



Handläggare: Ann Sundin
Fastighetsförvaltningen
AO Egendom
Tel: 508 261 63
ann.sundin@gfk.stockholm.se

2002-12-19

Dnr: 02-785-4108

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Försäljning av del av fastigheten Ekerö-Nibbla 1:2 i Ekerö kommun

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar godkänna avtal om försäljning av del av fastigheten Ekerö-Nibbla 1:2 (Liljedal) i Ekerö kommun.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Åke Wahlqvist

SAMMANFATTNING

År 1899 förvärvade staden egendomen Nibbla i Ekerö kommun, där det för försäljning aktuella torpet Liljedal är beläget. Torpet, som nu är tomställt, byggdes i början av 1900-talet och innehåller 1 rum, kök och veranda. I övervåningen, som nås via en brant utvändigt trappa, finns dessutom ett oinrett utrymme. Bostadsytan uppgår till ca 25 kvm. El och VA saknas. Eftersatt underhåll föreligger.

Sedan kontoret genom mäklare under maj och augusti 2002 utannonserat torpet Liljedal har köpekontrakt med sedvanliga villkor upprättats med Bengt Bernas. Enligt detta säljer staden del av fastigheten Ekerö-Nibbla 1:2 med befintlig bebyggelse och ca 1 500 kvm mark. Köpeskillingen uppgår till 860 000 kronor och är godtagbar med hänsyn till värderingen. Bokfört värde uppgår till 3 000 kronor.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2003-01-21\Tjut\34.doc

Bilaga 1: Översiktskarta, skala 1:200 000

Bilaga 2: Karta över fastigheten Ekerö-Nibbla 1:2, skala 1:10 000

Bilaga 3: Köpekontrakt

UTLÅTANDE

Bakgrund

År 1899 förvärvade staden egendomarna Nyckelby och Nibbla i Ekerö kommun. I köpet ingick den ca 13 ha stora skogs- och jordbruksfastigheten Ekerö-Nibbla 1:2, belägen ca 7 km väster om Tappström. På fastigheten finns ett mindre antal uthyrda och sålda fritidsbostäder samt en privat campingplats. Liljedalstorpet har varit uthyrt som fritidsbostad, men är tomställt sedan lång tid. Det intilliggande torpet såldes 1994 och avstyckades.

Beskrivning av torpet Liljedal

Torpet Liljedal på fastigheten Ekerö-Nibbla 1:2 i Ekerö kommun, är omgivet av en kuperad skogstomt, ca 120 m från Mälaren och i omedelbar närhet till två ytterligare fritidsbostäder. Torpet, som gränsar till öppna fält och vacker barrskogsnatur, byggdes i början av 1900-talet. Avståndet till allmän väg uppgår till knappt 2 km.

Försäljningsobjektet omfattar en tomt på ca 1500 kvm med ett litet torp i 1½ plan utan källare samt ett TC. Bostadsytan uppgår till ca 25 kvm och innehåller ett rum, kök och veranda. I övervåningen, som nås via en brant, utvändigt trappa, finns även ett oinrett utrymme. El och VA saknas. En kraftledning finns dock i nära anslutning till torpet. Såväl yttre som inre underhåll är eftersatt. Basvärdet (AFT-96) beräknas uppgå till 245 000 kronor. Bokfört värde för tomten och de aktuella byggnaderna uppgår till 3 000 kronor.

Försäljningsarbetet

Gatu- och fastighetskontoret har genom anlitan av en ramupphandlad mäklarfirma, CB Richard Ellis AB/Rosengren & Co under maj och augusti 2002 bjudit ut torpet Liljedal till försäljning. Annonsering har skett i såväl rikspress som på internet. Intresset från allmänheten var från början litet men har ökat – ca 100 personer har varit på visningarna. Mäklarfirman har sedan enligt vedertagen praxis förhandlat med intressenterna, varvid slutligen ett godtagbart bud erhållits. Efter sedvanlig utvärdering har kontoret upprättat bilagda köpekontrakt, som godkänts av köparen Bengt Bernas.

Kontorets synpunkter och förslag

Arbetet med försäljning av torpet Liljedal påbörjades under våren 2002. Av marknads-mässiga skäl har försäljningen dragit ut på tiden. Kontoret har även, i enlighet med beslut i gatu- och fastighetsnämnden, gjort en bedömning av torpet ur elallergisynpunkt. Den omedelbara närheten till en kraftledning och två närbelägna fritidsbostäder, en bilväg i fasadliv samt en närbelägen campingplats har gjort byggnaden olämplig för elallergiker.

Detta, plus det faktum att eftersatt underhåll föreligger med stora investeringar som följd, gör att kontoret förordar en försäljning. Kontoret anser dessutom, liksom lantmäterimyndigheten, att syftet med gällande strandskyddsbestämmelser inte motverkas genom avstyckningen, eftersom denna endast avser redan tidigare hävdad tomtmark.

Enligt köpekontraktet, som i huvudsak innehåller sedvanliga villkor, säljer Stockholms kommun del av fastigheten Ekerö-Nibbla 1:2 med befintlig bebyggelse för en köpeskilling om 860 000 kronor. Rätt att anlägga en infiltrationsanläggning samt rätt att nyttja gångväg till befintligt strandområde medges. Köpeskillingen är godtagbar med hänsyn till den värdering som godkänts av gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor. Kontoret föreslår att ovan nämnda avtal om försäljning godkänns av gatu- och fastighetsnämnden.

SLUT