



Henrik Schmiterlöw  
Fastighetsavdelningen  
08-508 270 44  
henrik.schmiterlow@fsk.stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2009-04-14

## **Försäljning av Österby gård, del av fastigheterna Över Söderby 5:1 och Österby 1:2 i Nynäshamns kommun. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna försäljning av Österby gård del av fastigheterna Över Söderby 5:1 och Österby 1:2 Nynäshamns kommun, för 10,2 mnkr.

Torbjörn Johansson

Andreas Jaeger

### **Sammanfattning**

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om att sälja stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Österby gård i Nynäshamn kommun, vilken omfattar del av fastigheterna Över Söderby 5:1 och Österby 1:2.

Efter att mäklarfirmen SvenskFast Lantbruk erbjudit Österby gård på öppna marknaden har efter budgivning en köpeskilling på 10,2 mnkr överenskommit och avtal har undertecknats av köpare.

- 
- Bilaga 1. Köpehandlingar
  - Bilaga 2. Försäljningsprospekt
  - Bilaga 3. Arrendekontrakt



## Utlåtande

### Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om försäljning av stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Österby gård i Nynäshamn kommun.

Österby gård omfattas av del av fastigheterna Över Söderby 5:1 och Österby 1:2. Gården är på totalt ca 104 hektar (ha) varav ca 77 ha är åkermark, ca 22 ha är skogsmark och ca 5 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, betesmark samt tomtmark. Åker- och betesmarken är utarrenderade på ett gårdsarrende samt tre sidoarrenden. På Österby gård finns områden i skogsbruksplanen som är klassade som naturmark. Vissa av dessa marker utgörs av hållmarker samt områden med ädellöv. Det finns äldre gravar och stenrösen på Österby gård. På gården finns två bostadshus, ett flertal ekonomibyggnader såsom en äldre ladugård, maskinhall och verkstad. Samtliga byggnader är utarrenderade.

I Nynäshamn kommuns översiktsplan finns inga planer på utveckling av Österby gård.

### Mål och syfte

Genom genomförandebeslut avseende försäljning av Österby gård kan en del av inriktningsbeslutet från 2007-03-20 slutföras.

### Försäljningsåtgärder

Mäklarföretaget SvenskFast Lantbruk har fått kontorets uppdrag att genomföra försäljningen av Österby gård på den öppna marknaden. Efter budgivning blev priset slutligen 10,2 mnkr. Fem personer deltog i budgivningen. Gårdsarrendatorn och två grannar som arrenderar mindre marker blev köpare. Tre olika avtal har tecknats, ett köpeavtal med gårdsarrendatorn och två fastighetsregleringsavtal med grannarna, se bilaga 1.

Fastighetskontoret för en förhandling med Nynäshamn kommun om andra marker och områden som Staden äger i Nynäshamn kommun.

### Tidsplan

När Fastighetsnämnden har godkänt försäljningen och fastighetsbildningen är klar kan tillträde ske.

### Organisation

Jordbruksförvaltaren Henrik Schmitterlöw ansvarar för försäljningen och avdelningschefen undertecknar köpekontraktet.



## Ekonomi

Köpeskillingen för Österby gård uppgår till 10,2 mnkr.

Intäkter	135 tkr
Kostnader	<u>-270 tkr</u>
Resultat före kapitalkostnader	-135 tkr
Kapitalkostnader	<u>-185 tkr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	-320 tkr

Ev. andra intäkter som inte kan  
avräknas årligen (skogsintäkter t.ex.) 20 tkr

Slutlig resultatpåverkan - 300 tkr

### Sammanfattning:

Nämndens resultat förbättras med +300 tkr genom försäljning av Österby gård då fastigheten normalt ger ett underskott.

### Reavinst

Försäljningspris	10,2 mnkr
Avgår	
Bokfört värde (beräknat vid del av fastighet)	3,7 <u>mnkr</u>

Beräknad reavinst: ca 6,5 mnkr

Reavinstens storlek kan komma att påverkas när försäljningen slutligen genomförs då eventuella avskrivningar eller fördelning av det bokförda värdet kan behöva slutjusteras.

Österby gård ingår i ett flertal fastigheter som är samtaxerade varvid ett taxeringsvärde ej kan anges för gården.

Skogens tillväxt är uppskattad till ca 115 m<sup>3</sup>sk per år enligt skogsbruksplan.  
Nettointäkten för skogen uppskattas till ca 150 kr per m<sup>3</sup>sk.

### **Miljökonsekvenser**

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser som följd av att kommunen avyttrar Österby gård. Köparen är välmedveten om naturområden, gravar, stenrösen samt Nynäshamn kommuns översiktsplaner.

### **Försäljningsbeslut**

Enligt nämndens försäljningspolicy gäller att försäljningar som sker till ett värde mellan 3 – 20 miljoner kronor kräver ett särskilt genomförandebeslut från nämnden innan försäljningen kan verkställas.

## Slut