

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

Förvärv av tomträtt

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta följande.

1. Styrelsen godkänner att Fastighets AB Charkuteristen förvärvar tomrätten till fastigheten Isterbandet 6 i Stockholm för en köpeskilling om 34,5 mnkr och på villkor som anges i köpeavtal.
2. Bolagets låneram utökas med 40 mnkr.
3. Förvärvet anmäls till Stockholms Stadshus AB.
4. Omedelbar justering av ärendet.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

Som ytterligare ett led inför den kommande utvecklingen av Slakthusområdet föreslås att tomrätten till fastigheten Isterbandet 6 förvärfvas av Fastighets AB Charkuteristen för en köpeskilling om 34,5 mnkr och med tillträdesdatum 7 april 2014 (under förutsättning av erforderliga beslut).

Genom att bli ägare till såväl mark som byggnader inom Slakthusområdet får staden bättre kontroll och styrning på området inför utvecklingen i enlighet med ”Vision Söderstaden” och den planering som pågår för utvecklingen inom Slakthusområdet.

Bakgrund

Staden äger genom exploateringsnämnden och fastighetsnämnden största delen av marken i Slakthusområdet. Den totala markarean uppgår till cirka 300 000 kvm i Slakthusområdet.

Fastighetsnämnden och St Erik Markutvecklings dotterbolag innehar även byggnaderna på ett stort antal fastigheter i området. Stadens totala uthyrbara lokalarea i området uppgår för närvarande till ca 150 000 kvm inklusive S:t Erik Markutvecklings objekt.



Karta 1: Rödmarkerat område avser Gullmarsplan/Slakthusområdet, pil markerar läge för fastigheten Isterbandet 6

Stockholms stad har genom fastighetskontoret sedan flera år drivit utvecklingsplaner inom Slakthusområdet och staden har, bl a genom S:t Erik Markutveckling AB förhandlat om och genomfört vissa strategiska förvärv av fastigheter inom området.

I syfte att förbereda för de eventuella förvärv/försäljningar av fastigheter m.m. som kommer att krävas för utvecklingen i Slakthusområdet, beslutade styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 15 juni 2009 att bilda fem nya dotterbolag under koncernen S:t Erik Markutveckling AB. Därav följer att det är lämpligt att hantera stadens bolag som äger fastigheter i Slakthusområdet på ett samordnat sätt, och då närmast under S:t Erik Markutveckling AB. S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger i dagsläget elva tomträtter i området.

I Stockholms stads vision 2030, ingår utvecklingsplaner för hela Johanneshovsområdet. I juni 2010 antog kommunfullmäktige Vision Söderstaden 2030 vilket innebar att utredningsarbete för Söderstaden kunde påbörjas. Söderstaden ska fortsätta att utvecklas som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt. Söderstaden har delats upp i fyra programområden; Globenområdet, Slakthusområdet, Gullmarsplan och Nynäsvägen samt Södra Skanstull. Slakthusområdet utgör ett viktigt delområde i detta programarbete.

I december 2011 fattades ett flertal beslut rörande Söderstaden och Slakthusområdet i stadsbyggnads-, exploaterings- och fastighetsnämnderna. Stadsbyggnadsnämnden antog en stadsbyggnadsstrategi för Söderstaden. Stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag att påbörja ett

programarbete med mål att utveckla Slakthusområdet från ett renodlat verksamhetsområde till en blandad stadsdel där verksamheter, boende, service och kultur samexisterar. Tradition och historia ska tillvaratas genom en satsning på publika verksamheter kopplade till mat, dryck och evenemang. Kulturhistoriska värden ska bevaras och kompletteras med ny varierad bebyggelse. Slakthusområdet bedöms kunna rymma cirka 2.500 - 3.000 nya bostäder. Runt 100.000 kvm verksamhetsyta kommer finnas i bevarade lokaler. Till detta planeras en handelsetablering innehållande ett Ikeavaruhus och ytterligare handel. Exploateringskontoret har i uppdrag att utreda en blandad stadsdel med bostäder, handel och verksamheter. Fastighetskontoret har i uppdrag att dels utreda ett alternativt livsmedelscentrum i Larsboda industriområde i Farsta dels utreda utvecklingsmöjligheterna för de fastigheter staden avser äga långsiktigt i Slakthusområdet. Områdets första detaljplan bedöms kunna vara antagen tidigast 2016.

Fastigheten Isterbandet 6 har ett mycket strategiskt läge inför områdets kommande utveckling.

Ärendet

Som ett ytterligare led i den övergripande hanteringen av fastigheter i Slakthusområdet föreslås nu att Fastighets AB Charkuteristen förvärvar tomträtten till fastigheten Isterbandet 6 i Slakthusområdet.

Fastigheten är belägen i Slakthusområdet med gatuadress Träskolevägen 17. Staden är genom exploateringsnämnden ägare till marken, som upplåts med tomträtt. Tomtarealen är 2185 kvadratmeter. Fastigheten är bebyggd med en byggnad med tegelfasad uppförd för "Enskede Elverk" runt 1910 och tillbyggnad har därefter skett i olika omgångar under 1970-1990 tal. Byggnaden som i huvudsak består av två våningar och källarplan har en fasad mot Enskedevägen i söder som är bevarandevärd enligt stadsmuseet. Den uthyrbara arean är uppmätt till 2030 kvadratmeter. Huset är fullt uthyrt. Säljarens projektledningsbolag Ebab är med dess dotterbolag klart dominerande hyresgäst. Byggnaden har fasader av rött murtegel och tak av plåt, med mestadels 3-glasfönster. Huset är i normalgott skick såväl in-, som utvändigt. Byggnaden värms med fjärrvärme. Fastigheten har gemensam värme och vattenförsörjning samt infart med grannfastigheten Isterbandet 5 vilken ägs av Fortum. De gemensamma funktionerna regleras genom servitut.

Förslag till köpeavtal mm

Avtalet innebär att Stockholms stad genom dess bolag Fastighets AB Charkuteristen förvärvar tomträtten till fastigheten Isterbandet 6 i Slakthusområdet. Säljare är Ebab Byggadministration AB. Ebab hyr lokaler och bedriver verksamhet i huset.

Förslaget till köpekontrakt innehåller och reglerar bl a följande:

- Fastighets AB Charkuteristen förvärvar tomträtten till fastigheten Stockholm Isterbandet 6.
- Köpeskillingen uppgår till 34,5 mnkr.
- Tillträde sker 7 april 2014 efter godkännande av Fastighets AB Charkuteristens styrelse.

- Tomträtterna överläts i befintligt skick med friskrivning för säljaren från ansvar för fel och brister. Köparen har haft möjligheten att besiktiga fastigheten och gällande hyresavtal.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier om tomträtterna, bl a vad avser ägande, försäkringar, myndighetskrav, drift mm.

Bifogat förslag till köpekontrakt daterat 2014-02-19 är den slutliga avtalsversionen. Parterna har kommit överens om en köpeskillning om 34,5 mnkr.

Köpeskillningen är i nivå med extern marknadsvärdering utförd av Newsec AB. Bolaget har med hjälp av extern expertis låtit genomföra en sk due-diligence avseende miljö, teknik, ekonomi och juridik som en del i förvärvsprocessen. Efter genomgång har bland annat nya hyresavtal med säljarens dotterbolag tecknats. Den sammantagna bedömningen av fastigheten är att denna håller normal standard och att inga större underhållsåtgärder utöver normalt är att vänta.

Genom förvärvet erhåller staden genom S:t Erik Markutveckling en utökad kontroll och handlingsfrihet inför kommande utveckling i området. Förvärvet underlättar den fortsatta utvecklingen av Slakthusområdet enligt Vision Söderstaden 2030. Förvärvet görs också på relativt goda ekonomiska villkor vid fortsatt marknadsmässig uthyrning. Inga vakanser och ett bedömt begränsat åtgärdsbehov pekar på ett initialt driftöverskott. Till följd av förvärvet behöver bolagets låneram justeras.

Bilaga:

1. *Köpeavtal, version daterad 2014-02-19 (Sekreteress)*

