



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

Till
Exploateringsnämnden 2009-11-19

Försäljning av fastigheten Penséen 1 i Hässelby till Brf Knäroten

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra försäljningen av fastigheten Penséen 1.

Krister Schultz

Åsa Wigfeldt

Bakgrund

Fastigheten Penséen 1 innehas med tomträtt av Brf Knäroten. Tomträttshavaren har anmält intresse av att friköpa tomträtten. Exploateringskontoret har upprättat ett förslag till köpeavtal, som är godkänt och undertecknat av köparen.

Analys och konsekvenser

Fastigheten Penséen 1 är belägen på Snödroppsgränd 37-41, 45-61, 40-62 i Hässelby Villastad och omfattar 14 994 kvm tomtarea. Fastighetens marktaxeringsvärde uppgår till 7 590 000 kr. Typkoden är 220, d v s småhusenhet, helårsbostad för 1– 2 familjer. Uppgiftsår är 2008. På fastigheten finns 23 radhus med komplementbyggnader som är uppförda 1999. Byggnaderna inrymmer 113-117 kvm BOA.

Enligt gällande detaljplan får fastigheten användas för bostadsändamål, högsta byggnadshöjd är 6,5 meter om högst 2 våningar. Enligt tomträttsavtalet får

fastigheten användas för bostäder och bostadskomplement om högst 2 763 kvm BTA. För avgäldsreglering gäller tioåriga perioder räknat från den 1 april 1999. Tomträttsavgälden uppgår till 132 400 kr per år.

Då fastigheten är bebyggd med småhus gäller inte kommunfullmäktiges beslut om friköpspris för tomträtter upplåtna till bostadsrättsföreningar utan en separat värdering måste göras.

Friköpspriset är beräknat som nuvärdet av framtida tomträttsavgälder baserat på tillåten användning enligt detaljplan och tomträttsavtal. Kontoret har värderat marken och beräknat friköpspriset till 7 900 000 kr, vilket motsvarar drygt 343 000 kr per radhus eller 2 900 kr/kvm BTA enligt tomträttsavtalet. Expertrådet behandlar ärendet den 11 november 2009 (diarienummer E2009-384-1096). Köpekontraktet innehåller villkor av sedvanligt slag.

Uppgårelsen påverkar exploateringsnämndens driftbudget i och med att tomträten upphör och de årliga intäkterna från tomträttsavgälder minskar med 132 400 kr per år. Marken har ett bokfört värde om 0 kr, varför försäljningen ger upphov till en reavinst.

Exploateringskontorets förslag

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

Slut

