

Utlåtande 2017:208 RI (Dnr 122-1159/2017)

Försäljning av fastigheten Björksättra 1:3 i Huddinge kommun till DeLaval International AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljning av fastigheten Björksättra 1:3 i Huddinge kommun för en köpeskilling om 205 mnkr godkänns i enlighet med bifogat köpekontrakt, bilaga 2 till utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att slutföra försäljningen samt att teckna erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden har i beslut den 18 maj 2017 föreslagit att kommunfullmäktige godkänner köpeavtalet och ger exploateringsnämnden i uppdrag att slutföra försäljningen av Björksättra 1:3 i Huddinge kommun.

Då köpeskillingen överstiger 90 mnkr måste försäljningen enligt exploateringsnämndens reglemente godkännas av kommunfullmäktige.

Försäljningsprospektet finns att läsa i sin helhet på Stockholms webbplats för sammanträdeshandlingar, [Insyn](#), under exploateringsnämndens sammanträde den 18 maj 2017, § 11, bilaga 1.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning att egendomen är lämplig att sälja utifrån kommunfullmäktiges beslutade inriktning att kunna avyttra fastigheter utanför kommungränsen som saknar strategisk betydelse för stadens verksamheter och anser att köpeskillingen är marknadsanpassad.

Mina synpunkter

I ärendet föreslås att mark i Huddinge säljs till en privat fastighetsägare. Försäljningen stämmer väl överens med kommunfullmäktiges beslut om att avyttra mark utanför kommungränsen.

Bilagor

1. Utdrag ur försäljningsprospekt
2. Köpekontrakt

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljning av fastigheten Björksättra 1:3 i Huddinge kommun för en köpeskillning om 205 mnkr godkänns i enlighet med bifogat köpekontrakt, bilaga 2 till utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att slutföra försäljningen samt att teckna erforderliga avtal.

Stockholm den 20 september 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Försäljningen är ett led i exploateringsnämndens arbete med att fullgöra kommunfullmäktiges beslut om att avyttra mark utanför kommungränsen.

Nämnden har genom öppet anbudsförfarande fått in 25 anbud varav ett högsta bud på fastigheten om 205 mnkr från DeLaval International AB som innehar ett antal jord- och skogsbruksfastigheter i anslutning till fastigheten.

Exploateringsnämnden har låtit genomföra sedvanlig vandelprovning av köparen som bedömts lämplig med inriktning att långsiktigt förvalta fastigheten tillsammans med övriga fastigheter inom sitt bestånd. Köparen har tidigare köpt egendomar av staden.

Björksättra 1:3 är belägen i södra delen av Huddinge kommun och gränsar till både Haninge kommun och Botkyrka kommun. Fastigheten omfattar totalt ca 456 ha som fördelar sig på 378 ha skog, 32 ha impediment och 46 ha väg och övrig mark.

Taxeringsvärdet år 2016 uppgår till totalt ca 60,8 mnkr kronor. Det bokförda värdet är 10 mnkr kronor vilket innebär en realisationsvinst om 195 mnkr.

På fastigheten finns totalt åtta upplåtelser. Dessa avser arrenden för en pågående bergtäkt, en potentiell framtida bergtäkt, en speedwaybana, en motor- och paintballbana, två containerparkeringar, ett utrymme för avfallshantering samt en telemast. Upplåtelseerna på fastigheten gav under 2016 intäkter om totalt strax under 8 mnkr.

Tillträde ska ske senast 30 dagar efter kommunfullmäktiges godkännande vilket torde innebära att försäljningsinkomsten kommer staden tillhanda under 2017.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 18 maj 2017 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del upprättat köpeavtal samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner köpeavtalet och ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att slutföra försäljningen av Björksättra 1:3 i Huddinge kommun.

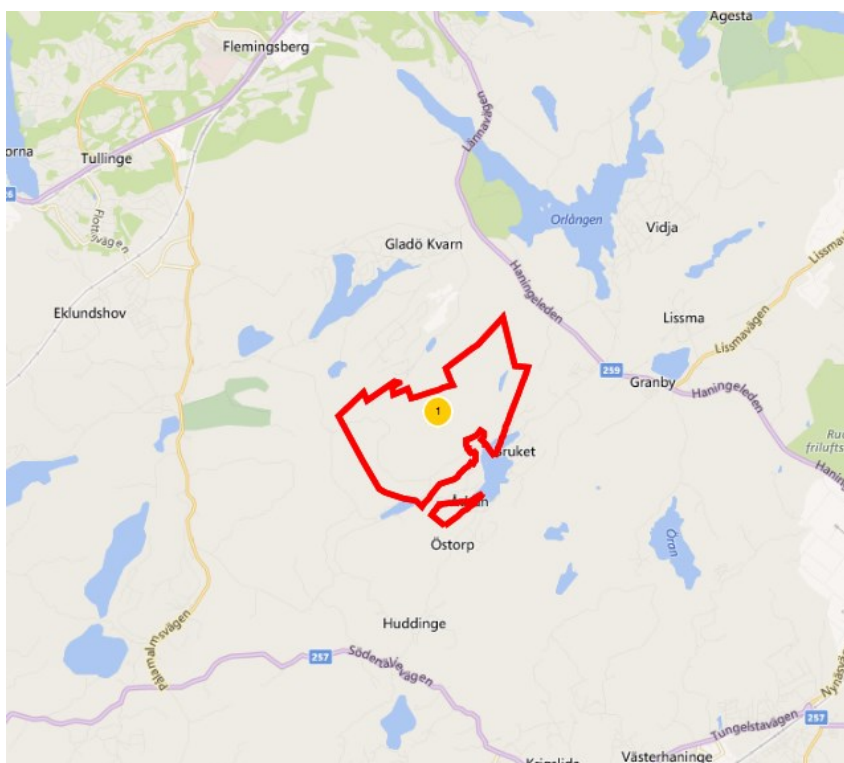
Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 april 2017 har i

huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret påbörjade under början av 2017 en försäljning av Björksättra 1:3 i Huddinge kommun.

Fastighetsmäklar företaget Areal har förmedlat fastigheten genom anbudsförfarande på öppen marknad. Totalt 25 intressenter deltog i budgivningen som slutade på 205 miljoner kr. Det högsta budet lämnades av DeLaval International AB.

Björksättra 1:3 är belägen i södra delen av Huddinge kommun och gränsar till både Haninge och Botkyrka kommun. Fastigheten omfattar totalt ca 456 ha som fördelar sig på 378 ha skog, 32 ha impediment och 46 ha väg och övrig mark. På fastigheten finns totalt åtta upplåtelser. Dessa avser arrenden för en pågående bergtäkt, en potentiell framtida bergtäkt, en speedwaybana, en motor och paintballbana, två containerparkeringar, ett utrymme för avfallshantering samt en telemast. Upplåtelseerna på fastigheten gav under 2016 intäkter om totalt 7 958 052 kr. Beskrivning av fastigheten och fullständigt försäljningsprospekt finns att hämta på insyn <https://insynsverige.se/stockholm-exploatering/dagordning?date=2017-05-18>, bilaga 1. Utdrag ur prospektet finns i bilaga 2.



DeLaval International AB innehar ett antal jord- och skogsbruks-fastigheter i anslutning

till fastigheten. Köparens inriktning är att långsiktigt förvalta fastigheten tillsammans med och på samma sätt som sina övriga fastigheter inom sitt bestånd. Köparen har tidigare köpt egendomar av staden.

Kontoret har genomfört en sedvanlig vandelsprövning av köparen. Köpeavtalet (bilaga 3) är godkänt och undertecknat av köparen och exploateringskontoret men villkorat av kommunfullmäktiges godkännande.

Analys och konsekvenser

Försäljningen påverkar exploateringsnämndens driftbudget både på kostnads- och intäktsidan. Kostnaderna är hänförliga till förvaltningen. Fastigheten genererar intäkter till följd av arrendeavtal samt skogsverksamheten och de totala intäkterna för upplåtelseerna är ca 7 900 000 kr/år. Större delen av intäkterna kommer från bergtäkten och beror på hur mycket ton berg som bryts respektive år.

Fastighetens taxeringsvärde år 2016 uppgår till totalt 60 799 000 kr (typkod 120 obebyggd lantbruksenhet, 610 obebyggd täktenhet, 443 Industrienhet övrig byggnad för radiokommunikation). Bokfört värde uppgår till 10 000 000 kr vilket gör att försäljningen ger upphov till en reavinst.

Kontoret ser positivt på försäljningen som är ett led i arbetet med att fullgöra kommunfullmäktiges beslut om att avyttra mark utanför kommungränsen. Kontoret ser DeLaval International AB som en lämplig köpare med avsikt att förvalta fastigheten långsiktigt. Köpeavtalet är villkorat av kommunfullmäktiges beslut senast den 31/12 2017, som senare vinner laga kraft. Köparen tillträder inom 30 dagar efter det att beslutet vunnit laga kraft. Expertrådet behandlar ärendet den 11 maj 2017 (Dnr E2017-01261).

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat köpeavtal samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner köpeavtalet och ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att genomföra erforderliga markförvaltningsåtgärder och slutföra försäljningen.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 juli 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning att egendomen är lämplig att sälja utifrån kommunfullmäktiges beslutade inriktning att kunna avyttra fastigheter utanför kommungränsen som saknar strategisk betydelse för stadens verksamheter.

Det öppna anbudsförfarandet tryggar att köpeskillingen är marknadsanpassad. Försäljningen innebär försäljningsinkomster till staden under 2017 om 205 mnkr varav realisationsvinsten uppgår till 195 mnkr

Stadsledningskontoret konstaterar att sedvanlig vandelprovning har genomförts av exploateringsnämnden.

Stadsledningskontorets föreslår därför att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att försäljning av fastigheten Björksättra 1:3 i Huddinge kommun för en köpeskillning om 205 mnkr godkänns i enlighet med bifogat köpekontrakt, samt att exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.