



Daniel Roos
Mark och värdering
Telefon: 08-508 276 00
daniel.roos@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-06-11

Försäljning av fastigheten Lertaget 25 i Västerled till ISCHGL Finansiering KB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till köpeavtal med den nuvarande tomträttshavaren rörande försäljning av fastigheten Lertaget 25 och ger kontoret i uppdrag att genomföra försäljningen.

Krister Schultz

Åsa Wigfeldt

Bakgrund

Fastigheten Lertaget 25 innehas med tomträtt av ISCHGL Finansiering KB. Tomträttshavaren har anmält intresse att friköpa tomträtten. Exploateringskontoret har upprättat ett förslag till köpeavtal, som har godkänts och undertecknats av köparen.

Analys och konsekvenser

Fastigheten Lertaget 25 är belägen på Ulvsundavägen 21 i Bromma och omfattar 703 kvm tomtarea. Fastighetens marktaxeringsvärde uppgår till 717 000 kr. Typkoden är 325, det vill säga hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler. På fastigheten finns en kontorsbyggnad som är uppförd 1929. Byggnaden inrymmer 375 kvm BTA.

För fastigheten gäller detaljplan 422 fastställd den 4 mars 1927 och detaljplan 8272 fastställd den 10 april 1985. Enligt planerna får fastigheten ej användas för industriellt ändamål, bottenvåning får inredas för handel eller kontorsändamål, högsta byggnadshöjd är två våningar, 1/3 del av vindsbottens yta får inredas, minst 4/5 delar av tomt ska lämnas obebyggd, vilket innebär ett exploateringsstal om ca 0,4. Enligt tomträttsavtalet får fastigheten användas för kontorsändamål om 411 kvm BTA inkl lager i källare. För avgäldsreglering gäller tio-åriga perioder räknat från den 1 januari 2001. Tomträttsavgälden uppgår till 31 000 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 1 365 000 kr, vilket motsvarar 3 640 kr per kvm BTA. Exploateringskontorets expertråd behandlar ärendet den 3 juni 2009 (E2009-381-825). Köpekontraktet innehåller villkor av sedvanligt slag.

Uppgörelsen påverkar exploateringsnämndens driftbudget i och med att tomträtten till Lertaget 25 upphör och de årliga intäkterna från tomträttsavgälder minskar med 31 000 kr per år. Marken har ett bokfört värde om 239 400 kr, 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

