



Ann Sundin
Utvecklingsavdelningen
08-508 261 63
ann.sundin@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-12-15

Försäljning av fastigheten Sunda 1:33 (sommargården Sunda) i Norrtälje kommun. Genomförandebeslut. Återremiss.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner avtal om försäljning av fastigheten Sunda 1:33 (sommargården Sunda) i Norrtälje kommun för en köpeskilling om 12 010 000 kronor.

Torbjörn Johansson

Sammanfattning

Vid fastighetsnämndens sammanträde den 17 november 2009 återremitterades detta ärende till kontoret för att ge nämnden uppgifter om köparens namn, utfallet av vandelsprövning samt upplysning kring huruvida Norrtälje kommun erbjudits utnyttja sin förköpsrätt. Svaren på dessa frågor har kompletterats alternativt förtydligats i föreliggande tjänsteutlåtande.

Fastighets- och saluhallsnämnden fattade 2006-12-14 inriktningsbeslut om försäljning av stadens sommargårdar. Sommargården Sunda på fastigheten Sunda 1:33 i Norrtälje kommun har, i enlighet med beslutet erbjudits sommargårdsaktören att förvärva till fast pris. Sedan denne tackat nej till köp har mäklarföretaget Areal under hösten 2009 på kontorets uppdrag bjudit ut gården till försäljning på öppna marknaden - likaså i enlighet med inriktningsbeslutet.

Norrtälje kommun har lagstadgad förköpsrätt, vilket innebär att kommunen fattar beslut i förköpsfrågan på grundval av ett av båda parter undertecknat köpekontrakt. Detta kommer att ske sedan nämnden godkänt denna försäljning.

Ett köpekontrakt med sedvanliga villkor har upprättats och godkänts av köparen Raoul och Ronnie Cannerfelt. Köpeskillingen uppgår till 12 010 000 kronor och är tillfredsställande med hänsyn till utförd värdering. Köpekontraktet är villkorat av fastighetsnämndens godkännande före den 31 januari 2010 samt Norrtälje kommuns avstående från att utöva sin förköpsrätt.

Bilaga 1: Översiktskarta och fastighetskarta

Bilaga 2: Köpekontrakt

Bilaga 3: Försäljningsprospekt – beskrivning av sommargården Sunda

Sedvanlig vandelsprövning har genomförts. Bokfört värde saknas. Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner bifogade avtal om försäljning av fastigheten Sunda 1:33.

Utlåtande

Bakgrund

Vid fastighetsnämndens sammanträde den 17 november 2009 återremitterades detta ärende till kontoret för att ge nämnden uppgifter om köparens namn, utfallet av vandelsprövning samt upplysning kring huruvida Norrtälje kommun erbjudits utnyttja sin förköpsrätt. Svaren på dessa frågor har kompletterats alternativt förtydligats i föreliggande tjänsteutlåtande.

Fastighets- och saluhallsnämnden fattade 2006-12-14 inriktningsbeslut om försäljning av de sommargårdar som nämnden hade i sin ägo. Inriktningsbeslutet innebar i huvudsak att:

- Sommargårdar som saknade aktörer för 2007 skulle säljas på öppna marknaden.
- Sommargårdar med aktörer för 2007 skulle värderas och därefter erbjudas aktören att köpa till fast pris.

Enligt inriktningsbeslutet kan vissa försäljningar föregås av utredningar om exploaterings- och avstyckningsmöjligheter (exempelvis Sunda) eller tolkning av intentionerna i gåvobreven m m. Intäkterna från försäljningar av sommargårdar skall tillföras donationsfonderna, vilkas avkastning kommer verksamheten för Stockholms barn till godo via stadsdelsnämnderna.

Sommargårdarna har ursprungligen skänkts till staden från olika kyrkliga församlingar för att användas till kollektverksamhet eller dylikt för Stockholms barn. Sommargården Sunda överläts 1981 till staden genom gåvobrev från S:t Görans sommargårdsförening. Lagfarten inskrevs 1986.

Sedan det ovan nämnda inriktningsbeslutet fattats 2006-12-14 erbjöds sommargårdsaktören SportCamp AB i juli 2007 att förvärva sommargården Sunda till ett fast pris. På grund av bland annat osäkerhet om ägarförhållandena på grannfastigheten erbjöds SportCamp AB möjlighet att under 2008 fortsätta hyresförhållandet och före årsskiftet 2008/2009 lämna besked om intresse för köp. Sedan SportCamp tackat nej till erbjudandet påbörjades förberedelser för försäljning på öppna marknaden – enligt ovan nämnda inriktningsbeslut och gällande försäljningspolicy.

Norrtälje kommun har lagstadgad förköpsrätt, vilket innebär att kommunen fattar beslut i förköpsfrågan på grundval av ett av båda parter undertecknat köpekontrakt. Detta kommer att ske sedan nämnden godkänt denna försäljning.



Sunda - huvudbyggnad

Beskrivning av sommargården Sunda

Sommargården Sunda på fastigheten Sunda 1:33 på Blidö i Norrtälje kommun ligger ca 10 mil från Stockholm och ca 5 mil från Norrtälje. Gården, som är vackert belägen vid Sikmarsundet, har länge använts för barnkoloniverksamhet, men är idag tomställd och saknar aktörer. Försäljningsobjektet omfattar en avstyckad fastighet med en markareal om 8 ha (tomt- och skogsmark) och en vattenareal om 4,45 ha, totalt 12,45 ha.

På gården finns en huvudbyggnad i 2½ plan (598 kvm) med delvis utbyggd källare, tre mindre bostadsbyggnader (159 kvm, 64 kvm och 40 kvm), aktivitetshus (150 kvm), bastu (20 kvm) och flera komplementbyggnader (tvättstuga, duschhus, förråd, snickarbod m.m.). El och enskilt vatten och avlopp (VA) finns. Vissa av byggnaderna har stort renoveringsbehov, vilket framgår av protokoll från utförd överlåtelsebesiktning.



Sunda - mindre bostadsbyggnad

Byggnader och mark är, som ovan nämnts, idag inte uthyrda eller utarrenderade och genererar således inga hyres- eller arrendeintäkter. Närmare beskrivning av sommargården Sunda framgår av bilagda försäljningsprospekt.

Planförhållanden

Fastigheten Sunda 1:33 berörs inte av någon detaljplan men ligger inom strandskyddsområde.

Försäljningsprocessen

Försäljningsförberedelser

Enligt inriktningsbeslutet skulle en försäljning av sommargården Sunda på öppna marknaden föregås av översiktlig utredning av eventuella exploaterings- och avstyckningsmöjligheter – med tanke på fastighetens storlek och läge och gällande försäljningspolicy. I samråd med det ramupp-

handlade mäklarfirmen Areal, som är specialiserat på lantegendomar, har kontoret bedömt att gården bör säljas som en helhet utan föregående avstyckningar. Kontoret har även anlitat värderingsfirmen NAI Svefa för att utföra värdering av försäljningsobjektet.

Försäljningsarbetet

Under augusti/september 2009 bjöd mäklarfirmen Areal ut sommargården Sunda till försäljning på öppna marknaden. Annonsering skedde på kontorets och Areal hemsidor, på Hemnet samt i riks- och fackpress. Intresset från allmänheten var stort – totalt inkom 18 intresseanmälningar. Areal har sedan, enligt vedertagen praxis, förhandlat med intressenterna, varvid ett högsta bud erhållits. Detta bud inkluderar värdet av framtida möjliga avstyckningar.

Köpekontraktet

Efter utvärdering och vandelsprövning har kontoret upprättat bilagda köpekontrakt, som godkänts och undertecknats av köparen Raoul och Ronnie Cannerfelt sedan en noggrann överlåtelsebesiktning gjorts. Enligt köpekontraktet, som huvudsakligen innehåller sedvanliga villkor, säljer Stockholms kommun fastigheten Sunda 1:33 i Norrtälje kommun för en köpeskilling om 12 010 000 kronor. Kontraktet är villkorat av fastighetsnämndens godkännande före den 31 januari 2010 samt av Norrtälje kommuns avstående från att utöva sin förköpsrätt.



Sunda - mindre bostadsbyggnad

Vandelsprövning

Kontoret har genomfört sedvanlig vandelsprövning av köparen till Sunda sommargård. Nedan följer en sammanställning av genomförda kontroller.

- Köparens bank har bekräftat att erforderlig finansiering har beviljats.
- Kontoret har kontrollerat köparen i person- och företagsregistret hos InfoTorg. Inga anmärkningar har hittats.
- Kontoret har kontrollerat köparen på Internet. Inga anmärkningar har hittats.
- Kontoret har kontrollerat köparen internt. Inget negativt har framförts.

- Köparen har redogjort för sina planer för fastigheten Sunda 1:33. Tills vidare kommer verksamhet, som liknar den hittillsvarande, att bedrivas. På längre sikt kommer möjligheterna till förädling av fastigheten att utredas.

Enligt fastighetskontorets mening har inget framkommit som skulle hindra en försäljning av Sunda sommargård till Raoul och Ronnie Cannerfelt.

Mål och syfte

Syftet med detta tjänsteutlåtande är att redovisa hur en del av inriktningsbeslutet 2006-12-14 har fullföljts.

Tidsplan

Köparen kan tillträda fastigheten Sunda 1:33 så snart fastighetsnämnden godkänt föreliggande avtal om försäljning och beslutet vunnit laga kraft och Norrtälje kommun avstått från att utöva sin förköpsrätt. Tillträde sker troligen senast i mars 2010.

Ekonomi

Köpeskillingen för sommargården Sunda uppgår till 12 010 000 kronor. Enligt fastighetskontorets och det externa värderingsföretagets bedömning är köpeskillingen tillfredsställande.

Sommargården är taxerad som specialenhet, vårdbyggnad (typkod 823), och saknar därför åsatt taxeringsvärde. För den bostadsanvändning, som eventuellt blir följden av försäljningen, kommer nytt taxeringsvärde att åsättas. Bokfört värde för mark och aktuella byggnader saknas.

Mark och byggnader är, som ovan nämnts, idag inte utarrenderade eller uthyrda och genererar således inga arrende- eller hyresintäkter – dock får kontoret enligt avtal ersättning från donationsfonderna för tomställningsomkostnader.

Prognos för 2009

Intäkter	24 tkr
Kostnader	<u>-194 tkr</u>
Resultat före kapitalkostnader	-170 tkr
Kapitalkostnader	<u>-0 kr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	-170 tkr

Slutlig resultatpåverkan - 170 tkr

Nämndens resultat förbättras med + 170 tkr av en försäljning, då fastigheten normalt ger ett underskott.

Reavinst

Försäljningspris	12,01 mnkr
Avgår	
Bokfört värde	<u>0 kr</u>

Beräknad reavinst: ca 12,01 mnkr

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

Organisation

Kontorets projektledare för att genomföra denna försäljning är Ann Sundin.

Miljökonsekvenser

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser som följd av att sommargården Sunda avyttras. Försäljning torde inte heller innebära någon påverkan på det rörliga friluftslivet.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner bifogade avtal om försäljning av fastigheten Sunda 1:33 (sommargården Sunda) i Norrtälje kommun.

Slut

