



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

2003-10-02

Dnr 03-785-3227

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Försäljning av fastigheten Fituna 2:9 i Nynäshamns kommun

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar godkänna avtal om försäljning av fastigheten Fituna 2:9 (Hästhagen) i Nynäshamns kommun.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Åke Wahlqvist

SAMMANFATTNING

År 1966 förvärvade staden egendomen Fituna i Nynäshamns kommun, där den för försäljning aktuella fastigheten Fituna 2:9 (Hästhagen) är belägen. Hästhagen, som länge varit uthyrd som institutionslokal och tillfällig permanentbostad, är numera tomställd. Bebyggelsen består av ett större bostadshus i 1½ plan från 1930-talet (80 kvm), ett torp från förra sekelskiftet (45 kvm), en stor ekonomibygnad samt en liten bastubygnad. El finns liksom enskilt VA. Underhållet är eftersatt.

Lantmäteriförvaltningen, som påbörjades sommaren 2002, har nyligen avslutats. Den avstyckade fastigheten Fituna 2:9 har en areal på 43 523 kvm mark, fördelad på tomt, åker, skog och skogsimpediment. Sedan kontoret genom mäklare utannonserat fastigheten som en mindre hästgård har köpekontrakt med sedvanliga villkor upprättats med Ingrid Sandberg, Robert Sandberg och Tommy Törnqvist. Enligt detta säljer staden fastigheten för en köpeskilling om 2 650 000 kronor. Köpeskillingen är godtagbar med hänsyn till värderingen. Bokfört värde uppgår till 62 700 kronor.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2003-10-21\Tjut\49.doc

Bilaga 1: Översiktskarta, skala 1:200 000

Bilaga 2: Karta över fastigheten Fituna 2:9, skala 1:10 000

Bilaga 3: Köpekontrakt

UTLÅTANDE

Bakgrund

År 1966 förvärvade staden egendomen Fituna i dåvarande Sorunda kommun, nuvarande Nynäshamns kommun, ca 4 mil sydväst om Stockholm. I köpet ingick ett antal skogs- och jordbruksfastigheter, bl a den ca 550 ha stora fastigheten Fituna 2:1. På fastigheten, som företrädesvis omfattar åker- och skogsmark, finns ett flertal fritids- och permanentbostäder upplåtna till privata hyresgäster. Den lilla gården Hästhagen har länge varit uthyrd till Stockholms socialförvaltning som institutionslokal och därefter tillfällig permanentbostad. Gården är numera tomställd och föreslagen för försäljning som en mindre hästgård, bostadsfastighet för djurhållning el dyl. Lantmäteriförvaltningen, som påbörjades sommaren 2002, är nu avslutad.

Beskrivning av fastigheten Fituna 2:9 (Hästhagen)

Försäljningsobjektet omfattar den nyligen avstyckade fastigheten Fituna 2:9 med en areal på 43 523 kvm mark, fördelad på tomt, åker, skog och skogsimpediment. Gränsen mellan ägoslagen är flytande. Gården är vackert belägen i en skogklädd sydvästsluttning med utsikt över åkrar och ängar, ca 1,5 km från Fituna Säteri och drygt 1 km från Himmerfjärden. Bebyggelsen består av två bostadshus, en stor ekonomibyggnad samt en liten bastubyggnad. Underhållet är delvis eftersatt.

Det större bostadshuset byggdes omkring 1930 i 1½ plan utan källare med en bruksarea om drygt 80 kvm. I bottenvåningen finns två rum och kök, hall och WC. I övervåningen finns ett rum och möblerbar hall. El och enskilt VA finns. Det mindre huset, torpet, byggdes runt förra sekelskiftet i ett plan utan källare med en bruksarea om ca 45 kvm, fördelade på ett rum och stort bostadskök. El finns indraget. VA saknas. På fastigheten finns även en stor ekonomibyggnad i två plan, uppförd omkring 1930, med stall respektive loge. Byggnadsarean uppgår till ca 300 kvm. El och VA finns.

Basvärdet (AFT-98) beräknas totalt uppgå till 483 000 kronor. Bokfört värde för marken och de aktuella byggnaderna uppgår till 62 700 kronor.

Försäljningsarbetet

Gatu- och fastighetskontoret har genom anlitande av en ramupphandlad mäklarfirma, Areal, specialiserad på lantegendomar, under september 2003 bjudit ut fastigheten Fituna 2:9 till försäljning. Annonsering har skett i såväl rikspress som på internet. Intresset från allmänheten har varit mycket stort - ett 80-tal intressenter har varit på visningarna. 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 Ingrid Sandberg, Robert Sandberg och Tommy Törnqvist.

Kontorets synpunkter och förslag

Som ovan nämnts är byggnaderna på fastigheten tomställda och har från kontorets sida varit föremål för åtskilliga överväganden om lämpliga användningssätt eller försäljningsförutsättningar. Att vid Hästhagen skapa en mindre hästgård, bostadsfastighet för djurhållning el dyl. med en för ändamålet lämplig areal har framstått som den ur stadens synpunkt bästa lösningen. Hänsyn tas därvid till befintlig bebyggelse och bevarande av gamla gårdsförhållanden i en rik kulturbygd. Den nu avstyckade fastighetens areal (4,35 ha) har av kontoret bedömts ändamålsenlig och försämrar inte förutsättningarna för det rörliga friluftslivet.

I enlighet med beslut i gatu- och fastighetsnämnden, har kontoret även gjort en bedömning ur elallergisynpunkt av de tomställda byggnaderna. Den omedelbara närheten till en kraftledning tvärs över hela fastigheten, två närbelägna fritidsbostäder och en befintlig närbelägen GSM-mast gör bebyggelsen olämplig för elallergiker. Detta, plus det faktum att underhållet är eftersatt och att stora investeringar krävs för att kunna hyra ut byggnaderna på nytt, gör att kontoret förordar en försäljning.

Enligt köpekontraktet, som innehåller sedvanliga villkor, säljer Stockholms kommun fastigheten Fituna 2:9 med befintlig bebyggelse för en köpeskilling om 2 650 000 kronor. 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