



InstanceName

§5

Dnr KS 2019-1466

Försäljning av Norrvreta 1:6, Singö skola Beslut

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott överlåter fastigheten Norrvreta 1:6 till budgivare 5.
2. Kommunstyrelsekontoret får i uppdrag att upprätta och teckna avtal med ett förbehåll innebärande att kommunen ska ges förköpsrätt i händelse av att föreningen avser överlåta eller vidta fastighetsregleringsåtgärder med fastigheten.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har tidigare beslutat att fastigheten Norrvreta 1:6 skall försälas på öppna marknaden efter att Singö utveckling tackat nej till det erbjudande Norrtälje kommun kommit med. Försäljningen har påbörjats och budgivningen avslutades den 10 december 2019. Med anledning av att det finns formkrav för försäljningen av fast egendom är inte inkomna bud juridiskt bindande varför beslut om försäljning och upprättande av köpehandlingar bör fattas och genomföras snarast.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande Norrvreta1_6 benjamin 20200114

Bilaga 1. Samtliga budgivare

Bilaga 2 - Mail från Singö förening

Beslutande sammanträde

Yrkanden

Bino Drummond (M) yrkar att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att avyttra fastigheten Norrvreta 1:6 till budgivare 5 samt uppdrar till kommunstyrelsekontoret att upprätta och teckna avtal med ett förbehåll innebärande att kommunen ska ges förköpsrätt i händelse av att föreningen avser överlåta eller vidta fastighetsregleringsåtgärder med fastigheten.

Ulrika Falk (S), Andrea Kronvall (SD), Camilla Rydstrand (MP), Robert Beronius (L) och Olle Jansson (S) yrkar bifall till Bino Drummonds (M) förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens arbetsutskott kan besluta i enlighet med Bino Drummonds (M) yrkande finner att utskottet beslutar i enlighet med yrkandet.

Beslutet ska skickas till

Tillväxt- och utvecklingsenheten



Kommunstyrelsekontoret

Handläggare: Benjamin Råd Vaher
Titel: Exploateringschef
E-post: Benjamin.rad-vaher@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslut om försäljning av Norrvreta 1:6 även känt som Singö skola

Förslag till beslut

Kommunstyrelsekontoret överlämnar tjänsteutlåtandet till kommunstyrelsens arbetsutskott utan eget ställningstagande.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Kommunstyrelsen har tidigare beslutat att fastigheten Norrvreta 1:6 skall försälas på öppna marknaden efter att Singö utveckling tackat nej till det erbjudande Norrtälje kommun kommit med. Försäljningen har påbörjats och budgivningen avslutades 2019-12-10. Med anledning av att det finns formkrav för försäljning av fast egendom är inte inkomna bud juridiskt bindande varför beslut om försäljning och upprättande av köpehandlingar bör fattas och genomföras snarast.

Bakgrund

Fastigheten Norrvreta 1:6 har stått tom sedan nedläggningen av Singö skola 2016. Då kommunalt ägandeskap ska begränsas till fastigheter med strategisk betydelse för verksamhet i egen regi samt för att undvika onödiga driftskostnader har beslut tagits att fastigheten Norrvreta 1:6 skall avyttras.

Singö utveckling ekonomiska förening har 2019-08-27 av Norrtälje kommun erbjudits förvärva del av fastigheten Norrvreta 1:6 inklusive byggnader för en köpeskilling om 550 000:- samt arrendera resterande del av fastigheten Norrvreta 1:6.

I Kommunstyrelsens beslut från 2019-09-16, § 96 , står att läsa:

"Under förutsättning att Singö utveckling ekonomiska förening tackar nej till det erbjudande som kommunen lämnat, ska fastigheten med Singö skola läggas ut till öppen försäljning och säljas till den köpare som kan erbjuda bästa pris samt bästa nytta för medborgarna och den omkringliggande bygden, det vill säga att överlåtelsen av fastigheten leder till ökat antal arbetstillfällen, att fastigheten används för att uppföra ett trygghetsboende, särskilt boende, skola eller annan verksamhet som faller inom ramen för synnerliga skäl i kommunallagen 2 kap 8 §."

Singö utveckling ekonomiska förening tackade nej till erbjudandet från Norrtälje kommun. På grund av detta startade Norrtälje kommun en försäljning av fastigheten på öppna marknaden.

Koppling till gällande styrdokument

Norrtälje kommuns lokalförsörjningsplan. KS 2019-12-02 §159
Mål & budget 2020-2022

Lagkrav

Kommunallag (2017:725)
Jordabalken (1970:994)



Samberedning

Ärendet har beretts inom kommunstyrelsekontoret.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har beslutat (KS 2019-09-16, § 96) att fastigheten Norrvreta1:6 skall läggas ut till öppen försäljning och försäljas till den köpare som kan erbjuda bästa pris samt bästa nytta för medborgarna och den omkringliggande bygden, det vill säga att överlåtelsen av fastigheten leder till ökat antal arbetstillfällen, att fastigheten används för att uppföra ett trygghetsboende, särskilt boende, skola eller annan verksamhet som faller inom ramen för synnerliga skäl i kommunallagen 2 kap 8 §. I kommunens Lokalförsljningsplan 2019-2030 (KS 2019-12-02 §159), sida 7, andra stycket, sista meningen, står att läsa:

"Sedermera ska fastigheter som bedöms sakna strategiskt värde avyttras till största möjliga ekonomiska värde för kommuninvånarna."

Efter detta beslut påbörjades försäljningen av Norrvreta 1:6 och fastigheten annonserades ut till försäljning av Maklarhuset i Norrtälje onsdagen den 20/11-19 på Hemnet.se, Maklarhuset.se, Booli.se samt Blocket.se. Visningar skedde torsdagen den 28/11-19 samt lördagen den 30/11-19.

Budgivningen startade måndagen den 2/12-19 och stannade 8/12-19 på 2 250 000:- totalt var det 5 st budgivare med i budgivningen.

Efter genomgång av de inkomna buden anser kommunstyrelsekontoret inte att det framkommit några synnerliga skäl enligt kommunallagen 2 kap 8§ i något av de inkomna buden. I enlighet med Lokalförsljningsplanen 2019-2030 (KS 2019-12-02 §159) där största möjliga ekonomiska värde för kommuninvånarna skall iakttas.

I kommunallagens 2 kap 8 § anges att individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare får lämnas endast om det finns synnerliga skäl för det. En ekonomisk förening är i kommunallagens mening en enskild näringsidkare, då en sådan förening har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom ekonomisk verksamhet, och träffas därför av bestämmelsen.

Bestämmelsens utformning innebär att utgångspunkten är att stöd till enskild inte ska ges. Begreppet "synnerliga skäl" ska tolkas restriktivt, vilket således innebär att bestämmelsen endast kan tillämpas i undantagsfall.

I prop. 2016/17:171 sid 304, En ny kommunallag, uttrycks följande om vad som kan vara synnerliga skäl:

"Om det egentliga näringslivet inte levererar service inom ett visst serviceområde som normalt inte ankommer på kommun eller landsting, kan det finnas ett rättsligt utrymme för kommunala åtgärder som annars skulle betraktas som otillåtna. Om servicenivån sjunker klart under det acceptabla kan kommunen ha rätt att lämna ekonomiskt stöd till enskilda näringsidkare för att garantera en viss minimistandard av kommersiell service till hushållen. Allmänt sett gäller en restriktiv syn på kommunala stödinsatser gentemot enskilda företag."

Därtill har det i nämnda förarbete uttalats att när det gäller avgränsningen av tillåtna insatser måste rättstillämpningen kunna anpassas till samhällsutvecklingen. I praxis har exempelvis



hotellverksamhet, bensinstation och livsmedelsbutik bedömts vara verksamheter där understöd till enskild näringsidkare ansetts vara förenligt med lagstiftarens intention.

Av de planerade verksamheterna som anges i den ekonomiska föreningens verksamhetsplan daterad 2 dec 2019 bedöms ingen vara jämförbar med de typer av verksamheter som enligt gällande praxis bedömts lämna utrymme för kommunen att lämna ekonomiskt stöd enligt 2 kap 8 § KL.

Sammanställning av inkomna bud:

Budgivare 1, bud 550 000:-

Singö utveckling ekonomiska förening

Flera villkor finns i budet, dessa villkor har vi ej full rådighet över. Ett exempel på krav är att kommunen skall se till att det finns ett servitut för infiltrationsbädden som ligger på kyrkans fastighet.

Ej säkert att kommunen kan uppfylla kraven i budet. Infiltrationsanläggningen är placerad på mark som ägs av Svenska kyrkan. Något servitut med rätt för kommunen att ha anläggningen placerad där har inte upprättats. För att uppfylla villkoret krävs att fastighetsägaren genom avtal upplåter rätt för Norrvreta 1:6 att ta marken där infiltrationen är belägen i anspråk. Det finns ingen skyldighet för markägaren att medge sådan upplåtelse enligt Jordabalken.

Verksamhetsplan med 9 st olika möjligheter. Befintliga evenemang, vård, café, barn- & ungdomsverksamhet, konsthantverk, kulturverksamhet, allmän samlingsplats, samarbeten och hyresrätter.

Budgivare 2, bud 2 250 000:- fanns redan ett bud på 2 250 000:-

Privatperson

Flera villkor finns i budet, dessa villkor har vi ej full rådighet över.

Ej säkert att vi kan uppfylla kraven i budet.

Möjlighet till uthyrning kanske kommer finnas.

Budgivare 3, bud 2 100 000:-

Privatperson

Inga villkor i budet.

Vill skapa ett sommarcafé med rumsuthyrning i det ena huset i det andra vill man skapa en föreningslokal för div aktiviteter. Man vill även bygga ett gym samt möjligheter för biljard och pingis.

Budgivare 4, bud 2 250 000:- först med att lägga 2 250 000:-

Privatperson

Inga villkor i budet.

En familj med långvarig relation till Singö som skall flytta in permanent i skolbyggnaden. Familjen har även framfört att dom vill föra dialog med Singö hembygd och till självkostnadspris ställa byggnad och angränsande mark till förfogande för de aktiviteter som traditionellt använt fastigheten.

Budgivare 5, bud 381 000:-

Singö skolans vänner ideell förening

Flera villkor finns i budet, dessa villkor har vi ej full rådighet över. Ett exempel på krav är att kommunen skall se till att det finns ett servitut för infiltrationsbädden som ligger på kyrkans fastighet.

Ej säkert att kommunen kan uppfylla kraven i budet. Infiltrationsanläggningen är placerad på mark som ägs av Svenska kyrkan. Något servitut med rätt för kommunen att ha anläggningen placerad där har inte upprättats. För att uppfylla villkoret krävs att fastighetsägaren genom avtal upplåter rätt för



Norrvreta 1:6 att ta marken där infiltrationen är belägen i anspråk. Det finns ingen skyldighet för markägaren att medge sådan upplåtelse enligt Jordabalken.

Verksamhetsplan med 8 st olika möjligheter. Befintliga evenemang, vård, café, barn- & ungdomsverksamhet, kulturverksamhet, allmän samlingsplats, samarbeten och hyresrätter

Konsekvensanalys/riskanalys

Barnkonsekvensanalys

Beslutet om försäljning har inga särskilda konsekvenser ur ett barnperspektiv då fastigheten är tomställd sedan flera år. Ingen av budgivarna har i sina bud garanterat att deras respektive föreslagna verksamhet på fastigheten skulle komma att vara särskilt positiv ur ett barnperspektiv.

Ekonomisk analys

En försäljning av fastigheten ger en intäkt för kommunen med avdrag för omkostnader kopplade till försäljningen och skillnaden mellan det högsta budet och det lägsta budet är 1 869 000 kronor (2 201 500 – 332 500). I omkostnader ingår mäklararvode på 47 000 kronor och annonsering via Hemnet 1 500 kronor. Nedanstående tabell visar försäljningsintäkt för kommunen för samtliga inkomna bud.

	Erlagt bud	Omkostnader	Bokfört värde 31/12	Resultateffekt
<i>Budgivare 1</i>	550 000	48 500	261 530	239 970
<i>Budgivare 2</i>	2 250 000	48 500	261 530	1 939 970
<i>Budgivare 3</i>	2 100 000	48 500	261 530	1 789 970
<i>Budgivare 4</i>	2 250 000	48 500	261 530	1 939 970
<i>Budgivare 5</i>	381 000	48 500	261 530	70 970

För att beräkna resultatmässig effekt i kommunens redovisning behöver hänsyn tas till det bokförda värdet på fastigheten som vid årsskiftet per 31/12-2019 var 261 530 kronor. Den resultatmässiga skillnaden mellan det högsta och det lägsta budet är 1 869 000 kronor (1 939 970 – 70 970). Nedanstående tabell visar resultateffekt för kommunen för samtliga inkomna bud.

	Erlagt bud	Omkostnader	Försäljningsintäkt
<i>Budgivare 1</i>	550 000	48 500	501 500
<i>Budgivare 2</i>	2 250 000	48 500	2 201 500
<i>Budgivare 3</i>	2 100 000	48 500	2 051 500
<i>Budgivare 4</i>	2 250 000	48 500	2 201 500
<i>Budgivare 5</i>	381 000	48 500	332 500

Fastigheten har sedan den blivit tomställd årliga driftkostnader på cirka 220 000 kronor för fastighetsskötsel, uppvärmning, el och dylikt. Utöver det tillkommer kapitalkostnader (avskrivning och ränta) på drygt 60 000 kronor per år, vilket ger en faktisk årlig totalkostnad om cirka 280 000 kronor. De budgeterade kostnaderna för fastigheten år 2020 är däremot knappt 424 000:-, vilket finansieras



genom lokalbanken. Bland de budgeterade kostnaderna återfinns högre belopp, för till exempel snöröjning, halkbekämpning, el och värme, än vad som beräknas nyttjas så länge som fastigheten fortsätter vara outnyttjad.

Jämställdhetsanalys

Inte tillämpligt.

Äldre- och tillgänglighetsanalys

Inte tillämpligt.

Tidplaner

Budgivningen avslutades 2019-12-10. Med anledning av att det finns formkrav för försäljning av fast egendom är inte inkomna bud juridiskt bindande varför beslut om försäljning och upprättande av köpehandlingar bör fattas och genomföras snarast.

Charlotta Rydgren Tillbom
Kommundirektör

Linda Börjesson
Tillväxt- och utvecklingschef
Kommunstyrelsekontoret

Bilagor

Bilaga 1, budgivare 1
Bilaga 2, budgivare 2
Bilaga 3, budgivare 3
Bilaga 4, budgivare 4
Bilaga 5, budgivare 5

Beslut skickas till

Tillväxt- och utvecklingsenheten

Singö skola ska bevaras genom utveckling

Verksamhetsplan för Singö skolfastighet/Norrvreta 1:6

Bakgrund – Bygden bildar Singö Utveckling Ekonomisk förening

Cultural planning är ett samlingsbegrepp för att kartlägga och analysera ett samhälles kulturella resurser. Det är en arbetsmetod för att hitta "platsens själ" i syfte att lyfta fram och utveckla de sidor som är platsens tillgång och särart. Kulturella resurser kan omfatta sociala, politiska, ekonomiska, miljömässiga och symboliska aspekter. Metoden utgår från ett tydligt humanistiskt perspektiv där den sociala dimensionen mellan människan, god livsmiljö och vikten av kultur står i centrum. Och även om arbetet med att återta/köpa Singö skolfastighet inte drivits på en akademisk nivå, finns många paralleller till Cultural planning-tänkandet.

Efter det att skolan m fl byggnader stått tomma i drygt två år anordnades en idégenereringsträff i Bygdegården som var öppen för alla som var intresserade. Träffen var mycket välbesökt och resulterade i många intressanta förslag på vad som kunde utvecklas i och runt Singö skola - om bygden fick återta den efter nedläggningen 2015. En förfrågan om övertagande ställdes till Norrtälje kommun, diskussioner tog vid och avslutades med att Singö Utveckling Ekonomisk förening (SU) bildades hösten 2018. Detta i syfte att köpa skolfastigheten Norrvreta 1:6, enligt "letter of intent" undertecknat av Norrtälje kommun 2018-09-11.

Nästa steg, efter ett övertagande, är att värva fler medlemmar för att få en ännu bredare representation. Medlemmarna/bygden ska över tid kunna ta beslut om vilka ytterligare verksamheter som ska bedrivas. Redan nu har föreningen ca 170 medlemmar. Dessutom är de tre stora föreningarna på Singö (med sina respektive medlemmar) medlemmar i SU, vilket ytterligare breddar representationen.

SU startades som en ekonomisk förening, primärt för att vara en trygg part för medlemmarna, men också för att vara en trygg köpare för kommunen. I definitionen av en ekonomisk förening finns med att den ska verka för medlemmarnas ekonomiska intresse. I vårt fall kan det översättas till att bevara det som redan finns och utveckla Singö - med skolfastigheten som nav - till att bli en ännu bättre plats att leva och bo på, samt besöka. Nu och i framtiden. Vid en eventuell upplösning av SU begränsas medlemmarnas utdelning och övriga tillgångar fördelas till Singö Bygdegårdsförening, Singö Hembygdsförening och Singö Skärgårdsslöjd.

Grundläggande idé

Målsättningen för SU är att bygden själv ska kunna ta ett långsiktigt ansvar för att utveckla bygden. Detta genom att en majoritet av invånarna i bygden innehar ett ägande av fastigheten Norrvreta 1:6 genom föreningen. Enligt föreningens stadgar ska föreningen: "Utveckla Singö som en plats för företagande, kultur, hållbarhet och aktiviteter", vilket innebär att verksamheterna, över lång tid, kan variera beroende av var tids behov. Dvs på samma sätt som Bygdegårdsföreningar och Hembygdsföreningar arbetar. Medlemmarna deltar i verksamheten genom arbetsinsatser och/eller kapitalinsatser.

Denna idé ligger även i linje med Norrtälje Kommuns eget arbete med att förverkliga Landsbygds- och skärgårdsutvecklingsprogrammet med dess handlingsplan. En naturligt prioriterad del i en kommun där landsbygdsbefolkningen utgör 50% (fördelat på drygt 500 byar/samhällen) av kommunens invånare.

Verksamhet

I och kring fastigheten ska en rad verksamheter bedrivas. Dessa ska dels drivas direkt av föreningen, dels av hyresgäster till föreningen - vilket innebär att arbetet med uthyrning kommer att vara en viktig del av föreningens verksamhet.

Tanken är att kombinationen av verksamheter ska gagna såväl bygden som besöksnäringen. Där den senare även genererar "ringar på vattnet" mellan befintlig och ny verksamhet.

Följande verksamheter avser SU bedriva direkt eller indirekt;

1. Befintliga marknader mm

Redan idag och sedan många år, genomförs en rad ideella aktiviteter i och i anslutning till fastigheten. Tidigare under ett samarbete direkt med skolan och på senare år i samarbete med kommunen. Alla dessa aktiviteter riskerar att upphöra om inte fastighetsägaren är förankrad i bygden utan har andra mer privata, alternativt kommersiella intressen. SU kommer att verka för att fortsätta med nedanstående aktiviteter som en självklar del under devisen: "Utveckling genom bevarande".

Samtliga aktiviteter är viktiga för besöksnäringen.

- Midsommarfirande
- Skördefester
- Julmarknader
- Hantverksdagar
- Singö Skärgårdsslöjds utställning i lokalerna under hela sommaren

2. Vård

Idag saknas en samlingslokal för hemtjänsten i området. Personalen utgår från Älmsta och det är mellan 20 och 30 kilometer till Fogdö och Singö. Då personalens raster och toalettbesök mm inte bör ske hos brukarna, är behovet av en centralt belägen lokal på Singö betydande. I dialogerna med Väddö Vård AB diskuteras främst behovet av ett väl fungerande personalutrymme men också uthyrning av ett förrådsutrymme för material.

- Personallokal för hemtjänsten.
- Förråd för sjukvårdsmaterial

3. Café

Ett café har redan testats i lokalen under den gångna sommaren med stor framgång, varför ett sommarcafé i lokalen och trädgården kommer att kunna startas upp omedelbart från 2020. En utökad rörelse med året-runt-öppen lunch-/matsservering kräver dock investeringar och kan inte sättas i verket förrän 2021.

Främjar besöksnäringen.

- Sommar- och trädgårdscafé
- Matsservering

4. Barn- och ungdomsverksamhet

Idag drivs en ideell barn och ungdomsverksamhet på Singö vintertid som trots den begränsade skalan lockar barn från hela Väddö. Verksamheten behöver tillgång till skolgårdens alla ytor såsom lekpark, fotbollsplan, skol-skog och trädgård för att kunna fortsätta bedriva roliga veckovisa utomhusaktiviteter för barn i åldrarna 6-12 år.

- Barn- och ungdomsaktiviteter

5. Konsthantverk

Singö Skärgårdsslöjd behöver en permanent och fast lokal för sammankomster och förvaring samt för utökade utställningsmöjligheter.

Positivt för besöksnäringen.

- Utställningslokal och slöjdaktiviteter.

6. Kulturverksamhet

Föreningen ska själv och genom externa aktörer sätta upp ett stort antal aktiviteter inom litteratur, musik, konst, film och teater. Kompetens och kontaktnät finns bland Singö utvecklings medlemmar. Intresset är stort för att verkställa en rad befintliga idéer på kort sikt och målsättningen är att vidareutveckla kulturverksamheter även på lång sikt.

Berikar besöksnäringen.

- Kulturaktiviteter.

7. Allmän samlingsplats

Det går aldrig att förringa värdet av en självklar samlingsplats. En tydlig träffpunkt som skolfastigheten redan är - och som kan bli ännu bättre när bygden kan ta det fulla ansvaret för det som lockar både de som bor på och besöker Singö. T ex alltifrån bevarande av lekplatsen, lokala fotbolls-turneringar och boule-spel till tårtbakartävlingar och lokala jubileum. SU kommer aktivt att verka för att massor av nya och gamla aktiviteter kan bedrivas både inomhus och utomhus på fastigheten.

- Sociala aktiviteter

8. Samarbeten

Förutom de naturliga samarbetsmöjligheterna med Hembygdsföreningen, Bygdegårdsföreningen och Singö skärgårdsslöjd finns utvecklingspotential i aktivitetsprogrammen tillsammans med Havsbaden, Vaddö-navet, Grisslehamns intresseförening, Svenska kyrkan, Turistföreningen m fl. Detta i syfte att förlänga högsäsongen till året-runt-verksamhet.

Tillskott till besöksnäringen.

- Året-runt-aktiviteter

9. Hyresrätter

Fastigheten inrymmer stora möjligheter genom sin storlek och centrala placering mitt på Singö. Bygden har tidigare haft långt framskridna idéer för någon form av hyresboende. Detta skulle dock kräva en helt ny byggnad, eftersom skolbyggnaderna inte är lämpade för dagens krav på exempelvis trygghetsboende. Finansieringsbehovet av ett trygghetsboende är omfattande och ett sådant projekt har längre planeringshorisont än genomförandet av övriga verksamheter. Befintliga byggnader måste först renoveras och ställas i ordning för att uthålligt kunna inrymma viktiga verksamheter, vare sig de drivs av SU eller hyresgäster. Verksamheter som i sig kommer att möjliggöra vidare utveckling på fastigheten.

SU kommer därför aktivt att utreda möjligheterna att upprätta ett trygghetsboende eftersom behovet är tydligt och viktigt för bygdens utveckling.

- Trygghetsboende/hyresboende

Fler arbetstillfällen

Redan investeringarna i fastigheten driver arbetstillfällen. Och även om en del av renoveringarna kommer att utföras med ideella insatser kommer det att krävas professionellt utförda installationer över en längre tid. Tillkommande arbetstillfällen blir till största delen deltidsarbeten; i caféet, i anslutning till kulturaktiviteter och i timanställningar för att sköta fastigheten. Den tydliga arbetsgivaren utöver SU och de entreprenörsdrivna verksamheterna är det framtida trygghetsboendet som kräver någon form av tillsyn och underhåll.

Finansiering


Utöver köpeskillingen beräknas investeringsbehovet av fastigheten till mellan en och två miljoner kronor. Fastigheten har inte renoverats på tjugo år och underhållet är gravt eftersatt. Det kommer att krävas mycket slit och ideellt arbete för många personer för att föreningen ska lyckas med projektet. Men med stöd av medlemsinsatser från ytterligare medlemmar, hyresintäkter, banklån och

ideella arbetsinsatser kan ovanstående verksamheter finansieras under förutsättning att ekonomin och investeringarna hanteras väl. Ett Trygghetsboende kräver dock en egen finansieringsplan.

Referensobjekt gemensam utveckling


SingöAffären AB (publ)

2009 bildade bygden ett företag - SingöAffären AB - som uppförde en helt ny lanthandel, vilken kunde öppna sommaren 2010. SingöAffären AB hyr ut lokalen till handlare som driver butiken året runt och tio år efter bildandet kan projektet ses som en framgångssaga där kunderna själva har investerat såväl pengar som arbete, enbart för att få en livsmedelsbutik till bygden. Knappt 500 aktieägare var med från start och idag har aktiebolaget drygt 600 ägare. Ett aktiebolag är affärsdrivande och ska gynna sina aktieägare, men inte någon av dem förväntar sig aktieutdelning från SingöAffären AB. Däremot förväntar sig såväl aktieägare, som övriga singöbor/bygden att kunna handla sin mat på ön året om och kunna mötas vid en naturlig träffpunkt. Bygden har alltså tagit ett strategiskt ansvar på ideell basis för att det ska finnas en butik, även om det formellt sker genom ett aktiebolag. Själva rörelsen får dock handlaren driva med sina möjligheter till såväl vinst som risk. Styrelsen i SingöAffären AB arbetar helt ideellt.



Vandrings- och cykelleder

Under ett antal år har frivilliga krafter på Singö märkt ut skogsvägar och röjt stigar som en del i att utveckla bygden. De tydliga stigarna möjliggör för såväl bofasta som besökare att lättare ta sig ut i naturen och upptäcka nya delar av Singö och Fogdö. Utmärkta stigar och vägar sträcker sig idag sammanlagt 42 kilometer över Singö och Fogdö, vilket finns dokumenterat i en karta som numera säljs på SingöAffären. Den mycket uppskattade kartan har över tid även sålts av turistinformationen i Norrtälje och i en rad andra försäljningsställen.



Ytterligare referensobjekt finns på förfrågan, t ex övertagande av Bygdegården och utvecklingen av och arbetet inom Levande Roslagsbygd.

Singö Utveckling ekonomiska förening lämnar följande bud på Singö skolfastighet/Norrvreta 1:6

Singö Utveckling - org nr 769636-6348 - (SU) har en bred förankring på Singö och Fogdö. Antalet medlemmar är ca 170, däribland såväl bofasta som företagare och fritidsboende. Även bygdens tre stora föreningar - Singö Bygdegårdsförening, Singö Hembygdsförening och Singö skärgårds-slöjd - är medlemmar, vilket ytterligare förstärker bygdens sammanhållning.

SU avser att inom skolfastigheten bedriva verksamheter som allsidigt berikar bygden kulturellt, socialt och ekonomiskt. Eventuellt överskott från av SU drivna aktiviteter/verksamheter återinvesteras i fortsatt utveckling. Vid eventuell avveckling går överskottet åter till de tre ovan nämnda bygdeföreningarna. Se SU:s stadgar på singoutveckling.se

SU tar på sig det fulla ansvaret för att Singö skolfastighet blir en gemensam resurs för bygden och kommunen - se bilaga "Singö skola ska bevaras genom utveckling" Grov verksamhetsplan för Singö skolfastighet/Norrvreta 1:6.

SU fick 19-08-27 ett förslag på Köpeavtal av kommunen (förmedlat via chefsjuristen Sandra Bombas) att förvärva en avstyckad del av Norrvreta 1:6 (skolhuset + ca 1330 kvm tomt runt byggnaden) för 550.000 kr. SU tackade nej till detta förslag 19-09-17 och lämnar nu nedan bud på "Singö skolväg 12", enligt objektbeskrivning på hemnet.se via Mäklarhuset:

SU erbjuder sig härmed att förvärva hela fastigheten Norrvreta 1:6 för 550.000 kronor.

Singö Utveckling ekonomiska förening påtar sig med detta bud (inklusive bilagd verksamhetsplan) ett stort och ambitiöst ansvar för fastighetens renovering (initialt ca 1,5 Mkr), förvaltning och fortsatta utveckling. Till nytta och glädje för bygden och kommunens övriga medborgare.

Fastigheten saknar idag dokumentation kring infiltrationens placering på kyrkans mark samt skolfastighetens vattenförsörjning till intilliggande två fastigheter. Innan köpeavtal tecknas förutsätter vi att detta finns på plats.

Singö 19-12-02

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Budgivare 2

ANBUD Fastigheten, Singö Skolväg 12 (Norrtälje Norrvreta 1:6)

Anbudsoivare



Kontaktperson



Anbudspris

2.200.000 kr (Tvåmiljonertvåhundrausen kronor)

Förutsättning

Att fastigheten ändras så den får användas för bostadsändamål.

Att det är gällande bygglov eller motsvarande för byggnaderna på fastigheten

Övriga faktorer

Vatten

Det går bra förbinda sig att leverera vatten till närliggande 2 fastigheter och de blir debiterade högst en taxa motsvarande kommunal taxa.

Det kan noteras att man kan förvänta sig det nödvändigt byta befintlig ejektorpump till en djuphålpump de närmaste åren, en investering på normalt ca 75-100.000 kr. Den investeringen kommer inte de andra fastigheterna behöva bära kostnaden för.

Det går bra att detta avtalas eller skrivs in som servitut.

Renovering

Byggnader kommer renoveras och stilmässigt bevaras för passa till öns övriga byggnader, stil och utveckling.

Det finns god kunskap inom svensk byggnadsvård och erfarenhet från förändring av 3 tidigare fastigheter från skola/barn till annat ändamål. (Vikingen Sollentuna, nuvarande bostad. Nygatan 80, Örebro – från skola till kontor, bevarande miljö/stil från 20 talet. Barnkoloni, Parkudden St Mellösa – bostäder, stilanpassad med landsbygd och sjöliv)

Användande

Husen kommer användas för boende, familjen men det kan också vara aktuellt även för uthyrning och delvis mindre lokal verksamhet.



Budgivare 3

Vi pratade i telefon tidigare idag.
Här kommer mitt bud och lite vad vi tänkt med fastigheten.

Vårt bud är 1 500 000kr
Och lite kort vad vi vill med fastigheten.
Vi tänker oss ett sommarkafé med uthyrning av rum i ett av husen.
Och i det andra huset vill vi ha ett litet gym och lite andra aktiviteter, typ pingis, biljard, dart, och en föreningslokal för olika aktiviteter.

Med vänlig hälsning



Hemnet-annonsen för Singö skolväg 12:
<https://www.hemnet.se/bostad/villa-10rum-singo-norrtalje-kommun-singo-skolvag-12-16451058>

Skickat från min iPhone

Stockholm 25 november 2019

Budgivare 4

Till den det berör

Hej,

Vi är en familj med en långvarig relation till Singö som är intresserade att förvärva Singö skolas byggnader och tomt.

Vi har fritidshus i Söderhusen och har under några år letat efter en större fastighet för att på sikt flytta ut permanent till Singö.

Våra avsikter och önskemål med att köpa Singö skola är att bevara tomt med skog och fastigheter i nuvarande skick. Vi ämnar inte förändra eller bygga till utan vill som sagt bevara i första hand. Vi tänker oss en varsam renovering för att återställa husen till den tid de är uppförda men modernisera och underhålla.

Vi vill föra en dialog med Singö hembygd och ställa en av byggnaderna till förfogande för de aktiviteter som traditionellt använt skolan (Midsommarfirande, marknader, hantverksföreningen, Singö choklad osv.) detsamma gäller den bit av tomten som ligger i dess angränsning med lekplats.

Huvudbyggnaden avser vi som sagt renovera varsamt och använda som boende för vår familj, på sikt eventuellt som permanent bostad och då med mindre djurhållning såsom höns. Vi har inga planer att bygga ut mer eller förändra tomten.

Sammanfattningsvis är således våra avsikter att ställa det mindre huset med tomt till förfogande för aktiviteter som gynnar Singö med omnejd och därmed skriva kontrakt som inte avser någon vinst av uthyrning till bygden.

Samt att skapa större boyta för våra familj och vara delaktiga i att kunna bevara byggnader och tomt i dess ursprungliga skick. Skogen avser vi låta vara den skog som är i dag och därmed tillgänglig för de som brukar vandra där.

Med bästa hälsningar



Budgivare 5

Singö Skolans Vänner Ideell förening lämnar följande bud på Singö skolfastighet/Norrvreta 1:6

Singö Skolans Vänner (organisationsnummer 802524-3125) är en ideell förening med bas på Singö i norra delen av Norrtälje kommun.

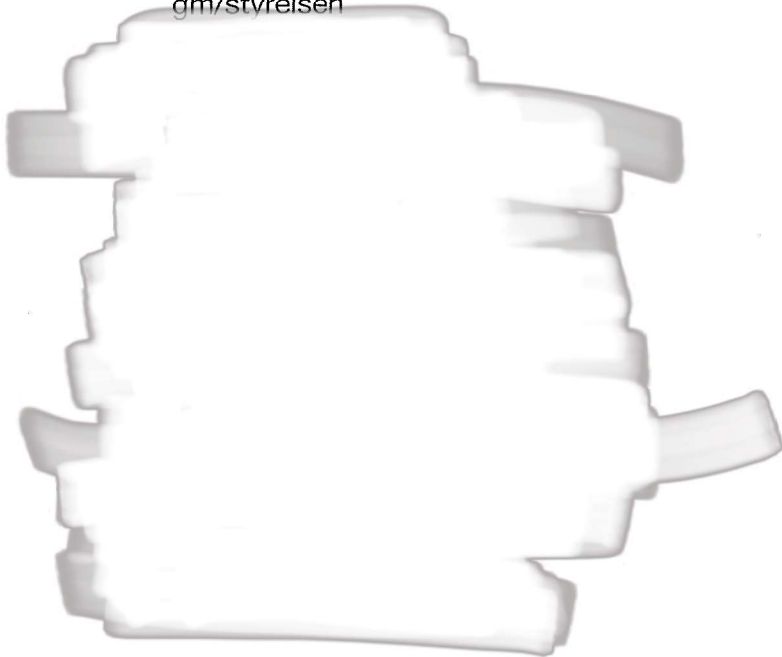
Singö skolans vänner avser att inom skolfastigheten bedriva verksamheter som allsidigt berikar bygden kulturellt, socialt, ekonomiskt och miljömässigt. Eventuellt överskott från aktiviteter/verksamheter återinvesteras i fortsatt utveckling. Föreningen tar på sig det fulla ansvaret för att Singö skolfastighet blir en gemensam resurs för bygden och kommunen (se bilaga 1).

Singö Skolans Vänner Ideell förening erbjuder sig härmed att förvärva hela fastigheten Norrvreta 1:6 för 381.000 kronor.

Fastigheten saknar idag dokumentation kring infiltrationens placering på kyrkans mark samt skolfastighetens vattenförsörjning till intilliggande två fastigheter. Innan köpeavtal tecknas förutsätter vi att detta finns på plats.

Singö 2019-12-08 Singö Skolans Vänner Ideell Förening

gm/styrelsen



Bilaga 1. Verksamhetsplan för Singö skolfastighet/Norrvreta 1:6

Landsbygdsutveckling är något man gör!

Landsbygdsutveckling på riktigt är när kommunens invånare **tar ansvar** för utvecklingen av sin bygd och Norrtälje kommun **ger ansvar och förutsättningar till** bygdens invånare att utveckla sin bygd. De som bor, lever och verkar på en plats har bäst kunskaper om de lokala behoven och platsens möjligheter.

På skolfastigheten ska en rad verksamheter bedrivas. Tanken är att kombinationen av verksamheter ska gagna såväl bygden som besöksnäringen. Där den senare även genererar "ringar på vattnet" mellan befintlig och ny verksamhet.

Befintliga evenemang Redan idag och sedan många år, genomförs en rad ideella aktiviteter såsom Midsommarfirande, Skördemarknader, Julmarknad, Hantverksdagar, Singö Skärgårdsslöjds utställning i lokalerna under hela sommaren. Alla dessa aktiviteter riskerar att upphöra om inte fastighetsägaren är förankrad i bygden utan har andra mer privata, alternativt kommersiella intressen. Föreningen kommer att verka för att fortsätta med nedanstående aktiviteter som en självklar del under devisen: "Utveckling genom bevarande". Samtliga aktiviteter är viktiga för besöksnäringen.

Vård Idag saknas en samlingslokal för hemtjänsten i området. Personalen utgår från Älmsta och det är mellan 20 och 30 kilometer till Fogdö och Singö. Då personalens raster och toalettbesök mm inte bör ske hos brukarna, är behovet av en centralt belägen lokal på Singö betydande.

Café Ett café har redan testats i lokalen under den gångna sommaren med stor framgång, varför ett sommarcafé i lokalen och trädgården kommer att kunna startas upp omedelbart från 2020. En utökad rörelse med året-runt-öppen lunch-/matsservering kräver dock investeringar och kan inte sättas i verket förrän 2021.

Barn-och ungdomsverksamhet Idag drivs ideell barn- och ungdomsverksamhet på Singö som lockar barn från hela Vaddö. Verksamheten behöver tillgång till skolgårdens alla ytor såsom lekpark, fotbollsplan, skolskogen och skolträdgård för att kunna fortsätta bedriva roliga utomhusaktiviteter för barn i åldrarna 6-12 år.

Kulturverksamhet Föreningen ska själv och genom externa aktörer sätta upp aktiviteter inom litteratur, musik, konst, film och teater. Intresset är stort för att verkställa en rad befintliga idéer på kort sikt och målsättningen är att vidareutveckla kulturverksamheter även på lång sikt.

Allmän samlingsplats Det går aldrig att förringa värdet av en självklar samlingsplats. En tydlig träffpunkt som skolfastigheten redan är - och som kan bli ännu bättre när bygden kan ta det fulla ansvaret för det som lockar både de som bor på och besöker Singö. T ex alltifrån bevarande av lekplatsen, lokala fotbollsturneringar och boule-spel till tårtpakartävlingar och lokala jubileum.

Samarbeten Förutom de naturliga samarbetsmöjligheterna med Hembygdsföreningen, Bygdegårdsföreningen och Singö skärgårdsslöjd finns utvecklingspotential i aktivitetsprogrammen tillsammans med Havsbaden, Vaddö-navet, Grisslehamns intresseförening, Grisslehamns Sportklubb, Svenska kyrkan, Turistföreningen m fl. Detta i syfte att förlänga högsäsongen till året-runt-verksamhet.

Hyresrätter Fastigheten inrymmer stora möjligheter genom sin storlek och centrala placering mitt på Singö. Bygden har tidigare haft långt framskridna idéer för någon form av hyresboende. Detta skulle dock kräva en helt ny byggnad, eftersom skolbyggnaderna inte är lämpade för dagens krav på exempelvis trygghetsboende.

Fler arbetstillfällen Redan de nödvändiga investeringarna i fastigheten driver lokala arbetstillfällen. Och även om en del av renoveringarna kommer att utföras med ideella insatser kommer det att krävas professionellt utförda installationer över en längre tid. Tillkommande arbetstillfällen blir till största delen deltidsarbeten; i caféet, i anslutning till kulturaktiviteter och i timanställningar för att sköta fastigheten.

Från: singo@singoutveckling.se <singo@singoutveckling.se>

Skickat: den 21 januari 2020 10:21

Till: Charlotta Tillbom <charlotta.tillbom@norrtaelje.se>; Linda Börjesson <linda.borjesson@norrtaelje.se>

Ämne: fråga TJUS (KS 2019-1466)

Hej, vi skickade nedanstående mail till beslutsforumet den 22/1 ang försäljning av Singö skola. Vi har dock inte fått svar på vår fråga "Vad avses med flera villkor?" Ni båda står som avsändare på Tjänsteutlåtandet och kan förhoppningsvis skapa klarhet v g formuleringen. Vi vill förstås inte missa att - om möjligt - förtydliga detta inför beslutet i morgon.

Med vänlig hälsning,

Styrelserna i Singö Utveckling ekonomiska förening och Singö Skolas vänner ideell förening
gm/Britta Lundqvist

Förtydligande v g underlag till beslut vid Kommunstyrelsens arbetsutskotts möte 2020-01-22 kl 9.00.

Vi (styrelsen i Singö Utveckling ekonomiska förening och Singö Skolas Vänner ideell förening) har tagit del av det Tjänsteutlåtande med bilaga (KS 2019-1466) som utgör underlag för beslut vid möte enligt ovan. Eftersom vi representerar såväl Budgivare 1 som budgivare 5, där det anges att det finns "flera villkor i budet som kommunen ej har full rådighet över" vill vi ställa en fråga och göra ett klargörande inför beslutet:

1. Vad avses med flera villkor?

2. Nedan mail (i kursivt) skickades till mäklaren Pär Johnsson/Mäklarhuset 2019-12-02, efter kommunens undran över formuleringen i rött. Mäklaren meddelade muntligt att han framfört förklaringen till kommunen och ytterligare klargjort att det inte var frågan om krav på färdigskrivna servitut, utan bara önskan om ett tydliggörande runt denna fråga eftersom informationen saknades i prospektet. Detta förtydligande kom tyvärr inte med i budet från Singö skolas vänner ideell förening - men gäller båda buden.

Angående inlämnat bud på Singö skolväg 12/Norrvreta 1:6

Efter samtal med Mäklarhuset/Pär Johnsson vill vi/Singö Utveckling klargöra, att vi med nedanstående skrivning, vill att säljaren/Norrtaelje kommun har utrett dessa frågetecken så långt det går och kan lämna en redovisning av detta inför undertecknande av avtal .

Med vänlig hälsning/

Singö Utveckling

gm/Britta Lundqvist

"Fastigheten saknar idag dokumentation kring infiltrationens placering på kyrkans mark samt skolfastighetens vattenförsörjning till intilliggande två fastigheter. Innan köpeavtal tecknas förutsätter vi att detta finns på plats."

I beslutsunderlaget (under Konsekvensanalys/riskanalys) anges att "ingen av budgivarna har i sina bud garanterat att deras respektive föreslagna verksamhet på fastigheten skulle komma att vara särskilt positiv ur ett barnperspektiv". Detta har ju heller inte varit ett specifikt krav från kommunens sida, annat än möjligtvis som en uttalad del i beslutet (2019-09-16, §96) att "sälja till den köpare som kan erbjuda bästa pris samt bästa nytta för medborgarna och den omkringliggande bygden".

Såväl Singö Utveckling ekonomiska förening som Singö Skolas vänner ideell förening har i sina verksamhetsplaner med punkten bevarande och utveckling av den redan pågående barn- och ungdomsverksamheten. Där är även befintliga marknader och firanden väsentliga delar, eftersom de bidrar ekonomiskt till att hålla denna verksamhet igång. Den lekplats som tillhör skolan (livligt besökt av såväl bofasta som sommarboende och besökande barn) är självklart också en viktig del i att se Singös utveckling även ur barnens perspektiv.

Som vi har förstått det är uppfyllandet av kommunallagens "synnerliga skäl" primärt riktade till näringsidkare (där kommunen även generellt placerar ekonomiska föreningar). Dock har under höstens debatt i olika forum framkommit från politiskt håll att synen på försäljning till en ideell förening är något annorlunda och skulle kunna varit/vara en framkomlig väg. I det aktuella tjänsteutlåtandet (KS 2019-1466) nämns dock inget om detta. Vi förutsätter dock att beslutsforumet den 22/1 på allvar ser Singö Skolas vänner som en relevant och realistisk köpare.

Med vänlig hälsning,

Styrelserna i Singö Utveckling ekonomisk förening och Singö Skolas vänner ideell förening

gm/ Britta Lundqvist