



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

Till
Fastighetsnämnden 2009-11-17

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

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

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 mäklarfirman Areal under hösten 2009 på kontorets uppdrag bjudit ut gården till försäljning på öppna marknaden.

Sommargården är belägen på Blidö, ca 10 mil från Stockholm. Den har länge använts för barnkoloniverksamhet men är idag tomställd och saknar aktör. Försäljningsobjektet omfattar ca 8 hektar (ha) mark och 4,45 ha vatten, huvudbyggnad, tre mindre bostadsbyggnader, ett flertal komplementbyggnader, aktivitetshus och bastu m.m. El och enskilt vatten och avlopp (VA) finns. Renoveringsbehov föreligger.

Ett köpekontrakt med sedvanliga villkor har upprättats och godkänts av köparen. Köpeskillingen uppgår till 12 010 000 kronor och är tillfredsställande med hänsyn till utförd värdering. Bokfört värde saknas. Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner bifogade avtal om försäljning av fastigheten Sunda 1:33.

Bilaga 1: Översiktskarta och fastighetskarta

Bilaga 2: Köpekontrakt

Bilaga 3: Försäljningsprospekt – beskrivning av sommargården Sunda

Utlåtande

Bakgrund

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), tolkning av intentionerna i gåvobreven eller fastighetsbestämningar på grund av oklara ägarförhållanden 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 kolloverksamhet eller liknande verksamhet 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.



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 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.

Försäljningsarbetet

I enlighet med inriktningsbeslutet har fastighetskontoret under augusti/september 2009 bjudit ut sommargården Sunda till försäljning på öppna marknaden. En ramupphandlad mäklarfirma, som är specialiserad på lantegendomar (Areal Svenska Lantbruksgruppen AB) anlätades. Annonsering skedde på kontorets och Areals hemsidor, på Hemnet samt i riks- och fackpress. Intresset från allmänheten var mycket stort – 18 intresseanmälningar lämnades in. Mäklarfirman har sedan, enligt vedertagen praxis, förhandlat med intressenterna, varvid ett högsta bud erhållits. Efter sedvanlig utvärdering har kontoret upprättat bilagda villkorade köpekontrakt, som godkänts och undertecknats av köparen.



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 februari 2010.

Organisation

Kontorets projektledare för att genomföra denna försäljning är Ann Sundin.

Ekonomi

Den totala köpeskillingen för sommargården Sunda uppgår till 12 010 000 kronor.

Sommargården är taxerad som specialenhet, vårdbyggnad (typkod 823), och saknar därför åsatt taxeringsvärde. För den bostadsanvändning, som eventuellt blir följd 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

Sammanfattning:

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.

Miljökonsekvenser

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser som följd av att sommargården Sunda avyttras.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret har inför försäljningen av sommargården Sunda gjort en översiktlig utredning av eventuella exploaterings- och avstyckningsmöjligheter – i enlighet med inriktningsbeslutet och med tanke på fastighetens storlek och läge. Kontoret har därefter, i samråd med mäklarfirmen Areal, gjort bedömningen att fastigheten Sunda 1:33 bör säljas som en helhet utan föregående avstyckningar. Inför försäljningen har kontoret även anlitat värderingsföretaget NAI Svefa för att utföra värdering av försäljningsobjektet. En försäljning torde inte heller innebära någon påverkan på det rörliga friluftslivet

Bilagda villkorade köpekontrakt har upprättats av kontoret och godkänts och undertecknats av köparen sedan en noggrann överlåtelsebesiktning gjorts. Enligt köpekontraktet, som huvudsakligen innehåller sedvanliga villkor, säljer Stockholms kommun fastigheten Sunda 1:33 i Norrtälje kommun med befintliga byggnader och anläggningar och tillhörande vattenområde för en köpeskillning om 12 010 000 kronor. Enligt fastighetskontorets och det externa värderingsföretagets bedömning är köpeskillningen tillfredsställande.

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

Slut

