



Henrik Schmitterlöw
Fastighetsavdelningen
08-508 270 44
henrik.schmitterlow@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-10-20

**Försäljning av Nolingegård, fastigheterna Nolingegård 3:8-10, 13; del av Nolingegård 3:14-16; del av Malmbro Gård 1:1 och del av Snäckstavik 3:94, samtliga i Botkyrka kommun.
Genomförandebeslut.**

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna försäljning av Nolingegård, fastigheterna Nolingegård 3:8-10, 13; del av Nolingegård 3:14-16; del av Malmbro Gård 1:1 och del av Snäckstavik 3:94, samtliga i Botkyrka kommun, för 24,5 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 Nolingegård i Vårsta i Botkyrka kommun, vilken omfattar fastigheterna Nolingegård 3:8-10, 13; del av Nolingegård 3:14-16; del av Malmbro Gård 1:1 och del av Snäckstavik 3:94.

Fastighetsmäklaren Areal fick i uppdrag att erbjuda Nolingegård på öppna marknaden. Efter budgivning har en köpeskilling på 24,5 miljoner kronor överenskommit och avtal har undertecknats av köparen.



Utlåtande

Bakgrund

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

Nolingegård vid Vårsta omfattas av fastigheterna Nolingegård 3:8-10, 13; del av Nolingegård 3:14-16; del av Malmbro Gård 1:1 och del av Snäckstavik 3:94. Gården är på totalt ca 217 hektar (ha) varav ca 85 ha är åkermark, ca 107 ha är skogsmark, 5 ha betesmark och ca 20 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, berg, kraftledningar samt tomtmark. Åkermarken är utarrenderad på ett gårdsarrende.

Inom Nolingegård finns tre permanenta bostäder och ett sommartorp samt ett flertal ekonomibyggnader såsom ladugård, loge, maskinhall och verkstad. Samtliga byggnader är utarrenderade eller uthyrda. Corps de logi och grindstugan är uthyrda som lokal till ett företag som driver familjehem. Se även bilaga 2, "Beskrivning".

I Botkyrka kommuns översiktsplan finns inga planer på utveckling av Nolingegård. Det finns ett flertal områden på Nolingegård 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. Köparen är ägare till en granngård och väl bekant med förhållandena på Nolingegård.

Botkyrka kommun har inte visat något intresse för Nolingegård. Stockholms stad har sålt ett angränsande markområde till Botkyrka kommun och ett mindre område kommer även att säljas till Naturvårdsverket.

Mål och syfte

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

Försäljningsåtgärder

Mäklarfirmen Areal fick i uppdrag av fastighetskontoret att genomföra försäljningen av Nolingegård på den öppna marknaden. Efter budgivning blev priset slutligen 24,5 miljoner kronor. Nio personer deltog i budgivningen. Försäljningsprospektet framgår av bilaga 2, "Beskrivning". Köpeavtal är tecknat, se bilaga 1.

Gårdsarrendatorn har fått erbjudande att köpa Nolingegård. Erbjudandet gick ut den 15 januari 2009. Arrendatorn lämnade in intresseanmälan till mäklaren men har avstått på det avtalade priset. Arrendatorn har även fått ett hembud via arrendenämnden enligt lagen om arrendatorns förköpsrätt.



Botkyrka kommun har inte visat något intresse att förvärva Nolingegård.

Köparen är informerad om planbestämmelser, nyckelbiotoper och naturvårdsområden samt har tagit del av skogbruksplanen. Köparen äger en gård i närheten och har kunskaper i förvaltning av jord och skog. Botkyrka kommun ser positivt på köparen. Stockholms stad har sedan tidigare goda relationer med köparen och har tidigare gjort affärer med densamme. Sedvanlig vandelsprövning av köparen är genomförd av fastighetskontoret.

Tidsplan

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

Organisation

Jordbruksförvaltare Henrik Schmiterlöw ansvarar för försäljningen och förvaltningschefen undertecknar köpekontraktet.

Ekonomi

Köpeskillingen för Nolingegård uppgår till 24,5 miljoner kronor. Enligt både fastighetskontorets och externa värderingsföretags bedömning är köpeskillingen mycket tillfredsställande.

Intäkter	470 tkr
Kostnader	<u>-1500 tkr</u>
Resultat före kapitalkostnader	-1030 tkr
Kapitalkostnader	<u>-140 tkr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	-1170 tkr

Ev. andra intäkter som inte kan
avräknas årligen (skogsintäkter t.ex.) 90 tkr

Slutlig resultatpåverkan -1080 tkr

Sammanfattning:

Nämndens resultat förbättras med +1080 tkr genom en försäljning av Nolingegård, då fastigheten normalt ger ett underskott.

Reavinst

Försäljningspris	24,5 mnkr
Avgår	
Bokfört värde	3,5 mnkr
Beräknad reavinst:	ca 21 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 Nolingegård är inte fastställt men kan uppskattas till ca 13 miljoner kronor.

Skogens tillväxt är uppskattad till ca 570 skogskubik (m³sk) per år. Nettointäkten för skogen uppskattas till ca 150 kr per m³sk.

Miljökonsekvenser

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser till följd av att kommunen avyttrar Nolingegård. Dock minskar möjligheterna för Stockholms stad att påverka hur dessa egendomar används i framtiden. Köparen är väl medveten om naturområden, gravar, stenrösen samt Botkyrka kommuns översiktsplaner.

Försäljningsbeslut

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

Slut