



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

Till  
Fastighetsnämnden 2010-06-15

## **Försäljning av fastigheten Lissma 4:33 i Huddinge kommun. Genomförandebeslut.**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner försäljning av fastigheten Lissma 4:33 i Huddinge kommun till Granby Koloniträdgårdsförening för en köpeskilling om nio miljoner kronor, i enlighet med bifogat koncept till köpekontrakt och uppdrar åt förvaltningschefen att slutföra försäljningen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Hans Pettersson  
T.f. förvaltningschef

Andreas Jaeger

### **Sammanfattning**

Granby Koloniträdgårdsförening arrenderar fastigheten Lissma 4:33 av Stockholms stad i form av ett bostadsarrande och vidareupplåter i sin tur kolonilotterna till sina sammanlagt 89 medlemmar.

Fastighetskontoret har, efter förfrågan från föreningen om att förvärva fastigheten, gjort bedömningen att fastigheten inte är strategiskt viktig för staden att äga. Varje kolonilott omfattar ca 350 kvadratmeter (kvm), men lotterna är inte fastighetsbildade. Stugorna ägs av respektive lottinnehavare.

Köpekontrakt med sedvanliga villkor har upprättats och skall undertecknas av parterna när Granby Koloniträdgårdsförening blivit registrerad som ekonomisk förening. Detta beräknas ske i mitten av juni 2010. Enligt köpekontraktet säljer staden fastigheten Lissma

---

Bilaga 1: Orienteringskarta

Bilaga 2: Koncept till köpekontrakt



4:33 med befintlig bebyggelse för en köpeskilling om nio miljoner kronor, vilket är godtagbart med hänsyn till de marknadsvärderingar som fastighetskontoret låtit göra.

## **Utlåtande**

### **Beskrivning av fastigheten Lissma 4:33**

Granby koloniområde ligger ca 24 km från Stockholms centrum och ca nio km från centrala Huddinge och omfattar ca sju hektar mark.

För Granby koloniträdgårdsområde gäller detaljplan 0126 22-R, fastställd 1965. Området får endast användas för koloniträdgårdsändamål, inklusive erforderliga byggnader för gemensamt bruk.

Området är välordnat och välskött med lummig växtlighet. På mark som nyttjas gemensamt finns parkering, bollplan och lekplats m.m. Det finns byggnader för gemensamt bruk, avsedda för bland annat toaletter och soprum, samt en byggnad som används som föreningslokal. Lotterna används som normala fritidshustomter med gräsmattor, rabatter och träd. De är byggda under andra halvan av 1960-talet, med fritidshus om ca 25 kvm och förrådsbyggnad om ca 10 kvm. Husen är i en våning med kokvrå, sovalkov och storstuga. Husen har eluppvärmning och sommarvatten från maj till och med september. Avlopp eller vatten finns inte i husen.

Arrendeavgiften uppgår för närvarande till 78 850 kronor per år, vilket motsvarar ca 885 kronor per lott och år. Det 25-åriga arrendeavtalet löper ut 2010-09-30, varför det är praktiskt att genomföra försäljning vid denna tidpunkt.

### **Mål och syfte**

Fastighetsnämnden fattade 2007-05-24 ett inriktningsbeslut om stadens fastighetsbestånd i Huddinge kommun, med huvudsaklig inriktning att avyttra fastigheterna. Kontoret har bedömt att markområdet som utnyttjas av Granby koloniträdgårdsby, ursprungligen bestående av delar av fastigheterna Lissma 4:33 och 4:34, inte är strategiskt viktig för staden att äga.

För att möjliggöra försäljning till Granby Koloniträdgårdsförening ansökte kontoret om lantmäteriförrättning i syfte att bilda en fastighet omfattande själva koloniområdet. Efter förrättning 2008 utgör koloniområdet nu en egen fastighet, Lissma 4:33.

### **Tidsplan**

Försäljningsprocessen påbörjades under vintern 2007 genom en besiktning och värdering av koloniområdet utförd av Avdelningen för Mark och värdering vid exploateringskontoret samt av Värdia Jaeger & J:son. Under våren 2008 påbörjades förhandlingar med föreningen. Köpekontrakt skall undertecknas i juni 2010 och tillträde planeras ske 2010-10-01, efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.

### **Organisation**

Kontorets projektledare för att genomföra denna försäljning var ursprungligen Anna Lindqvist, och sedan juli 2009 Ralf Österberg.

### Genomförande

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

Arrendenivåerna är ursprungligen mycket lågt satta 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 så kallade Hulthstugebyar i slutet av 1980-talet, har en arrendeavgift på endast drygt 300 kronor per lott och år. Granby tillkom 1965 och har en något högre avgift på ca 885 kronor per lott och år. När arrendetiderna löper ut blir det aktuellt med marknadsmässiga arrenden, vilket kontoret i dagsläget bedömer vara ca 5 000-6 000 kronor per år för varje lott.

För att se till 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. Granby kommer att tillträda då arrendetiden löper ut, men övriga föreningar planerar att ta över sina områden före arrendetidens slut. Det är då väsentligt att de arrendatorer som inte kan eller vill erlægga en kontantinsats 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. – detta är uppfyllt för Granby.
2. Den ekonomiska föreningen skall ha bildats vid ett möte dit alla berörda varit kallade och där stadgar antagits. Granbyföreningen hade extra stämma 2010-05-15, då 75 av 89 medlemmar deltog. Stadgar för den ekonomiska föreningen antogs enhälligt på denna stämma.
3. Den ekonomiska föreningen skall antingen
  - a. teckna nya kontrakt med de arrendatorer som erlägger kontantinsats och där arrendet får sättas till lämplig nivå *eller*
  - b. säkerställa nuvarande upplåtelsevillkor för de arrendatorer som inte kan/vill erlægga 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 3a 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 Granbyföreningens stämma den 15 maj 2010 beslutades likaså enhälligt att föreningen skall förvärva Granby koloniområde av staden för nio miljoner kronor och styrelsen fick i uppdrag att genomföra förvärvet.

### **Ekonomi**

Köpeskillingen för Lissma 4:33 har efter förhandlingar mellan kontoret och koloniträdgårdsföreningen bestämts till nio miljoner kronor, vilket är godtagbart med hänsyn till de båda värderingarna. Fastigheten är taxerad till 3,558 miljoner kronor. Bokfört värde är 0 kr.

#### **Löpande ekonomi 2010**

Intäkter (arrende)	79 tkr
Kostnader (fast avg, adm)	<u>-38 tkr</u>
Resultat före kapitalkostnader	41 tkr
Kapitalkostnader	<u>-8 tkr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	33 tkr
Slutlig resultatpåverkan, ca	33 tkr

#### Sammanfattning:

Nämndens resultat försämras med knappt 33 000 kronor, då Granbyarrendet normalt ger ett överskott.

#### **Reavinst**

Försäljningspris	9 000 tkr
Avgår:	
Bokfört värde Lissma 4:33	<u>0 tkr</u>
Beräknad reavinst	9 000 tkr

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

### **Slut**