

Kommunstyrelsen

## **Försäljning av fastighet i Saltsjöbaden**

*Fastigheten Nacka Rösunda 8:8, för detta Ringgårdens förskola*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå föreslaget fastighetsöverlåtelseavtal avseende fastigheten Nacka Rösunda 8:8 enligt bilaga 1.

### **Sammanfattning**

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Nacka Rösunda 8:8 med gatuadress Stockholmsvägen 48A och 48B i Saltsjöbaden. Den 23 september 2019 beslutade kommunstyrelsen att ge enheten för fastighetsförvaltning i uppdrag att ta fram försäljningsunderlag för fastigheten. Enheten för fastighetsförvaltning inhämtade två oberoende värderingar vilka båda indikerade ett marknadsvärde om 16 miljoner kronor. Mäklare har anlåtats och fastigheten har lagts ut för försäljning på den öppna marknaden. De föreslagna köparna har lagt det högsta budet om 18,5 miljoner kronor. Ett förslag till fastighetsöverlåtelseavtal har tagits fram.

### **Ärendet**

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Nacka Rösunda 8:8 med gatuadress Stockholmsvägen 48A och 48B i Saltsjöbaden. Fastigheten omfattar 2 470 kvadratmeter och är detaljplanelagd som kvartersmark för bostads- och skoländamål. Kartutdrag bifogas som bilaga 2. Den befintliga byggnaden inrymmer en lokal och fem bostadslägenheter. Lokalen är uthyrd som tillfällig evakueringslokal för Da Vinci-skolans förskola under tid som förskolans ordinarie lokaler ska byggas om. Hyresavtalet löper till och med den 30 juni 2022. Da Vinci-skolan förhyr även en av bostadslägenheterna som personalutrymme under evakueringstiden. Hyran för lokalen uppgår till 338 800 kronor per år. Hyresgästen ansvarar för alla åtgärder som kan komma att krävas för att lokalen ska kunna nyttjas för

hyresgästens behov. Hyran för den lägenhet som används som personalutrymme uppgår till 56 000 kronor per år. Tre av bostadslägenheterna är uthyrda till bostadshyresgäster och den fjärde bostadslägenheten är vakant. Hyrorna för de tre bostadslägenheterna uppgår till sammanlagt 161 299 kronor per år.

Den 23 september 2019 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt enheten för fastighetsförvaltning att ta fram försäljningsunderlag avseende fastigheten. Enheten för fastighetsförvaltning inhämtade två oberoende värderingar vilka båda indikerade ett marknadsvärde om 16 miljoner kronor. Under våren 2020 våren fördes en dialog med en intressent till fastigheten. Intressenten inhämtade för egen del en värdering som indikerade ett marknadsvärde om 15 miljoner kronor. Intressenten hade planerat att göra relativt stora investeringar i fastigheten i syfte att långsiktigt kunna bedriva förskoleverksamhet och var därför inte beredd att erlægga en köpeskillning i nivå med värderingarna. Underlag för försäljning till intressenten kunde därför inte tas fram. Istället upphandlades mäklare med tillämpning av kommunens inrättade dynamiska inköpssystem. Fastigheten har genom mäklaren bjudits ut till försäljning på den öppna marknaden. Fyra budgivare deltog i budgivningen och de föreslagna köparna har erbjudit den högsta köpeskillingen, 18,5 miljoner kronor. Ett förslag till fastighetsöverlåtelseavtal har tagits fram. Tillträdesdagen föreslås infalla den 1 februari 2021. Fastighetsöverlåtelseavtalet i övrigt innehåller sedvanliga garantier och klausuler. Fastigheten överläts i befintligt skick och köparna friskriver Nacka kommun från allt ansvar med undantag för vad som uttryckligen har garanterats.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Genom försäljningen erhåller kommunen en intäkt om 18,5 miljoner kronor medan den årliga hyresintäkten om, för närvarande, 556 099 kronor upphör från och med tillträdesdagen. Kostnaden för arvode till mäklaren uppgår till 0,85 % av köpeskillingen, 157 250 kronor. Vid överlåtelsen skrivs återstående restvärde om cirka 4,5 miljoner kronor av.

## **Konsekvenser för barn**

Försäljningen får inga särskilda konsekvenser för barn.

## **Bilagor**

Förslag på fastighetsöverlåtelseavtal, bilaga 1  
Kartutdrag, bilaga 2

Kersti Hedqvist  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Helena Eriksson  
Hyresförhandlare  
Enheten för fastighetsförvaltning