



Per Magnus
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 36
per.magnius@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-09-28

Försäljning av fastigheten Malmsjö 1:5 i Botkyrka kommun. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner försäljning av fastigheten Malmsjö 1:5 till Ribacken Fritidsby Ekonomisk förening för en köpeskilling om 13.500.000 kronor, i enlighet med bifogad köpekontrakt.
2. Fastighetsnämnden godkänner upphörande av arrendeavtal mellan staden och Föreningen Ribackens Fritidsby, i enlighet med bifogad överenskommelse om upphörande av arrendeavtal
3. Fastighetsnämnden förklarar punkten omedelbart justerad.

Hans Pettersson
T.f. Förvaltningschef

Andreas Jaeger
Avdelningschef

Sammanfattning

Föreningen Ribackens Fritidsby arrenderar i form av bostadsarrende fastigheten Malmsjö 1:5 av Stockholms stad, och vidareupplåter i sin tur kolonilotterna till sina sammanlagt 115 medlemmar.

Staden genom fastighetskontoret har erbjudit arrendatorerna till Föreningen Ribackens Fritidsby att gemensamt köpa fastigheten. Den 2010-06-13 beslutade 102 arrendatorer (av 115) att tillsammans bilda Ribacken Fritidsby Ekonomisk förening för att köpa fastigheten av staden.



Staden säljer fastigheten Malmsjö 1:5 för en köpeskilling om 13.500.000 kronor, vilket är godtagbart med hänsyn till de marknadsvärderingar som fastighetskontoret låtit göra. Fastigheten bedöms inte vara strategiskt viktig för staden att äga.

Köpekontrakt med sedvanliga villkor har upprättats. Ribacken Fritidsby Ekonomisk förening registrerades hos Bolagsverket 2010-07-16.

2010-08-16 tecknades köpekontrakt, se bilaga 1, mellan Ribacken Fritidsby Ekonomisk förening och staden. Samtidigt sade staden upp gällande arrende med Föreningen Ribackens Fritidsby, se bilaga 2. Båda överenskommelserna är giltiga först efter fastighetsnämndens godkännande.

Utlåtande

Beskrivning av fastigheten Malmsjö 1:5

Fastigheten ligger i Botkyrka kommun och ca 30 km från Stockholms centrala delar. Fastigheten omfattar 116.364 m² (ca 11,6 ha) mark. Fastigheten innefattar 115 lotter om vardera ca 300 m².

För fastigheten finns detaljplan: T72-01, Botkyrka kommun. Området får användas för koloniträdgårdsändamål inklusive byggnader för gemensamt bruk. Byggrätten på varje lott omfattar kolonistuga om max 46,6 m² och uthus om max 13,6 m². Det finns två hygienhus (WC, dusch, sophantering mm) samt en gemensam parkering. Fastigheten är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Området är välordnat och välskött.

Arrendeavgiften uppgår för närvarande till 36.000:-/år, vilket motsvarar 313:-/lott och år. Det 25-åriga arrendeavtalet löper ut 2013-09-30.

Mål och syfte

Fastighetsnämnden fattade under 2007 beslut¹ om stadens markinnehav i Botkyrka kommun. Inriktningen för Ribacken är att sälja fastigheten som inte bedöms som strategiskt viktig för staden att äga.

Tidsplan

Försäljningsprocessen påbörjades efter inriktningsbeslut under 2007. Besiktningar och värderingar gjordes under 2008. Förhandlingar inleddes under 2009 för att slutföras under våren 2010. Köpekontrakt tecknades 2010-08-16 och tillträde planeras ske under hösten 2010.

¹ ”Fastighetsnämndens markinnehav i Botkyrka kommun. Inriktningsbeslut”, Dnr FS2007/206/259

Organisation

Kontorets projektledare för att genomföra denna försäljning var ursprungligen Anna Lindqvist, och sedan april 2010 Per Magnus.

Genomförande

Staden har flera koloniträdgårdsområden under försäljning. De har samma typ av 25-årig upplåtelse med bostadsarrende, men olika löptider. Ribackens arrende löper ut 2013-09-30, Granbys 2010-09-30, Orrlöts 2011-09-30, samt Lövsättras 2015-09-30.

Arrendenivåerna är ursprungligen satta mycket låga av staden, med det uttalade syftet att även folk utan sparade pengar skulle kunna bli ägare till ett fritidshus. Orrlöt, Ribacken och Lövsättra, som skapades som s.k. Hulthstugebyar i slutet av 1980-talet, har en arrendeavgift på endast ca 300:-/lott och år. Granby som tillkom 1965 har en något högre avgift på ca 885:-/lott och år. När arrendetiderna löper ut blir det aktuellt med marknadsmässiga arrenden, vilket kontoret i dagsläget bedömer vara ca 5-6.000:-/år för varje lott.

För att alla koloniföreningar och deras ingående medlemmar skall behandlas på ett likartat sätt vid försäljningen/övertagandet, så har staden beslutat att vissa förutsättningar ska vara uppfyllda.

Granby kommer att tillträda då arrendetiden löper ut, men övriga föreningar, däribland Ribacken planerar att ta över sina områden före arrendetidens slut. Det är då väsentligt att de arrendatorer som inte kan eller vill betala en kontantinsats kan få fortsätta sitt arrende på oförändrade villkor till arrendetidens slut.

Kontoret bedömer att Ribacken Fritidsby ekonomisk förening uppfyller förutsättningarna för att få förvärva koloniområdet. Förutsättningarna är:

1. Överlåtelsen ska ske till en ekonomisk förening, till vilken arrendatorerna till minst 66 % skall vara anslutna.
2. Den ekonomiska föreningen ska ha bildats vid möte dit alla berörda varit kallade och där stadgar antagits.
3. Den ekonomiska föreningen ska antingen teckna nya kontrakt med de arrendatorer som betalar kontantinsats, där arrendet får sättas till lämplig nivå, *eller* säkerställa nuvarande upplåtelsevillkor för de arrendatorer som inte kan eller vill betala kontantinsats. De som betalar kontantinsats ska också vara medlemmar i den ekonomiska föreningen.

4. Stadgarna för den ekonomiska föreningen ska ge rätt till medlemskap för dem som har ett gällande arrendekontrakt och stadgarna ska ange att ändamålet är att värna om dessa arrendatorers rätt enligt gällande kontrakt.
5. Tecknade kontrakt mellan den ekonomiska föreningen och arrendatorerna ska säkerställa att samtliga arrendatorer kvarblir vid sitt delägarskap i gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening när sådan finns, med de rättigheter och skyldigheter detta innebär.

Ekonomi

Köpeskillingen för fastigheten Malmsjö 1:5 har efter förhandlingar mellan kontoret och Ribacken Fritidsby ekonomisk förening bestämts till 13.500.000 kronor, vilket är godtagbart med hänsyn till genomförda värderingar. Fastigheten är taxerad till 9.360.000 kronor. Bokfört värde är 259.135 kronor.

Reavinst

	kronor
Försäljningspris	13.500.000:-
Avgår bokfört värde Ribacken Fritidsby	259.135:-
Beräknad reavinst, ca	12.240.865:-

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

Resultaträkning Malmsjö 1:5 (prognos 2010)

	kronor
Intäkter (arrende)	36.000:-
Kostnader (fastighetskatt)	- 115.000:-
"- (adm)	- 1.000:-
Driftnetto	- 80.000:-
Kapitalkostnader	- 10.000:-
Betalningsnetto	- 90.000:-
Avkastningskrav	- 4.000:-
Resultat	-94.000:-

Nämndens årliga resultat kommer efter fastighetsförsäljning att förbättras med ca 94.000 kronor, relativt att fastigheten Malmsjö 1:5 normalt medfört årliga underskott (likt ovan tabell).

Slut