



Marika Hildoff
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 28
Marika.Hildoff@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-09-28

Försäljning av fastigheten Lövsättra 1:10 i Vallentuna kommun. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner försäljning av fastigheten Lövsättra 1:10 i Vallentuna kommun till Föreningen Lövsättra Fritidsby, ekonomisk förening för en köpeskilling om 11 623 800 kronor, i enlighet med bifogat köpekontrakt.
2. Fastighetsnämnden förklarar punkten omedelbart justerad.

Hans Pettersson
T.f. förvaltningschef

Andreas Jaeger

Sammanfattning

Stockholms stad genom dess fastighetsnämnd är lagfaren ägare till fastigheten Vallentuna Lövsättra 1:10, omfattande ca 12,7 ha. Fastigheten har sitt ursprung i en s.k. Hulthstugeby. Föreningen Lövsättra Fritidsby, ideell förening, arrenderar i form av bostadsarrende fastigheten Lövsättra 1:10 av Stockholms stad, och vidareupplåter i sin tur kolonilotterna till sina sammanlagt 90 medlemmar. Kolonilotterna är inte fastighetsbildade. Stugorna ägs av respektive lottinnehavare. Det nuvarande arrendekontraktet löper med 15 månaders uppsägningstid till och med 2015-09-30. Fastighetskontoret har gjort bedömningen att fastigheten inte är strategiskt viktig för staden att äga.



Föreningen Lövsättra Fritidsby har fått förfrågan från Stockholm Stad om att förvärva koloniträdgårdsområdet i enlighet med det beslut som Fastighetsnämnden i Stockholm fattade 2007-06-14 om markinnehav i Vallentuna Kommun.

Den 2010-06-13 hölls en extra föreningsstämma i Lövsättra Fritidsby, ekonomisk förening i syfte att rösta om förvärvet av Lövsättra 1:10. Vid stämman var 60 personer personligt närvarande och 15 personer var företrädare genom fullmakt av den ekonomiska föreningens 75 medlemmar. Av Lövsättra Fritidsbys 90 medlemmar hade 15 personer valt att stå utanför den ekonomiska föreningen. Vid röstning konstaterades det att samtliga 75 medlemmar som deltog vid stämman röstade ja, vilket innebär att ett positivt beslut till förvärv av fastigheten. En oberoende observatör var närvarande, anlitad av fastighetskontoret från advokatbyrån Kilpatrick Stockton. Observatören har meddelat kontoret att stämman skedde i god ordning.

Köpekontrakt med sedvanliga villkor har upprättats och har undertecknas av parterna 2010-06-23, Bilaga 1. Enligt köpekontraktet säljer staden fastigheten Lövsättra 1:10 med befintlig bebyggelse för en köpeskilling om 11 623 800 kronor, vilket är godtagbart med hänsyn till de marknadsvärderingar som fastighetskontoret låtit göra.

Fastighetskontoret har särskilt beaktat att dagens arrendatorer till koloniföreningen måste behandlas på ett skäligt sätt. Utgångspunkten för en försäljning till en ekonomisk förening är att arrendatorerna sluter upp kring en ekonomisk förening och ser en fördel i att genom en sådan förening själva vara ägare till fastigheten ifråga. Vidare ställs kravet att stadgarna för den ekonomiska föreningen ger rätt till deltagande för dem som har ett gällande arrendeavtal, och att stadgarna anger att ändamålet är att värna om arrendatorernas rätt enligt avtal.

De arrendatorer som inte kan eller vill erlagga en kontantinsats (och därmed gå med i den ekonomiska föreningen) skall få fortsätta sitt arrende på oförändrade villkor till arrendetidens slut.

Utlåtande

Beskrivning av fastigheten Lövsättra 1:10

Området är beläget i sydöstra Vallentuna i nära anslutning till E18, ca 25 km norr om Stockholms innerstad och ca 5-6 km från Arninge centrum.

Fastigheten Lövsättra 1:10 bildades oktober 2009 efter en avstyckning från Lövsättra 1:1. Arealen är 127 011 kvm. Området är bebyggt med 90 st. mindre fritidshus, ca 23 kvm vardera, samt hygienhus för vinterbruk och en liten enkel klubbstuga för föreningens verksamhet.

För Lövsättra koloniträdgårdsområde gäller detaljplan: Lövsättra stugby, Akt, 0115-P89/0424, fastställd 1989-05-23. Planens genomförandetid har utgått och då ingen ny planläggning påbörjats gäller denna tills vidare. Området får användas endast för



koloniträdgårdsändamål inklusive erforderliga byggnader för gemensamt bruk. I planen medges även uppförande av ett hygienhus får åretruntbruk.

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Vallentuna Lövsättra GA:5.

Arrendeavgiften uppgår för närvarande till 27 261 kr/år samt index 1215 kr/år, vilket motsvarar ca 316 kr/lott och år. Detta är att betrakta som mycket lågt. Det nuvarande arrendekontraktet (25-år) löper med 15 månaders uppsägningstid till och med 2015-09-30.

Mål och syfte

Fastighetsnämnden fattade 2007-06-14 ett inriktningsbeslut om stadens fastighetsbestånd i Vallentuna kommun, med huvudsaklig inriktning att avyttra fastigheterna. Kontoret har bedömt att Lövsättra 1:10, tidigare del av Lövsättra 1:1, inte är strategiskt viktig för staden att äga. För att möjliggöra försäljning till Lövsättra koloniträdgårdsförening ansökte kontoret om lantmäteriförrättning i syfte att bilda en fastighet omfattande själva koloniområdet. Efter förrättning 2009 utgör koloniområdet nu en egen fastighet, Lövsättra 1:10.

I samband med kontraktsskrivning, 2010-06-23, har även fastighetskontoret, såsom lagfaren ägaren, i samråd med föreningen såsom sakägare, skickat en ansökan till Lantmäteriet om avstyckning till enskilda fastigheter för lotterna inom området. Enligt överenskommelse ska en framtida förrättning bekostas i sin helhet av föreningen.

Tidsplan

Försäljningsprocessen påbörjades under 2008 genom besiktning och värdering av koloniområdet av Mark och värdering samt Eminentia (tidigare Vårdia Jaeger & J:son). Under sommaren 2009 fick föreningen ett erbjudande om att förvärva koloniområdet, varefter kontoret och föreningen har haft löpande diskussion om upplägg och genomförande.

Köpekontrakt har tecknats 2010-06-23. Tillträde planeras ske senast 2011-01-31 eller vid tidigare datum efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.

Organisation

Kontorets projektledare för att genomföra denna försäljning var ursprungligen Anna Lindqvist, och sedan hösten 2009 Marika Hilledoff och Andreas Jaeger. Fastighetskontoret har även i ärendet anlitat advokatbyrån Setterwalls som löpande bistått kontoret med juridisk rådgivning.

Utredningar

Lövsättra Fritidsby är det första koloniträdgårdsområdet som fått erbjudande om förvärv. Flertalet utredningar har genomförts beträffande försäljningen. Kontoret bedömer sammantaget att Lövsättra Fritidsby, ekonomisk förening nu uppfyller de av staden ställda krav och anser därmed att vidare utredningar kring föreningsbildandet och försäljningsprocessen, inte är nödvändiga.



Fastighetskontoret har särskilt beaktat att dagens arrendatorer till koloniföreningen vid en transaktion måste behandlas på ett skäligt sätt. Utgångspunkten för en försäljning till en ekonomisk förening är att arrendatorerna sluter upp kring en ekonomisk förening och ser en fördel i att genom en sådan förening själva vara ägare till fastigheten ifråga. Vidare ställs kravet att stadgarna för den ekonomiska föreningen ger rätt till deltagande för dem som har ett gällande arrendeavtal, och att stadgarna anger att ändamålet är att värna om arrendatorernas rätt enligt avtal. De arrendatorer som inte kan eller vill erlagga en kontantinsats (och därmed gå med i den ekonomiska föreningen) skall få fortsätta sitt arrende på oförändrade villkor till arrendetidens slut.

Inom fastigheten finns även Svartsjöns samfällighetsförening. Denna förening påverkas inte av försäljningen utan finns kvar som tidigare. Även Lövsättra Fritidsby, ideell förening, finns kvar efter försäljningen.

Genomförande

Staden har flera koloniträdgårdsområden under försäljning. De har samma typ av 25-årig upplåtelse med bostadsarrende, men olika löptider. Lövsättras arrende löper ut 2015-09-60, Orrlöts 2011-09-30, Ribackens 2013-09-30 samt Granbys 2010-09-30.

Arrendenivåerna är ursprungligen satta mycket lågt 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 drygt 300 kr/lott och år. När arrendetiderna löper ut blir det aktuellt med marknadsmässiga arrenden, vilket kontoret i dagsläget bedömer vara ca 5 000 – 7 000 kr/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 skall vara uppfyllda.

Lövsättra kommer att tillträda före arrendetidens slut och senast 2011-01-31 eller tidigare efter nämndens beslut vunnit laga kraft. Det är då väsentligt att de arrendatorer som inte kan eller vill erlagga en kontantinsats (och därmed gå med i den ekonomiska föreningen) skall få fortsätta sitt arrende på oförändrade villkor till arrendetidens slut.

De förutsättningar som skall gälla för en koloniförenings förvärv av koloniområdet är:

1. Överlåtelsen skall ske till en ekonomisk förening, till vilken arrendatorerna till minst 66 % skall vara anslutna.
2. Den ekonomiska föreningen skall ha bildats vid möte dit alla berörda varit kallade och där stadgar antagits
3. Den ekonomiska föreningen skall antingen teckna nya kontrakt med de arrendatorer som erlagger kontantinsats, där arrendet får sättas till lämplig nivå,



eller säkerställa nuvarande upplåtelsevillkor för de arrendatorer som inte kan eller vill erlägga kontantinsats. De som erlägger kontantinsats skall också vara medlemmar i den ekonomiska föreningen.

4. Stadgarna för den ekonomiska föreningen skall ge rätt till medlemskap för dem som har ett gällande arrendekontrakt enligt 3, och stadgarna skall ange att ändamålet är att värna om dessa arrendatorers rätt enligt gällande kontrakt.
5. Tecknade kontrakt mellan den ekonomiska föreningen och arrendatorerna skall säkerställa att samtliga arrendatorer kvarblir vid sitt delägarskap i gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening när sådan finns, med de rättigheter och skyldigheter detta innebär.

På Lövsättra Fritidsby, ekonomisk förenings, extra stämma den 13 juni 2010 beslutades enhälligt att föreningen skall förvärva koloniområdet av staden, och styrelsen fick i uppdrag att genomföra förvärvet.

Innan tillträde skall, såsom framgår av bilaga 1, en överenskommelse avseende förtida upphörande av det nu gällande arrendeavtalet tecknas mellan Lövsättra Fritidsby, ideell förening och fastighetskontoret.

Ekonomi

Köpeskillingen för Lövsätta 1:10 har efter förhandlingar mellan kontoret och koloniföreningen bestämts till 11 623 800 kronor, vilket är godtagbart med hänsyn till de båda värderingarna. Fastigheten är taxerad 0 kr. Bokfört värde är 254 022 kr.

Löpande ekonomi 2010

Intäkter (arrende inkl index)	28 476 kr
Kostnader (fast avg, adm)	<u>- 81 800 kr</u>
Resultat före kapitalkostnader	<u>-53 324 kr</u>
Kapitalkostnader	<u>-10 000 kr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	-63 324 kr

Slutlig resultatpåverkan, ca 63 324 tkr

Sammanfattning:

Nämndens resultat förbättras med 63 324 kr.

Reavinst

Försäljningspris	11 623 800 kr
Avgår:	
Bokfört värde Lövsättra 1:10	254 022 kr
Beräknad reavinst	11 369 778 kr



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

Slut