

På uppdrag av Stockholms Stad  
utbjudes till försäljning:



# Lindormsnäs



*På uppdrag av Stockholms stad bjuds Lindormsnäs gård ut till försäljning. Gården är vackert belägen med strand i Mälaren. Gården som är en fin enhet har i modern tid till stora delar upplåtits för ett behandlingshem. Vårdgivningsföretaget som har verkat på gården skall avflytta senast 31 januari 2010. Då blir samtliga byggnader som nyttjats som behandlingshem fria att disponera för tillträdande köpare.*

*Lindormsnäs har en magnifik huvudbyggnad med utsikt över Mälarens vatten även om träden vid strandlinjen skulle behöva tunnas ut något. Utöver huvudbyggnaden finns ett flertal bostadshus och ekonomibyggnader. Gårdens byggnader är i varierande skick men de kan utvecklas till ett mycket trevligt boende eller verksamhetsfastighet för konferens, vårdboende eller motsvarande, cirka 5 mil från Stockholm.*



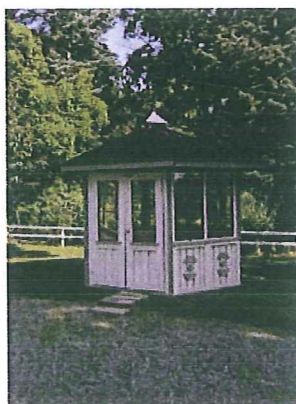


### *Herrgården*

Herrgården som uppfördes under 1830-talet ligger på en kulle centralt på fastigheten. Huset har sjöutsikt men strandlinjen skulle behöva glesas ut något för att förbättra utsikten. Byggnadsytan uppgår till cirka 450 m<sup>2</sup>. Huset är uppfört i 2,5-plan, stommen är av timmer med liggande träpanel och kyrkspån på grundläggning genom delvis torpargrund, delvis äldre källare. Taket utgörs av ett falsat plåttak.

Huset är genomgripande renoverat under 2005-2006. Tillbyggt i den västra delen av byggnaden finns matsalar med restaurangkök (klarar 100 gäster), personalrum, pannrum, tvättrum och förråd. Kopplade fönster.

I herrgården drivs idag vårdhem och kursverksamhet där planlösningen delvis gjorts om för att passa verksamheten. Byggnaden rymmer på bottenplan (förutom tillbyggnaden) stor hall, två matsalar, två lektionssalar, dagrum, fem behandlingsrum samt handikappanpassad WC.







På övervåningen finns kontorsdel med tre rum och pentry, hall samt åtta gästrum varav sju med egen WC och en del även med egen dusch. På vindsvåningen finns stor hall, två gästrum med WC/dusch samt en elcentral. Den totala bruttoarean uppgår till ca 830 kvm.

Golven utgörs till största delen av furugolv. Badrummen i boenderummen är helkaklade och har klinker på golv (renoverade 2005/2006).

Värme genom vattenburet system kopplat till två bergvärmepumpar Fighter 1320 samt Nibe oljepanna som reserv installerat 2006. Det finns ett mindre läckage i bergvärmesystemet utvändigt. Vatten från gårdens gemensamma vattentäkt. Avlopp genom trekammarbrunn till gårdens gemensamma infiltration.

Byggnaden har utvändigt en normal standard och skick. Ommålning av taket kan behöva göras inom en viss framtid. I källaren noterades på en plats visst fuktgenomslag. Byggnaden ingår i vårdgivarens hyreskontrakt.





### *Gula villan*

Gula villan är belägen cirka 50 meter nordost om herrgården. Byggnadsytan är cirka ca 13 x 8 meter. Byggnaden är uppförd i 1,5-plan, troligen på 1830-talet i reveterad timmerstomme på källargrund under mansardtak belagt med 2-kupigt lertegel. Kopplade fönster med spanjolettlås. Vattenburen uppvärmning med elpanna. Renoverat 2005/2006.

Boarean uppgår till cirka 187 m<sup>2</sup> fördelat på 6 rum och kök samt två WC och en dusch. Golven utgörs till största delen av furugolv. Badrummen är helkaklade och har klinker på golv (renoverade 2005/2006). Enligt uppgift fungerar inte all köksutrustning i köket.



Enligt uppgift är dräneringen dålig och kan behöva en översyn. Byggnaden ingår i vårdgivarens hyreskontrakt.

### *Annexet*

Annexet är beläget cirka 150 meter sydväst om herrgården. Byggnadsytan är cirka 18 x 10 meter. Byggnaden är uppförd i 2,5-plan, troligen på 1930-talet i tilläggsisolerad trästomme med locklistpanel på delvis torpargrund delvis gjuten källare under valmat tak belagt med falsad plåt. Ytskikten renoverades 2005 och fasaderna tilläggsisolerades 2007. Taket är nymålat. Delar av källaren utgörs av äldre husgrund i huggen natursten. Kopplade fönster. Vattenburen uppvärmning med två elpannor.

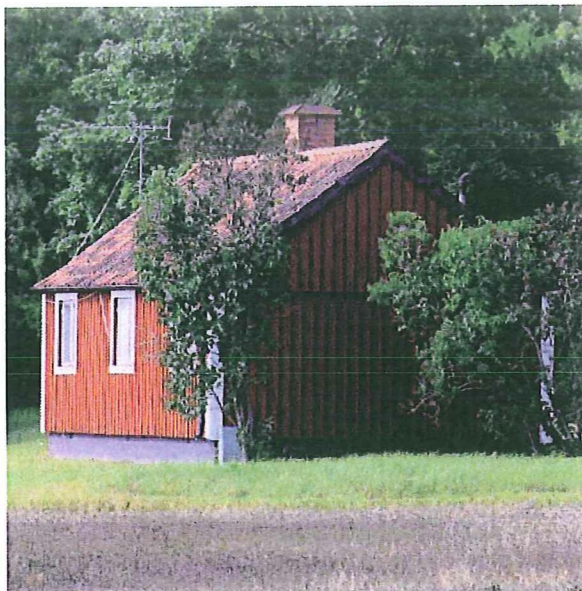
Ursprungligen rymde byggnaden fyra lägenheter, idag används den som logibygnad för kursdeltagare, med en boarea på ca 430 m<sup>2</sup> fördelat på 14 rum, två kök samt 5 WC och 5 duschrum. Golven är belagda med linoleummatta och väggarna med målad väv. Duschrummen har våtrumsmatta och tapet. Sammantaget gott underhållsskick. Byggnaden ingår i vårdgivarens hyreskontrakt.





### ***Sigges stuga***

Stugan används idag som fastighetsskötarbostad. Den är belägen cirka 70 meter sydost om herrgården. Byggnadsytan uppgår till cirka 10 x 6 meter. Enplanshus troligen uppfört på 1930-talet i trästomme med locklistpanel på gjuten torpargrund under 2-kupigt lertegeltak. Kopplade fönster. Uppvärmning med direktverkande el. Boarean är cirka 50m<sup>2</sup> fördelat på 2 rum och pentry. Ytskikt och el har renoverats av hyresgästen. Golven är belagda med linoleum/plastmatta och väggarna med målad väv. Utvändigt är underhållskicket något eftersatt. Byggnaden ingår i vårdgivarens hyreskontrakt.



### ***Gula trävillan***

Huset används idag som kontor och för utbildning. Det är beläget cirka 150 meter öster om herrgården med soligt söderläge. Byggnadsytan uppgår till cirka 12 x 7 meter. Byggnaden är uppförd i 1,5-plan genom trästomme med locklistpanel på källargrund under 2-kupigt tegeltak. Kopplade fönster. Vattenburen uppvärmning med oljepanna och elpatron.

Boarea är cirka 130m<sup>2</sup> fördelat på 4 rum och kök samt två wc och en dusch. Ytskikten är av äldre modell och utgörs av plastmatta/linoleum på golv och målad väv och tapet på väggar. Enligt uppgift finns vissa problem med luftkvaliteten. Utvändigt är underhållsskicket normalt för byggnadens ålder. Byggnaden ingår i vårdgivarens hyreskontrakt.







### ***Trädgårdsstugan***

Huset är beläget cirka 200 meter öster om herrgården med soligt söderläge. Byggnadsytan uppgår till cirka 11 x 5 meter. Byggnaden är ett äldre torp uppfört i trästomme med locklistpanel på torpargrund under 2-kupigt tegeltak. Fönsterluckor med okänd fönsterstandard. VA saknas. El finns anslutet. Boarea ca 44m<sup>2</sup> fördelat på 1 rum och kök. Något eftersatt underhåll. Ej besiktigt invändigt. Byggnaden är uthyrd.



### ***Bryggstugan***

Bryggstugan är belägen på en sjötomt som ansluter till Säbyholmsvikens strand. Byggnadsytan uppgår till cirka 13 x 5 meter. Huset är en äldre enplansbyggnad ombyggd till fritidsbostad i trästomme med locklistpanel på gjuten grund under 2-kupigt tegeltak. VA saknas. El finns anslutet. Boarean är cirka 60m<sup>2</sup> fördelat på 2 rum och kök. Något eftersatt underhåll. Ej besiktigt invändigt. Byggnaden är fri att disponera av tillträdande köpare.

### ***Sjöstugan***

Sjöstugan är belägen strax öster om Bryggstugan på sjötomt med strand i Säbyholmsviken. Byggnadsytan uppgår till cirka 14 x 5,5 meter. Byggnaden är av äldre snitt uppförd i trästomme med locklistpanel på torpargrund under 2-kupigt tegeltak i behov av underhåll. Enkla fönster. VA saknas. El finns anslutet. Boarean är cirka 65m<sup>2</sup> fördelat på 1 rum och kök. Något eftersatt underhåll. Ej besiktigt invändigt. Byggnaden är uthyrd.



### ***Sjöstugans gäststuga***

Byggnaden är uthyrd tillsammans med Sjöstugan. F d ekonomibygnad delvis inredd till gäststuga. Belägen på sjötomt med egen strand i Säbyholmsviken och egen brygga. Tomtplatsen har fin sjöutsikt. Byggnadsytan uppgår till cirka 7 x 5 meter. Byggnaden är uppförd i trästomme med locklistpanel på gjuten torpargrund under 2-kupigt tegeltak. Boarean är cirka 20m<sup>2</sup>. Bostaden har låg standard och något eftersatt underhåll. Ej besiktigt invändigt.





### ***Två annex***

Annexen är belägna cirka 300 meter nordost om herrgården på en enskild skogstomt. Byggnadsytan är cirka 8 x 6,5 meter vardera. Husen är enplanshus troligen uppförda på 1950-talet i trästomme med stående träpanel på gjuten torpargrund under plåttak i tegelimitation. Annexen rymmer 3 rum och kök vardera med en boarea på cirka 50m<sup>2</sup> och används i dagsläget för utslussningsboende. Boarea enligt sammanställning från Stockholms Stad är 20m<sup>2</sup> vardera men bedöms vara större. Byggnaden ingår i vårdgivarens hyreskontrakt.

### ***Ekonomibyggnader***

#### ***Vagnslider med hundgård***

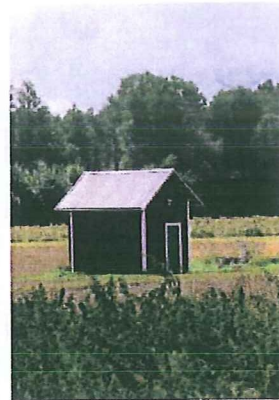
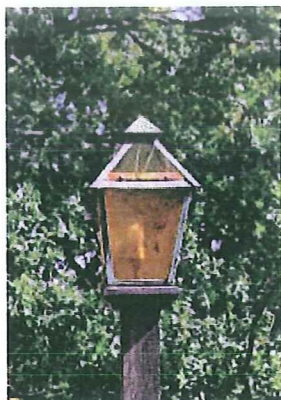
Byggnadsytan är cirka 27 x 9 meter. Vagnslidret är uppfört i stolpresning med brädpanel under plåttak. Byggnaden rymmer 4 vagnslider varav ett med trägolv och 3 med grusat golv samt isolerad hundavdelning med hundgård. Vidbyggt finns garage. På övervåningen f d spannmålsbotten. Något eftersatt underhåll. Hängrännor saknas. Byggnaden ingår i vårdgivarens hyreskontrakt.

#### ***Ladugård***

Byggnadsytan är cirka 20 x 9 meter. Byggnaden är uppförd i timmerstomme under plåttak. Båsinredningen är borttagen men foderbord finns kvar. Idag används byggnaden som förvaringsutrymme. Byggnaden ingår i vårdgivarens hyreskontrakt.







### ***Verkstad***

Byggnadsytan är ca 9 x 8 meter. Verkstaden är uppförd med timmerstomme på gjuten grund under plåttak. Kopplade fönster. Byggnaden rymmer verkstad, förråd och isolerat kontorsrum. Vidbyggt finns garage på betongplatta. Panelen på södra gaveln är kraftigt torkskadad.

### ***Äldre vagnslider***

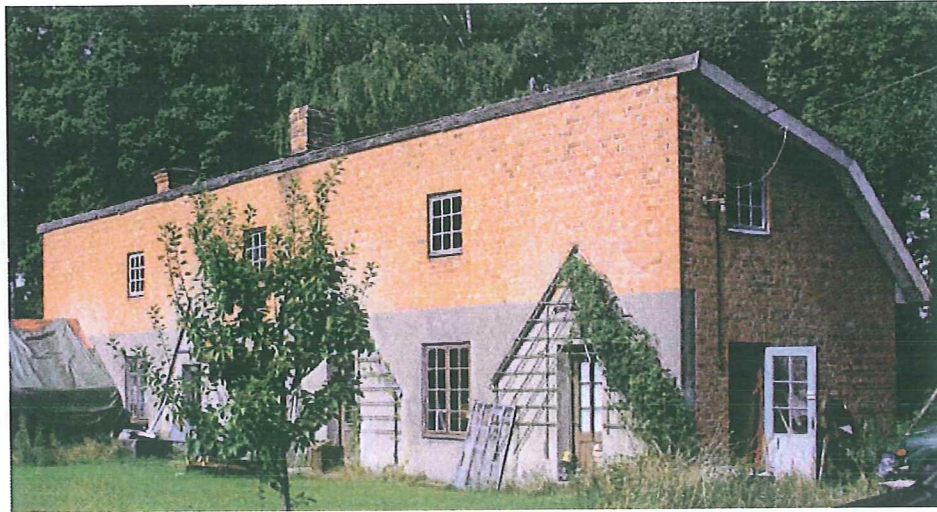
Vagnslidret är beläget cirka 100 meter nordväst om Annexet. Äldre byggnad uppförd i stolpresning med brädpanel på grusat golv under pulpettak belagt med 2-kupigt tegel. Rymmer fyra vagnslider. Byggnaden är i princip uttjänt.

### ***Trädgårdsbod***

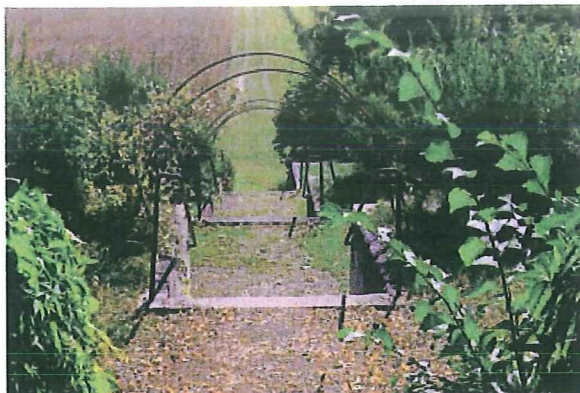
Boden är belägen nedanför herrgården, vid hallonodlingen. Byggnaden är uppförd i trästomme med fjällpanel på gjutet golv under 2-kupigt tegeltak. Boden nyttjas idag som förråd och personalrum till hallonodlingen, den ingår i sidoarrendet för jordbruksmarken. Eftersatt underhåll med bl. a dåligt tak.

### ***Orangeri (f d)***

Byggnadsytan uppgår till cirka 23 x 5 meter. Orangeriet är en äldre byggnad uppförd i tegelstomme under 2-kupigt tegeltak (takfall endast på norra sidan). Byggnaden rymmer idag enklare verkstad för hantverkare samt enkelt pentry på bottenvåningen. På övervåningen sovrums. Vatten och el finns indraget. Ej besiktigat invändigt. Växthusdelarna är borttagna så idag återstår endast den forna packeridelen. Byggnaden är uthyrd.







### ***Magasin***

Byggnadsytan uppgår till cirka 17 x 9 meter. Äldre spannmålsmagasin uppförd i stolpresning med liggande träpanel på plintgrund under 2-kupigt tegeltak. Byggnaden rymmer spannmålsbottnar i tre plan. Ej besiktigat invändigt. Byggnaden står fri att disponera av tillträdande köpare.

### ***Lada***

Byggnadsytan uppgår till cirka 275m<sup>2</sup>. Ladan är uppförd i stolpresning med brädpanel på plintar med trägolv under plåttak. Panelen är delvis rötskadad. Ej besiktigat invändigt. Byggnaden är uthyrd.

### ***Ängslada***

Belägen i skogsbrynet i den västra delen av fastigheten. Byggnadsytan uppgår till cirka 14 x 9 meter. Ängsladan är en äldre byggnad uppförd i stolpresning med brädpanel på grusat golv under plåttak.

### ***Övriga byggnader:***

Vid stranden på fastigheten Lindormsnäs 1:17 står ett nybyggt pumphus med två vattenpumpar och två hydroforer samt sand- och UV-filter. Vattentäkten försörjer enligt uppgift nio bostäder på gården med vatten.

Vid gårdscentrum finns en f d elstuga. Denna är sedan länge tagen ur drift. Byggnaden är uppförd i tegel under ett uttjänt tegeltak. Byggnaden nyttjas inte i dagsläget.







### *Åker*

Jordbruksmarken omfattar enligt tillgängliga taxeringsuppgifter cirka 27 hektar och utgörs av åkermark. Åkermarken som är av region två för EU-stöd är huvudsakligen fri att tillträda för tillträdande köpare, 4 hektar mellan huvudbyggnaden och sjön är utarrenderade på sidoarrende för trädgårdsodling. Arrendet för trädgårdsodlingen löper på ett år med brytdag den 14 mars. Stödrätterna som tillhör åkermarken följer fastigheten.

### *Skog*

Uppgifterna om skogen kommer från en skogsbruksplan upprättad av Göran Klarström under 2009. Den produktiva skogsmarksarealen uppgår enligt planen till ca 40 ha och virkesförrådet uppgår enligt planen till 6 456 m<sup>3</sup>sk vilket innebär ett genomsnittligt virkesförråd på ca 162 m<sup>3</sup>sk/ha. 1 380 m<sup>3</sup>sk i huggningsklass S1 och S2. Medelboniteten uppgår till 6,4 m<sup>3</sup>sk per hektar och år. Den löpande tillväxten bedöms till ca 229 m<sup>3</sup>sk per år. Trädslagsfördelningen är 47% tall, 11% gran och 42% löv. Skogarna på Lindormsnäs har en hög lövandel med mycket asp på de mälarnära delarna av fastigheten. Detta syns även i skogsbruksplanen där planläggaren lagt en stor andel av arealen i målklasserna NS och NO, värt att poängtera är att detta är en subjektiv bedömning.

En mer detaljerad beskrivning av skogens sammansättning vad beträffar virkesförråd, ålders- och huggningsklasser m.m. framgår av bifogad skogsbruksplan samt skogskarta. Sedvanlig reservation görs här för uppgifterna i skogsbruksplanen.







### *Naturvård*

På fastigheten finns fyra nyckelbiotoper registrerade hos Skogsstyrelsen, dessa berör avdelningarna 7, 20, 22 samt 24. För ytterligare information, se skogsbruksplanen.

### *Jakt*

Lindormsnäs erbjuder goda jaktmöjligheter. Exempel på vilt i området är älg, rådjur och de vanliga småvilten. Jakten är för närvarande utarrenderad och innevarande period sträcker sig till 2013-06-30.

### *Förvärvstillstånd*

Förvärvstillstånd krävs inte för vare sig fysisk eller juridisk person, således kan förvärv även ske genom aktiebolag eller annan juridisk person.

### *Visning*

Då fastigheten till stora delar är uthyrd och det bedrivs verksamhet på gården kommer endast bokade visningar ske, kontakta handläggarna för visningstider.



### *Försäljningsvillkor*

Fastigheten säljs i sin helhet genom anbud / förhandling. Anbud skall vara Arealns kontor i Stockholm tillhanda senast **fredagen den 18 september 2009, kl. 1400**, via brev eller telefax: Areal, Målargatan 7, 111 22 Stockholm. Telefax 08-678 40 85. Märk anbuden "Lindormsnäs". Bud skall inges skriftligen och lämpligen på bifogad anbudsblankett. Efter anbudstidens utgång kan säljaren fritt välja att direkt anta något av de lämnade anbuden eller erbjuda en eller flera av anbudsgivarna möjlighet att delta i en efterföljande förhandling/budgivning. Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt. En intressent skall vara medveten om att ett anbud, oavsett om det är skriftligt eller muntligt, inte är bindande, varken för köpare eller säljare, förrän ett köpekontrakt undertecknats av köpare och säljare.





### ***Tillträde***

Efter det att köpeavtal upprättats mellan säljare och köpare skall Fastighetsnämnden vid ett ordinarie möte godkänna försäljningen av fastigheten. Först när detta beslut har vunnit laga kraft tillträder köparen fastigheten.

### ***Betalningsvillkor***

Köparen skall erlägga handpenning med 10 % av köpeskillingen vid köpekontraktets undertecknande. Resterande köpeskillning erlägges på tillträdesdagen.

### ***Ägare***

Stockholms stad.

### **Rättsförhållanden:**

#### ***Fastighetsbeteckning***

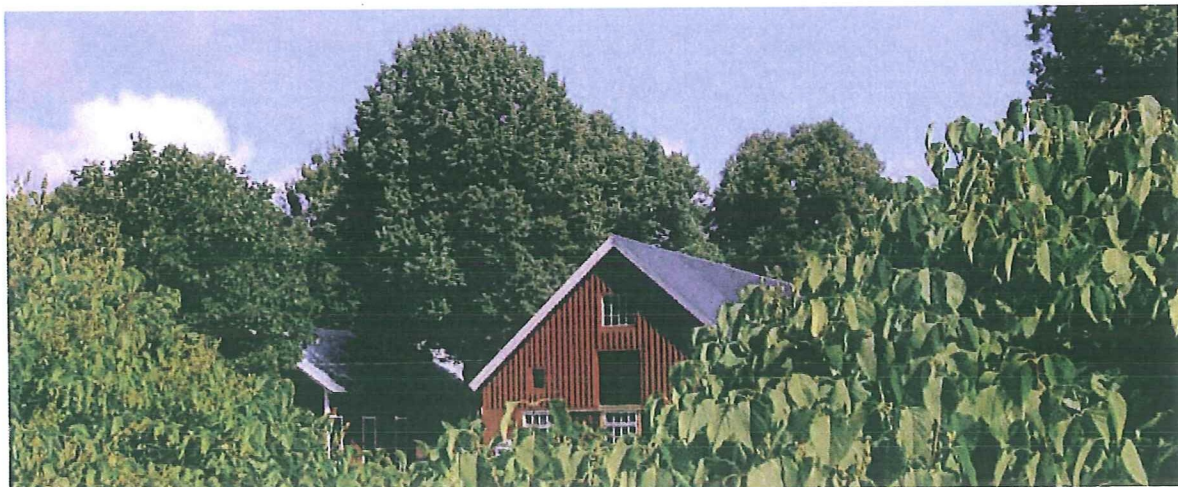
Lindormsnäs 1:4, 1:6, 1:11, 1:12, 1:17, Ekeby 4:1, Upplands Bro kommun, Stockholms län.

#### ***Arealer enligt Fastighetsdatasystemet***

Totalt 163,73 ha, varav 42,52 ha vatten. Till detta kommer ett icke arealredovisat vattenområde i Mälaren.

Enligt den digitalt uppmätta skogsbruksplanen uppgår egendomens totala landareal till 82,7 ha.

Efter kontrollmätning på fastighetskarta är skogsbruksplanens landareal den mest korrekta.





### *Taxeringsvärden*

Uppgifter från taxeringen 2008.

Samtliga fastigheter enligt ovan.

#### **Taxeringsvärde**

Bostadsbyggnader	822 000 kr
Tomter	3 365 000 kr
Skogsmark	1 733 000 kr
Åkermark	1 063 000 kr
Ekonomibyggnader	671 000 kr

---

Totalt\* 7 654 000 kr



\*Observera att då delar av fastigheten (exempelvis huvudbyggnaden och annexet) är taxerad som specialenhet vårdbyggnad (typkod 823) finns inget aktuellt taxeringsvärde för hela fastigheten. Ny ägares användning styr vilken taxeringskod som fastigheten kommer att åsättas. Detta gäller samtliga byggnader som ingår i vårdgivarens hyreskontrakt.

### *Inteckningar/lån*

I fastigheterna finns inga penninginteckningar.

### *Servitut och inskrivna nyttjanderätter*

Båtplats	last	akt 0139-95/19.3
Vattentäkt	last	akt 0139-95/19.1
Väg	last	akt 0139-95/19.2
Tele	last	akt 0125-96/39.1
Starkström	last	akt 0139-00-6.1
Vatten och avlopp	last	akt 0139-07/7.1
Starkström	last	akt 0139-97/5.1
Starkström	last	akt 0139-89/53.1

### *Samfälligheter*

Egendomen har andel i Bro Häradsalmmänning med 1,24 mantal. Allmänningen ger en mindre utdelning enstaka år. Utdelningen brukar handla om några hundra kronor per utdelningstillfälle.





## Ej inskrivna nyttjanderätter och intäkter

<u>Upplåtelse</u>	<u>Årlig intäkt</u>	Övrigt
Hyra vårdgivare	1 019 736	Uppsagt per 31/1-2010
Sidoarrende åker 4 ha	7 000	
Jaktarrende	4 795	
Hyra Trädgårdsstugan	10 132	
Hyra Orangeriet	15 272	
Hyra Sjöstugan med gäststuga	13 928	
Hyra Ladan	16 856	
Nyttjanderätt väg, ca 15 meter	1 000	
Arrende båtklubb**	1 600	
<u>Bro Häradsallmänning</u>	<u>0</u>	1,24 Mantal
Summa intäkter	1 090 319 kronor.	

\*\* Båtklubben arrenderar ön som utgör fastigheten Lindormsnäs 1:11, innevarande arrendeperiod löper till 2010-03-31, arrendet är inte uppsagt och kommer därmed att förlängas med ytterligare fem år.

Samtliga hyror är kallhyra.

På fastigheten finns en registrerad fornlämning.

### ***Undersökningsplikt***

Köparen har enligt jordabalken en långtgående undersökningsplikt. Denna fastighetsbeskrivning skall ses som ett hjälpmedel vid besiktning av egendomen. Det åligger dock varje intressent att för egen del, och eventuellt med sakkunnig hjälp, noga undersöka och kontrollera fastigheternas skick mm innan budgivning sker. Uppgifterna i detta prospekt kan således inte ligga till grund för talan enligt jordabalken 4:19.

### ***Vägbeskrivning:***

#### **Från Stockholm med bil**

Följ E18 mot Oslo, vid Bro tag av via avfart 148. Håll höger mot Bro från avfarten. Efter att ni passerar över järnvägen tag vänster mot Lindormsnäs(cirka 2 km från motorvägsavfarten). Följ vägen cirka 0,5 km, tag sedan höger skyltat Lindormsnäs. Följ skyltning mot Lindormsnäs.



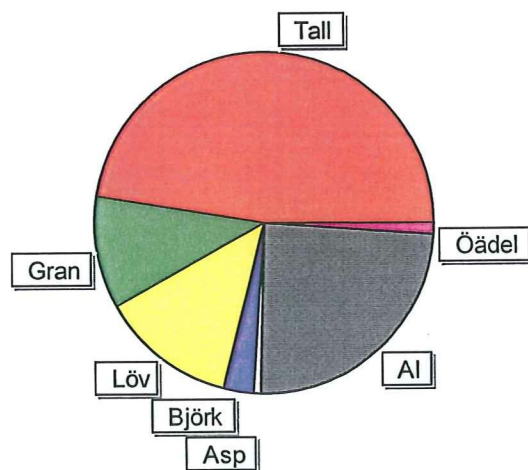


# Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	39,9	48
Impediment myr	4,5	5
Impediment berg	0,8	1
Inägomark	28	34
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	2,5	3
Övrig areal	7	8
<b>Summa landareal</b>	<b>82,7</b>	
Summa vatten	55,5	

## Virkesförråd

	m <sup>3</sup> sk	%
<b>Tall</b>	3044	47
<b>Gran</b>	687	11
<b>Löv</b>	834	13
<b>Ek</b>	15	<1
<b>Björk</b>	181	3
<b>Asp</b>	54	1
<b>AI</b>	1570	24
<b>Öadel</b>	70	1
<b>Totalt</b>	<b>6456</b>	
<b>m<sup>3</sup>sk</b>		
<b>Medeltal</b>		
<b>m<sup>3</sup>sk per ha</b>	<b>162</b>	



## Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till **m<sup>3</sup>sk per ha 6,4**

Tillväxt per år vid planens upprättande uppskattad till cirka **m<sup>3</sup>sk 182**

## Avverkningsförslag

Totalt under perioden **m<sup>3</sup>sk 229**

Varav gallring **7 m<sup>3</sup>sk och föryngringsavverkning 222 m<sup>3</sup>sk**



# SKOGSKARTA

Fastighet: Lindormsnäs

Församling: Bro

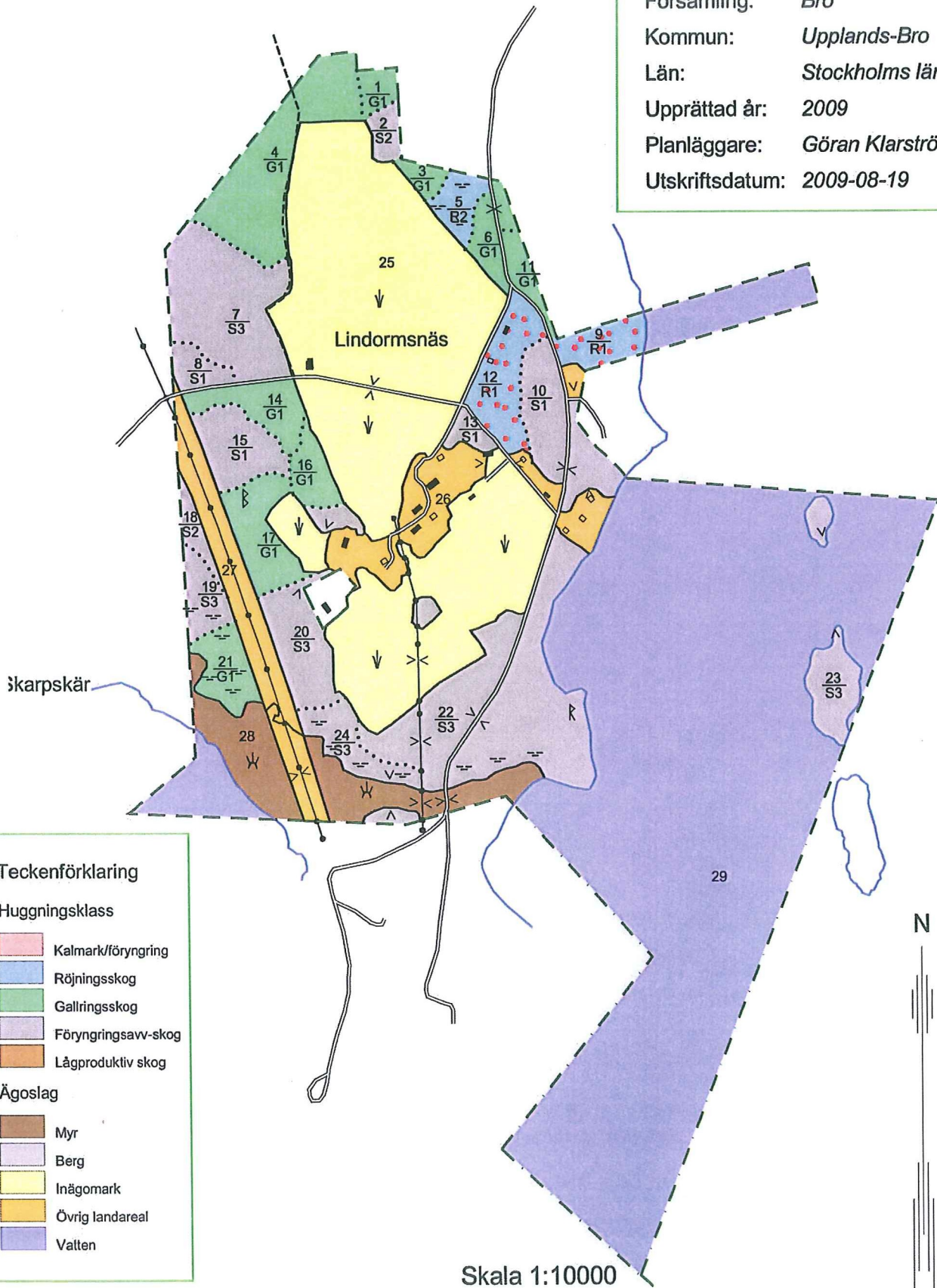
Kommun: Upplands-Bro

Län: Stockholms län

Upprättad år: 2009

Planläggare: Göran Klarström

Utskriftsdatum: 2009-08-19



□ = 1 ha

Skala 1:10000  
0 100 500 1000 m