

TILLFÄLLIGA SALUHALLEN PÅ ÖSTERMALMSTORG



Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

KOMMERSIELLA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning

Investeringsaspekter

Byggnadsbeskrivning

Exempel på demonteringsplan

Finansiell Information

Förutsättningar för förväret av Tillfälliga Saluhallen

Bilagor

Skeppsholmen Sotheby's Kommersiella





SAMMANFATTNING

Namn:	Tillfälliga Saluhallen
Adress:	Östermalmstorg, Stockholm
Upplåtelseform:	Lös egendom
Ägare:	Stockholm Stad
BTA:	1 956 kvadratmeter
Byggnadsår:	2016
Tillträde:	Enligt överenskommelse

Byggnaden är belägen på Östermalmstorg, i hjärtat av Östermalm och med omedelbar närhet till Stockholms mest centrala delar.

Byggnaden uppfördes under 2016 och utgör tillfällig saluhall för handlare i Östermalmshallen under pågående renovering av ursprunglig saluhall från 1880-talet. Byggnaden omfattar 1 956 kvadratmeter BTA, fördelat över ett plan.

Konstruktionen består av en stomme av demonterbara delar. Det skapar möjlighet att återanvända hallen på en annan plats, med liknande användning som den nuvarande eller annan funktion. Sydvästra hörnet och sydöstra fasaden består av stora glaspartier för att erbjuda vyer både in och ut ur hallen. Den övre delen av saluhallen är helt klädd i en semitransparent kanalplast som släpper in mycket dagsljus och lyser upp som en lykta på kvällen.

Tillfälliga Saluhallen har vunnit Design S utmärkelse i kategorin Arkitektur 2016, Architizer A+ Award i kategorin Commercial Retail 2017, samt Stockholms Handelskamrars Stadsmiljöpris 2017. Saluhallen har också blivit nominerad till Mies van der Rohe Award september 2016.



U H A L L







INVESTERINGSASPEKTER

HÖGKLASSIG ARKITEKTUR

Arkitektonisk högklassisk byggnad med flera svenska och internationella utmärkelser.

MÅNGA ANVÄNDINGSOMRÅDEN

Byggnaden bedöms som lämplig för verksamheter inom till exempel restaurang, café och handel.

BYGGNADSBESKRIVNING

Konstruktionen består av en stomme av demonterbara delar, vilket skapar möjlighet att återanvända hallen på en annan plats med liknande användning som den nuvarande eller annan funktion. Sydvästra hörnet och sydöstra fasaden består av stora glaspartier för att erbjuda vyer både in och ut ur hallen. Den övre delen av saluhallen är helt klädd i en semitransparent kanalplast som släpper in mycket dagsljus och lyser upp som en lykta på kvällen.

KONSTRUKTION

GRUNDLÄGGNING

Den befintliga grundläggningen på Östermalmstorg består av en isolerad platta på mark. Torgets stenbeläggning tas bort, installationer dras, avjämning med sand samt täckning med duk för att sedan lägga isolering och gjuta en platta. Dukens funktion är att underlätta när torgytan skall återställas så att det går lätt att ta bort betongplattan.

STOMME

Hallen består av en träkonstruktion: pelare/balksystem och fribärande fasad. Längs med de två långsidorna är byggt två invändiga volymer i två våningar med träregelkonstruktion.

FASAD

Fasadens nedre del är tät och beklädd med träraster bestående av stående regler i varierande dimensioner. Ytan ger en fin träkänsla samtidigt som den skall försvåra för affischering. Träytorna är laserade i bleka beige och bruna nyanser. Fasadens övre del utgörs av en opak eller semigenomskinlig kanalplast som gör byggnaden ljusigenomsläpplig. Fasadens kompletteras med belysning som lyser ner över marken runt byggnaden och på den nedre träfasaden, samt med ljus som gör fasaden upplyst även nattetid och vid mörka årstider.



TAKLANTERINER OCH TAK

Taket har försetts med ett antal lanterniner som förutom att ge spänning i siluetten, används för brandgasventilation och värmeventilation. Taket är ett låglutande papptak.

DÖRRÖPPNINGAR OCH FÖNSTERPARTIER

Samtliga dörrar sitter en bit ut från fasaden i "burspråk". För de entréer som har slagdörrar, utgör dessa "burspråk" dörrbladsfång så att ingen på trottoar skadas av uppsvingande dörrar. Burspråken görs i liknande material som anslutande fasad. De två hörnen med restauranger har höga stålglaspartier som gör det möjligt att se in i hallen. Dessa partier kan vid god väderlek fixeras i öppet läge. Exempel på detta finns t.ex. vid Kungsträdgårdens restauranger.

TEKNISKA INSTALLATIONER

Förutom salustånd för hallens handlare med vatten, el och plug-in kyl/frysdiskar innehåller byggnaden fläktrum och beredningskök på de två lanterninplanen längs med långsidorna. Luftintag och utsläpp på tak.

MILJÖ

Trästomme, tak (träarmerad träullit) och sekundär fasadbärning av trä är koldioxidneutralt och återvinningsbart. Fasaden av kanalplast är återvinningsbar. Byggnadens stomme kan återanvändas. Målet för byggnaden är att projekteras på bästa sätt med Miljöbyggnad som mål.

L U H A L L

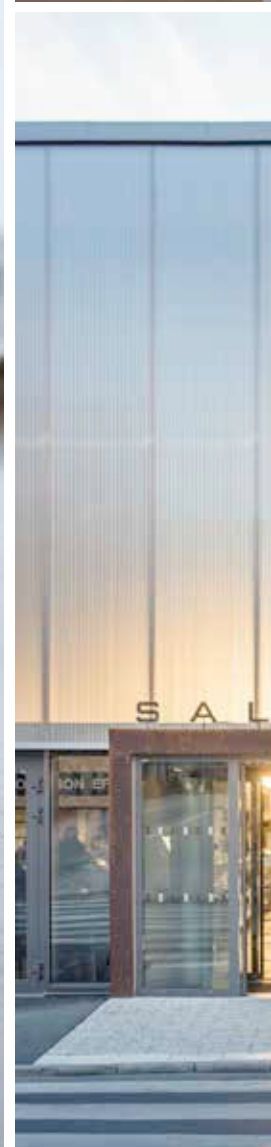
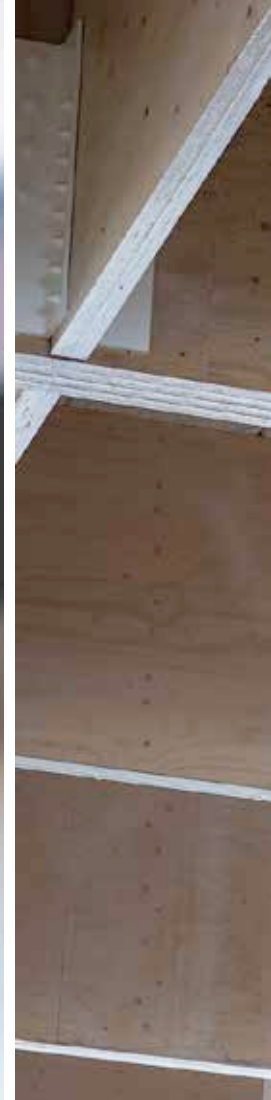
EXEMPEL PÅ DEMONTERINGSPLAN

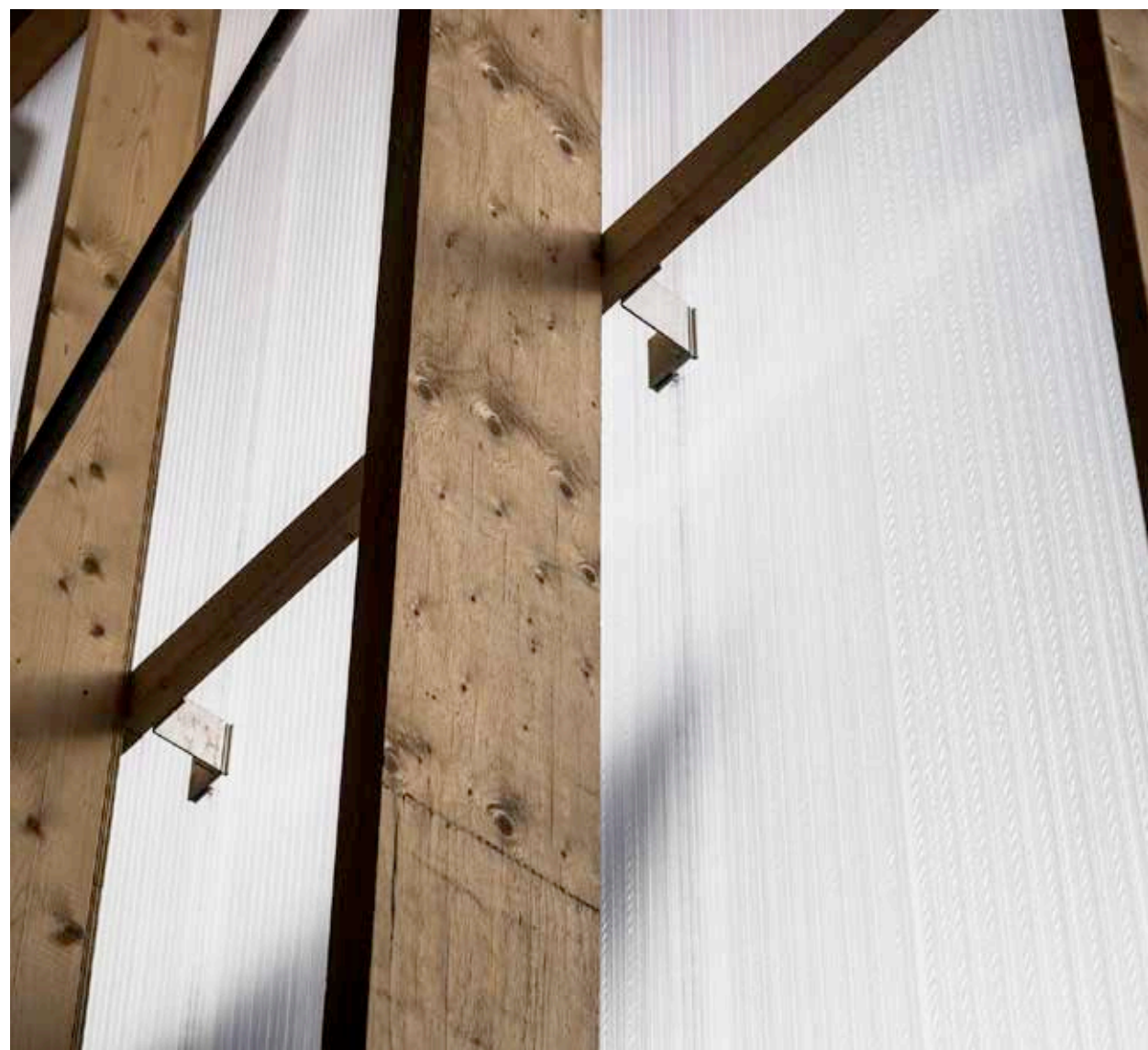
Nedan följer en arbetsgång i grova drag för demontering av Tillfälliga Saluhallen.

1. Kontrollera att samtliga hyresgäster tagit med sig alla sina "köksprylar".
2. Nedlyftning av kylmedelskylare inklusive stålram från yttertak.
3. Demontering av installationer/aggreat (som kan transporteras ut genom dörr), ventilationskanaler, rör och el-kablar.
4. Nedmontering av saluståndstak som hänger i stag och innehåller en stålram, dessa hygientak har även en hylla byggd i plywood runt om (taken är platsbyggda). Saluståndsdiskar och icke bärande väggar kan demonteras nu.
5. Glaspartier i fasad demonteras.
6. Demontering av entresoltaken. (taken är platsbyggda)
7. Demontering av kanalplasten och prefab-ytterväggarnas övre del (ovan entresolgolvet). Punkt 6 och 7 bör utföras parallellt för att slippa instabilitet. Stagnung kan behövas.
8. Demontering av entresolernas väggar mot hallen samt innerväggar. Observera att hängstagen som sitter i entresolens utsida bär entresolens golv och tas inte bort i detta läget.
9. Fläktaggregat och andra större installationer som inte kunnat tas bort tidigare lyfts ner från entresolerna.
10. Samtliga fyra entréer demonteras (entréerna är platsbyggda), trapporna från hallgolv till entresoler samt hissen demonteras.
11. Demontering av entresolgolven (golven är platsbyggda) och dess hylla av plywood samt hängstagen som sitter i ytterkant.
12. Demontering av prefab-ytterväggarnas nedre del. Punkt 11 och 12 bör utföras parallellt för att slippa instabilitet.
13. Demontering av väggar, pelare och balkar som varit bärande för entresolerna.
14. Demontering av takkrön, taklänternier, yttertakets tätskikt, isolering och träullit. Observera att träulliten är bärande.
15. Demontering av takbalkarna och krysspelarna. (utförs parallellt för mindre behov av stagnung)
16. Betongsarg, kantbalk, pelarfundament och björtpelare samt betongbalkar i marken sägas/bilas i delar som kan transporteras ut. Stölpelare och rör läggs, marken tas bort.



SALUHALL







WILLY

HOHLSSON EFTR

Lisa Elmquist

Källa: SCB - Folkmängden och ekonomisk tillit







+17.80

+14.16

+14.12

+14.26

+13.67

+13.95

+14.14

+14.22

SIBYLLEGATAN

+14.79

+15.03

STORGATAN

+13.8

+17

+16

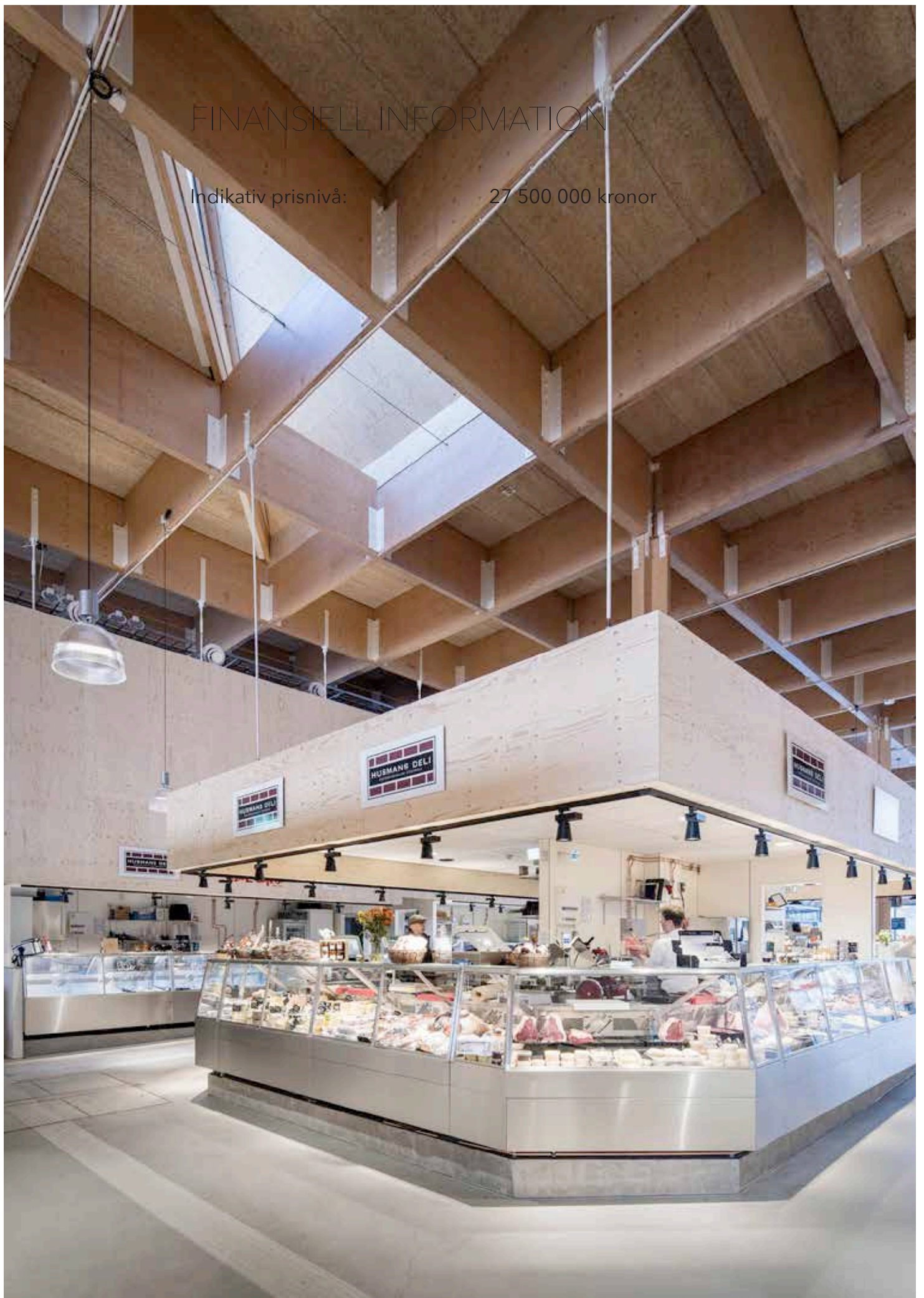
Situationsplan
Skala 1:400



FINANSIELL INFORMATION

Indikativ prisnivå:

27 500 000 kroner





Förutsättningar för förvärvet av Tillfälliga Saluhallen

BAKGRUND

Skeppsholmen Sotheby's International Realty - Kommersiella Fastigheter, ("Sotheby's"), har anlåtats av Stockholms Stads Fastighetskontor, ("Säljaren"), för att agera exklusiv rådgivare till Säljaren i samband med försäljningen av Tillfälliga Saluhallen på Östermalmstorg, ("Tillfälliga Saluhallen").

Inom ramen för uppdraget har Sotheby's upprättat detta Informationsmemorandum, ("Informationsmemorandum"), vilken kommer att distribueras till presumtiva intressenter, ("Intressenter").

Överlåtelsen avser lös egendom. Frågor om Tillfälliga Saluhallen skall ställas till i detta Informationsmemorandum angivna kontaktpersoner. Säljaren eller Tillfälliga Saluhallens hyresgäster och deras anställda, får inte kontaktas.

INFORMATIONSMEMORANDUM

Informationsmemorandums syfte är att utgöra underlag för diskussioner och förhandlingar avseende ett eventuellt förvärv av Tillfälliga Saluhallen. Informationsmemorandum skall betraktas och hanteras som konfidentiellt av mottagaren och denne förbinder sig att enbart använda det för eget ändamål. Informationsmemorandum får inte kopieras eller delges andra utan tillstånd.

Sakuppgifter har sammanställts på basis av den information som lämnats av Säljaren, Lantmäteriet, Stockholms Stad och andra källor som Säljaren och Sotheby's bedömt som trovärdiga. Sotheby's och Säljaren har som målsättning att ge en så korrekt bild av Tillfälliga Saluhallen som möjligt. Intressent uppmanas emellertid att göra en egen utvärdering och bedömning av alla redovisade uppgifter samt att kontrollera erhållen information innan Överlåtelseavtal undertecknas.

Säljaren och Sotheby's friskriver sig ifrån allt ansvar för eventuella fel eller ofullständigheter i Informationsmemorandum eller annan muntlig eller skriftlig information som tillhandahållits en Intressent samt de konsekvenser som utnyttjandet av denna information kan ge upphov till.

Det åligger Köparen att demontera och forsla bort den Tillfälliga Saluhallen. Köparen ansvarar fullt ut för dessa åtgärder. Detta innebär bl.a en skyldighet för Köparen att informera sig om förutsättningarna för dessa åtgärder samt att erhålla vederbörliga tillstånd.

KONTAKTPERSONER

Intresseanmälan eller frågor rörande Tillfälliga Saluhallen skall ställas till nedanstående personer.

Lennart Alveborg
Reg. Fastighetsmäklare
Telefon: 08-545 80 000
Mobil: 0739-82 80 01
E-post: lennart.a@sothebysrealty.se

Åsa Schick
Reg. Fastighetsmäklare
Telefon: 08-545 80 000
Mobil: 0739-82 80 11
E-post: asa.s@sothebysrealty.se

INDIKATIVA ANBUD

Indikativa anbud lämnas senast kl. 12:00 den 28 Oktober 2019 och skickas till:

Lennart Alveborg
via e-post: lennart.a@sothebysrealty.se

ANBUDSPROCESS

Intressenter inbjuds härmed att på basis av detta Informationsmemorandum lämna indikativt anbud på Tillfälliga Saluhallen.

Det indikativa anbudet skall innehålla;

- Beskrivning av anbudsgivaren,
- Beskrivning av tillvägagångsätt, inklusive tidsplan, hur anbudsgivaren avser att organisera och hantera demontering och bortforsling av Tillfälliga Saluhallen,
- Värdet uttryckt som ett belopp,
- Information om hur förvärvet finansieras,
- Redogörelse av vilken due diligence som önskas genomföras, inklusive information om eventuella rådgivare, (tekniska, juridiska och kommersiella rådgivare)
- Redogörelse av eventuella villkor för anbudet.

De indikativa anbuden utgör grund för slutförhandling med den eller de anbudsgivare som lämnar de för Säljaren mest fördelaktiga anbuden. Slutförhandlingen kommer att hanteras på individuell basis och inför denna ges möjlighet för anbudsgivare att ta del av kompletterande information avseende Tillfälliga Saluhallen, vilken levereras under förutsättning att ett sekretessavtal ingåtts mellan anbudsgivaren och Sotheby's.

Vid avlämnande av anbud skall följande beaktas;

- Köpeskilling skall erläggas kontant på tillträdesdagen,
- Säljaren kommer i Överlåtelseavtalet att friskrivas ifrån allt ansvar för faktiska fel och brister i Tillfälliga Saluhallen, rättsliga fel, rådighetsfel och andra fel inklusive ansvar för så kallade dolda fel,
- Köpekontraktet kommer att vara villkorat av att Fastighetsnämnden i Stockholms kommun genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner Köpekontraktet,
- Sotheby's är exklusiv rådgivare till Säljaren och kommer att hantera transaktionen.

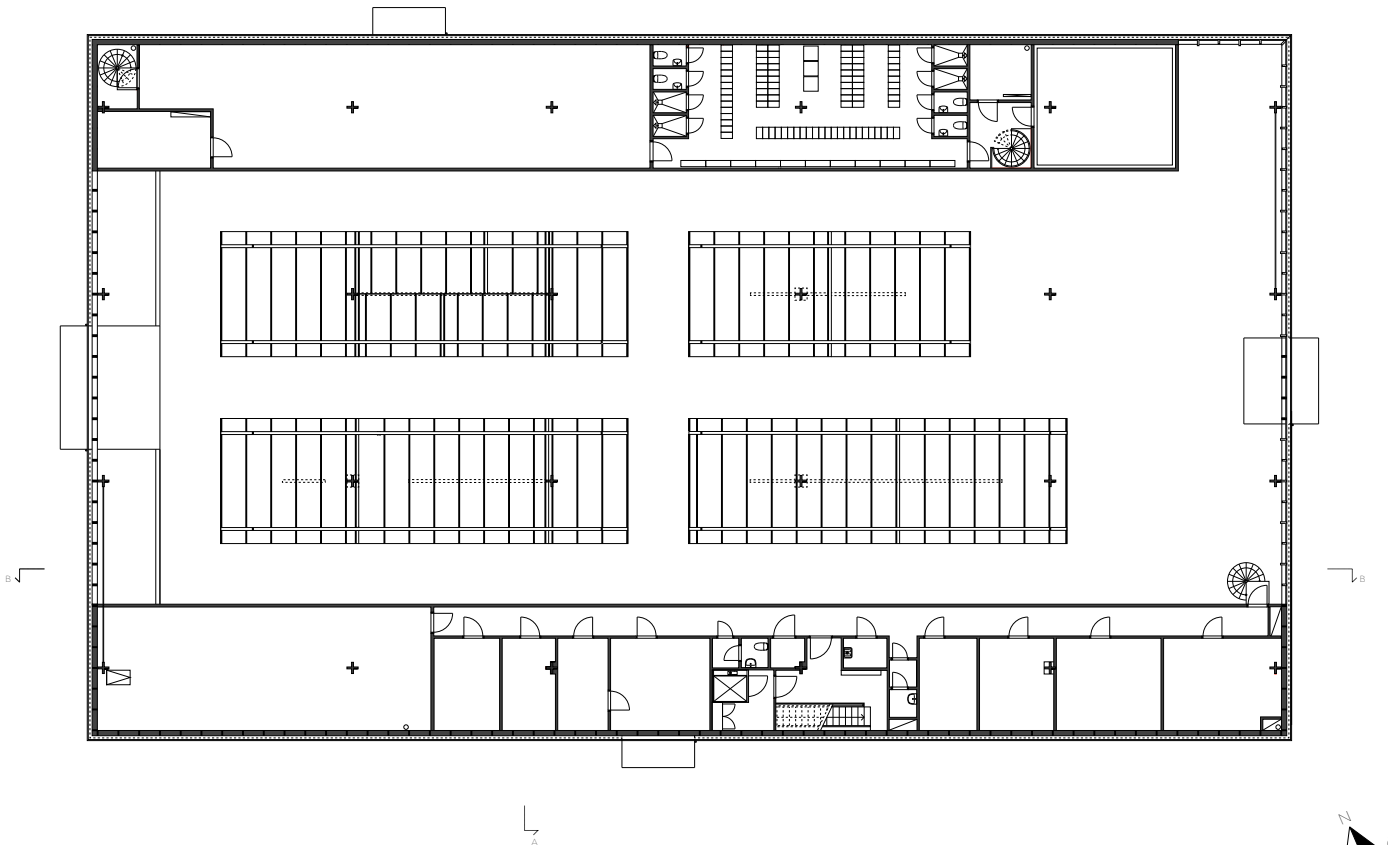
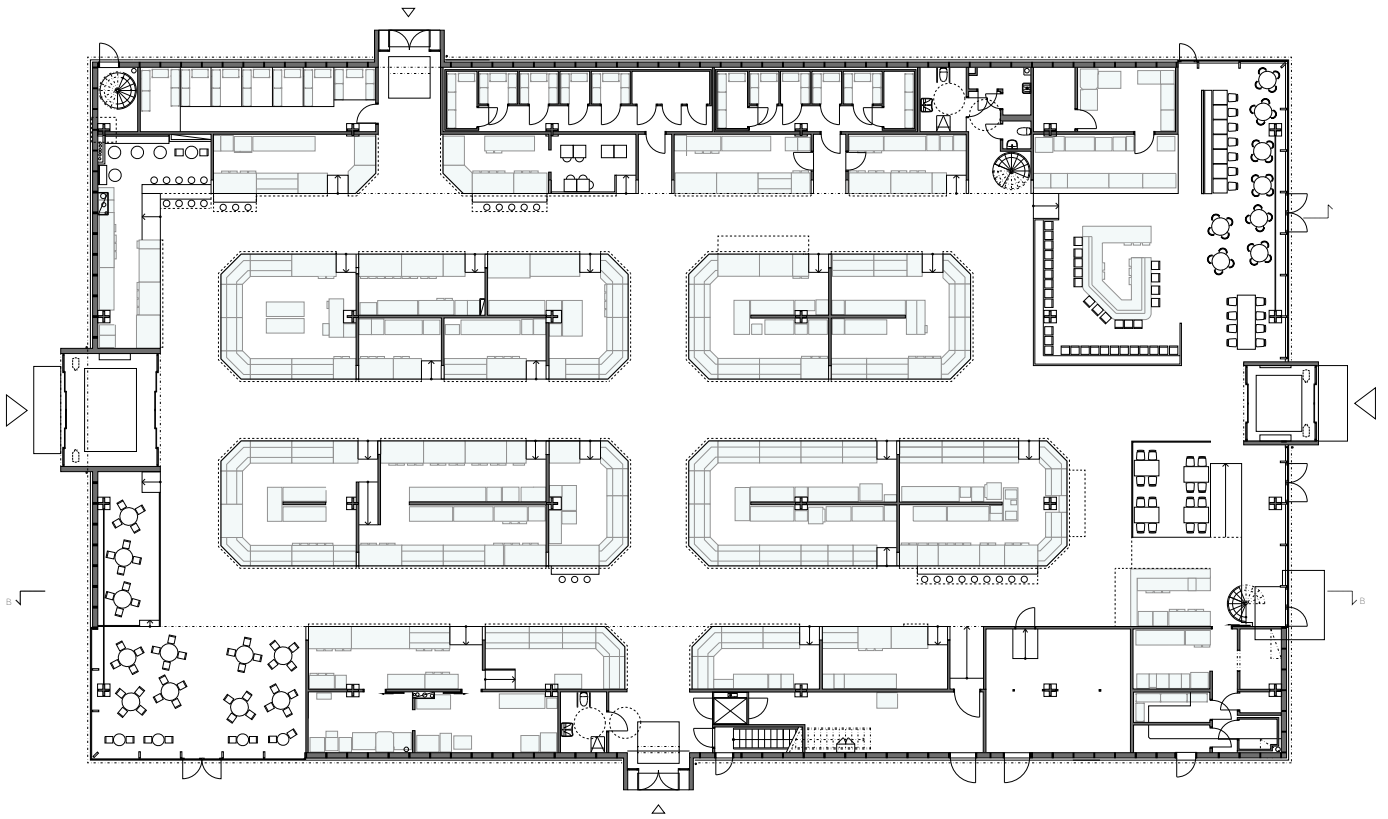
Anbud skall skickas till lennart.a@sothebysrealty.se alternativt till Skeppsholmen Sotheby's Kommersiella AB, Karlavägen 81, 114 59 Stockholm. Anbud tas emot fortlöpande, dock senast kl. 12:00 den 28 Oktober 2019.

Försäljningsprocessens målsättning är att Tillfälliga Saluhallen skall säljas till högstbjudande, varför inkomna anbud kan komma att jämföras mot varandra. Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt avseende inkomna anbud och har ingen förpliktelse att acceptera ett erbjudande, oavsett om detta motsvarar ett högsta anbud. Detta innebär att Tillfälliga Saluhallen inte kommer att säljas om inkomna anbud bedöms vara för låga. Säljaren förbehåller sig rätten att när som helst och utan förklaring avbryta diskussioner avseende försäljning av Tillfälliga Saluhallen.



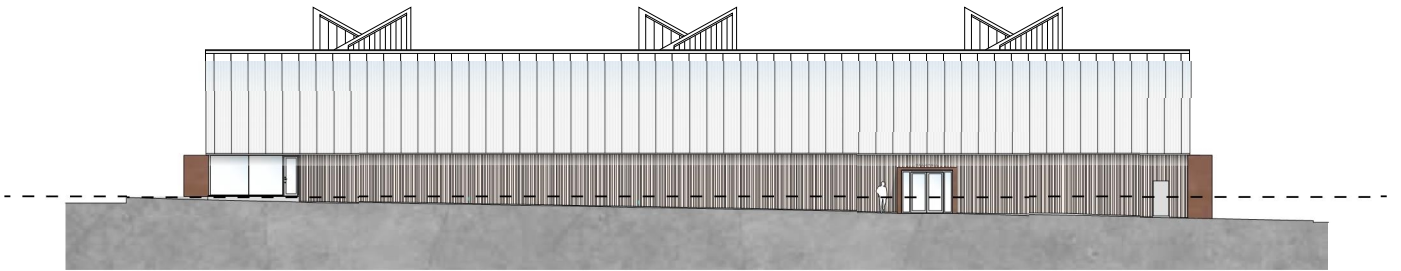
BILAGA, PLANRITNINGAR

Planlösningen är ej skalenlig

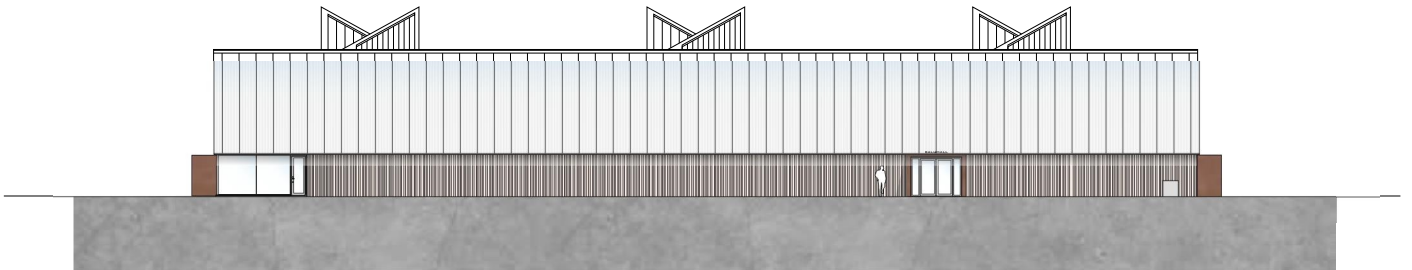


BILAGA, FASADRITNINGAR

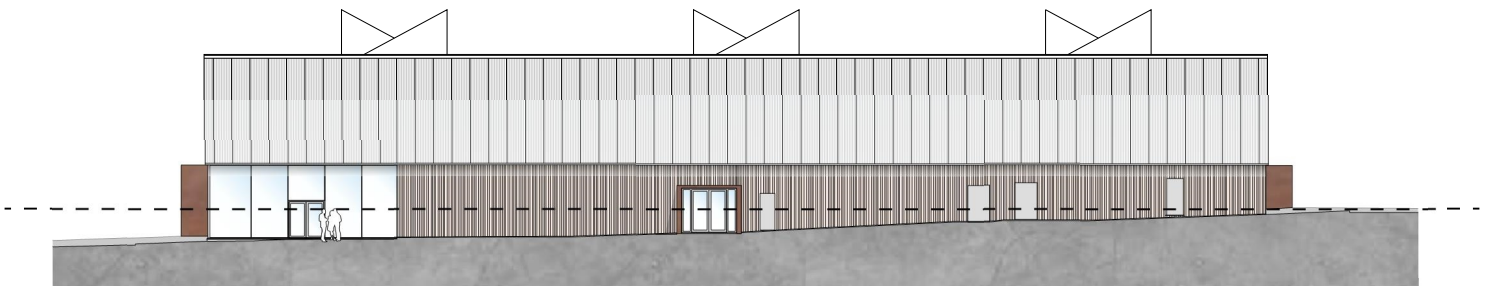
Planlösningen är ej skalenlig



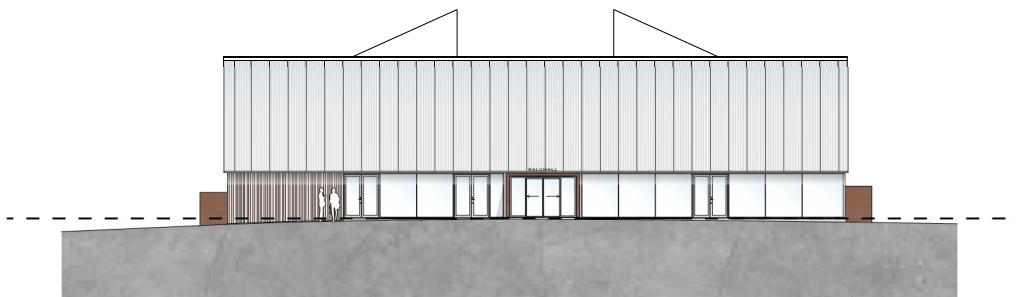
Fasad Nord, befintlig
Baslinjehöjd markerad
Skala 1:200



Fasad Nord, modifierad
Baslinjehöjd anpassad
Skala 1:200



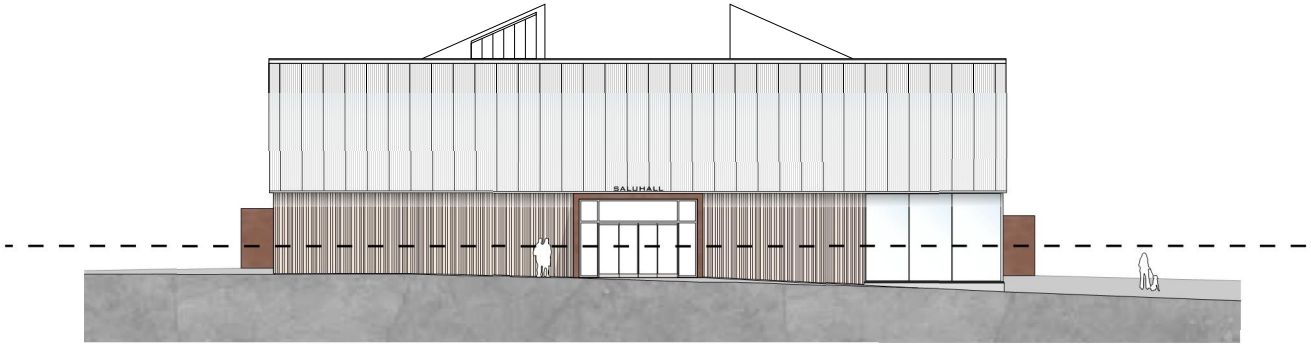
Fasad Syd
Baslinjehöjd markerad
Skala 1:200



Fasad Öst
Baslinjehöjd markerad
Skala 1:200

BILAGA, FASAD- & SEKTIONSRTNINGAR

Planlösningen är ej skalenlig



Fasad Väst
Baslinjehöjd markerad
Skala 1:200



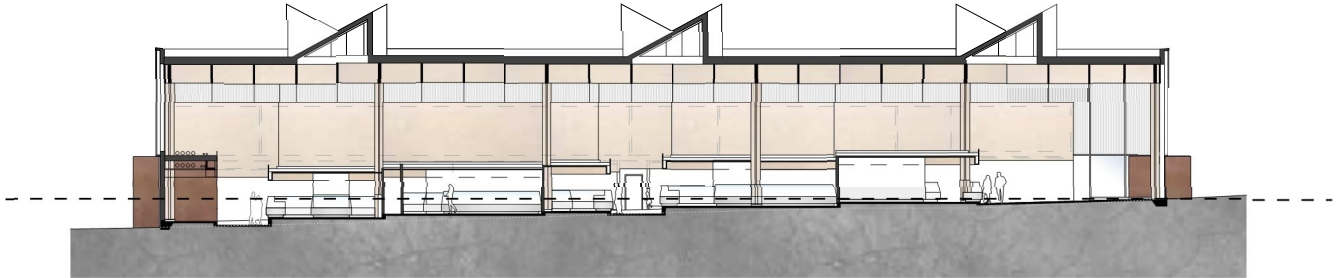
Sektion DD, baslinjehöd markerad
Skala 1:200



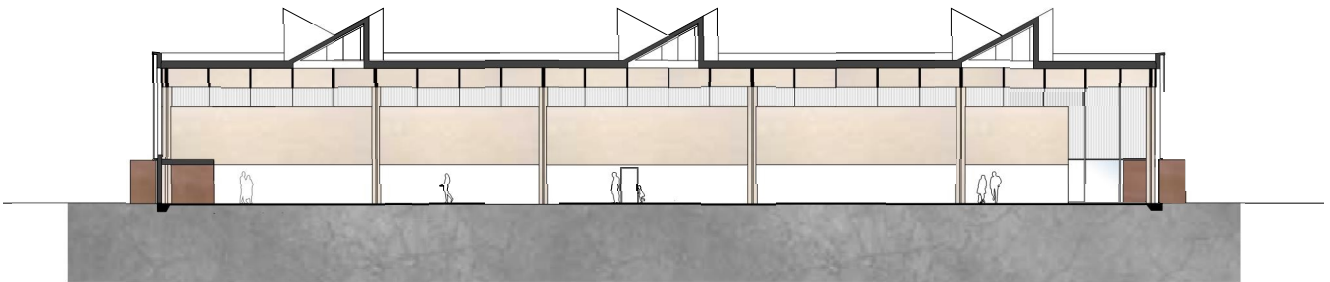
Sektion EE, baslinjehöd markerad
Skala 1:200

BILAGA, SEKTIONS-RITNINGAR

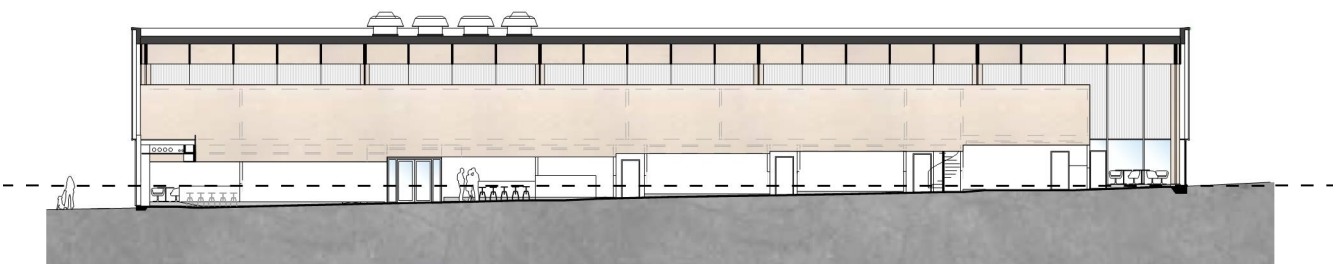
Planlösningen är ej skalenlig



Sektion BB
Baslinjehöjd markerad, från östra hörnet
Skala 1:200



Sektion BB
Anpassad baslinjehöjd. Befintlig interiör bortplockad
Skala 1:200

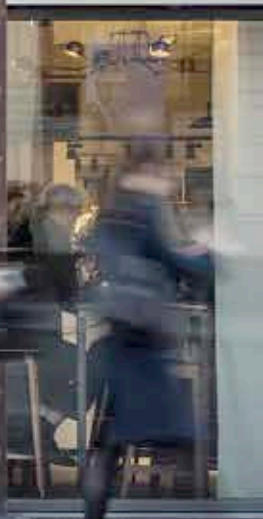
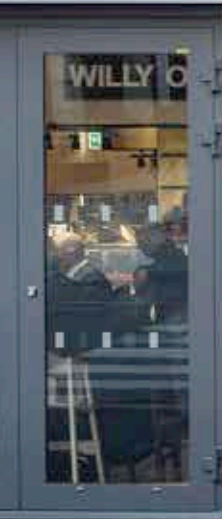


Sektion CC, baslinjehöjd markerad
Skala 1:200



Sektion AA, baslinjehöjd markerad
Skala 1:200

S A L U H A L L



SKEPPSHOLMEN SOTHEBY'S KOMMERSIELLA

Skeppsholmen Sotheby's Kommersiella är en oberoende rådgivare och mäklare vid överlåtelser av kommersiella fastigheter. Vi förmedlar och agerar rådgivare vid överlåtelser och förvärv av hyresfastigheter för bostäder, kommersiella fastigheter och exploateringsfastigheter. Vi åtar oss sökuppdrag där vi aktivt söker efter fastigheter för klienters räkning och bistår med köprådgivning och strategisk analys.

Sedan starten 1999 har vi ackumulerat en bred kunskap om fastighetsmarknaden. Genom ett stort antal genomförda transaktioner har vi ett väl uppbyggt nätverk och gedigen erfarenhet av såväl bolagsaffärer, försäljning till bostadsrättsföreningar som renodlade fastighetstransaktioner. Vi är idag en offensiv aktör med en stark kundbas bestående av fastighetsbolag, privata investerare, institutioner och offentliga förvaltningar som på olika sätt önskar förändra eller utveckla sina fastighetsinnehav.

Under senare år har vi varit engagerad i ett antal utvecklingsprojekt syftande till nyproduktion av bostäder. I dessa projekt har vi stöttat fastighetsägare och utvecklare/byggbolag i arbetet med att lotsa utvecklingsfastigheter genom planprocesser, bidragit till planering och utformning av de bostäder som ska uppföras samt ansvarat för och genomfört försäljningen av de lägenheter som nyproduceras efter avslutad projektering. Flertalet bostäder har sålts "på ritning" genom Skeppsholmen Fastighetsmäklari Sotheby's International Realty.

VERKSAMHETSOMRÅDEN

- Försäljning av fastigheter och fastighetsbestånd
- Rådgivning i samband med fastighetstransaktioner
- Sökuppdrag och köprådgivning
- Strategisk rådgivning, utveckling och analys
- Rådgivning inom skatt, juridik och corporate finance (genom samarbetspartners)

VI ANSTRÄNGER OSS MER

Försäljning genom Skeppsholmen Sotheby's Kommersiella innebär att vi hanterar transaktionens samtliga delmoment. Detta innebär allt ifrån framtagande av utförliga försäljningspromemorior, marknadsföring och visningar till en hög servicenivå gentemot såväl uppdragsgivare som presumtiva köpare. I samband med en transaktions genomförande upprättar vi erforderliga avtal och dokument.

PERSONUPPGIFTER

För mer information om hur vi på Skeppsholmen Sotheby's International Realty hanterar dina personuppgifter, vänligen besök vår hemsida www.skeppsholmen.se/sv/gdpr för att ta del av vår integritetspolicy.



Karlavägen 81
114 59 Stockholm
08-545 80 000
www.skeppsholmen.se
info@sothebysrealty.se

Välkommen!

Lennart Alveborg 0739-82 80 01
Åsa Schick 0739-82 80 11



Besök oss på Facebook!
www.facebook.com/skeppsholmen.sothebysrealty