



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

Till  
Fastighetsnämnden 2010-02-09

## **Försäljning av fastigheterna Angarns-Lundby 1:3 och del av Angarns-Örsta 2:1, Vallentuna kommun. Genomförandebeslut.**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna försäljning av fastigheterna Angarns-Lundby 1:3 och del av Angarns-Örsta 2:1 i Vallentuna kommun för 5,2 miljoner kronor.

Torbjörn Johansson

Andreas Jaeger

### **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 fastigheterna Angarns-Lundby 1:3 och del av Angarns-Örsta 2:1 (Fastigheten) i Vallentuna kommun.

Mäklarfirmen Areal fick i uppdrag att erbjuda Fastigheten på öppna marknaden. Efter budgivning har en köpeskilling på 5,2 miljoner kronor 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. Beslutet gällde bland annat fastigheterna Angarns-Lundby 1:3 och del av Angarns-Örsta 2:1 (Fastigheten) i Vallentuna kommun.

Fastigheten är på totalt ca 28 hektar (ha), varav ca 15 ha är åkermark, ca 10 ha är skogsmark och ca 3 ha är övrig mark som består av, vägar, berg samt kraftledning. Åkermarken är utarrenderad på ett sidoarrende. I Fastigheten ingår inga byggnader.

I Vallentuna kommuns översiktsplan finns inga planer på utveckling av Fastigheten. Fastigheten har områden med höga vetenskapliga naturvärden och fasta fornlämningar som består av gravar och rösen. Det finns även områden i skogsbruksplanen som är klassade som naturmark. Delar av Fastigheten ligger inom skyddszone till Angarnsjöängens naturreservat. Natura 2000 är ett av EU upprättat nätverk för skyddsvärd natur, i vilket bland annat Angarnsjöängens naturreservat ingår. I Sverige finns nära 4 100 Natura 2000-områden på en sammanlagd yta av mer än sex miljoner hektar. Delar av Fastigheten ligger inom område med riksintresse för kulturminnesvård.

Vallentuna kommun har inte visat något intresse för Fastigheten. Staden har tidigare sålt andra markområden till Vallentuna kommun. Resterande del av Angarns-Örsta 2:1 har sålts till Naturvårdsverket. Vallentuna kommun, som har plan- och bygglovmonopol, är restriktiva med exploatering av all mark runtom Fastigheten.

### Mål och syfte

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

### Försäljningsåtgärder

Mäklarföretaget Areal fick i uppdrag att genomföra försäljningen av Fastigheten på den öppna marknaden. Efter budgivning blev priset slutligen 5,2 miljoner kronor. Femton personer lämnade in anbud och deltog i budgivningen. Försäljningsprospektet framgår av bilaga 2, "Beskrivning". Köpeavtal är tecknat, se bilaga 1.

Köparen är informerad om planbestämmelser, nyckelbiotoper och naturvårdsområden samt har tagit del av skogsbruksplanen. Köparen är en privatperson som bor i närheten. Köparens avsikt är att bruka skogen och jorden i samma omfattning som fastighetskontoret gjort. Köparen har långsiktiga planer för Fastigheten och ämnar äga och förvalta den under flera generationer. Köparen har inga planer på att exploatera Fastigheten.



Sedvanlig vandelsprövning av köparen är genomförd av fastighetskontoret. Nedan följer en sammanställning av genomförda kontroller av köparen vid försäljning av Fastigheten.

- Mäklare har haft kontakt med köparens bank, som har bekräftat att den kommer att ordna behövlig finansiering.
- Kontoret har genomfört kontroll av köparen i person- och företagsregistret hos Infotorg. Kontoret har inte funnit några anmärkningar.
- Kontoret har gjort en sökning på köparen på Internet. Finns inget att anmärka.
- Kontoret har diskuterat köparen inom fastighetskontoret. Inget negativt har framförts.
- Köpare har framfört sina långsiktiga planer för att förvalta Fastigheten på ett sätt som stämmer väl överens med stadens mål. Detta innebär bland annat att gården ska hållas samman som en enhet och att jordbruk och skogsbruk ska fortsätta att bedrivas.

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

### **Tidsplan**

När fastighetsnämnden godkänt försäljningen kan tillträde ske efter det att lantmäteriförordningen vunnit laga kraft.

### **Organisation**

Jordbruksförvaltare Henrik Schmitterlöw ansvarar för försäljningen och förvaltningschefen undertecknar köpekontraktet.

### **Ekonomi**

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till 5,2 miljoner kronor. Enligt både fastighetskontorets och externa värderingsföretags bedömning är köpeskillingen mycket bra.

Intäkter	24 tkr
Kostnader	<u>- 10 tkr</u>
Resultat före kapitalkostnader	14 tkr
Kapitalkostnader	<u>-30 tkr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	-16 tkr



Ev. andra intäkter som inte kan  
avräknas årligen (skogsintäkter t.ex.) 10 tkr

Slutlig resultatpåverkan -6 tkr

#### Sammanfattning:

Nämndens resultat förbättras med 6 tkr genom försäljning av Fastigheten, då den normalt ger ett underskott.

#### Reavinst

Försäljningspris 5,2 mnkr

Avgår

Bokfört värde 1 mnkr

Beräknad reavinst: ca 4,2 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.

Fastigheten ingår i en större taxeringsenhet, varför taxerinsvärdet inte kan fastställas exakt, men beräknas uppgå till ca 860.000 kr.

Skogens tillväxt är uppskattad till ca 60 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 Fastigheten. Dock minskar möjligheterna för Stockholms stad att påverka hur Fastigheten används i framtiden. Köparen är väl medveten om naturområden, skötselplaner, gravar, stenrösen samt Vallentuna kommuns översiktsplaner.

#### **Försäljningsbeslut**

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

#### **Slut**