

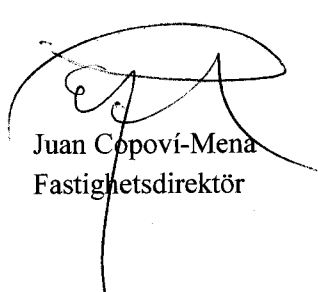
Kontaktperson
Emelie Bjurå
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 37
emelie.bjura@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2013-11-19

Försäljning av fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner för egen del försäljningen av fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm till Fastighets AB Melanita samt hemställer om kommunfullmäktiges godkännande av försäljningen, i enlighet med de villkor som framgår i bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden godkänner avtalet avseende studentbostäder inom fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm, i enlighet med de villkor som framgår av bilaga 2.
3. Besluten förklaras omedelbart justerade.



Juan Copoví-Mena
Fastighetsdirektör



Daniel Öhman
T.f. Avdelningschef

Bilagor:

Bilaga 1: Köpeavtal avseende fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm
(Omfattas av Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ samt 31 kap 16 § i offentlighet- och sekretesslagen (OSL))
Bilaga 2: Avtal avseende studentlägenheter inom fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm
(Omfattas av Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ samt 31 kap 16 § i offentlighet- och sekretesslagen (OSL))

Sammanfattning

Fastighetsnämnden avyttrar fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm för en köpeskilling om 155 mnkr och möjliggör för stadens bolag S:t Erik Markutveckling AB och Stockholmshem AB att förvärva tre tomträtter och en fastighet, i kommande utvecklingsområden i Söderort.

S:t Erik Markutveckling AB förvärvar tomträtterna, Styckmästaren 3 och Hjälpslaktaren 9 i Slakthusområdet och Dikesrenen 18 i Västberga. Därtill förvärvar Stockholmshem AB fastigheten Instrumentet 5 i Örnberg. Samtliga förvärv sker genom bolag och säljaren är Libeno Invest AB. Libeno Invest AB ges möjligheten att förvärva fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm av fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden säljer fastigheten Våghalsen 12 till bolaget Fastighets AB Melanita som ägs av Libeno Invest AB.

Samtliga avtal är villkorade av beslut i respektive bolagsstyrelse och nämnd. Vidare måste samtliga köpeavtal godkännas av kommunfullmäktige för att respektive avtal ska vara giltigt.

År 2011 fattade fastighetsnämnden ett inriktningsbeslut om att påbörja försäljningsprocessen avseende fastigheten Våghalsen 12. Fastighetskontoret anser inte att fastigheten är av strategisk vikt och den inrymmer inte några primärkommunala verksamheter. Enligt fastighetskontorets försäljningspolicy ska fastigheter avyttras som inte är strategiskt viktiga för staden att äga.

Bakgrund

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar för cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2030 och stadens bolag och nämnder ska bidra till att uppnå detta mål.

Söderstaden omfattar ett stort geografiskt område från Skanstull i norr till och med Slakthusområdet i söder. I Stockholms översiktsplan - Promenadstaden, ingår Söderstaden i den centrala stadens utvidgning och ska till år 2030 utvecklas till en attraktiv, tät och livaktig stadsmiljö. Enbart i Slakthusområdet bedöms bebyggelsepotentialen till cirka 2 500-3 000 lägenheter och cirka 100 000 m² i bevarade verksamhetslokaler.

Staden har under ett antal år aktivt förvärvat fastigheter ibland annat Slakthusområdet. Syftet är att erhålla rådhighet över marken i samband med stadsutvecklingsprojektet Söderstaden. Sedan 2008 har det periodvis pågått diskussioner mellan Staden och Libeno Invest AB, kring förvärv av bolagets fastigheter i Slakthusområdet. År 2012 återkom Libeno Invest AB med en förfrågan om Stockholms stad var intresserad av att förvärva två tomträtter i Slakthusområdet, en tomträtt i Västberga och en fastighet i Örnsberg. Libeno Invest AB framförde i samband med detta önskemål om att samtidigt förvärva fastigheten Våghalsen 12 från staden.

År 2011 fattade fastighetsnämnden ett inriktningsbeslut om att påbörja försäljningsprocessen avseende fastigheten Våghalsen 12. Fastighetskontoret anser inte att fastigheten är av strategisk vikt och den inrymmer inte några primärkommunala verksamheter. Enligt fastighetskontorets försäljningspolicy ska fastigheter avyttras som inte är strategiskt viktiga för staden att äga.

Staden har i flera år haft kontakt med Libeno Invest AB, ett familjeägt bolag, som bedriver fastighetsförvaltning och utöver nämnda fastigheter äger ett begränsat antal ytterligare fastigheter i stockholmsregionen.

Ärendet

Under 2013 har förhandlingar skett mellan staden och Libeno Invest AB. Staden föreslås förvärva tre tomträtter och en fastighet, i kommande utvecklingsområden i Söderort, genom sina bolag S:t Erik Markutveckling AB och Stockholmshem AB. Libeno Invest AB föreslås i samband med detta förvärva fastigheten Våghalsen 12 på Sveavägen i Stockholm av fastighetsnämnden.

I förslaget förvärvar S:t Erik Markutveckling AB tre tomträtter, Styckmästaren 3 och Hjälpslaktaren 9 i Slakthusområdet och Dikesrenen 18 i Västberga. Därtill förvärvar Stockholmshem AB fastigheten Instrumentet 5 i Örnsberg. Samtliga förvärv sker genom bolag och säljaren är Libeno Invest AB (org. nr. 556545-2157). Förvärvet förutsätter att Libeno Invest AB ges möjligheten att förvärva fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm av fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden säljer fastigheten Våghalsen 12 till bolaget Fastighets AB Melanita som ägs av Libeno Invest AB.

Samtliga avtal är villkorade av beslut i respektive bolagsstyrelse och nämnd. Vidare måste samtliga köpeavtal godkännas av kommunfullmäktige för att respektive avtal ska vara giltigt.

Fastighetsnämndens försäljning av Våghalsen 12 i Stockholm.
Fastigheten Våghalsen 12 ligger på Sveavägen 59 och består av två huskroppar, uppförda år 1957. Den ena huskroppen inrymmer studentbostäder och den andra kontor och livsmedelsbutik. År 2011 fattade fastighetsnämnden ett inriktningsbeslut om att påbörja försäljningsprocessen avseende fastigheten Våghalsen 12. Fastighetskontoret anser inte att fastigheten är av strategisk vikt och den inrymmer inte några primärkommunala verksamheter. Enligt fastighetskontorets försäljningspolicy ska fastigheter avyttras som inte är strategiskt viktiga för staden att äga.

Fastighetsnämnden avyttrar fastigheten Våghalsen 12 till bolaget, Fastighets AB Melanita (org. nr. 556941-8717), som ägs av Libeno Invest AB.

För att försäkra sig om att studentlägenheterna, som Handelshögskolan i Stockholm blockförhyr, ska få vara kvar efter försäljningen, tecknar staden genom dess fastighetsnämnd och Fastighets AB Melanita ett separat avtal. Avtalet förbinder Fastighets AB Melanita att inte, under en period om 25 år, godkänna överlåtelse av hyresrätten till annan än staden eller till ett av Stockholms stad, direkt eller indirekt, ägt bolag, utan skriftligt samtycke från staden. Det medför i praktiken att i det fall hyresavtalet mellan Handelshögskolan i Stockholm och Fastighets AB Melanita upphör att gälla (oavsett anledning) har staden en option att blockförhyra samtliga studentbostäder. I det fall Fastighets AB Melanita brister i sitt åtagande ska ett indexerat vite om 40 mnkr betalas till staden (Libeno Invest AB går i borgen för åtagandet).

S:t Erik Markutveckling ABs förvärv av Styckmästaren 3, Hjälpslaktaren 9 och Dikesrenen 18.

Tomträtterna Styckmästaren 3 och Hjälpslaktaren 9 i Slakthusområdet, som S:t Erik Markutveckling AB föreslås förvärva, består huvudsakligen av äldre kontor och lättare industri, varav flertalet inom livsmedelsindustrin. Tomträtternas läge kan betecknas som bra och är nära beläget kommunikationer med både buss och tunnelbana.

I fastighetens direkta närområde finns bostäder och kommersiella lokaler och även shoppingcentret Globen Shopping och Ericsson Globe samt Tele2 Arena.

Förvärven i Slakthusområdet sker genom att S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i bolaget Fastighets AB Gavia (org. nr. 556860-2188). Genom förvärvet kommer staden kunna utveckla två kvarter, med äldre kontor och lättare industri, till en del av ett attraktivt bostadsområde, i enlighet med stadsbyggnadsstrategin för Söderstaden.

I beskrivet bolagspaket ingår även S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av tomträtten Dikesrenen 18 i Västberga. Förvärvet sker genom att S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i bolaget Langobardia AB (org. nr. 556681-4470).

Dikesrenen 18 är belägen i Västberga industriområde. Läget kan betecknas som bra och är nära både buss och tunnelbana. På fastigheten finns en byggnad med 3-4 våningar ovan markplan samt med en del i souterräng/källarplan. Byggnaden innehåller framförallt kontorslokaler men också flertalet lagerlokaler. I källarvåningen finns en mindre tryckerifirma.

Stockholms ABs förvärv av fastigheten Instrumentet 5 i Örnberg.

Som en del av bolagspaketet föreslås Stockholms AB förvärva fastigheten Instrumentet 5 i Örnberg. Fastighetens uthyrbara areor består huvudsakligen av kommersiella lokaler. Fastigheten är belägen invid ett bostadsområde på ena sidan och i övrigt invid kommersiella fastigheter. Läget kan betecknas som bra och är beläget nära både buss och tunnelbana. Stockholms AB äger fastigheter i direkt anslutning till fastigheten Instrumentet 5. På sikt är bedömningen att hela området kommer att omvandlas till ett attraktivt bostadsområde. Stockholms AB kommer i samband med förvärvet att ta en ledande roll i utvecklingen av området.

Förvärvet av fastigheten Instrumentet 5 sker genom att Stockholms AB förvärvar samtliga aktier i bolaget Anser AB (org. nr. 556705-9307).

Ekonomi

Fastighetsnämnden genom dess fastighetskontor och Fastighets AB Melanita har tecknat ett avtal där Fastighets AB Melanita

erlägger 155 mnkr i köpeskillning för fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm. S:t Erik Markutveckling AB och Stockholmshem AB förvärvar bolagen till ett underliggande fastighetsvärde om 140 mnkr.

En värdering av fastigheten Våghalsen 12 har utförts av extern värderingsman och köpeskillningen är i linje med värderingen. Värderingen genomfördes under januari 2013. Vidare har en extern teknisk besiktning av fastigheten utförts.

Våghalsen 12 har ett bokfört värde om cirka 43 mnkr varav cirka 15 mnkr avser byggnadsvärde och cirka 28 mnkr avser mark. Fastigheten har de senaste tre åren genererat ett genomsnittligt resultat om cirka 3,8 mnkr per år.

Tidplan

Köparen kan tillträda fastigheten Våghalsen 12 efter att kommunfullmäktige har godkänt både försäljningen av fastigheten och förvärven av bolagen Fastighets AB Gavia, Langobardia AB och Anser AB samt att besluten har vunnit laga kraft.

Avtalen är även villkorade av att beslut i kommunfullmäktige ska ha fattats senast den 30 juni 2014.

Ärendets beredning

Samråd har skett med Stadsledningskontoret och med koncernledningen i Stockholms Stadshus AB.

Slut