



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

Till
Fastighetsnämnden 2009-10-20

Försäljning av Stora Vädersjö, fastigheterna Stora Vädersjön 1:1; Vädersjömossen 1:1; Lilla Vädersjön 3:1; Söderändan 1:1; Mösattra 1:1; Ålsta 3:10; Ålsta 3:70; Ålsta 3:71 samt del av Ekeby 13:1 i Haninge kommun. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna försäljning av Stora Vädersjö, fastigheterna Stora Vädersjön 1:1; Vädersjömossen 1:1; Lilla Vädersjön 3:1; Söderändan 1:1; Mösattra 1:1; Ålsta 3:10; Ålsta 3:70; Ålsta 3:71 samt del av Ekeby 13:1 samtliga i Haninge kommun, för 33,5 miljoner kronor.

Torbjörn Johansson
Förvaltningschef

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2007-10-22 ett inriktningsbeslut om Stockholms stads mark i Haninge kommun. Beslutet gällde bland annat fastigheten Stora Vädersjö.

Fastighetsmäklaren Areal fick i uppdrag att erbjuda Stora Vädersjö på öppna marknaden. Efter budgivning har en köpeskilling på 33,5 miljoner kronor överenskommits och avtal har undertecknats av köparen.



Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2007-10-22 ett inriktningsbeslut om försäljning av Stockholms stads mark i Haninge kommun. Beslutet gällde bland annat Stora Vädersjö. Fastighetskontoret anser att fastigheten inte är av strategisk vikt och ska därför säljas på öppna marknaden.

Stora Vädersjö omfattas av fastigheterna Stora Vädersjön 1:1; Vädersjömossen 1:1; Lilla Vädersjön 3:1; Söderändan 1:1; Mösettra 1:1; Ålsta 3:10; Ålsta 3:70; Ålsta 3:71 samt del av Ekeby 13:1, samtliga i Haninge kommun. Gården är på totalt ca 494 hektar (ha) varav ca 66 ha är åker och betesmark, ca 380 ha är skogsmark och ca 48 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, berg, kraftledningar samt tomtmark. Åkermarken är utarrenderad på tre sidoarrenden.

Inom Stora Vädersjö finns två permanenta bostäder och tre sommartorp samt ett flertal ekonomibyggnader såsom stall, ladugård, lider och smedja. Samtliga byggnader är utarrenderade eller uthyrda utom arbetarbostaden som står tom. Ingen av nyttjanderättshavare har någon rätt till förköp. Se även bilaga 2, "Beskrivning".

En del av skogen berörs av naturvårdsintressen och klassas i planen som NS (naturvård skötsel) och NO (naturvård orört). Det finns två registrerade nyckelbiotoper inom fastigheten. Skogsstyrelsen har för avsikt att göra en nyckelbiotop på ett område där det var skogsbrand sommaren 2008.

I Haninge kommuns översiktsplan finns inga planer på utveckling av Stora Vädersjö.

Mål och syfte

Genom ett genomförandebeslut avseende försäljning av Stora Vädersjö kan en del av inriktningsbeslutet från 2007-10-22 slutföras.

Försäljningsåtgärder

Mäklarföretaget Areal fick i uppdrag av kontoret att genomföra försäljningen av Stora Vädersjö på den öppna marknaden. Efter budgivning blev priset slutligen 33,5 miljoner kronor. Åtta personer visade intresse. Försäljningsprospektet framgår av bilaga 2, "Beskrivning". Köpeavtal är tecknat, se bilaga 1.

Haninge kommun har inte visat något intresse att förvärva fastigheten Stora Vädersjö. För närvarande pågår en förhandling mellan fastighetskontoret och Haninge kommun angående andra markområden som Stockholms stad äger i kommunen.

Köparen är informerad om planbestämmelser, nyckelbiotoper och naturvårdsområden och har tagit del av skogbruksplanen. Köparen har goda kunskaper i förvaltning av jord och



skog. Köparen äger idag en jord- och skogsbruksfastighet i närheten av försäljningsobjektet och ser köpet av Stora Vadersjö som en långsiktig och strategiskt investering. Sedvanlig vandelsprövning av köparen är genomförd av fastighetskontoret. Stockholms stad har tidigare gjort affärer med köparen.

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 uppgår till 33,5 miljoner kronor.

Intäkter	270 tkr
Kostnader	<u>-440 tkr</u>
Resultat före kapitalkostnader	-170 tkr
Kapitalkostnader	<u>-250 tkr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	-420 tkr

Ev. andra intäkter som inte kan avräknas årligen (skogsintäkter t.ex.)	<u>290 tkr</u>
---	----------------

Slutlig resultatpåverkan	- 130 tkr
--------------------------	-----------

Sammanfattning:

Nämndens resultat förbättras med +130 tkr genom en försäljning av Stora Vadersjö, då fastigheten normalt ger ett underskott.

Reavinst

Försäljningspris	33,5 mnkr
Avgår	
Bokfört värde	<u>6,2 mnkr</u>

Beräknad reavinst:	ca 29,3 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.



Stora Vädersjö är samtaxerad med flera fastigheter, vilket innebär att det saknas ett exakt taxeringsvärde. Fastighetskontoret bedömer att taxeringsvärdet kommer att bli ca 18 miljoner kronor.

Skogens tillväxt är uppskattad till ca 1900 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 Stora Vädersjö. Dock minskar möjligheterna för Stockholms stad att påverka hur dessa egendomar används i framtiden. Köparen är väl medveten om naturområden, nyckelbiotoper, gravar, stenrösen samt Haninge kommuns översiktsplaner.

Försäljningsbeslut

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

Slut