FASTIGHETSKONTORET

2008-07-11
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR: 2008/206/295

Ann Sundin
Fastighetsavdelningen
08-508 261 63
Mobil: 076-122 61 63
ann.sundin@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-08-27

Försäljning av fastigheterna Nolvik 2:2 och Nolvik 3:2 i Österåkers kommun. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner avtal om försäljning av fastigheterna Nolvik 2:2 och Nolvik 3:2 (sommargården Danebo) i Österåkers kommun för en köpeskilling om 9.100.000 kronor.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

Sammanfattning

Fastighets- och saluhallsnämnden fattade 2006-12-14 inriktningsbeslut om försäljning av stadens sommargårdar. Sommargården Danebo på fastigheterna Nolvik 2:2 och Nolvik 3:2 har, i enlighet med beslutet, erbjudits Österåkers kommun att förvärva till fast pris. Sedan kommunen tackat nej har försäljning på öppna marknaden genomförts.

Sommargården är belägen på Ljusterö, knappt 6 mil från Stockholm. Den har länge använts för barnkoloniverksamhet men är idag tomställd och saknar aktör. Försäljningsobjektet omfattar drygt 11 ha mark, en större och en mindre bostadsbyggnad, matsalsbyggnad och flera enkla ekonomibyggnader. El och enskilt VA finns. Byggnaderna är i stort behov av renovering.

Mäklarfirman Areal har på kontorets uppdrag bjudit ut sommargården till försäljning under våren 2008. Köpekontrakt och överenskommelse med sedvanliga villkor har därefter upprättats. Köpeskillingen uppgår till 9.100.000 kronor och är godtagbar med hänsyn till utförd värdering. Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner bifogade avtal om försäljning av fastigheterna Nolvik 2:2 och Nolvik 3:2.

Bilaga 1: Översiktskarta
Bilaga 2: Karta över fastigheterna Nolvik 2:2 och Nolvik 3:2, skala 1:5 000
Bilaga 3: Köpekontrakt och överenskommelse

Utlåtande

Bakgrund

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

- Sommargårdar som saknade aktörer för 2007 skulle säljas på öppna marknaden. Undantag gjordes för sommargården Danebo, som först skulle erbjudas Österåkers kommun att köpa till fast pris.
- Sommargårdar med aktörer för 2007 skulle värderas och därefter erbjudas aktören att köpa till fast pris.

Enligt inriktningsbeslutet skulle försäljningarna i vissa fall föregås av utredningar (fastighetsbestämningar på grund av oklara ägarförhållanden, exploaterings- och avstyckningsmöjligheter m.m.). Intäkterna från försäljningarna tillförs 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 för kolloverksamhet eller liknande verksamhet för Stockholms barn. Sommargården Danebo överläts 1981 till staden genom gåvobrev från Katarina barnkoloniförening. Lagfarten inskrevs 1984.

På grundval av tidigare beslut i gatu- och fastighetsnämnden påbörjades redan under våren 2006 förberedelser för försäljning av sommargården Danebo på öppna marknaden och mäklare anlitades. Under tiden uttryckte Österåkers kommun en önskan att köpa gården före anbudsförfarandet och förberedande förhandlingar påbörjades.

Sedan det ovan nämnda inriktningsbeslutet fattats 2006-12-14 erbjöds Österåkers kommun i januari 2007 att förvärva sommargården Danebo till ett fast pris om 6 miljoner kronor. Efter det att kommunen tackat nej till erbjudandet i april 2007 påbörjades förberedelser för försäljning på öppna marknaden.



Fastigheterna Nolvik 2:2 och Nolvik 3:2 i Österåkers kommun - sommargården Danebo

Sommargården Danebo på fastigheterna Nolvik 2:2 och Nolvik 3:2 på Ljusterö i Österåkers kommun ligger knappt 6 mil från Stockholm och drygt 2 mil nordost om Åkersberga. Gården, som är vackert belägen vid Norsviken, har länge använts för barnkoloniverksamhet men är idag tomställd och saknar aktörer. Försäljningsobjektet omfattar två avstyckade fastigheter med en sammanlagd areal om ca 11,65 ha mark.

På gården finns en huvudbyggnad i 2½ plan med delvis utbyggd källare (ca 637 kvm), en mindre bostadsbyggnad (ca 206 kvm), matsalsbyggnad (ca 215 kvm) och flera enkla ekonomibyggnader (lekhall, bastu, snickarbod, förråd, pumphus mm). El och enskilt VA finns. Byggnaderna har delvis stort renoveringsbehov, både invändigt och utvändigt.



Sommargården är taxerad som specialenhet, vårdbyggnad (typkod 823), och saknar därför åsatt taxeringsvärde. För den bostadsanvändning, som eventuellt blir följden av försäljningen, beräknas det nya taxeringsvärdet (AFT-03) efter försäljning och med befintlig standard totalt komma att uppgå till ca 4.165.000 kronor. Bokfört värde för mark och aktuella byggnader saknas.

Försäljningsarbetet

Fastighetskontoret har under maj 2008 bjudit ut fastigheten sommargården Danebo till försäljning. En ramupphandlad mäklarfirma, som är specialiserad på lantegendomar (Areal Svenska Lantbruksgruppen AB) har anlitats. Annonsering har skett på kontorets och Areals hemsidor, på Hemnet samt i riks- och lokalpress. Intresset från allmänheten har varit stort – ca 20-30 sällskap kom vid varje visningstillfälle. Mäklarfirman har sedan, enligt vedertagen praxis, förhandlat med intressenterna, varvid ett högsta bud erhållits. Efter sedvanlig utvärdering har kontoret upprättat bilagda köpekontrakt och överenskommelse, som godkänts av köparen.

Organisation

Projektledare för att genomföra denna försäljning är Ann Sundin.

Kontorets synpunkter och förslag

På sommargården Danebo har barnkoloniverksamhet bedrivits t o m år 2005 - idag är gården tomställd och saknar aktör. Sedan Österåkers kommun, i enlighet med ovan nämnda inriktningsbeslut, erbjudits och avböjt förvärv av sommargården till ett fast pris, inleddes förberedelser för försäljning på öppna marknaden.



Då oklarhet råder om äganderätten till den mark, som på grund av landhöjning ligger mellan tidigare och nuvarande strandlinje, har lantmäteriförrättning (fastighetsbestämning) igångsatts. Förrättningen har emellertid avbrutits, då den dragit ut på tiden och jordabalkens regler ändå ger köparen rimlig rätt till stranden. Kontoret har gjort bedömningen att en försäljningsprocedur kan igångsättas utan att föregås av mer omfattande utredningar.

Enligt köpekontraktet, som innehåller i huvudsak sedvanliga villkor, säljer Stockholms kommun fastigheten fastigheterna Nolvik 2:2 och Nolvik 3:2 i Österåkers kommun (sommargården Danebo) för en köpeskilling om 9.100.000 kronor. Köparen övertar på tillträdesdagen befintligt jakträttsavtal.

Köparen har i köpekontraktet medgivits rätt att från dagen för köpekontraktets tecknande och till dess tillträde sker nyttja fastigheten under vissa villkor. Med anledning härav har särskild överenskommelse träffats.

Köpeskillingen är godtagbar med hänsyn till den utförda värderingen.

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner bifogade avtal om försäljning av fastigheterna Nolvik 2:2 och Nolvik 3:2 (sommargården Danebo) i Österåkers kommun.

Slut