



Anna Lindqvist
Fastighetsavdelningen
08-508 270 26
anna.lindqvist@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-12-16

Försäljning av del av fastigheten Sundby 17:1 Vallentuna kommun. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna försäljning av del av fastigheten Sundby 17:1 i Vallentuna kommun, för en köpeskilling om 7.700.000 kronor.

Torbjörn Johansson

Mikael Forkner

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2007-08-27 ett inriktningsbeslut om stadens fastighetsbestånd i Vallentuna kommun, med huvudsaklig inriktning att avyttra fastigheterna. Beslutet gällde bland annat fastigheten del av Sundby 17:1 i Vallentuna.

Ett köpekontrakt med sedvanliga villkor har upprättats och undertecknats av hyresgästen. Enligt köpekontraktet säljer staden del av fastigheten Sundby 17:1, skifte 1, med befintlig bebyggelse och ca 4,5 ha mark. Köpeskillingen uppgår till 7.700.000 kronor, vilket är godtagbart med hänsyn till de marknadsvärderingar som fastighetskontoret låtit göra.

Utlåtande

Beskrivning av fastigheten Sundby 17:1, skifte 1.

Fastigheten Sundby 17:1 är en fastighet i 4 skiften om totalt 162 hektar (ha), belägen i Vallentuna kommun. I detta ärende föreslås en försäljning av den del av fastigheten som är bebyggd, skifte 1 (bilaga 1). Resterande del, skifte 2-4 kommer att säljas separat. Fastighetskontoret har ansökt om fastighetsbildning där skifte 1 styckas av från de övriga skiftena och bildar en egen fastighet. Den nya fastigheten kommer att bli ca 4,5 ha.

Byggnadsbeståndet på skifte 1 omfattas av en permanentbostad, en sommarbostad, en ekonomibyggnad, ett garage och en snickarbod. Hyresgästen av permanentbostaden har inkommit med en förfrågan att få förvärva sin bostad. Kontoret har bedömt att fastigheten inte är strategiskt viktig för staden att äga.

Staden förvärvade fastigheten med omkringliggande mark 1966. Fastigheten är belägen ca 35 km norr om Stockholm, (bilaga 1).

Större delen av fastigheten Sundby 17:1 består av skog. Skifte 1 är ca 4,5 ha, och består till skillnad från de övriga skiftena utav tomtmark och åkermark.



Bild: Mangårdsbyggnaden

Mangårdsbyggnaden – permanentbostaden, har en bostadsarea om ca 273 kvm, varav 150 kvm i bottenvåningen och 123 kvm i övervåningen. I bottenvåningen finns fyra rum och kök samt hall och förstuga. Övervåningen innehåller tre rum och hall. I båda våningsplanen finns dessutom bad, dusch och wc. Byggnaden har bergvärme samt kommunalt vatten och avlopp. Underhållet är bra med förhållandevis hög standard på inredning och ytskikt.

Till byggnaden hör en snickeribod om ca 50 kvm och ett förråd/garagebyggnad om ca 37 kvm. Mangårdsbyggnaden är uthyrd som bostadslägenhet med hyrestid från 2006-03-01 och tills vidare. Hyran är för närvarande 109.620 kronor/år och i uthyrningen ingår även snickarboden.



Bild: Lilla arbetarbostaden

Lilla arbetarbostaden - sommarbostaden

Uppförd under slutet av 1700-talet, har en bostadsarea om 85 kvm i bottenvåningen och innehåller i detta plan 4 rum och kök samt toalett och duschrum. På vinden har hela taket isolerats och ca 25 kvm bostadsarea eller två rum och ett toalett- och duschrum har inretts på hyresgästens bekostnad. Lilla arbetarbostaden är uthyrd som fritidsbostad med en hyrestid från 1986-11-01. Årshyran är för närvarande 14.844 kronor/år. Hyresgästen svarar för inre och yttre underhåll samt driftskostnader.



Bild: Ekonomibyggnaden



Bild: Snickarboden

Ekonomibyggnaden fd ladugård. Total byggnadsarea ca 432 kvm. Grundlagd på stenfot, stomme i trä med fasader i träpanel. Yttertak är belagt med plåt. Byggnaden är äldre och är normalt underhållen.

Två hyreskontrakt finns för ekonomibyggnaden, 225 kvm hyrs ut som förråd och lager 37.554 kronor/år och 37 kvm hyrs ut som garage för 6.315 kronor/år.



Bild: Garaget

Garaget

1-plans enkel garagebyggnad uppförd 1976. Byggnadsarea 47 kvm. Grundlagd på betongplatta och träsyll. Stomme i stål med fasader och yttertak i plåt. Enkel oisolerad byggnad i ordinärt skick.

Snickarboden

1-plansbyggnad troligen uppförd under 1970-talet. Byggnadsarea ca 39 kvm. Byggnaden är grundlagd på plintar. Isolerad stomme i trä och fasader i träpanel. Yttertaket är belagt med plåt, el finns anslutet.

På åkermarken finns även ett jordbruksarrende och ett jaktarrende.

Planförhållanden

Området är inte detaljplanerat. Enligt Vallentuna kommuns översiktsplan finns inga planer på att utöka bebyggelsen inom området.

Taxeringsvärde

Sundby 17:1 skifte 1 är samtaxerad med flera andra fastigheter. Fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet, taxeringskod 120.

Mål och syfte

Fastighetsnämnden fattade 2007-08-27 ett inriktningsbeslut om stadens fastighetsbestånd i Vallentuna kommun, med huvudsaklig inriktning att avyttra fastigheterna. Beslutet gällde bland annat fastigheten Sundby 17:1 i Vallentuna kommun. Genom genomförandebeslut avseende försäljning av Sundby 17:1, skifte 1, kan en del av inriktningsärendet om Vallentuna kommun slutföras.

Tidplan

Köpekontrakt för försäljning av del av Sundby 17:1 skifte 1, tecknades 2008-10-27. Ansökan om lantmäteriförrättning för avstyckning av skifte 1, till att bilda en egen fastighet, inlämnades i juli 2008. Köparen kan tillträda fastigheten först sedan lantmäteriförrättningen och nämndärendet vunnit laga kraft.



Ekonomi

Köpeskillingen för Sundby 17:1 skifte 1, uppgår till 7.700.000 kronor, vilket är godtagbart med hänsyn till de två värderingar fastighetskontoret låtit göra genom Mark och värdering och Vårdia J-son och Jaeger.

Bokfört värde är ca 70.000 kronor. Nettoavkastningen för Sundby 17:1 beräknas för 2009 uppgå till ca 120.000 kronor inklusive kapitalkostnader. Totala intäkter beräknas för 2009 uppgå till 160.000 kronor. Totalt bedöms försäljningen påverka nämndens resultat efter kapitalkostnader med -120.000 kronor.

Organisation

Projektledare för att genomföra denna försäljning har varit Anna Lindqvist

Slut