



Kontaktperson
Bo Helin
Staben
Telefon: 08-508 269 53
bo.helin@fsk.stockholm.se

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-05-22

Förvärv av bebyggelsen på fastigheterna Sandhagen 3, 4 och 5 inom Slakthusområdet i Enskede. Genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna förvärv av bebyggelsen på fastigheterna Sandhagen 3, 4 och 5 från Sandhagen Fastighets AB till ett pris av 11 miljoner kronor och i övrigt på de villkor som anges i upprättat avtal.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

UTLÅTANDE

Bakgrund

Sandhagen Fastighets AB är tomträttshavare till fastigheterna Sandhagen 3, 4 och 5 inom Slakthusområdet i Enskede. Diskussioner har inletts om att staden skall förvärva byggnaderna. Skälet för staden att köpa bebyggelsen är bl.a. att staden på så sätt får större rådighet över marken. Diskussionerna har lett till ett avtal mellan parterna om köp av bebyggelsen på fastigheterna.

I dagsläget är två av fastigheterna bebyggda och en är obebyggd. De hus som finns på tomterna är mycket förfallna. Bebyggelsen på Sandhagen 3 är ursprungligen från mitten av 1950-talet och har om- och tillbyggt på 80-talet. Bebyggelsen på Sandhagen 4 har uppförts på 60-talet och har om- och tillbyggt senast på 80-talet. Underhållet bedöms vara mycket eftersatt. Sandhagen 5 har varit bebyggd men all bebyggelse är nu riven och fastigheten används för parkeringsändamål och upplag.

Bilaga 1: Kartor och bilder

Bilaga 2: Avtal mellan Fastighets- saluhallsnämnden och Sandhagens AB

Bilaga 3: Avtal mellan Marknämnden och Sandhagens AB.

Bilaga 4: Kassafloresanalys

Fastigheterna omfattar följande arealer:

Sandhagen 3: 2 016 m²

Sandhagen 4: 1 728 m²

Sandhagen 5: 1 156 m²

Lokalerna används idag på följande sätt:

Sandhagen 3

Nästan hälften av produktionslokalen hyrs ut för livsmedelshantering

Sandhagen 4

Delar av lokalerna dvs. förlagret och del av kontorsytan hyrs ut och används som truck- och pallager.

Sandhagen 5

Tomten hyrs ut till Stockholm parkering som där har anlagt ca 25 stycken parkeringsplatser.

Mål och syfte

Genom köpet ökar stadens möjligheter till rådighet över marken vilket kan vara till gagn för den framtida utvecklingen inom slakthusområdet.

Åtgärder

Fastighets- och saluhallsnämnden köper byggnaderna på tomträtterna till fastigheterna Sandhagen 3, 4 och 5 av Sandhagen Fastighets AB på de villkor som anges i avtal mellan parterna, bilaga 2. Avtalet är villkorat av att Marknämnden fattar beslut enligt avtal om tomträtternas upphörande, bilaga 3. Förslag till sådant beslut kommer upp i marknämnden den 23 maj 2006.

Ekonomi

Köpeskillingen för bebyggelsen på fastigheterna Sandhagen 3, 4 och 5 är 11 miljoner kronor.

Kontoret bedömer att investeringen ryms inom nämndens budget för 2006. Värderingen av fastigheterna har varit uppe i Markkontorets expertråd för fastighetsfrågor den 21 april 2006. Köpeskillingen på 11 miljoner kronor överensstämmer med värderingen.

Om inga andra beslut fattas gällande fastigheterna är kassaflödena positiva från 2009 vid en 10-procentig vakansgrad och 90-procentig uthyrning fr.o.m. 2007 (se bilaga 4).

Risker

De positiva kassaflödena minskar om uthyrning av lokalerna innebär högre vakansgrad än 10 procent eller att hyresnivån ca 600 kr/kvm är för hög i förhållande till standarden.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att det är fördelaktigt för nämnden att genomföra köpet av Sandhagen 3, 4 och 5. Skälet till förvärvet är att förbättra stadens rådighet över marken och på så sätt bättre kunna styra den framtida utvecklingen inom området. Kontoret föreslår att nämnden beslutar att köpa fastigheterna för en köpeskilling om 11 miljoner kronor.

SLUT