

Handläggare
Maria Majtorp
08-508 265 67**Till**
Exploateringsnämnden
2014-08-28

Försäljning av Magistern 2 på Södermalm till Fastighets AB Torkel Knutssonsgatan 37

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner köpeavtalet och ger kontoret i uppdrag att genomföra försäljningen av fastigheten Magistern 2.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Åsa Wigfeldt
Avdelningschef

Martin Nord
Enhetschef

Bakgrund

Fastigheten Magistern 2 innehas med tomträtt av Fastighets AB Torkel Knutssonsgatan 37, C/O Einar Mattsson Fastighets AB. Tomträttshavaren har 2007-08-31 anmält intresse av att friköpa tomträtten. Byggnaden innehåller bostäder och lokaler. Priset för bostäderna är i enlighet med det beslut om friköp av flerbostads-
husomträtter som kommunfullmäktige fattade den 8 april 2013. Då fastigheten även innehåller en stor andel lokaler ska den aktuella försäljningen beslutas av Exploateringsnämnden.

Analys och konsekvenser

Fastigheten Magistern 2 är belägen på Torkel Knutssonsgatan 37-41 i närheten av Mariatorget på Södermalm och omfattar 1 901 kvm tomtarea, se bilaga 1. Fastighetens totala taxeringsvärde är 72 000 000 kr varav markvärdet är 27 200 000 kr.

Fastigheten är klassificerad som hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321).

På fastigheten en byggnad i sex våningar där våning 1-2 består av lokaler, övriga plan är bostäder. Byggnaden är uppförd år 1982 och inrymmer 4 700 kvm BTA.



För fastigheten gäller detaljplan Pl 8310 antagen den 6 februari 1986. Enligt detaljplanen får fastigheten användas för bostäder samt kommersiella lokaler och barnstuga. För avgäldsreglering gäller tioåriga perioder räknat från den 1 augusti 1986. Tomträtsavgälden uppgår till 526 200 kr per år.

Priset på bostäderna grundar sig på det beslut kommunfullmäktige fattade den 8 april 2013 om friköp av hyreshustomträter. Beslutet innebär att friköpspriset på flerbostadshustomträter i normalfallet ska motsvara 100 % av det taxeringsvärde marken har vid den tidpunkt tomträtthavaren ansöker om friköp. Vid friköp av bostadsfastigheter med lokaler sker en separat värdering av lokalerna utifrån tillåten användning enligt detaljplan och gällande tomträttsavtal. Överenskommen köpeskilling uppgår till 33 315 000 kr, varav 14 140 000 kr utgör värdet för bostäderna och 19 125 000 kr utgör värdet för lokalerna. Expertrådet behandlade ärendet den 14 maj 2014 (diarienummer E2014-0113). Exploateringskontoret har upprättat ett köpeavtal med sedvanliga villkor (bilaga 1). Avtalet är påtecknat av kontoret och köparen men villkorat av exploateringsnämndens godkännande

Försäljningen påverkar exploateringsnämndens driftbudget i och med att tomträten upphör och de årliga intäkterna från tomträttsavgälder minskar med 526 200 kr per år. Marken har ett bokfört värde om 3 059 000 kr, varför försäljningen ger upphov till en reavinst.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat köpeavtal och ger kontoret i uppdrag att genomföra försäljningen.

Slut

Bilaga

1. Köpeavtal