

Försäljningsprospekt

Hamnvakten 7, Södermalm



SVEFA

Februari 2019



Stockholm



Försäljningsprospekt

Uppdrag

Micasa Fastigheter ("Säljaren") innehar tomträtten till fastigheten Hamnvakten 7 ("Fastigheten") i Stockholms stad ("Tomträtten"). Lagfaren ägare till fastigheten är Stockholm stad. Säljaren överväger att avyttra Tomträtten. Transaktionen kommer att ske genom överlåtelse av NYAB ("Bolaget"). Svefa AB ("Svefa") har anlitats som exklusiv rådgivare i försäljningsprocessen och har sammanställt detta försäljningsprospekt.

Detta prospekt syftar till att utgöra underlag för en vidare diskussion avseende ett förvärv av Tomträtten.

Försäljningsprospekt

Detta Försäljningsprospekt har sammanställts på basis av information från Säljaren samt andra källor som Svefa bedömer vara tillförlitliga. Även om Säljaren och Svefa utgår från att informationen i prospektet är riktig och fullständig, friskriver sig Säljaren och Svefa från allt ansvar för eventuella fel eller ofullständigheter i prospektet eller i annan information, muntlig såväl som skriftlig, som tillhandahållits intressenter till Fastigheten. Således kan varken Säljaren eller Svefa garantera de uppgifter som förekommer i prospektet. Informationen i prospektet bör kontrolleras i samråd med Säljaren innan bindande köpehandling undertecknas. Säljaren svarar endast för sådana garantier som uttryckligen lämnas i den köpehandling som tecknas med slutgiltig köpare av Fastigheten.

Försäljningsprocessen

Intressenter inbjuds lämna indikativa bud på Tomträtten. Skriftliga indikativa bud skall inlämnas till Svefa per post eller e-post enligt instruktioner på sidorna 34–35. Skriftliga indikativa bud skall vara Svefa tillhanda senast den 25 mars 2019. Under inga omständigheter får personal anställd hos Säljaren eller hyresgäster i byggnaden belägen på Tomträtten kontaktas utan medgivande från Svefa.

Konfidentiell information

Prospektet är konfidentiellt. Mottagaren förbinder sig att inte sprida prospektet till annan utan medgivande från Svefa.

Sista dag för indikativa bud: 25 mars 2019

Fastigheten

Stockholm Hamnvakten 7

Tomträtten

Tomträtten till Stockholm Hamnvakten 7

Uthyrbar area

Areor (cirka) enligt hyresavtal för uthyrda lokaler och enligt hyresgästlistan för bostäder och övriga ytor.

Hyresvärde

Hyra för uthyrda bostäder, lokaler och parkeringsplatser (2019 års hyresnivå) samt bedömd marknadshyra för eventuella vakanser.

Säljaren

Micasa Fastigheter i Stockholm AB,
org nr. 556581-7870

Bolaget

Nybildat aktiebolag, NYAB, helägt dotterbolag till Säljaren.

Svefa

Svefa AB, org.nr. 556514-3434

Copyright Svefa 2019

Materialet är skyddat enligt upphovsrättslagen. Mångfaldigande av hela eller delar av innehållet i detta prospekt är förbjuden utan skriftligt medgivande från Svefa.

Södermalm

1

Utbyggnad av tunnelbanan till Nacka, Södermalm och Söderort.

2

Ombyggnad av SL-depån till 1 240 nya bostäder på östra Södermalm.

3

T-centralen inom fem till tio minuter med tunnelbanan.

4

Goda kommunikationer, flertalet grönområden, skolor, service och vård.

Fastigheten

1

Stor värdepotential genom utveckling och konvertering av befintliga ytor.

2

Stabila kassaflöden fram till färdig byggnation av ny tunnelbanestationsuppgång i fastigheten.

3

Nya tunnelbanan bedöms medföra kraftigt ökat flöde av personer i fastigheten och området.

4

Nuvarande driftnetto om cirka 16,5 miljoner kronor motsvarande cirka 775 kronor per kvadratmeter.

Sammanfattning

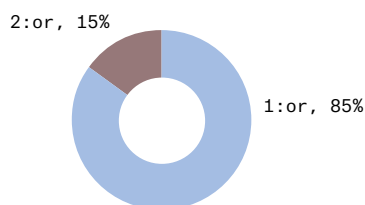
Tomträtten som är belägen vid Vintertullstorget på Södermalm i Stockholm innehar idag tre hyresgäster, bestående av blockförhyrning för tillfälligt boende, skola- och förskola samt garage. I byggnadens nordöstra del avses den nya tunnelbanestationen Hammarby Kanals nordliga uppgång etableras. Den södra uppgången kommer att uppföras söder om kanalen. Sammantaget bidrar detta till en påtaglig ökning av flöde av människor i fastigheten och området vilket borgar för god utvecklingspotential.

Sammanfattning

Allmänt

Tomträtten, med adress Katarina Bangata 80, ligger belägen vid Vintertullstorget på Södermalm. Läget är redan idag mycket kommunikationsstarkt med direktanslutning till flertalet busslinjer samt tio minuters promenad från Skanstulls tunnelbanestation. Total uthyrbar area uppgår till 21 441 kvadratmeter. Tomtarealen uppgår till 4 776 kvadratmeter.

Area



Objektstyp	Antal	Area	
		Kvm	Medel
Bostäder*	210	9 721	44
Lokaler**	6	9 337	1 556
Garage	1	2 383	2 383
Summa	217	21 441	-

* Inklusive gemensamma utrymmen om 551 kvm. Medelarea avser endast lägenhetsyta.

** Inklusive uthyrda kommunikationsytor om 4 102 kvm.

Hyresintäkter och finansiell information

Totala hyresintäkter uppgår till cirka 28,7 miljoner kronor motsvarande cirka 1 436 kronor per kvadratmeter. Cirka 52 procent av intäkterna kommer från blockförhyrning av bostäder för tillfälligt boende och cirka 21 procent av intäkterna kommer från förhyrning av kontors-, verksamhets- och kommunikationsytor kopplat till tillfälligt boende. Vidare kommer cirka 23 procent av intäkterna från förhyrning av skollokaler och cirka 4 procent från förhyrning av garage.

Finansiell information

Typkod	823
Inteckningar, Tkr	74 451
Skattemässigt restvärde (2018-12-31), Tkr	223 840
Taxeringsvärde, Tkr	n/a
Fastighetsskatt, Tkr	n/a
Andel momsade ytor, %	33

Hyresintäkter
mkr, 2019

28,7

Kostnader
mkr, 2019

-12,0

Driftnetto
mkr, 2019

16,6

Marknadsinformation

Fokus Tunnelbana

Översikt

Tunnelbanans utbyggnad

Fram till år 2030 kommer totalt cirka 56 000 nya bostäder att byggas på östra Södermalm, i Nacka och i Söderort. En förutsättning för den här utvecklingen är att också kollektivtrafiken byggs ut.

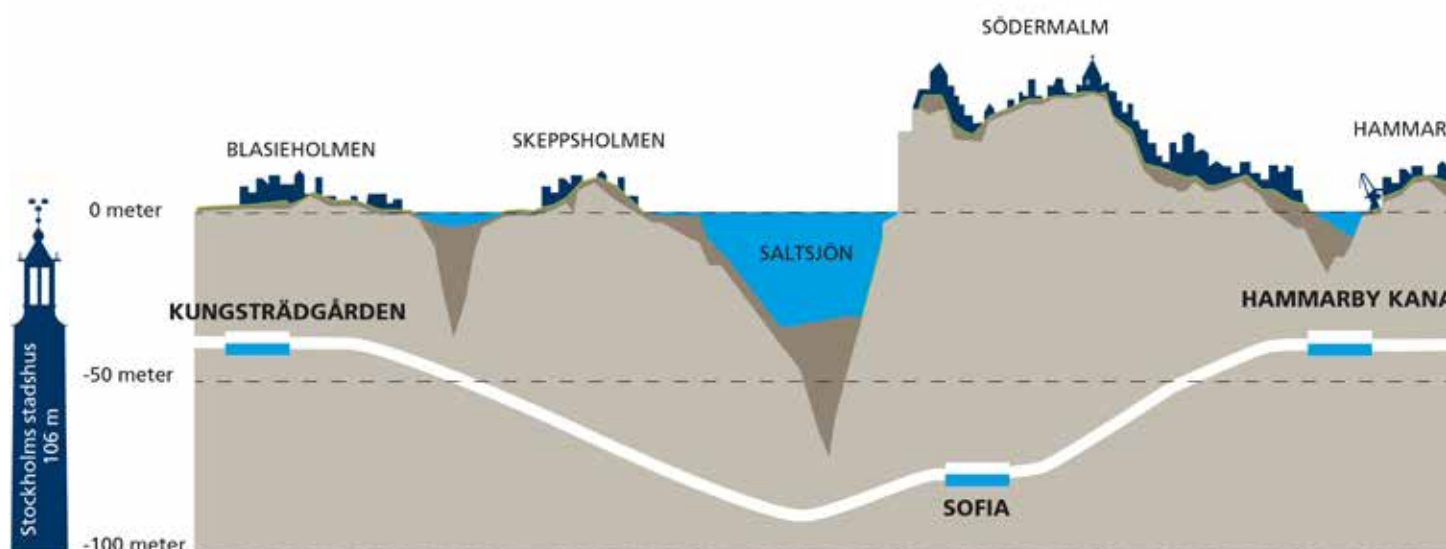
Utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka, Södermalm och Söderort utgör en sträcka på totalt 11,5 kilometer och byggs helt under jord. Utbyggnaden börjar vid Kungsträdgården, där tunneln redan är förberedd för en framtida utbyggnad. Därifrån byggs en tunnel i berget under vattnet med en första station vid Sofia på Södermalm. Söder om station Sofia delar sig tunnelbanan åt två håll. Sammanlagt byggs fem nya stationer mot Nacka: Sofia, Hammarby kanal, Sickla, Järla och Nacka centrum.

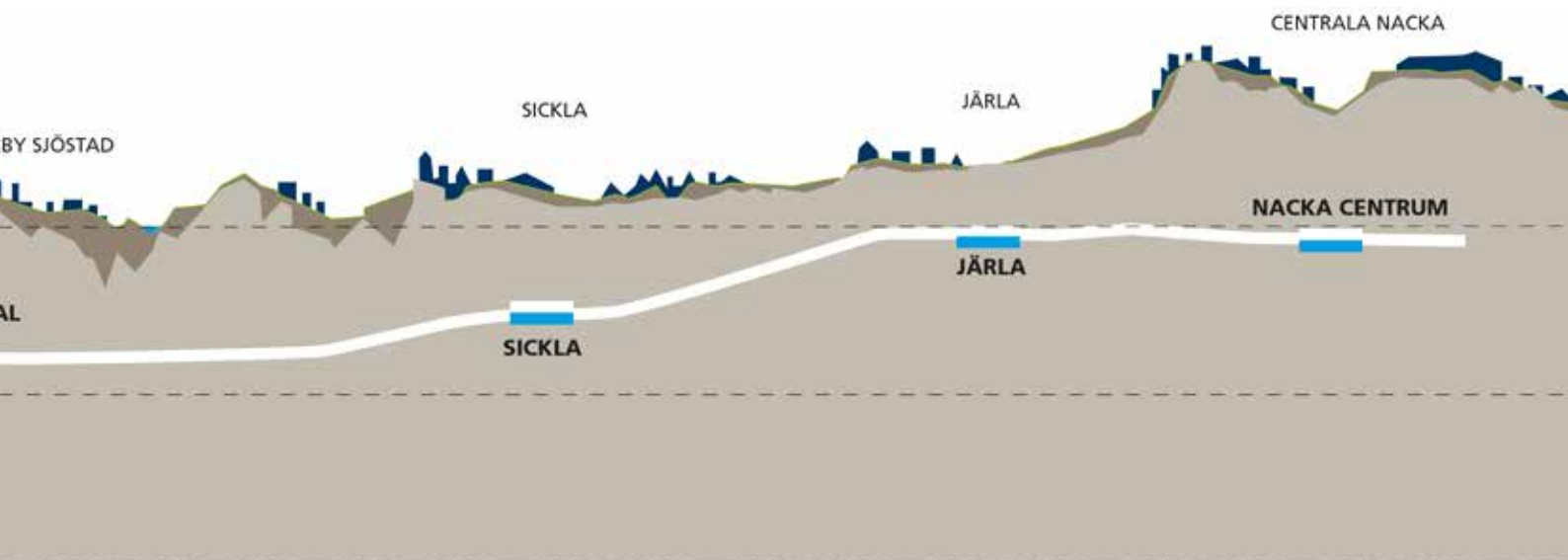
Byggstart planeras till 2019 och byggtiden är 7–8 år.

Projektets delar

Den här delen av utbyggnaden är uppdelad i tre projekt:

1. Nacka Omfattar utbyggnaden av sträckan Sickla – Järla – Nacka.
2. Södermalm Omfattar utbyggnaden av sträckan Kungsträdgården – Sofia – Hammarby kanal.
3. Söderort Omfattar utbyggnaden av sträckan Gullmarsplan – Slakthusområdet – Sockenplan.





Marknadsinformation

Fokus Tunnelbana

Översikt

Station Hammarby Kanal

Stationen byggs under kanalen med en nordlig uppgång på Södermalm och en sydlig uppgång i Hammarby sjöstad. Den nordliga uppgången planeras intill Vintertullstorget i bottenplan på Fastigheten och den södra uppgången får sin entré i Lumaparkens västra del intill tvärbanan.

Illustrationsbilden till höger visar stationsentrén som planeras att placeras i en befintlig byggnad vid Vintertullstorget. Utformningen är inte avgjord i detta skede. Bilden visar endast principiellt hur entrén kan komma att se ut.

Stationen kommer att ligga cirka 40 meter under markytan, ungefär som Östermalms tunnelbanestation idag. Resenärerna tar sig till och från plattformen med rulltrappor och hissar.

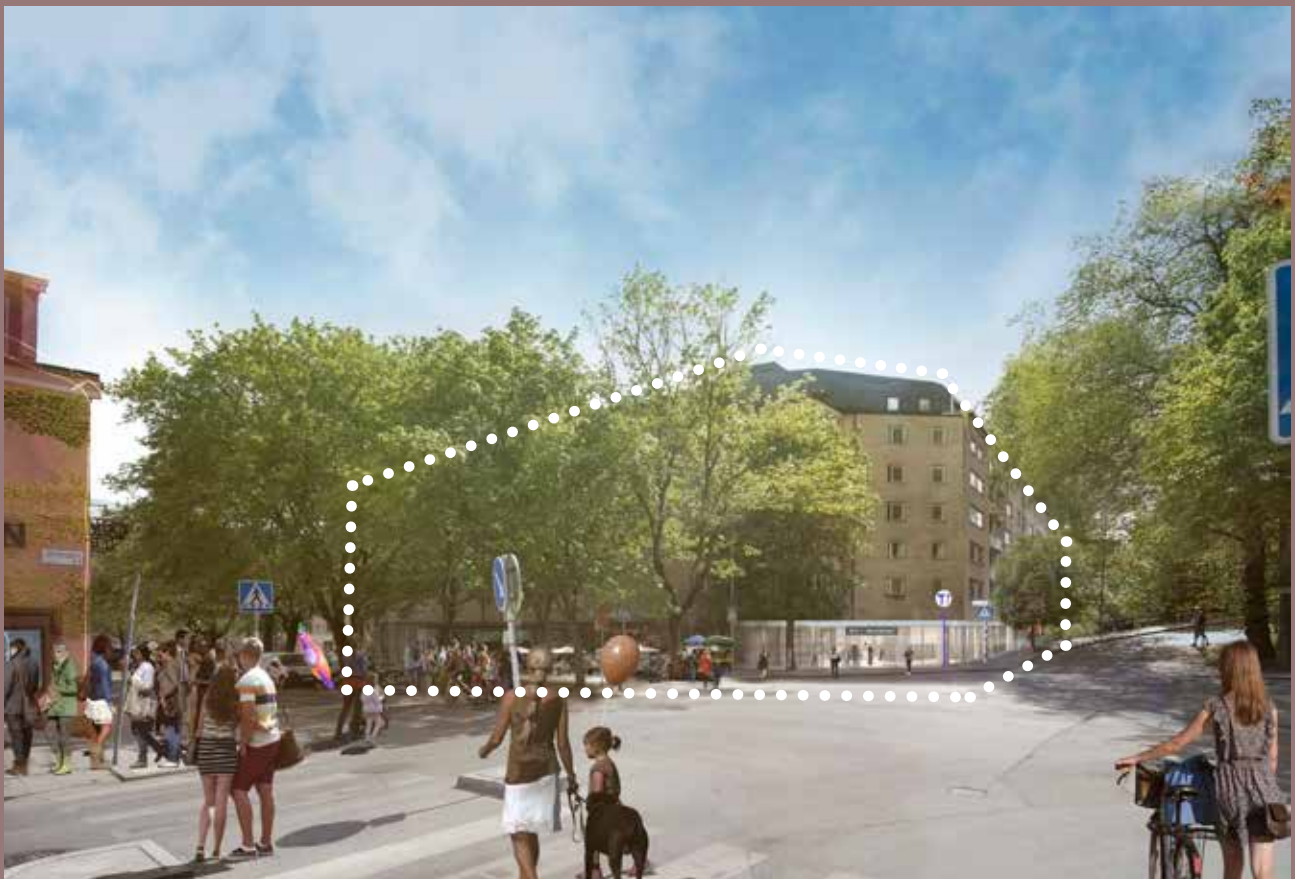
Säljaren och Stockholms läns landsting för dialog kring projektet och kommer under våren 2019 (sannolikt senast mars 2019) att teckna ett samordningsavtal som blir styrande i det fortsatta arbetet.

Byggstart för tunnelbaneprojektet planeras till andra kvartalet 2019 och byggstart för stationsuppgången i byggnaden är beräknad till år 2021. Den totala byggtiden är 7–8 år.

Den area som den nya stationsuppgången kräver kommer att avskiljas från fastigheten, antingen genom servitut eller 3D-fastighetsbildning. Totalt uppgår arean för den nya stationsuppgången till cirka 846 kvadratmeter.



Hamnvakten 7



Marknadsinformation

Stockholm

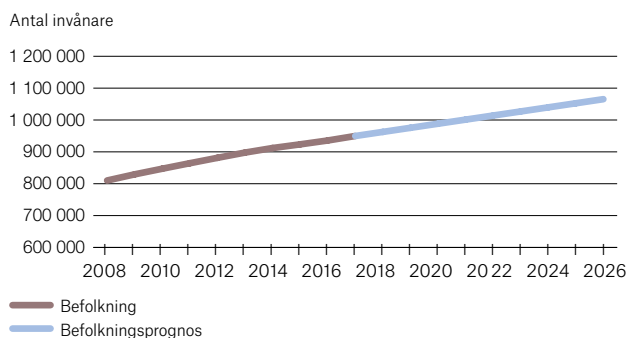


Stockholm

Stockholm är en av de fem snabbast växande regionerna i Europa och inom ett par år beräknas Stockholm ha en miljon invånare. I takt med det ökade antalet invånare ökar bostadsbehovet. Under perioden 2010–2030 har Stockholm därför som mål att det ska byggas 140 000 nya bostäder. Idag har det byggts dryga 43 000 bostäder och fler är på ingång.

Idag uppgår invånarantalet i Stockholms kommun till cirka 950 000 och förväntas uppgå till drygt en miljon redan 2022 för att sedan uppnå cirka 1 078 000 invånare 2027. Detta innebär totalt en årlig befolkningsökning om 1,3 procent fram till 2027.

Befolkningsutveckling Stockholms kommun



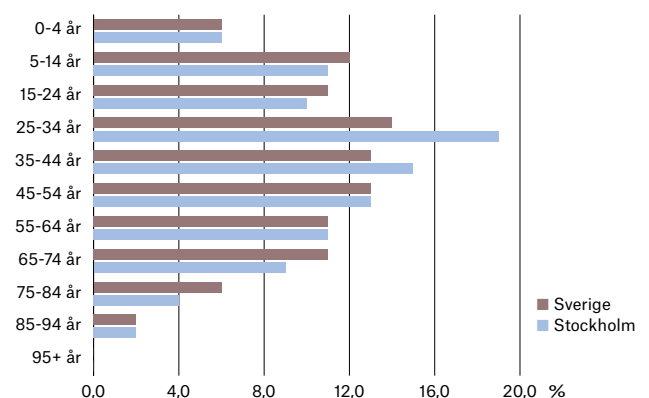


Stockholm

Diagrammet till höger visar att den största befolkningsandelen i Stockholm är unga vuxna i åldern mellan 25–34 år.

Arbetslösheten för samtliga åldrar (16–64) är densamma i både Stockholms kommun och län vilket är lägre än arbetslösheten i hela riket (4,8 procent i jämförelse med 6 procent). Dessutom är arbetslösheten för unga mellan 18–24 endast 3,8 procent i jämförelse med länets 4,2 procent och rikets 7,1 procent.

Åldersfördelning på befolkningen



Marknadsinformation

Södermalm



Södermalm

Södermalm i korthet

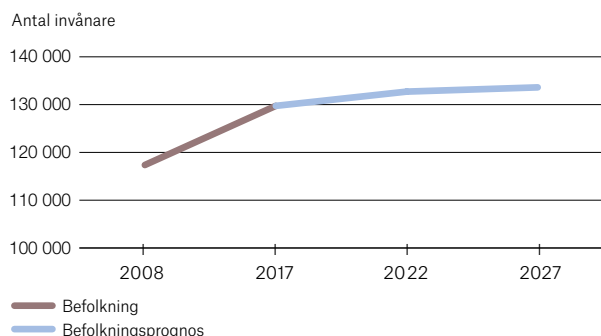
- På Södermalm bor cirka 129 700 personer och år 2022 förväntas folkmängden vara 132 700.
- Södermalm har cirka 74 000 bostäder.
- Arbetslösheten är lägre än övriga Stockholm för personer mellan 18–64 (2,1 procent jämfört med 3,0 procent).

Läge, service och kommunikationer

Fastigheten är belägen i Södermalms stadsdelsområde, öster om Söderledstunneln och strax ovanför Norra Hammarbyhamnen. Fastighetens närhet utgörs främst av flerbostadshus men också av Hammarby idrottsplats, skolor, parker, stort serviceutbud och närhet till Hammarby sjö. Inte långt ifrån finns dessutom SL:s bussdepå som inom snar framtid ska göras om till bostäder.

I nära anslutning finns tunnelbanestationen Skanstull vid Åhléns och Ringens centrum som erbjuder ytterligare service och handel. Förutom tunnelbana finns också stora möjligheter att åka kollektivt med buss runt om i Stockholm.

Befolkningsutveckling Södermalm



Områdets utveckling

Södermalm har ett rikt stads- och näringsliv med möjlighet att komplettera stadsmiljön på flera platser. Bland annat finns det till 2040 ett behov motsvarande två nya skolor, tre nya konstgräsplaner och två nya idrottshallar. Andra punkter som Stockholm stad utpekar inom Södermalm är vikten av att de parker som finns ska bevaras och att utbyggnaden av tunnelbanan ger möjlighet till ökad stadsutveckling.

Skanstull kommer att utvecklas till en tät och mer mångfunktionell stadsmiljö för att ge ett effektivare utnyttjande av marken och bättre koppling till Hammarby sjöstad och Gullmarsplan. För stadsdelen Södermalm bör, enligt Stockholm stad, även en helhetslösning tas fram med kompletterande bebyggelse i form av bostäder, service och kontor samtidigt som passagerartrafik kan rymmas i området.

På Södermalm planeras, bortsett från de stora kollektiva byggplanerna, ett flertal byggen innehållandes allt från hyresrätter till gårdshus och nya stadskvarter. Det största projektet, till omfång, som planeras är 1 240 nya bostäder på östra Södermalm. Bygget sker där SL:s bussdepå idag är lokaliserad och förväntas starta 2019-2020.

Bostadsmarknad

Genomsnittspriset för bostadsrätter vid Södermalm uppgick i november 2018 till cirka 82 000 kronor per kvadratmeter. Bostadsrättspriserna på Södermalm har de senaste 4 åren ökat med totalt cirka 16,5 procent och nådde sin topp mars 2017 med hela 90 850 kronor per kvadratmeter.

Den genomsnittliga hyran på hyreslägenheter på Södermalm uppgår till cirka 1 500 kronor per kvadratmeter och år.

Tomträtten

Hamnvakten 7





Hamnvakten 7

Överblick

Fastighetsbeskrivning

Område

Tomträtten, med adress Katarina Bangata 80, ligger belägen vid Vintertullstorget på Södermalm. Läget är redan idag mycket kommunikationsstarkt med direktanslutning till flertalet busslinjer samt tio minuters promenad från Skanstulls tunnelbanestation. Som beskrivet i tidigare avsnitt kommer en ny tunnelbanestationsuppgång att uppföras i byggnaden. Fastigheten har god närhet till grönområden som Vitabergsparken och Blecktornsparken. Omgivande bebyggelse består huvudsakligen av bostäder i form av flerbostadshus men även kontor samt Orienteatern.

Tomträtten

Tomträtten inrymmer en byggnad, uppförd 1982, med en total uthyrbar area om 21 441 kvadratmeter. I den uthyrbara arean inkluderas kommunikationsytor om 4 102 kvadratmeter med anledning av att dessa är uthyrda till SHIS Bostäder ("SHIS") för verksamheten med tillfälligt boende. Vidare inkluderas även gemensamma ytor till bostäderna om 551 kvadratmeter eftersom de ingår i SHIS blockhyresavtal för tillfälligt boende. Tomtarealen uppgår till 4 776 kvadratmeter. Uthyrbar area kommer att minskas något i och med framtida utbrytning vid byggandet av den nya tunnelbanestationen i byggnaden. För mer information om detta se sida 33.

Fastigheten är taxerad som specialenhet, vårdbyggnad (823).



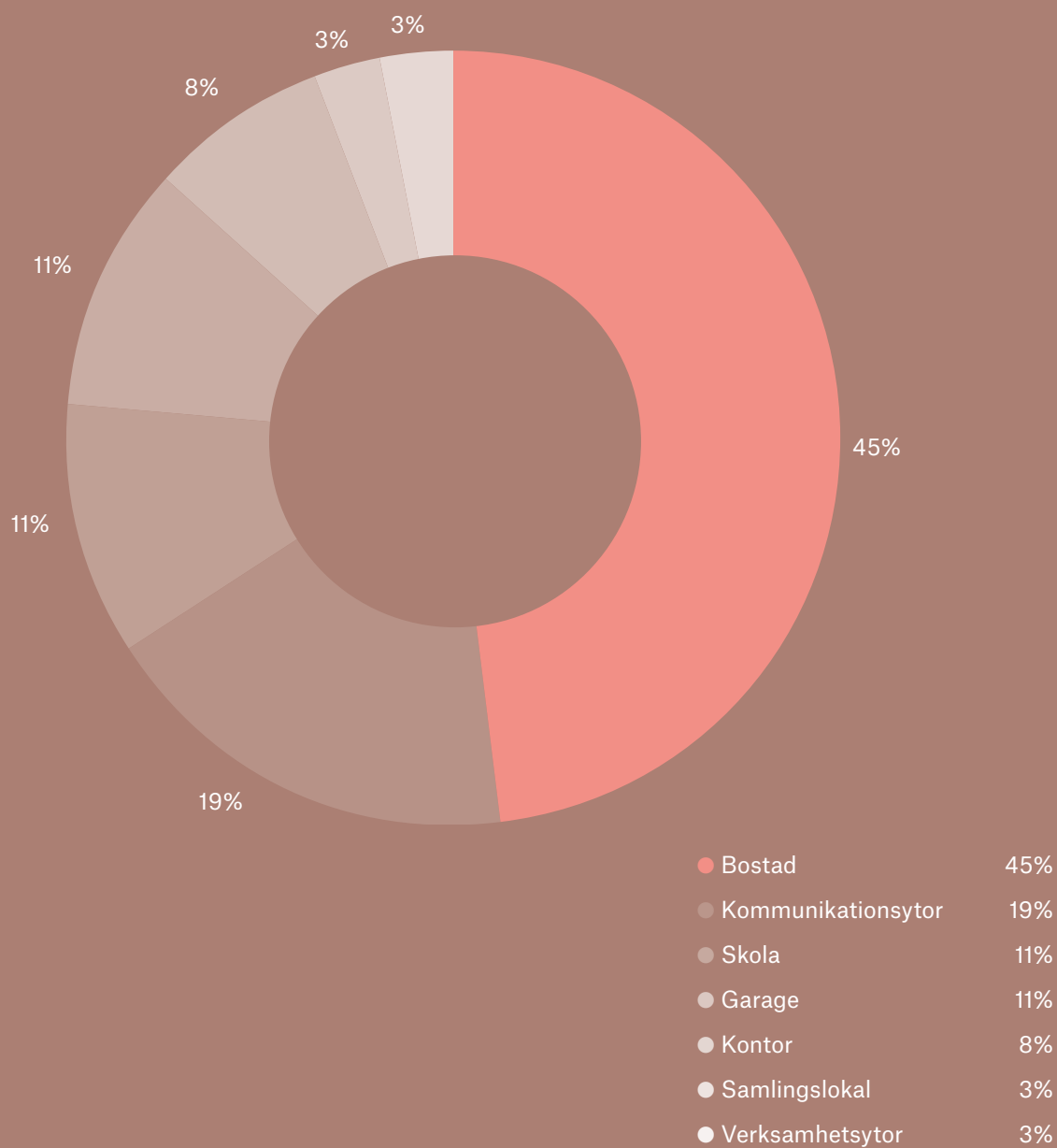
Fastighetsareal, kvm

4 776

Uthyrbar area, kvm

21 441

Uppdelning lokalslag, kvm



Hamnvakten 7

Area



Uthyrbar area

Uthyrbar area

Byggnadens totala uthyrbara area uppgår till 21 441 kvadratmeter, vilken utgörs till cirka 44 procent av lokaler (inklusive kommunikationsytor, till cirka 45 procent av bostäder (inklusive gemensamhetsytor) och till cirka 11 procent av garage. Lokalarean uppgår till cirka 9 337 kvadratmeter fördelat på två kontorslokaler, en skollokal, verksamhets- och kommunikationsytor samt en samlingslokal. Bostadsarean uppgår till cirka 9 170 kvadratmeter fördelat på 210 lägenheter samt gemensamhetsutrymmen om cirka 551 kvadratmeter. Garaget area uppgår till cirka 2 383 kvadratmeter.

Garaget hyrs av Stockholm stads parkering, skolan hyrs av Pysslingen förskolor och skolor. En kontorsyta om 1 492 kvadratmeter är tomställd på grund av den kommande tunnelbanebyggnationen. Resterande ytor omfattande tillfälligt boende, samlingslokal samt verksamhets- och kommunikationsytor förhyrs av SHIS.

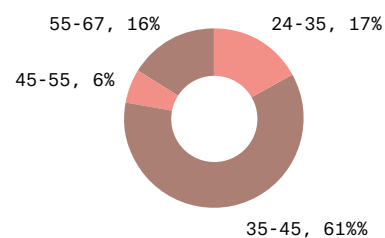
Fastighet	Antal	Area	
		Total	Medel
Kontor	1	186	-
Bostad	210	9 170	44
Gemensamhetsytor	1	551	-
Kommunikationsytor	1	4 102	-
Verksamhetsytor	1	671	-
Samlingslokal	1	561	-
Skola	1	2 325	-
Garage	1	2 383	-
Summa uthyrt	217	19 949	-
Vakant			
Kontor	1	1 492	-
Summa vakant	1	1 492	-
Uthyrbar area	218	21 441	-



Bostäder

SHIS blockförhyr, för tillfälligt boende, samtliga 210 lägenheter om totalt 9 170 kvadratmeter, vilket ger en genomsnittlig lägenhetsstorlek om 44 kvadratmeter. Lägenheterna varierar i storlekarna 26 – 67 kvadratmeter fördelade på 1 och 2 rum och kök. Lägenheterna är utspridda över samtliga plan. Storleksfördelning mellan de olika lägenhetstyperna redovisas i diagrammet till höger.

Lägenhetsfördelning – storlek, kvm



Hamnvakten 7

Byggnadsteknik och finansiell information



Byggnadsteknik och finansiell information

Byggnadsteknisk information

Byggnaden som står på Fastigheten uppfördes år 1982, med ombyggnadsår 2001. Fastigheten består av en byggnadskropp. Verksamheten i Fastigheten utgörs idag av tillfälligt boende samt skola och förskola. Skola och förskola är beläget i bottenplan och tillfälligt boende finns på samtliga våningsplan. På innergården finns en trädgård för de boende. Under fastigheten finns ett garage med 90 garageplatser. Byggnaden har god tillgänglighet med dörröppnare vid entréer och hissar till samtliga plan. För mer information, se förteckning till höger.

Finansiell information

Den finansiella informationen speglar nuvarande situation. Situationen kan komma att förändras med anledning av eventuell framtida utbrytning av tunnelbaneuppgången.

Fastigheten har tre inteckningar i form av datapantbrev motsvarande cirka 74,5 miljoner kronor. Skattemässigt restvärde uppgår per 2018-12-31 till cirka 223,8 miljoner kronor.

Fastigheten är taxerad som specialenhet, vårdbyggnad (823), därav finns inget taxeringsvärde.

33 procent av ytorna är momspliktiga.

Tekniskt utförande och installationer

Nybyggnadsår	1982
Ombyggnadsår	2001
Antal huskroppar	1
Antal trapphus	5
Antal tvättstugor	11
Antal sop/källarum	1
Antal hissar	8
Grundläggning	Betongpålar på berg
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasad	Tegel
Fönster	Treglas
Uppvärmning	Fjärrvärme
Kyla	Nej
Hissar, st	8
Låssystem	Aptus
OVK	Ej godkänd
Energideklaration	Framtagande av ny pågå

Finansiell information

Typkod	823
Inteckningar, Tkr	74 451
Skattemässigt restvärde (2018-12-31), Tkr	223 840
Taxeringsvärde, Tkr	n/a
Fastighetsskatt, Tkr	n/a
Andel momsade ytor, %	33

Hamnvakten 7

Driftnetto

Driftnetto

Hyresintäkter

Tomträtten bedöms 2019 generera en total hyresintäkt om cirka 28,7 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 1 436 kronor per kvadratmeter. Cirka 52 procent av hyresintäkterna kommer från bostäder och cirka 21 procent från kontors-kommunikations- och verksamhetsytor kopplat till tillfälligt boende. Vidare kommer cirka 23 procent av hyresintäkterna från skolverksamhet och cirka 4 procent från garage. Hyresintäkten för bostäder uppgår till cirka 15 miljoner kronor motsvarande 1 540 kronor per kvadratmeter. Sammanlagd hyresintäkt från lokaler, övriga ytor och garage uppgår till cirka 13,7 miljoner kronor motsvarande 1 338 kronor per kvadratmeter. Bedömt vakansvärde uppgår till cirka 3,4 miljoner kronor vilket ger ett hyresvärde om cirka 32,0 miljoner kronor motsvarande 1 493 kronor per kvadratmeter.

Kostnader

Samtliga kostnadsposter utöver planerat underhåll utgörs av de genomsnittliga faktiska kostnaderna för åren 2015 – 2017. Planerat underhåll har pga. Hyresgäst Anpassning inför blockhyresavtal med SHIS samt en vattenskada, varierat mer än normalt under perioden, varför dessa siffror i sammanställningen är baserade på schabloniserade siffror från REPAB. De taxebundna kostnaderna uppgår till cirka 2,1 miljoner kronor. Angiven försäkringskostnad om cirka 13 kronor per kvadratmeter avser objektets andel av Säljarens försäkring på hela beståndet. Budgivare uppmanas räkna på egen försäkringskostnad. De totala kostnaderna uppskattas till 12 miljoner kronor, motsvarande 562 kronor per kvadratmeter.

Driftnetto

Nuvarande driftnetto bedöms uppgå till cirka 16,6 miljoner kronor, vilket motsvarar 775 kronor per kvadratmeter. Vid full uthyrning bedöms driftnettet uppgå till cirka 20,0 miljoner kronor motsvarande 931 kronor per kvadratmeter.

Uthyr	Area Kvm	Hyra 2019	
		Tkr	Kr/kvm
Kontor	186	120	645
Bostad (blockförhyrning)*	9 721	14 971	1 540
Kommunikationsytor	4 102	4 951	1 207
Verksamhetsytor	671	778	1 159
Samlingslokal	561	120	214
Skola	2 325	6 671	2 869
Garage	2 383	1 043	438
Summa uthyrt	19 949	28 653	1 436
Vakant			
Kontor	1 492	3 357	2 250
Summa vakant	1 492	3 357	2 250
Hyresintäkt	19 949	28 653	1 436
Hyresvärde	21 441	32 010	1 493

Kostnader	Area Kvm	Kostnader	
		Tkr	Kr/kvm
Värmeförbrukning		804	37
Elförbrukning		1 121	52
Kyla		0	0
Vattenförbrukning		229	11
Taxebundna kostnader		2 154	100
Försäkring		289	13
Tillsyn och skötsel		1 568	73
Reparationer		2 398	112
Sophämtning		342	16
Städning		0	0
Planerat underhåll		3 088	144
Tomträttsavgäld		2 203	103
Kostnader	21 441	12 041	562

Driftnetto - nuvarande	21 441	16 613	775
Driftnetto - fullt uthyrt	21 441	19 970	931

* Blockförhyrning av bostäder inklusive gemensamhetsytor om 551 kvadratmeter.

Hyresintäkter
mkr, 2019

28,7

Kostnader
mkr, 2019

-12,0

Driftnetto
mkr, 2019

16,6

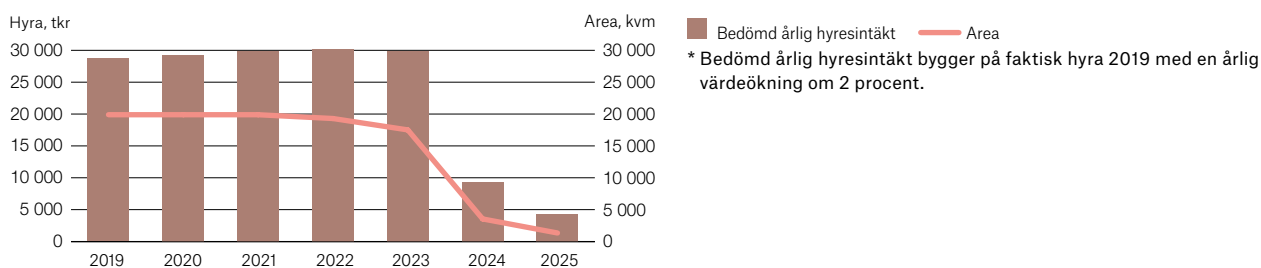
Hamnvakten 7

Hyreskontrakt

Nuvarande hyresavtalssituation

Nummer	Hyresgäst	Lokalslag	Area	Till och med (gällande)	Hyra 2019
7119-6035	SHIS Bostäder	Kontor	186	24-01-31	120 000
7119-6037	SHIS Bostäder	Bostad	9 721	24-01-31	14 971 075
7119-6038	SHIS Bostäder	Kommunikationsytor	4 102	24-01-31	4 951 000
7119-6039	SHIS Bostäder	Verksamhetsytor	671	24-01-31	777 600
7119-6027	SHIS Bostäder	Samlingslokal	561	24-01-31	120 000
7119-6032	Pysslingen Förskolor och Skolor AB	Skola	2 325	25-07-31	6 671 099
7119-6001	Stockholms Stad Parkering AB	Garage	2 383	22-09-30	1 042 656
Summa			19 949		28 653 431

Förfallostruktur, bedömd årlig hyresintäkt* och uthyrd area



Stabilt kassaflöde med stora intäktsströmmar fram till färdig byggnation av den nya stationsuppgången för Nacka-tunnelbanan.

Förfallostruktur hyresavtal

Hyreskontrakt

Sammantaget är idag cirka 19 949 kvadratmeter utav byggnadens uthyrbara area om cirka 21 441 kvadratmeter uthyrt. Detta motsvarar en uthyrningsgrad avseende en area om 93 procent. En lokal står vakant, en kontorslokal om cirka 1 492 kvadratmeter. De uthyrda ytorna omfattas idag av sju olika hyresavtal.

Fem av hyreskontrakten är tecknade med SHIS och avser deras verksamhet med tillfälligt boende. SHIS olika avtal avser bostadsyta, gemensamhetsyta, samlingslokal, kontor samt kommunikations- och verksamhetsytor. Hyreskontrakt för skolytorna är tecknat med Pysslingen Förskolor och Skolor AB och hyreskontrakt för garageytorna är tecknat med Stockholms Stads Parkerings AB.

Förfallostruktur

2022-09-30 förfaller avtal 7119-6001 med Stockholm Stads Parkerings AB. Hyresgästen har ej av sagt sig besittningsskydd.

2024-01-31 förfaller samtliga fem hyreskontrakt med SHIS. Hyresgästen har av sagt sig besittningsskydd. Samtliga fem hyreskontrakt har en ensidig förtida uppsägningsrätt för hyresgästen. Från och med 2022-12-31 kan SHIS säga upp avtalet löpande med tre månaders uppsägningstid.

2025-07-31 förfaller avtal 7119-6032 med Pysslingen Förskolor och Skolor AB. Hyresgästen har ej av sagt sig besittningsskydd.

Utvecklingspotential

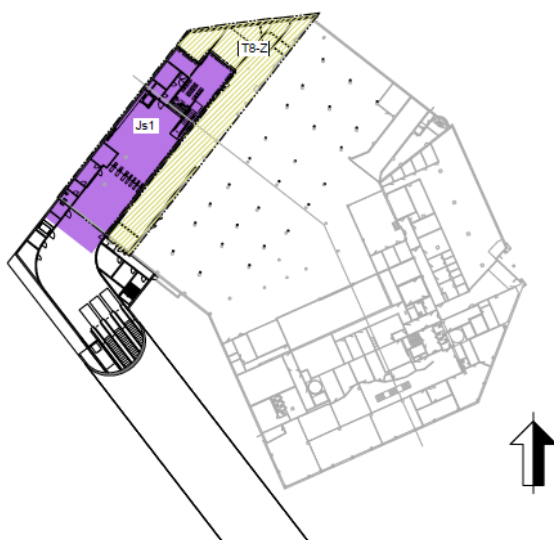
Hamnvakten 7







Hamnvakten 7 - Entré Plan - Tillfälliga Plananspråk ovan mark



Hamnvakten 7 - Källare - Tillfälliga Plananspråk under mark

Hamnvakten 7

Den nya tunnelbaneuppgången och områdets utveckling

Utvecklingsmöjligheter och påverkan på Hamnvakten 7

Detaljplaneförhållande

Fastigheten omfattas i dag av stadsplanen PL 7868 (fastställd 1979-03-23) som märker hela Fastigheten med planbestämmelse B, Bostäder samt c, social service. Fastigheten blev 2004 föremål för planändring då planbestämmelse c ändrades till att även skollokaler med en maximal bruksarea om 2 500 kvadratmeter och maximalt 250 elever tillåts inom Fastigheten. Ändring av detaljplanen med aktnummer 0180K-P2001-14583 vann laga kraft 2004-05-13. Genomförandetiden har utgått.

Sedan 2015 omfattas Fastigheten av planändring i och med utbyggnaden av tunnelbanans blåa linje. Den nya detaljplanen vars projektnamn är "Tunnelbaneutbyggnad Kungsträdgården - Nacka – söderort" (Diariennr 2014-18909) syftar till att möjliggöra byggande av tunnelbana under mark för stockholmsdelen av den Blå linjen, mot Nacka samt ny sträckning mot söderort.

Den nya detaljplanen ämnar huvudsakligen beröra mark under jord samt bottenplan på Fastighetens nord- och nordvästliga sida, där en ny stationsuppgång avses uppföras. Se illustration till vänster. Denna area blir således indisponibel för en potentiell köpare.

Det är i dagsläget oklart huruvida det permanenta byggnadsinträdet på Fastigheten ska hanteras genom servitut eller 3D-bildning, sannolikt kommer det hanteras genom att Stockholms läns landsting får ett servitut för ytorna som den nya stationsuppgången kräver. Tomträttshavaren, Säljaren, och fastighetsägaren, Stockholms Stad, har påbörjat arbetet med att skriva ett ändringsavtal av tomträttsupplåtelsen för att reglera avgälden med anledning av den kommande inskränkningen av tomträtten.

Detaljplanen har blivit granskad och inväntar nu godkännande/antagandeskede. Laga kraft bedöms ske under kvartal två 2019. Detaljplanens aktnummer är 0180K-P2014-18909Å.

Framtiden

Den nya tunnelbanestationen byggs under kanalen med en nordlig uppgång på Södermalm och en sydlig uppgång i Hammarby sjöstad. Den nordliga uppgången planeras intill Vintertullstorget och Katarina Bangata, den södra uppgången får sin entré i Lumaparkens västra del intill tvärbanan.

I samband med utvecklingen av den nya tunnelbanan utvecklas även närområdet med hundratals bostäder och nya kommersiella lokaler. Av naturliga skäl kommer flödet av personer att öka markant. Enligt Stockholms Läns Landsting beräknas flera tusen personer kliva av och på tågen här dagligen.

Sammantaget borgar detta för en positiv utveckling av fastigheten och området.

Påverkan på Hamnvakten 7

Skisserna över plananspråk visar de ytor som den nya tunnelbaneuppgången kommer att ta i anspråk i byggnaden på Hamnvakten 7. I entréplan kommer cirka 384 kvadratmeter att tas i anspråk. Denna area ingår idag i den vakanta kontorslokalen och den vakanta samlingslokalen. I källarplan kommer cirka 462 kvadratmeter att tas i anspråk. Denna area ingår idag i garaget som är uthyrt till Stockholm Stad parkering AB.

Sammantaget bedöms därmed den uthyrbara arean att minska med 846 kvadratmeter.

Inom fastigheten finns idag ett skyddsrum som, med anledning av den nya tunnelbaneuppgången, kommer att flyttas till under den nya tunnelbaneuppgångens rulltrappor. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, har godkänt att fastighetsägaren inte behöver hålla med skyddsrumspatser under tiden som tunnelbaneuppgången byggs. Vidare fastslår beslutet att fastighetsägaren måste ersätta det befintliga skyddsrummet med ett nytt men som inte måste vara på samma plats. Det nya skyddsrummet kommer bli ett servitut i Stockholms läns landstings servitut och skall förvaltas av tomträttsinnehavaren till Hamnvakten 7.

Försäljningsprocessen

Indikativa bud

Intressenter inbjuds härmed att lämna indikativa bud på Bolaget innehållandes Tomträtten i enlighet med de riktlinjer som redovisas nedan. Det indikativa budet skall avse underliggande fastighetsvärde.

En budgivare skall utgå från:

- Att köpeskillingen erläggs kontant på tillträdesdagen.
- Att inga lån övertas.
- Att inga anställda övertas.
- Att driftsavtal och liknande avtal är tecknade med sedvanliga och marknadsmässiga villkor.
- Att möjlighet ges att genomföra sedvanlig due diligence innan undertecknande av slutgiltig köpehandling.
- Att den slutgiltiga köpehandlingen innehåller en friskrivningsklausul som innebär att Säljaren friskriver sig från ansvar för fel och brister, inklusive dolda fel.
- Att Säljaren står för stämpelskatt och andra kostnader hänförliga till införsäljning av Tomträtten till Bolaget.
- Att överlåtelseavtalet kommer att villkoras av beslut i Säljarens styrelse och koncernstyrelse samt lagakraftvunna beslut i Stockholms stads kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

Budgivare skall i det indikativa budet redovisa samtliga villkor för inklusive:

- Allmän beskrivning av köpande bolag.
- Beskrivning av köpande bolags plan för Hamnvakten 7.
- Bekräfta samsyn i presenterad tidplan.
- Eventuellt krav på ersättning för latent skatt i Bolaget.
- Eventuellt krav på beslut i styrelse.
- Eventuellt krav på finansiering eller beskrivning av färdig finansieringslösning.

Visningar

Intressenter erbjuds möjlighet att besikta Tomträtten inför lämnande av det indikativa budet. Vänligen kontakta Svefa för att boka tid för visning.

Nästa steg

Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt avseende de indikativa buden. Säljaren och Svefa förbehåller sig rätten att när som helst avbryta alla diskussioner avseende en avyttring av Portföljen eller ändra i ovan redovisade riktlinjer.

Tidplan



Kostnader

Intressenter svarar själv för samtliga egna kostnader, inklusive kostnader för köparens externa rådgivare, som uppkommit i samband med utvärderingen av Fastigheten, vid förhandlingar och slutförande av transaktionen. Det ovan nämnda gäller även om försäljningsprocessen avbryts eller ändras, oavsett skälet till detta.

Kontaktpersoner

Frågor avseende Fastigheten eller Bolaget och försäljningsprocessen ska ställas till någon av följande personer inom Svefa. Under inga omständigheter får personal anställd hos Säljaren eller hyresgäster i Fastigheten kontaktas utan medgivande från Svefa.

Senaste dag för indikativa bud:
25 mars 2019

Indikativa bud ska vara skriftliga och Svefa tillhanda **senast den 25 mars 2019**. Bud ska skickas per post eller e-post till följande adress:

Svefa

Att: Victor Hallengren

**Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316
103 66 Stockholm**

victor.hallengren@svefa.se



Niklas Tranäng

Projektledare

Transaktioner

+46 (0)10-603 87 46

niklas.tranang@svefa.se



Victor Hallengren

Biträdande projektledare

Transaktioner

+46 (0)10-603 86 48

victor.hallengren@svefa.se



Jonas Ericsson

Analytiker

Transaktioner

+46 (0)10-603 87 42

jonas.ericsson@svefa.se

juni

September

Säljarens beslutsprocess

15 maj 2019

Undertecknande
av överlåtelseavtal

Tillträde enligt
överenskommelse

