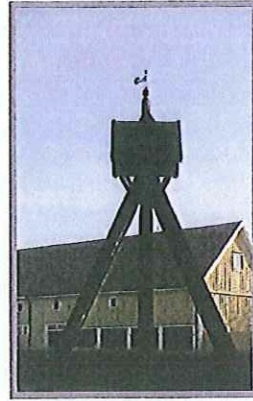
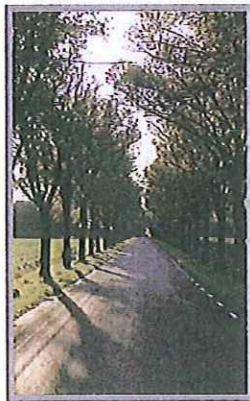
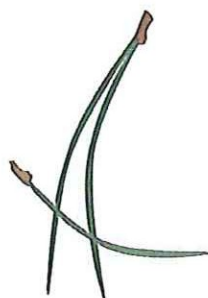


Fituna Säteri



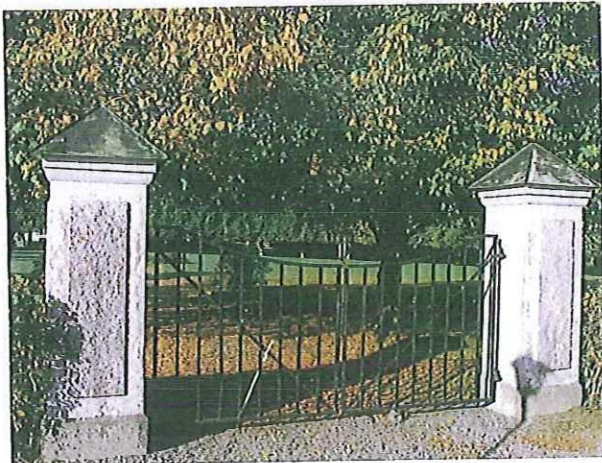
Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal Linköping/Stockholm



F

ituna Säteri, en av de största lantegendomarna på Södertörn, vackert beläget intill Himmerfjärdens östra strand endast 5 mil från Stockholm. Egendomen består totalt av 1 430 hektar varav 1 000 hektar skogsmark och 340 hektar inägomark. Till Fituna hör dessutom 850 hektar i saltsjön. Byggnationen kännetecknas av den karakteristiska huvudbyggnaden från 1700-talet samt de stora ekonomibyggnaderna.

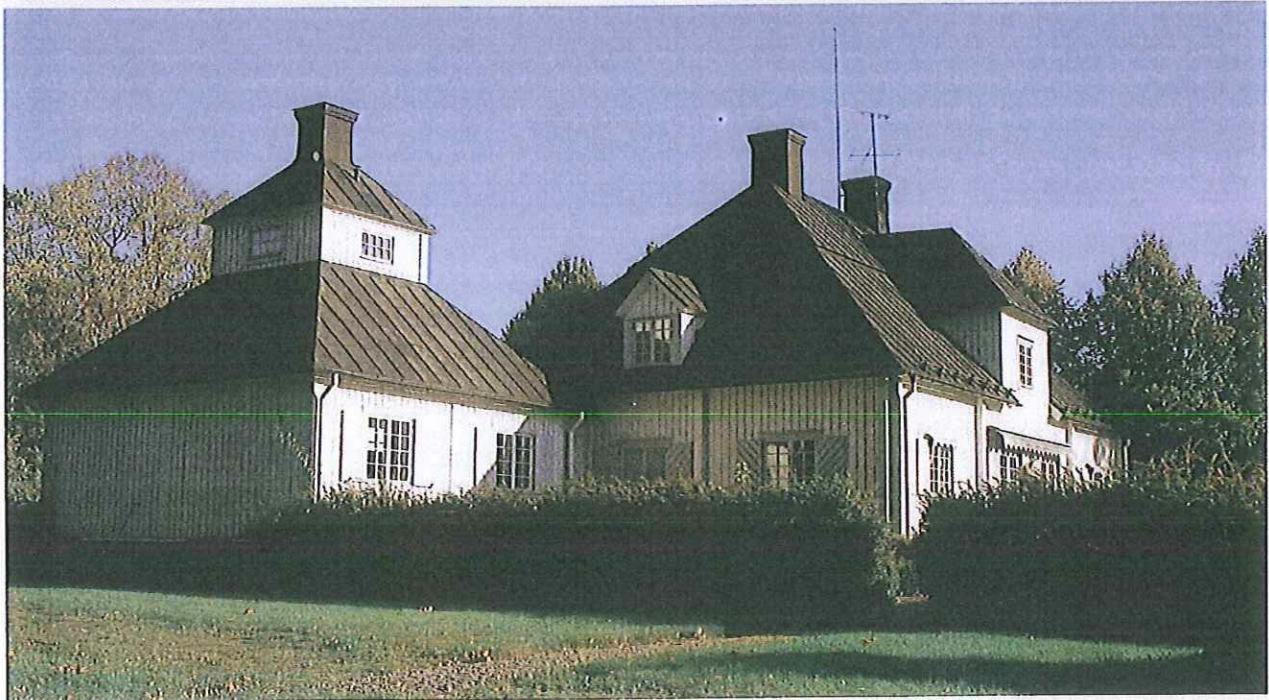
Mot slutet av medeltiden tillhörde egendomen den kända jordägarläkten Bååt, vars mest bemärkta representant var Peder Erlandsson Bååt. Längre fram kom ätten Flemming genom arv i besittning av godset och mot slutet av 1600-talet blev vice presidenten Filip Bonde genom ingifte med familjen Flemming, ägare. Hans son, Carl Henrik Bonde, var ägare fram till sin hastiga död 1722 och under hans tid hann Fituna både brännas och till stor del byggas upp igen. Som många andra egendomar längs kusterna så brände ryska flottan huvuddelen av byggnaderna 1719. En annan ägare från släkten Bonde var Carl Henriks sonson, Carl-Göran, som föddes på Fituna 1757 och levde där ända fram till 1840. Carl-Göran Bonde var en bemärkt



person som bl.a. adlades 1802 och ansågs som en av rikets "alldeles utmärkt framstående män". År 1900 övergick egendomen från släkten Bonde till familjen von Rosen som i slutet på 1950-talet sålde Fituna till direktör Eriksson. Stockholms Stad förvärvade Fituna med underlydande gårdar 1966 som ett led i säkerställandet av utrymmen för framtida exploateringar av storstaden.

Som för så många andra större lantegendomar så är Fitunas byggnation omfattande. Här finns allt från ladugårdar, stallar, lador, maskinhallar till arbetar- och förvaltarbostäder och huvudbyggnad. Väl inkommen bland gårdsbyggnationen så svänger man västerut mot saltsjön för att komma fram till den gamla smedjan och infarten till corps de logi.

Den karakteristiska huvudbyggnaden ligger med sjöutsikt endast ca 200 m från Mörkarfjärden, omgiven av månghundraåriga ekar. Den härstammar från en f.d. flygel till den ursprungliga huvudbyggnationen och uppfördes 1720 efter ryssarnas härjningar. På 1960-talet tillkom de bägge kvadratiske gavelbyggnaderna. Den gamla mittdelen är byggd i timmerstomme med locklistpanel och valmat koppartak. Boytan uppgår till drygt 400 kvm.



Via en stor hall med öppen spis och kalkstengolv kommer man in till stora salongen med breda golvtillor och en öppen spis. Utsikten ut över fjärden genom de franska dörrarna är magnifik. Till vänster om stora salongen finns ett förmak med en vacker 1700-talskakelugn och till höger ett bibliotek med platsbyggda hyllor och öppen spis. I den östra tillbyggnaden finns köket och

ekonomiutrymmen och i den västra en sovavdelning med dressingroom och badrum. Övervåningen består av tre sovrum samt badrum och generösa garderobsutrymmen. Källaren under hela byggnaden, innehåller bl.a. tvättstuga, bastu samt stort bankvalv med plåtdörr. Här finns även en vinkällare och en festlokal med tegelgolv.



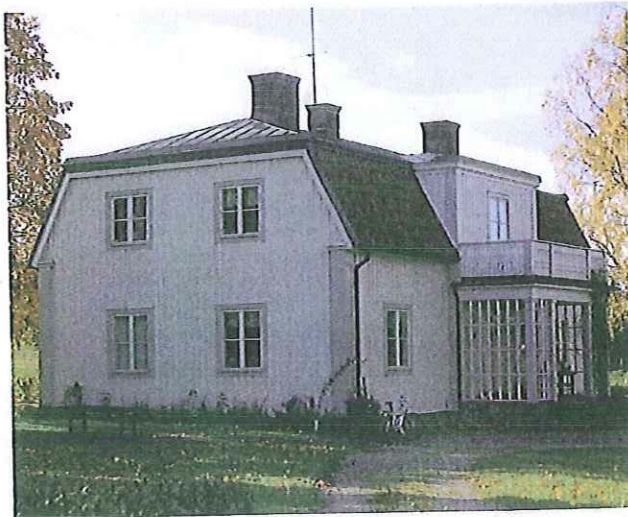
Snett framför corps de logi, strax ovanför bäcken, finns den gamla "Tuntaluren", ett vackert gammalt hus från 1800-talet som sover sin törnrosasömn i väntan på renovering.

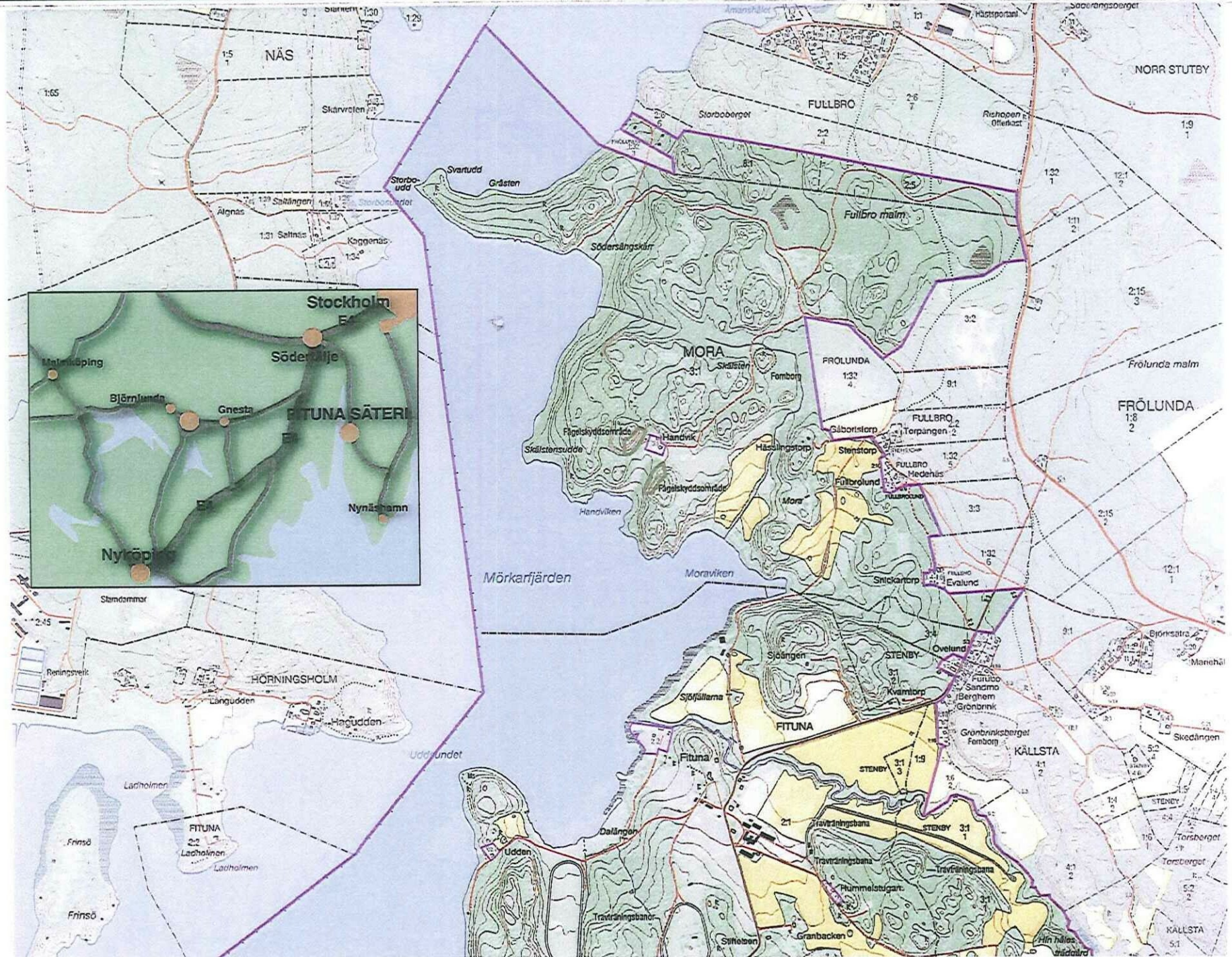
Övriga bostäder som ligger i anslutning till gårdscentrum är arrendatorbostaden, skogvaktarbostaden, Kvarnstugan och Paris. Därtill finns ytterligare sju permanentbostäder och ett femtontal torp. Här ingår utgårdarna Anneberg och Fräcksta i söder som separata enheter samt Sjästugan, den senare fantastiskt vackert belägen helt avskilt intill stranden av Himmerfjärden.

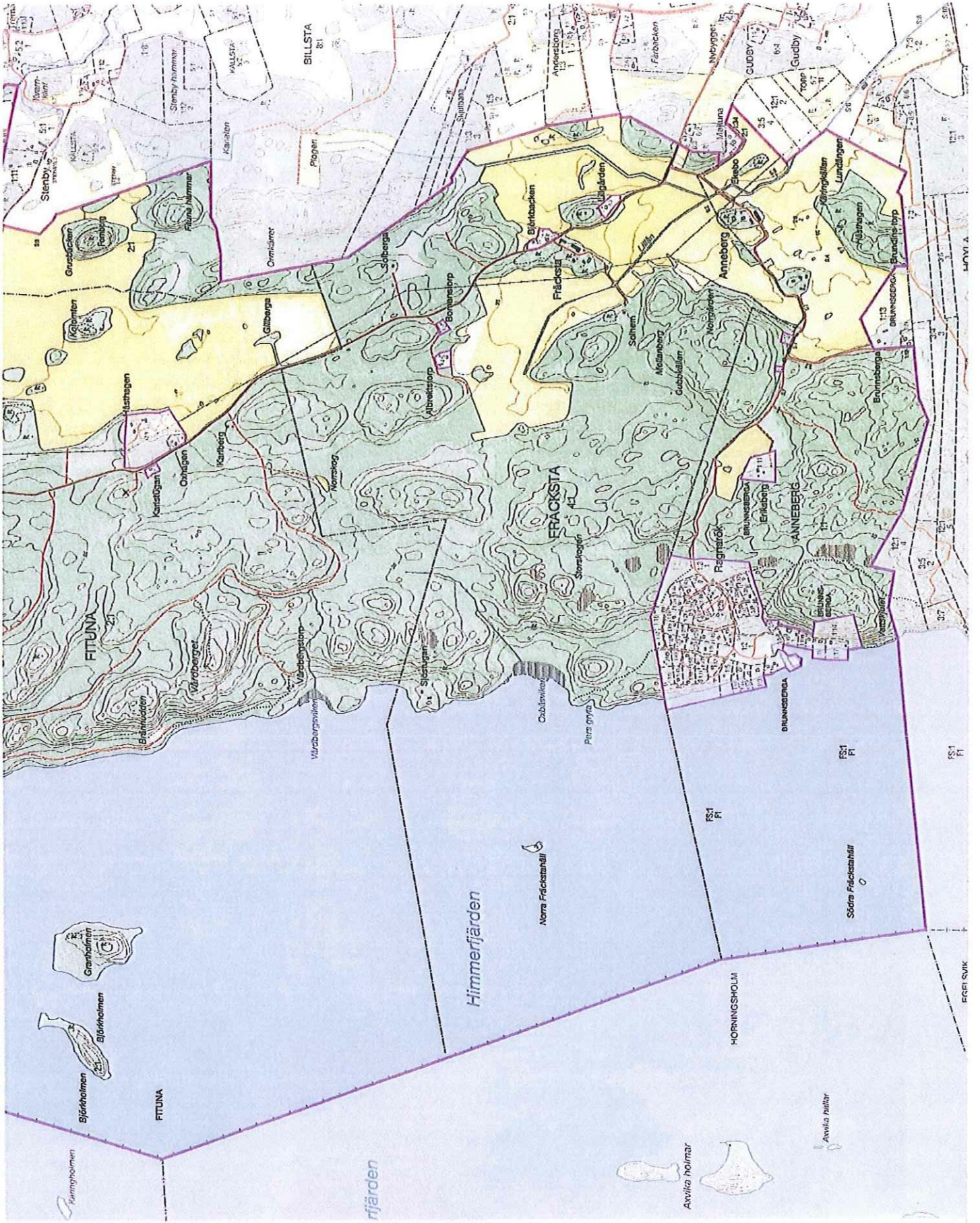
Arrendatorerna på Fituna har bedrivit travhästverksamhet sedan många år varför eko-

nomibyggnadsbeståndet domineras av byggnader som inretts av arrendatorn med stallplatser för ett hundratal hästar. Därtill finns bl.a. även maskinhall och äldre magasin med tillhörande torkanläggning. Vid utgårdarna finns det ett flertal äldre orationella ekonomibygnader och nere vid Moraviken finns det två båtmagasin som disponeras av Fituna båtklubb.

Under 2008 har det uppförts en fjärrvärmeanläggning för halm/flis som kan förse samtliga bostäder kring gårdscentrum inkl Cdl, samt torkanläggningen med värme.



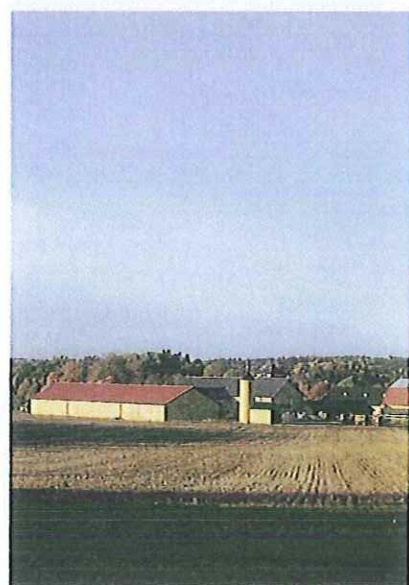


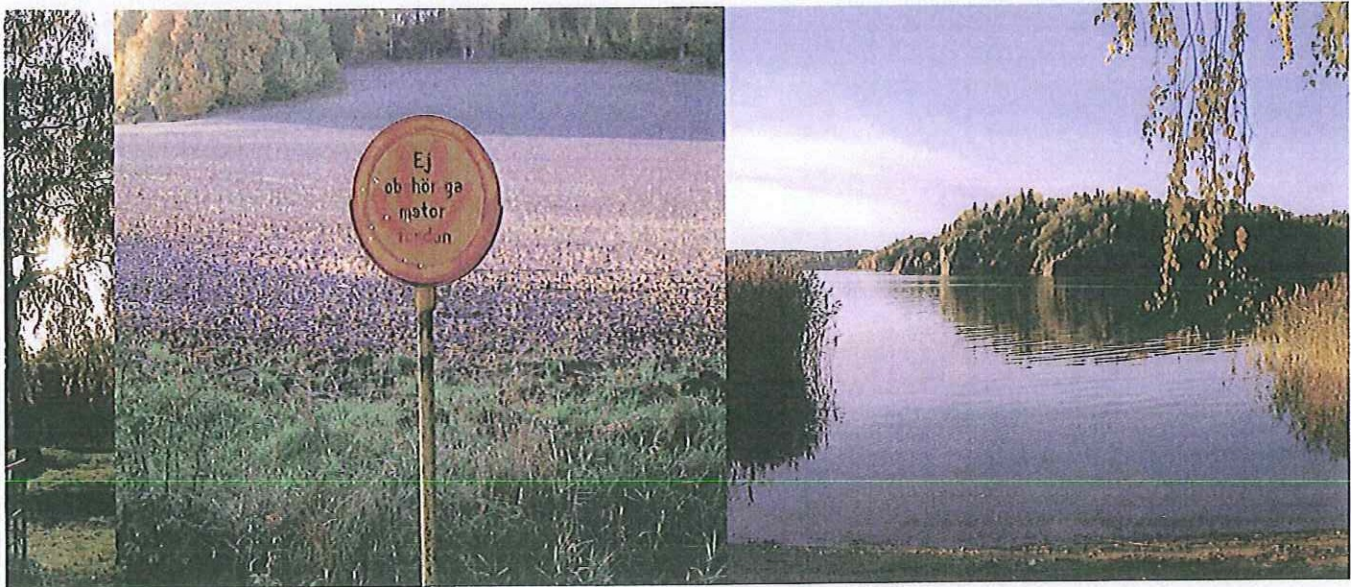
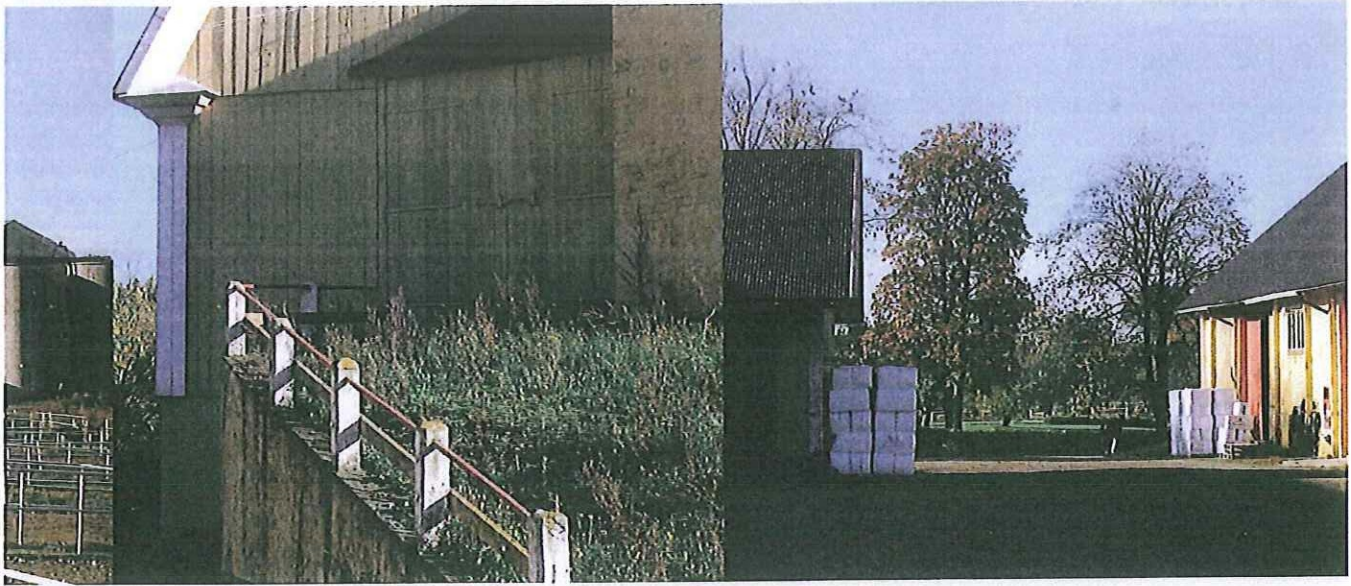


Tvårs genom egendomen i öst-västlig riktning rinner Fitunaån som ger en spännande miljö och en bra viltbiotop strax norr om corps de logi.

Fitunas inägomark om totalt drygt 342 hektar är relativt väl samlad i flera större sammanhängande skiften samtidigt som det finns mindre flikiga åkrar och vackra betesmarker. Detta sammantaget med skogsmarkerna ger ett vackert böljande mosaiklandskapet som kännetecknar denna del av Södertörn. Driften är inriktad på spannmåls- och vallproduktion i kombination med uppfödning och träning av travhästar.

Skogsdelen på Fituna utgörs av dels större sammanhängande barrskogsdominerade marker och dels skogsbackar och lövskog i anslutning till inägomark och byggnation. Här finns totalt ca 950 hektar produktiv skogsmark samt 40 hektar skogsimpediment. Virkesförrådet på den produktiva arealen enligt en uppdaterad skogsbruksplan, beräknas till drygt 150 000 m³sk, vilket motsvarar 160 m³sk/hektar. Åldersfördelningen är relativt jämn med ett visst överskott i ålderklasserna 30-60 år. Av det totala virkesförrådet utgörs ca 45 000 m³sk av slutavverkningsbar skog och ca 30 000 m³sk så kallad S3-skog, främst i anslutning till stränderna där särskild naturvårdshänsyn ska beaktas.







Med sin för viltet så betydelsefulla brutna natur, tilltalande arrondering, sjöläget och stora markinnehav erbjuder Fituna mycket goda jaktupplevelser. Här finns främst en bra stam av rådjur och småvilt men även älg och vildsvin. Normalt skjuts två till tre älgar per år. Jakten är för närvarande utar-

renderad och blir disponibel för en ny ägare från jaktåret 2013. Det stora vattenområdet ger möjlighet till sjöfågeljakt samt traditionellt kustfiske. Det ska observeras att fisket är fritt vad avser handredskap men övrigt redskapsfiske är förbehållet markägaren.



Sammanfattning

Fituna är en sällsynt väl sammanhållen egendom med ett exceptionellt bra läge intill saltsjön och med endast 5 mil från Stockholm city. Av erfarenhet vet vi att det är ytterst sällan som denna typ av egendom kommer ut i marknaden. Dels beroende på långa ägarinnehav och dels på att antalet gårdar med en areal över 1 000 hektar är ytterst begränsat.

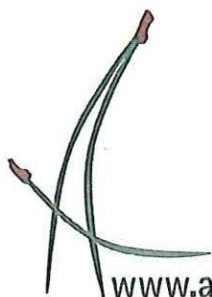
Fitunas sammansättning av inägo- och skogsmark, bostäder, ekonomibyggnader och vattenområde gör att det finns goda möjligheter för ett rationellt brukande i framtiden. Genom att fastigheten säljs av Stockholms Stad som är en juridisk person, kan Fituna förvärvas av andra juridiker utan krav på förvärvstillstånd. Lägg därtill ett ståndsmässigt boende samt möjligheterna till jakt och rekreation så inser de flesta att detta är ett tillfälle utöver det vanliga.



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 2008. Text: Karl Danielsson. Foto & Layout: Ingrid Danielsson. Sättning och tryck: Affärstryck Linköping. © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal Linköping/Stockholm



Handläggare:

Karl Danielsson
Tel. +46 13 24 20 01
+46 70 648 23 03
karl.danielsson@areal.se

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

Magnus Jansson
Tel. +46 13 24 20 04
+46 70 606 91 53
magnus.jansson@areal.se

www.areal.se



Tilläggsinformation

Fituna Säteri





1. Försäljningsförutsättningar

2. Byggnadsbeskrivning

3. Jordbruket

4. Skogen

5. Jakten

6. Rättsförhållanden

Bilagor:

Skogsbruksplan

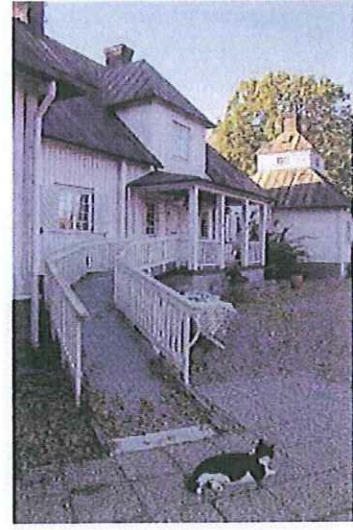
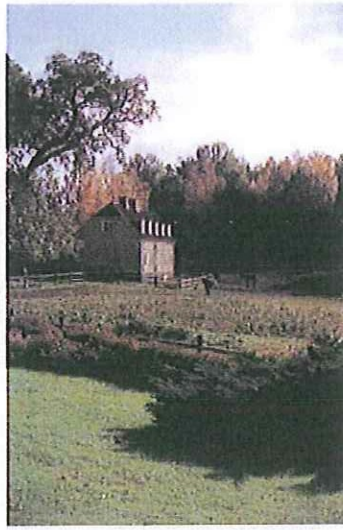
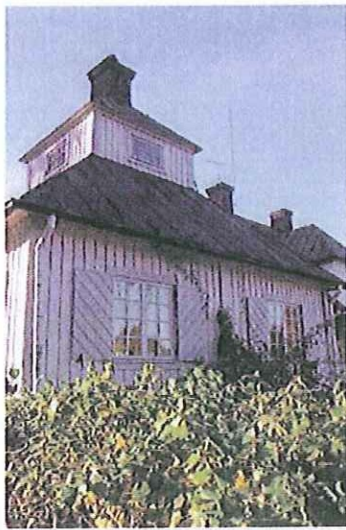
Fastighetsdatautdrag



1. Försäljningsförutsättningar

Personliga visningar kommer att ske efter skriftlig intresseanmälan. Anmälan ska vara Areal tillhanda senast torsdagen den 22 januari 2009 och ska, förutom indikativ prisnivå, även innehålla en kortfattad beskrivning över intressenten, syftet med ett eventuellt förvärv samt finansiella referenser. Efter redovisning av inkomna intresseanmälningar till uppdragsgivaren, Stockholms Stad, kommer vi sedan att erbjuda utvalda intressenter möjlighet till visning och besiktning under perioden 28 januari till 13 februari 2009. Slutförhandling beräknas sedan ske under perioden 16 februari till 6 mars 2009 och avslut beräknas ske inom en månad därefter.

Åkermarken och de flesta byggnaderna kring gårdscentrum är upplåtna på arrende sedan många år. Nu gällande femårsavtal löper till 2010-03-14. Upplåtelsen har skett som gårdsarrende vilket innebär att förutom åkermark och ekonomibygnader så ingår även bostäder för arrendatorn, dennes familj eller anställda. Gårdsarrendatorn har 2006-10-04 låtit inskriva en intresseanmälan enligt lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. Detta ger arrendatorn möjlighet att förvärva fastigheten före annan köpare till samma villkor.



2. Beskrivning av byggnader

Numreringen nedan hänför sig till bifogad fastighetskarta där respektive byggnad är markerad.

1. Bostadsbyggnader vid Fituna brukningscentrum



Corps de logi

Beläget ca 200 meter från Mörkarfjärden med sjöutsikt. F d flygel uppförd på 1720-talet efter att ryssarna bränt ner gården 1719.



Tillbyggt på vardera gaveln i mitten på 1960-talet. Mittendelen uppförd i timmerstomme med locklistpanel under valmat koppartak och utbyggd med två kvadratiska pocher. Källare under hela byggnaden. Kopplade fönster med fönsterluckor.

Vattenburen uppvärmning genom nyinstallerad panncentral från 2008, som även svarar för uppvärmningen av ett flertal bostäder vid brukningscentrum samt torkanläggningen. Vatten från källa ca 2 km norrut som försörjer alla hus vid gårdscentrum. Avlopp till äldre 2-kammarbrunn gemensam för alla hus vid gårdscentrum.

Boyta ca 425 m² fördelat på kök med skåpinredning från 60-talet, liten hall med sep. wc, kontor, matsal med kakelugn, stor hall med kalkstensgolv och öppen spis, stora salongen med vackra tiljor i golv och tak, öppen spis, allrum med kakelugn, bibliotek med väggfasta bokhyllor, öppen spis med osäker funktion, mindre hall med kapprum och gästwc, dressingroom, sovrums med öppen spis med osäker funktion, sovrums, badrum helkaklat från 60-talet i bra skick, nyare duschvägg. Övervåningen rymmer hall, badrum helkaklat på 60-talet, sovrums, sovrums med handfat, sovrums med fönster mot sjösidan, ett flertal stora garderobsutrymmen.

Källare med golvvärme rymmande wc med fuktskadad vägg, tvättstuga, sovrums, stor bastu, stort bankvalv med plåtdörr, festlokal med tegelgolv, hall med kalkstensgolv och öppen spis, allrum med tegelgolv, vinkällare, grovkök med kaklat golv, hall med diskbänk, pannrum. Varmvattenberedare tillhör arrendator. Huset har överlag ett normalt skick men med visst utvändigt målningsbehov. Bebos idag av arrendator.

G:a smedjan & bostad

Belägen ca 100 meter sydväst om corps-de-logi med sjöutsikt. Byggnadsyta ca 19 x 7 meter. Äldre byggnad uppförd i trästomme med locklistpanel på gjuten platta under l-kupigt tegeltak. Enkla fönster. Rymmer garage med 4 portar på bottenvåningen samt lägenhet med boyta ca 90 m² fördelat på 3 rum och kök och badrum på övervåningen. Vattenburen uppvärmning. Ansluten till gårdens VA. Enligt uppgift normalt skick. Ej besiktigat invändigt. Ingår i gårdsarrendet och hyrs ut av arrendator.



Kvarnstugan

Belägen vid Kvarnån, nära vägen, ca 100 meter öster om corps-de-logi. Byggnadsyta ca 11 x 7 meter. Troligen byggd i början på 1900-talet i trästomme med locklistpanel på torpargrund under l-kupigt tegeltak. Delvis källare. Kopplade fönster. Vattenburen uppvärmning. Vatten från gårdens brunn. Avlopp till brunn med septiktank (bedömt). Boyta ca 100 m² fördelat på hall, kök, badrum med dusch, vardagsrum. På övervåningen hall, två sovrum och garderob. Normalt skick in- och utvändigt. Uthus i trästomme under plåttak rymmande förråd samt garage. Ingår i gårdsarrendet och hyrs ut av arrendator.



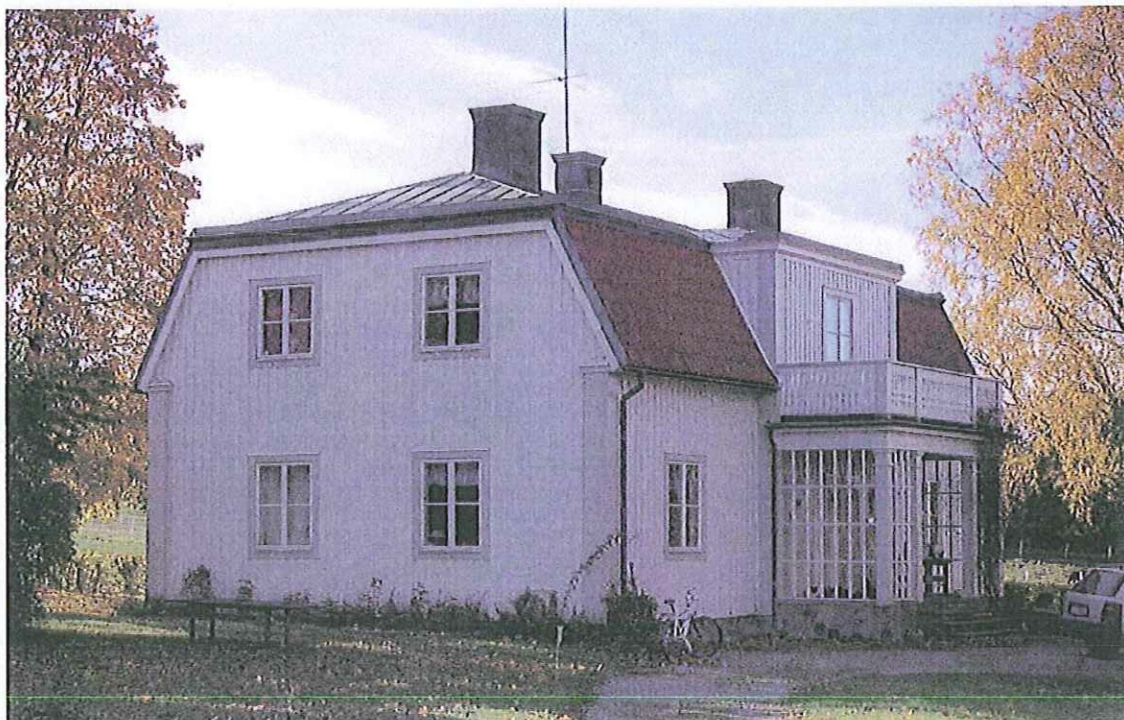
Skogvaktarbostaden

Belägen ca 150 meter öster om corps-de-logi. Byggnadsyta ca 13 x 7 meter. 1,5-plans hus troligen byggd i slutet på 1800-talet i timmerstomme med locklistpanel på torpargrund under tak av betongpannor, delvis tilläggsisolerat. Enkla fönster. Vattenburen uppvärmning. Vatten från gårdens brunn. Avlopp till 3-kammarbrunn (bedömt). Boyta ca 130 m² fördelat på kök med vedspis, vardagsrum med öppen spis, badrum med dusch, sovrum med rörspis, rum med kakelugn. På övervåningen sovrum, sovrum med rörspis, sovrum med rörspis. Ingen av eldstäderna är eldningsbar. Normalt skick men låg standard. Uthyrd för 26 784 kr/år.



Paris

Beläget mellan corps-de-logi och ekonomibyggnaderna. Byggnadsyta ca 14 x 13 meter. Okänt byggnadsår, genomgripande renoverat på 1980-talet. 1,5-plans hus uppfört i trästomme med locklistpanel på torpargrund under 1-kupigt tegeltak. Kopplade fönster. Uppvärmning med direktverkande el. Vatten från gårdens brunn. Avlopp till gårdens brunn. Boyta ca 300 m² fördelat på 4 lägenheter enligt följande: På bottenvåningen två lägenheter varav en med 3 rum och kök samt en med 1 rum och kök. På övervåningen två lägenheter varav en med 3 små rum och kök samt en med 1 rum och kök. Normalt skick med varierande standard. Två lägenheter besiktigade invändigt. Ingår i gårdsarrendet och hyrs ut av arrendator.

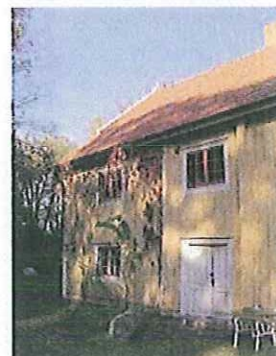


Arrendatorsbostaden

Belägen nära stallet ca 250 meter söder om corps-de-logi. Troligen uppförd runt år 1900 i timmerstomme med locklistpanel på delvis torpargrund, delvis källare under mansardtak belagt med 1-kupigt tegel. Kopplade fönster. Vattenburen uppvärmning. Vatten från gårdens brunn. Avlopp till 2-kammarbrunn och vidare till större gem. brunn. Takhöjd ca 270 cm. Boyta ca 280 m² fördelat på gårdskontor, hall, gästwc, kök, vardagsrum, matrum med öppen spis, sovrums med wc. På övervåningen hall, sovrums, badrum med ren. behov, sovrums med kakelugn, wc, sovrums, sovrums med öppen spis. Källare rymmande matförråd, tvättstuga samt pannrum. Charmigt och trevligt hus som ingår i gårdsarrendet och bebos av arrendator.

Tuntaluren

Beläget ca 100 meter norr om corps-de-logi. Byggnadsyta ca 14 x 11 meter. Gulmålat 2,5-plans hus troligen uppfört på 1800-talet som flerfamiljsbostad i timmerstomme med locklistpanel på delvis torpargrund och delvis källare i suterrängplan under 2-kupigt tegeltak. Enkla fönster. El, vatten och avlopp saknas. På första och andra våningen totalt åtta stora rum med eldstäder och på tredje våningen två rum. Inredning saknas. Renoveringsobjekt.



2. Ekonomibyggnader vid brukningscentrum



Gamla magasinet

Beläget ca 300 meter söder om corps-de-logi. Byggnadsyta ca 14 x 6 meter. Äldre byggnad uppförd i timmerstomme med locklistpanel under 1-kupigt tegeltak. Delvis trägolv, delvis grusat golv. Rymmer förråd. Normalt skick.

Sjukstallet

Beläget vid gamla magasinet. Byggnadsyta 33 x 9 meter. Äldre byggnad uppförd i timmerstomme med locklistpanel under plåttak. Rymmer storbox för föl samt 7 boxar i två avdelningar. Boxinredning tillhör arrendator. På övervåningen höskulle. Normalt skick.

Oxstallet

Ombyggt till maskinhall med byggnadsytan ca 32 x 12,5 meter. Uppförd i timmerstomme med locklistpanel på gjutet golv under tak av plåt. Fem meters takhöjd. Två portar på södra långsidan. Arrendator har inrett med 19 hästboxar inkl. tillbehör. Normalt skick.

Garage

Byggnadsyta 14 x 6 meter. Uppförd i putsad tegelstomme på gjuten grund under tegeltak. Eftersatt underhåll.

Gamla stallet

Byggnadsyta ca 36 x 12 meter. Uppfört i timmerstomme med locklistpanel på stenbelagd gjuten platta under tak av plåt. Fönster utbytta på 1990-talet. Rymmer 16 hästboxar plus spolplats som tillhör arrendator. Fikarum. Höskulle på övervåningen.



Magasin

Magasin med byggnadsyta ca 14 x 13 meter. Uppfört 1927 i regelverk med locklistpanel under tak av TRP 20-plåt. Rymmer kemi- och oljebod samt äldre spannmålsmagasin med flera själv-tömmande fickor i tre våningsplan. Kulturhistoriskt intressant byggnad. Loge med tork med byggnadsyta 52 x 13 meter. Uppfört i regelverk med träpanel under tak av plåt. Rymmer loge samt Svegma 3 000 satstork från 1980 rymmande ca 30 m³. Elevator med kap. på ca 40 ton/tim. 10 lagringsfickor på tot. ca 1 000 ton tillhör arrendator. Två utlastningsfickor på ca 40 ton/st. Oljepanna Haga från 1992 på 540 000 kcal/h med Bertone 2-stegs brännare. Verkstad med byggnadsyta ca 12 x 9 meter med vikport på 6 x 5 meter. Vagnslider i NV med byggnadsytan 37 x 8 meter. Uppfört i stolpresning på jordgolv under tak av TRP-plåt. Rymmer 14 hästboxar bekostade av arrendator. Vagnslider i NO med byggnadsytan 40 x 8,5 meter. Uppfört i stolpresning på jordgolv under tak av TRP-plåt. Rymmer 8 hästboxar, spohall samt tork- och tvättrum bekostade av arrendator.

Maskinhall

Byggnadsyta 60 x 18 meter. Uppförd 1992 i stålkonstruktion med lockpanelade regelväggar på grusat golv under tak av plåt. Tre vikportar om 6 x 4,5 meter. Bra skick.

Smedjan

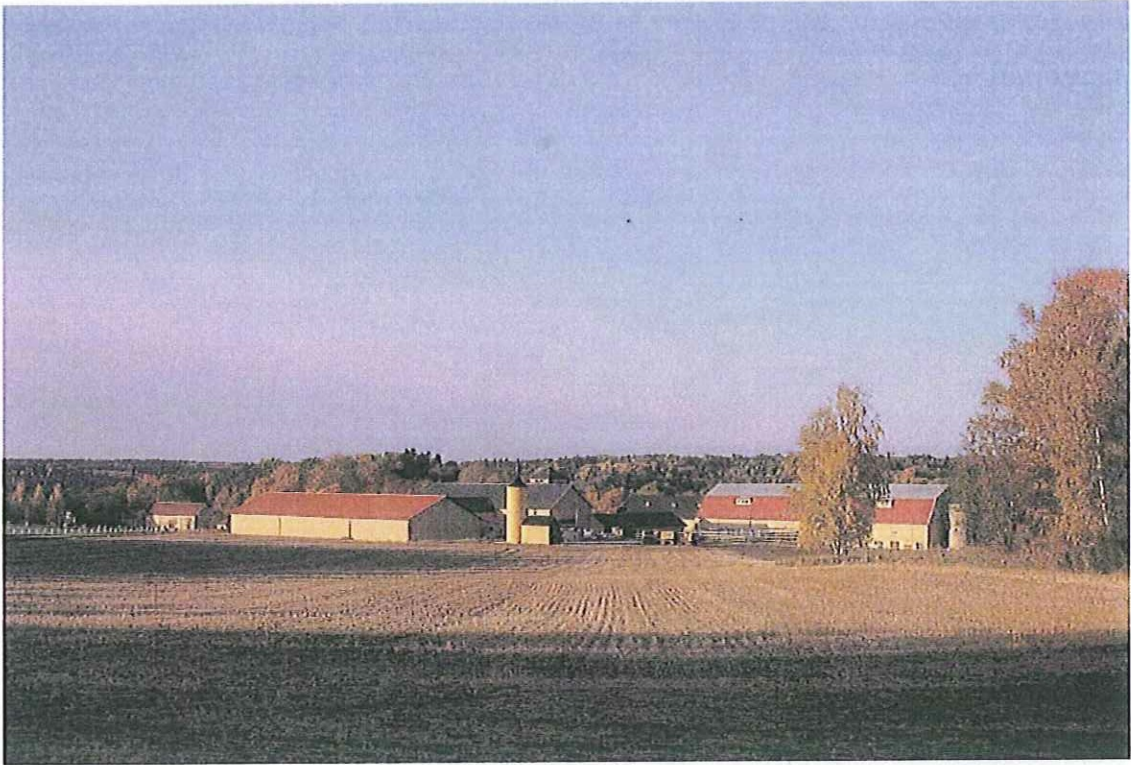
Belägen ca 200 väster om gårdscentrum. Byggnadsyta ca 16 x 8 plus 5 x 5 meter. F d smedja uppförd i trästomme med gjutet golv under tak av betongpannor. Eftersatt underhåll. Ej besiktigt invändigt. Uthyrd för 24 890 kr/år.

Uthus till smedjan

Byggnadsyta ca 20 x 6 meter. Uppförd i trästomme med brädpanel under 2-kupigt tegeltak i dåligt skick. Ej besiktigt invändigt. Rivningsobjekt

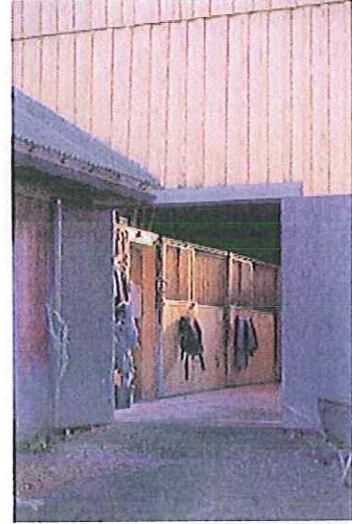
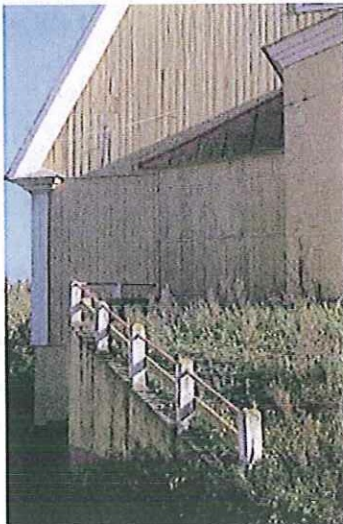
Halmpanna

850 kWh med 100 m³ ackumulatortank, eldas med halm eller ved. Byggnader som är inkopplade är corps de logi, Kvarnstugan, Skogvaktarbostaden, Paris, Arrendatorbostaden, Granbacken, Mobergskastiftelsen och torken samt vissa av ekonomibygnaderna.



Övrigt

Ca 700 meter söder om brukningscentrum ligger två travträningsbanor som anlagts av arrendator utan lösensskyldighet för jordägaren.





3. Byggnader vid Fullbromalm

Mellanstugan

Belägen ca 150 meter från havet i den norra delen på egen-
domen. Byggnadsyta ca 6,5 x 4 meter. Byggnadsår okänt.
Uppförd i trästomme med locklistpanel på plintgrund un-
der tak av tjärpapp. Kopplade fönster. Uppvärmning med
vedspis. Indraget sommarvatten. Köksavlopp direkt i mark.
Boyta ca 25 m² fördelat på 1 rum och kök med pentry. Nor-
malt skick. Ej besiktigt invändigt. Uthyrd för 7 571 kr/år.



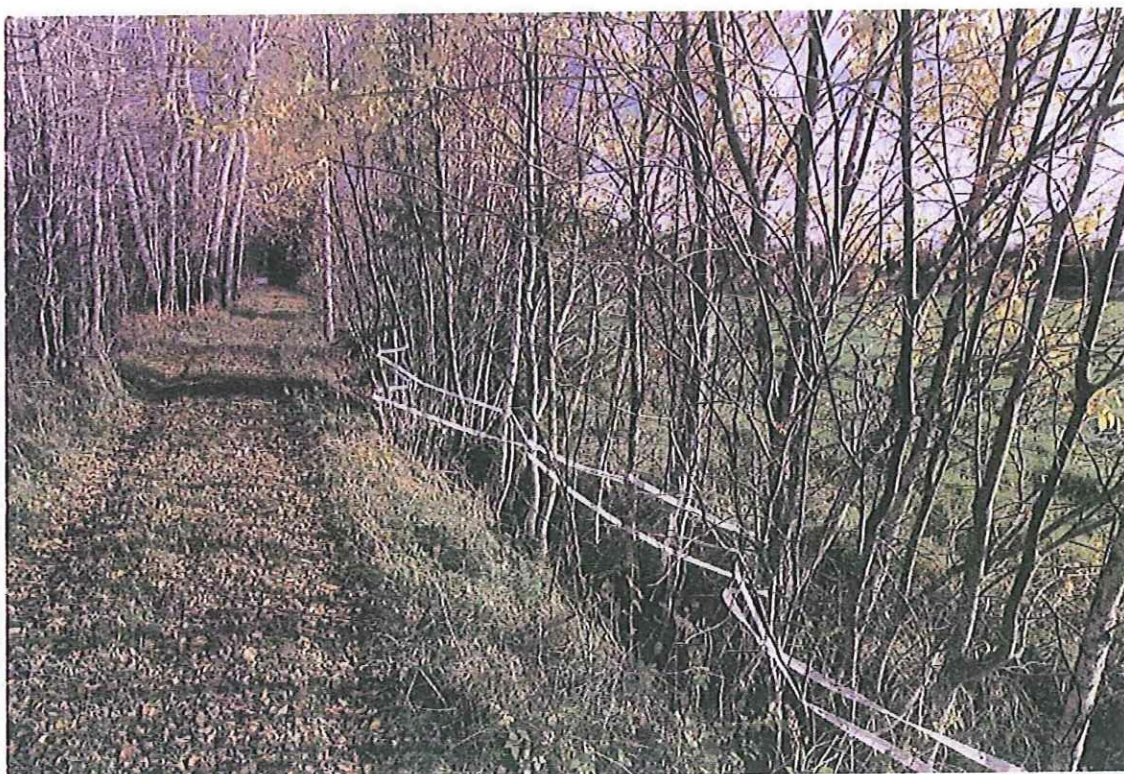
Stora stugan

Belägen ca 150 meter från havet strax norr om Mellan-
stugan. Byggnadsyta ca 8,5 x 6 meter. Byggnadsår okänt.
Uppförd i trästomme med fjällpanel på plintgrund under tak
av betongpannor. Uppvärmning med vedspis och öppen spis.
Sommarvatten finns indraget. Köksavlopp direkt i mark.
Boyta ca 50 m² fördelat på 1 rum och kök. Normalt skick. Ej
besiktigt invändigt. Uthyrt för 13 523 kr/år.



Bastu & Friggebod

Vid stranden nedanför de två stugorna finns en bastu med byggytan 3 x 2,5 meter samt en Friggebod med byggytan 4 x 2,5 meter. Båda uppförda i trästomme under tak av tjärpapp. Friggeboden har sommarvatten indraget. Ej besiktigt invändigt. Enligt uppgift finns inga hyresavtal på byggnaderna utan de är troligen uppförda av hyresgästerna till Mellanstugan och Stora stugan och ligger därmed på "ofri grund".



4. Hässlingstorp

Beläget på höjd med gles skog runt om ca 1,5 km norr om gårdscentrum. Byggnadsyta ca 8 x 5 meter. 1-plans torp troligen uppfört på 1800-talet i timmerstomme med locklistpanel på torpargrund under 1-kupigt tegeltak. Kopplade fönster. Uppvärmning med vedspis och direktverkande el. Öppen spis i vardagsrum. Sommarvatten finns indraget. Enkelt köksavlopp i mark. El finns indraget. Boyta ca 40 m² fördelat på ett rum och kök. Bra skick invändigt men utvändigt i behov av fönstermålning. Tomten förvildad. Ej besiktigat invändigt. Uthyrd för 13 064 kr/år.

5. Sjöängen

Beläget på höjd ca 700 meter nordöst om gårdscentrum. Byggnadsyta ca 11 x 5 meter. 1-plans torp troligen uppfört på 1700-talet i timmerstomme med locklistpanel på torpargrund under nytt 2-kupigt tegeltak. Enkla fönster. Uppvärmning med direktverkande el och öppen spis. El och sommarvatten finns indraget. Enkelt köksavlopp i mark. Boyta ca 50 m² fördelat på två rum och pentry. Bra skick och nyrenoverat på utsidan med nya plåtarbeten, takrännor och målning. Förstugukvisten är nybyggd. Uthyrd för 13 287 kr/år. På tomten finns även en förrådsbyggnad rymmande mulltoa.



6. Båtmagasin vid Moraviken

Stora båtmagasinet

Beläget vid södra stranden av Moraviken, ca 700 meter norr om gårdscentrum. Byggnadsyta ca 26 x 18 meter. F d såghus påbyggt i brädfordrad regelstomme med delvis trägolv, delvis grusat golv under plåttak. El finns indraget.

Lilla båtmagasinet

Beläget strax söder om stora magasinet. Byggnadsyta ca 26 x 8 meter. Uppförd i brädfordrad regelstomme med trägolv under plåttak. El finns indraget. Normalt skick men i behov av slyröjning. Båda magasinerna inkl. bryggplats uthyrda till Fituna båtklubb för 26 686 kr/år.

7. Kvarntorp

Beläget på söderslutning ca 800 meter öster om gårdscentrum. Byggnadsyta ca 10 x 6 meter. 1-plans torp troligen uppfört på 1800-talet i timmerstomme med locklistpanel på torpargrund under 1-kupigt tegeltak. Enkla fönster. Uppvärmning med vedspis och vedkamin. Vatten från grävd brunn (bedömt). Enkelt köksavlopp i mark. Boyta ca 55 m² fördelat på 1 rum och kök. Normalt skick men låg standard för året runt boende. Ej besiktigat invändigt. Hysr idag ut som permanentbostad för 11 173 kr/år.





8. Granbacken

Belägen ca 700 meter söder om corps-de-logi. Byggnadsyta ca 15 x 8 meter. Troligen uppfört på 1800-talet i trästomme på torpargrund ned locklistpanel under plåttak. Kopplade fönster. Uppvärmning med direktverkande el. Vatten från gårdens brunn. Avlopp till 2-kammarbrunn (bedömt). Rymmer två lägenheter. På övervåningen kök, hall, två sovrum, allrum, helkaklat badrum med dusch. På bottenvåningen hall med wc, nyren. kök, v-rum, allrum, kontor, två sovrum, badrum med dusch. Arrendator har bekostat renovering som gjordes på 90-talet. Invändigt i bra skick. Utvändigt målnings behov. Ingår i gårdsarrendet och hyrs ut av arrendatorn.

9. Mobergska Stiftelsen

Belägen ca 700 meter söder om corps-de-logi. Byggnadsyta ca 15 x 8 meter. Troligen byggt på 1800-talet i timmerstomme med locklistpanel på delvis torpargrund, delvis källare under tak av betongpannor. Kopplade fönster. Uppvärmning med luftvärmepump. Vatten från gårdens brunn. Avlopp till 3-kammarbrunn utan markbädd (bedömt). Boyta ca 120 m² fördelat på stort kök och 4 rum. Liten källare med pannrum och tvättstuga. Utvändigt i normalt skick. Ej besiktigt invändigt. Hyrs ut till arrendator för 33 250 kr/år men ingår inte i arrendet.

10. Sjöboden

Belägen ca 300 meter söder om Udden på strandtomt med utsikt över Himmerfjärden. Byggnadsyta ca 9 x 4,5 meter. Okänt byggnadsår. Uppförd i timmerstomme med locklistpanel på grund i murad natursten under 1-kupigt tegeltak och tjärpapp. Vidbyggd inglasad veranda. Kopplade fönster. Uppvärmning med direktverkande el. Sommarvatten finns indraget. Köksavlopp direkt i mark. Boyta ca 40 m² fördelat på storstuga, pentry och inglasat rum. Vattenbräda på södra gaveln felkonstruerad, i övrigt i bra skick. Ej besiktigt invändigt. Uthyrts för 5 896 kr/år.

11. Karlberg

Beläget vid vägen, ca 2 km söder om gårdscentrum. Byggnadsyta ca 8 x 5,5 meter. 1,5-plans torp troligen uppfört på 1800-talet i timmerstomme med locklistpanel på torpargrund under nylagt tak av betongpannor. El och sommarvatten finns indraget. Avlopp till 3-kammarbrunn med infiltrationsbädd. Uppvärmning med vedspis. Boyta ca 60 m² fördelat på 2 rum och kök samt badrum. Kopplade fönster. Bra skick. Ej besiktigt invändigt. Uthyrts för 13 523 kr/år. Mindre uthus finns på tomten.



12. Vårdsbergstorpen

Mycket vackert belägna på västersluttningen med utsikt över Himmerfjärden. En enkel bilväg finns som slutar strax ovanför stugorna. Gula torpet troligen uppfört på 1800-talet i timmerstomme med locklistpanel på torpargrund under nylagt 1-kupigt tegeltak. Enkla fönster med luckor. El, vatten och avlopp saknas. Boyta ca 40 m². Bottensyllar och brädfoder rötskadade. Ej besiktigat invändigt. Står idag outhyrt. Bruna stugan belägen ca 20 meter norr om Gula torpet. Byggnadsyta ca 5,5 x 4,5 meter. Okänt byggnadsår. Uppfört i ofodrad timmerstomme på torpargrund med källare under 2-kupigt tegeltak. Enkla fönster. El, vatten och avlopp saknas. Boyta ca 20 m². Bottensyllar och bjälklag i källaren svårt rötskadade. Ej besiktigat invändigt. Står idag outhyrt.



13. Sjöstugan

Mycket vackert belägen på en udde vid stranden av Himmerfjärden. Från närmaste bilväg är det ca 600 meter gångstig till stugan. Byggnadsyta ca 9 x 5 meter. 1,5-plans hus med okänt byggnadsår uppfört i reveterad timmerstomme på torpargrund under 2-kupigt tegeltak. Enkla fönster. Uppvärmning med vedspis och fotogenkamin. El, indraget vatten och avlopp saknas. Boyta ca 45 m² fördelat på 1 rum och kök på bottenvåningen (troligen inrett på övervåningen). Normalt skick. Ej besiktigat invändigt. Uthyrt för 30 000 kr/år. På tomten finns en f d ladugård och loge i mycket dåligt skick med byggnadsytan 17 x 6 meter.



14. Solberga

Beläget i söderslutning mot inäga, ca 800 meter norr om Fräcksta. Byggnadsyta ca 8 x 5 meter. 1,5-plans sommartorp troligen uppfört på 1800-talet i timmerstomme med fjällpanel på torpargrund under 1-kupigt tegeltak. Kopplade fönster. Uppvärmning med vedspis och direktverkande el. VA finns inte indraget. El finns. Boyta ca 40 m² fördelat på 2 rum och kök. Normalt skick utvändigt. Ej besiktigat invändigt. Uthyrts till arrendator för 12 000 kr/år men ingår inte i arrendet.

15. Byggnader vid Fräcksta



Stora huset

Beläget ca 4 km söder om gårdscentrum efter vägen mot Sorunda. Byggnadsyta ca 19 x 7 meter. Ursprungligen sent 1700-tal och sedan påbyggt i omgångar fram till 1920-talet. Timmerstomme med locklistpanel på källargrund under 1-kupigt tegeltak. Kopplade fönster. Vattenburen uppvärmning med kombipanna olja, ved samt elkassett. Vatten från borrhälsbrunn, enligt uppgift dålig kapacitet. Avlopp till 3-kammarbrunn utan infiltrationsbädd (bedömt). Boyta ca 225 m² fördelat på kök, badrum med dusch ren. -03, sovrum, matrum, hall med sep. wc, vardagsrum, med kakelugn, bibliotek med väggfasta bokhyllor, allrum. På övervåningen stor hall med kakelugn, sovrum med täljstenskamin, litet badrum, stort sovrum. Källarvåning rymmande tvättstuga, tankrum, pannrum med Eryl-panna från -73 samt matkällare. Fuktgenomslag på flera ställen. Renoveringsbehov både in- och utvändigt. Uthyrts för 84 334 kr/år inkl. lilla huset.



Lilla huset

Beläget vid stora huset. Byggnadsyta ca 11 x 7 meter. Troligen byggt på 1910-talet i trästomme med locklistpanel på gjuten torpargrund under 2-kupigt tegeltak. Kopplade fönster. Uppvärmning med direktverkande el. Vatten från samma brunn som stora huset. Avlopp gem. med stora huset. Boyta ca 110 m² fördelat på 3 rum och kök och badrum med dusch. Påbörjad renovering invändigt, målningsbehov utvändigt. Hyresgästen till stora huset hyr ut lilla huset.

Verkstad

Byggnadsyta ca 28 x 9 meter. Äldre byggnad uppförd i trästomme med delvis liggande, delvis stående träpanel under plåttak. Rymmer verkstad med ny stor slagport, förråd samt vidbyggt vagnslider. Normalt skick. Ej besiktigat invändigt. Uthyrd för 29 841 kr/år.

Ladugård

Byggnadsyta ca 42 x 11 plus 15 x 7 meter. Äldre byggnad uppförd i spritputsad stenstomme med skulldel i trä under plåttak. Ej besiktigat invändigt. Normalt skick. Uthyrd på två kontrakt för 55 000 kr plus 18 465 kr/år.

Garage

Byggnadsyta ca 13 x 9 meter. Uppförd i trästomme med locklistpanel under plåttak. I behov av slyröjning och målning. Ej besiktigat invändigt. Uthyrd för 45 000 kr/år.

16. Solhem

Beläget ca 300 meter väster om Fräcksta. Byggnadsyta ca 8,5 x 7 meter. 1,5-plans hus troligen uppfört på 1920-talet i trästomme med liggande träpanel på gjuten torpargrund med liten källare under plåttak. Kopplade fönster. Uppvärmning med täljstenskamin i vardagsrummet. Endast sommarvatten till husknuten. Köksavlopp direkt i mark. El finns indraget. Boyta ca 90 m² fördelat på 4 rum och kök. På övervåningen enkla fönster. Eftersatt underhåll. Uthyr som permanentbostad för 14 714 kr/år.



17. Byggnader vid Anneberg



Mangårdsbyggnad

Beläget på höjd i södersluttning, ca 4,5 km söder om gårdscentrum. Byggnadsyta ca 15 x 9 meter. Okänt byggnadsår. 2-plans hus uppfört i timmerstomme med locklistpanel på torpargrund under valmat tak belagt med betongpannor. Kopplade fönster. Uppvärmning med direktverkande el. Vatten från grävd brunn på gården (bedömt). Avlopp till 2-kammarbrunn (bedömt). Nya takrännor och stuprör. Boyta ca 240 m² med okänd planlösning. Ej besiktigat invändigt. Uthyrat för 51 453 kr/år.



Västra flygeln

Belägen som flygel till mangårdsbyggnaden. Byggnadsyta ca 11 x 8 meter. Okänt byggnadsår. 1,5-plans hus uppfört i ofodrad timmerstomme på torpargrund under 1-kupigt tegeltak. Enkla fönster, Uppvärmning med direktverkande el. Vatten se ovan. Avlopp se ovan. Boyta ca 80 m² fördelat på 2 rum och enkelt kök. Ej besiktigat invändigt. Ingår i hyran av mangårdsbyggnaden.



Östra flygeln

Belägen mittemot Västra flygeln. Byggnadsyta ca 8 x 5 meter. 1-plans hus uppfört i timmerstomme under plåttak i tegelimitation. Påbörjad renovering (inredning saknas). Ingår i hyran av mangårdsbyggnaden.



Loge

Loge och f d ladugård med byggnadsyta ca 48 x 12 meter. Uppförd i trästomme med brädpanel under plåttak. Rymmer f d ladugård i suterrängplan med väggar i huggen natursten samt logdel på övervåningen med fem portar. Eftersatt underhåll. Uthyrd för 48 000 kr/år.

Vagnslider

Byggnadsyta ca 24 x 7,5 meter. Uppförd i trästomme med brädpanel under nylagt tak av betongpannor. Ej besiktigat invändigt. Utvändigt målningsbehov. Uthyrd för 9 735 kr/år.

18. Avser byggnader vid södra Anneberg

Norra stugan

Belägen ca 300 meter sydväst om Annebergs gård. Byggnadsyta ca 11 x 6 meter. 1,5-plans hus troligen byggt runt 1900 i trästomme med locklistpanel på gjuten torpargrund under tak av betongpannor. Kopplade fönster. Vattenburen uppvärmning med kökspanna. Vatten från grävd brunn som försörjer både Anneberg, norra, mellan och södra stugan. Avlopp till 2-kammarbrunn med septiktank. Boyta ca 80 m² fördelat på 3 rum och kök samt badrum. Tvättstuga på tomten. Bra skick både in- och utvändigt. Ej besiktigat invändigt. Anneberg 1:1 har servitut på två båtplatser vid Ragnaröks fritidshusområde varav Norra stugan disponerar den ena. Uthyrd för 48 000 kr/år.



Mellan stugan

Byggnadsyta ca 8 x 6 meter. 1,5-plans hus troligen uppfört på 1940-talet i trästomme med locklistpanel på gjuten torpargrund under 2-kupigt tegeltak. Kopplade fönster. Uppvärmning med vedspis och direktverkande el. Vatten, se ovan. Enkelt köksavlopp i mark. Boyta ca 60 m² fördelat på 2 rum och kök. Ej besiktigat invändigt. Uthyrd för 14 770 kr/år.



Södra stugan

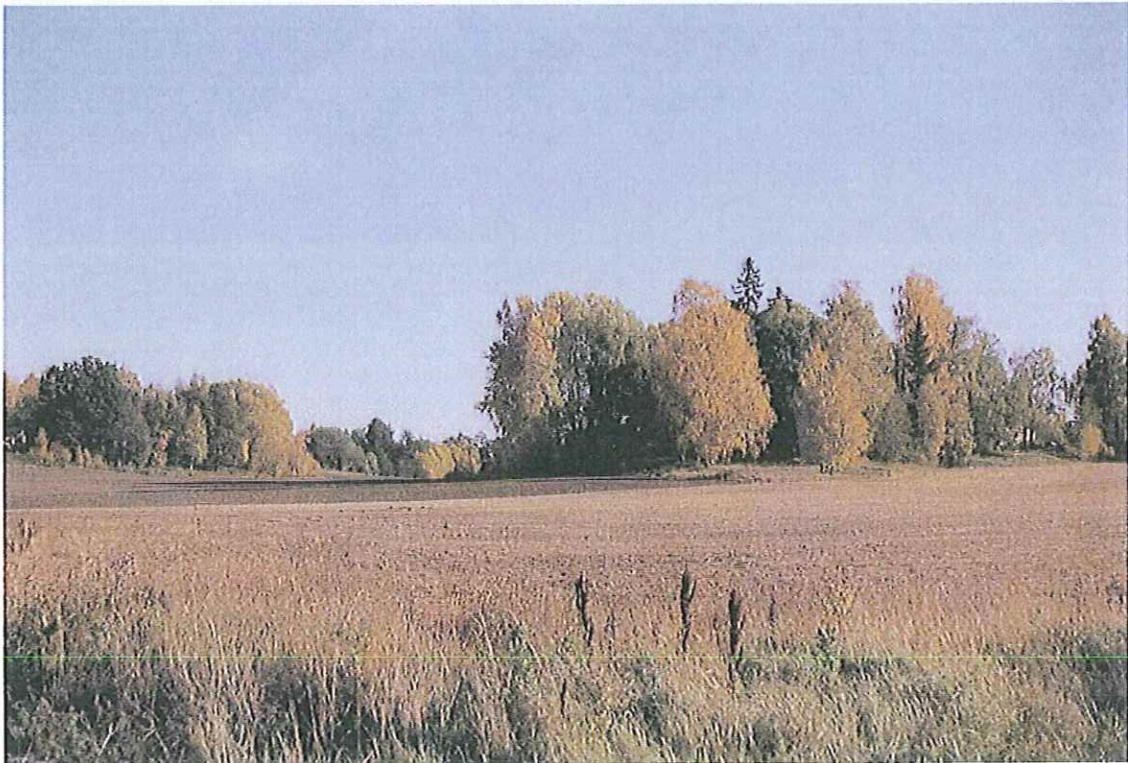
Byggnadsyta ca 10 x 5 meter. 1,5-plans hus troligen byggt på 1940-talet i trästomme med locklistpanel på gjuten torpargrund under 2-kupigt tegeltak. Kopplade fönster. Uppvärmning med vedspis. Vatten, se ovan. Enkelt köksavlopp i mark. Boyta ca 70 m² fördelat på 3 rum och kök. Bra skick. Ej besiktigat invändigt. Uthyrd för 14 932 kr/år.





19. Brundins torp

Beläget vid fastighetsgränsen, ca 700 meter söder om Annebergs gård. Byggnadsyta ca 7,5 x 5 meter. 1-plans torp troligen uppfört på 1800-talet i timmerstomme med locklistpanel under 2-kupigt tegeltak. Enkla fönster. Uppvärmning med vedspis. El finns indraget. VA saknas. Boyta ca 40 m² fördelat på 2 rum och kök. Renoveringsobjekt. Ej besiktigt invändigt. Uthyrd för 9 791 kr/år.



3. Jordbruk

Jordbruksmarken omfattar enligt EU-mätning ca 342 ha och utgörs av ca 291 ha åkermark och 51 ha betesmark (inkl. 5 ha skogsbete). Jordarna domineras av styva leror, sandblandade jordar och delvis mycket blandade jordar. Större delen av systemfäddikningen är från 1950-talet. Hela Fituna är belägen i EU-region 3 vilket är en mellanklass. Gårdsstödet utan tilläggsbelopp uppgår 2008 till 200 euro/ha för åkermark och för betesmark till 123 euro/ha. Stödrätterna innehavs av arrendatorn och inget avtal finns att dessa ska lämnas tillbaka den dag arrendet upphör.





4. Skog

Uppgifterna om skogen kommer från en skogsbruksplan upprättad av Skogssällskapet hösten 2007. Den produktiva skogsmarksarealen uppgår enligt planen till 945,4 ha och virkesförrådet uppgår enligt 2007 års plan till 151 972 m³sk vilket innebär ett genomsnittligt virkesförråd på ca 160 m³sk/ha. Medelboniteten uppgår till 6,5 m³sk per hektar och år. Den löpande tillväxten bedöms till 5 400 m³sk per år. Trädslagsfördelningen är 39% tall, 41 % gran, 19 % blandat löv och 1% ädellöv.

Efter planens upprättande har gallring om ungefär 3 100 m³sk genomförts på fastigheten berörande avdelningarna 9, 13, 30, 40, 47, 89, 102, 218, 238 och 243. Dessa volymer har ej avräknats i skogsbruksplanen. Bestånden 107 och 113 på ca 3 ha har planterats med 6 000 st plantor. Vidare har framräkning för 2008 års tillväxt ej gjorts, den teoretiska tillväxten för 2008 uppgår enligt beräkning i PC skog till ca 5 400 m³sk. Bedömt totalt virkesförråd hösten 2008 uppgår till ca 153 000 m³sk. Sedvanlig reservation görs här för uppgifterna i skogsbruksplanen.

Då brukningsenheten är större än 50 ha men mindre än 1 000 ha produktiv skogsmark får föryngringsavverkning, enligt 11 § skogsvårdslagen, inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av skogsarealen kommer att bestå av kalmare eller skog yngre än 20 år. Enligt skogsbruksplanen uppgår arealen under 20 år idag till 12 %.

En mer detaljerad beskrivning av skogens sammansättning vad beträffar virkesförråd, ålders- och huggningsklasser m.m. framgår av skogsbruksplanen i bilaga 1 samt skogskarta.

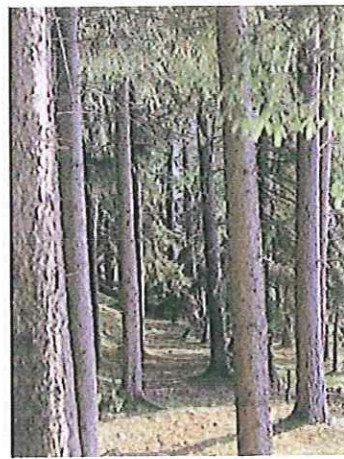
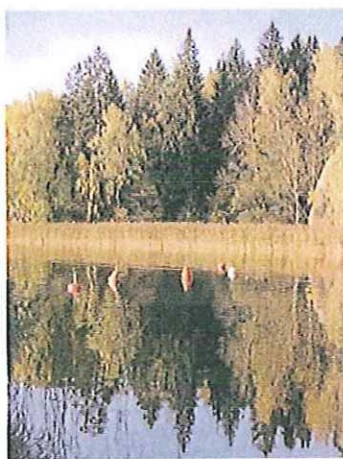
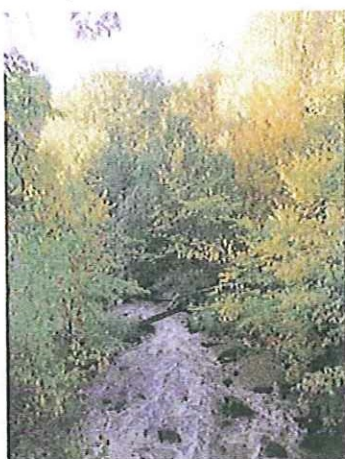


5. Jakt & fiske

Till fastigheten hör enskilt vattenområde i Himmerfjärden och Mörkafjärden på ca 850 ha. Fiske med handredskap är fritt i Östersjön men fiske med fasta redskap är förbehållet fastighetsägaren. Enligt gårdsarrendet äger arrendatorn rätt till husbehovsfiske inom egendomens vattenområde enligt jordägarens anvisning med högst tre nät, en ryssja och tio saxar.

Det har gjorts stora insatser för att ge Kvarnåns (Fitunaån) genuina havsöringsstam goda möjligheter att nå lekplatserna i ån. Vid Kvarnåns mynning råder därför fiskeförbud under perioden 15 september t o m 31 december inom en radie av 1 000 meter. Vid Storbosundet medges ej fiske under samma period inom 500 meter från Svartudd. Kvarnån hyser enligt uppgift laxöring, gädda, strömming samt gös.

Jakten på Fituna är upplåten t.o.m. 2013 för 148 701 kr/år. Klövviltet på Fituna domineras av rådjur och vildsvin. Normalt fålls även två till tre älgar. Fituna erbjuder även en bra sjöfågeljakt.





6. Rättsförhållanden

Lagfaren ägare
Stockholms stad 1/1

Fastigheter
Nynäshamn Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 2:5 och 8:1, Källsta 1:9 och 3:4,
Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1.

Areal
Den totala landarealen uppgår till ca 1 427 ha enligt fastighetstaxeringen men enligt sb-planen uppgår den till 1 428,1 ha. Således en mycket god överensstämmelse och sb-planens areal får här ligga till underlag och fördelar sig på följande ägoslag:

Produktiv skogsmark	946 ha
Impediment	43 ha
Åkermark (enligt EU uppgift)	291 ha
Betesmark (enligt EU uppgift)	51 ha
Tomtmark, vägar och övrig mark	97 ha
Total areal	1 428 ha

Taxeringsvärden 2008	
Skogsmarksvärde	27 924 000 kr
Impediment	252 000 kr
Åkermarksvärde	10 472 000 kr
Betesmarksvärde	1 272 000 kr
Ekonomibyggnadsvärde	3 624 000 kr
Bostadsbyggnadsvärde	11 518 000 kr
Tomtmarksvärde	16 630 000 kr
Totalt taxeringsvärde	71 692 000 kr



Planförhållanden/Naturvård

Fastigheten berörs inte av några detaljplaner. Naturminne förklarar för 13 ekar. Natura 2000-område vid Morakärren. Vid stranden mot Himmerfjärden råder strandskydd inom 100 meter. Nitton fasta fornlämningar finns registrerade på fastigheten. Fastigheten ligger inom ett område med riksintresse för kulturmiljövården.

Servitut

Enligt utdrag ur fastighetsregistret belastas fastigheten av servitut för väg, båtplats, vattentäkt, vattenledning, gång- och cykelväg, brygga, avlopp och starkström, se vidare bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Pantbrev

Pantbrev om sammanlagt 6 859 900 kr finns uttagna och dessa överlåtes obelånade.

Anteckningar

Med inskrivningsdag 2006-10-04 finns intresseanmälan om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, se Försäljningsförutsättningar ovan.

Förvärvstillstånd/kommunalt förköp

Förvärvstillstånd erfordras ej för vare sig fysisk eller juridisk person. Förvärv av fastigheten prövas enligt lagen om kommunal förköpsrätt.

Nyttjanderätter

Här sker en sammanställning av samtliga för närvarande upplåtna nyttjanderätter och intäkter från dessa. OBS! Att hyrorna för resp. bostadshus också redovisas under resp. rubriker och avser kallhyra. Alla intäkter förutom de som belöper på bostadshus är exkl. moms (för bostadshus utgår ej moms).

Namn/område	Avtalstyp	Period	Intäkt kr/år
Carl-Olof Johansson	Gårdsarrende	050314-100314	407 000 ¹
Lars-Olov Larsson, 36 ha	Sidoarrende	060314-110313	36 000
Mikael Grönlund, 2 ha	Sidoarrende	070315-080314	1 000
Lars Pettersson, 1,7 ha	Sidoarrende	080315-090314	2 000
Bore Johansson, 5 ha	Sidoarrende	060314-110313	3 500
Jaktupplåtelse	Arrende	080701-130630	14 457
Jaktupplåtelse	Arrende	080701-130630	134 244
Mobilmast	Läg. arrende	950401-450331	Engångsers.
Annika Åberg		080314-090314	500
Mang. Fräcksta	Hysesavtal	Tillsvidare	84 334
Mellanst. Anneberg	Hysesavtal	Tillsvidare	14 770
S. stugan Anneberg	Hysesavtal	Tillsvidare	14 932
N. stugan Anneberg	Hysesavtal	Tillsvidare	48 000
Mang. Anneberg	Hysesavtal	Tillsvidare	51 453
Karlberg	Hysesavtal	Tillsvidare	13 532
Sjöängen	Hysesavtal	Tillsvidare	13 287
Stora stugan, Fullbro	Hysesavtal	Tillsvidare	13 523
Hässlingstorp	Hysesavtal	Tillsvidare	13 064
Mobergska stiftelsen	Hysesavtal	Tillsvidare	33 520
Solberga	Hysesavtal	Tillsvidare	12 000
Sjöboden	Hysesavtal	Tillsvidare	5 896
Mellanstugan, Fullbro	Hysesavtal	Tillsvidare	7 571
Solhem	Hysesavtal	Tillsvidare	14 714
Kvarntorp	Hysesavtal	Tillsvidare	11 173
Skogvaktarbostad	Hysesavtal	Tillsvidare	26 784
Brundins torp	Hysesavtal	Tillsvidare	9 791
Sjöstugan	Hysesavtal	Tillsvidare	30 000
Ladugård, Fräcksta	Lokalavtal	071001-100930	55 000 ²
Ladugård, Fräcksta	Lokalavtal	080701-110630	18 465
Magasin/Förråd	Lokalavtal	080301-090228	45 000
Båthus, brygga	Lokalavtal	080701-110630	26 686
Vagnslider, Fräcksta	Lokalavtal	061001-090930	29 841
Loge, Anneberg	Lokalavtal	071001-100930	48 000 ³
Gamla smedjan	Lokalavtal	060401-090331	24 840
Dagsaktuella intäkter/år, avrundat			1 265 000

Not 1. En reducering har skett med 3 000 kr/år t o m 090314.

Not 2. Andra året höjs hyran till 65 000 kr och 3:e året till 75 000 kr.

Not 3. Andra året höjs hyran till 60 000 kr och 3:e året till 72 000 kr.



Information i denna beskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i detta material ansvarar 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. Text: Karl Danielsson, Ulf Weitze och Fredrik Luhr Foto: Ingrid Danielsson och Fredrik Luhr.
Layout: Eva Linder. © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal – Linköping/Stockholm

Handläggare

Fredrik Luhr

tel 08 678 40 41, 070 650 40 83

fredrik.luhr@areal.se

Handläggare

Magnus Jansson

tel 013 24 20 04, 070 606 91 53

magnus.jansson@areal.se

Handläggare

Karl Danielsson

tel 013 24 20 00, 070 648 23 03

karl.danielsson@areal.se

