



Henrik Schmiterlöw  
Fastighetsavdelningen  
08-508 270 44  
henrik.schmiterlow@fsk.stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2009-04-14

**Försäljning av fastigheten Fullbro 2:5 och överlåtelse genom fastighetsreglering av fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4 Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1 i Nynäshamns kommun. Genomförandebeslut**

**Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden beslutar att för sin del sälja fastigheten Fullbro 2:5 i Nynäshamns kommun, för 1 mnkr till M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om godkännande av försäljningen av Fullbro 2:5.
3. Fastighetsnämnden beslutar att för sin del genom fastighetsreglering avyttra fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4 Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1 i Nynäshamns kommun, för 123,4 mnkr till M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB.
4. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om godkännande av avtalet om fastighetsreglering med M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB.
5. Fastighetsnämnden förklarar besluten omedelbart justerade.

Torbjörn Johansson  
Fastighetsdirektör

Andreas Jaeger  
Avdelningschef

---

Bilaga 1. Försäljningsprospekt Fituna gård.

Bilaga 2. Köpekontrakt.

Bilaga 3. Arrendekontrakt



## Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om att sälja stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Fituna gård, Sorunda i Nynäshamn kommun, vilken omfattar fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 2:5 och 8:1, Källsta 1:9 och 3:4 Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1.

Efter att mäklarföretaget Areal erbjudit Fituna gård på öppna marknaden har efter budgivning fastighetskontoret valt M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB som köpare. Affären innebär att M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB förvärvar fastigheten Fullbro 2:5 för 1 miljon kronor och förvärvar övriga fastigheter genom fastighetsreglering för 123 400 000 kr. Avtalen har undertecknats och villkorats med att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige senast den 15 juni 2009 fattar beslut i ärendet.

## Utlåtande

### Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om försäljning av stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Fituna gård i Nynäshamn kommun.

Fituna gård vid Sorunda omfattas av fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 2:5 och 8:1, Källsta 1:9 och 3:4 Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1. Gården är på totalt ca 1430 hektar (ha) varav ca 290 ha är åkermark, ca 950 ha är skogsmark, 50 ha betesmark och ca 140 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, berg, kraftledning samt tomtmark. Åker och betesmark är utarrenderade på ett gårdsarrende.

Inom Fituna gård finns 12 permanentbostäder och 15 sommartorp, ett flertal ekonomibyggnader såsom ladugårdar, lador, maskinhall och verkstad. Samtliga byggnader är utarrenderade eller uthyrda.

I Nynäshamn kommuns översiktsplan finns inga planer på utveckling av Fituna gård. (Fituna gård är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård och skydd för landskapsbilden. Det finns även 13 ekar med Naturminnes märkning, fågelskyddsområde, ett område markerat med Natura 2000 vid Mora inom Fituna samt 19 fasta fornlämningar som består av gravar och rösen. Det finns områden i skogsbruksplanen som är klassade som naturmark och nyckelbiotoper. Inom gården rinner Fitunaån, i vilket det finns laxöring.

### Mål och syfte

Genom genomförandebeslut avseende försäljning av Fituna gård kan en del av inriktningsbeslutet från 20 mars 2007 genomföras.



### Försäljningsåtgärder

Mäklarföretaget Areal har fått kontorets uppdrag att genomföra försäljningen av Fituna gård på öppna marknaden. Tio personer visade intresse och deltog i processen. Försäljningsprospektet framgår av bilaga 1.

Efter budgivning har fastighetskontoret valt M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB som köpare. Affären innebär att M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB förvärvar fastigheten Fullbro 2:5 för 1 miljon kronor och förvärvar övriga fastigheter genom fastighetsreglering för 123 400 000 kr. Avtalen har undertecknats och villkorats med att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige senast den 15 juni 2009 fattar beslut i ärendet, bilaga 2. Köparen äger idag ett flertal större skogs- och jordbruksfastigheter varav en i närheten av Fituna gård. Köparen är en aktiv förvaltare av jord, skog och byggnader.

Gårdsarrendatorn har fått erbjudande att köpa Fituna gård. Erbjudandet gick ut den 30 september 2008.

Fastighetskontoret för en förhandling med Nynäshamn kommun om andra markområden som Staden äger i Nynäshamn kommun.

### Tidsplan

1. Fastighetsnämnden beslutar den 14 april 2009 att godkänna avtalen om försäljning av Fullbro 2:5 och fastighetsreglering av övriga fastigheter
2. Staden erhåller den 4 maj en handpenning på 12.440.000 kr
3. Fastighetsnämndens beslut vinner laga kraft
4. Fullmäktige godkänner avtalen den 15 juni 2009
5. Fullmäktiges beslut vinner laga kraft
6. Fullbro 2:5 betalas och tillträds
7. Köparen söker lagfart på Fullbro 2:5
8. Köparen ansöker om fastighetsreglering av övriga fastigheter
9. Betalning sker för övriga fastigheter, Lantmäteriet beslutar om fastighetsreglering, fastighetsregleringen vinner laga kraft och övriga fastigheter tillträds. Dock tidigast september 2010.

### Organisation

Jordbruksförvaltare Henrik Schmitterlöw och juristen Lars Mattsson har handlagt ärendet.

### Ekonomi

Ersättningen för Fituna gård uppgår sammanlagt till 124,4 mnkr.

|           |                  |
|-----------|------------------|
| Intäkter  | 1274 tkr         |
| Kostnader | <u>-1483 tkr</u> |



|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Resultat före kapitalkostnader  | -209 tkr        |
| Kapitalkostnader                | <u>-852 tkr</u> |
| Resultat efter kapitalkostnader | -1061 tkr       |

|                                                                           |                |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Ev. andra intäkter som inte kan<br>avräknas årligen (skogsintäkter t.ex.) | <u>800 tkr</u> |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Slutlig resultatpåverkan | -261 tkr |
|--------------------------|----------|

#### Sammanfattning:

Nämndens resultat förbättras med +261 tkr genom försäljning av Fituna gård då fastigheten normalt ger ett underskott.

#### Reavinst

|                  |                                                                          |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Försäljningspris | 124,4 mnkr (avser både fastighetsreglering<br>och fastighetsförsäljning) |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------|

Avgår

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Bokfört värde | <u>20,0 mnkr</u> |
|---------------|------------------|

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Beräknad reavinst: | ca 104,4 mnkr |
|--------------------|---------------|

Reavinstens storlek kan komma att påverkas av när affären slutligen genomförs då eventuella avskrivningar eller fördelning av det bokförda värdet kan behöva slutjusteras.

Taxeringsvärdet för Fituna gård är ca 71,5 mnkr.

Skogens tillväxt är uppskattad till ca 5400 m3sk per år. Nettointäkten för skogen uppskattas till ca 150 kr per m3sk.

#### **Miljökonsekvenser**

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser som följd av att kommunen avyttrar Fituna gård. Köparen är väl medveten om naturområden, gravar, stenrösen samt Ny-näshamn kommuns översiktsplaner.

#### **Beslut om avyttring**

Enligt nämndens försäljningspolicy gäller att avyttringar som sker till ett värde över 3 mnkr kräver ett särskilt genomförandebeslut från nämnden. För avyttringar överstigande 20 mnkr krävs dessutom beslut i kommunfullmäktige, varför kommunfullmäktige måste fatta beslut om dessa överlåtelse.

#### **Slut**