

Försäljning av Furumo, outbrutet område av fastighet 257-454-4-41 inklusive byggnader

Kommunstyrelsen 18.08.2025 § 254

675/02.07.00/2025

Beredare	Fastighetschef Mia Nieminen fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas Kommunstyrelsen beslutar 1 sälja ett outbrutet område inklusive byggnader av fastigheten Furumo (adress Evitskogsvägen 5, 02520 Kyrkslätt) 257-454-4-41 för försäljningspriset 95 000 € till den instans som lämnat det villkorliga köpanbudet på de villkor som ingår i det bifogade köpebrevet. Köpvillkoren ska uppfyllas och köpebrevet undertecknas senast 31.12.2025. 2 berättiga kommundirektören att göra smärre justeringar i köpebrevets villkor och befullmäktigar kommundirektören att underteckna köpebrevet.
Behandling	Kommunutvecklingsdirektör Anna-Kaisa Kauppinen presenterade ärendet vid sammanträdet.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutade enhälligt enligt beslutsförslaget.
Redogörelse	Kommunstyrelsen har 25.3.2024 (§ 89) godkänt uppdateringen av portföljsättningen av kommunens fastighetsbestånd samt 17.3.2025 (§ 91) uppdateringen av försäljningsplanen 2025–2035. Fastigheten Furumo 257-454-4-41 hör till de fastigheter i portfölj C som man ska avstå ifrån, den s.k. C1-portföljen med fastigheter som man avstår från genom försäljning. Det i närheten av Lappböleträsket belägna, år 1935 byggda 164 v-m² stora egnahemhushuset Furumo fungerade fram till 1971 som en bostadsbyggnad och efter det som Lappböle daghem till 2020. På gården finns en 36 v-m² ekonomibyggnad och en grillplats med tak. Det outbrutna området som säljs är 4 250 m². Efter 2020 har byggnaden stått tom med underhållsvärme och kräver totalrenovering. Byggnadstekniskt är objektet i huvudsak i bra skick. Byggnaden har elvärme. Då byggnaden står tom är underhållskostnaderna för den ca 4 500 €/år. Furumo har varit till salu via Etuovi och Oikotie. 36 gånger tog någon kontakt om objektet och man har hållit 11 visningar. Man har fått ett villkorligt anbud på Furumo.

Uppgifter om byggnaden:

Byggnaden är i 1,5 våningar

- 1 vån. vindfång, entréhall, tre rum (ingen dörr mellan två av rummen), tambur, kök och två toaletter
- 2 vån. två rum, entréhall, vind och två toaletter, varav den ena har ett duschskåp
- Byggnaden har en byggd nödutgångstrappa.

- Ingången har en tillgänglighetsramp.

Det inkomna anbudet och villkor:

- Köpesumma 95 000 €.
- Villkoren i anbudet.
- Anbudet ingår som tilläggsmaterial till beslutet.

Byggnadens skick

Byggnadens skick har undersökts år 2025, 2021, 2014, 2007 och 2004. På basis av den senaste undersökningen är objektet i sin helhet i tillfredsställande skick. Byggnaden har mögel- och mikroskador, en lokal vattenskada och bristfällig ventilation. En fuktskada har konstaterats i den ventilerade krypgrunden.

Villkor för bygglov

Kommunen har ansökt om undantagslov för objektet 27.2.2024. Undantagslovet fordrar att den nya ägaren har företagsverksamhet på fastigheten. I undantagslovet har husets användningsändamål ändrats till bostadsbyggnad och i situationsplanen har man reserverat 150 v-m² som företagsutrymme.

I enlighet med undantagslovet ska företagsutrymmet byggas och tas i bruk före bostadsbyggnaden tas i användning. Köparen ska söka bygglov senast 9.4.2026.

Om köparen inte behöver ett separat företagsutrymme, kan man avvika från beslutet så att både företagsutrymmet och boendet placeras i huvudbyggnaden. Kommunen gör då ett nytt undantagslov.

Ett av villkoren i det villkorliga köpeanbudet kommunen fått in är att kravet på att bygga ett separat företagsutrymme som ingår i det 27.2.2024 beviljade undantagslovet stryks. Kommunen söker och beviljar köparen ett nytt undantagslov före affären.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet har meddelat att det är möjligt att placera företagsverksamhet i den befintliga byggnaden.

Beslutet om undantag 27.2.2024 ingår som tilläggsmaterial till beslutet.

Fastighetens värde

Kyrksläotts kommun har beställt ett värderingsutlåtande för med 130 § i kommunallagen förenlig fastighetsöverlåtelse om fastighetens 257-454-4-41 areal inklusive byggnader, vilket innefattar tilläggsbyggrätt enligt den senaste planen. Enligt utlåtandet om fastighetsvärderingen är objektets marknadsvärde på värderingsdagen 21.5.2025 98 000 €(+/-15 %). Värderingsutlåtandet ingår som tilläggsmaterial till beslutet.

Beredningens förslag till försäljning av objektet

Kommunen har inte kännedom om någon lämplig användning för helheten ovan och inte möjlighet att renovera helheten på ändamålsenligt sätt. Med tanke på bevarande och restaurering av byggnaden samt hantering av underhållskostnaderna är det motiverat att sälja den ovan nämnda helheten till köparen, som restaurerar byggnaden så att den åter kan användas samt upprätthålla byggnaden på adekvat sätt.

Beredningen föreslår att fastigheten säljs till försäljningspriset 95 000 € som stämmer överens med marknadsvärdet enligt värderingsutlåtandet om fastigheten (kommunallagen 130 §) till den köpare, som föreslås i beslutsförslaget.

Bilagor:

- Köpebrev

Tilläggsmaterial:

- Försäljningsbroschyr 16.6.2025
- Beslut om undantag 27.2.2024
Kartutdrag 7.8.2025
- Karta över läget 7.8.2025
- Fastighetsutlåtande 21.5.2025, Welado Oy (publiceras inte)
- Köpanbud och köparens kontaktuppgifter (publiceras inte)
- Affärsverksamhetsplan (publiceras inte)
- Insinööritoimisto Capri Oy, konditionsundersökning 6.3.2025
- Raksystems, konditionsundersökning RS15, Byggnadsteknik, VVS- och elsystem 2021
- Raksystems, RS15 konditionsundersökning 11.12.2014
- Suomen Sisäilmaston Mittauspalvelu Oy, Innelufts- och fuktteknisk konditionsundersökning 4.6.2007