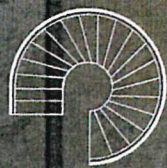


# LILLSJÖNÄS GÅRD

---

BROMMA



new property



## INNEHÅLL

# RENOVERINGSOBJEKT MED STÅTLIG HERRGÅRDSKÄNSLA

Bakgrund	3
Området och historia	5
Lillsjönäs 2	6
Driftnetto	11
Bilder	12
Information om försäljning	15
Kontaktuppgifter	16



# VAKANT FASTIGHET MED RENOVERINGSBEHOV

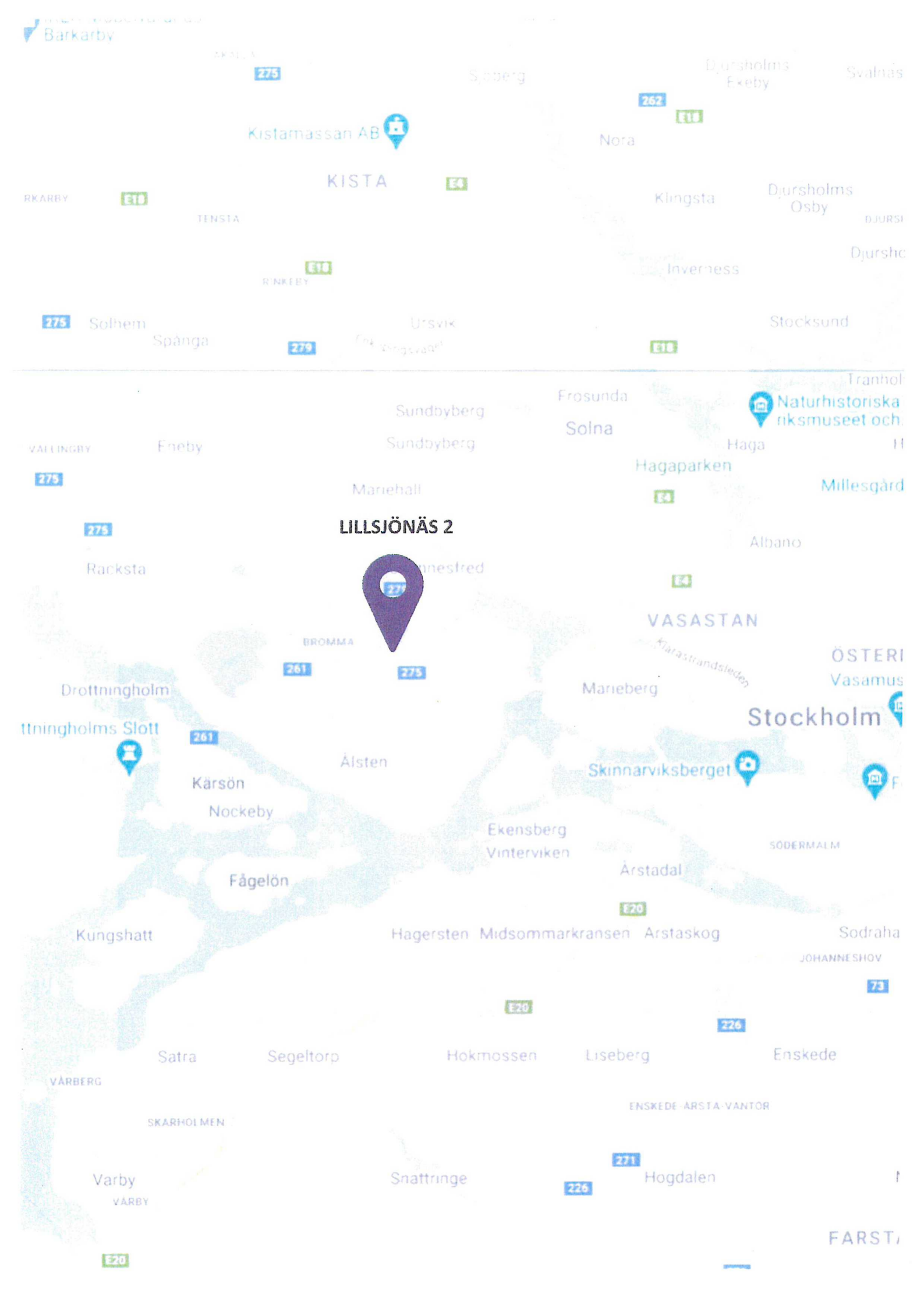
## Bakgrund

New Property har av Stockholms Stad erhållit det exklusiva uppdraget att marknadsföra och sälja en fastighet i Bromma, Stockholm. Fastigheten Lillsjönäs 2 (Lillsjönäs gård) ligger ett stenkast från Lillsjön på Barrstigen 46 och total uthyrbar yta uppgår till cirka 412 m<sup>2</sup>. Detta är en unik möjlighet att förvärva ett renoveringsobjekt från mitten av 1800-talet med ståtlig herrgårdskänsla.

Fastigheten är inte klassificerad enligt Stockholm Stadsmuseums kulturhistoriska kvalificering men är kulturhistoriskt skyddad genom att gällande detaljplan klassar området som ett kulturresevat. På grund av detta får inte byggnaden rivas och både exteriör, interiör och planlösning ska "underhållas på ett traditionellt sätt".

Lillsjönäs Gård står idag tom men får enligt detaljplan användas till föreningsverksamhet. Byggnaden står på ett kulturresevat som kommer att upplåtas med tomträtt. Eftersom fastigheten är ett kulturresevat så får tillgängligheten för allmänheten att besöka tomten inte begränsas med exempelvis staket. Man får inte heller fritt fälla träd eller på annat sätt väsentligt ändra tomtens utseende, mer information om detta hittas på sid 9.





Barkarby

Kistamassan AB

KISTA

RINKBY

LILLSJÖNÄS 2



VASASTAN

Stockholm

Drottningholms Slott

Kärsön  
Nockeby

Fågelön

Skinnarviksberget

Ekensberg  
Vinterviken

Hagersten Midsommarkransen Arstaskog

Kungshatt

Satra

Segeltorp

Hokmossen

Liseberg

Enskede

Varby

Snattringe

Hogdalen

FARSTA



## OMRÅDET OCH HISTORIA

### Bromma

Fastigheten Lillsjönäs 2 är belägen i Riksby och är en del av Bromma som tillhör Stockholms kommun.

Närförorten Bromma är ett väletablerat bostads- och verksamhetsområde nordväst om Stockholms innerstad. Bromma har en total befolkning om 81 188 per den 31 december 2020, vilket är en ökning med 17,5 % sedan 2011. Fram till 2029 förväntas antalet invånare öka med ytterligare 12 %.

Kommunikationerna i området är förstklassiga med kort promenadavstånd till tunnelbanans gröna linje vid Abrahamsberg som såväl Brommaplan som tar dig till city på 10 minuter. Bussar går mot Ekerö, Solna/Sundbyberg och Spånga station, samt även flygbussar mot både Bromma flygplats och Arlanda.

För den som vill ha shopping finns Bromma Blocks med 80-tal butiker, restauranger och stormarknader vid Bromma flygplats. Boende i området uppskattar även närheten till naturen, främst koloniområdet och Lillsjön med sina trevliga promenadstråk.

### Lillsjönäs gård

Lillsjönäs gårds var från 1600-talet del av godset Ulvsunda slott. Ägarna, Wegelin och Gussander, bestämde sig i början av 1800-talet att stycka och sälja av delar av godset och 1832 styckades marken av som skulle bli nuvarande Lillsjönäs. Gården fick sitt namn från den närliggande Lillsjön och huvudbyggnaden byggdes 1834 av skomakarmästaren Sohlberg och innehöll då troligtvis tre lägenheter. I varje stor sal stod en vit kakelugn och runt huvudbyggnaden stod flera mindre byggnader som senare revs eller brann ner. Endast 2 år efter att Lillsjönäs gård köptes av Sohlberg gick han bort och hans änka sålde då gården på auktion.

Under 1800-talet ägdes gården av flera olika ägare som alla troligtvis hade hem i stan och använde gården som sommarboende eller för uthyrning. 1908 köptes gården av Stockholms Stad och användes mellan 1911 och 1938 som barnhem för de barn som hade det svårt i skolan. Pojkarna fick lära sig jordbruk och trädgårdsarbete medan flickorna utbildades i husliga sysslor.

Mellan 1940-1975 användes gården av ungdomar, både som studenthem, ungdomsgård och även som jazzklubb. Under den här tiden genomfördes även stora renoveringar då flera mindre rum slogs ihop och nytt kök och wc installerades. Efter 1975 fram till att den sista hyresgästen flyttade ut 2018 så har Lillsjönäs Gård varit föreningslokal till Kroatiska kulturföreningen och RSMH-Västerort för personer med psykisk ohälsa. Sen 2018 har byggnaden stått tom.



Lillsjönäs Gård, 1914





# LILLSJÖNÄS 2

---

## Fastighetsinformation

Fastigheten är en ståtlig gul herrgårdsbyggnad i Bromma väst om Stockholm. Byggnaden, i tre plan, är byggd cirka 1834 och får användas till föreningsverksamhet. Lillsjönäs Gård är idag inte klassad enligt Stockholm Stadsmuseets kulturhistoriska kvalificering men skyddas ändå genom detaljplanens kvalificering som kulturresevat.

Byggnaden står idag tom och de sista hyresgästerna flyttade ut 2018. Total uthyrbar yta är cirka 412 m<sup>2</sup> och tomten som har en areal om 7 223 m<sup>2</sup> kommer att upplåtas med tomträtt med en tomträttsavgäld om 59 328 kr/år. Byggnaden står på ett kulturresevat som ska vara tillgängligt för allmänheten.

Skicket på Lillsjönäs Gård är väldigt eftersatt och byggnaden kräver omfattande renoveringar. Statusbesiktning är genomförd av Stockholms Stad i samband med försäljningen. Fastigheten säljs i befintligt skick och Stockholms Stad friskriver sig från samtliga fel och brister i samband med försäljningen.

Kommun	Stockholm
Adress	Barrstigen 46
Typkod	823 - vårdbyggnad
Tomtareal (m <sup>2</sup> )	7 223
Uthyrbar yta (m <sup>2</sup> )	412
Ägare	Stockholms kommun
Upplåtelseform	Tomträtt
Tomträttsavgäld( (kr/år)	59 328



Fastighetsgränserna för fastigheten Lillsjönäs 2 markerat i lila





# LILLSJÖNÄS 2

## Kulturhistorisk betydelse

Lillsjönäs Gård är, på grund av gällande detaljplan, skyddad som en kulturhistoriskt värdefull byggnad då fastigheten bebyggdes redan under 1830-talet. Fastigheten är dock inte klassad enligt Stockholm Stadsmuseets kulturhistoriska kvalificering.

I gällande detaljplan står följande information om byggnaden:

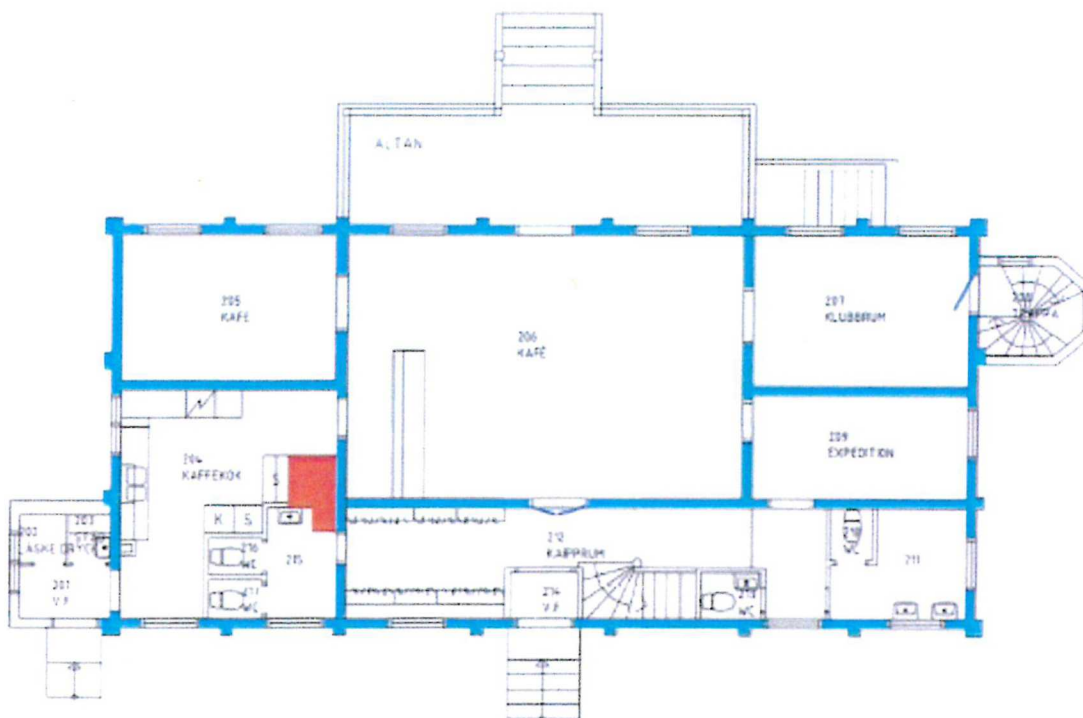
"Kulturhistoriskt särskild värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Exteriören, äldre planlösning och äldre fast inredning skall underhållas på traditionellt sätt."

## Byggnadsinformation

Byggnaden är byggd i herrgårdsstil i tre plan samt källare och vind. Gården är idag i eftersatt skick och är i behov av omfattande renoveringar både in- och utvändigt. Invändigt består de olika planen av stora rum i mitten samt mindre badrum, wc, kontor mm. längst byggnadens kortsidor. På plan 1 och 3 finns även stora kök som även dessa är i stora behov av renovering. I nuvarande planlösning har byggnaden fyra stycken toaletter, samtliga placerade på bottenvåningen.

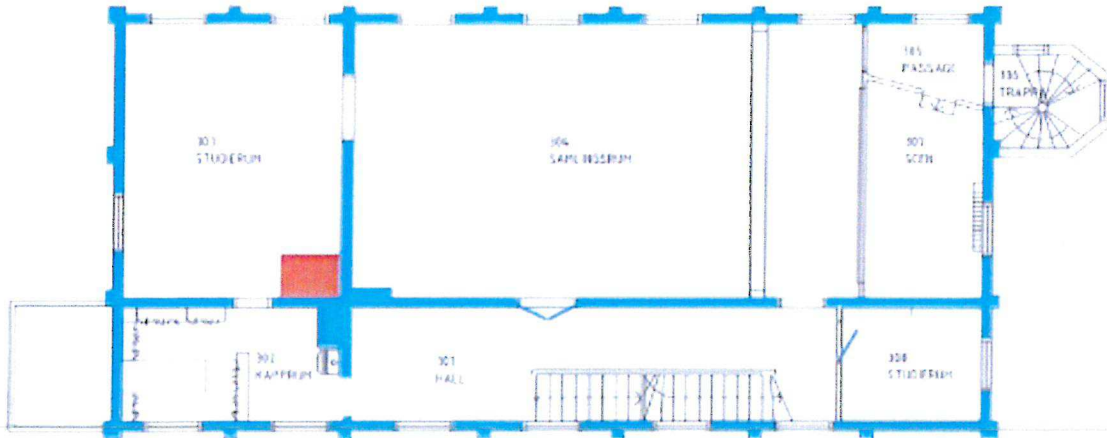
Från byggnadens västra gavel går en brandtrappa hela vägen från övre plan ner till bottenvåningen. Gården ventileras av självdrag men godkänt OVK har genomförts och gäller tom 2021-12-10.

Med ingång strax vänster om gårdens entrédörr finns en trappa ner till husets källare. I källaren finns flera mindre förråd och pannrummet.

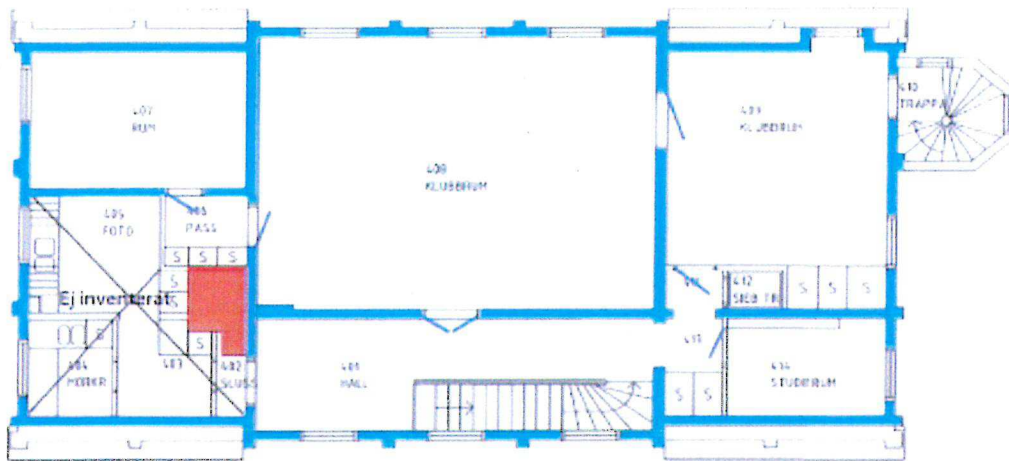


Planritning - Bottenvåning

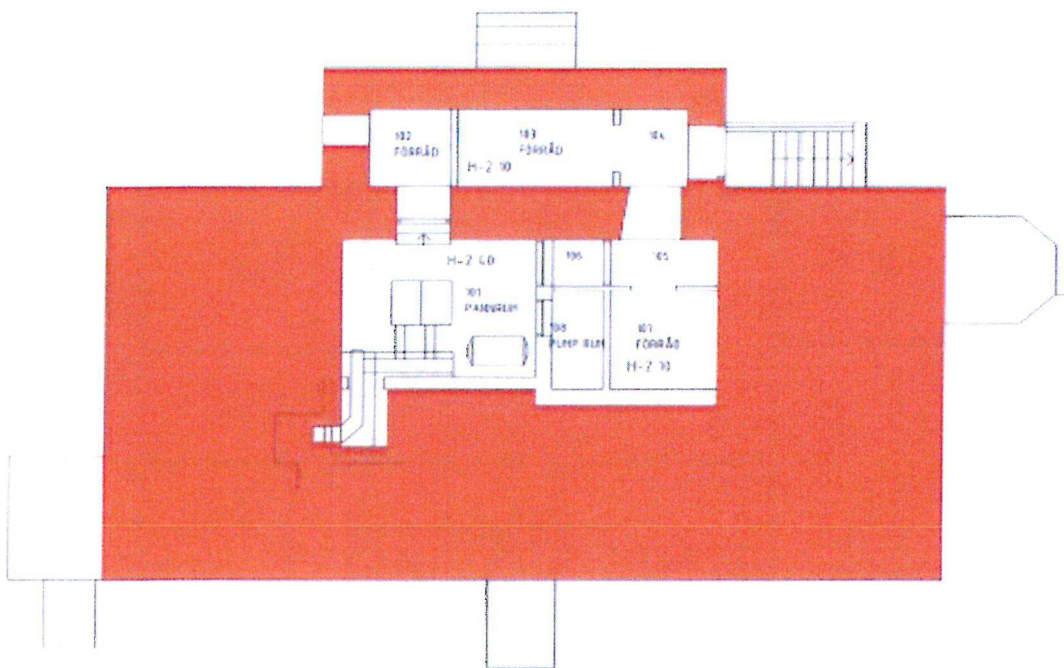




Planritning – 1tr



Planritning – 2tr



Planritning – källare



# LILLSJÖNÄS 2

---

## Genomförda renoveringar

Cirka 1950-1970 – kök, WC samt ytskikt

2010 – Bergvärme

## Kommande underhall!

Byggnaden är i dåligt skick och behöver genomgå omfattande renoveringar på både in- och utsida.

Se rekommendationer om åtgärder samt prisuppskattning från den tekniska besiktningen som utfördes 2021-07-19.

## Tomten

Den stora fastigheten om 7 223 m<sup>2</sup> är ett kulturresevat upplåtet med tomträtt. En del av trädgården används av den närliggande förskolan enligt arrendeavtal. Intäkterna från arrendeavtalet är 37 696 kr/år.

Eftersom tomten är klassad som ett kulturresevat så finns det riktlinjer som en ny ägare av Lillsjönäs 2 har att anpassa sig efter. Tomten får inte avgränsas från allmänheten genom att exempelvis sätta upp staket utan tillgängligheten måste vara enkel. Vissa delar av trädgården är även skyddad i och med det kulturhistoriska värdet. På följande sida finns en situationsplan som visar vilka områden och träd på trädgården som har kulturhistoriska egenskaper. Exempel på dessa är lindallén som leder upp mot byggnaden, vissa fruktträd samt en terrassmur i natursten.

På tomten står, förutom huvudbyggnaden, två små uthus som används som förråd. Det röda uthuset står delvis på grannfastigheten Lillsjönäs 4 och genom ett tilläggsavtal i den fastighetens tomträttsavtal ger innehavaren godkännande att utan ersättning ha byggnaden ståendes delvis på deras tomträtt. Byggnaden ska användas som förråd på ett sådant sätt som minimerar störningar för grannfastigheten Lillsjönäs 4 och deras hyresgäster.

## TEKNISK INFORMATION

Byggnadsår	cirka 1834
Grundläggning	På berg
Bjälklag	Trä och stål
Stomme	Timmer och stående plank
Fasader	Träpanel med snickerier
Yttertak	Falsad plåt på papp
Fönster	2-glas
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	Självdrag
Hiss	Nej





## Kulturhistoriskt värdefulla egenskaper och delar som omfattas av skyddsbestämmelser i detaljplan

- Ursprungligt gångstråk och gårdplan
- Äldre syrenplanteringar
- Område med äldre höga lövträd såsom ek, kastanj och lönn
- Lindallé och solitära träd såsom ask, lönn och ek
- Äldre terrassmur av natursten
- Äldre fruktträdgård med enstaka fruktträd bevarade
- Yta för äldre trädgårdsland
- Huvudbyggnad





















# INFORMATION KRING FÖRSÄLJNING

Säljaren ämnar att sälja Fastigheten Lillsjönäs 2.

## Budinstruktioner

Sista buddatum är 2021-10-06 kl 12:00. Budet ska innehålla följande information och skickas via e-post till [olof@newproperty.se](mailto:olof@newproperty.se) & [anders@newproperty.se](mailto:anders@newproperty.se):

- Kortfattad information om köparen
- Nettobud för Fastigheten
- Tidsplan för tillträde
- Övriga villkor för förvärvet

New Property har av Säljaren anlitats som exklusiv rådgivare i försäljningsprocessen och har på uppdrag av Säljaren sammanställt denna information kring försäljning av Lillsjönäs 2. Köparen har enligt lag undersökningsplikt och uppmuntras därför att noggrant undersöka fastigheten på platsbesök.

Informationen innehåller en sammanställning av uppgifter som tillhandahållits av Säljaren samt av Säljaren godkänd tredje part. Lämnade uppgifter har granskats och bearbetats av New Property i syfte att ge en rättvisande bild av Lillsjönäs 2.

Underlaget syftar till att utgöra en bas för vidare diskussion avseende ett potentiellt förvärv.

New Property kan inte lämna några garantier för informationens aktualitet, riktighet eller fullständighet.

New Property, Säljaren och av Säljaren godkänd tredje part friskriver sig från allt ansvar vid eventuella fel eller ofullständigheter i detta prospekt, samt i övrigt lämnade uppgifter. Detta gäller uppgifter som lämnats i såväl muntlig som skriftlig form. New Property friskriver sig även från ansvar vid eventuella skriv-, bild- eller räknepel i detta prospekt, samt förbehåller sig rätten att när som helst göra ändringar i prospektet.

Information som framgår av detta prospekt, eller som på annat sätt kommunicerats, bör kontrolleras med Säljaren och/eller extern expertis innan en bindande köpehandling undertecknas. Säljaren friskriver sig från samtliga fel och brister, även dolda fel, i kommande köpehandling som tecknas med slutlig köpare.



## KONTAKT



Anders Norlander  
ANSVARIG MÄKLARE  
Partner/Reg. fastighetsmäklare  
Mobil: 070-727 49 48  
Mail: [anders@newproperty.se](mailto:anders@newproperty.se)



Caroline Janlow  
KONTAKTPERSON  
Analytiker/Reg. fastighetsmäklare  
Mobil: 073-336 80 47  
Mail: [caroline@newproperty.se](mailto:caroline@newproperty.se)



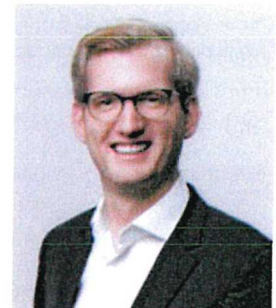
Olof Clarnow  
KONTAKTPERSON  
Projektledare  
Mobil: 076-233 83 38  
Mail: [olof@newproperty.se](mailto:olof@newproperty.se)



Gustaf Lettström  
Projektledare  
Mobil: 076-894 45 81  
Mail: [gustaf@newproperty.se](mailto:gustaf@newproperty.se)

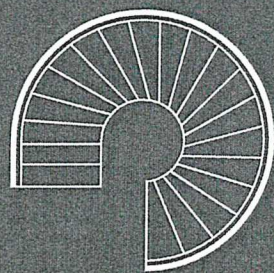


Thomas Lindquist  
Senior Director  
Mobil: 070-870 80 72  
Mail: [thomas@newproperty.se](mailto:thomas@newproperty.se)



Fredrik Leifland  
VD  
Mobil: 073-097 56 12  
Mail: [fredrik@newproperty.se](mailto:fredrik@newproperty.se)





# new property

New Property Transaktion AB  
Sibyllegatan 17, 114 42 Stockholm  
+46 (8) 665 68 80  
[www.newproperty.se](http://www.newproperty.se)