



Kontaktperson

Ann Sundin

Avdelning Fastigheter

Telefon: 08-508 261 63

Mobil: 076-122 61 63

ann.sundin@fsk.stockholm.se

Till

Fastighets- och saluhallsnämnden

2006-12-14

Försäljning av fastigheten Näs 2:32 i Botkyrka kommun. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna kontorets förslag till inriktning för försäljning av fastigheten Näs 2:32 (torpet Malmen) i Botkyrka kommun.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

SAMMANFATTNING

Torpet Malmen på fastigheten Näs 2:32 i Botkyrka kommun har tidigare varit uthyrt som fritidsbostad men är sedan lång tid tomställt. Den avstyckade fastigheten, ca 2 mil söder om Tumba, omfattar 1,7 ha mark, två bostadsbyggnader (50 respektive 30 kvm bruksarea) samt ett uthus (12 kvm). El och VA saknas. Mycket stort renoveringsbehov föreligger. För det större bostadshuset har kontoret ansökt om förhandsbesked för tillbyggnad med cirka 70 kvm. Den av kontoret anlitade mäklaren arbetar sedan 2005 med försäljning av fastigheten.

Kontoret föreslår att fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna kontorets förslag till inriktning för försäljning av fastigheten Näs 2:32 (torpet Malmen) i Botkyrka kommun. Förslaget innebär, att det pågående försäljningsarbetet genom anlitad mäklare fortsätter och att köpekontrakt tecknas och försäljning genomförs av kontoret under förutsättning att köpeskillingen faller inom ramen för kontorets delegation. Försäljningen kommer att anmälas för nämnden i efterhand.

Bilaga 1: Översiktskarta, skala 1:100 000

Bilaga 2: Detaljkarta över fastigheten Botkyrka Näs 2:32, skala 1:10 000

UTLÅTANDE

Bakgrund

År 1966 förvärvade staden ett antal fastigheter i dåvarande Grödinge kommun, nuvarande Botkyrka kommun. I köpet ingick den ca 445 ha stora jord- och skogsbruksfastigheten Näs 2:1, där bl a torpet Malmen var beläget. Torpet har varit uthyrt som fritidsbostad, men är sedan lång tid tomställt. Under 2002 fattades inom gatu- och fastighetskontoret beslut om försäljning av torpet och intilliggande mark, ca 1,7 ha, för att där åstadkomma en mindre hästgård, bostadsfastighet för djurhållning eller dylikt.

Beslutet låg i linje med den då gällande försäljningspolicyn och överensstämmer också med den försäljningspolicy, som godkändes av fastighets- och saluhallsnämnden den 9 november 2006.

Beskrivning av torpet Malmen

Torpet Malmen har avstyckats från fastigheten Botkyrka Näs 2:1. Den nybildade fastigheten Botkyrka Näs 2:32 är idylliskt belägen på södra delen av Näslandet, alldeles intill stora vägen mot Skansundet och Mörkö och ca 20 km från Tumba centrum.



På fastigheten, som omfattar en markareal om ca 1,7 ha, fördelad på tomt- och betesmark, finns två bostadsbyggnader i timmer med tegeltak, uppförda i början av 1900-talet. Det större bostadshuset har en bruksarea, som uppgår till ca 50 kvm – i bottenvåningen finns två rum och köksutrymme. Övervåningen är oinredd. Det mindre bostadshuset består av ett rum och förråd med en bruksarea om ca 30 kvm. På fastigheten finns dessutom ett uthus (12 kvm), innehållande förråd och TC.

Fastigheten saknar såväl el som VA. Mycket stort renoveringsbehov föreligger.

Taxeringsvärdet (AFT 98) beräknas totalt uppgå till ca 220 000 kronor. Bokfört värde för marken och de aktuella byggnaderna uppgår till ca 64 000 kronor.

Försäljningsarbetet

Byggnadsnämnden i Botkyrka kommun beslöt i april 2004 att medge en tillbyggnad av det större huset på torpet Malmen med ca 70 kvm byggnadsarea i syfte att användas som bostad. Förhandsbeskedet gällde i två år och upphörde sålunda för ett halvår sedan. Kontoret har nyligen ingivit ansökan om att få nytt förhandsbesked med samma innehåll.

Den nybildade fastigheten Näs 2:32 registrerades under 2005. Fastighets- och saluhallskontoret har därefter genom anlitande av en ramupphandlad mäklarfirma, Areal, specialiserad på lantegendomar, under hösten 2005 bjudit ut den lilla gården Malmen till försäljning. Annonsering har skett på internet samt i riks-, lokal- och fackpress. Allmänhetens intresse har varit relativt litet och en försäljning har inte kunnat genomföras. Under hösten 2006 har torpet Malmen på nytt bjudits ut till försäljning – budgivning pågår för närvarande.

Kontorets synpunkter och förslag

Som ovan nämnts fattades redan under 2002 ett internt kontorsbeslut om att påbörja försäljning av det tomställda torpet Malmen i Botkyrka kommun. Beslutet föregicks av överväganden om lämpliga användningssätt och försäljningsförutsättningar. Att vid Malmen skapa en mindre hästgård framstod som den bästa lösningen för staden. Hänsyn kunde därvid tas till befintlig bebyggelse och bevarande av öppen mark i en gammal kulturbygd. En värdering genomfördes.

Fastighets- och saluhallskontoret har, i enlighet med gällande försäljningspolicy, gjort bedömningen att det aktuella försäljningsobjektet inte är strategiskt viktigt för staden att äga. Bebyggelsen uppvisar ett sådant renoveringsbehov att mycket stora investeringar krävs för att kunna hyra ut på nytt. Närheten till en hårt trafikerad väg samt stora kraftledningarna gör dessutom fastigheten olämplig för elallergiker.



Med hänsyn till omständigheterna i detta ärende anser kontoret, att bindande köpekontrakt med sedvanliga villkor borde kunna upprättas och godkännas av kontoret. Detta förutsätter dock att överenskommen köpeskilling faller inom ramen för kontorets delegation.

Kontoret föreslår därför att fastighets- och saluhallsnämnden beslutar uppdraga åt kontoret att genomföra en försäljning av fastigheten Näs 2:32 - i enlighet med ovan redovisad inriktning. Efter avslutad försäljningsprocedur avser kontoret att anmäla genomförd försäljning för nämnden.

SLUT