



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

2004-11-24

Dnr 04-785-3666

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Försäljning av del av fastigheten Brandalsund 1:1 i Södertälje kommun

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar godkänna avtal om försäljning av del av fastigheten Brandalsund 1:1 (Mellersta Alby) i Södertälje kommun.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Åke Wahlqvist

SAMMANFATTNING

År 1967 förvärvade staden egendomen Brandalsund i Södertälje kommun, omfattande bl a den 843 ha stora fastigheten Brandalsund 1:1, där det för försäljning aktuella Mellersta Alby är beläget. Mellersta Alby, som länge varit uthyrt som fritidsbostad, byggdes på 1920-talet och omfattar ett parhus i 1½ plan med delvis utbyggd källare (145 kvm), en f d tvättstuga (90 kvm) och ett f d svinhus (50 kvm). El och VA finns. Eftersatt underhåll föreligger, bl a behöver yttertaket och skorstenarna läggas om respektive lagas. Hyresgästen har inkommit med en begäran att få förvärva sin fritidsbostad.

Ett köpekontrakt med sedvanliga villkor har upprättats och godkänts av Kaj och Linda Pettersson. Enligt detta säljer staden del av fastigheten Brandalsund 1:1 (blivande fastigheten Brandalsund 1:8) med befintlig bebyggelse och ca 3000 kvm mark. Köpeskillingen uppgår till 990 000 kronor och är godtagbar med hänsyn till den värdering, som förutsätts bli godkänd av expertrådet 2004-12-06. Bokfört värde uppgår till 83 800 kronor.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2004-12-16\Dagordning\Tjänsteutlåtande\36.doc

Bilaga 1: Översiktskarta, skala 1:200 000

Bilaga 2: Karta över fastigheten Brandalsund 1:1, skala 1:10 000

Bilaga 3: Köpekontrakt

UTLÅTANDE

Bakgrund

År 1967 förvärvade staden egendomarna Brandalsund och Berga inom dåvarande Järna, nuvarande Södertälje kommun, ca 10 km söder om Södertälje. I köpet ingick bl a den 843 ha stora fastigheten Brandalsund 1:1. På fastigheten, som företrädesvis omfattar jord- och skogsbruksmark, finns ett stort antal fritids- och permanentbostäder, upplåtna till privata hyresgäster. Det aktuella försäljningsobjektet Mellersta Alby har länge varit uthyrt som fritidsbostad. Hyresgästen har framfört en begäran att få förvärva huset med en lämplig tomt. Avstyckning pågår för tre intill varandra liggande hus.

Beskrivning av fritidsbostaden Mellersta Alby

Mellersta Alby på fastigheten Brandalsund 1:1 är vackert beläget på en uppvuxen trädgårdstomt med skog, åker och äng inpå knutarna, alldeles intill vägen mot Brandalsunds gård och nära två liknande hus. Försäljningsobjektet omfattar en snart avstyckad fastighet med en areal på ca 3000 kvm, ett bostadshus, en f d tvättstuga (ca 90 kvm) och ett f d svinhus (ca 50 kvm) – allt från 1920-talet. För samtliga byggnader föreligger renoveringsbehov.

Mellersta Alby är ursprungligen byggt som parhus i 1½ plan med delvis utbyggd källare. I huset finns två spegelvända lägenheter med separata ingångar. Lägenheterna har slagits samman - bruksarean uppgår totalt till ca 145 kvm. På bottenvåningen finns i varje lägenhet ett vardagsrum, kök samt hall med WC. Det ena WC-utrymmet har även dusch. Varje lägenhet har på övervåningen ett rum samt ett oisolerat vindsutrymme. I källaren finns två förrådsutrymmen. El och VA finns. För väg, vatten och avlopp har gemensamhetsanläggningar bildats. Det yttre underhållet är eftersatt, bl a behöver yttertaket och skorstenarna läggas om respektive lagas - eldningsförbud råder i ena skorstensstocken.

Taxeringsvärdet beräknas uppgå till 686 000 kronor (AFT-03). Bokfört värde för mark och aktuella byggnader uppgår till 83 800 kronor.

Kontorets synpunkter och förslag

Hyresgästen i Mellersta Alby har hyrt fritidsbostaden under mer än femton år och har sedan flera år anmält intresse för förvärv. Enligt hyreskontraktet ligger ansvaret för yttre underhåll på fastighetsägaren medan hyresgästen svarar för det inre underhållet. Allt inre underhåll och standardhöjande åtgärder har följaktligen utförts och bekostats av hyresgästen.

Som ovan nämnts är yttertaket och framför allt ena skorstenen i mycket dåligt skick. Stora investeringar är snart förestående, vilket gör att kontoret ur förvaltningssynpunkt förordar en försäljning. Den föreslagna tomtstorleken har också av kontoret bedömts rimlig med hänsyn till befintliga förhållanden och den tomt som idag hävdas.

Gatu- och fastighetskontoret har, efter förhandlingar, upprättat bilagda förslag till köpekontrakt, som godkänts av hyresgästen Kaj och Linda Pettersson. Enligt köpekontraktet, som i huvudsak innehåller sedvanliga villkor, säljer Stockholms kommun en del av fastigheten Brandalsund 1:1 (blivande fastigheten Brandalsund 1:8) med befintlig bebyggelse och ca 3000 kvm mark för en köpeskilling om 990 000 kronor. Köpeskillingen är godtagbar med hänsyn till den värdering som förutsätts bli godkänd av gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor 2004-12-06. Kontoret föreslår att ovan nämnda avtal om försäljning godkänns av gatu- och fastighetsnämnden.

SLUT