



Josefina Erenius
Mark och värdering
Telefon: 08-508 264 51
josefina.erenius@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-02-12

Försäljning av fastigheten Pendylen 3 i Bandhagen till LP Bygg och Specialsnickerier Fastighets AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till köpeavtal med den nuvarande tomträttshavaren rörande försäljning av fastigheten Pendylen 3 för 1 650 000 kronor, och ger kontoret i uppdrag att genomföra försäljningen.

Krister Schultz

Åsa Wigfeldt

Bakgrund

Fastigheten Pendylen 3 innehas med tomträtt av LP Bygg och Specialsnickerier Fastighets AB. Tomträttshavaren har anmält intresse att friköpa tomträdden. Exploateringskontoret har upprättat ett förslag till köpeavtal, som har godkänts och undertecknats av köparen.

Analys och konsekvenser

Fastigheten Pendylen 3 är belägen på Bärbostrand 1 i Bandhagen och omfattar 1 267 m² tomtarea. Fastighetens marktaxeringsvärde uppgår till 633 000 kr. Typkoden är 426, det vill säga industrienhet, annan tillverkningsindustri. På fastigheten finns en lager- och industribyggnad som är uppförd 1957. Byggnaden inrymmer 956 m² LOA.

För fastigheten gäller detaljplan Pl 7314 fastställd den 28 september 1971. Enligt planen får fastigheten användas för småindustri med sådan verksamhet som inte är störande för närboende. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8 meter. Bruttoarean får inte överstiga tomtytan vilket innebär ett högsta exploateringsstal om 1,0. Enligt tomträttsavtalet får fastigheten användas för industriell verksamhet av sådan beskaffenhet som inte är störande för närboende, och härmed jämförlig verksamhet. För avgäldsreglering gäller tio-åriga perioder räknat från den 1 januari 2003. Tomträttsavgälden uppgår till 57 000 kr per år.

Friköpspriset är beräknat som nuvärdet av framtida tomträttsavgälder baserat på tillåten användning enligt detaljplan och tomträttsavtal. Kontoret har värderat marken och beräknat friköpspriset till 1 650 000 kr, vilket motsvarar 1 303 kr per m² tomtarea. Exploateringskontorets expertråd behandlar ärendet den 4 februari (diarienummer E2009-382-49). Köpekontraktet innehåller villkor av sedvanligt slag.

Uppgårelsen påverkar exploateringsnämndens driftbudget i och med att tomträten till Pendylen 3 upphör och de årliga intäkterna från tomträttsavgälder minskar med 57 000 kr per år. Marken har ett bokfört värde om 665 000 kronor, varför försäljningen ger upphov till en reavinst.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna de avtal och genomföra de markförvaltningsåtgärder som krävs för överlåtelsens genomförande.

Slut

