

Sekretess 19 kap 1§ OSL, 31 kap 16§ OSL

Förvärv av tomträtt och försäljning av mark - genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Styrelsen föreslår koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige att besluta följande.
 - a) S:t Erik Markutveckling ABS förvärv av samtliga aktier i Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org. nr 559083-1896, och därmed tomträtten Valsverket 10, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 203 mkr och i övrigt på villkor som presenteras i ärendet, godkänns.
 - b) S:t Erik Markutvecklings dotterbolag Fastighets AB G-mästarens försäljning av obebyggd mark - del av Gjutmästaren 6 – för en köpeskilling om 21,5 mnkr och i övrigt på villkor som presenteras i ärendet, godkänns.
 - c) Ny bolagsordning för Sagax Stockholm AB 24 AB (under namnändring), org. nr 559083-1896, godkänns.
 - d) Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
 - e) S:t Erik Markutvecklings lånelimit utökas med 203 mnkr för att genomföra förvärvet.
 - f) Ny styrelse för Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org. nr 559083-1896, utses.
 - g) Lekmannarevisor och suppleant för denne i Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org. nr 559083-1896, utses.
 - h) S:t Erik Markutveckling AB får i uppdrag att genomföra köp och försäljning samt teckna erforderliga avtal.
 - i) Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.
2. Styrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande och uppdrag enligt punkt 1 ovan samt av erforderlig finansiering följande.
 - a) Tjänsteutlåtande Förvärv av tomträtt och försäljning av mark 2017-08-07 godkänns.
 - b) Förvärvet av samtliga aktier i Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org. nr 559083-1896, och därmed tomträtten Valsverket 10, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 203 mkr och i övrigt på villkor i aktieöverlåtelseavtal med tilläggsavtal godkänns.



- c) Fastighets AB G-mästarens försäljning av obebyggd mark - del av Gjutmästaren 6 - för en köpeskilling om 21,5 mnkr och i övrigt på villkor som anges i fastighetsöverlåtelseavtal med tilläggsavtal, godkänns.
- d) Styrelseordföranden i S:t Erik Markutveckling AB, Jonas Schneider, utses till ombud vid extra bolagsstämma för Sagax Stockholm 24 AB (under namnändring), org. nr 559083-1896, på tillträdesdagen.
- e) Finansiering av förvärvet sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
- f) Fastighets AB G-Mästaren får i uppdrag att genomföra försäljningen samt teckna erforderliga avtal.
- g) Vd får i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar, träffa övriga avtal och vidta de åtgärder som erfordras för att verkställa beslutet.
- h) Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling AB och AB Sagax föreslås genomföra en bytesaffär i Ulvsunda. S:t Erik Markutveckling köper tomträtten Valsverket 10 genom ett bolagsförvärv och AB Sagax förvärvar genom dotterbolag ett obebyggt markområde om cirka 9.734 kvm - del av Gjutmästaren 6.

AB Sagax är ett börsnoterat fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Bolaget har varit verksam inom detta område i många år och äger och förvaltar sina fastigheter med ett mycket långsiktigt perspektiv.

Tomträtten *Valsverket 10* ligger inom ett av stadens större stadsutvecklingsområden, Ulvsunda, där ett sk programarbete har pågått sedan 2008. Oklarhet kring gränserna för buller från Bromma flygplats har försenat stadsutvecklingen, men det pågår ett arbete med ett flertal detaljplaner för bostäder och allmänna ändamål i närområdet. Och fler etapper med detaljplaner är på gång att starta. Tomträtten omfattar drygt 20.000 kvm mark och är bebyggd med industribyggnader om totalt ca 16.440 kvm. Det finns fyra hyresgäster i fastigheten. Valsverket 10 bedöms möjlig att på sikt ingå i stadsutvecklingen. Det obebyggda markområdet är en mindre del av *Gjutmästaren 6*, f d Prippsbryggeriet, och gränsar direkt till Gjutmästaren 8, vilken ägs av Sagax. Enligt gällande gränsvärden för buller från Bromma Flygplats kan denna mark inte bebyggas med bostäder så länge flygplatsen finns kvar, det vill säga åtminstone fram till 2038. Sagax har för avsikt att bebygga sin egen fastighet Gjutmästaren 8 tillsammans med den förvärvade marken med moderna byggnader för lättindustri och bl a flytta vissa av verksamheterna från Valsverket 10 hit.

Aktieöverlåtelse- och fastighetsöverlåtelseavtal har tagits fram. S:t Erik Markutveckling AB föreslås förvärva samtliga aktier i AB Sagax:s helägda dotterbolag Sagax Stockholm 24 AB och därmed indirekt tomträtten Valsverket 10 i Ulvsunda. Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 203 mnkr. Samtidigt föreslås S:t Erik Markutvecklings dotterbolag Fastighets AB G-mästaren sälja ett obebyggt markområde om ca 9 734 kvm – del av Gjutmästaren 6 – för en köpeskilling om 21,5 mnkr. Aktieöverlåtelse- och

fastighetsöverlåtelseavtalen benämns gemensamt bytesaffären. S:t Erik Markutveckling har låtit göra sedvanliga externa värderingar av tomträtten och marken, en översiktlig bedömning av teknik och miljö samt en juridisk och ekonomisk granskning av tomträtten.

Ur stadens och S:t Erik Markutvecklings perspektiv finns fördelar med bytesaffären. Valsverket 10 bedöms kunna främja och ingå i kommande stadsutveckling i Ulvsunda. Fastigheten är stor och läget mycket bra. Fastigheten skulle kunna bebyggas med bostäder och allmänna ändamål som t ex skolor och förskolor istället för att fortsätta nyttjas för lager- och logistikverksamhet under många år till. Samtidigt möjliggör bytesaffären att nya, moderna byggnader för lättindustri byggs inom de mer bullerstörda delarna av Ulvsunda. Bolaget har genom kontakter med stadsbyggnads- och exploateringskontoren blivit stärkt i sin uppfattning att förvärvet av Valsverket 10 är angeläget ur en långsiktig bostadsförsörjningssynpunkt. Bytesaffären har också ha stöd i utställningsförslaget till ny Översiktsplan från juni 2017.

Bakgrund – stadsutveckling i Ulvsunda

Enligt utställningsförslaget till ny Översiktsplan från juni 2017 finns fortsatt mycket goda möjligheter till stadsutveckling i Ulvsunda industriområde. En omvandling till tät blandstad pågår närmast Bällstaviken. Förutom tillkommande bebyggelse med nya lokala parker och torg samt ny stadsgata finns goda förutsättningar för en ny sammanhängande strandpromenad längs Bällstaån. Med nya bostäder behöver mark reserveras för nya förskolor och skolor i Ulvsunda och Mariehäll där behovet är stort. Nya mötesplatser med till exempel närservice, kultur och idrott behöver skapas. De delar av industriområdet som påverkas av flygplatsens bullerbegränsningar kan vidareutvecklas och fortsätta bidra med arbetsplatser och verksamheter.

S:t Erik Markutveckling anser att föreliggande förslag till bytesaffär väl överensstämmer med intentionerna i förslaget till Översiktsplan.



Bild 1: Stadsutvecklingsområdet Ulvsunda



Bild 2: Flygbild Valsverket 10 (gul) och marken, del av Gjutmästaren 6 (gul färg)

Beskrivning av tomträtten Valsverket 10 och marken del av Gjutmästaren 6

Valsverket 10

Tomträtten omfattar drygt 20.000 kvm mark och är bebyggd med industribyggnader om totalt ca 16.440 kvm.. Byggnaderna är uppförda med ett, två och delvis tre plan ovan mark. Byggnaderna är uppförda ca 1960 med tillbyggnader 1977 och 1980. Byggnaderna är uppvärmda med olja och el. Överlag bedöms byggnaden vara i förväntat skick med avseende på byggnadstyp och byggår. Länsstyrelsen och Miljöförvaltningen har inga särskilda misstankar om förekomst av förorenad mark inom fastigheten. . Det finns fyra hyresgäster i fastigheten. Sagax planerar en ombyggnad för en av hyresgästerna.

Markområde – del av Gjutmästaren 6

Det obebyggda markområdet som om 9 734 kvm som föreslås säljas till Sagax ligger längs Norrvägen invid Tvärbanan och gränsar till Sagax fastighet Gjutmästaren 8. Området nyttjas idag delvis som upplag för Stockholm Vatten och Avfalls jordmassor delvis som parkering. Enligt gällande stadsplan från 1968 får marken användas i huvudsak för industriändamål. Viss del av marken får inte bebyggas och har markerats med så kallad prickmark. Enligt gällande gränsvärden för buller från Bromma Flygplats kan markområdet inte bebyggas med bostäder så länge flygplatsen finns kvar, det vill säga åtminstone fram till 2038.

Säljaren och försäljningsprocessen

AB Sagax är ett börsnoterat fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Bolaget har varit verksam inom detta område i många år och förvaltar sina fastigheter med ett mycket långsiktigt perspektiv. Sagax fastighetsinnehav uppgick vid årsskiftet 2016/2017 till 2 312 000 kvm fördelat på 440 fastigheter. Bolaget äger fastigheter i Sverige, Finland, Frankrike, Tyskland, Nederländerna och Danmark. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholm

Tomträten Valsverket 10 ägs av AB Sagax helägda dotterbolag Sagax Bokbindaren 1. S:t Erik Markutveckling tog kontakt med Sagax under 2016 för att efterhöra intresset av att sälja tomträten. Sagax, som har sin tyngdpunkt av fastigheter i Stor-Stockholm, meddelade att man snarare planerar för tillväxt och förvärv än för försäljningar i Stockholm. Vidare hade Sagax just tecknat ett nytt, långt hyresavtal med en stor hyresgäst i Valsverket 10, vilket också innebar att förberedelser inför en större hyresgäst Anpassning av byggnaderna pågick. Mot bakgrund av detta diskuterades olika möjligheter till byten snarare än en ren försäljning.

Resultatet av förhandlingen med Sagax är ett förslag till bytesaffär där S:t Erik Markutveckling köper Valsverket 10 och Sagax köper ett obebyggt markområde från S:t Erik Markutveckling. Genom förvärvet av mark kan Sagax bebygga sin egen angränsande fastighet Gjutmästaren 8 tillsammans med marken med moderna byggnader för lättindustri och bli flytta viss verksamhet från Valsverket 10 dit. Sagax har vidare för avsikt att ansöka om så kallad markanvisning inom Riksby programområde i syfte att kompensera för den fastighetsvolym som försvinner med anledning av försäljningen av Valsverket 10. S:t Erik Markutveckling gör bedömningen att Sagax med sin långa erfarenhet av att äga och förvalta moderna och funktionella lättindustri lokaler - både från Stockholm, övriga Sverige och utomlands - kan bli en tillgång inom arbetsplatsområden i såväl Ulvsunda som Riksby.

S:t Erik Markutveckling har låtit utföra en extern värdering av Valsverket 10 och del av Gjutmästaren 6. Bolaget har vidare låtit göra en sedvanlig översiktlig bedömning av teknik och miljö samt ekonomisk och juridisk granskning av tomträten.

Aktieöverlåtelse- och fastighetsöverlåtelseavtal

Aktieöverlåtelseavtal och fastighetsöverlåtelseavtal som båda är villkorade av varandra har tagits fram.

De två avtalen innehåller och reglerar i huvudsak bl a följande:

Aktieöverlåtelseavtal

1. S:t Erik Markutveckling förvärvar samtliga aktier i ett nybildat bolag Sagax Stockholm 24 AB org. nr 559083-1896 och därmed tomträten Valsverket 10.
2. Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 203 mnkr.
3. Efter en mindre hyresgäst Anpassning av Valsverket 10 och en kort förhyrning flyttar befintlig hyresgäst i Valsverket 10 sin verksamhet till en ny byggnad som Sagax ska uppföra inom fastigheten Gjutmästaren 8 och del av Gjutmästaren 6.
4. Sagax genomför denna mindre ombyggnad av Valsverket 10 och hyresgästen tecknar ett kort hyresavtal som ersätter dagens långa hyresavtal.
5. S:t Erik Markutveckling ersätter Sagax med 7,5 mnkr avseende del av ombyggnadskostnad.
6. Sagax träffar bindande avtal med hyresgästen i Valsverket 10 dels om att gällande långa hyresavtal ersätts med ett korttidsavtal, dels att detta korttidsavtal upphör att gälla och ersätts av ett nytt hyresavtal i de av Sagax uppförda nya byggnaderna på Gjutmästaren 8.
7. Tomträten Valsverket 10 överläts i befintligt skick och S:t Erik Markutveckling har haft möjlighet att besiktiga fastigheten och gällande avtal.
8. Fram till tillträdesdagen förbinder sig säljaren att endast vidta sedvanliga åtgärder beträffande förvaltning av tomträten samt tillse att tomträten är fullvärdesförsäkrad..
9. Säljaren lämnar sedvanliga garantier avseende behörighet till bolaget, bolagsordning, bolagshandlingar, nyttjanderättsavtal, skatter, deklarationer etc

10. Sagax har för avsikt att ansöka om så kallad markanvisning inom Riksby programområde i syfte att kompensera för den fastighetsvolym som försvinner med anledning av aktieöverlåtelseavtalet. S:t Erik Markutvecklings ska lojalt och aktivt verka för att Sagax erhåller erbjudande om markanvisning på marknadsmässiga villkor. För det fall sådant erbjudande om markanvisning inte erhålls senast 2020-01-01 läggas en tilläggsköpeskillning om 15 mnkr.
11. Tillträde till bolaget och tomträtten Valsverket 10 sker första kvartalet 2020.

Fastighetsöverlåtelseavtalet

1. S:t Erik Markutvecklings dotterbolag Fastighets AB G-mästaren säljer en obebyggd del av fastigheten Gjutmästaren 6 - ett markområde om ca 9.734 kvm till Sagax.
2. Köpeskillningen uppgår till 21,5 mnkr.
3. Fastighets AB G-mästaren åtar sig att på egen bekostnad tillse att ett arrendeavtal med Stockholm Vatten AB upphör att gälla senast på tillträdesdagen.
4. Marken överläts i befintligt skick och Sagax har haft möjlighet att besiktiga marken och gällande avtal.
5. Parterna är överens om att marken ska övergå till köparen genom fastighetsreglering till grannfastigheten Gjutmästaren 8, som ägs av Sagax
6. Frånträde av marken sker 2018-04-04

Villkor

De två avtalen är dels villkorade av varandra dels villkorade av bl a följande:

- Att styrelsen i Sagax senast 2017-07-15 beslutat godkänna bytesaffären
- Att styrelsen i S:t Erik Markutveckling AB senast 2017-08-18 beslutat godkänna bytesaffären.
- Att Stockholms kommunfullmäktige senast 2017-11-06 godkänner bytesaffären genom beslut som senare vinner laga kraft.
- Att Sagax träffat ett nytt hyresavtal med befintlig hyresgäst i Valsverket 10 senast 2017-10-01 avseende förhyrning av nybyggda lokaler i Gjutmästaren 8.
- Att bygglov för mindre hyresgäst Anpassning på Valsverket 10 erhålls senast 2017-11-01.
- att Sagax träffat så kallade korttids- och upphörandeavtal med hyresgäst i Valsverket 10 senast 2018-02-28.
- att de tillstånd som krävs för uppförande och iordningsställande av ny lokal/byggnad på Gjutmästaren 8 erhållits och vunnit laga kraft senast 2018-03-01.

Parterna ska verka för att villkoren ovan uppfylls inom angivna tidsramar. För det fall tidsfristerna inte kan hållas på grund av omständigheter som ligger utom parternas kontroll ska parterna komma överens om en förlängd tidsfrist.

S:t Erik Markutveckling har för avsikt att erbjuda Stockholm Vatten och Avfall att arrendera annan mark på fastigheten.

Övrigt

Kommunfullmäktige föreslås välja samma styrelse och lekmannarevisorer som i S:t Erik Markutveckling AB, vilket är fallet i samtliga dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB. Ny bolagsordning som överensstämmer med stadens standardbolagsordning har tagits fram. Det förvärvade bolaget Sagax Stockholm 24 AB föreslås namnändras till Fastighets AB Valsverket, eller annat namn som Bolagsverket godkänner.

Aktie- och fastighetsöverlåtelseavtalen, som är sekretessbelagda, kommer förvaras på Stockholm Stadshus ABs kontor och kommer på sedvanligt sätt finnas tillgängliga för ledamöter i Stockholms Stadshus Ab, ledamöter i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Ärendets beredning mm

S:t Erik Markutveckling har samrått med stadsbyggnads- och exploateringskontoren samt med koncernledningen Stockholms Stadshus AB.

Sedvanliga förberedelser har skett i ärendet. Värderingar av tomträten Valsverket 10 och markområdet inom Gjutmästaren 6 har utförts av extern värderingskonsult. Extern teknisk och miljömässig bedömning av Valsverket 10 har utförts och granskats. Juridisk och ekonomisk granskning har gjorts av bl a hyresavtal och övriga avtal.

S:t Erik Markutvecklings styrelse godkände en lägesredovisning av bytesaffären 2017-05-23 samt uppdrog åt Vd att återkomma i ärendet med slutliga aktie- och fastighetsöverlåtelseavtal för beslut. Styrelsen för S:t Erik Markutveckling respektive styrelsen för Fastighets AB G-mästaren beslutade vidare att utfärda fullmakt till Vd att för S:t Erik Markutvecklings och Fastighets AB G-mästarens räkning underteckna avtal om förvärv av bolaget och indirekt tomträten respektive försäljning av marken. Aktie- och fastighetsöverlåtelseavtalen undertecknades 2017-06-28. Köparen har i början av juli i enlighet med villkoren i fastighetsöverlåtelseavtalet satt in ett annat bolag inom sin koncern som köpare av marken, Sagax Stockholm 23 AB. Sagax styrelse godkände bytesaffären 2017-07-14 med förbehåll om att frånträdet av bolaget och Valsverket 10 senareläggs, vilket S:t Erik Markutveckling har accepterat genom tilläggsavtal till de båda avtalen. Som en följd av senarelagt tillträde till Valsverket 10 minskar S:t Erik Markutvecklings bidrag till ombyggnadskostnaden från initialt överenskomna 20 mnkr till 7,5 mnkr. Tilläggsavtal undertecknas 2017-08-15.

Ekonomiska konsekvenser på lång sikt

Överenskommelse har träffats om en köpeskilling på 203 mnkr. Detta är något högre, men inte väsentligt högre, än marknadsvärdet om 189 mnkr enligt extern värdering för pågående markanvändning (dvs industriändamål). I sammanhanget får beaktas att tillträdet till bolaget och Valsverket 10 sker om drygt två år och att byggnaden då har genomgått en ombyggnad och modernisering. Överkommen köpeskilling bör vidare ses mot bakgrund av dagens läge på Stockholms fastighetsmarknad – dvs hög efterfrågan och relativt lågt utbud i kombination med historiskt låga räntor. Överkommen köpeskilling för marken uppgår till 21,5 mnkr, vilket är 12,5 mnkr lägre än marknadsvärdet för pågående markanvändning om 34 mnkr. Prisnivåerna bedöms som rimliga mot bakgrund av fördelarna med att frigöra en stor fastighet för bostads- och allmänna ändamål och samtidigt flytta lättindustriell verksamhet till en bättre plats. Sammantaget innebär bytesaffären stora fördelar för stadsutvecklingen och bostadsförsörjningen i Ulvsunda.

Ekonomiska konsekvenser på kort sikt för S:t Erik Markutveckling

Dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren erhåller köpeskilling för marken i april 2018 och därmed kan bolagets låneskuld och räntebelastning minska. Samtidigt upphör dagens intäkter från mindre uthyrning av skyltar. Resultateffekten för Fastighets AB G-mästaren blir endast marginell.

S:t Erik Markutveckling tillträder bolaget och indirekt Valsverket 10 i början av 2020 och då erläggs köpeskillingen. Fram till dess påverkar bytesaffärens inte moderbolaget S:t Erik Markutveckling. Valsverket 10 bedöms idag generera ett årligt positivt driftnetto om 12-13 mnkr och vid tidpunkten för tillträde bör bolaget dels ha skaffat sig en god uppfattning om tidsplanen för kommande detaljplaneändring och exploatering dels ha funnit lämplig hyresgäst under tidsperioden fram till stadsutvecklingen startar. Förvärvet bedöms därmed kunna få en positiv påverkan på S:t Erik Markutvecklings resultat fram till dess att exploateringen inleds.

Finansiering

Förvärvet av Sagax Stockholm 24 AB och Valsverket 10 föreslås finansieras genom att S:t Erik Markutveckling lånar 203 mnkr från staden till gällande villkor vid tillträdestidpunkten. S:t Erik Markutvecklings lånelimit föreslås inför tillträdet 2020 utökas med 203 mnkr för att genomföra förvärvet.

Bilaga 1. Överlåtelseavtal mellan Sagax Stockholm 19 AB och S:t Erik Markutveckling AB avseende samtliga aktier i Sagax Stockholm 24 AB (2017-06-28; 2017-08-15)

Bilaga 2. Överlåtelseavtal mellan Fastighets AB G-mästaren och Storstockholms Industrifastigheter Kommanditbolag avseende del av fastigheten Stockholm Gjutmästararen 6 (2017-06-28; 2017-08-15).

Bilaga 3: PM Valsverket 10 – Översiktlig bedömning av teknik och miljö. Structor 2017-03-07

Bilaga 4. Förslag till ny bolagsordning Sagax Stockholm 24 AB, (under namnändring)

Bilaga 5. Karta: Valsverket 10, Gjutmästararen 6, samt del av Gjutmästararen 6

S:t Erik Markutveckling AB
Terese Filipsson

PM

Valsverket 10 - Översiktlig bedömning av teknik och miljö

Fastighet: Valsverket 10
Adress: Karlsbodavägen 2-4, Smältvägen 6-10 ó Bromma

1 Bakgrund och syfte

Structor Miljöbyrå har på uppdrag av S:t Erik Markutveckling AB genomfört en översiktlig bedömning av teknisk och miljöteknisk status för byggnader och mark inom fastigheten Valsverket 10 inom Ulvsunda industriområde i Bromma.

Syftet med genomförd bedömning var att samla in och sammanställa information rörande fastigheten inför en eventuell fastighetsöverlåtelse. Bedömningarna baseras på fakta från genomfört platsbesök av Structor (den 2/3 2017) och intervju med fastighetsskötare i samband med platsbesöket.

Den här dokumentationen har tagits fram i syfte att informera en köpare om fastighetens tekniska och miljömässiga status i syfte att klarlägga och eventuellt avfärda eventuella tekniska och miljömässiga aspekter och osäkerheter i samband med transaktionsprocessen och eventuell budgivning.

2 Förutsättningar

Informationen i denna rapport är avsedd för S:t Erik Markutveckling AB och de parter som berörs av eventuellt förestående förvärv där fastigheten ingår. Structor har enbart bedömt statusen för fastigheten, och inte det bolag som äger fastigheten. Structor tar inget ansvar för konsekvenserna av att detta dokument används i andra sammanhang än vad som angavs i uppdraget. Bristerna eller behoven som observerats och de åtgärdsförslag som tagit fram är relevanta i dagsläget.

Structor har gjort stickprovsvisa besök i lokaler inom fastigheten och har därmed inte sett samtliga utrymmen. Slutsatserna och bedömningarna avser att ge en samlad bild avseende fastighetens tekniska och miljömässiga status. Enligt uppgift från uppdragsgivaren kan byggnader på fastigheten bevaras i åtminstone ca 5-7 år, förseningar av planarbetet för området kan dock eventuellt innebära att byggnader blir kvar ca ett 10-tal år, viss hänsyn till detta scenario är beaktat i bilaga 1 ó kostnader.

3 Bedömning

3.1 Allmänt

Fastighetsarean omfattar 20 368 kvm och fastigheten är bebyggd med 2 st byggnader ö K-rauta (bygghandel) respektive Dahl VVS (industri kontorsbyggnad) om totalt ca 15 600 kvm (uppgift enligt fastighetsregistret).

Byggnaderna är uppförda enligt följande: ca 1960 (nuv Dahls), tillbyggnader 1977 nybyggnad/tillbyggnad lager mek-industri (oklart vilken av byggnaderna), 1980 ny hiss och lastkaj (troligen K-rauta) och 1997 ändrad användning för försäljning av byggvaror (K-rauta).

Byggnaderna är uppförda med ett, två och delvis med 3 plan ovan mark. Höglager och entresolbjälklag finns i byggnad för K-Rauta. Markyta direkt norr om K-Rauta (1:59 enl fig 1 nedan) används för lagring av material, och ytan upplåts genom nyttjanderättsavtal.

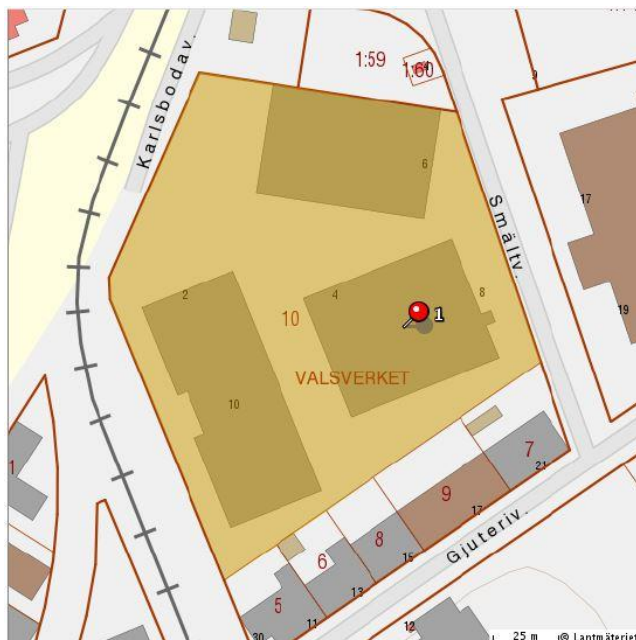


Fig 1. Fastighetskarta Valsverket 10 ö Bromma

4 Byggnader

4.1 Översiktlig teknisk beskrivning

Byggnaderna är grundlagda med utbredda plattor av betong. Bärande stomme utgörs av pelare och balkar av betong och våningsbjälklag utgörs av betong. Takstolar består av ramar av stål samt balkar av betong och stål. Takbjälklag är utfört med lättbetongplank, TT-kassetter av betong samt TRP-plåt. Byggnad för K-Rauta har ett terrassbjälklag som utgör parkeringsdäck.

Taktäckning är utfört med papp, skärmtak är utfört med TRP-plåt. Takavvattning är med brunnar i rännalar till invändiga ledningar samt med utvändigt avvattning via hängrännor och stuprör. Fasader utgörs av plåt samt med sockel av betong.

Taklandskapet består av konvektorer för kylmaskiner, avluftshuvar, rökgasluckor och ljusinsläpp via takhuvar.

M:\Uppdrag\2017\M1700035_DD_St Erikmark_Ulvsunda_Valsverket 10\Rapport\PM - Översiktlig bedömning av teknik och miljö Valsverket 10.docx

Fönster är med karm och båge av trä (1+1) och vidare finns även fasta fönster med isolerglasruta. Till butikerna finns luftslussar med glasade aluminiumpartier och automatiska skjutdörrar.

Byggnaderna har ca ett 10-tal lastportar varav 5 st är med automatik. Dörrar i fasad är huvudsakligen av stål.

Uppvärmning sker med olja och el, undercentral finns på bottenplan i Byggnad för Dahls. I undercentralen finns två st oljebrännare varav en är i drift, den brännare som ej används bedöms vara skrotfärdig. Värme distribueras ut till ventilationsaggregat, radiatorkretsar och aerotemperar. Fördelning av värme görs via värmemätare till K-Rauta.

Ventilation i byggnad för Dahl utgörs av två st FTX-aggregat från år 2009, aggregaten är utrustade med vätskebaserat värmebatteri, kylbatteri (komfortkyla) samt eventuellt även elvärmebatteri. Ventilationsaggregat i K-rauta består av ett frånluftsaggregat och ett tilluftsaggregat med vätskebaserat värmebatteri. Värmeåtervinning finns ej.

Styr- och reglersystem är med lokalt adresserade larmer ingen sammankoppling av styrfunktionerna finns.

Komfortkyla (kyld tilluft) finns till Dahls kontorsdelar på övre plan. Enligt köldmediaprotokoll (2016) är idag en kylmaskin för komfortkyla i drift. Det finns även två avställda kylmaskiner för tidigare processkyla.

Kyl- värme- och tappvattenledningar är av koppar och spillvattenledningar är av gjutjärn och plast.

Byggnaderna är anslutna till el-nätet via ett lågspänningsställverk (K-Rauta) och med gruppcentral (Dahl) lokalerna Dahl respektive K-Rauta har egna abonnemang, det är osäkert om det finns separat mätning av fastighets-el.

Inom Dahl finns en plattformshiss och en last/personhiss med två stannplan, lasthissen är försedd med ridåbrytare. Till K-Rautas lokaler finns en last/personhiss med tre stannplan, hissen är försedd med ridåbrytare.

Utrymningslarm finns till K-Rauta och Dahl, Larmanläggningarna tillhör enligt uppgift hyresgästerna.

Ytskikt i byggnaden utgörs av betonggolv på lagerytor, teknikrum etc butiksytor har målade golv och till kontorsytor finns golv av linoleum, trä och natursten. Takytor är huvudsakligen utan innertak i butiksytor och på kontorslokaler finns undertak med akustikplattor i bärverk.

Körytor och uppställningsytor är asfalterade. Antal utvändiga P-platser uppgår till ca ett 100-tal varav ca 30 st finns på terrassbjälklag uppskattningsvis finns ett tiotal motorvärmarruttag.

Utvändig belysning består av armaturer på fasader samt under skärmtak.

Relationsritningar och drift- och underhållsdokumentation har ej redovisats.

4.2 Teknik - noteringar

- Oljepanna och teknisk utrustning i UC exempelvis shuntgrupp, pump, ventiler etc är från slutet av 1970-talet och teknisk livslängd bedöms vara uppnådd.
- Teknisk livslängd TA- och FA-aggregat inom K-Rauta bedöms vara uppnådd. Aggregatet bedöms dock kunna hållas i drift till avveckling av byggnaden m h a utökat underhåll. OVK har ej varit tillgänglig i samband med denna utredning.
- Fönster av trä till byggnad Dahl är i behov av renovering och målning. I stort sett har all färg flagnat av och fönsterkitt lossnat.
- Potthål finns ställvis i asfaltsytorna.
- Taksäkerhetsanordningar saknas för samtliga takytor.
- Ca 2/3 delar av tak över byggnad Dahl har papp bytts ut. Vid platsbesöket bedömdes det att den del av taket som inte har renoverats sannolikt klarar sig i ca 5-10 år till, dock finns behov av översyn av gamla lagningar som bl a är utförda med fogmassa.
- Fasader av plåt samt sockel av betong har ställvisa påkörningsskador.
- Kopplingsskåp och gruppcentraler inom byggnad Dahl bedöms vara från nybyggnadsår, 1960-tal.
- Spillvattenledningar har ställvis bytts ut och nyare anslutningar har tillkommit. Uppskattningsvis återfinns den större delen av de ursprungliga ledningarna från markplan och ned i betongplattan.
- Kylmaskiner som ej planeras att användas bör tömmas på köldmedia och avregistreras (om detta ej redan är utfört).
- Ytskikt på väggar, golv och tak i undercentraler och teknikrum bedöms vara i behov av renovering, det finns öppningar och sprickor i väggar och golv. Eventuellt kan delar av dessa skador ha påverkan på brandavskiljning.

4.3 Energiprestanda

Energideklaration finns ej. Fastigheten är taxerad som industri/lager så troligen finns ej krav. Uppgifter gällande mediaförbrukning har ej varit tillgängliga för granskning av Structor.

5 Miljö och hållbarhet

Nedan summeras de viktigaste uppgifterna som identifierats för fastigheten samt närliggande fastigheter vad gäller miljörisker och miljöskulder samt hållbarhetsaspekter.

5.1 Förorenad mark

5.1.1 Information från myndigheter . Valsverket 10

Enligt Länsstyrelsen finns inga uppgifter rörande förorenad mark för Valsverket 10 (ej inventerad/risklassad). Miljöförvaltningen i Stockholms Stad har inte heller några uppgifter eller särskilda misstankar gällande förorenad mark inom fastigheten.

Inga uppgifter gällande kända spill, olyckor etc finns hos kommunen eller länsstyrelsen. Inga kända miljötekniska markundersökningar är utförda inom fastigheten.

Enligt Miljöförvaltningens ärendelister finns i nuläget inga förelägganden eller krav på åtgärder etc gällande Valsverket 10. Krav på undersökning/sanering kommer sannolikt bli aktuellt i samband med framtida markomvandling i området.

5.1.2 Cisterner på fastigheten

Byggnaderna på fastigheten värms via oljepanna. I mark strax öster om DAHLS byggnad i anslutning till undercentralen, ligger enligt uppgift en markförlagd cistern för eldningsolja till oljepannan. Information saknas om ålder på cisternen och hur stor den är. Påfyllning av olja sker på utsidan av fasad i anslutning till UC.

Intill påfyllning av olja finns även gammal bensin/dieselpump för tankning som ej är i drift. Sannolikt ligger i en gammal cistern som tillhört denna anläggning i mark intill cistern för eldningsolja. Information saknas om cisternen är avslutad/rengjord etc.

5.1.3 Området som helhet inkl närliggande fastigheter

Ulvsunda industriområde omsluts av Ulvsundaleden i Väst och Bällstaviken i Öst. Området utgörs av industrifastigheter, småföretag, handelskluster och kontor med varierande storlek. Den industriella verksamheten i området har i huvudsak funnits sedan ca 1930/40-talet.

Nedan redovisas kort kända risker gällande förorenad mark för fastigheter i närområdet.

Masugnen 1 ca 100 m nordöst om aktuell fastighet: Inom fastigheten har förekommit träimpregnering och fastigheten är av Länsstyrelsen klassad som riskklass 1 ó mkt stor risk. En begränsad undersökning kring en tidigare impregneringsanläggning påvisat förhöjda haltnivåer av arsenik och koppar. Ingen tydlig förorening påvisades dock i markvatten (**IVL 2002**).

Sträckan och markområdet för spåren till Tvärbanan: Sanering har utförts i samband med anläggningsarbetet inom spårområdet. Markkvaliteten uppfyller MKM-nivå (krav för industri/kontor) ner till ca 2 meters djup från markytan.

Gjutmästaren 4 ca 50 m sydväst om aktuell fastighet: Kemtvätt har funnits vilken enligt Länsstyrelsens riskklassning är placerad i riskklass 3 (måttlig risk).

Valsverket 7 direkt söder om aktuell fastighet: Ytbehandling, verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel ó riskklass 2 (stor risk) enligt Länsstyrelsen riskklassning.

Valsverket 5,6,8,9 - direkt söder om aktuell fastighet: Fastigheterna är endast identifierade av Länsstyrelsen och ej riskklassade och verksamheterna utgörs av bilvårdsanläggning, grafisk verksamhet mfl.

Gjutmästaren 5 ca 100 m syd om aktuell fastighet: Metallgjuteri, ytbehandling, verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel ó riskklass 2 enligt Länsstyrelsen.

Vallonsmidet 7, 8 mfl ca 100 nordväst om aktuell fastighet: Fastigheterna är endast identifierade av Länsstyrelsen och ej riskklassade och verksamheterna utgörs av utgörs av bilvårdsanläggningar, färgindustri mfl

Archimedes 1 ó ca 300 meter norr om aktuell fastighet: Uppföljning och kontroll av klorerade ämnen i grundvatten utfördes inom Archimedes 1 (**2014-06 Sandström**). Förhöjda halter av trikloreten konstaterades i grundvatten i samband med markundersökning. Bedömningen enligt undersökningen är att de påvisade halterna sannolikt representerar en yttre del av föroreningsplymen men att fri fas av vissa ämnen kan förekomma inom fastigheten. Fastigheten är klassad enligt riskklass 2 av Länsstyrelsen.

5.1.4 Jordarter . grundvatten

Enligt jordartskartor (se fig 2 nedan) utgörs naturliga jordarter i området/inom fastigheten av fyllning på postglacial lera (gul/grå), i syd angränsar fastigheten till ett område med morän(blått) respektive berg i dagen (rött).

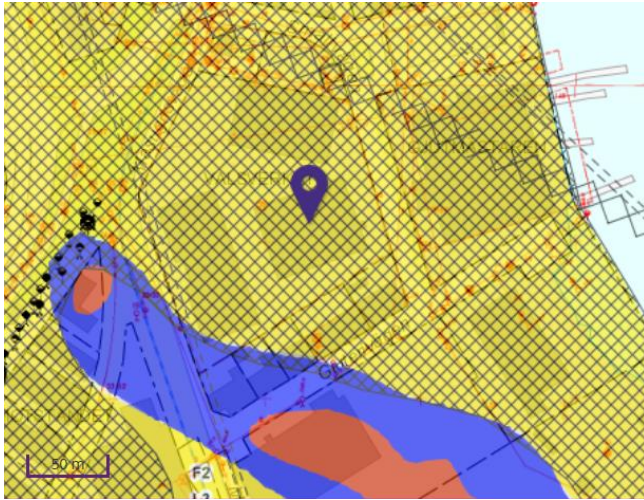


Fig 2. 6 Jordarter Valsverket 10

Baserat på en utredning av hydrogeologi, dagvatten mm i Ulvsunda industriområde som helhet (Geosigma 2012) är grundvattenriktningen tydligt mot öst/sydöst (mot Bällstaviken) i området där fastigheten är belägen.

5.1.5 Spridningsrisker till Valsverket 10 från närliggande fastigheter

Baserat på ovan känd information om jordarter (lera), grundvattenriktningen i området respektive kända verksamheter/föroreningar i närområdet enligt 5.1.2, bedöms risken för spridning av föroreningar till aktuell fastighet - från närliggande fastigheter - som låg till måttlig.

5.2 Byggnad - miljö/hälsosofarliga ämnen

5.2.1 Asbest

I samband med platsbesöket noterades att det förekommer en del äldre rörisolering (asbestböjar) i byggnaden DAHLØS. Nedre plan på byggnaden (butik/lager) har betonggolv och övre plan ytskikt som är renoverade senare år, dock okänt vad som finns under nya golvytskikt.

Inom byggnaden för K-Rauta noterades i samband med platsbesöket inga riskmaterial m a p asbest.

5.2.2 PCB

Byggnaderna på fastigheten är PCB-inventerade enligt dokument 2007-11-29 (Samcon) och enligt sammanställningsblankett påträffades ingen PCB i mjukfog, isolerrutor, kondensatorer eller golvmassor i byggnaderna.

5.3 Klimat

Enligt Länsstyrelsens karteringar utgörs i princip hela markområdet intill Bällstaviken av områden med översvämningsrisk inklusive den östra delarna av Valsverket 10. Däremot berörs inte Valsverket 10 enligt samma kartunderlag av några redan inträffade översvämnningar.

5.4 Radon

Området underlagras av mäktig lera och risken för förekomst av markradon bedöms som låg.

6 Slutsatser

Teknik

Överlag bedöms byggnaden vara i förväntat skick m a p byggnadstyp och byggår. Bl a noteras är att byggnaderna är uppvärmda med olja och el samt att oljepanna med tillhörande installationer är från 1970-tal, vidare är träfönster på byggnad för Dahls är i behov av underhåll.

Besiktningssunderlag såsom OVK har inte varit tillgängligt och bör redovisas och som alltid en gränsdragningslista där hyresgästens ansvarsområden framgår.

Miljö

Länsstyrelsen respektive Miljöförvaltningen har inga särskilda misstankar om förekomst av förorenad mark inom fastigheten. Fastigheten har dock en lång verksamhetshistorik med bland industri, utöver detta kan okända fyllnadsmassor förekomma. Markförlagda cisterner med okänt skick förekommer på gården öster om Dahls byggnad. Krav på åtgärder/sanering bedöms bli aktuella först i samband med framtida markomvandling.

Asbest förekommer ställvis i bl a rörisolering, en inventering rekommenderas för att säkerställa rätt hantering/omhändertagande i samband med rivning etc.

Radonmätning rekommenderas då det finns gränsvärden även för arbetsmiljö.

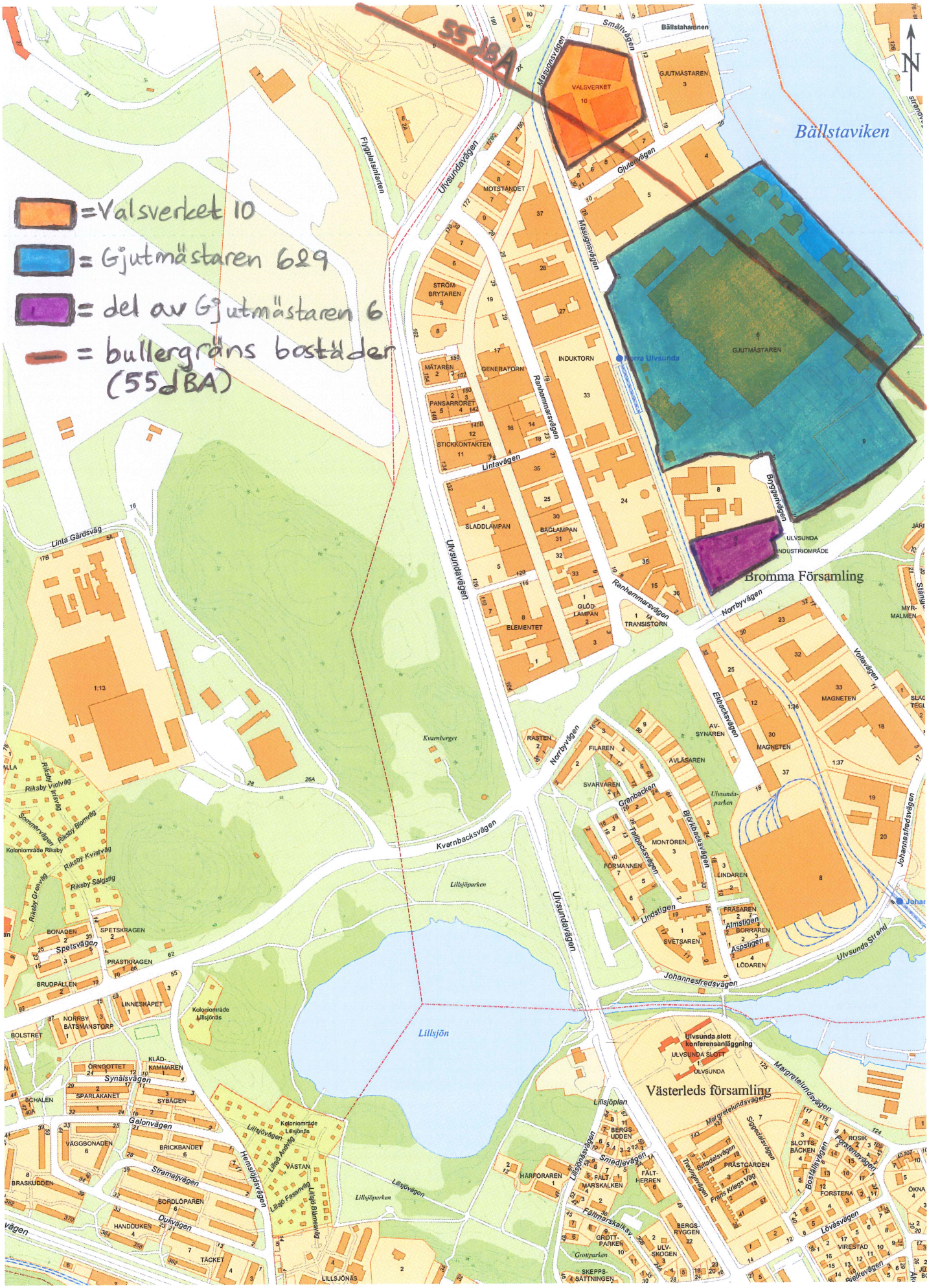
Structor

Stefan Sohlström

Anders Obäck

Bilagor:

1. *Bedömning av underhållskostnader*
2. *Exempelbilder från platsbesöket*



- = Valsverket 10
- = Gjutmästaren 629
- = del av Gjutmästaren 6
- = bullergräns bostäder (55 dBA)