



Daniel Roos  
Mark och värdering  
Telefon: 08-508 269 68  
daniel.roos@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2009-06-11

## **Försäljning av fastigheten Svärdfisken 13, Norrmalm, till Fastighetsbolaget Svärdfisken HB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till köpeavtal med den nuvarande tomträttshavaren rörande försäljning av fastigheten Svärdfisken 13.
2. Exploateringsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige att godkänna försäljningen.
3. Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Krister Schultz

Åsa Wigfeldt

### **Bakgrund**

Fastigheten Svärdfisken 13 innehas med tomträtt av Fastighetsbolaget Svärdfisken HB, vilket i sin tur ägs av IF Metall. Tomträttshavaren har anmält intresse att friköpa tomträtten. Exploateringskontoret har upprättat ett förslag till köpeavtal, som har godkänts och undertecknats av köparen, bilaga 1.

### **Analys och konsekvenser**

Fastigheten Svärdfisken 13 är belägen på Olof Palmes gata 9-11, Apelbergsgatan 46-48 och Holländargatan 3, 4-6 på Norrmalm och omfattar 4 719 kvm tomtarea. Fastighetens marktaxeringsvärde uppgår till 219 000 000 kr. Typkoden är 325, det vill säga hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler. På fastigheten finns en byggnad uppförd 1981. Byggnaden inrymmer 21 540 kvm BTA enligt taxeringsuppgift.

För fastigheten gäller stadsplan 7884 fastställd den 28 augusti 1979 samt tilläggsplan 1999-03390 fastställd den 14 december 2000. Enligt planerna får fastigheten användas för kommersiellt ändamål. Bebyggelse får uppföras i sex till åtta våningar. Källare får utföras i två plan. Taxeringsuppgiftens byggnadsyta ger ett exploateringsstal om ca 4,5. Enligt tomträttsavtalet får fastigheten användas för kontorsändamål med kommersiella lokaler i bottenvåningen och skall bebyggas enligt detaljplan. För avgäldsreglering gäller tioåriga perioder räknat från den 1 juli 1981. Den årliga avgälden uppgår till 11 500 000 kr.

Friköpspriset är beräknat som nuvärdet av framtida tomträttsavgälder baserat på tillåten användning enligt detaljplan och tomträttsavtal. Kontoret har värderat marken och beräknat friköpspriset till 329 210 000 kr, vilket motsvarar avrundat 15 300 kr per kvm BTA enligt ytor i tomträttsavtalet. Exploateringskontorets expertråd behandlade ärendet 2009-06-04 (E2009-385-834). Köpekontraktet innehåller villkor av sedvanligt slag. Köpekontraktet är även villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 2009-12-31 som ska vinna laga kraft senast 2010-06-30.

Uppgörelsen påverkar exploateringsnämndens driftbudget i och med att tomträtten till Svärdfisken 13 upphör och de årliga intäkterna från tomträttsavgälder minskar med 11 500 000 kr per år. Marken har ett bokfört värde om 87 780 000 kr varför försäljningen ger upphov till en reavinst.

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige att godkänna försäljningen och ge exploateringsnämnden i uppdrag att teckna de avtal och genomföra de markförvaltningsåtgärder som krävs för överlåtelsens genomförande samt beslutar om omedelbar justering.

### **Slut**

