



Anders Berglund
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 272 04
anders.berglund@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-11-19

Försäljning av fastigheten Kortbyrån 18 till Jernhusen Stockholm 106 AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av fastigheten Kortbyrån 18 till Jernhusen Stockholm 106 AB i enlighet med detta utlåtande
2. Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Fastigheterna Terminalen 1 och Kortbyrån 18 är upplåtna med tomträtt till Vasaterminalen AB (VTAB); den förstnämnda av Jernhusen. Samtliga aktier i VTAB har överlåtits till Alecta. I samband med att försäljning nu sker till VTAB av fastigheten Terminalen 1 har staden och Jernhusen diskuterat att även Kortbyrån 18 bör övertas av VTAB via en fastighetsreglering innefattande Terminalen 1. Den senare överlåtelsen har också samband med de överläggningar som pågår mellan ägarna till Stockholms Terminal AB (STAB), SL, Jernhusen och staden, om framtida status beträffande STAB – bussterminalen vid Centralbangården. Överlåtelsen av Kortbyrån 18 är villkorad av att nämnden 19/11 fattar beslut om den, vilket senare vinner laga kraft samt av att Terminalen 1 kan regleras in i Kortbyrån 18. I övrigt har avtalet sedvanliga villkor. Expertrådet behandlade värderingen 2009-08-19; Dnr E 2009-5147-1183.

Bakgrund

Alecta har förvärvat samtliga aktier i Vasaterminalen AB och är därmed ägare till tomträtten till Terminalen 1 – kontorsfastigheten mellan Kungsgatan och Klarabergsviadukten, belägen över en del av Centralbangården – vilken i dag är upplå-



ten av Jernhusen, samt till tomträtten Kortbyrån 18, vilken är upplåten av staden. Jernhusen har beslutat att försälja fastigheten till Alecta.

I samband med att Terminalen 1 nu blir en äganderätt har aktieägarna till Stockholms Terminal AB (nedan STAB), SL, Jernhusen och staden, fört förhandlingar om hur STAB fortsättningsvis ska disponera sina utrymmen för den befintliga bussterminalen. I dag har STAB en nyttjanderätt i fastigheten med stöd av tomt-rättsavtalet mellan Jernhusen AB och Vasaterminalen AB. I de nämnda förhandlingarna har staden och Jernhusen enats om ett förslag att fastigheten Kortbyrån 18 överläts till Jernhusen. Fastigheten är belägen under Östra Järnväggsgatan och innehåller parkeringsplatser, som huvudsakligen är avsedda för bebyggelsen på fastigheten Terminalen 1. Avsikten är att Terminalen 1 regleras in i Kortbyrån 18 och att båda fastigheterna överläts till Vasaterminalen AB där Alecta nu innehar aktierna.

En uppgörelse mellan SL, Jernhusen och staden beträffande STAB kommer senare att redovisas för exploateringsnämnden och trafik- och renhållningsnämnden. Uppgårelsen avses innehålla ett nytt nyttjanderättsavtal, ett servitut till förmån för staden avseende terminalutrymmena samt ett nytt aktieägaravtal. Uppgårelsen är av sådan karaktär att den måste godkännas av KF. Då försäljningen av Kortbyrån 18 mera är knuten till affären mellan Jernhusen och Alecta redovisas den här separat.

Exploateringskontorets synpunkter

Alecta kommer, via Vasaterminalen AB, att äga Terminalen 1 och det är därför naturligt att man också efter köpet från Jernhusen blir ägare till Kortbyrån 18. Dessutom är överlåtelsen av Kortbyrån 18 till Jernhusen i ett första steg en del i den blivande uppgårelsen om STAB och den fortsatta driften av bussterminalen vid Stockholms Central.

I köpeavtalet, som bilagts, bestäms köpeskillingen till 10 mnkr. Avtalet är påtecknat av kontoret, men villkorat av att nämndens beslut vinner laga kraft. Det är också villkorat av att fastighetsregleringen kan genomföras; i annat fall går köpet tillbaka. I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor. Kontoret anser att uppgårelsen är godtagbar för staden.

Avgäld utgår i dag med 1000 kr per år totalt. Det bokförda värdet är 0. Ingen reavinstskatt uppstår. Expertrådet behandlade frågan om köpeskillning 2009-08-19; dnr E 2009-5147-1183.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner försäljningen av Kortbyrån 18 till Jernhusen Stockholm 106 AB samt uppdrar till kontoret att genomföra försäljningen.



2009-10-20
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E 2009-554-01728

Slut