

Nr 67.

Ankom till riksdagens kansli den 23 maj 1924 kl. 2 e. m.

Utlåtande, i anledning av fullmäktiges i riksgäldskontoret framställning angående inköp av fastigheten nr 5 i kvarteret Rosenbad i Stockholm.

I en till bankoutskottet avlåten, den 17 innevarande maj dagtecknad skrivelse hava fullmäktige i riksgäldskontoret hemställt, att utskottet ville föreslå riksdagen att *dels* godkänna härvid fogade, beträffande inköp av fastigheten nr 5 i kvarteret Rosenbad i Stockholm av riksgäldskontoret för svenska statens räkning villkorligt ingångna avtal, *dels ock* för täckande av köpeskillingen för nämnda fastighet å riksstaten för budgetåret 1924—1925 anvisa ett förslagsanslag å 2,000,000 kronor att utgå av tillfälliga lånemedel.

Till stöd för berörda framställning hava fullmäktige anfört följande.

»Sedan lång tid tillbaka hava de inom riksdagshuset för riksdagens behov tillgängliga lokalerna visat sig otillräckliga och obekväma och behovet av ökat utrymme har under de senaste åren blivit allt mera trängande. Till följd därav måste man räkna med, att riksgäldskontoret inom en ej avlägsen framtid kan bli nödsakat avstå sina i riksdagshuset nu disponerade lokaler. Hänsyn härtill liksom till riksgäldskontorets behov av ökat utrymme var även en vägande anledning vid statsverkets inköp år 1919 av fastigheten nr 6 i kv. Rosenbad. Med bibehållande av sina lokaler i riksdagshuset har riksgäldskontoret jämväl sedermera fått åt sig upplåtna ett antal rum i nämnda fastighet. Då riksgäldskontoret emellertid, särskilt för den alltmer växande statsskuldboken, är i behov av goda och rymliga förvaringsvalv, samt, såsom framgår av bilagda, av intendenten i kungl. byggnadsstyrelsen K. Bildmark utarbetade promemoria, dylika valv ej utan stora svårigheter och mycket betydande kostnader kunna anordnas inom nr 6 Rosenbad, lär det ej lämpligen kunna ifrågakomma att dit överflytta riksgäldskontoret i dess helhet. Vid sådant förhållande och då dels de nuvarande lokalernas fördelning på två fastigheter visat sig vara förenad med avsevärda olägenheter, dels ock riksgäldskontorets förvaringsvalv i riksdagshuset äro trånga, splittrade och jämväl i övrigt mindre tillfredsställande, har vid flera tillfällen inom fullmäktige väckts fråga om åtgärder för förvärvande av en fastighet, där lämpliga och tillräckliga lokaler jämte förvaringsvalv kunde beredas riksgäldskontoret. Vid olika tillfällen hava fullmäktige fått mottaga anbud å fastigheter, nämligen nr 4, 5 & 6 i kvarteret Tigern, belägen vid Fredsgatan (f. d. Norrlandsbankens hus), nr 3 i

*Fullmäktige
i riksgäldskontoret.*

kvarteret Lejonet, belägen i hörnet av Freds- och Drottninggatorna (Sydsvenska bankens hus), samt nr 5 i kvarteret Rosenbad, belägen i hörnet av Drottning- och Strömgatorna (f. d. Nordiska kreditbankens hus). De två förstnämnda fastigheterna hava emellertid ej befunnits för ändamålet lämpliga och i allt fall för dyra. Deras förvärvande kan därför ej ifrågakomma och har jämväl avstyrkts av byggnadsstyrelsen.

Den sistnämnda fastigheten, nu tillhörande A.-B. Mälarprovinsernas bank i likvidation samt belägen intill och sammanbyggd med statens förenämnda fastighet nr 6 Rosenbad, måste däremot anses vara synnerligen lämplig för riksgäldskontoret såväl med hänsyn till fastighetens läge som inre planläggning med riklig tillgång på lämpliga valv. Byggnadsstyrelsen har ock, såsom bilagda skrivelse utvisar, uttalat sig för fastighetens förvärvande av staten. Angående fastighetens beskaffenhet samt erforderliga reparations- och ändringsarbeten m. m. få fullmäktige hänvisa till i nyssnämnda skrivelse åberopade promemoria med bilagor, som jämväl här biläggas. Av riksgäldskontoret skulle behöva disponeras källar- och bottenvåningarna samt våningarna 1 och 2 trappor upp. Dessa lokaler motsvara visserligen ej fullt riksgäldskontorets nuvarande lokalbehov men skulle göra detta med tillägg av de av riksgäldskontoret i nr 6 Rosenbad för närvarande disponerade lokalerna. Dessa gränsa intill och kunna utan svårighet sättas i förbindelse med våningen 2 tr. upp i nu ifrågavarande fastighet. De olika etagerorna i dessa fastigheter ligga nämligen i samma nivå. På detta sätt skulle erhållas lämpliga och för riksgäldskontorets nuvarande behov fullt tillräckliga lokaler. Därest ytterligare utrymme i framtiden behövdes, lärers sådant kunna erhållas i fastigheten nr 6 Rosenbad. I de översta våningarna av fastigheten nr 5 Rosenbad torde lämpliga lokaler kunna beredas för riksdagens justitie- och militieombudsmän. Utöver ombyggnad av taket i den nuvarande banksalen samt vissa målningsarbeten, oförmålda i nyss angivna promemoria, torde endast några tämligen obetydliga ändringsarbeten i fastigheten bliva behövlige.

Det av A.-B. Mälarbanken ursprungligen begärda priset utgjorde 2,3 mill. kr., men har sedermera blivit nedsatt först till 2,1 mill. kr. och slutligen till 2 mill. kr., vilket sistnämnda belopp jämväl utgör fastighetens nuvarande taxeringsvärde.

Då fastigheten först utbjöds till riksgäldskontoret, ansågo fullmäktige priset allt för högt. Det senast begärda priset, som med 100,000 kronor understiger det pris, varmed byggnadsstyrelsen i sitt förenämnda tillstyrkande yttrande räknat, synes fullmäktige däremot — ehuru även det i och för sig högt — kunna under förhandenvarande omständigheter godtagas. Någon utsikt för dess ytterligare nedbringande finnes för närvarande i varje fall icke. Därest förvärv nu icke sker, föreligger den risken, att annan spekulant, med hänsyn till fastighetens utomordentligt goda läge samt ökade framtidsvärde i och med den s. k. riksbrons ombyggnad, kan komma att uppträda. Att fastigheten förut icke sålts av dess nuvarande ägare, kan i sin mån bero därpå, att det begärda priset, som ovan nämnts, hittills uppgått till 2,3 mill. kronor, vartill fastigheten jämväl är av banken bokförd.

På grund av vad sålunda anförts och med hänsyn till fastighetens för riksgäldskontoret synnerligen gynnsamma läge och i övrigt lämpliga beskaffenhet anse fullmäktige starka skäl tala för att fastigheten i fråga förvärfvas av staten för en köpeskilling av 2 mill. kronor. Beloppet synes lämpligen kunna anvisas till utgående av tillfälliga lånemedel på sätt är

1919 skedde i fråga om större delen av köpeskillingen för fastigheten Rosenbad nr 6.

Fullmäktige hava för svenska statens räkning, under förutsättning av riksdagens godkännande, uppgjort köpekontrakt, som här i avskrift bilägges. Enligt kontraktet skall fastigheten tillträdas den 1 nästkommande juli och köpeskillingen gäldas kontant å tillträdesdagen.

Till sist anse sig fullmäktige böra meddela, att fullmäktige, med hänsyn till att riksdagen står så nära inför sitt avslutande, hos fastighetens ägare ifrågasatt att uppgöra ett interimskontrakt till framläggande vid nästa års riksdag; men har denne förklarar sig ej vara därtill villig.

Planritningar över fastigheten ävensom en promemoria angående försäljningspris m. m. å vissa centralt belägna fastigheter inom huvudstaden bifogas.»

Planritningar över fastigheten hava överlämnats till utskottet.

De i fullmäktiges skrivelse omförmälda handlingar äro såsom bilagor fogade vid detta utlåtande.

Såsom allmänt känt är, hava sedan lång tid tillbaka de för riksdagens behov inom riksdagshuset tillgängliga lokalerna visat sig otillräckliga och kravet på ökat utrymme har blivit allt mera trängande. Detta framhölls ock vid det inköp, som ägde rum år 1919, då för statsverkets räkning fastigheten nr 6 i kvarteret Rosenbad härstädes förvärvades, och torde tillika med det förhållandet, att riksgäldskontorets lokaler visat sig otillräckliga, hava utgjort anledningen till omförmälda fastighetsförvärv. Riksgäldskontoret har sedermera kunnat erhålla ett antal rum inom sistnämnda fastighet.

Utskottet.

Emellertid har behovet av ytterligare lokaler för riksgäldskontoret alltmera gjort sig gällande och fullmäktige hava särskilt erinrat, att kontoret för det alltjämt ökade antalet inskrivningar i statsskuld-boken m. m. vore i behov av goda och rymliga förvaringsvalv, vilka icke utan stora svårigheter och mycket betydande kostnader kunde anordnas inom den senast förvärvade fastigheten. Fullmäktige hava därför ansett skäl föreligga att inköpa nu ifrågavarande fastighet, vilken gränsar omedelbart intill den förra och även i övrigt har ett för riksgäldskontoret synnerligen fördelaktigt, centralt läge samt enligt uppgift av sakkunniga utan egentliga ombyggnadsarbeten kan användas för riksgäldskontorets behov.

Av vad i ärendet förekommit har utskottet funnit sig övertygat, att riksgäldskontorets lokalbehov är av allvarlig beskaffenhet. Vid sådant förhållande och då den nuvarande anordningen med lokalernas fördelning på två fastigheter visat sig vara förenad med avsevärda olägenheter, har utskottet funnit sig böra förorda det ifrågavarande fastighetsförvärvet, varigenom åt riksgäldskontoret skulle kunna beredas tillräckliga lokaler inom en och samma byggnad. Vidare skulle ock den stora fördelen vinnas, att ökat utrymme kunde beredas för riksdagens egna behov,

vilka det som nämnt redan nu är svårt att på ett tillfredsställande sätt tillgodose och vilka efter all sannolikhet komma att ytterligare växa.

Vad angår kostnaden för fastighetens inköp, har utskottet visserligen icke kunnat undgå att finna det begärda priset väl högt. Vid frågans bedömande torde man emellertid böra taga hänsyn därtill, att den fastighet, varom nu är fråga, är belägen omedelbart intill den, som staten redan förut äger, eller fastigheten nr 6 i samma kvarter, och vilken senare alltså, därest det nu ifrågasatta inköpet kommer till stånd, torde erhålla ett ej obetydligt högre värde och även i övrigt kunna medföra avsevärda fördelar för beredande av erforderliga lokalutrymmen.

De för ändamålet avsedda medlen synas böra, på sätt fullmäktige föreslagit, anvisas att utgå av tillfälliga lånemedel.

Utskottet får alltså hemställa,

att riksdagen må, med bifall till fullmäktiges i riksgäldskontoret förevarande framställning,

dels godkänna ovan omförmälda, beträffande inköp av fastigheten nr 5 i kvarteret Rosenbad i Stockholm av riksgäldskontoret för svenska statens räkning villkorligt ingångna avtal;

dels ock för täckande av köpeskillingen för nämnda fastighet å riksstaten för budgetåret 1924—1925 anvisa ett förslagsanslag å 2,000,000 kronor att utgå av tillfälliga lånemedel.

Stockholm den 23 maj 1924.

På bankoutskottets vägnar:

BERNH. ERIKSSON.

Vid detta ärendes slutbehandling hava närvarit:

av första kammaren: herrar *Gustafsson, K. J. A., Lindley, Öhngren, Björnsson, Enhörning, Vindahl, Dalberg* och *Bodin*;

av andra kammaren: herrar *Eriksson* i Grängesberg, *Gustafsson* i Örebro, *Bäcklund, Winkler, Lovén, Ryberg, Kloo* och *Jönsson* i Fridhill.

Reservation

av herrar *Lindley* och *Winkler*, vilka yrkat avslag å framställningen samt därvid anför, att, även om det vore önskvärt, att riksgäldskontoret erhöle nya och rymligare lokaler och riksdagen ökat utrymme för sammanträden och klubblokaler, dessa behov dock icke vore så trängande, att man förden skull behövde inköpa en tjugu år gammal fastighet till ett så högt pris, att det ansenligt överstege kostnaderna för en motsvarande nybyggnads uppförande.

KUNGL. BYGGNADSSTYRELSEN.

Till herrar fullmäktige i riksgäldskontoret.

Med anledning av eder begäran om kungl. byggnadsstyrelsens yttrande rörande ifrågasatt inköp för riksgäldskontorets räkning av någon av fastigheterna nr 4, 5 och 6 i kvarteret Tigern, nr 3 i kvarteret Lejonet och nr 5 i kvarteret Rosenbad här i staden, har styrelsen i skrivelse till eder den 10 april 1924 avgivit dylikt yttrande i vad avser de två förstnämnda fastigheterna.

Vidkommande egendomen nr 5 i kvarteret Rosenbad med adress nr 1—3 Drottninggatan får byggnadsstyrelsen härmed överlämna en av undertecknad Nilsson, intendenten hos styrelsen Knut Bildmark och tjänstgörande arkitekten hos styrelsen Arvid Sjöqvist verkställd utredning i form av en den 9 i denna månad uppgjord P. M. med bilagor.

Under åberopande av resultatet av den sålunda förebragta utredningen får byggnadsstyrelsen meddela, att styrelsen, som visserligen jämväl finner den för egendomen begärda köpeskillingen väl hög, likväl med hänsyn till de i berörda P. M. framhållna omständigheter för sin del anser starka skäl föreligga att tillstyrka det ifrågasatta köpet av fastigheten. Stockholm den 13 maj 1924.

CARL MÖLLER.

Georg A. Nilsson.

| Sten Zethelius.

V. P. M.

angående ifrågasatt inredning av förvaringsvalv i källaren i fastigheten nr 6 kv. Rosenbad.

För ett bedömande av möjligheterna för en dylik åtgärd må följande fakta först nämnas. Bjälklaget över källaren är utfört av tunna betongvalv, inslagna mellan järnbalkar. Källaren är c:a 2,30 m. hög med golven belägna på + 5,50 över slusströskeln. Golven äro utförda av betong av vanlig tjocklek med stålslipad överyta och utlagda på stampad grusfyllning. Källarmurarna äro på 0,5—0,8 m. djup utbreddade i anslutning till den på pålarna gjutna betongsulan.

Vid anordnande av förvaringsvalv erfordras givetvis att bjälklagen ovan dessa ombyggas och förstärkas för erbjudande av tillräckligt skydd. Med

hänsyn till de stora spännvidder, som flerstädes förekomma, torde de nya bjälklagen kräva särskilda konstruktioner, säkerligen med större konstruktionshöjd än nuvarande bjälklags tjocklek. När golvet för bottenvåningen väl icke kan tänkas höjt, blir det nödvändigt att öka konstruktionshöjden på källarens bekostnad. Höjden i källaren torde emellertid vid en dylik förändrad användning böra ökas i stället för minskas. Slutligen måste golven i lokaler av ifrågavarande slag utföras av armerad betong av betydligt större tjocklek än nuvarande golv. Alla dessa omständigheter framtvunga således en ganska betydande fördjupning av källarbotten.

Frånsett det ovan påpekade förhållandet att källarmurarna vidgas nedåt, vilket kommer att försvåra en fördjupning, måste man räkna med omfattande isoleringsåtgärder mot grundvatten, eftersom det extrema högvattenståndet i Mälaren är + 5,34 d. v. s. blott 16 cm. under nuvarande golvhöjd.

Med anledning av dessa föreliggande svårigheter nödgas man i detta fall räkna med avsevärt högre kostnader än annars, varjämte må erinras om att källarens väggar icke erbjuda tillräckligt skydd mot inbrott, varför dessa behöva pågjutats med kraftigt armerad betong.

Det bör kanske också nämnas, att bottenvåningens lokaler vid en dylik inredning av källaren måste disponeras under arbetenas utförande, eftersom golvbjälklaget skall helt ombyggas, vilket i sin tur medför återställningsarbeten i bottenvåningen.

Stockholm den 20 mars 1924.

KNUT BILDMARK.

P. M. angående fastigheten Rosenbad 5, Drottninggatan 1-3 i Stockholm.

Med anledning av ett eventuellt ifrågasatt inköp från statens sida av fastigheten Drottninggatan 1-3 i Stockholm, hava undertecknade efter uppdrag av generaldirektör Carl Möller den 3 dennes verkställt besiktning av fastigheten, och få vi med anledning härav samt efter studier å ritningar till fastigheten med hänsyn till det ifrågasatta inköpet avgiva följande yttrande.

Beträffande byggnadens stomme observerades, att i den östra gårdsfasaden sprickor uppstått i fönstervalven närmast den norra och den södra fasadmuren. Sprickornas riktning samt det förhållandet att motsvarande sprickbildning ej kan upptäckas i fasadmuren mot Drottninggatan tyder på att sprickorna ej bero på sättningar eller rörelser i grunden. Ifrågavarande fasadmur vilar i bottenvåningen på pelare av natursten. Vid den hopsjunkning som byggnadsstommen i övigt undergått under byggnadstiden och närmaste tiden därefter, hava nämnda stenpelare naturligtvis icke i nämnvärd grad deltagit. Följden har blivit sprickbildning där den »hårda» konstruktionen övergår i den mera »mjuka». Sprickornas riktning och belägenhet styrka denna uppfattning om sprickornas natur. Av allt att döma är alltså byggnadens grund fullt tillfredsställande utförd. I fråga om det tekniska utförandet av grunden hänvisas till undertecknad Sjöqvists P. M. av den 5 maj 1924.

I fråga om byggnadens stomme iaktogs i övrigt inga omständigheter, som kunde tyda på felaktigheter eller förstörelse genom tidens inverkan i anmärkningsvärd grad. I fasaderna och i tornet märktes en del skador å kalkstensarbetena, varjämte den utvändiga putsen å vissa ställen, särskilt i byggnadens hörn var avfallen eller trasig. Invändigt kan byggnaden anses vara underhållen på normalt sätt. En del utanpå dragna elektriska ledningar synas dock på grund av dels sin egen fulhet, dels sina följdverknningar, nedsotning av väggar och tak, nödvändiggöra fullständig reparation av de lokaler, där de förekomma.

I fråga om byggnadens tomtareal, golvytor och hyresinkomster, taxerings- och brandförsäkringsförhållanden m. m. vilja vi endast hänvisa till under-tecknad Sjöqvists P. M. av den 1 mars 1922, kompletterad den 25 april 1924¹ samt tablå av den 6 maj 1924.

I fråga om de synpunkter, som lämpligen böra tagas i betraktande med hänsyn till ett eventuellt förvärv för statsverket av ifrågavarande egendom, få vi anföra följande.

Som av ovannämnda tablå av den 6 maj 1924 framgår synes även den senast begärda köpeskillingen, 2,100,000 kronor, vara väl hög med hänsyn såväl till nu utgående hyror som nuvarande hyresmarknads läge i allmänhet och nuvarande byggnadskostnader för en fastighet av ifrågavarande storlek.

På frågan om ett inköp från statsverkets sida torde emellertid, utom nu eventuellt befintligt lokalbehov, böra influera andra omständigheter, som sammanhånga med statens fastighetsinnehav intill ifrågavarande egendom. Genom sammanslagning av statens nuvarande fastighet i kv. Rosenbad och nu ifrågavarande hörnegendom vid Drottninggatan skulle, då fastigheternas övre våningsgolv ligga i samma höjder, möjlighet förefinnas att anordna lokaler i sammanhängande etager och med ingång även från Drottninggatan, vilket måste anses vara en fördel, varigenom statens nuvarande fastighet kan anses stiga i värde. För den händelse det i en framtid skulle visa sig önskvärt eller behövt att på annat sätt än till restaurang använda nuvarande restaurang Rosenbads lokaler, skulle givetvis möjligheten, att genom nuvarande banklokalen i hörnfastigheten skaffa entré till hela det inre partiet av den bakom liggande fastigheten direkt från Drottninggatan väsentligt underlätta detta förändrade utnyttjande och likaså väsentligt höja dessa inre partiets och därmed hela sistnämnda fastighets värde. Genom sammanslagning av den nuvarande banksalen med den intill belägna under därvarande gård anordnade lokaler, som användas till restaurangens köksutrymmen, skulle t. ex. en ny sal nära tre gånger så stor som den nuvarande banksalen kunna erhållas.

Vidare är att taga i beaktande att byggnadens läge, sedan riksbron väl blivit utförd, måste anses bliva ändå förmånligare än det nuvarande, varigenom egendomens värde borde stiga.

Slutligen vilja vi med hänsyn till den nuvarande otillfredsställande naturliga belysningen i banksalen föreslå, att för den händelse fastigheten inköpes av statsverket, belysningsförhållandena omregleras dels genom taköverbyggnadens ersättande med ett plant tak av glasbetong, dels genom det inre färgade glastakets ersättande med ett tak av ljus glas i järnbågar. Kostnaden för dessa förändringar samt invändig ommålning i banksalen kunna beräknas till omkring 13,000 kronor, och torde därigenom tillfredsställande belysning kunna erhållas.

Den här ovan såsom nödvändig omnämnda reparationen av vissa lokaler på grund av elektrisk lednings framdragning kan beräknas draga en kostnad av omkring 35,000 kronor.

Stockholm den 9 maj 1924.

Georg A. Nilsson.

Knut Bildmark.

Arvid Sjöqvist.

Bilaga till P. M. av 9 maj 1924.

KUNGL. BYGGNADSSTYRELSEN.

P. M. angående ifrågasatt förvärv för statsverkets räkning av fastigheten nr 5 i kv. Rosenbad med adress 1—3 Drottninggatan och 22 Strömgatan, Stockholm.

Genom herr direktör Bengt Johansson, Stockholm har — med översändande av bilagda ritningar och hyresuppgifter — ifrågavarande fastighet erbjudits till inlösen för en köpeskilling av 2,300,000 kronor.

För bedömandet av det ifrågasatta förvärvet får jag härmed anföra följande:

Fastigheten är belägen i hörnet av Drottninggatan och Strömgatan med gatufasader mot öster och söder, således å ett ur alla synpunkter förstklassigt läge och intill statsverkets fastighet nr 6 i samma kvarter. Som bekant äro dessa fastigheter bebyggda samtidigt för c:a 20 år sedan med likartad arkitektur (Ferd. Boberg) och med huvudsakligen samma inredning och utstyrelse.

Tomten innehåller en yta av 700 kvadratmeter. Fastighetens taxeringsvärde, senast fastställt år 1918, utgör 2,000,000 kronor.

Enligt inhämtad uppgift är markvärdet (enligt uppskattningsnämnden 1921) beräknat efter 850 kronor pr kvadratmeter, d. v. s. totalt 595,000 kronor.

Undertecknad har nu besiktigat fastigheten och därvid besett flertalet av de inrymda lägenheterna. Planläggningen framgår av de bilagda ritningarna och kännetecknas lokalerna av i allmänhet stora och väl belysta rum. Toalettavdelningen i varje våning är koncentrerad till ett ställe intill trapphuset. Underhållet förefaller vårdat och några bristfälligheter å byggnaden kunde i stort sett icke iakttagas.

Enligt översänd hyrestabla uppgå hyrorna för närvarande till ett belopp av 103,100 kronor. I detta belopp ingår uppvärmning endast beträffande det med Skandinaviska Kreditaktiebolaget gällande avtalet, kronor 55,000 per år. Om värmeersättningen uppskattas till i runt tal för dess lokaler till c:a 5,000 kronor, synes fastigheten för närvarande lämna en hyresinkomst av i runt tal 98,000 kronor. De flesta avtalen synas utgå först om några år — beträffande våningen 3 tr. upp (Vacuum Oil Cy) först år 1926, varigenom skäligen hyreshöjning icke kan omedelbart genomföras.

Bankoutskottets ullåtande Nr 67.

Följande hyresvärden kunna beräknas:

Källarvåningen:

Butikskällare	c:a 255 kvm. à	20:—	.....	5,000:—	
Bankvalv	166 » »	40:—	.....	6,600:—	11,600:—

Bottenvåningen:

Banksal	180 » »	120:—	.....	21,600:—	
Direktörsrum	58 » »	80:—	.....	4,600:—	
Kassavalv	36 » »	60:—	.....	2,200:—	
Entré, förrum, toal.	60 » »	60:—	.....	3,600:—	
Butikslokal, hörn	58 » »	120:—	.....	7,000:—	
d:o mellan	56 » »	100:—	.....	5,600:—	
d:o d:o	30 » »	100:—	.....	3,000:—	
Portvaktsbostad 1 rum				700:—	48,300:—

Våningen 1 tr. upp:

Kontor åt gatan	263 kvm. à	60:—	.....	15,780:—	
d:o » gård	139 » »	50:—	.....	6,950:—	
Valv, passager	17 » »	30:—	.....	510:—	23,000:—
				23,240:—	

Våningen 2 tr. upp:

Kontorsrum åt gatan	266 » »	60:—	.....	15,960:—	
d:o » gård	106 » »	40:—	.....	4,240:—	
Valv, toal., passager	47 » »	30:—	.....	1,410:—	21,600:—
				21,610:—	

Våningen 3 tr. upp:

I huvudsak lika föregående					21,600:—
----------------------------	--	--	--	--	----------

Våningen 4 r. upp:

Kontorsrum åt gatan	256 kvm. à	60:—	.....	15,360:—	
d:o » gård	59 » »	40:—	.....	2,360:—	
Valv, passager, toal.	67 » »	30:—	.....	2,010:—	19,700:—
				19,730:—	

Våningen 5 tr. upp:

Lagerlokal (arkiv)	85 » »	20:—	.....	1,700:—	
Vind	60 » »	10:—	.....	600:—	2,300:—

Summa kronor 148,100:—

På den begärda köpeskillingen utgör denna hyressumma 6,43 %, vilket måste betecknas som för lågt för en sund fastighetsaffär.

För bedömande av det värde, som fastigheten kan äga ur andra synpunkter än ur ren förräntningssynpunkt må följande uppgifter äga intresse.

Vi utgå från, att enbart tomtens värde utgör (i likhet med uppskattningsnämndens pris) 595,000 eller i runt tal 600,000 kronor. Drages detta belopp från den begärda köpeskillingen, 2,300,000, återstå 1,700,000 kronor för enbart byggnaderna.

Enligt värdering år 1918 uppskattade Stockholms stads Brandförsäkringskontor åbyggnaderna till ett allframtidsvärde av 700,000 kronor. I denna summa ingår undergrund med 40,000 kronor. Återstoden 660,000 kronor synas motsvara en byggnadsvolym av c:a 13,500 kubikmeter, vilket utgör ett à-pris av 48: 90 kronor, inclusive extra kostnader såsom fasadsten m. m.

Om fastigheten skulle uppföras med nu rådande byggnadspriser, skulle den antagligen betinga en byggnadskostnad, beräknad efter ett à-pris av 55 kronor, till följande:

13,500 × 55	750,000
Undergrund	100,000
Fasadsten, extra inredning m. m.	200,000
	<u>1,050,000</u>

Om till detta värde lägges markvärdet, som ovan angivits till c:a 600,000, skulle fastigheten ur dessa synpunkter kunna anses vara värd endast c:a 1,650,000.

En jämförelse med det officiella taxeringsvärdet visar, att detsamma utgjorde:

år 1903	750,000	kronor
» 1910	1,066,000	»
» 1914	1,066,000	»
» 1918	1,066,000	»
» 1920	2,000,000	»

Stockholm den 1 mars 1922.

Arvid Sjöqvist.

Till komplettering av ovanstående beder jag få meddela:

att taxeringsvärdet å fastigheten är oförändrat 2,000,000 kronor,
att brandförsäkringsvärdet utgjorde år 1901 580,000 kronor,
» 1918 700,000 »
» 1923 925,000 »

att de ovan beräknade hyresbeloppen icke för närvarande kunna utvinnas vid ett utbudande i allmänna hyresmarknaden, utan nedsättas cirka 20 %, att fastighetens bjälklag ligga i samma höjdläge som statsverkets intilliggande fastighets i samma kvarter, varigenom lokaler kunna anordnas sammanhängande i samma etager,

att fastighetens affärsvärde kommer att stegras med färdigställande av en ny, körbar bro mellan Strömgatan och Helgeandsholmen samt

att ett förvärv av fastigheten för statsverket måste anses önskvärdt, därest antagliga, ekonomiska villkor kunna genomföras.

Stockholm den 25 april 1924.

Arvid Sjöqvist.

Bilaga till P. M. av 9 maj 1924.

P. M. ang. fastigheten Rosenbad 5, Drottninggatan 1-3, Stockholm.

I Stockholms stads byggnadsnämnds arkiv hava bl. a. följande uppgifter rörande den nuvarande byggnaden inhämtats.

Den 17 april 1899 inlämnade A.-B. Nordiska Kreditbanken ansökan om bebyggande enligt bilagda ritningar. Den 3 maj s. å. avslogs denna framställning bl. a. därför att byggnaden vore olagligt hög och gårdsytan otillräcklig. För erhållande av gemensam och ensartad fasad mot Strömmen åberopades en överenskommelse mellan banken och grannen, d. v. s. A.-B. Rosenbad (Wachtmeister och L. L. Liberg).

8 maj 1899 inlämnades nya ritningar och erhöles byggnadslov den 31 maj s. å.

2 juni 1899 anmälde banken, att Erik Anderberg vore kontrollant och ansvarig byggmästare.

24 maj 1899 anmäldes, att grundläggningsarbetena skulle utföras genom Herman Rydahl.

I utlåtande och förslag till grundläggning å tomten meddelar P. A. Lindahl, att grundmurarna skulle nedföras till ett höjdläge av +2,5 meter över slusströskeln, att översta lagret bestod av fyllning till 1,5 å 2 meter, därunder 6 å 9 meters sand och grus samt därunder fast grus av 5 å 6 meters tjocklek till berget. Bottensulan skulle göras i betong, varöver murar och pelare med omvända valv uppfördes i blandning 1 cement, 5 delar sand och 7 delar makadam. För en ifrågasatt bro med tillhörande grundläggning i korset mellan Drottninggatan och Strömgatan är en spåntvägg insatt vid grundens södra och sydöstra sida. Skulle mot förmodan sandlagret icke äga tillräcklig fasthet, skulle grunden »prepareras med pålar till 4 å 5 meters djup på c:a 60 cm. i fyrkant».

13 juni 1899 inlämnas nya ritningar.

20 juni s. å. anmäles, att »byggnadschefen» arkitekten L. Peterson och ingenjören E. Anderberg står för kontrollen av grundläggningen.

3 juli 1899 inlämnas beräkningar till byggnaden, utförda av Erik Anderberg.

K. Maj:ts resolution av 22 sept. 1899 anmäles.

25 okt. 1899 utfärdas bevis om grundbesiktning.

24 okt. 1899 inlämnas förändrade ritningar till fasaderna.

3 nov. 1899 meddelar stadsarkitekten Salin bl. a., att den ovan omtalade spåntväggen icke vore utförd och att byggnadsnämnden icke skulle kunna ålägga banken att utföra densamma.¹

5 nov. 1899 nya ritningar.

K. Maj:ts resolution av 9 mars 1900 anmäles.

Efterbesiktning gjordes från byggnadsnämnden 31 okt. 1900 utan anmärkning.

¹ Enligt senare inhämtade muntliga upplysningar från arkitekten Ludvig Peterson har i verkligheten den ifrågavarande spåntväggen utförts i dubbla lag och stående nära intill grundmurarne.

Bilaga till P. M. av den 9 maj 1924.

KUNGL. BYGGNADSSTYRELSEN.

Tablå över fastigheten Rosenbad 5, Drottninggatan 1—3, ifrågasatt till inköp för statsverket.

Tomtstorlek i kvm.	1922 års taxeringsvärde, kr.	Markvärde, kr.	Brandförsäkringsvärde, kr.	Ungefärl. volym i kbm.	Avkastning kr.	Pris kr.	Beräknat värde	Nuvarande byggnadsvärde jämte tomt	Golvytor i kvadratmeter			
									Källare	Bottenvåningen	Övriga våningar	Summa kvm.
700	2,000,000	595,000 850/m ²	925,000 (1923)	13,500	120,000 beräknad	2,100,000	7 % 1,700,000	1,750,000	421	500	1,600	2,521

Stockholm den 6 maj 1924.

Arvid Sjöqvist.

9 okt. 1901 gjordes delvis slutbesiktning och 11 febr. 1902 slutbesiktning utan anmärkning och skulle de slutliga ritningarna inlämnas.

Ritningarna med undantag av en del grundläggningsritningar, signerade Ludv. Peterson, äro utförda av Ferdinand Boberg i aug. 1899, okt. 1899 och mars 1902.

Stockholm den 5 maj 1924.

Arvid Sjöqvist.

Köpekontrakt.

Aktiebolaget Mälareprovinsernas Bank i likvidation upplåter och försäljer härmed till Riksgäldskontoret för Svenska statens räkning, under förutsättning av Riksdagens godkännande, fasta egendomen nr 5 i kvarteret Rosenbad i Klara församling, här i staden, för en köpeskillning stor Två miljoner (2,000,000: —) kronor och på följande villkor i övrigt.

§ 1.

Tillträdet äger rum den 1 juli 1924.

§ 2.

Köpeskillingen gäldas kontant å tillträdesdagen.

§ 3.

Fastigheten säljes fri från penninginteckningar och åligger det förty säljaren att å tillträdesdagen till köparen överlämna samtliga i fastigheten meddelade penninginteckningar, emot det att säljaren befrias från betalningsansvaret för desamma.

§ 4.

I köpet ingå icke kassafack, diskar, telefonskåp och andra inventarier i av Skandinaviska Kreditaktiebolaget för närvarande disponerade lokaler inom fastigheten.

§ 5.

Alla skatter och onera, som belöpa å fastigheten för tiden till tillträdesdagen betalas av säljaren, som jämväl uppbär all avkastning för nämnda tid, varemot alla skatter och onera, som belöpa å tiden efter tillträdesdagen, betalas av köparen, som ock tillgodoräknas all avkastning, som belöper å tiden efter tillträdesdagen.

§ 6.

Därest den nu församlade Riksdagen icke godkänner detta köpekontrakt, skall detsamma vara till alla delar förfallet.

§ 7.

Säljaren garanterar, att samtliga hyreskontrakt, med undantag av kontraktet med Vacuum Oil Comp. A.-B. angående tredje våningen, som är gällande till den 1 oktober 1926, kunna uppsägas till den 1 oktober 1925 sex månader före denna dag och förbinder sig att icke träffa nya hyresavtal, som icke kunna till samma tid uppsägas.

§ 8.

Sedan betalningsskyldigheten enligt detta kontrakt fullgjorts å tillträdesdagen, utfärdar och överlämnar säljaren kvitterat köpebrev, för lagfarts vinnande nödiga handlingar, samtliga hyreskontrakt, vederbörligen transporterade, nytt gravationsbevis, ritningar ävensom alla övriga fastigheten rörande handlingar, som äro i säljarens besittning.

Härav äro två exemplar upprättade och växlade.

Stockholm den 17 maj 1924.

AKTIEBOLAGET MÄLAREPROVINSERNAS BANK i likvidation
(Underskrifter).

RIKSGÄLDSKONTORET
(Underskrifter).
