



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

Till  
Fastighetsnämnden 2009-12-15

## **Försäljning av Sundby gård fastigheten Sundby 1:2 i Vallentuna kommun. Genomförandebeslut.**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna försäljning av Sundby gård, fastigheten Sundby 1:2 i Vallentuna kommun, för 13,4 miljoner kronor.

Torbjörn Johansson  
Förvaltningschef

### **Sammanfattning**

Fastighetsnämnden fattade 2007-08-27 samt 2008-05-15 inriktningsbeslut om att utreda och sälja stadens mark i Vallentuna kommun. Beslutet gällde bland annat Sundby gård i Vallentuna kommun, vilken omfattar fastigheten Sundby 1:2.

Mäklarföretaget Areal fick i uppdrag att erbjuda Sundby gård på öppna marknaden. Efter budgivning har en köpeskilling på 13,4 miljoner kr överenskommit och avtal har undertecknats av köparen.



## Utlåtande

### Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2007-08-27 samt 2008-05-15 inriktningsbeslut om att utreda och sälja stadens mark i Vallentuna kommun. Besluten gällde bland annat Sundby gård i Vallentuna kommun.

Sundby gård omfattas av fastigheten Sundby 1:2. Gården är på totalt ca 90 hektar (ha) varav ca 33 ha är åkermark, ca 39 ha är skogsmark, 8 ha betesmark och ca 10 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, berg, kraftledning samt tomtmark. Åker och betesmarken är utarrenderade på flera sidoarrenden.

Inom Sundby gård finns ett lokalavtal om dagis med Vallentuna kommun, ett sommartorp samt ekonomibyggnader såsom lada och magasin. Samtliga byggnader är uthyrda eller ingår i arrende. Se även bilaga 2, ”Beskrivning”.

I Vallentuna kommuns översiktsplan finns inga planer på utveckling av Sundby gård. Det finns ett flertal områden på Sundby gård med höga vetenskapliga naturvärden och fasta fornlämningar som består av gravar och rösen. Det finns även områden i skogsbruksplanen som är klassade som naturmark. Södra delarna av Sundby ligger inom Strandskydd för Husaån och berörs även av ett grönt kilområde. Delar av Sundby ligger inom område med riksintresse för kulturminnesvård.

Vallentuna kommun har erbjudits möjlighet att förvärva men inte visat intresse för Sundby gård. Vallentuna kommun köper andra markområden inom kommunen.

### Försäljningsåtgärder

Mäklarföretaget Areal har fått kontorets uppdrag att genomföra försäljningen av Sundby gård på den öppna marknaden. Efter budgivning blev priset 13,4 miljoner kr. Totalt deltog 17 personer i budgivningen och lämnade in anbud. Försäljningsprospektet framgår av bilaga 2, ”Beskrivning”. Köpeavtal är tecknat, bilaga 1.

Köparen är informerad om planbestämmelser, nyckelbiotoper och naturvårdsområden och har även tagit del av skogsbruksplanen. Köparen är en privatperson och äger en angränsande fastighet som också den är en jordbruksfastighet. Köparen bedriver jord och skogsbruk på sin egen fastighet och har för avsikt att bruka skogen och jorden i samma omfattning som fastighetskontoret gjort. Köparen har långsiktiga planer för Sundby gård och tänker inte exploatera fastigheten.

Fastighetskontoret har genomfört en sedvanlig vandelsprövning av köparen. Nedan följer en sammanställning av genomförda kontroller av köparen vid försäljning av Sundby gård.



- Mäklare har haft kontakt med köparens bank, som har bekräftat att den kommer att ordna behövlig finansiering.
- Kontoret har gjort en körning av köparen i person- och företagsregistret hos Infotorg. Kontoret har inte funnit några anmärkningar.
- Kontoret har gjort en körning av köparen på Internet och fann inget att anmärka på.
- Kontoret har diskuterat köparen inom fastighetskontoret. Inget negativt har framförts.
- Köparen har framfört sina långsiktiga planer på att förvalta Sundby gård på ett sätt som stämmer väl överens med stadens mål. Detta innebär bl.a. att gården ska hållas samman som en enhet och att jordbruk och skogsbruk ska fortsätta att bedrivas.
- Köparen har framfört sitt intresse om ett fortsatt samarbete med arrendatorer och hyresgäster.

Det finns, enligt fastighetskontorets mening, inget som har framkommit som skulle innebära att köparen inte skulle ges rätt till köp av Sundby gård.

### **Mål och syfte**

Genom ett genomförandebeslut avseende försäljning av Sundby gård kan en del av inriktningsbesluten från 2007-08-27 samt 2008-05-15 slutföras.

### **Tidsplan**

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

### **Organisation**

Jordbruksförvaltare Henrik Schmitterlöw ansvarar för försäljningen och förvaltningschefen undertecknar köpekontraktet.



## Ekonomi

Köpeskillingen för Sundby gård uppgår till 13,4 miljoner kr. Enligt både fastighetskontorets och externa värderingsföretag bedömning är köpeskillingen mycket bra.

Intäkter	200 tkr
Kostnader	<u>-100 tkr</u>
Resultat före kapitalkostnader	100 tkr
Kapitalkostnader	<u>-72 tkr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	28 tkr
Ev. andra intäkter som inte kan avräknas årligen (skogsintäkter t.ex.)	25 <u>tkr</u>
Slutlig resultatpåverkan	53 tkr

### Sammanfattning:

Nämndens resultat försämras med 53 tkr genom försäljning av Sundby gård då fastigheten normalt ger ett överskott.

### Reavinst

Försäljningspris	13,4 mnkr
Avgår	
Bokfört värde	1,8 mnkr
Beräknad reavinst:	ca 11,6 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 Sundby gård ingår i en större taxeringsenhet och kan därmed inte fastställas.

Skogens tillväxt är uppskattad till ca 175 skogskubik (m3sk) per år. Nettointäkten för skogen uppskattas till ca 150 kr per m3sk.

### **Miljökonsekvenser**

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser till följd av att staden avyttrar Sundby gård. Dock minskar möjligheterna för Stockholms stad att påverka hur Sundby gård används i framtiden. Köparen är väl medveten om naturområden, gravar och stenrösen samt Vallentuna kommuns översiktsplaner.



### **Försäljningsbeslut**

Enligt fastighetsnämndens försäljningspolicy krävs ett särskilt genomförandebeslut av nämnden för försäljningar som sker till ett värde över tre miljoner kr.

**Slut**