



Handläggare: Ann Sundin
Fastighetsförvaltningen
AO Egendom/72
Tel: 508 261 63
ann.sundin@gfk.stockholm.se

2004-10-13

Dnr 04-785-3273

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Försäljning av fastigheten Fräcksta 4:5 i Nynäshamns kommun

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar godkänna avtal om försäljning av fastigheten Fräcksta 4:5 (Albrektstorp) i Nynäshamns kommun.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Åke Wahlqvist

SAMMANFATTNING

År 1963 förvärvade staden den 335 ha stora egendomen Fräcksta i Nynäshamns kommun, där den för försäljning nu aktuella fastigheten Fräcksta 4:5 (Albrektstorp) är belägen. Fastigheten, som nyligen avstyckats, har länge varit uthyrd som fritidsbostad men är nu tomställd. Försäljningsobjektet omfattar 4271 kvm mark, ett bostadshus i 1½ plan utan källare, en liten torpstuga (20 kvm) samt en ladugård (190 kvm) med TC – allt från tidigt 1900-tal. Bostadshuset innehåller i bottenvåningen två rum, kök och hall (ca 65 kvm) samt i övervåningen, som nås via en bred trappa, ett inredningsbart utrymme (drygt 50 kvm). El finns. VA saknas. Renoveringsbehov föreligger.

Sedan kontoret genom mäklare utannonserat fastigheten Fräcksta 4:5 har köpekontrakt med sedvanliga villkor upprättats med Håkan Fågel. Enligt detta säljer staden fastigheten för en godtagbar köpeskilling om 1 800 000 kronor. Värderingen förutsätts bli godkänd av expertrådet 2004-10-25. Bokfört värde uppgår till 145 259 kronor.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2004-11-02\Tjut\27.doc

Bilaga 1: Översiktskarta, skala 1:200 000

Bilaga 2: Karta över fastigheten Fräcksta 4:5, skala 1:10 000

Bilaga 3: Köpekontrakt

UTLÅTANDE

Bakgrund

År 1963 förvärvade staden, den 335 ha stora skogs- och jordbruksfastigheten Fräcksta 4:1 (egendomen Fräcksta) i dåvarande Sorunda kommun, nuvarande Nynäshamns kommun, ca 45 km sydväst om Stockholm och mitt emellan egendomarna Anneberg och Fituna. Den för försäljning nu aktuella fastigheten Fräcksta 4:5 (Albrektstorp), som nyligen avstyckats från stamfastigheten, har länge varit uthyrd som fritidsbostad men är nu tomställd.

Beskrivning av fastigheten Fräcksta 4:5 (Albrektstorp)

Albrektstorp på fastigheten Fräcksta 4:5 i Nynäshamns kommun, knappt 3 km söder om Fituna säteri och drygt 1 km från Himmerfjärden, är vackert beläget i det fornlämningsrika odlingslandskapet, omgivet av barr- och lövskog och med utsikt över åkrar och ängar. Försäljningsobjektet omfattar en avstyckad fastighet med en areal på 4271 kvm mark, ett bostadshus, en liten torpstuga samt en ladugård med TC – allt från tidigt 1900-tal. För samtliga byggnader föreligger ett renoveringsbehov.

Bostadshuset är byggt i 1½ plan utan källare och innehåller i bottenvåningen (ca 65 kvm) två rum och kök med vedspis och bakugn samt en hall. Övervåningen (drygt 50 kvm), som nås via en bred trappa, kan inredas till bostadsutrymme med full takhöjd. Den timrade torpstugan i ett plan med torpargrund innehåller ett rum med öppen spis och hall. Bruksarean uppgår till ca 20 kvm. Ladugården är delvis byggd i två plan. Byggnadsarean uppgår till ca 190 kvm. El finns indraget i samtliga byggnader. VA saknas dock.

Taxeringsvärdet (AFT-03) beräknas totalt uppgå till 487 000 kronor. Bokfört värde för mark och aktuella byggnader uppgår till 145 259 kronor.

Försäljningsarbetet

Gatu- och fastighetskontoret har genom anlitande av en ramupphandlad mäklarfirma, Areal, specialiserad på lantegendomar, under augusti-oktober 2004 bjudit ut fastigheten Fräcksta 4:5 till försäljning. Annonsering har skett i riks- och fackpress samt på internet. Intresset från allmänheten har varit mycket stort - ett 70-tal personer har kommit till visningarna. Mäklarfirman har sedan, enligt vedertagen praxis, förhandlat med intressenterna, varvid slutligen ett högsta bud erhållits. Efter sedvanlig utvärdering har kontoret upprättat bilagda köpekontrakt, som godkänts av köparen Håkan Fågel.

Kontorets synpunkter och förslag

I enlighet med beslut i gatu- och fastighetsnämnden har kontoret gjort en bedömning av fastigheten ur elallergisynpunkt. Närheten till en kraftledning och en relativt trafikerad väg samt en befintlig närbelägen GSM-mast gör byggnaden olämplig för elallergiker. Detta, samt det faktum att renoveringsbehov föreligger och att stora investeringar krävs för att kunna hyra ut på nytt, gör att kontoret förordar en försäljning. En försäljning innebär inte någon tänkbar påverkan på barn och verksamheter, som har med barn att göra.

Enligt köpekontraktet, som innehåller sedvanliga villkor, säljer Stockholms kommun fastigheten Fräcksta 4:5 med befintlig bebyggelse för en köpeskilling om 1 800 000 kronor. Köpeskillingen är godtagbar med hänsyn till den värdering som förutsätts bli godkänd av gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor 2004-10-25. Kontoret föreslår att ovan nämnda avtal om försäljning godkänns av gatu- och fastighetsnämnden.

SLUT