



Handläggare: Ralf Österberg
Fastighetsförvaltningen
AO Egendom
Tel: 508 26 934
Ralf.osterberg@gfk.stockholm.se

2002-01-31

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Försäljning av fastigheterna Landbyska Verket 4 och Landbyska Verket 11 i Stockholm

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar för sin del att godkänna försäljning av fastigheterna Landbyska Verket 4 och Landbyska Verket 11 för en köpeskilling om 75.000.000 kronor respektive 110.000.000 kronor.
2. Nämnden hemställer om kommunfullmäktiges godkännande av försäljningarna till ovan nämnda belopp.
3. Nämnden uppdrar till gatu- och fastighetskontoret att, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande, genomföra försäljningarna till Norges Hus AB enligt bilagda köpekontrakt.
4. Nämnden förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Anledningen till behovet av omedelbar justering är att köparen önskar ett så snabbt tillträde som möjligt. Detta överensstämmer med stadens önskemål.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Pierre Fagert

SAMMANFATTNING

Fastigheten Landbyska Verket 4, med gatuadressen Birger Jarlsgatan 26 har en tomtarea om 483 kvm. Fastigheten är bebyggd med gatuhus i fem våningar och har kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ca 1.557 kvm bruksarea och nyttjas till fullo för kontor och affärslokaler. Taxeringsvärdet för år 2001 är 30.940.000 kronor.

Fastigheten Landbyska Verket 11, med gatuadressen Birger Jarlsgatan 24 har en tomtarea om 484 kvm. Fastigheten är bebyggd med gatuhus i fem våningar och har kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ca 2.081 kvm bruksarea och nyttjas till fullo för kontor och affärslokaler. Taxeringsvärdet för år 2001 är 33.320.000 kronor.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner bilagda köpekontrakt samt, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande, uppdrar åt kontoret att genomföra försäljningarna.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheten Landbyska Verket 4, med gatuadressen Birger Jarlsgatan 26, har en tomtarea om 483 kvm. Fastigheten är 1898 bebyggd med gatuhus i fem våningar och har kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ca 1.527 kvm bruksarea lokaler. Lokalerna används huvudsakligen för kontor. Därutöver finns en resebyrå och en klädbutik samt en skönhetsalong. Byggnadstaxeringsvärdet för 2001 är 30.940.000 kronor. Marktaxeringsvärdet är satt till 0 eftersom byggnaden har kulturhistoriskt värde.

Fastigheten Landbyska Verket 11, med gatuadressen Birger Jarlsgatan 24, har en tomtarea om 484 kvm. Fastigheten är 1874 bebyggd med gatuhus i fem våningar och har kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ca 2.081 kvm bruksarea lokaler. Lokalerna används huvudsakligen för kontor. Därutöver finns en restaurang i bottenvåning och källarvåning. Byggnadstaxeringsvärdet för 2001 är 33.320.000 kronor. Marktaxeringsvärdet är satt till 0 eftersom byggnaden har kulturhistoriskt värde.

Stockholms stad köpte fastigheterna 1968.

Den aktuella detaljplanen, Pl 7901 A, för båda fastigheterna från 26 september 1979 föreskriver att fastigheterna endast får användas för affärs-, kontors- och liknande ändamål.

Försäljning

De aktuella fastigheterna har sedan en tid stått på försäljningslistan, vilket har medfört att ett antal spekulanter har hört av sig. Då de övriga endera har dragit sig ur eller lämnat intresseanmälningar där ett önskemål om köp kombinerades med samtidigt köp av andra fastigheter bortfaller de.

Kvar står nuvarande hyresgästen Norges Hus AB, som förhyr samtliga kontor i Birger Jarlsgatan 26 samt en halv våning i Birger Jarlsgatan 24. Sedan ett par år har Norges Hus dock framfört önskemål om ytterligare kontorsförhyrningar i Birger Jarlsgatan 24.

I mellanliggande hyreskontrakt upprättat i december 1995 kom parterna överens om följande:

”Hyresvärden är medveten om att konceptet ’Norges Hus’ bygger på att hyresgästen på sikt skall förhyra hela huset och att hyresgästen även kan tänka sig att förvärva fastigheten.

Hyresvärden förbinder sig därför att, närhelst hyresgästen så önskar, diskutera ett köp av fastigheten eller om möjligt upplåtelse med tomträtt i samband med köp av byggnaden.

Hyresgästen är dock medveten om att ett sådant köp eller bildande av tomträtt skall godkännas av Gatu- och fastighetsnämnden och att hyresvärden således ej har mandat att fatta ett sådant beslut.”

Norges Hus AB bildades 1996 i syfte att främja norskt näringsliv och norsk kultur i Sverige. Genom förhyrning av lokaler av staden i Landbyska Verket erhöll man en central plats att arbeta från. Önskemålet var att på sikt kunna förvärva de fastigheter man hyrde lokaler i.

Man bedömer nu tidpunkten för förvärv som lämplig, och har till staden anmält önskemål om förvärv. Övriga intressenter för förvärv har som tidigare nämnts dragit sig ur eller fallit bort av andra skäl.

Bakom Norges Hus står representanter för bl a ett antal norska industriföretag. Dessa företag skall i samband med förvärvet av Landbyska Verket 4 och 11 köpa bolaget Norges Hus AB, för att på så sätt tillskjuta medel för förvärvet av fastigheterna. I framtiden avses fastigheterna förvaltas i stiftelseform.

Köpekontrakt

Köparen har undertecknat bilagda köpekontrakt och erlagt handpenning. Köpevillkoren är de sedvanligt förkommande. Kontrakten är villkorade av godkännanden från gatu- och fastighetsnämnden och kommunfullmäktige.

Priset, totalt 185 miljoner kronor, är godtagbart med hänsyn till den värdering som kommer att redovisas för kontorets expertråd vid dess sammanträde 2002-02-18.

Konsekvenser

-ekonomiska

Staden erhåller ett marknadsmässigt acceptabelt pris för fastigheterna och undviker stora framtida upprustningskostnader, bl a för system för ventilation och komfortkyla samt upprustning av hissmaskineri, vilket får bedömas som fördelaktigt.

-miljö

För fastigheterna gäller detaljplan, Pl 7901 A, för båda fastigheterna från 26 september 1979 som föreskriver att fastigheterna endast får användas för affärs-, kontors- och liknande ändamål. Bebyggelsen har i Stadsmuseets byggnads-klassificering erhållit blå beteckning, vilket innebär att den motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.

Enligt kommunfullmäktigebeslut 1992-11-09 bör staden vid försäljning av sådan bebyggelse se till att köparen accepterar en eventuell byggnadsminnesförklaring. Detta har skett och framgår av köpekontrakten.

Stadsmuseet skall utföra kulturhistorisk inventering samt upprätta skydds-föreskrifter för den aktuella bebyggelsen. Köparen har gjorts uppmärksam på detta, och accepterar att följa de skyddsföreskrifter som kommer att upprättas.

-måluppfyllelse

Kontoret bedömer att den föreslagna försäljningen överensstämmer med tidigare beslut om vilka fastigheter som ska säljas. Fastigheterna har en blandad användning med kontor/affärslokaler, och staden har ingen användning av dem för egen verksamhet.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner bilagda köpekontrakt samt, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande, uppdrar åt kontoret att genomföra försäljningarna enligt kontrakten.

SLUT