs även en dialog om såväl hyresavtal som eventuell framtida upprustning av gymnastikbyggnaden.

### Granskning och besiktning (Due Diligence)

#### **Teknisk**

I projektet för ombyggnationen har den tekniska statusen för byggnaden undersökts i flera delprojekt. Slutsatsen över lag är att tekniska installationer i de flesta fall är från byggåret 1969. Därmed är den tekniska livslängden i huvudsak uppnådd. Ett undantag från detta är ventilationsaggregaten i huvudbyggnaden som är relativt nya och sannolikt kan återanvändas.

#### **Juridisk**

Köpeavtalet har arbetats fram med stadsledningskontorets juridiska avdelning. Bland annat har fastighetsregistret, taxeringsbeslut att SISAB är tomträttsliga ägare samt att staden är ägare av fastigheten granskats. I köpeavtalet garanterar säljaren att säljaren är den faktiska ägaren av tomträtten.

Det har under utredningsarbetet framkommit att totalhöjden för delar av huvudbyggnaden idag överstiger den maximalt tillåtna höjden som anges i detaljplanen. Något som innebär att byggnaden har ett så kallat planstridigt utgångsläge. Detta skulle i praktiken kunna försvåra prövning av andra bygglovsåtgärder. Avvikelsen är dock beviljad i tidigare bygglov och får därför antas vara ansedd som en smärre avvikelse. I samråd med stadsbyggnadskontoret ska det således vara möjligt att bevilja bygglov för andra åtgärder, trots det planstridiga utgångsläget (PBL 9kap30§ 1b).

#### **Ekonomiskt**

I köpeavtalet bifogas samtliga gällande hyresavtal med utbildningsförvaltningen. I enlighet med köpeavtalet kommer SISAB avsluta hyresavtalen innan tillträdet. Dock kommer ett hyresavtal med utbildningsnämnden kvarstå till årsskiftet 2025/2026 gällande förråd i källaren. Samtliga nya avtal kommer baseras på självkostnadshyra.



*Före detta Kämpingeskolan.*

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av fastighetskontorets transaktionsenhet.

### **Tidplan**

Fastighetsnämnden samt SISAB behandlar förvärvs- och försäljningsärendet i april 2025. Ärendet planeras vidare behandlas i kommunstyrelsen under maj och i kommunfullmäktige i juni 2025. Efter beslut i kommunfullmäktige ska köpeavtalet tecknas. Tillträdet planeras till den 1 september 2025. Därefter planeras om- och tillbyggnadsprojektet att pågå fram till och med 2028.

### **Ekonomi**

Köpeskillingen fastställs genom framtagande av ett marknadsvärde från en extern värderingsfirma baserat på ett normalt skick. Utifrån en närmare granskning av aktuella brister i besiktningsprotokoll och myndighetskrav har en förhandling genomförts tillsammans med SISAB. Sammantaget har marknadsvärderingen landat i ett förvärvspris på 85,5 mkr. Enligt köpeavtalet ska tillträdet ske den 1 september 2025 eller enligt överenskommelse, se vidare bilaga 1 Köpeavtal. Köpeavtalet förutsätter ett godkännande i kommunfullmäktige.

Stadsdelsnämndens hyra kommer baseras på kostnaden för förvärvet samt investeringen för de verksamhetsanpassningar som krävs för verksamheten, i enlighet med stadens gällande principer för internhyressättning. Innan hyresgästerna tecknat avtal och flyttat in kommer fastighetsnämnden att belastas med kapitalkostnader för förvärvet.

Påverkan på andra nämnders och styrelsers ekonomi  
Hyran för Järva stadsdelsnämnd kommer bli självkostnadsbaserad och baseras på förvärvspriset samt kostnaden för till- och ombyggnaden av byggnaden. Exploateringsnämndens intäkter kommer att minska med det årliga beloppet av tomträttsavgälden. Utbildningsförvaltningens hyreskostnader kommer att minska. SISAB kommer att göra en reavinest.

### **Risker och möjligheter**

Mellan kommunen och dess bolag ska transaktioner genomföras till marknadspris. Skulle underpriser användas inom kommun-koncernen skulle detta felaktigt kunna användas till att minska kommunens skatt. För eliminera denna risk har en extern firma anlåtats för att värdera tomträtten.

En allvarlig risk med förvärvet är att beslut från stadsdelsnämnden om att flytta till Kämpinge sker senare. I teorin skulle det kunna betyda att fastighetsnämnden står med en kostsam fastighet utan lämplig uthyrning. Sannolikheten bedöms dock som låg eftersom förslaget dels är fastslaget i kommunfullmäktiges budget samt att projektet bygger på ett samarbete med stadsdelsnämnden.

För att förvärvet ska bli meningsfullt krävs en lyckad om- och tillbyggnad av huvudbyggnaden till kontor för Järva stadsdelsnämnd. Stadsdelen har fattat beslut i linje med detta och en programhandling har tagits fram för att beskriva genomförandet. Trots detta finns risker med om- och tillbyggnaden, bland annat kan stommen behöva förstärkas ytterligare för att klara det tillbyggda taket. Vidare finns alltid risken att projektet blir dyrare än budgeterat, vilket i så fall skulle få konsekvensen att hyran för stadsdelen stiger. Riskerna hanteras genom att behovsanalysen av vilket typ av kontor som stadsdelen önskar noga har analyserats samt i detalj hanterats i programhandlingen.

Gällande gymnastikbyggnaden så finns en möjlighet att öka användningen genom att idrottsnämnden blir förstahandshyresgäst. Idrottsnämnden har avtal med utbildningsförvaltningen gällande användningen på dagtid för skolidrott samtidigt som föreningslivet har ett bokningssystem som garanterar hög användning under kvällar och helger.

**Fastighetskontoret**  
Ekonomiavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

Vidare finns en möjlighet att i samarbete med idrottsnämnden genomföra renovering av bland annat tekniska installationer i gymnastikbyggnaden. Bland annat kan detta innebära en

standardhöjning av ventilationssystemet. Ett projekt i denna riktning har påbörjats.

Vid förvärv av tomträtter betalas i normala fall en stämpelskatt till Lantmäteriet. Stämpelskatten för kommuner utgör 1,5 % av de högsta beloppet av förvärvspriset eller taxeringsbeloppet. Då staden redan äger fastigheten bedömer fastighetskontoret att tomträtten kan ”dödas” utan att någon stämpelskatt utgår.

Förvärvet förutsätter att beslut fattas om om- och tillbyggnad av byggnaden, se ärende *Nytt förvaltningskontor för Järva stadsförvaltning* (Dnr FSK 2024/433) som förväntas behandlas på fastighetsnämnden den 22 april 2025.

### **Kontorets analys**

Sedan inriktningsbeslutet i fastighetsnämnden i april 2024 har omfattande utredningar genomförts. Bland annat har Järva stadsdelsnämnd tagit fram en behovsanalys utifrån sina specifika kontorsbehov. Vidare har en programhandling arbetats fram för hur byggnaden ska byggas om och till för att tillgodose dessa behov. Sammantaget visar utredningarna att byggnaden kan bli en funktionell och attraktiv arbetsplats för Järva stadsdelsnämnd.

En extern värdering har tagits fram för att fastställa förvärvspriset. Juridiska avdelningen på stadsledningskontoret har varit med och säkerställt att köpeavtalet håller god kvalitet och ger till köparen nödvändiga garantier.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. *Köpeavtal Tomträtten Kämpinge 2*

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-04-08
Camilla Silfverling, Avdelningschef	2025-04-08