

Handläggare
David Segerlund
08-508 876 05

Till
Exploateringsnämnden
2021-09-30

Upplåtelse av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till avsiktsförklaring.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till avtal om upplåtelse av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5, i huvudsak i enlighet med bifogat tomträttsavtal, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet och ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att slutföra upplåtelse av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Daniel Roos
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret påbörjade under 2019, genom mäklare, försäljning av byggnad på och upplåtelse av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5. Byggnaden omfattar 3 162 m² BTA. Ersättning för byggnaden uppgår till 102 000 000 kr. Köpare är Mengus Twentyfour AB.

Bakgrund

Exploateringskontoret påbörjade under 2019, genom mäklare, försäljning av byggnad på och upplåtelse av tomträtt i fastigheten Orgelpipan 5.

Orgelpipan 5 omfattar en tomtareal om 1 076 m² samt en byggnad om 3 162 m² BTA. Byggnadens taxerad värde är 11 400 000 kr.

I dagsläget saknas, med undantag för en bankomat, hyresgäster i byggnaden. Bankomaten genererar en hyresintäkt om 32 400 kr/år. Se bilaga 1 för närmare beskrivning av tomträtten.

Fastighetsmäklarföretaget CBRE har förmedlat byggnaden genom anbudsförfarande på öppen marknad. Som mest har tre budgivare deltagit processen. Det högsta budet, om 102 000 000 kr, lämnades av Mengus Twentyfour AB, nedan Mengus. Anbudet togs in med en given tomträttsavgäld om 2 759 000 kr per år som förutsättning. Expertådet har behandlat ärendet om avgäld och upplåtelse den 23 september 2021 (Dnr: E2021-01299).

Mengus har för avsikt att utveckla byggnaden. Kontoret har genomfört en sedvanlig vandelsprövning av köparen.

Fastigheten belastas av en inteckning, tomträttsupplåtelse kan ske först efter det att inteckningen dödats. För att hantera ev. tidsperiod från det att detta beslut vinner laga kraft tills det att fastigheten kan upplåtas med tomträtt, tecknas en avsiktsförklaring om att ingå tomträttsavtal samt verka för att så kan ske. Mengus har undertecknat avsiktsförklaringen. För tomträttsavtal samt avsiktsförklaring se bilaga 2 respektive bilaga 3.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Bokfört värde för byggnaden uppgår till ca 61 000 000 kr varför upplåtelse ger upphov till en reavinst.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat tomträttsavtal samt avsiktsförklaring och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra erforderliga markförvaltningsåtgärder och slutföra upplåtelsen.

Slut

Bilagor

1. Prospekt
2. Tomträttsavtal
3. Avsiktsförklaring