



Sten Wetterblad
08-508 270 10
sten.wetterblad@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2007-03-20

Försäljning av fastigheten Sågen 19. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att för sin del godkänna försäljningen av fastigheten Sågen 19 till John Mattson Fastighets AB för 149 mnkr.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hemställa om godkännande av försäljningen av fastigheten Sågen 19 till John Mattson Fastighets AB för 149 mnkr hos kommunfullmäktige.

Sten Wetterblad

Sammanfattning

I Fastighetsnämndens försäljningspolicy framgår att fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden ska säljas. I detta ärende beslutar nämnden att godkänna försäljningen av fastigheten Sågen 19 till John Mattson Fastighets AB för 149 mnkr. John Mattson Fastighets AB avser att i fastigheten tillskapa mer butiksyta och att uppgradera kontorsdelen till modern kontorsstandard.

Utlåtande

Bakgrund

2006-11-09 beslutade fastighets- och saluhallsnämnden om en försäljningspolicy som innebär att fastigheter som ej är strategiskt viktiga för staden ska avyttras. Fastigheten Sågen 19 inhyser inga kommunala verksamheter och bedöms inte heller ha något annat strategiskt värde för staden att behålla.

2006-11-30 beslutade därför fastighets- och saluhallsnämnden att uppdra åt kontoret att genomföra en försäljningsprocess för fastigheten.

Sågen 19

Fastigheten Sågen 19 är belägen på Långholmsgatan 34-36 i stadsdelen Hornstull. Den uppfördes 1958 och har åtta plan ovan mark samt källare. Den uthyrbara ytan består av 6.024 kvm kontor och 617 kvm butiker. Byggnaden är tömd på kontorshyresgäster men används för närvarande som evakueringslokaler. Stora möjligheter finns för den som köper fastigheten att utveckla den samt att därmed också påverka utvecklingen av hela området runt Hornstull.

Försäljningsprocessen

DTZ Internationell Property Advisors har i enlighet med LOU upphandlats för att driva försäljningsprocessen. Anbud har infordrats i flera omgångar, först indikativa bud, därefter slutbud varefter utvärderingar och förhandlingar vidtagit. Vid bedömningen av vem som ska bli köpare har priset haft stor betydelse men även hur Hornstull och Stockholm påverkas av den nya fastighetsägarens intentioner har bedömts. Målet är att försäljningen av fastigheten ska leda till en positiv utveckling av området. Både mark och byggnad ska säljas genom att tomträtten dödas.

Eftersom denna försäljning har en högre köpeskillning än 20 mnkr krävs också ett beslut i kommunfullmäktige.

Utvärdering

Sexton intressenter har lämnat antingen indikativa bud, slutbud eller både och. De fyra intressantaste anbuderna har särskilt analyserats med avseende på pris kontra koncept. Under utvärderingen har dessa fyra anbudsgivare även muntligen fått presentera och komplettera sina förslag.

Det högsta anbudet var lämnat av Aros bostad som föreslagit ett bostadsprojekt. För att kunna omvandla huset till ett bostadshus krävs en detaljplaneförändring vilket också villkorades. Efter samråd med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen har det beslutats att inte gå vidare med detta förslag då osäkerheten är för stor om en detaljplaneförändring är möjlig med anledning av det extremt bullerutsatta läget.

Två av de fyra intressantaste anbuderna var hotellprojekt. För hotellprojekt bedöms inte någon detaljplaneförändring vara nödvändig och kontoret har varit välvilligt inställt till ett hotellprojekt i detta läge. Bägge dessa anbudsgivare har dock under de kompletterande diskussionerna valt att ta tillbaka sina anbud p.g.a. att projekten inte bedömdes vara tillräckligt ekonomiskt bärkraftiga.

John Mattson Fastighets AB har lämnat anbud med ett förslag som beskrivs som ett kontors- och butiks projekt som ska ansluta till anbudsgivarens andra fastigheter i området. Inte heller här bedöms någon detaljplaneförändring vara nödvändig. Kontoret har bedömt John Mattson fastighets AB:s förslag som mycket bra både ekonomiskt och konceptmässigt.

Projektet

Marknadsanalyser visar att det i Hornstull är möjligt att utveckla ett stadsdelscentra, jämförbart med Västermalmsgallerian.

John Mattson Fastighets AB äger grannfastigheten Bulten 19 på andra sidan av Långholmsgatan. Där planeras en omfattande ombyggnad av butiker och kontor till ett nytt stadsdelscentra. Att koppla ihop Sågen 19 med Bulten 19 under gatan och på så sätt utöka butiksdelens stor betydelse för utvecklingen av hela Hornstull.

Bedömningen är att butiksarean i Sågen 19 kan utökas från de nuvarande 600 kvm till ca 2 500 kvm. Utöver att tillskapa mer butiksarea är ambitionen att kontorsdelen byggs om till modern kontorsstandard. För att skapa attraktiva kontor i den hårda konkurrens om kontorshyresgäster som råder krävs omfattande insatser. Bland annat planeras att fasaden mot Långholmsgatan byts mot en fasad med annat material än plåt. Då Sågen 19 är en dominerande fastighet i området förbättras därmed hela upplevelsen av Hornstull.

Ett samarbete med SL har inletts angående anslutningarna till Bulten 19 och Sågen 19. Även möjligheterna att tillskapa mer butiksarea i Hornstulls tunnelbanestation ska analyseras.

I och med detta förvärv av Sågen 19 ligger utvecklingsansvaret för en stor del av Hornstull på en och samma fastighetsägare, John Mattson Fastighets AB.

Köpare

Köpare av fastigheten är John Mattson fastighets AB. Bolaget som bildades 1945 är ett välrenommerat familjeägt fastighetsbolag med en omsättning 2005 på 295 mnkr och ett fastighetsinnehav på ca 3 900 mnkr. Bolaget äger främst kommersiella lokaler och bostäder i Stockholm och på Lidingö.

Den uttalade affärsidén är att på hyresmarknaden tillfredsställa efterfrågan på bostäder, lokaler och tillhörande tjänster med ett långsiktigt och aktivt fastighetsägande som bas.

Tidsplan

Ett kontrakt villkorat av kommunfullmäktiges beslut för juni månads utgång är tecknat med ett helägt dotterbolag till John Mattson Fastighets AB och handpenning är erlagd. Inom en vecka efter att kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft bedöms affären kunna slutföras. Förhoppningen är att processen med att utveckla handel och närmiljö vid Hornstull därmed omgående intensifieras och att Sågen 19 inom ett år efter beslut i kommunfullmäktige blivit ett modernt och attraktivt kontor.

Ekonomi

Köpeskillingen är 149 mnkr. De bokförda värdena är ca 38 mnkr. Från den reavinst som uppstår vid försäljningen dras omkostnaderna för försäljningen ca 0,5 mnkr.

Fastigheten omsatte år 2005 ca 11,8 mnkr med ett driftnetto på ca 7,5 mnkr. Under år 2006 har en av fastighetens större hyresgäster flyttat vilket i avvaktan på försäljning har sänkt driftnettot.

I enlighet med försäljningspolicyn ska nämnden hos Kommunstyrelsen begära justering av avkastningskravet motsvarande försäljningens påverkan på 2007 års resultat. Den påverkan som försäljningen av Sågen 19 medför för fastighetskontoret har redan intecknats i 2007 års budget.

SLUT