



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

Till
Fastighetsnämnden 2009-10-20

Försäljning av Lindholmen gård, fastigheterna Lindholmen 1:1, 5:4; Härads-Ekeby 4:1; Orkesta-Mörby 3:9; Slumsta 1:8, 1:10, 2:3, 2:4, 2:5, 2:6, 2:12; Strömstorp 1:3; Stubbtorp 1:3 samt Södertorp 1:2, 1:4 och 1:5, samtliga i Vallentuna kommun. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna försäljning av Lindholmen gård, fastigheterna Lindholmen 1:1, 5:4; Härads-Ekeby 4:1; Orkesta-Mörby 3:9; Slumsta 1:8, 1:10, 2:3, 2:4, 2:5, 2:6, 2:12; Strömstorp 1:3; Stubbtorp 1:3 samt Södertorp 1:2, 1:4 och 1:5, samtliga i Vallentuna kommun, för 44 miljoner kronor.

Torbjörn Johansson
Förvaltningschef

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om att sälja stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Lindholmen gård i Vallentuna kommun, vilken omfattar fastigheterna Lindholmen 1:1, 5:4; Härads-Ekeby 4:1; Orkesta-Mörby 3:9; Slumsta 1:8, 1:10, 2:3, 2:4, 2:5, 2:6, 2:12; Strömstorp 1:3; Stubbtorp 1:3 samt Södertorp 1:2, 1:4 och 1:5 .



Fastighetsmäklaren Areal fick i uppdrag att erbjuda Lindholmen gård på öppna marknaden. Efter budgivning har en köpeskilling på 44 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 Lindholmen gård i Vallentuna kommun.

Lindholmen gård omfattas av fastigheterna Lindholmen 1:1, 5:4; Härads-Ekeby 4:1; Orkesta-Mörby 3:9; Slumsta 1:8, 1:10, 2:3, 2:4, 2:5, 2:6, 2:12; Strömstorp 1:3; Stubbtorp 1:3 samt Södertorp 1:2, 1:4 och 1:5. Gården är på totalt ca 475 hektar (ha) varav ca 142 ha är åkermark, ca 253 ha är skogsmark, 40 ha betesmark och ca 40 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, berg, kraftledningar samt tomtmark. Åkermarken är utarrenderad på ett gårdsarrende.

Inom Lindholmen gård finns två permanenta bostäder och tre sommartorp samt ett flertal ekonomibyggnader såsom ladugård, magasin och maskinlidor. Samtliga byggnader är utarrenderade eller uthyrda. Se även bilaga 2, "Beskrivning".

I Vallentuna kommuns översiktsplan finns inga planer på utveckling av Lindholmen gård. Det finns ett flertal områden på Lindholmen 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 Vasakullen kan komma att bli naturreservat, vilket köparen har tagit del av och accepterat.

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

Mål och syfte

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

Försäljningsåtgärder

Mäklarföretaget Areal fick i uppdrag av fastighetskontorets att genomföra försäljningen av Lindholmen gård på den öppna marknaden. Efter budgivning blev priset slutligen 44 miljoner kronor. Sju personer lämnade in anbud, varav fyra deltog i budgivningen. Försäljningsprospektet framgår av bilaga 2, "Beskrivning". Köpeavtal är tecknat, se bilaga 1.



Gårdsarrendatorn har fått erbjudande att köpa Lindholmen gård. . Arrendatorn uppmanades att lämna in en intresseanmälan till mäklaren senast den 15 januari 2009, i det fall intresse för förvärv fanns. Någon sådan intresseanmälan har inte lämnats. Arrendatorn har även fått ett hembud via arrendenämnden enligt lagen om arrendatorns förköpsrätt.

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

Köparen är informerad om planbestämmelser, nyckelbiotoper och naturvårdsområden samt har tagit del av skogbruksplanen. Köparen har kunskaper i förvaltning av jord och skog. 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 Schmitterlöw ansvarar för försäljningen och förvaltningschefen undertecknar köpekontraktet.

Ekonomi

Köpeskillingen för Lindholmen gård uppgår till 44 miljoner kronor. Enligt både fastighetskontorets och externa värderingsföretags bedömning är köpeskillingen mycket tillfredsställande.

Intäkter	195 tkr
Kostnader	<u>-155 tkr</u>
Resultat före kapitalkostnader	40 tkr
Kapitalkostnader	<u>-340 tkr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	-300 tkr
Ev. andra intäkter som inte kan avräknas årligen (skogsintäkter t.ex.)	<u>200 tkr</u>
Slutlig resultatpåverkan	- 100 tkr

Sammanfattning:

Nämndens resultat förbättras med +100 tkr genom försäljning av Lindholmen gård då fastigheten normalt ger ett underskott.



Reavinst

Försäljningspris	44 mnkr
Avgår	
Bokfört värde	8,4 mnkr
Beräknad reavinst:	ca 35,6 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 Lindholmen gård ingår i en större taxeringsenhet och kan därmed inte fastställas till ett exakt värde, men uppskattas till ca 22 miljoner kronor.

Skogens tillväxt är uppskattad till ca 1300 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 Lindholmen gård. Dock minskar möjligheterna för Stockholms stad att påverka hur dessa egendomar används i framtiden. Köparen är väl medveten om naturområden, gravar, stenrösen samt Vallentuna kommuns översiktsplaner. Köparen har även tagit del av handlingar från Länsstyrelsen om eventuella reservatsbildningar.

Försäljningsbeslut

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

Slut