

## **Beskrivning av fastigheterna**

**Nolinge 3:2, Nolinge 3:17, Nolinge 3:18, Nolinge 3:19, Nolinge 3:20, Nolinge 3:21, Nolinge 3:22, Tumba 8:253, Tumba 8:483, Tumba 8:484 och Norrga 3:2**

samt del av fastigheterna

**Malmbro Gård 1:1 (skifte 1, 3 och 8), Nolinge 3:14 (del av skifte 1),  
och Norrga 3:1 (del av skifte 1)**

Grödinge församling  
Botkyrka kommun



*Södra och norra stugan vid Sjövreten*

Beskrivning upprättad av Forum Fastighetsekonomi AB och omarbetad av Fastighetskontoret.

**2008-11-25**

007-300912

## SAMMANFATTNING

Nolinge och Norrga fastigheterna, utgör en större skogsegendom uppdelad på två skiften. Det norra skiftet är beläget mellan Vårsta tätort och sjön Getaren, det södra är beläget direkt söder om sjön Getaren. Avståndet till Södertälje är ca 15 km och till Stockholm city ca 32 km. Arealen uppgår till ca 778 hektar, varav 567 hektar produktiv skogsmark, 166 hektar skogsimpediment, 17 hektar åkermark, 2 hektar bete/hagmark samt 26 hektar vägar, ledningar, tomtmark och övrig mark. Det totala virkesförrådet uppgår till ca 110 000 skogskubikmeter. Bostadsbeståndet omfattar ett permanentus samt ett fritidshus. Bostadshuset har överlag ett normalt skick. Ekonomibyggnaden ingår delvis i sidoarrendet och rymmer häststall, f d ladugård samt loge i normalt skick. På det södra skiftet finns också tre bostadsarrenden, som inte ingår i försäljningen. Det totala taxeringsvärdet 2007 uppgår till ca 15 710 000 kr.

Den byggnadstekniska beskrivningen utgör endast underlag för bedömningen av byggnadernas skick samt för att ge läsaren en uppfattning om objektens karakteristik och har ingen självständig betydelse. Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19. I beskrivningen finns alla bostadshus upptagna, dock ej samtliga ekonomibyggnader. De mindre ekonomibyggnader som är i sämre skick och saknar ekonomiskt- eller kulturellt värde har utelämnats ur beskrivningen, då den annars blivit alltför omfattande. Hyresnivåerna avser kallhyra om inget annat anges. El finns indraget i bostadshuset om inget annat anges.

## BESKRIVNING

**Lagfaren ägare**                      Stockholms kommun                      1/1

**Fastighetstyp**                      Bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.

**Läge och adress**                      Värderingsobjektet, är beläget strax öster om Vårsta tätort, ca 15 km öster om Södertälje och ca 30 km sydväst om Stockholm city. Fastigheten är uppdelad på två skiften.

**Arealer**                                      Den totala landarealen uppgår till ca 781,3 ha enligt skogsbruksplanen. Arealen är justerad för egen mätning av åkerarealen till totalt **778,4 ha** och fördelar sig på följande ägoslag:

|                                       |                |              |
|---------------------------------------|----------------|--------------|
| Produktiv skogsmark                   | 567,4 ha       |              |
| Impediment                            | 166,0 ha       |              |
| Åkermark                              | 17,2 ha        | egen mätning |
| Betesmark                             | 2,3 ha         |              |
| <u>Tomtmark, vägar och övrig mark</u> | <u>25,6 ha</u> |              |
| Total areal                           | 778,4 ha       |              |

OBS! Någon kontrollmätning av arealuppgifterna för skogen har inte ingått i uppdraget.

**Taxeringsvärde**                      Värderingsobjektet utgör del av en samtaxerad enhet med ett flertal fastigheter varför något särredovisat taxeringsvärde inte finns åsatt värderingsobjektet. En grov proportionering av taxeringsvärdet för 2007 kan dock fördelas enligt följande på värderingsobjektet:

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Skogsmarksvärde       | 12 836 000 kr       |
| Impediment            | 299 000 kr          |
| Åkermarksvärde        | 565 000 kr          |
| Betesmarksvärde       | 28 000 kr           |
| Ekonomibyggnadsvärde  | 275 000 kr          |
| Bostadsbyggnadsvärde  | 697 000 kr          |
| <u>Tomtmarksvärde</u> | <u>1 010 000 kr</u> |
| Summa taxeringsvärde  | 15 710 000 kr       |

Kommentar: Taxeringsvärdena är inte korrekta då bl a de skogliga uppgifterna och byggnadsuppgifterna inte stämmer med verkliga förhållanden.



## **Planförhållanden**

Värderingsobjektet berörs av område för grundvattenskydd enligt 2:64 vattenlagen. ÖP:n från 2002 redovisar att:

- Stora delar av värderingsobjektet ligger inom riksintresse för kulturmiljöer.
- Den nordöstra delen av området ligger inom bevarandeområde.
- Skogsskiftet söder om sjön Getaren ligger till stora delar inom område med höga vetenskapliga naturvärden.
- Nästan hela värderingsobjektet ligger inom område värdefullt för friluftslivet samt med riksintresse för friluftslivet.
- Från Malmbronäs och norrut, mot Bovallen, berörs värderingsobjektet av planer på ny förbifartsled runt Vårsta.
- Stranden mot Malmsjön samt vattendraget vid Korpängen och uppströms berörs av strandskydd.

Värderingsobjektet berörs inte av någon detaljplan. Tre fasta fornlämningar finns registrerade på fastigheten.

## **Servitut**

Enligt utdrag ur fastighetsregistret belastas fastigheten av servitut för vattenledning, ledningar vatten, spillvatten mm, tele och järnvägsbro. Fastigheten har förmån till väg i annan fastighet.

## **Gemensamh. anlägg.**

Enligt utdrag ur fastighetsregistret berörs fastigheten av flera gemensamhetsanläggningar, bl a Botkyrka Noling GA:2.

## **Samfälligheter**

Enligt utdrag ur fastighetsregistret berörs fastigheten av flera samfälligheter, bl a Botkyrka Noling S:1. Redovisningen av fastighetsandel i samfällighet kan dock vara ofullständig.

## **Panträttsinnehavare**

Utöver vad som framgår av fastighetsregistret har inte erhållits någon uppgift om panträttsinnehavare.

## **Inteckningar**

Fastigheten belastas vid värdetidpunkten av fem penninginteckningar om totalt 340 000 kronor.

## **Anteckningar**

Fastigheten Noling 3:2 har en anteckning om intresseanmälan om arrendatorns rätt att förvärva arrendestället.

## BESKRIVNING AV BOSTÄDER



*Södra stugan från öster*

### **Södra stugan**

Belägen på södersluttning ca 100 meter norr om Malmsjön och väg 225. Byggnadsyta 80 kvm. 1,5-plans hus uppfört 1895 i timmerstomme med locklistpanel på torpargrund under 1-kupigt tegeltak. Kopplade fönster. Uppvärmning med oljepanna samt luftvärmepump. Kommunalt vatten. Kommunalt avlopp blir enligt uppgift installerat ca 2 månader efter besiktningen. Boyta ca 117 kvm fördelad på 4 rum och kök, hallar och badrum. På övervåningen finns även oinredd kallvind. In- och utvändigt i normalt skick. Uthyrt för 63 600 kr/år i kallhyra inkl. dubbelgaraget.

### **Övriga byggnader**

På tomten finns också ett dubbelgarage uppfört i trästomme under plåttak. Träpanelen är rötskadad men portarna är nya.



*Norra stugan*

### **Norra stugan**

Belägen på södersluttning ca 30 meter norr om Södra stugan. 1-plans hus uppfört på 1940-talet i trästomme med locklistpanel på delvis torpargrund, delvis gjuten källargrund under nylagt 2-kupigt tegeltak. Kopplade fönster. Uppvärmning med direktverkande el. Kommunalt vatten. Kommunalt avlopp blir enligt uppgift installerat ca 2 månader efter besiktningen. Boyta ca 50 kvm fördelad på 2 rum och kök, hall och badrum. På övervåningen inrett sovloft med låg takhöjd. Enligt uppgift låg standard invändigt. Utvändigt i bra skick. Ej besiktigat invändigt. Uthyrt som fritidsbostad för 30 000 kr/år.

## BESKRIVNING AV BOSTADSARRENDE

På den södra delen av det södra skogsskiftet, vid Karlberg, finns tre bostadsarrenden, d v s bostad på "ofri grund" där tomterna arrenderas ut till ägarna av fritidshusen. El finns indraget. Okänt om VA finns. Arrendena är 5-åriga och löper ut vid olika tidpunkter mellan 2009-2013. Arrendeavgifterna uppgår till 12 000 kr/st/år eller totalt 36 000 kr/år.

Bostadsarrendena ingår ej i försäljningen.



## BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER



**Ekonomibyggnad** Byggnadsyta ca 1 000 kvm. F d ladugård, häststall och loge. Äldre ekonomibyggnad uppförd i delvis trästomme, delvis putsad lättbetong under tak delvis belagt med eternit, delvis med plåt. Rymmer stalldel med sex mindre hästboxar i trä, f d ladugård samt loge med fribärande takkonstruktion på delvis trägolv, delvis gjutet golv. Normalt skick. Ingår i sidoarrendet för Sjövreten.



## BESKRIVNING AV SKOGSMARKEN

### Besiktning

Skogen har inte besiktigats i fält. Till grund för värderingen av skogen har legat en skogsbruksplan upprättad av Skogssällskapet våren 2008. Planen är inte framskriven med den tillväxt som skett t o m hösten 2008 utan virkesförrådet avser förhållandet våren 2008. Sedvanlig reservation görs här för uppgifterna i skogsbruksplanen.

### Areal

Ca 567,4 hektar utgörs av produktiv skogsmark och 166 hektar av impediment.

### Skogstillstånd, nyckeltal

|                            |                                                            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Medelbonitet</b>        | <b>5,0 m³sk/ha och år</b>                                  |
| <b>Löpande tillväxt</b>    | <b>4,6 m³sk/ha och år</b>                                  |
| <b>Virkesförråd/ha</b>     | <b>194 m³sk/ha</b>                                         |
| <b>Virkesförråd totalt</b> | <b>110 132 m³sk</b>                                        |
| <b>Prod. areal</b>         | <b>567,4 ha</b>                                            |
| <b>Trädslagsfördelning</b> | <b>Tall      49 %<br/>Gran      32 %<br/>Löv      19 %</b> |

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 kalmark eller skog yngre än 20 år.

## BESKRIVNING AV JORDBRUKSMARKEN

### Areal

Jordbruksmarken omfattar enligt mätning ca 19,5 ha och utgörs av ca 17,2 ha åkermark och 2,3 ha betesmark.

### Användning

Jordbruksmarken är utarrenderad som sidoarrende.

### Arrondering

Arronderingen är för området sämre än den normala.

### Jordart

Jordarna utgörs i huvudsak av styva leror.

### EU-klass

Åkermarken är belägen i EU-ersättningsnivå 3 (produktionsregion 3) vilket är en mellanklass. Gårdsstödet utan tilläggsbelopp för uttagen åkerareal uppgår 2008 till ca 1 850 kr/ha och för betesmark till ca 1 150 kr/ha. I arrendekontraktet finns inget reglerat om vad som händer med stödrätterna den dagen arrendet upphör.