

Beslutsunderlag för försäljning av
prästgården (Vega 9) i Vaxholms församling



Innehåll

• Bakgrund	3
• Bo i Gemenskap	4
• Sveafastigheter Bostad AB	8
• Andra intressenter	8
• Överväganden – värderingskriterier och slutligt ställningstagande	9
• Kyrkoordningen	10
• Inhämtande av synpunkter från Stiftets egendomsjurist	10
• Mäklarvärderingar av Prästgården	12
• Information till kyrkoråd, kyrkofullmäktige och allmänheten	13
• Intentionsavtal	13
• Vägen till försäljning och byggnation	14

Bakgrund

Vaxholms prästgård ligger som en pärla när man svänger förbi kyrkan nerför backen mot Hamngatan. För många Vaxholmsbor är det en viktig byggnad som tillhör en del av det genuina Vaxholm.

Många har turerna varit runt prästgården sedan förre kyrkoherden flyttade ut för fem år sedan. Vaxholmsborna fick möjlighet att säga sitt i en förfrågan som gjordes i Vaxluset. En del svar kom in och flertalet tyckte man skulle nyttja byggnaden till äldreboende eller som flyktingboende. Några tyckte att vi skulle ha kyrkans verksamhet i prästgården.

En undersökning av möjligheten att flytta över verksamhet till prästgården har gjorts. Det konstaterades då att församlingsgårdarna i Vaxholm och på Resarö uppfyller de krav på arbetsplatser och verksamhetslokaler som behövs. Dessutom finns Gamla Brandstationen i kyrkans absoluta närhet med ändamålsenliga lokaler, där viss verksamhet redan bedrivs. Att splittra upp arbetsgruppen i tre lokaler var ytterligare en negativ faktor att ta hänsyn till.

Den stora flyktingtillströmningen till Sverige aktualiserade prästgården som lämpligt boende för ensamkommande flyktingbarn. Långt förda förhandlingar med två intressenter strandade då staten drog in de generösa subventioner som tidigare utgått till denna form av boende.

Sedan drygt två år tillbaka bedriver den ideella föreningen En hjälpande Hand verksamhet i en del av prästgården hyresfritt. En fin och viktig diakonal verksamhet där flera av Vaxholms föreningar är delaktiga. Övervakningen hyrs ut till en familj som fått uppehållstillstånd. Trots uthyrning går prästgården med ett underskott på cirka 50 000 kr/år.

Sedan länge har kyrkorådets ledamöter varit eniga om att det inte är försvarbart att ha och bekosta underhåll av fler fastigheter än vad församlingen har behov av. Dock finns oenighet om vilken fastighet som ska avyttras – prästgården eller brandstationen.

Våren 2016 uppvaktades kyrkorådets ordförande av föreningen Bo i Gemenskap Vaxholm. De hade sedan länge sett prästgården som ett möjligt objekt för gemensamhetsboende. De bad om ett möte där de presenterade föreningen och sina tankar. Informationen fördes vidare till kyrkorådet och flertalet ledamöter från POSK tyckte att idén var mycket intressant och väl värd att arbeta vidare med. Även ledamöter från ToF inbjöds av Bo i Gemenskap för att få samma information.

Diskussioner har fortlöpande förs med Bo i Gemenskap. En viktig fråga var hur planerna skulle kunna realiseras. I församlingens verksamhet finns ingen kunskap och inget utrymme för byggnation och förvaltning av fastigheter. 2017 presenterade Bo i Gemenskap en tilltänkt samarbetspartner vars affärsidé bl.a. är att bygga och långsiktigt förvalta hyresfastigheter.

Bo i Gemenskap Vaxholm, presentation

Underlag för vidare bearbetning av
Program för BiG Vaxholms kollektivhus

ÖVERGRIPANDE PROJEKTIDÉ – BIG

BiG ska - eventuellt i samarbete med ett bostadsföretag - utveckla och uppföra ett hus för kollektivboende i Vaxholm. Gemenskapen skapas genom att de boende, efter förmåga, aktivt deltar i både obligatoriska arbetsuppgifter och frivilliga aktiviteter.

Bakgrund

BiG är en ideell intresseförening, som arbetar för att skapa olika typer av kollektivboende i Vaxholm. Föreningens målsättning är att det åtminstone skall finnas ett kollektivboende i Vaxholm. BiG verkar för att projektet skall genomföras med ett långsiktigt hållbart mål både socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

Målgrupper

Föreningen skall planera för ett hus avsett för personer som är 45+ utan hemmavarande barn, som har arbetsgemenskap som grund och som önskar bo i gemenskap i Vaxholm. Gruppen ska helst ha en jämn spridning i ålder och kön.

KÄRNVÄRDEN

Gemenskap

De gemensamma måltiderna, matlagningen, den vardagliga omsorgen om varandra och omsorgen om huset och trädgården är centrala uppgifter och medverkar till att skapa gemenskap. De yteffektiva lägenheterna med handikappanpassade badrum, men med relativt små kök, kompletteras med de gemensamma utrymmena: ett välutrustat kök, matsal, vardagsrum/bibliotek/litet mötesrum, gästrum, tvättstuga, hobbylokaler samt utrymmen för föreningens administration.

Gemenskap med andra utanför huset

Kollektivhuset borde kunna bli en mötesplats för andra grupper än de som bor i huset, t ex. för sång- och musik, studiecirklar, motion etc. En gång om året har alla kollektivhus som är med i "Kollektivhus.nu" öppet hus och bjuder in folk som är nyfikna på företeelsen "kollektivhus"

Arbetsgrupper

För att uppnå den gemenskap som eftersträvas tror vi att de boende måste ingå i någon eller några av följande arbetsgrupper: kök och matlagning, städning samt gruppen för antagande av nya hyresgäster. Medlemmarna bör cirkulera i arbetsgrupperna för att tillvarata och utveckla de kompetenser som finns.

Enkelt att träffas

Överskådlig och lättillgänglig placering av de gemensamma lokalerna, främst matsal, vardagsrum/bibliotek och tvättstuga är viktig. Även entrén med postfack skall placeras centralt.

Hållbart – ekologiskt, socialt och ekonomiskt

Byggnationen bör ligga i framkant av ekologiskt hållbart byggande.

I BiG Vaxholm är det inte bara byggnaden som är ekologisk utan även hela livsstilen där man så långt som möjligt arbetar för en uthållig utveckling ur alla perspektiv.

Den ekonomiska hållbarheten innefattar både byggprocessen, bostadsytornas placering, med stora gemensamma ytor på bekostnad av de privata.

Det dagliga livet med gemensamma måltider, delade resurser såsom verktyg, tidningar, licenser mm bidrar till hållbarheten från alla aspekter. Bogemenskapen satsar på att använda trafiksystemet hållbart och i första hand gå, cykla eller använda kollektivtrafiken. En bilpool kan anslutas och de som vill använda privat bil bekostar själva sin parkeringsplats.

Social hållbarhet innebär också att vi redan i planeringsprocessen satsar särskilt på god tillgänglighet för olika former av funktionsnedsättning.

UTFORMNING

Tomt

BiG Vaxholm förordar att tomten ska ligga centralt i Vaxholm för att minimera färdtjänstresor och/eller bilåkande. Det ska vara nära till kollektiva färdmedel och i övrigt lättillgängligt utan branta backar.

Arkitektur och byggnad

BiG Vaxholm strävar efter en så låg boendekostnad och hyra som möjligt, därför är det viktigt med rationalitet, systemtänk och genomtänkta materialval. Den yttre arkitekturen skall ansluta till områdets uttryck. Vi föreställer oss att en ny byggnad i Vaxholm ska byggas med träfasad och ha ett varierat uttryck genom färg och/eller form.

Den inre miljön skall vara ljus och hemtrevlig och välkomnande. Hela huset utgör alla boendes "hem". Standarden på fast inredning skall hålla för både "handens och ögats slitage", dvs. vara av bra kvalitet och inte modebetonad. Detsamma gäller ytskikten både inomhus och utomhus.

LÄGENHETERNA

Lägenhetsfördelning

Samtliga lägenheter ska vara effektiva och smarta för att spara kvadratmetrar, och på så sätt hålla nere hyran. De gemensamma utrymmena utgör 10 % - 20 % av totala bostadsytan och kompenserar för de litet mindre lägenheterna.

Fördelningen nedan ska ses som ett exempel. En enkät är under utformning och kommer att ge en sannare bild av behovet.

Ca 10 %	1 RoK	ca 25 – 30 m ² gärna sovalkov
Ca 50 %	1,5 RoK	ca 35 – 40 m ² plats för separat sovdel
Ca 30 %	2 RoK	ca 50 m ² olika storlekar, plats för dubbelsäng i ett antal
Ca 10 %	3 RoK	ca 60 - 65 m ²

Totalt handlar det om 20 - 40 lägenheter.

Några viktiga kvaliteter i lägenheterna (fördjupas i programmet)

- Möblerbar loftgång är önskvärd och bör utredas om det kan ersätta balkong eller fransk balkong. Kanske typ inglasad balkong som går att öppna upp?
- Köken ska vara yteffektiva – med delad kyl/frys, plats för smal diskmaskin alt. kompakt diskmaskin (bänkdiskmaskin för inbyggnad) och för mikro med ugnsfunktion. Smal spis med induktion alternativt lös platta. Timer för samtliga spisar och för eluttag till vattenkokare och kaffebryggare.
- Gärna öppen planlösning mellan kök och rum/vardagsrum.
- Genomtänkta kvaliteter för funktionsnedsatta – t ex. stora siffror på hiss, dörrkoder etc. Badrum anpassas för funktionsnedsatta, (130 cm vändradie för rullstol).
- Ett mindre förråd till varje lägenhet.
- Bra möjligheter till sopsortering (t.ex Stala ekosystem 2-2)

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Kök och matsal/vardagsrum/bibliotek/litet mötesrum

De gemensamma lokalerna skall ligga centralt och vara lätta att överskåda från entrén. Fokus läggs på utformningen av kök och matsal/vardagsrum/bibliotek. Köket ska vara trivsamt och väl genomtänkt utifrån att många, icke utbildade kockar, ska kunna hjälpas åt. De olika arbetsytorna skall ha ett praktiskt samband och det skall vara lätt att hålla rent. Goda exempel på köksutformning i bogemenskaper finns i Byggforskningsrådets rapport från 1988 "Kök för gemenskap" av Lauthers, Ljungberg, Palm-Lindén. Diskmaskin för rationellt arbete behövs. Köksförråd för torrvaror och extra köksutrustning tillkommer. Matsalen utformas för ca 20 - 40 sittande till vardags och vid fest kan delar av vardagsrummet användas och ca 40 - 60 platser skapas totalt. Förråd för extra stolar och bord tillkommer.

Det ska också finnas plats för soffgrupp och bokhyllor i någon del av matsalen/vardagsrummet/biblioteket samt en avskiljbar del för mindre möten. Matsalen skall ha minst en direkt utgång till trädgården. Det ska även finnas varumottagning till köket och ett litet kontorsutrymme i anslutning till köket/matsalen.

Trädgården

Ytorna runt huset ska vara en trädgård - föreningens lunga. Vid entrén skall det finnas plats för plantering och sittbänk. I den större delen av trädgården ska man kunna ha prydnadsväxter, odla grönsaker och frukt, kunna ta sig en kopp kaffe i solen, umgås med sina grannar, men även en lugn och stilla eftermiddag kunna sitta lite avskilt och läsa en bok. Förråd för trädgårdsredskap kan skapas i trädgården och medverka till rumsbildningen.

Tvättstuga (i anslutning till övriga gemensamhetsutrymmen)

Tvättstuga ska vara välutrustad för klädvård och skall innehålla två tvättmaskiner som kan bokas, men även en maskin som inte kan förbokas. Övriga funktioner som ska vara med är mangel, torkskåp, torktumlare och strykbräda samt timer till eluttaget för strykjärnet. Tvättstugan ska vara hemtrevlig.

Parkering/Cykelförråd/Barnvagnsförråd för gäster

De boendes önskemål om en så långt möjlig bilfri miljö medför ca 6 st parkeringsplatser fördelade på 1-2 st gästplatser, 1-2 st bilpoolsplatser och 1-2 st handikapplatser. Cyklarna ska kunna parkeras

enkelt och tryggt. Varje lägenhet ska ha plats för 1 st cykel utvändigt samt 1,5 st i cykelförråd per lägenhet. För gäster med barnvagn ska finnas plats inomhus för dessa.

Hobbyrum

I hobbyrummet ska man kunna göra enklare göromål såsom att måla om en stol eller renovera en cykel. Det är bra om man kan ansluta hobbymaskiner och att här finns vatten och avlopp. Plats för en hyvelbänk eller motsvarande.

Ytskikten skall vara tåliga och det är bra om rummet kan nås utifrån. Om möjligt kan hobbyrummet kombineras med plats för textilt arbete eller ateljé. Förrådsutrymmen är viktiga.

Motionsrum

För att förstärka möjligheterna till ett aktivt och rörligt liv för de boende bör det finnas ett motionsrum med lämpliga träningsredskap.

Entré/Lobby

Entrén ska vara ljus och generös och den ska ge hemkänsla. Det ska finnas handikapptoalett och plats att hänga av sig. Det ska vara möjligt att sitta i entrén. Entrén ska övergå i en lobby som på ett öppet och naturligt sätt övergår till samlings/gemensamhetslokal.

Gästrum

Det ska finnas två gästrum med plats för 4 - 6 personer. Det ska finnas tillgång till toalett och dusch.

Upprättad av arbetsgruppen för Programskrivning

Beslutad av styrelsen 2017-01-25

Reviderad

Eva Westberg, ordförande

Sveafastigheter Bostad AB, information hämtad ur folder

Sveafastigheter Bostad grundades 2014 med målet att utveckla och långsiktigt förvalta hyresbostäder i Storstockholm, Uppsala, Västerås och Mälardalen. Vår målsättning är att utveckla attraktiva hem i en trevlig och hållbar miljö, där våra hyresgäster ska trivas och må bra. Vi vill möjliggöra för fler att kunna bo i hyresrätter såväl som bostadsrätter och vår vision är att vara en ledande utvecklare och förvaltare av hållbara och funktionseffektiva bostäder med hög kundnöjdhet. Vi strävar hela tiden efter att uppnå våra kärnvärden.

Våra kärnvärden innebär bland annat att vi ska vara en pålitlig och närvarande förvaltare, en innovativ och kreativ utvecklare, en långsiktig samhällsbyggare samt en proaktiv och drivande partner. Vi arbetar gärna i nära samverkan med kommuner för att skapa liv i gaturum med verksamheter som tillför liv och rörelse samt ökar tryggheten i området.

Se vidare presentation, **bilaga 3**

Andra intressenter

Under de år som prästgården stått outnyttjad, har ett flertal personer och företag hört av sig för att efterhöra möjligheten att hyra fastigheten, antingen som privatbostad eller för att bedriva verksamhet i. Alla planer har stupat på det stora behovet av renovering och kostnaden att anpassa till tänkt verksamhet. Den hyresnivå som krävts för att finansiera en delrenovering har inte stått i paritet med det intressenterna varit villiga att ge.

Två förslag som bearbetats:

1. Hyra av Prästgården för Konferens, sommarcafé och kontor

Affärsidé: Prästgården är inte i bruksskick utan en renovering krävs för att hyra den för ändamålet konferens, sommarcafé och kontor. Jag skulle också gärna ta emot grupper för begravningskaffe om det inte är konkurrerande med församlingsgården. Min tanke är att jag renoverar den för ca 2,5 milj (enligt tidigare kalkyl där taket ej är medräknat). Kyrkan betalar tillbaka dessa pengar till mig med 500.000 kr/år, jag står för räntan. Med denna stora investering är önskemålet att få hyra första perioden under 5 år och därefter 3 år i taget. Önskemål på hyra 10.000 kr/mån samt naturligtvis alla driftskostnader. Renoveringen av fasaden som redan ligger i er budget kvarstår och omfattas inte i dessa 2,5 milj.

Kommentar: Redan en snabb genomräkning av kostnader och intäkter ger vid handen att församlingen skulle finansiera en stor del av konferensverksamheten, varför detta inte är något realistiskt alternativ.

2. Paradox Properties

Intresseanmälan att förvärva fastigheten Vega 9

Affärsidé: Med förvärvet av Prästgården har vi som ambition att i nära dialog med församlingen och Vaxholmsborna skapa en ny och unik plats i Vaxholm. Vi vill framförallt

värna om Vaxholms historiska och kulturella arv med trähusbebyggelse. Trähusbyggnation har även fått en renässans i och med att miljöfaktorer blir allt viktigare vilket också är anledningen till att vårt byggsystem är helt byggt i trä.

Detaljplanen tillåter idag ej bebyggelse av ett flerbostadshus. Paradox avser att driva planprocessen för en detaljplaneändring. Detta kommer även vara villkorat vid köpet av kv Vega 9. Köpeskilling: 18 000 000, Handpenning 10% 1,8 Mkr.

Ett förbehåll är att den nya detaljplanen ska tillåta bebyggelse för minst 3 våningar med en total BTA på minst 1750 m².

... För att säkerhetsställa ett lokalt inflytande, en ökad gemenskap och ett lokalt ägnade ser vi att en lokal bostadsrättsförening skall vara ägare av fastigheten. Vid ett uttalat behov av hyreslägenheter ser vi till att vid vår försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen upplåts x antal av fastighetens lägenheter i hyresrättsform och där ett hyresavtal som reglerar hyresvillkoren mellan bostadsrättsföreningen och hyresgästen skrivs.

Kommentar: Köpeskillingen intressant, men vi kan som församling inte acceptera ett villkor som innebär att det byggs flerfamiljshus med minst 3 våningar. Inte heller är det av intresse att bidra till att det byggs fler dyra bostadsrätter i Vaxholm.

Överväganden – värderingskriterier och slutligt ställningstagande

I analysarbetet har vi listat 8 möjliga förslag till prästgårdens framtida nyttjande och ställt dessa mot olika konsekvenser.

Förslag

1. Bo i gemenskap – Sveafastigheter Bostad köper hela fastigheten, bygger hyresbostäder och renoverar prästgården för uthyrning till Bo i gemenskap.
2. Bo i gemenskap – Sveafastigheter Bostad köper mark för att bygga hyresbostäder till Bo i gemenskap, vi behåller och renoverar prästgården för uthyrning till Bo i gemenskap.
3. Paradox Properties förvärvar fastigheten och bygger bostadsrätter.
4. Konferens, Café och kontor för uthyrning för 10.000 kr/mån. Beräknad ombyggnation 2,5 mkr.
5. Bygga lägenheter i egen regi på Prästgårdstomten
6. Tjänstebostad
7. Rusta upp som församlingsgård
8. Uthyrning som bostad/kontor

Konsekvenser

- Investering
- Finansiering
- Driftkostnader
- Församlingens värderingar: Hyresrätter/Bostadsrätter
- Församlingens verksamhet, nya möjligheter
- Församlingens kompetens och kapacitet
- En hjälpande hand
- Rådigheten

- Prästgården som byggnad bevaras, garanti?

Slutligt ställningstagande

Efter noggrann genomgång av konsekvenserna för de olika förslagen och med församlingens grundläggande uppgifter i fokus, framstår försäljningen av Prästgården till Sveafastigheter Bostad AB för byggnation av gemenskapsboende enligt BiG:s koncept som det självklara alternativet. Vi mister rådigheten över Prästgården men får, och kan ge många mervärden.

- Prästgårdens bevarande som byggnad
- Prästgården renoveras
- Konceptet passar med församlingens värdegrund
- Möjlighet att påverka byggrätt i detaljplan
- Byggbolag med fokus på social hållbarhet och ny miljövänlig teknik
- Byggnation av hyresbostäder
- Erbjuder gemenskap för boende
- Motverka ensamhet, en viktig diakonal uppgift
- Möjlighet att bedriva verksamhet i en del av Prästgården
- Samlingsplats för unga o äldre
- Bra pris relaterat till utförd värdering
- Kapital för att renovera kyrkan och församlingens övriga byggnader
- Kapital att utveckla verksamheten
- Förbereda minskade intäkter i framtiden

Kyrkoordningen

2 kap. Församlingens uppdrag

Församlingens uppgifter

§1 Församlingen är det lokala pastorala området. Församlingens grundläggande uppgift är att fira gudstjänst, bedriva undervisning samt utöva diakoni och mission.

Församlingen har ansvar för den kyrkliga verksamheten för alla som vistas i församlingen....

....Församlingen ska anställa och avlöna den personal samt anskaffa och underhålla den egendom som behövs för församlingens verksamhet.

§2 Församlingen får bedriva näringsverksamhet om den har en naturlig anknytning till församlingens grundläggande uppgift.

47 kap. Ekonomisk förvaltning m.m. för församlingar och pastorat

Mål för den ekonomiska förvaltningen

§1 Församlingen ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet. Församlingen ska ha en ekonomisk ställning som utgör en betryggande buffert för ekonomiska påfrestningar.

Inhämtande av synpunkter från Stiftets egendomsjurist

Mail till egendomsjurist Karin Lindfors 20181126

Hej Karin,

Försökte nå dig per telefon, men skriver nu detta mail istället.

Jag skriver till dig för att inhämta råd från dig i egenskap av egendomsjurist.

I Vaxholms församling finns en prästgård som nu delvis hyrs ut till en familj som fått uppehållstillstånd och delvis används av en hjälporganisation för kläddutdelning och cafe för möte mellan nyanlända och Vaxholmsbor.

För några år sedan uppvaktades vi av föreningen Bo i gemenskap som såg prästgården som en utmärkt byggnad för föreningen. Tanken var att bebygga den stora tomten med hyreshus som placerades så att de väl smälter in i miljön. Prästgården skulle då rustas upp och användas som gemensamhetslokaler. Efter ytterligare ett tag presenterade de ett byggbolag, Svea fastigheter, som samarbetspartner. Svea Fastigheters koncept är att bygga och förvalta hyreslägenheter. För ett år sedan som ett bud på prästgården på 16 mkr, under förutsättning att kommunen gick med på en planändring och att viss byggyta kunde erhållas. Ett intentionsavtal skulle upprättas i väntan på att kommunen ger besked om ändrad plan. Medlemmar i Bo i gemenskap har uppvaktat stadens politiker och erhållit positiva muntliga besked.

Tanken tilltalade många av oss förtroendevalda. Här ser vi en möjlighet att tillföra Vaxholm både gemenskap för ensamma och lägenheter att hyra. Ensamhet är ett stort bekymmer för många och i Vaxholm finns få hyresrätter. Församlingen kan dessutom hyra en begränsad del av prästgården för verksamhet, samt vid helger nyttja den tilltänkta matsalen med plats för många.

Vi har haft flera diskussioner med både Bo i Gemenskap och Svea fastigheter och även kontrollerat byggbolagets ekonomi och pågående projekt.

Kontakt har tagits med lokal mäklare som fått ett uppdrag att sondera med förutsättningar enligt ovan alternativt en försäljning till vårdbolag. Mäklaren värderar prästgården till 10 - 12 milj. på grund av dess centrala läge, trots mycket eftersatt underhåll.

Majoriteten av ledamöterna i kyrkofullmäktige är positiva till en försäljning enligt ovan, men ett antal är mycket tveksamma. Det har kommit i ytterligare ett bud på 18 milj. från ett bolag som önskar bygga bostadsrätter på tomten, men det är inte ett koncept vi är intresserade av.

Mina frågor:

Finns det någon rådighetsinskränkning vi behöver ta hänsyn till?

Måste prästgården annonseras "öppet" för bästa bud? Det är just detta koncept som tilltalar oss och några andra aktörer på marknaden finns inte som passar in.

Finns det i övrigt några överväganden vi måste göra för att denna plan ska förverkligas?

Vore så tacksam för svar!

Vänlig hälsning

Åsa Klint
kyrkorådets ordförande i Vaxholms församling
070-7347334

Samma dag ringer Karin Lindforss upp mig och meddelar att det inte finns några krav som måste uppfyllas än att vi som förtroendevalda har att förvalta församlingens egendom på bästa sätt.

Hon betonar vikten av att ha en transparent process där tillfälle till information och frågor finns. Hon påtalade även möjligheten att vi vid förhandlingar med Sveafastigheter Bostad AB, inte låser oss vid ett totalpris utan att vi kan nyttja möjligheten att ta betalt per byggrätt, boarea etc. Hon gav mig slutligen tips på två fastighetsadvokater som Stiftet anlitar. I övrigt tyckte hon att det var ett spännande projekt./åk

Mäklarvärderingar av Prästgården

Det har vid flera tillfällen tagits kontakt med lokala mäklare för att få en uppfattning om prästgårdens värde. Förutom nedanstående kontakter har jag vid ett flertal tillfällen hört mig för med Svensk Fastighetsförmedling i Vaxholm både per mail och genom besök på deras kontor. Jag har redogjort för förutsättningarna, men någon spekulant har de inte kunnat presentera.

Leslie Öqvist <oqv@peaceisland.se>
till Caroline, mig, se

16 apr. 2015 15:22

Hej,

Som tidigare meddelats till Bengt kolliderar kvällens möte dessvärre med ett sedan tidigare inbokat engagemang för mig och jag kan därför ej delta.

Avs värdering har jag varit i kontakt med mäklare, besökt prästgården samt brandstn och fått ett indikativt värde för berörda fastigheter i befintligt skick:

Prästgården, 10 M (+ ev 5 till om tomten kan styckas – det kräver dock kontakt med kommunen som jag i detta skede ej rekommenderat).

G:a Brandstn, 5 M (som har betydande begränsningar avseende Q märkt område).

Med önskan om ett givande möte.

Med bästa hälsningar,

Leslie

Mail från George Karngård, Mäklarringen 20180425

Hej!

Ber om ursäkt att det tagit tid.

Har kontrollerat så lång jag kunnat.

Värdet på huset enligt värderingsdata är 13.790.000:- för huset som det står.

Med fastighetens läge och historia bör man kunna få 14.000.000 - 15.000.000:- i dagsläget, detta utan att ha sett hur skicket är invändigt.

Att kunna få ihop 30-35 små lägenheter ser jag som svårt.

Om man kalkylerar med 1.000kvm boarea så är byggrätten värd 10.000.000 -12.000.000:-.

Detta efter att dragit igenom processen med Vaxholms kommun vilket kan ta upp till 5 år med överklaganden osv.

Vårdboende kan även det gå att få igenom totala boarean är i minsta laget och processen är lång och vansklig.

Värdet för vårdboende bör ligga på 12.000.000 -13.000.000:-.

Sammanfattningsvis är det bästa att sälja fastigheten som den är, minst risk sett till investering och tid.

Vill slutligen poängtera att jag inte sett huset invändigt och vet inget om dess skick.

Lycka till och trevlig kväll.

Värdering och fastighetsutdrag kommer i separata mejl.

Med vänlig hälsning,
Mäklarringen
Georg Kanegård
070-5744020

Värdering bilaga 4

Mailväxling med Georg Kanegård 20181207

Hej Georg!

Vi har nu diskuterat olika lösningar för prästgården i gruppen, och kommit fram till att en upplåtelse för någon form av gemenskapsboende är det som känns aktuellt. Det har under många år kommit en rad rapporter om människors ohälsa på grund av ensamhet. Kan vår församling på något sätt bidra till att minska ensamheten, känns det som en värdefull diakonal insats.

Som vi berättade för dig vid vårt möte har vi uppvaktats av en ideell förening, Bo i gemenskap, Vaxholm. Denna förening har i sin tur inlett en kontakt med ett bygg-/förvaltningsbolag som erbjuder sig att bygga ca 35 små lägenheter i passande husbebyggelse på fastigheten samt med varsam hand renovera prästgården till gemenskapslokaler. Vi har fått ett bud på 16miljoner kr vid försäljning. Villkor är att detaljplanen kan ändras så att byggnation enligt deras plan kan göras. Vi vet att politikerna i Vaxholm är positivt inställda till idén.

Har du något koncept som matchar ovanstående, är du varmt välkommen med förslag.

Med önskan om en fin adventstid!

Åsa

Georg Kanegård <georg.kanegard@maklarringen.se>

till mig

Hej Åsa!

Jag tror ni funnit rätt spekulant och ni bör jobba vidare på den linjen.

Behöver Ni hjälp att knyta ihop säcken står jag till förfogande.

Med vänlig hälsning

Georg Kanegård

Information till kyrkoråd, kyrkofullmäktige och allmänheten

Information om och av Bo i Gemenskap och Sveafastigheter Bostad AB har lämnats vid flera tillfällen, både till kyrkoråd, personal och till kyrkofullmäktige. Den 8 januari i år gästade Kerstin Kärnekull, arkitekt, författare och föreläsare om Gemenskapsboende Vaxholms församling, och höll en föreläsning för allmänheten. Denna föreläsning annonserades i lokaltidning och på kyrkans anslagstavlor. Här fanns också möjlighet att ställa frågor. Även tankarna om prästgårdens nyttjande och information av Bo i Gemenskap lämnades vid detta tillfälle. Ett 70- tal personer kom till denna föreläsning.

Intentionsavtal

Processen med byggnation av hyresrätter och skapande av gemenskapslokaler i Prästgården kräver ändring av detaljplanen för området. Detta kommer att ta lång tid. I väntan på ändringen av detaljplanen som möjliggör en försäljning till Sveafastigheter Bostad AB föreslås att ett intentionsavtal upprättas mellan parterna. Detta avtal ska ses som en viljeyttring mellan parterna och

möjliggör att en ansökan om planbesked kan lämnas till kommunen. Ett förslag på intentionsavtal bifogas.

Vägen till försäljning och byggnation

- Intentionsavtal Beslut i KF
- Planbesked från kommun
- Köpekontrakt (Jurist) Beslut i KF
Handpenning betalas
- Ny detaljplan – arbete påbörjas.
- Renovering av prästgården, bekostas av Sveafastigheter Bostad AB
- Detaljplan vinner laga kraft
- Bygglov vinner laga kraft
Resterande köpeskilling

Vi står inför ett av de viktigaste beslut som fattats i Vaxholms församling. Det krävs en god ekonomi för att hålla församlingens alla verksamheter igång. Renovering och underhåll av vår kyrka och övriga byggnader i församlingen kräver stora investeringar. Vi är i kyrkorådet eniga om att vi har en fastighet för mycket. Det råder delade meningar om vilken fastighet som ska säljas. Samtliga medlemmar i POSK står bakom nu föreslagna försäljning av Prästgården. Vi ser genom försäljningen en möjlighet att främja gemenskap, tillföra hyreslägenheter och få prästgården upprustad och ianspråktagen på ett värdefullt sätt.

Underlaget framtaget av kyrkorådet utsedd förhandlingsgrupp bestående av Sven Morin och Åsa Klint, samt Janne Wester - samtliga från nomineringsgruppen POSK.

När du kommer runt kyrkan ska
prästgården ligga och lysa i solen