



Ralf Österberg
Fastighetsavdelningen
08-508 269 34
ralf.osterberg@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-04-14

Försäljning av "Stenhuggarbyn" och "Stenbrottet", fastigheterna Stockby 1:4 och 2:137 i Ekerö kommun. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner försäljning av fastigheterna Stockby 1:4 och 2:137 i Stenhamra i Ekerö kommun till Bostadsrättsföreningen Stenhuggarebyn för en köpeskilling om 13,2 miljoner kronor, samt uppdrar åt fastighetskontoret att genomföra försäljningen.

Torbjörn Johansson

Andreas Jaeger

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2007-11-21 inriktningsbeslut rörande stadens markinnehav i Ekerö kommun, innebärande bl a att fastigheterna i Stenhamra skall försälas. Ekerö kommun har tillfrågats, men är inte intresserad av att förvärva stadens fastigheter i området.

Den av hyresgästerna bildade Bostadsrättsföreningen Stenhuggarebyn inkom i januari 2008 till staden med intresseanmälan om att förvärva delområdet Stenhuggarbyn. Bostadsrättsföreningen erhöi av kontoret ett erbjudande om förvärv av hela området för 13,2 mnkr, vilket accepterades.

Köpekontrakt håller på att upprättas, och kommer att undertecknas snarast möjligt under april månad 2009.

Kontoret administrerar för närvarande uppsägningar av befintliga hyreskontrakt samt framtagande av reservkontrakt utifall försäljningen av någon anledning strandar.



Utlåtande

Bakgrund

Fastigheterna Stockby 1:4 och 2:137 i Stenhamra har varit i Stockholms stads ägo sedan 1884, då staden startade ett stenbrott på platsen. Skälet till detta var det stora behov staden hade av gatsten till gatubeläggning. På platsen uppfördes bl a bostäder, skola, handelsbod och möteslokaler.

Stenhuggeriverksamheten lades ned 1937, då staden kunde köpa sten billigare från södra Sverige. Bostäderna hyrdes fortsättningsvis ut som fritidsbostäder, och än i dag finns några hyresgäster vars äldre anhöriga arbetade i stenbrottet. Geografiskt består området i dag av två delar, det f d Stenbrottet, beläget på den nordöstra sidan av Vallviksvägen, och Stenhuggarbyn, där all bebyggelse är samlad, sydväst om vägen.

I området finns fem större bostadsbyggnader med flera lägenheter, och tre mindre med en hyresgäst i varje. Därtill finns ett antal förrådsbyggnader och ett nybyggt hygienhus med toaletter och duschar. Totalt finns det 50 lägenheter i Stenhuggarbyn, och två av dessa är upplåtna med lokalkontrakt. Hela området har ett kulturhistoriskt värde, även om anläggningarna för stenhuggeriverksamhet är borta sedan länge.

Inriktningsbeslut om försäljning

Fastighetsnämnden fattade 2007-11-21 inriktningsbeslut rörande stadens markinnehav i Ekerö kommun, innebärande bl a att fastigheterna i Stenhamra skall försälas. Ekerö kommun har tillfrågats, men har inget intresse av att köpa vare sig området med den gamla bebyggelsen eller stenbrottet.

Bostadsrättsföreningen Stenhuggarebyn inkom i januari 2008 till staden med en intresseanmälan om att förvärva området Stenhuggarbyn.

Fastighetskontoret bedömde det som helt olämpligt att ha kvar Stenbrottet i stadens ägo, och bostadsrättsföreningen erbjöds därför att förvärva både Stenhuggarbyn och Stenbrottet till ett pris på 13,2 milj kronor. Föreningen accepterade erbjudandet.

Mål och syfte

Genom genomförandebeslut avseende försäljning av fastigheterna Stockby 1:4 och 2:137 kan en del av ärendet angående markinnehavet i Ekerö kommun slutföras.

Försäljningsprocess och organisation

Den nu aktuella försäljningen till en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening skiljer sig från de ombildningsförsäljningar som stadens bostadsbolag genomför. Lagstiftningen medger inte att försäljning till bostadsrättsförening sker med alltjämt gällande hyreskontrakt, då det gäller bostäder upplåtna för fritidsboende. Vid permanentboende går det dock bra.

Fastigheten måste vara fri från hyresupplåtelser vid tillträdestidpunkten. Följden av detta är att samtliga hyresavtal måste ha upphört före tillträdet. Kontoret har därför under mars månad sagt upp samtliga bostadshyresavtal till 2009-06-30 (tre månaders uppsägningstid gäller). Med de två lokalhyresgästerna kommer det att träffas frivilliga överenskommelser



om kontraktens upphörande. Den 1 juli måste tillträdet ske, så att föreningen dagen därpå skall kunna upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Alla hyresgäster kommer dock inte att köpa sina lägenheter. De som av olika skäl väljer att inte köpa kommer i stället att få teckna nya hyresavtal med bostadsrättsföreningen. En utfästelse från föreningen om att upplåta lägenheter med hyresrätt till de som väljer att inte köpa kommer att göras på extra stämma före övertagandet.

Vad händer då om försäljningen till Bostadsrättsföreningen Stenhuggarebyn av någon anledning inte går att genomföra som planerat? Hyresgästerna har ju inte längre några gällande hyreskontrakt den 1 juli?

För att inte hyresgästerna skall råka i rättsligt underläge har kontoret tagit fram reservkontrakt för förnyad hyresupplåtelse mellan staden och nuvarande hyresgäster. Dessa skall ligga klara och underskrivna, och de börjar gälla den 2 juli 2009 om inte köpet fullföljs den 1 juli. Detta regleras även i det köpekontrakt som är under utarbetande.

Bostadsrättsföreningen Stenhuggarebyn har kvalificerad hjälp i övertagandeprocessen av jurist Clarence Hammarslätt på mäklarföretaget Bjurfors & Thörner AB.

Projektledare Ralf Österberg på fastighetskontorets utvecklingsavdelning ansvarar för genomförandet av försäljningen. Förvaltarna Gunnar Kempe och Mariann Bergström administrerar hanteringen rörande uppsägningar av befintliga hyreskontrakt och framtagande av reservkontrakt.

Tidplan

Köpekontrakt för försäljning av Stockby 1:4 och 2:137 planeras att tecknas i april 2009. Kontraktet är under utarbetande.

Tillträde är planerat att ske den 1 juli 2009. Detta är den enda möjliga tidpunkten för tillträde, eftersom nuvarande hyresavtal är uppsagda till 2009-06-30, och reservhyresavtalen börjar gälla 2009-07-02. Om tillträdet av någon anledning inte kan genomföras som planerat måste processen börja om igen med nya uppsägningar och nya reservkontrakt. Nästa administrativt möjliga tillträdestidpunkt blir först den 1 november 2009.

Ekonomi

Löpande ekonomi 2009

Intäkter (hyror)	655,1 tkr
Intäkter (arrende)	2,6
Kostnader	<u>-545,0</u>
Resultat före kapitalkostnader	112,7
Kapitalkostnader	<u>108,9</u>
Resultat efter kapitalkostnader	3,8
Slutlig resultatpåverkan	-3,8 tkr



Sammanfattning:

Nämndens resultat försämras med knappt 4.000 kr då Stenhuggarbyn normalt ger ett överskott.

Reavinst

Försäljningspris	13 200 tkr
Avgår:	
Bokfört värde Stockby 1:4 byggnad	1 593
Stockby 1:4 mark	732
Stockby 2:137 byggnad	0
Stockby 2:137 mark	0
Återföring moms	<u>262</u>
Beräknad reavinst	10 613 tkr

Reavinstens storlek kan komma att påverkas av när försäljningen slutligen genomförs då ev. avskrivningar kan behöva slutjusteras.

Övrigt

Fastigheterna Stockby 1:4 och 2:137 är samtaxerade för 2007 med ett byggnadsvärde på 2,137 mnkr och ett markvärde på 3,305 mnkr, tillsammans 5,442 mnkr.

Plan för uppföljning

Köpekontrakt med i huvudsak sedvanliga villkor kommer att tecknas mellan staden och bostadsrättsföreningen så snart som möjligt under april månad. Detta administreras i vanlig ordning av kontoret.

Slut