

Kommunstyrelsen

Överlåtelse av Berga Gård, del av Danderyd 2:1

Ärende

Kommunen avser att till kommunens helägda bolag Djursholms AB överlåta Berga gård vid Kyrkogårdsvägen genom att försälja en del av fastigheten Danderyd 2:1 till bolaget. Den blivande fastigheten som omfattar ca 12 500 kvm är under avstyckning genom lantmäteriförrättning, vilken förväntas bli klar under våren 2019. Det upprättade köpeavtalet mellan parterna är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner överlåtelsen samt att fastighetsbildningen verkställts genom lantmäteribeslut som vunnit laga kraft. Överlåtelsen ska också godkännas av Djursholms AB:s styrelse.

Som underlag för prissättning av den blivande fastigheten som överlåtes har Kommunledningskontoret låtit ta fram två värdebedömningar avseende Berga gård av oberoende auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna har gjorts av Bryggan respektive NAI Svefa. Utifrån dessa föreslås köpeskillingen fastställas till 2 Mkr.

Syftet med överlåtelsen är att renodla kommunens fastighetsinnehav där Djursholms AB äger och förvaltar fastigheter, företrädesvis av kulturhistorisk betydelse i vilka kommunen fortsatt har ett ägarintresse men där fastigheten lämpar sig bättre för andra ändamål än kommunens egen verksamhet.

Avsikten är vidare att kommunen genom Djursholms AB på marknadsmässiga villkor ingår hyresavtal med en annan extern part som bedriver en verksamhet som bedöms passande för Berga gård i relation till gårdens kulturhistoriska värden och som genom en publik inriktning säkerställer allmänhetens möjlighet att uppleva byggnader och plats.

Tekniska kontoret har på uppdrag av kommunledningskontoret översiktligt utrett Berga gårds tekniska skick och vilka underhållsåtgärder och anpassningar som kan krävas för att kunna bedriva kommersiell verksamhet i byggnaderna. Berga gård är preliminärt i behov av framförallt renovering av elinstallationer samt viss anpassning av ventilationen. Kostnaden för dessa åtgärder har uppskattats till omkring 1 Mkr. All nödvändig renovering och fastighetstekniska installationer m m bekostas av Djursholms AB. Den

Fredrik Lindberg

Datum	Diarienummer
2018-08-03	KS 2018/0172
Reviderad 2018-08-31	

slutliga omfattningen av åtgärder beror på vilken slags verksamhet som kommer bedrivas i lokalerna. Eventuella hyresgästanpassningar genomförs efter förhandling med den tillträdande hyresgästen.

Den koncerninterna affären innebär i de flesta avseenden inga betydande konsekvenser eller förändringar för vare sig kommunen eller Djursholms AB. Det tekniska förvaltningsuppdraget utförs likt tidigare av tekniska kontorets fastighetsavdelning. Överlåtelsen bedöms vara ekonomiskt gynnsam både för kommunen och för bolaget. Den ger nya förutsättningar för renovering och underhåll liksom en förväntad hyresintäkt genom uthyrning till extern kommersiell aktör. Fullt uthyrd kan Berga gård ge en förväntad hyresintäkt till bolaget på mellan 150 – 200 tkr/år, beroende på verksamhet. Idag har kommunen inga hyresintäkter och för närvarande inte heller några utgifter för Berga gård utöver fastighetsdrift.

Det bokförda värdet i anläggningsregistret för anläggningen Berga gård inom Danderyd 2:1 är sammanlagt 989 000 kronor. Kommunen gör en realisationsvinst vid försäljningen om hela köpeskillingen minus det bokförda värdet. Taxeringsvärde för byggnader inom Berga gård saknas. Djursholms AB betalar stämpelskatt (4,25%) på köpeskillingen samt lagfartskostnader. Bolaget kommer finansiera köpet genom nyupplåning.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna köpeavtal gällande överlåtelse av del av Danderyd 2:1 (Berga gård) till Djursholms AB

[Klicka här för att ange text.](#)

Åsa Heribertson
Kommundirektör

David Grind
Plan och exploateringschef

Handlingar i ärendet
Tjänsteutlåtande
Köpeavtal gällande överlåtelse av del av Danderyd 2:1 till Djursholms AB
Värdering Bryggan
Värdering Svefa

Expedieras
Fastighetsnämnden
Djursholms AB