

Handläggare
Anna Savås
08-508 265 27

Till
Exploateringsnämnden
2017-08-24

Avtal gällande friköpsrätt till fastigheten Sadeltaket 1 i Bällsta med Aktiebolaget Karl Ekesiöö och Ekesiöö Fastigheter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner avtal gällande friköpsrätt till fastigheten Sadeltaket 1 i Bällsta med Aktiebolaget Karl Ekesiöö och Ekesiöö Fastigheter AB enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av Sadeltaket 1 till tomträtthavaren med en försäljningsinkomst om cirka 59 mnkr enligt avtal och ger kontoret rätt att genomföra försäljningen och träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 27
Växel 08-508 276 00
anna.savas@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Aktiebolaget Karl Ekesiöö, nedan kallat bolaget, är tomträtthavare till fastigheten Masugnen 1 i Ulvsunda industriområde. På fastigheten finns en bygghandel som ska

omlokaliseras till ett markområde i Bällsta, för att möjliggöra bostadsbyggande på den nuvarande fastigheten.

Exploateringsnämnden godkände den 20 oktober 2011 ett avtal om förtida upphörande och avflyttning mm gällande tomträtten till Masugnen 1. Samtidigt erhöll bolaget en markanvisning på ett markområde i Bällsta. Avtalet innehöll även en rätt för bolaget att friköpa markområdet. Inom markområdet har nu bildats en fastighet, Sadeltaket 1, som upplåtits med tomträtt till bolaget.

Bolaget har efter tomträttsupplåtelsen transporterat tomträtten till Sadeltaket 1 till ett helägt dotterbolag, Ekesiöö Fastigheter AB, nedan kallat dotterbolaget. Med anledning av detta har kontoret upprättat ett förslag till avtal som innebär att den avtalade friköpsrätten ska gälla även för dotterbolaget.

För det fall att tomträttshavaren önskar utnyttja optionen att friköpa Sadeltaket 1, föreslås att nämnden ger kontoret mandat att genomföra försäljningen av fastigheten, med en försäljningsinkomst om ca 59 mnkr, och träffa därvid nödvändiga avtal.

Bakgrund

Exploateringsnämnden har den 20 oktober 2011 godkänt ett avtal om förtida upphörande av bolagets tomträtt, Masugnen 1 i Ulvsunda. Avtalet innebär bland annat att bolaget för det förtida upphörandet erhåller ett kontant ersättningsbelopp samt en markanvisning för ett nytt byggvaruhus på ett markområde i Bällsta inom del av fastigheterna Riksby 1:3 och Bällsta 1:9. Avtalet innehåller även en option för bolaget att friköpa den blivande tomträttsfastigheten. Friköpsrätten har i tilläggsavtal till upphörandeavtalet, som godkänts av nämnden 2014-12-11, begränsats till att gälla till som längst 2022-06-30.

En detaljplan har tagits fram för det markanvisade området i Bällsta och en ny fastighet, Sadeltaket 1, har bildats. Fastigheten har i enlighet med tecknad överenskommelse om exploatering upplåtits med tomträtt till bolaget.

Då bolaget önskar separera sin dagliga verksamhet från fastighetsprojektet har bolaget överlåtit byggprojektet och transporterat tomträtten till dotterbolaget. Med anledning av detta önskar bolaget att även dotterbolaget ska kunna utnyttja friköpsrätten.

Avtal gällande friköpsrätt

Med anledning av ovanstående har parterna kommit överens om ett avtal som ger dotterbolaget samma rätt som bolaget har i nuvarande avtal, att till och med 2022-06-30 friköpa fastigheten Sadeltaket 1 för 2 300 kr/kvm tomtyta i 2011 års prisnivå. Priset ska räknas upp med 2 % per år från och med den 1 juli 2011 fram till dagen för friköp. Bolaget och dotterbolaget har godkänt föreslaget avtal, se bilaga 1.

Ekonomiska konsekvenser för Staden

Om friköpsoptionen skulle utnyttjas innebär detta en försäljningsinkomst för staden om ca 59 mnkr i 2017 års prisnivå.

Kontorets sammanfattande bedömning

Avtalet möjliggör att dotterbolaget, som nu är tomträtthavare till fastigheten, får samma rätt som bolaget att friköpa fastigheten. Detta är en fullt rimlig begäran och bedöms inte innebära några övriga konsekvenser för staden.

Slut

Bilagor

1. Förslag till avtal gällande friköpsrätt till Sadeltaket 1