



Bo Helin
Staben
08-508 269 53
bo.helin@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-05-15

Försäljning av delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1 och Hörningsholm 2:44 i Botkyrka samt köp av Fastighets AB Styckmästaren 1. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden för sin del godkänner försäljning av delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1 och Hörningsholm 2:44 i Botkyrka kommun till Näslandet Skogsförvaltning AB för 38 miljoner kronor
2. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige om godkännande av försäljning av delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1 och Hörningsholm 2:44 i Botkyrka kommun till Näslandet Skogsförvaltning AB för 38 miljoner kronor samt köp av bolaget Fastighets Aktiebolag Styckmästaren för en köpeskilling 25 800 000 kronor.

Sten Wetterblad

Sammanfattning

I fastighetsnämnden försäljningspolicy framgår att fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden ska säljas.

Fastighetskontoret och Sabis Aktiebolag har kommit överens om ett avtalspaket som innebär att staden säljer delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1 och Hörningsholm 2:44 i Botkyrka kommun, totalt ca 500 ha till ett av Sabis Aktiebolag helägt dotterbolag för 38 000 000 kronor. Dessa fastigheter är inte strategiskt viktiga för staden att äga.

Vidare köper staden, genom ett av sina vilande bolag, Stockholm 2004 Aktiebolag, Fastighets Aktiebolag Styckmästaren, ett av Sabis Aktiebolag helägt bolag, som innehar



tomträtten till fastigheten Styckmästaren 1, Hallvägen 33, i Slakthusområdet. Köpeskillingen är 25 800 000 kronor. Genom att bli ägare till både mark och byggnad får staden en bättre kontroll inom Slakthusområdet inför planerade projekt som "Matstaden" och Arenaprojektet.

Utlåtande

Bakgrund

Dåvarande fastighets- och saluhallsnämnden beslutade 2006-11-09 om en försäljningspolicy som innebär att fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden ska säljas.

Stockholms kommun är lagfaren ägare till merparten av marken på Näslandet i Botkyrka kommun. Fastighetsnämnden har vid olika tillfällen fattat inriktningsbeslut om försäljning av det befintliga markinnehavet. På Näslandet i Botkyrka kommun pågår därför för närvarande ett stort antal lantmäteriförrättningar, som avser pågående, beslutade eller planerade försäljningar avseende delar av fastigheter som är upplåtna till gårdsarrenden, bostadsarrenden, mm.

Sedan dessa försäljningar genomförts och därtill hörande lantmäteriförrättningar registrerats återstår ett ca 500 ha stort område, omfattande delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1 och Hörningsholm 2:44, med vissa vattenområden (se karta).

Denna mark, bestående av främst skogsmark, är inte strategiskt viktig för staden att äga.

Sabis Aktiebolag genom Fastighets Aktiebolag Styckmästaren är innehavare av tomträtten till fastigheten Styckmästaren 1, Hallvägen 33, i Slakthusområdet. Stockholm kommun är lagfaren ägare till marken. Genom att bli ägare till både mark och byggnad får staden en bättre kontroll inom Slakthusområdet inför planerade projekt som "Matstaden" och Arenaprojektet.

Mot den bakgrunden har fastighetskontoret och Sabis Aktiebolag kommit överens om ett avtalspaket som innebär att staden säljer delar av fastigheterna Näs 1:5, 1:65, 2:1 och Hörningsholm 2:44 i Botkyrka kommun, totalt ca 500 ha och köper Fastighets Aktiebolag Styckmästaren som innehar tomträtten till fastigheten Styckmästaren 1.

Avtalspaketet

Avtalspaketet innebär följande:

Stockholms kommun genom dess bolag Stockholm 2004 Aktiebolag köper bolaget Fastighets Aktiebolag Styckmästaren av Sabis Aktiebolag. Bolaget Fastighets Aktiebolag Styckmästaren är ägare till tomträtten till fastigheten Stockholm Styckmästaren 1. Stockholms kommun som är lagfaren ägare till marken blir härigenom ägare till både byggnad och mark på fastigheten Styckmästaren 1.



Fastighetskontoret har i samråd med juridiska avdelningen kommit fram till att köpet av bolaget Fastighets Aktiebolag Styckmästaren bäst hanteras genom att det köps av ett bolag. Stockholm 2004 Aktiebolag är för närvarande ett vilande bolag som saknar verksamhet. Bolaget Stockholm 2004 Aktiebolag är ett av Stockholms kommun direktägt bolag. Detta bolag är därför lämpligt att använda som köpare. Fastighetskontoret kommer rent faktiskt att sköta bolagets bokföring och förvalta fastigheten.

Sabis Aktiebolag genom dess dotterbolag Näslandets Skogsförvaltning AB köper av Stockholms kommun ett ca 500 ha stort område, omfattande del av fastigheterna Botkyrka Hörningsholm 2:44, Botkyrka Näs 1:5, Botkyrka Näs 1:65 samt Botkyrka Näs 2:1, med vissa vattenområden.

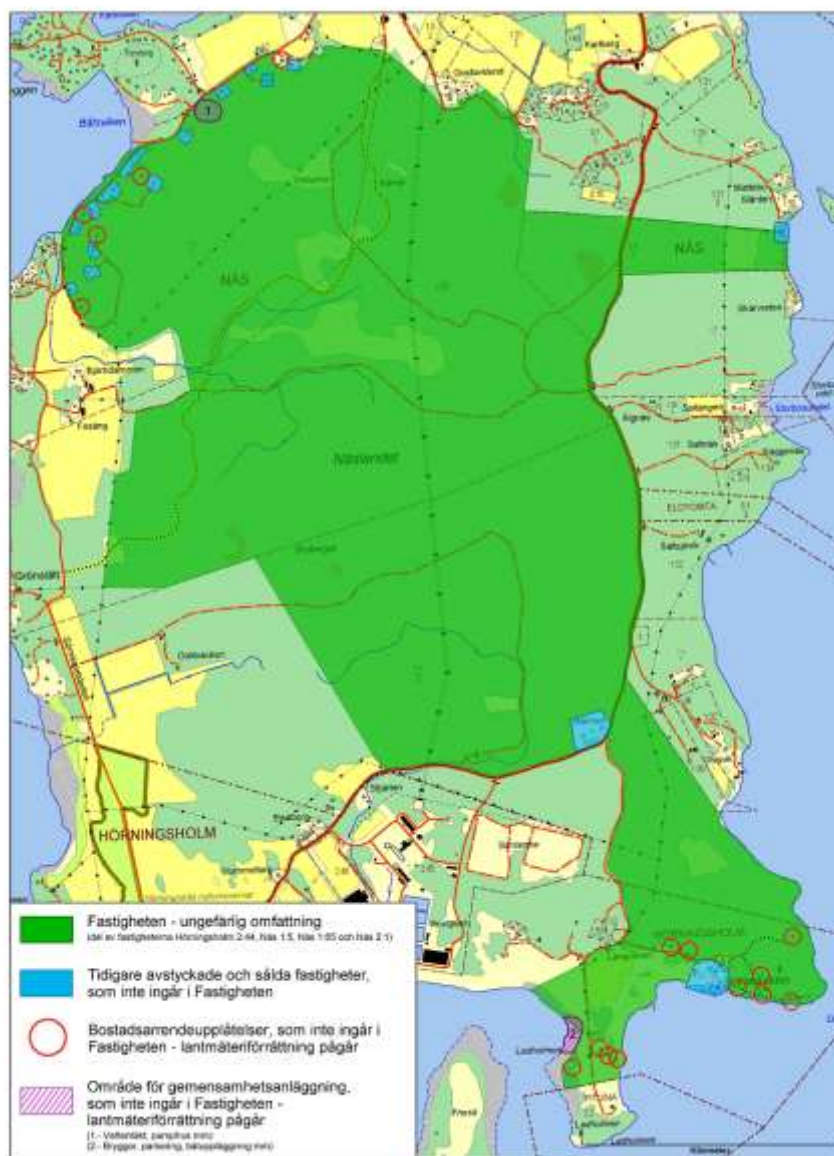
Mål och syfte

Genom affären säljer nämnden mark som inte är strategiskt viktig för staden att äga och genom att bli ägare till både mark och byggnaden på fastigheten Styckmästaren 1 får staden bättre kontroll över strategiskt viktig mark inom slakthusområdet.

Försäljning av marken i Botkyrka

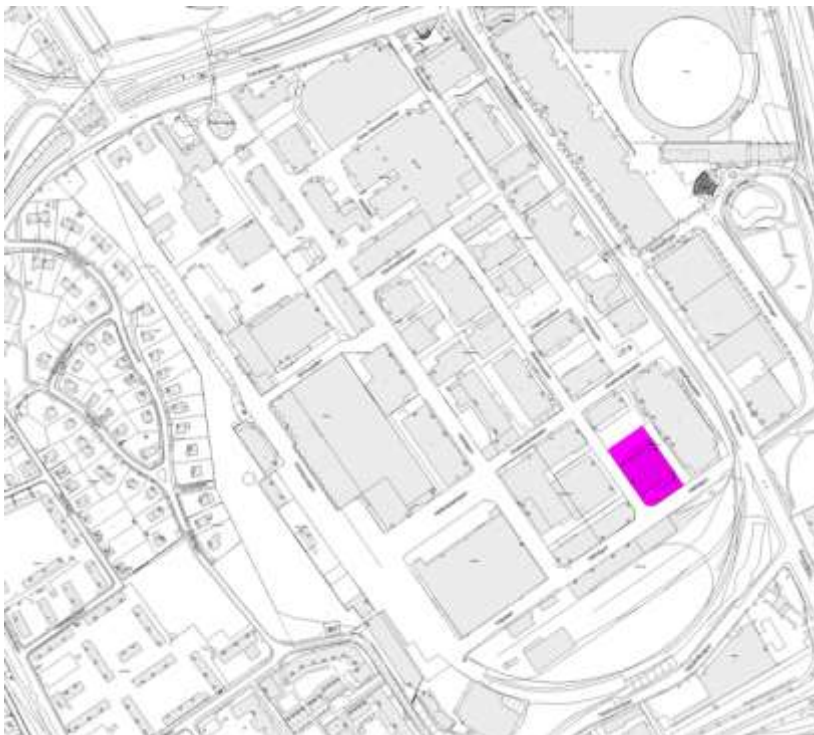
Staden äger marken som utgör ett ca 500 ha stort skogsmarksområde. Marken är bl.a. lämplig för jakt. Inom området finns ett antal bostadsarrenden. Avtalet är villkorat av att dessa kan avstyckas och att fastighetsbildning sker innan tillträdesdagen. Staden kommer senare att erbjuda arrendeinnehavarna att köpa den arrenderade marken.

På området finns ett antal nyligen upplåtna arrenden för bryggor. Det är okänt hur länge dessa bryggor varit anlagda och något avtal med staden har inte tidigare funnits. Dessa tecknade avtal överläts på köparen. Ansvar för att bygglov för dessa bryggor åvilar arrendatorerna.



Köp av Styckmästaren I, Hallgränd 33 inom Slakthusområdet

Staden genom äger marken. Tomtarealen är 3 045 kvadratmeter. Tomträttsinnehavare är Fastighets Aktiebolag Styckmästaren. Byggnaden är en industrifastighet bestående av en kontorsdel i tre plan samt en produktionsdel, som används för livsmedelsändamål i ett plan. Byggnaden är ursprungligen uppförd under 1961 och tillbyggd under 1985. Den uthyrbara ytan är 3 480 kvadratmeter. Under 2001 moderniserades kontorslokalerna till modern standard. Kontorslokalerna, uppgående till 755 kvadratmeter, har en modern standard och är i gott skick. Produktionslokalerna, som omfattar 1 501 kvadratmeter, är av normal standard och i ett normalgott skick. Resterande yta 1 224 kvadratmeter används som förråd, lager och en mindre restaurang.



Styckmästaren 1, Hallgränd 33

Tidsplan

Affären kräver beslut av fastighetsnämnden och kommunfullmäktige. Avtalen är villkorade av att kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 30 september 2008. Avtalen är också villkorade av att erforderliga lantmäteriförrättningar avseende marken i Botkyrka sker. Dessa förrättningar kan dra ut i tiden.

Ekonomi

Värdering av de fastigheter som staden säljer i Botkyrka har utförts av Svefa AB. Köpeskillingen utgör 38 000 000 kronor. Driftnettot före kapitalkostnader är en miljon kronor per år och kontoret får en utebliven vinst på ca 0,4 miljoner kronor.

Värdering av fastigheten Styckmästaren 1 där Fastighets AB Styckmästaren är tomträttsinnehavare har utförts av CB Richard Ellis AB. Köpeskillingen av aktierna i bolaget utgör 25 800 000 kronor. Fastigheten kommer att ge ett underskott på ca 0,2 miljoner kronor.





Samråd

Kontoret har samrått med stadsledningskontoret avseende affärens upplägg.

Miljökonsekvenser

Kontoret ser inga påtagliga miljökonsekvenser med affären.

Slut