



Henrik Schmiterlöw  
Fastighetsavdelningen  
08-508 270 44  
[henrik.schmiterlow@fsk.stockholm.se](mailto:henrik.schmiterlow@fsk.stockholm.se)

Till  
Fastighetsnämnden 2009-10-20

**Försäljning av Husa gård, fastigheterna Husa 1:1, 2:5;  
Vadaby 10:2 och del av Lussinge 1:7, samtliga i Vallentuna  
kommun. Genomförandebeslut.**

**Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna försäljning av Husa gård, fastigheterna Husa 1:1, 2:5; Vadaby 10:2 och del av Lussinge 1:7, samtliga i Vallentuna kommun, för 53 miljoner kronor.

Torbjörn Johansson  
Förvaltningschef

**Sammanfattning**

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om att sälja Stockholms stads jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Husa gård i Vallentuna kommun, vilken omfattar fastigheterna Husa 1:1, 2:5; Vadaby 10:2 och del av Lussinge 1:7.

Fastighetsmäklaren Areal fick i uppdrag att erbjuda Husa gård på öppna marknaden. Efter budgivning har en köpeskilling på 53 miljoner kronor överenskommit och avtal har undertecknats. Gårdsarrendatorn har via arrendenämnden antagit hembud och klivit in i Köparens avtal.



## Utlåtande

### Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om försäljning av Stockholms stads jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Husa gård i Vallentuna kommun.

Husa gård omfattas av fastigheterna Husa 1:1, 2:5; Vadaby 10:2 och del av Lussinge 1:7. Gården är på totalt ca 800 hektar (ha) varav ca 154 ha är åkermark, ca 566 ha är skogsmark, 42 ha betesmark och ca 150 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, berg, kraftledningar, myrmark samt tomtmark. Åkermarken är utarrenderad på ett gårdsarrende.

Inom Husa gård finns fyra permanenta bostäder och tre sommartorp samt ett flertal ekonomibyggnader såsom ladugård, lagerbyggnad, maskinhall och lador. Samtliga byggnader är utarrenderade eller uthyrda. Se även bilaga 2, "Beskrivning".

I Vallentuna kommuns översiktsplan finns inga planer på utveckling av Husa gård. Det finns ett flertal områden på Husa gård med höga vetenskapliga naturvärden och flera fasta fornlämningar som består av gravar och rösen. Det finns områden i skogsbruksplanen som är klassade som naturmark och nyckelbiotoper. Länsstyrelsen har framfört att området kring myrmarken i norra delen kan komma att bli naturreservat.

Vallentuna kommun har inte visat något intresse för Husa gård. Stockholms stad för en diskussion med Vallentuna kommun om andra markområden inom Vallentuna kommun.

### Mål och syfte

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

### Försäljningsåtgärder

Mäklarfirmen Areal fick i uppdrag av fastighetskontoret att genomföra försäljningen av Husa gård på den öppna marknaden. Efter budgivning blev priset slutligen 53 miljoner kronor. Sex personer lämnade in anbud och deltog i budgivningen. Försäljningsprospektet framgår av bilaga 2, "Beskrivning". Köpeavtal är tecknat, se bilaga 1.

Efter att avtal undertecknats av Köparen har gårdsarrendatorn antagit hembud via arrendenämnden enligt lagen om arrendatorns förköpsrätt, se bilaga 3 "Protokoll från arrendenämnden".

Gårdsarrendatorn anmälde den 16 september 2009 skriftligen till arrendenämnden om antagande av hembud. Fastighetskontoret fick handlingar den 22 september från



arrendenämnden om att hembudet är verkställt. Gårdsarrendatorn har satt in handpenning om 5,3 miljoner kr på Stockholms stads konto.

Då gårdsarrendatorn antagit hembudet kliver han in i det avtal som Staden har tecknat med Köparen. Gårdsarrendatorn övertar samtliga rättigheter och skyldigheter gentemot Staden. Köparen är informerad om antagandet av hembudet och fastighetskontoret betalar tillbaka dess handpenning.

Vallentuna kommun har inte visat något intresse att förvärva Husa gård.

Gårdsarrendatorn är informerad om bestämmelser, nyckelbiotoper, eventuella naturreservat och naturvårdsområden samt har tagit del av skogbruksplanen.

Sedvanlig vandelsprovning är genomförd av fastighetskontoret.

#### **Tidsplan**

När fastighetsnämnden och kommunfullmäktige godkänt försäljningen kan tillträde ske, dock tidigast under februari 2010.

#### **Organisation**

Jordbruksförvaltare Henrik Schmitterlöw ansvarar för försäljningen och förvaltningschefen undertecknar köpekontraktet.

#### **Ekonomi**

Köpeskillingen för Husa gård uppgår till 53 miljoner kronor. Enligt både fastighetskontorets och externa värderingsföretags bedömning är köpeskillingen mycket tillfredsställande.

Intäkter	350 tkr
Kostnader	<u>-320 tkr</u>
Resultat före kapitalkostnader	30 tkr
Kapitalkostnader	<u>-520 tkr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	-490 tkr
Ev. andra intäkter som inte kan avräknas årligen (skogsintäkter t.ex.)	<u>450 tkr</u>
Slutlig resultatpåverkan	- 40 tkr

#### **Sammanfattning:**

Nämndens resultat förbättras med + 40 tkr genom en försäljning av Husa gård, då fastigheten normalt ger ett underskott.



### Reavinst

Försäljningspris	53 mnkr
Avgår	
Bokfört värde	13 mnkr
Beräknad reavinst:	ca 40 mnkr

Reavinstens storlek kan komma att påverkas av tidpunkten för försäljningens slutgiltiga genomförande, då eventuella avskrivningar eller fördelning av det bokförda värdet kan komma att behöva slutjusteras.

Taxeringsvärdet för Husa gård ingår i en större taxeringsenhet och kan därmed inte fastställas till ett exakt värde, men uppskattas till ca 35 miljoner kronor.

Skogens tillväxt är uppskattad till ca 3000 skogskubik (m<sup>3</sup>sk) per år. Nettointäkten för skogen uppskattas till ca 150 kr per m<sup>3</sup>sk.

### **Miljökonsekvenser**

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser till följd av att kommunen avyttrar Husa gård. Dock minskar möjligheterna för Stockholms stad att påverka hur Husa används i framtiden. Gårdsarrendatorn är väl medveten om naturområden, gravar, stenrösen samt Vallentuna kommuns översiktsplaner. Gårdsarrendatorn har även tagit del av handlingar från Länsstyrelsen om eventuella planer på naturreservat.

### **Försäljningsbeslut**

Enligt fastighetsnämndens försäljningspolicy krävs ett särskilt genomförandebeslut från nämnden för försäljningar som sker till ett värde över 3 miljoner kronor.

### **Slut**