



Hanna Flygt
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 65
hanna.flygt@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-09-17

Förvärv av byggnaden på tomträtten till fastigheten Gjutmästaren 3 i Ulvsunda industriområde.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner det tecknade avtalet med Brck Gjut-M AB rörande förvärv av byggnaden på tomträtten till fastigheten Gjutmästaren 3 i Ulvsunda industriområde samt ger kontoret i uppdrag att genomföra förvärvet och döda tomträtten.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Bakgrund

Ulvsunda industriområde är i Stockholms översiktsplan utpekad som ett stadsutvecklingsområde för bostäder. Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret har på uppdrag av respektive nämnd påbörjat programarbete för området. Staden äger sedan tidigare Gjutmästaren 6 och 9.

Brck Gjut-M AB innehar fastigheten Gjutmästaren 3, Smältvägen 13-19, med tomträtt. Staden genom exploateringsnämnden äger marken. Fastigheten har en tomtareal på ca 12 000 kvm och är belägen intill vattnet vid Bällstaviken. Tomträtts-havaren kontaktade kontoret under våren 2009 med en förfrågan om ett eventuellt förvärv av tomträtten Gjutmästaren 3. Då fastigheten ligger mycket strategiskt i området valde kontoret att gå vidare med förvärvet.

Byggnaden innehåller totalt 6 574 kvm där huvuddelen av ytan används för handels- och lagerändamål. Alla ytor är idag uthyrda och den största hyresgästen är Martin Olsson.

Förslag till köpeavtal

Överlåtelseavtalet är villkorat av exploateringsnämndens godkännande och är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte exploateringsnämnden senast den 19 november 2009 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft. Staden äger marken varför förvärvet endast omfattar befintlig byggnad. Den totala köpeskillingen uppgår till 70,1 mnkr som ska erläggas till säljaren på tillträdesdagen. Avtalet innehåller i övrigt sedvanliga bestämmelser.



Ekonomiska konsekvenser

Köpeskillingen uppgår till 70,1 mnkr. Tomträttsupplåtelsen upphör och tomt-rätten dödas efter förvärvet. Förvärvet påverkar nämndens driftbudget när intäkterna från tomträttsavgifter minskar med 434 500 tkr per år. Markens bokförda värde uppgår till totalt ca 10,2 mnkr. Eftersom exploateringsnämnden endast förvärvar byggnaden ger förvärvet inte upphov till stämpelskatt. Staden tar som blivande ägare över hyresavtalen och avser att teckna förvaltningsavtal med fastighetskontoret. Till grund för förvärvet ligger en extern värdering. Expertrådet behandlade ärendet den 19 augusti 2009 (dnr E2009-5142-1162 :2).

Förvärv av byggnaden på fastigheten Gjutmästaren 3 ingår i kontorets prognos för investeringsutgifterna i tertialrapport 2/2009. I tertialrapporten, som redovisas till nämnden den 17 september 2009, lämnar kontoret en prognos för investeringsutgifterna om 2 500 mnkr, dvs. som överstiger budget med ca 276 mnkr. Kontoret bedömer att investeringsverksamheten inte kan inrymmas inom budget beroende på att genomförandetakten i nämndens projekt är fortsatt hög.

Exploateringskontorets förslag

Fastigheten Gjutmästaren 3 ligger mycket strategiskt i stadsutvecklingsområdet Ulvsunda industriområde. Genom förvärvet får staden full rådhighet över fastigheten vilket underlättar den kommande utvecklingen och stadens utbyggnad av stadsdelen. Staden äger sedan tidigare grannfastigheterna Gjutmästaren 6 och 9.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner överlåtelseavtalet samt ger kontoret i uppdrag att genomföra förvärvet och döda tomt-rätten.

Slut