



Ann Sundin
Fastighetsavdelningen
08-508 261 63
ann.sundin@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-12-16

Försäljning av del av fastigheterna Näs 1:5, Näs 1:20, Näs 1:65 samt Näs 2:1 (Näs by) i Botkyrka kommun. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner avtal om försäljning av del av fastigheterna Näs 1:5, Näs 1:20, Näs 1:65 samt Näs 2:1 (Näs by) i Botkyrka kommun för en köpeskilling om 16.100.000 kronor.

Torbjörn Johansson

Mikael Forkner

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2007-08-27 inriktningsbeslut om försäljning på öppna marknaden av hela eller delar av Näs by på Näslandet i Botkyrka kommun. Sedan försäljningsförutsättningarna utretts har mäklarfirman Areal bjudit ut hela byn till försäljning under hösten 2008.

Näs by, belägen på Näslandet drygt 4 mil från Stockholm, omfattar totalt ca 73 ha mark, varav 40 ha utgörs av åker, 13 ha av skog, 19 ha av betes- och impedimentmark samt 1 ha av tomtmark. Ett stort antal byggnader av varierande användningsområde och skick ingår - sex bostads- och fritids-hus, tre ladugårdar, ett antal bodar och uthus. I byn bedrivs främst hästverksamhet, men byn är även känd för hantverk och krukmakeri. Byggnader och mark är uthyrda respektive utarrenderade.

Ett köpekontrakt med sedvanliga villkor har upprättats och godkänts av köparen Aquab AB. Köpeskillingen uppgår till 16.100.000 kronor och är godtagbar med hänsyn till utförd värdering. Bokfört värde uppgår till ca 3.650.000 kronor.

Bilaga 1: Karta över Näs by

Bilaga 2: Köpekontrakt

Bilaga 3: Försäljningsprospekt – beskrivning av Näs by

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2007-08-27 inriktningsbeslut om nämndens markinnehav i Botkyrka kommun, då ca 5.900 ha. Markinnehavet är i första hand lokaliserat till Botkyrkas landsbygd och domineras av stora skogs- och jordbruksfastigheter.

Sedan dess har nämnden vid flera tillfällen fattat genomförandebeslut om försäljning av större delen av marken på Näslandet (två gårdsarrenden, mark till SYVAB, ca 500 ha skogsmark till Sabis samt permanentbostaden Elsaborg). Kvar i nämndens ägo finns ett stort antal bostadsarrenden, där inriktningsbeslut om försäljning har fattats och lantmåteriförrättningar pågår. Det återstående markinnehavet på Näslandet utgörs främst av Näs by, som enligt ovan nämnda inriktningsbeslut skall säljas på öppna marknaden, som en helhet eller i delar.



Beskrivning av Näs by

Näs by på delar av fastigheterna Näs 1:5, Näs 1:20, Näs 1:65 samt Näs 2:1 är vackert belägen på Näslandet mellan Hallsfjärden och Kaggfjärden i Botkyrka kommun, drygt 4 mil från Stockholm och ca 1,5 mil från Tumba. Fastigheterna förvärvades av staden 1965 respektive 1966. Den totala arealen uppgår till ca 73 ha, varav 40 ha utgörs av åkermark, 13 ha av skog, 19 ha av betes- och impedimentmark samt 1 ha av tomtmark.

Näs by har anor från 1400-talet. Dagens byggnader är emellertid från 1700- och 1800-talen. De återuppbyggdes sedan ryssarna bränt hela Näslandet 1719. Byn har skiftats två gånger men har behållit sin karaktär av oskiftad klung- eller radby. Dagens odlingslandskap ser likadant ut som på 1600-talet. Även vägnätets sträckning stammar från samma tid.

I Näs by finns ett stort antal byggnader av varierande användningsområde och skick - sex bostads- och fritidshus, tre ladugårdar, ett antal bodar och uthus mm. Byggnader och mark är uthyrda respektive utarrenderade och genererar hyres- och arrendeintäkter. Näs by och dess byggnader framgår av bilagda försäljningsprospekt (bilaga 3). I byn bedrivs främst hästverksamhet, men byn är även känd för hantverk och krukmakeri.



Planförhållanden

Området runt Näs by är inte detaljplanelagt. Enligt gällande översiktsplan för Botkyrka kommun är landsbygdsmiljön i Grödinge som helhet värd att bevara. I en aktualitetsförklaring av översiktsplanen anges dock att kompletteringar behöver göras med detaljerade riktlinjer för landsbygdens olika delområden. Näs by är av riksintresse för naturminnesvården.

Försäljningsarbetet

I enlighet med inriktningsbeslutet har fastighetskontoret under september 2008 bjudit ut Näs by till försäljning på öppna marknaden. En ramupphandlad mäklarfirma, som är specialiserad på lantegendomar (Areal Svenska Lantbruksgruppen AB) har anlitats. Annonsering har skett på kontorets och Areals hemsidor, på Hemnet samt i riks- och fackpress. Intresset från allmänheten har varit stort – 12-15 sällskap var närvarande vid varje visningstillfälle. Mäklarfirman har sedan, enligt vedertagen praxis, förhandlat med intressenterna, varvid ett högsta bud erhållits. Efter sedvanlig utvärdering har kontoret upprättat bilagda köpekontrakt, som godkänts av köparen Aquab AB.

Mål och syfte

Syftet med detta tjänsteutlåtande är att redovisa hur inriktningsbeslutet 2007-08-27 har fullföljts.

Tidsplan

Som ovan nämnts pågår lantmäteriförrättningar för samtliga försäljningar på Näslandet, inklusive Näs by. Förrättningarna är beroende av varandra, varför registrering av de blivande fastigheterna inte beräknas kunna ske förrän under 2009. Först därefter kan tillträde ske.

Organisation

Kontorets projektledare för att genomföra försäljningen av Näs by är Ann Sundin.

Ekonomi

Köpeskillingen för Näs by uppgår till 16,1 Mkr. De i försäljningsobjektet ingående fastigheterna är idag samtaxerade med flera andra fastigheter – ett bedömt taxeringsvärde för mark, ekonomibyggnader och bostadsbyggnader uppgår totalt till ca 6,7 Mkr. Bokfört värde uppgår till ca 3,65 Mkr.

De totala intäkterna för Näs by, där skog, arrenden, hyror och övriga upplåtelser är inkluderade, beräknas uppgå till ca 582.000 kronor för 2009. Kostnaderna, inklusive kapitalkostnaderna, beräknas totalt uppgå till 1.180.000 kronor. Totalt bedöms således försäljningen förbättra nämndens resultat med ca 600.000 kronor för 2009.



Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret har gjort bedömningen att byn kan säljas som en helhet utan att föregås av omfattande utredningar. En försäljning torde inte heller innebära någon påverkan på det rörliga friluftslivet.

Kontoret har upprättat bilagda förslag till köpekontrakt, som godkänts av köparen Aquab AB. Enligt köpekontraktet, som huvudsakligen innehåller sedvanliga villkor, säljer Stockholms kommun del av fastigheterna Näs 1:5, Näs 1:20, Näs 1:65 samt Näs 2:1 (Näs by) i Botkyrka kommun med befintliga byggnader och anläggningar och visst vattenområde för en köpeskilling om 16.100.000 kronor. Köpeskillingen är godtagbar med hänsyn till utförd värdering. Förvärvet kan genomföras som fastighetsreglering.

Köparen övertar på tillträdesdagen samtliga hyres- och arrendekontrakt. Två av hyreskontrakten är uppsagda och tvist pågår i Svea hovrätt.

Slut



Bild 1, Näs by. Foto Stockholms läns museum.