

Handläggare
Daniel Roos
08-508 265 04

Till
Exploateringsnämnden
2019-10-17

Försäljning av fastigheten Alsiskan 1 till AB Caldestam V.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner köpeavtalet och ger kontoret i uppdrag att slutföra försäljningen av Alsiskan 1.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Daniel Roos
Avdelningschef

Charlotte Gerger
Enhetschef

Sammanfattning

Fastigheten Alsiskan 1 har varit ute till försäljning med mäklare under våren 2019. Fastigheten har en tomtareal om 644 kvm och en lokalarea om 613 kvm. Köpeskillingen uppgår till 32 miljoner kr. Köpare är AB Caldestam V.

Bakgrund

Exploateringskontoret påbörjade under början av 2019 en försäljning av fastigheten Alsiskan 1 i Stockholms kommun. Staden har ingen användning av fastigheten och därför ska en försäljning ske.

Enligt detaljplan får byggnaden inte användas för bostadsändamål på grund av närhet till Essingeleden och

Trafikplats Kristineberg. Fastigheten är avsedd att användas för kontorsändamål enligt detaljplan Dp 2003- 16067- 54 som fastställdes 2011-09-22.

Alsiskan 1 har en tomtareal på 644 kvm och en lokalarea på 613 kvm, exklusive källare. Detaljplanen godkänner kontor i tre våningar men byggnaden får inte rivas. Bygganden har två trapphus och är byggd med tre våningar samt källare. Källaren inrymmer lägenhetsförråd, teknikutrymmen samt en lokal. Byggnaden har totalt 12 lägenheter om 2 rok. Fastigheten är belägen på nordvästra Kungsholmen. Området har en heterogen karaktär med bostadshus, industri- och kontorsbyggnader. Se karta och bild i bilaga 1.

Fastighetsmäklarföretaget Swedbank Kommersiella Fastigheter har förmedlat fastigheten genom anbudsförfarande på öppen marknad. Det var 10 intressenter som deltog i en fri budgivning. Budgivningen slutade på 32 miljoner kr. Det högsta budet lämnades av AB Caldestam V.

Köparen är ett familjeägt fastighetsbolag som varit verksamma i drygt tre decennier. De äger och förvaltar fastigheter med inriktning kontor-, lager- och industrifastigheter i Stockholms län. Köparen har som tanke att renovera och långsiktigt förvalta fastigheten.

Kontoret har genomfört en sedvanlig vandelsprövning av köparen. Köpeavtalet är godkänt och undertecknat av köparen och kontoret (bilaga 2) men villkorat av exploateringsnämndens godkännande.

Analys och konsekvenser

Försäljningen påverkar exploateringsnämndens driftbudget både på kostnads- och intäktssidan. Fastigheten har tidigare genererat intäkter genom hyresavtal. Avtalen har allteftersom sagts upp och fastigheten är nu tomställd. Idag medför fastigheten enbart en kostnad i form av driftkostnader för el, fjärrvärme, vatten, sopsug och fiber.

Fastighetens taxeringsvärde år 2016 uppgår totalt till 8 251 000 kr (Typkod 325 hyreshusenhet, lokaler). Bokfört värde uppgår till 11 498 448 kr vilket gör att försäljningen kommer ge upphov till en reavinst.

Expertrådet har behandlat ärendet den 11 oktober 2018
(diarienummer Dnr E2018-03601).

Kontoret ser inga negativa konsekvenser till följd av försäljningen och ser AB Caldestam V som en lämplig köpare som har för avsikt att förvalta fastigheten långsiktigt.

Tidplan

Köpeavtalet är villkorat av exploateringsnämndens beslut senast den 17/10 2019 som senare vinner laga kraft. Köparen tillträder 28/11 2019, eller annat datum enligt överenskommelse.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat köpeavtal och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra erforderliga markförvaltningsåtgärder och slutföra försäljningen.

Slut

Bilagor

1. Karta + bild
2. Köpeavtal