



Ralf Österberg  
Utvecklingsavdelningen  
08-508 269 34  
ralf.osterberg@fsk.stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2009-12-15

## **Försäljning av mark till Vallentuna kommun. Komplettering av genomförandebeslut.**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner köpekontrakt om försäljning till Vallentuna kommun av totalt ca 1180 hektar mark, omfattande fastigheterna Bällsta 2:215 och 2:23–2:29, Åsta 1:14, Olhamra 1:2, Lussinge 1:7, Lindholmen 5:58 och 5:60-5:63 samt delar av fastigheterna Lövsättra 1:1 och Karby 3:1, samtliga i Vallentuna kommun, för en sammanlagd köpeskilling om 119 miljoner kronor.
2. Fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner ovan nämnda köpekontrakt.

Torbjörn Johansson  
Förvaltningschef

### **Sammanfattning**

Fastighetsnämnden fattade 2009-02-03 genomförandebeslut avseende försäljning till Vallentuna kommun av fastigheterna Bällsta 2:215 och 2:23–2:29, Åsta 1:14, Olhamra 1:2 samt delar av fastigheterna Lussinge 1:7, Lövsättra 1:1 och Karby 3:1 för en sammanlagd köpeskilling på 119 miljoner kronor. Nämnden uppdrog åt förvaltningschefen att teckna avtal för att slutföra försäljningen.

Under den fortsatta handläggningen av ärendet uppdagades brister, vilket under förhandlingarnas gång ledde till att parterna enades om att ytterligare mark skulle ingå i försäljningen.

---

Bilaga 1: Översiktskartor

Bilaga 2: Köpekontrakt



Köpekontrakt har nu tecknats mellan parterna, och kontraktet underställs nämnden för godkännande.

## **Utlåtande**

### **Bakgrund**

Fastighetsnämnden fattade 2007-08-27 inriktningsbeslut om stadens markinnehav i Vallentuna kommun, med huvudsaklig inriktning på att avyttra fastigheterna. Stadens markinnehav var då ca 3850 hektar (ha). Vallentuna kommun framförde önskemål om att förvärva en del av denna mark, med avsikt att bevara värdefulla grönområden och att genomföra exploatering för bostäder på vissa delar.

Ett ärende gällande genomförandebeslut avseende försäljning till Vallentuna kommun behandlades av fastighetsnämnden 2009-02-03. Nämnden godkände då det framförhandlade priset på totalt 119 miljoner kronor, och uppdrog åt förvaltningschefen att teckna avtal för att slutföra försäljningen. Nämnden skulle också hemställa om kommunfullmäktiges godkännande av försäljningen, men ärendet har ännu inte redovisats för fullmäktige.

En utförlig beskrivning av de aktuella markområdena redovisades i tjänsteutlåtandet 2009-01-12 (Dnr 2008/206/165).

### **Förhandlingar med Vallentuna kommun**

Kontoret har förhandlat med Vallentuna kommun om det huvudsakliga innehållet i en paketuppgörelse. I december 2008 var parterna överens om huvuddragen i uppgörelsen, och man enades om ett sammanlagt pris på 119 miljoner kronor för en beräknad total areal om ca 1149 ha mark.

Försäljningen omfattar enligt beslutet i fastighetsnämnden i februari 2009 fastigheterna Bällsta 2:215 och 2:23–2:29, Åsta 1:14, Olhamra 1:2 samt delar av fastigheterna Lussinge 1:7, Lövsättra 1:1 och Karby 3:1.

Under tiden därefter har lantmäteriförrättningen för Lussinge 1:7 slutförts och arealbestämts. Arealen blev ca 5 ha större än vad som preliminärt beräknats. Förrättningarna för Lövsättra 1:1 och Karby 3:1 har av lantmäteritekniska skäl medfört en något större marköverlåtelse än vad som tidigare beräknats.

Vallentuna kommun har också genomfört en noggrannare teknisk besiktning av de i köpet ingående byggnaderna, varvid det framkom brister som inte uppdagades vid den besiktning som gjordes i samband med den värdering som kontoret tidigare låtit genomföra.

I stället för att justera priset med anledning av bristerna i byggnadsbeståndet har parterna enats om att fastigheterna Lindholmen 5:58 och 5:60-5:63 om sammanlagt ca 2,9 ha samt arealtillskotten för Lövsättra 1:1 och Karby 3:1 skall ingå i köpet.

Köpekontrakt mellan parterna tecknades 2009-11-24, och kontraktet underställs nu nämnden för godkännande.

### **Mål och syfte**

Syftet med detta tjänsteutlåtande är att redovisa hur genomförandebeslutet 2009-02-03 har fullföljts.

### **Tidsplan**

Lantmäteriförrättning för avstyckning av den mark på Lövsättra 1:1 och Karby 3:1 som inte ingår i försäljningen, pågår och förväntas kunna registreras under första kvartalet 2010.

Beslut om försäljning av mark i enlighet med detta tjänsteutlåtande skall fattas av fastighetsnämnden i december 2009 och kommunfullmäktige i början av 2010.

Lagakraftvunnet kommunfullmäktigebeslut i Vallentuna kommun fattades 2008-09-01. Samhällsbyggnadsnämnden i Vallentuna skall fatta slutligt genomförandebeslut i januari 2010.

När besluten enligt ovan vunnit laga kraft och lantmäteriförrättningarna registrerats kan tillträde ske.

### **Organisation**

Kontorets projektledare för att hantera försäljningen till Vallentuna kommun har för huvuddelen av lantmäteriförrättningarna och förhandlingsfasen varit Anna Lindqvist. För slutförandet av försäljningen till Vallentuna kommun ansvarar projektledare Ralf Österberg.

### **Ekonomi**

Den totala köpeskillingen för den mark och bebyggelse som säljs till Vallentuna kommun uppgår till 119 miljoner kronor. Vissa av de ingående fastigheterna är idag samtaxerade med flera andra fastigheter. Ett bedömt taxeringsvärde för mark, bostadsbyggnader och ekonomibyggnader uppgår till totalt ca 45,4 miljoner kr. Bokfört värde uppgår till ca 16,4 miljoner kr.

De totala intäkterna för 2008 för samtliga i försäljningen ingående fastigheter inkluderar skog, arrenden, hyror och övriga upplåtelser.

#### **Resultat för 2008**

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Intäkter                        | 1200 tkr         |
| Kostnader inkl kapitalkostnader | <u>-2800 tkr</u> |
| Resultat                        | <b>-1600 tkr</b> |

**Slutlig resultatpåverkan - 1600 tkr**



### **Reavinst**

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Försäljningspris | 119,0 mkr |
| Avgår            |           |
| Bokfört värde    | -16,4 mkr |

**Beräknad reavinst: ca 102,6 mkr**

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.

### **Sammanfattning:**

Nämndens resultat förbättras med ca +1 600 tkr av en försäljning, då fastigheterna normalt ger ett underskott. Stadens reavinst uppgår preliminärt till ca 112,6 mkr.

### **Miljökonsekvenser**

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser till följd av att kommunen avyttrar mark till Vallentuna kommun.

### **Slut**