



Handläggare: Ralf Österberg
Fastighetsförvaltningen
AO Egendom
Tel: 08-508 269 34
ralf.osterberg@gfk.stockholm.se

2003-10-03

Dnr 03-785-3167

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Försäljning av del av fastigheten Iselsta 1:2 i Grödinge, Botkyrka kommun

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att godkänna bilagt köpekontrakt avseende försäljning av del av Iselsta 1:2 i Botkyrka kommun, samt uppdrar åt kontoret att genomföra försäljningen.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Åke Wahlqvist

SAMMANFATTNING

År 1968 förvärvade staden fastigheten Iselsta 1:2, belägen i Grödinge i Botkyrka kommun, ca 12 km sydost om Tumba centrum. Fastigheten omfattar huvudsakligen jord- och skogsbruksmark, vilken skall behållas i stadens ägo. Bebyggelsen utgörs av huvudbyggnad, ladugård, loge och fyra övriga ekonomibyggnader. Flertalet byggnader har stått oanvända under många år, och har ett kraftigt eftersatt underhåll. Huvudbyggnaden har dessutom varit angripen av hussvamp, vilket är åtgärdat, men byggnaden är med anledning av detta i avsaknad av kök och hygienutrymmen.

Eftersom staden saknar behov av fastighetens byggnadsbestånd är en försäljning av detta lämplig. Lantmäteriförrättning för avstyckning av en byggnadstomt om ca 8000 kvm pågår. Kontoret har genom mäklare utannonserat objektet, och köpekontrakt har undertecknats. Försäljningspriset uppgår till 2.350.000 kronor,

vilket är godtagbart med hänsyn till värderingen. Bokfört värde för mark och byggnader uppgår till ca 644.000 kronor.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner bilagt köpekontrakt samt uppdrar åt kontoret att genomföra försäljningen.

UTLÅTANDE

Bakgrund

År 1968 förvärvade staden fastigheten Iselsta 1:2, belägen i Grödinge i Botkyrka kommun, ca 12 km sydost om Tumba centrum. Fastigheten, totalt ca 110 ha, omfattar huvudsakligen jord- och skogsbruksmark. Jordbruksmarken är utarrenderad till en lantbrukare i trakten, och skogsmarken sköts genom stadens skötselavtal med Skogssällskapet.

Bebyggelsen utgörs av huvudbyggnad, ladugård, loge och fyra övriga ekonomibyggnader av varierande storlek. Flertalet byggnader har stått oanvända under många år, och har ett kraftigt eftersatt underhåll.

Beskrivning

Försäljningsobjektet omfattar fastighetens byggnadsbestånd med därtill lämplig tomtmark. Den avsedda tomtmarken uppgår till ca 8000 kvm, och lantmäteriförrättning för avstyckning pågår.

Huvudbyggnaden, en utvändigt panelklädd timmerbyggnad, uppfördes i slutet av 1800-talet i 1½ plan utan källare, och har en bruksarea om ca 195 kvm. Byggnaden har stått oanvänd i flera år, och under denna tid angripits av hussvamp. I bottenvåningen finns 4 rum, hall, förstuga och kök. Köket saknar på grund av hussvampangreppet och den därpå följande saneringen helt och hållet inredning och delvis väggar. I övervåningen finns två rum och möblerbar hall. Hygienutrymmen saknas. El och enskilt VA finns.

Tre äldre ekonomibyggnader är utförda med timmerkonstruktion. Skicket är delvis mycket dåligt. Ladugården, även den en äldre timmerbyggnad, samt logen, en träbyggnad troligtvis från 1910-talet, är båda uthyrda, den ena som föreningslokal och den andra som verkstad. Köparen övertar ansvaret för de aktuella hyresavtalen. Ett mindre svinhus står oanvänt.

Beräknat basvärde (AFT-96 och AFT-94) uppgår till 1.086.000 kronor, varav markvärdet utgör 560.000 kronor. Bokfört värde för byggnaderna är 631.725 kronor, och för marken ca 12.000 kr.

Försäljning

Kontoret har i enlighet med gällande ramavtal för mäklartjänster anlitat Carlsson Ring Fastighetsmäklare AB, specialiserad på lantegendomar, för marknadsföring av försäljningsobjektet.

Objektet har presenterats på internet och i dags- och specialpress. Hemsidan har haft ca 7500 besökare. Ca 120 personer bevistade visningarna och 11 st anmälde intresse för köp. Efter budgivning mellan intressenterna har ett högsta bud erhållits. Efter sedvanlig utvärdering har köpekontrakt upprättats med den budgivare som lämnade högsta budet, och köparen har erlagt föreskriven handpenning.

Priset 2.350.000 kronor är godtagbart med hänsyn till den värdering som skall behandlas av kontorets expertråd vid dess sammanträde 2003-10-13.

Konsekvenser

-ekonomiska

Genom försäljningen slipper staden ifrån en mycket kostsam upprustning av byggnadsbeståndet. Nödvändiga investeringar skulle inte gå att förränta genom uthyrning. Staden erhåller genom försäljningen ett marknadsmässigt godtagbart pris för försäljningsobjektet. Sammantaget får konsekvenserna av en försäljning bedömas som fördelaktiga för staden.

-miljö

Gårdsbyggnaderna ingår i Iselsta by, vilken som helhet har kulturhistoriskt värde eftersom byn ej har splittrats upp genom skiftesreformerna under 1800-talet. Köparna har länge väntat på en möjlighet att bosätta sig i Iselsta, och byggnaderna kommer att tas väl omhand av dem.

-måluppfyllelse

Kontoret bedömer att den föreslagna försäljningen överensstämmer med tidigare beslut om vilka fastigheter som ska säljas. Staden har ingen användning av byggnadsbeståndet för egen del.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att godkänna bilagt köpekontrakt avseende försäljning av del av Iselsta 1:2 i Botkyrka kommun, samt uppdrar åt kontoret att genomföra försäljningen.

SLUT