

På uppdrag av Stockholms Stad
utbjudes till försäljning:



Stora Vädersjö



Stora Vädersjö ligger bland norra Södertörns barrskogsklädda höjder. Gården omfattar totalt ca 494 ha, varav ca 400 ha skogsmark och ca 66 ha inägomark. På gården finns två bostadshus, tre torp, stall och andra ekonomibyggnader. Egendomen har en god arrondering och det kuperade skogslandskapet som bryts av med flera åkerlyckor erbjuder god tillgång till jakt och andra rekreativsmöjligheter.



Byggnader

Byggnadsbeståndet på Stora Vädersjö utgörs av två hus för åretruntboende, tre torp samt flera ekonomibygnader av varierande ålder och skick.



Arbetarbostaden är uppförd i 1 ½ plan med hel källare och yttermått är ca 9 x 14 m. Byggt i timmerstomme med liggande träpanel och tak av korrugerad plåt. Huset rymmer fem rum och kök, wc och ett badrum på nedre botten. Övre planet består av tre rum och kök samt två badrum och separat wc. På vinden finns stora förvaringsutrymmen. Källaren innehåller förutom förrådsrum, även pannrum för bergvärmepumpen (Viessman Vitocal 350), samt tvättstuga med dusch. Vatten är gemensamt för hela gården. Uppvärmning genom vattenburet system kopplat till egen bergvärmepump. Idag står byggnaden tom och tillgänglig för en ny ägare.



Den gula arbetarbostaden om ca 110 kvm är uppförd i timmerstomme med brädfodring och tak av plåt. Byggnaden är idag uthyrd som bostad för en årlig avgift om ca 47 800 kr. Hyreskontraktet löper tillsvidare sedan den 1 november 2001.

Torpet Lilla Vädersjön är uppfört i liggande timmer på torpargrund med panel av trä samt tak av plåt. Torpet om ca 45 kvm rymmer två rum och kök samt två uthus och en solterrass. Torpet är uthyrt som fritidsbostad till en årlig avgift om ca 10 000 kr i kallhyra. Hyreskontraktet löper tills vidare sedan den 1 oktober 1990.



Stora torpet Söderändan om ca 6,5 x 11,0 m är uppfört i timmerstomme på gjuten grund och tak av korrugerad plåt. Torpet ingår i samma hyreskontrakt som det Lilla torpet Söderändan.



Lilla torpet Söderändan om ca 47 kvm rymmer två rum och kök. Därtill finns ett mindre uthus. Byggnaden är uppförd i liggande timmer på torpargrund med tak av korrugerad plåt. Vatten tas från egen borrhälsbrunn och är indraget i uthuset. Torpet är idag uthyrt som fritidshus tillsammans med Stora torpet Söderändan till en årlig avgift om ca 20 500 kr i kallhyra. Hyreskontraktet löper med sex månader fr.o.m. den 1 april 2009 till den 30 september 2009.





Ekonomibyggnader

Stallet är uppfört i liggande timmer på betongsockel med tak av delvis korrugerad plåt och delvis eternit. Byggnaden har yttermått om ca 20 x 41 m och rymmer idag till störst del hästverksamhet med bl.a. 23 boxar för islandshästar. Stallet ingår i ett sidoarrande vilket förutom stallet omfattar betesmarker på fastigheterna Söderändan 1:1 och Lilla Vädersjön 3:1.



Smedjan, ett f.d. pannhus för växthus, om 4,5 x 9,0 m, är uppfört i liggande timmer på torpargrund och tak av eternit. Byggnaden ingår i samma hyreskontrakt som den gula arbetarbostaden.



Ladugård och lider om ca 7 x 24 respektive 8 x 18 m, byggd i vinkel med genomkörning. Ladugården är uppförd i timmerstomme med träpanel på torpargrund och tak av plåt. Lidret, är uppfört i timmerstomme med träpanel på plintar och tak av eternit. Byggnaden är uthyrd som lokal och används av hyresgästen som hundpensionat och förråd för en årlig avgift om 5 600 kr. Hyrestiden för kontraktet löper fr.o.m. 1 november 2007 fram till den 30 oktober 2010.

Ladugården i Söderändan är uppförd i timmerstomme på plintar och har tak av eternit. Byggnaden består av en stalldel (gamla ladugårdsdelen) samt en logdel. Byggnaden används idag som stall och maskinförvaring och ingår i ett sidoarrende som även omfattar ca 9 ha åker- och betesmark.



Jordbruk

Jordbruksmarken omfattar enligt mätning ca 66 ha. Arronderingen är för området normal och jordarterna varierande.

Åkermarken är belägen i EU-region 3. Stödrätterna för åkermarken tillhör respektive arrendator. All åker är upplåten på tre olika sidoarrenden, se sammanställning. Åkermarken vid Mösättra är ej upplåten.





Skog

Skogsmarken har inventerats och skogsbruksplan är upprättad i mars 2009 av Skogssällskapet. I skogsbruksplanen ingår inte fastigheterna Ålsta 3:10, 3:70 och 3:71 om sammanlagt ca 18 ha, se nedan.

Virkesförrådet uppgår till 47 974 m³sk och den produktiva skogsmarken är ca 382 ha med ett genomsnittligt virkesförråd på 126 m³sk per ha. Medelboniteten är 5,6 m³sk per ha. Trädslagsfördelning är 40 % tall, 42 % gran och 18 % löv. I skogsbruksplanen är ca 19 % av arealen rekommenderad till olika former av naturvårdsändamål. Se vidare i skogsbruksplanen.

Utöver i skogsbruksplanen redovisade arealer och virkesförråd tillkommer ca 18 ha, huvudsakligen skogsmark, på fastigheterna Ålsta 3:10, 3:70, 3:71. Dessa fastigheter får intressenter på egen hand besiktiga och uppskatta virkesförrådet på. På gården finns ett registrerat Naturminne gällande en fridlyst tall.

Beträffande skogen finns ett område där det var skogsbrand förra året där skogsstyrelsen har för avsikt att göra Biotopskydd (Nyckelbiotop). Förhandling överläts till köpare. Utbetalning har ej skett. Områdets storlek uppskattas till ca 3 ha och berör avdelningen 127.





Jakt och fiske

Den samlade ägofiguren med vattenkontakt gör att förutsättningarna för jakt på Stora Vädersjö är mycket bra. Jakten är för närvarande upplåten på två separata jakträttsavtal och upplåtelseiden sträcker sig till den 30 juni 2013. De två jaktupplåtelseerna ger tillsammans ca 48 400 kr/år.

Rättsförhållanden

Fastigheter

Stora Vädersjön 1:1, Lilla Vädersjön 3:1, Söderändan 1:1, Möstättra 1:1, Ålsta 3:10, 3:70 och 3:71 samt Ekeby 13:1, del av, i Haninge kommun, Stockholms län

Ägare

Stockholms Stad.

Arealer enligt skogsbruksplanen

Produktiv skogsmark	381,7 ha
Skogsimpediment	21,6 ha
Inägomark	65,6 ha
Tomt, väg och övrig mark	6,5 ha
Total areal	475,4 ha

Därutöver tillkommer ca 18 ha, huvudsakligen skogsmark, på Ålsta 3:10, 3:70 och 3:71, varför den totala arealen till försäljning uppgår till ca 494 ha.

Taxeringsvärde

Då fastighetsbildning ännu ej skett kan taxeringsvärde ej anges.



Penninginteckningar/lån

Fastigheten är vid tillträdet obelånad och överlåtes utan penninginteckningar.

Planbestämmelser

I översiktsplanen för Haninge kommun är Stora Vädersjö och området däromkring klassat som ”viktigt tätortsnära grönområde”.

Servitut

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

Gemensamhetsanläggningar

Enligt utdrag ur fastighetsregistret har fastigheterna andel i följande gemensamhetsanläggningar: Haninge Ålsta GA:15, Ekeby GA:1, Ekeby GA:2 samt Tungelsta GA:3.





Nyttjanderätter

Sammanställning av samtliga f n upplåtna nyttjanderätter och intäkter från dessa. Alla intäkter förutom de som belöper på bostadshus anges exklusive. moms (för bostadshus utgår ej moms).

Namn/område	Avtalstyp	Period	Intäkt, kr/år
Ekeby 13:1 del av	Jaktarrende	080701-130630	17 500
Torpet Lilla Vädersjön	Hysesavtal	Tillsvidare	10 000
Lilla torpet Söderändan	Hysesavtal	090401-090830	20 500
Stora torpet Söderändan	Hysesavtal	090401-090830	Ovan
Gula arbetarbostaden	Hysesavtal	Tillsvidare	47 800
Ladugård & lider	Hysesavtal		5 600
Ekeby 13:1 del av	Sidoarrende	070314-120313	32 200
Övrig mark	Jaktarrende	080701-130630	30 900
Stallet och mark	Sidoarrende	060314-110313	52 000
Stallet Söderändan och bete	Sidoarrende	070314-120313	25 000
Ekeby 13:1	Bostadsarrende	080401-130332	12 478
Telemast Vodafone	Anläggningsarrende	041001-090930	22 710
Dagsaktuella intäkter/år, avrundat			276 688

Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsreglering avseende del av Ekeby 13:1 lämnas in i samband med tecknade av köpekontrakt. Säljare står för kostnaden för förrättningen. I det fall köparen önskar fastighetsreglera andra fastigheter står köparen för hela förrättningskostnaden inklusive reglering av Ekeby 13:1.



Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk eller juridisk person. Kommunal avstående från förköpsrätt erfordras vid lagfart och prövas efter undertecknande av kontrakt.

Undersökningsplikt/besiktning

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa 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. Skogsinventering är 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

Stora Vädersjö säljs med en prisidé om 33 miljoner kronor. Flera av egendomens byggnader inklusive inägomarken är uthyrda/utarrenderad och det fortsatta försäljningsarbetet kommer därför att ske i flera steg. Prospektet skall ses som en översiktlig information för att Ni ska kunna bilda Er en uppfattning om egendomen.



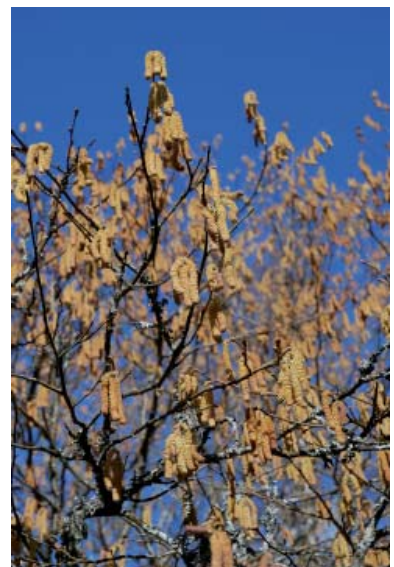
Personliga visningar av byggnadsbeståndet kommer att ske efter överenskommelse och efter skriftlig intresseanmälan. Anmälan ska vara Areal tillhanda senast torsdagen den 18 juni 2009 och ska, förutom indikativ prisnivå, även innehålla en kortfattad beskrivning över intressenten, syftet med ett eventuellt 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. Slutbudgivning beräknas sedan ske med målsättningen att nå ett avslut före 1 september.

Tillträde

Efter lagakraftvunnet beslut i kommunfullmäktige, dock tidigast 1 feb 2010.

Visning/upplysningar

Yttre besiktning av fastigheten kan ske på egen hand med vederbörlig hänsyn till boende och brukande på fastigheten. Ytterligare information gällande upplåtelseavtal, servitut m.m. ges av handläggaren.





Belägenhet/Vägbeskrivning

Från Stockholm, tag väg 73 mot Nynäshamn, efter ca 20 km sväng av på väg 257 mot Tungelsta/Västerhaninge. Följ väg mot Södertälje. Strax efter Tungelsta tag vänster på Vädersjövägen ca 3 km. Se bifogade kartor

Från Södertälje, ta väg 225 mot Nynäshamn, efter ca 13 km tag vänster på väg 257 mot Tungelsta/Västerhaninge. Strax innan Tungelsta sväng av höger på Vädersjövägen ca 3 km. Se bifogade kartor.

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:** Carl-Otto Béve och Fredrik Ekman. **Foto:** Fredrik Ekman.
Layout: Eva Linder. © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal – Linköping



Handläggare

Carl-Otto Béve
tel 013 24 20 03, 070 510 88 39
carl-otto.beve@areal.se