

På uppdrag av Stockholms Stad
utbjudes till försäljning:



Lappdal



I den gamla kulturbygden vid Angarn nordost om Stockholm ligger gården Lappdal med utsikt över Angarnsjöängens naturreservat, en av Stockholms-områdets främsta fågelsjöar. Området kring Lappdal har mycket att erbjuda. Strandängarna, de skogsklädda höjderna och betesmarkerna inbjuder till strövtåg och jakt. Gården som består av totalt ca 570 hektar, varav ca 435 hektar skogsmark och ca 108 hektar inägomark, är ett av två skiften utanför Vallentuna som nu säljs av Stockholms Stad. Prospekt för den andra fastigheten, Lindholmen om ca 475 hektar, finns att tillgå på Areal's hemsida.

Läge

Lappdals Gård ligger strax nordost om Vallentuna. Man tar sig till Stockholms innerstad på ungefär en halvtimme, avståndet är ca 3,5 mil. Markerna utgörs av öppen mark och skog där gårdscentrum har ett mycket naturskönt läge centralt på fastigheten. Området upplevs som fridfullt, det stockholmsnära läget till trots.



Byggnader

Byggnadsbeståndet på Lappdal utgörs av ett hus för åretruntboende, ett torp samt flera ekonomibyggnader av varierande ålder och skick.

Mangårdsbyggnaden är en knuttimrad byggnad om ca 9 x 14 m, reveterad i vit puts och med betongtegeltak. Husets nedre plan rymmer fyra rum varav tre med kakelugnar och ett med öppen spis och genomgående spegeldörrar, kök, wc samt grovingång om ca 3 x 5 m med utrymme för bl.a. värmepumpen (Nibe Fighter 1250, installerad 2007). Köket är av enklare standard med plastmatta. Det övre planet rymmer fyra rum varav två sovrum med kakelugn samt en sal, även den med kakelugn. I övrigt ryms på övre planet badrum och garderob. Vatten tas från egen borrhäls brunn och avlopp går till äldre anläggning. Eldstäderna är ej godkända. Uthyrd för 80 641 kr/år i kallhyra.

Den nuvarande hyresgästen är född och uppvuxen i huset och har tillbringat större delen av sitt liv på Lappdal. Därför ombedes en ny ägare att ha detta i åtanke.





Västra Flygeln, tidigare pig- och drängstuga samt bakstuga och mindre potatiskällare om ca 100 kvm. Den används idag till museum för äldre allmogeföremål. Byggnaden rymmer fyra mindre rum med fina detaljer och två vedspisar som ej är godkända. Flygeln är uppförd på torpargrund, i liggande timmer med tak av betongtegel. Disponeras av hembygdsföreningen.



Östra Flygeln är uppförd på torpargrund, i liggande timmer med betongtegeltak och har en byggnadsyta om ca 100 kvm. Flygeln används idag som magasin och redskapsbod. Den disponeras av hyresgästen i mangårdsbyggnaden.



Torpet Hagalund är uppfört på torpargrund, i timmer med träfasad under betongtegeltak. Torpet rymmer tre rum med öppen spis och furugolv i alla rum samt ett enklare kök. El finns indraget. Vatten och avlopp saknas. Uthyrts för 12 000 kr/år i kallhyra.



Ekonomibyggnader

Stallet om ca 7 x 14 m är uppfört i liggande timmer på stengrund med plåttak. Byggnaden används idag som fårstall och ingår i ett jordbruksarrende tillsammans med ladugården på Lappdal.



Ladugården är uppförd i två delar. Ladugårdsdelen om ca 150 kvm är uppförd i liggande timmer på stengrund med plåttak. Logdelen om ca 150 kvm är uppförd i timmerstomme med träfasad på plintgrund och med plåttak. Log- och ladugårdsdelarna ingår i ett jordbruksarrende.

Spannmålstorken är en plåtbyggnad på betongplatta om ca 8 x 9 m som idag används till förvaring. Till torken hör även ett gammalt pannrum om ca 2 x 2,5 m. Torken är ej i funktion. Uthyrd för 6 000 kr/år.

Logen om ca 7,5 x 17 m är byggd i liggande timmer på stengrund och med plåttak. Idag används denna byggnad till förråd. Uthyrd för 15 598 kr/år.

Jordkällaren är av större modell, uppförd i murad natursten med överbyggnad av knuttimmer och tak av plåt.



Garaget om ca 3 x 4 m är murat med plåttak.



Hönshuset är uppfört i liggande timmer på en torpargrund och med tak av betongtegel. Huset har ytermåtten 4 x 6 meter. Disponeras av hyresgästen till mangårdsbyggnaden.



Vagnslider och magasin vid Seneby är uppfört i timmerstomme och träfasad på stengrund under plåttak. Byggnaden som har ytermått om ca 7 x 25 m är delvis öppen och rymmer även en magasinsdel. Uthyrts för 6 640 kr/år.





Seneby lada om ca 10 x 35 m är uppförd i stomme av trä med träfasad under tak av lertegel. Byggnaden är tillbyggd med ca 10 x 13 m i trästomme med träfasad och med tak av plåt. Byggnad och markområde är uthyrt för 42 080 kr/år.



Seneby stall har ytermått ca 14 x 35 m med skullder över hela stalldelen. Byggnaden är utarrenderad som sidoarrende vilket även inkluderar ca 20 ha åker- och betesmark. Arrendeavgift 72 000 kr/år.



Lilla Seneby Lada om ca 390 kvm är byggd i timmerstomme med träfasad och med tak av plåt. Uthyrd för 12 462 kr/år.



Jordbruksmark

Inägomarken består av ca 107,5 ha åker och bete. All åker ligger i EU-klass 3. Åkermarken är relativt välarronderad och utgörs av lättare jordar till lerjordar med i huvudsak tillfredsställande dränering. Samtliga stödrätter tillhör arrendatorerna. På fastigheten finns det åtta sidoarrenden. Se separat sammanställning av nyttjanderätter.





Skogsmark

Skogsmarken har inventerats och en ny skogsbruksplan är upprättad i mars 2009 av Skogssällskapet. Virkesförrådet uppgår till 52 368 m³sk och den produktiva skogsmarken är 435 ha med ett genomsnittligt virkesförråd på 120 m³sk per ha. Medelboniteten är 5,8 m³sk per ha. Trädslagsfördelning är 70 % tall, 23 % gran och 7 % löv, se vidare skogsbruksplanen.

I skogsbruksplanen är 11,5 % av arealen avsatt till Naturvård orörd (NO), 4,0 % Naturvård skötselkrävande (NS) och 0,3 % är avsatt till kombinerade produktions- och naturvårdsmål (K).

Adelning	Målklass	Areal	Ålder	Syfte/åtgärd
4	NO	0,3	120	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
5	NO	0,7	90	Naturvärden knutna till gamla grova lövträd
7	NO	1,7	75	Arter beroende av stabila förhållanden och död ved
9	NO	1,0	120	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
19	NO	0,5	65	Arter beroende av stabila förhållanden och död ved
20	NO	0,9	110	Sumpskog/Tallrismosse
25	NO	5,5	120	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
26	NO	1,4	120	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
33	NO	2,6	120	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
34	NO	15,1	150	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
38	K	0,6	120	Bevara grova gamla tallar och grova aspar
39	NO	1,0	75	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
43	NO	6,9	120	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
46	NO	3,0	120	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved

Adelning	Målklass	Areal	Ålder	Syfte/åtgärd
47	NS	2,2	55	Bevara lövskogsdominerat
48	NS	1,7	55	Bevara lövskogsdominerat
49	NS	1,9	65	Bevara hagmarkskaraktär med fortsatt bete
50	NS	2,8	65	Bevara hagmarkskaraktär
51	NS	4,3	65	Bevara hagmarkskaraktär och lövskogsdominans
54	K	1,4	65	Gynna lövet på granens och tallens bekostnad
55	K	1,7	120	Bör bevaras orört, plockhuggning av enstaka träd
62	NO	3,3	120	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
70	NO	1,2	150	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
73	NO	0,5	45	Bevara lövskogsdominerat
78	NO	1,2	120	Bevaras orört
84	NO	0,8	45	Utveckla/bevara naturvärden knutna till lövskog
87	NO	0,3	120	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
89	NO	3,1	120	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
93	NO	0,1	55	Utveckla/bevara naturvärden knutna till lövskog
96	NO	1,1	120	Utveckla/bevara naturvärden knutna till lövskog
105	NO	3,7	120	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
111	NO	0,5	90	Bevaras orört
112	NO	0,6	120	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
115	NO	2,2	120	Bevaras orört
116	NO	0,9	120	Bevaras orört
119	NO	0,7	120	Bevaras orört
121	NO	0,4	120	Bevaras orört
122	NO	1,1	120	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
127	NO	0,5	120	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
130	NO	1,1	120	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
138	NO	0,6	120	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
140	K	1,6	120	Bevaras öppet i nuvarande skick
141	NO	0,8	120	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
144	NS	2,0	65	Avdelning ingår i naturreservat
145	NS	1,8	55	Avdelning ingår i naturreservat
154	NS	1,7	65	Bevara lövskogsdominerat
156	NO	2,4	120	Naturvärden knutna till gamla träd och död ved
162	NO	1,4	100	Bevaras orört

• Notera att i avdelningarna 23, 52, 134 samt 159 förekommer fornlämningar, se R på kartan.

Det ska observeras att skogsbruksplanen med tillhörande karta redovisar ca 10 ha inägomark för mycket avseende fastigheten Seneby 1:6 skifte 2 vilken ej ingår i försäljningen.

Jakt och fiske

Fastigheten har tillgång på vilt med älg, rådjur och vildsvin. Jakten är för närvarande utarrenderad på två separata avtal och innehavande period sträcker sig till 2013-06-30. Jaktupplåtelsen ger en intäkt om ca 52 000 kr/år.





Rättsförhållanden

Fastighet

Lappdal 1:2-5, Kusta 1:1, Skesta 1:2 och Skälby 1:1 och del av Seneby 1:6 i Vallentuna kommun, Stockholms län.

Ägare

Stockholms Stad.

Arealer enligt skogsbruksplanen

Produktiv skogsmark	435,0 ha
Skogsimpediment	21,3 ha
Inägomark	107,5 ha
Tomt, väg och övrig mark	5,7 ha
Total areal	569,5 ha

Taxeringsvärde

Då fastigheten ingår i en större taxeringsenhet kan något taxeringsvärde ej redovisas.

Penninginteckningar/lån

Fastigheten kommer ej belastas av penninginteckning och försäljes obelånad.

Planförhållanden

Lappdal berörs av Naturminne med fridlysta ekar. Översiktsplanen redovisar att stora delar av gården ligger inom område för gröna länkar. Lappdal berörs inte av någon detaljplan. Ett flertal fasta fornlämningar finns registrerade på fastigheterna. Området runt fastigheten är klassat som riksintresse för kulturmiljövård i kommunens översiktsplan.

Fastighetens södra del ligger inom skyddszonen till Angarnsjöängens naturreservat som är ett Natura-2000 område. Skyddszonen omfattar ca 50 ha av fastighetens totala yta. Inom skyddsområdet kan jord- och skogsbruksproduktion bedrivas men i begränsad omfattning.

Servitut

Enligt utdrag ur fastighetsregistret belastas fastigheterna av servitut för väg, avlopp, vattentäkt, tele och parkering.

Samfälligheter m.m.

Enligt utdrag ur fastighetsregistret har fastigheterna andel i följande samfälligheter: Lappdal S:1, Lappdal S:3, Lappdal S:4, Skesta S:1.

Nyttjanderätter

Här redovisaren sammanställning av samtliga för nu upplåtna nyttjanderätter och intäkter från dessa. OBS! Att hyrorna för bostadshusen också finns redovisad under varje byggnad. Alla intäkter förutom på bostadshus är exkl. moms (för bostadshus utgår ej moms).

Namn/Område	Avtalstyp	Period	Intäkt, kr/år
Seneby Lada	Hysesavtal	080101-100430	42 080
Delar av Seneby 1:6, Skälby 1:1	Sidoarrende	090314-140313	17 000
Mangårdsbyggnad Lappdal	Hysesavtal	Tillsvdare	80 641 kallhyra
Seneby Stall med mark	Sidoarrende	090314-140313	72 000
Lappdal ladugård & loge samt mark	Sidoarrende	100314-150313	10 000
Delar av Seneby 1:6	Sidoarrende	100314-150313	1 106
Del av logbyggnad	Hysesavtal	071001-100930	15 598
Seneby lider och magasin	Hysesavtal	061001-090930	6 640
Lilla Seneby Lada	Hysesavtal	060301-090930	12 462
Spanmålstorken Lappdal	Hysesavtal	081207-111130	5 110
Delar av Lappdal 1:2-5	Sidoarrende	090314-140313	7 000
Delar av Lappdal 1:3-4	Sidoarrende	070314-120313	25 633
Delar av Seneby 1:6	Sidoarrende	070314-120313	8 686
Lappdal 1:2-5, Kusta 1:1	Jaktarrende	080701-130630	37 294
Skesta 1:2, Skälby 1:1, Seneby 1:6	Jaktarrende	080701-130630	23 442
Delar av Seneby 1:6	Sidoarrende	070314-120313	52 500
Torpet Hagalund	Hysesavtal	Tillsvdare	12 194 kallhyra
Skälby	Sidoarrende	070314-120313	28 500
Stallet Skälbylund	Hysesavtal	070401-100331	7 476
Lilla Skälby	Sidoarrende	090314-100313	2 118
Dagsaktuella intäkter/ år, avrundat			467 500

Fastighetsbildning

Ej ansökt avseende del av Seneby 1:6. Ansökan lämnas till lantmätare efter att kontrakt tecknats.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk och juridisk person. Kommunal förköpsrätt erfordras vid lagfart och provas efter undertecknande av kontrakt.

Undersökningsplikt/besiktning

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvisa sig om fastighetens skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari fastigheten befinner sig. Uppgifter i denna fastighetsbeskrivning har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten. Skogsbruksplanen innehåller en uppskattning av skogens volym, ålder, trädslagsfördelning m.m. och grundar sig ej på någon exakt mätmetod.

Besiktning kan ske på egen hand med vederbörlig hänsyn till omkringboende, skog och vilt.



Försäljningsförutsättningar

Förfarande

Egendomen säljs i sin helhet genom anbud/förhandling. Skriftliga intresseanmälningar med prisindikation skall inges till Areal i Linköping via brev eller telefax senast fredagen den 29 maj 2009. Märk intresseanmälan "Lappdal". Efter det att intresseanmälan inlämnats kommer dessa att redovisas för säljaren som väljer ut vilka intressenter som bjuds in till vidare diskussion. Dessa kommer att få ta del av utkast till köpekontrakt inklusive bilagor och tillsammans med en representant från Areal och från Stockholms Stad gå igenom byggnadsbeståndet. Förklaringen till detta upplägg är att minimera störningen för hyresgäster och arrendatorer.

Först därefter kommer en öppen budgivning/förhandling inledas och när denna är avslutad undertecknas köpekontraktet. Köpekontrakt villkoras av kommunfullmäktiges i Stockholm Stad vinner laga kraft.

En intressent skall vara medveten om att ett anbud, oavsett om det är skriftligt eller muntligt, ej är bindande, varken för säljare eller köpare, förrän ett köpekontrakt undertecknats av köpare och säljare.



Betalningsvillkor

Köparen skall erlägga handpenning med tio procent av köpeskillingen vid köpekontraktets undertecknande. Resterande köpeskillning erlägges på tillträdesdagen.

Prisidé

40 000 000 kr.

Tillträde

Tillträde kommer att ske tidigast under första kvartalet 2010.

Visning

Se Försäljningsförutsättningar ovan, någon öppen visning kommer ej att ske med hänsyn till hyresgäster och arrendatorer. Intressenter som lämnar bud på en för säljaren intressant nivå kommer att erbjudas visningar av byggnadsbeståndet. Fastigheten kan i övrigt besiktas på egen hand med hjälp av bifogat underlag, visa hänsyn till de boende.



Vägbeskrivning

Fastigheten är belägen ca 3,7 mil nordost om Stockholm, ca 7,5 km från Vallentuna. Från Stockholm tag Norrtäljevägen (E18) norrut ut från Stockholm. Kör av vid avfart 188 Trafikplats Brottbj/Karby och sväng vänster. Efter ca 500 m sväng höger och fortsätt i ca 1 km. Vid Vada K:a sväng vänster mot Seneby fortsätt i ca 1,5 km, se bifogade kartor.



Sammanfattning

Lappdal är en av Vallentunaområdets större gårdar. Fastigheten erbjuder goda möjligheter till större rationellt skogsbruk, jakt och djurhållning i mindre skala. Gården har många fina byggnader av varierande karaktär. För den som önskar finns även möjlighet att bjuda på Lindholmens gård i direkt anslutning till gården. Den sammanlagda arealen för dessa två gårdar uppgår till 1 060 ha med närhet till Stockholm.

Information i denna beskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i detta material ansvaras ej. Ej heller för händelse som ägaren eller Areal icke kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar. Ägaren och / eller Areal förbehåller sig rätten att ändra beskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån de anser erforderligt, utan särskilt meddelande.

Copyright: Areal i Sverige KB 2009. **Text:** Karl Danielsson och Fredrik Ekman **Foto:** Fredrik Luhr och Per Wijkander
Layout: Eva Linder. © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal – Linköping



Handläggare

Karl Danielsson
tel +46 13 24 20 00,
+46 70 648 23 03
karl.danielsson@areal.se

Handläggare

Fredrik Luhr
tel +46 8 678 40 41,
+46 70 650 40 83
fredrik.luhr@areal.se