

På uppdrag av Stockholms Stad
utbjudes till försäljning:



Nolinge Gård



Nolinge ligger i Grödinge församling i Botkyrka kommun på Södertörn, ca 35 km från Stockholm city. Den totala arealen uppgår till ca 217 ha, varav ca 107 ha produktiv skogsmark och 85 ha åker. Gården ligger vackert och erbjuder ett trevligt boende omgivet av natursköna åker- och skogsmarker. Här finns goda möjligheter för traditionellt jord- och skogsbruk eller t.ex. hästuppfödning. Nolinge inbjuder även till jakt. Älg, rådjur, vildsvin och annat vilt finns på markerna. Bostadsbyggnationen, som är idag är uthyrd, utgörs av ett rymligt Corps de logi i två plan samt en flygel och ytterligare ett bostadshus och ett torp. Ekonomibyggnaderna ingår till största del i jordbruksarrendet och består av ladugård/stall, loge med spannmåls-tork, nybyggd maskinhall/verkstad, vagnslider samt ett par äldre lador.



Corps de logiet, från mitten av 1700-talet, har en boyta om ca 600 kvm är uppfört i två plan med en mindre källare och oinredd vind, byggd i timmerstomme med reveterad fasad under tak av plåt.

Nedre botten rymmer hall med separat wc, ett stort välutrustat kök i två avdelningar samt matsal med kakelugn, tvättstuga, grovingång, tre sovrum med anslutning till fyra badrum. Övre plan rymmer totalt fem sovrum med anslutning till två badrum. Här finns även ett större allrum, en hall och möjlighet till en separat lägenhet om fyra rum. Husets vind är helt oinredd och används idag som förvaring.

I källaren, vilken utgör en mindre del av husets totala area, finns ett pannrum. Uppvärmning sker genom nyinstallerad bergvärme i vattenburet system. Kommunalt vatten och avlopp. Byggnaden är uthyrd som lokal till "Ymer family care" för en årlig summa om 374 346 kr. Se bif ritning.





Flygel/arrendatorsbostad är en äldre timmerbyggnad, med plåttak och fasad av trä, uppförd i 2 plan om ca 105 kvm.

Nedre botten rymmer en inglasad veranda, hall, matsal, ett mindre kök, vardagsrum med eldningsbar spis, två mindre rum samt ett badrum och ett separat wc. Övre våningen rymmer fyra sovrum, en mindre hall samt ett badrum.

I källaren finns pannrum och en matkällare. Över lag är byggnaden i behov av invändig renovering. Uppvärmning sker med olja, pannan nyinstallerad sedan två år tillbaka. Vatten och avlopp samma som Corps de logi.

På tomten finns två uthus om ca 8,5 x 5,5 m och 8,0 x 5,5 m i trä med tak av tegel och plåt innehållande förrådsutrymmen.

Byggnaden ingår i gårdsarrendet och är andrahandsuthyrd.

Grindstugan är en timmerbyggnad med fasad av träpanel uppförd i 1 ½ plan om ca 209 kvm boyta under delvis nytt tegeltak.

Nedre botten rymmer ett allrum med braskamin, två sovrum, kök, tvättstuga samt wc/dusch. Övre våningen rymmer ett sovrum samt allrum med öppen spis. I ett utrymme är det förberett för badrum.

Uppvärmning sker genom direktel, ny luftvärmepump samt braskamin i allrummet. Kommunalt vatten och avlopp. Grindstugan är uthyrd som lokal till "Ymer family care" för en årlig summa om 58 256 kr.





Rosenberg heter det torp som ligger vid kanten av golfbanan i norra delen av fastigheten. Torpet är uppfört i 1 ½ plan om ca 90 kvm och är enklare inrett. El är ej indraget utan uppvärmning sker med braskamin. Enligt uppgift finns det sommarvatten och köksavlopp. Torpet jämte ladugården är uthyrt som lokal till Rågsveds scoutkår för en årlig summa om 21 360 kr.



Ekonomibyggnader

Ladugården har en byggnadsyta om ca 620 kvm uppförd i timmer med träpanel och tak av eternit. Byggnaden som är i sämre skick rymmer ett mindre mjölkkrum samt äldre mjölkkoanordning. Skulle över hela ladugården och i anslutning finns gödselplatta och urinbrunn.



Logen med spannmålstork är byggd på betongplatta i stomme och fasad av trä under ett äldre plåttak. Byggnaden har en area omkring 800 kvm och hyser en äldre spannmålstork samt lagringsfickor med en total kapacitet om ca 150 ton. I anslutning finns en större plåtsilo typ "Harvestore" som inte längre används.

Magasin/vagnslider är en öppen byggnad med magasin på övre planet. Byggnaden har en byggnadsyta på ca 330 kvm och är uppförd i trä under tak av aluminiumplåt.



Verkstaden är en relativt nyuppförd byggnad om ca 100 kvm. Den är oisolerad med väggar och tak av plåt, stål-stomme på betongplatta och slagport med glasad överdel.



Ladugården vid Rosenberg är uppförd i trästomme med träfasad under tegeltak. Byggnadsytan är ca 130 kvm och huset används idag som samlingslokal och förråd.



Logen vid Fredriksdal om ca 60 kvm, uppförd i 2 plan i trä, under enkupigt tegeltak. Logen står idag oanvänd och outhyrd.

Vid gården finns en borrhälsbrunn som förser ekonomibyggnader och den avstyckade hästgården med vatten via separata mätare. Arrendatorn debiterar hästgården för vatten.





Jordbruket

Inägomarken, ca 90 ha, består av ca 84,5 ha åker och 5,7 ha betesmark. All åker ligger i EU-klass 3. Åkermarken är relativt välarronderad och utgörs av lättare jordar med i huvudsak tillfredsställande dränering.

All Nolingens åkermark jämte flygeln och ekonomibyggnaderna vid gårdscentrum är utarrenderad som gårdsarrende t.o.m. 13 mars 2010. begäran om villkorsändring har mottagits av arrendatorn. Samtliga till den blivande fastigheten hörande EU-stödrätter tillhör arrendatorn. Årligt arrende på nu aktuellt område uppgår till ca 96 700 kr varav 15 000 kr avser flygel/arrendatorsbostad.

En mindre del betesmark utmed Nynäshamnsvägen är utarrenderad som sidoarrende t.o.m. 13 mars 2012.

Ca 4 ha betesmark (skogsmark enligt skogsbruksplanen) i anslutning till Nolingens hästgård är utarrenderad på ett år i taget t.o.m. 13 mars 2009. Delar av marken (ca 2 ha) ingår i försäljningen. Arrendeavgiften är 5 500 kr per år jämte moms för hela den arrenderade arealen.



Skogen

Skogen, ca 107 ha, innehåller ett beräknat virkesförråd om ca 16 430 m³sk, eller 153 m³sk/ha. En del av skogen berörs av naturvårdsintressen och klassas i planen som 14,8 ha NS (naturvård skötsel) och 8,7 ha NO (naturvård orört). Det finns två registrerade nyckelbiotoper inom området. Som underlag för beräkningarna finns en av skogssällskapet nyupprättad skogsbruksplan. Trädslagen fördelar sig på 31 % tall, 43 % gran, 25 % löv och 1 % ädellöv. Medelboniteten är beräknad till 6,5 m³sk/ha/år och den löpande tillväxten uppskattas till 574 m³sk/år. Se vidare bifogat utdrag ur skogsbruksplanen.

Jakt

Jakten ingår i en större jakträttsupplåtelse och är upplåten t.o.m. 2012-06-30.

Intäkten på hela det upplåtna området är 12 542 kr per år. Den låga avgiften beror på att Nolingens friluftsområde ingår i jaktområdet vilket medför vissa begränsningar.

Fiske

Fiskerätten i sjön Gölan är upplåten till husbehovsfiske från den 1 maj på ett år i taget med 3 månaders uppsägningstid och för en årlig summa om 1 217 kr.





Övrigt

Avtal om upplåtelse av servitutsrätt för väg till förmån för Banverket, Noline 3:13 och 3:14. Belastande servitut rörande ledningsrätt förekommer i normal omfattning.

Den nya fastigheten kommer att ingå i vägsamfälligheter som berör i stort sett alla vägar inom fastigheten samt andra gemensamhetsanläggningar i den mån de berör fastigheten.

En utförligare beskrivning av nyttjanderätter, servitut och gemensamhetsanläggningar kommer att tillhandahållas dem som inger intresseanmälan.

Åkermarken och flera byggnader är upplåtna på arrende. Den nuvarande arrendatorn tillträdde 1990 och gällande kontrakt tecknades 2005. Upplåtelsen har skett som gårdsarrende, vilket innebär att förutom åkermark och ekonomibyggnader ingår även bostad för arrendatorn, dennes familj eller anställda. Det ger arrendatorn möjlighet att förvärva fastigheten före annan köpare till samma villkor. Arrendatorn har fått erbjudande om att köpa egendomen, men tackat nej till erbjudandet. I det fall försäljningspriset understiger det pris arrendatorn erbjudits köpa för kan denna förköpsrätt åter bli gällande.





Rättsförhållanden

Fastighetsbeteckningar

Nolinge 3:8-10, 13 samt Nolinge 3:14-16, delar av. Malmbro 1:1 och Snäckstavik 3:94, delar av.

Arealer enligt skogsbruksplanen och SAM-ansökan:

Produktiv skogsmark	106,8 ha
Skogsimpediment	5,0 ha
Åkermark	84,5 ha
Betesmark	5,7 ha
Tomt, väg, övrig mark	14,9 ha
Summa	216,9 ha

Taxeringsvärde

Då fastighetsbildning ännu ej skett kan taxeringsvärde ej anges.



Försäljningsförutsättningar

Förfarande

Nolinge säljs med en prisidé om 25 miljoner kronor. Egendomens samtliga 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 kommer att ske efter överenskommelse och efter skriftlig intresseanmälan. Anmälan ska vara Areal tillhanda senast måndagen den 25 maj 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 uppdragsgivare, 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 halvårsskiftet.

Villkor

Förutsättningarna för försäljningen framgår av denna beskrivning, följebrev samt eventuell tilläggsinformation. Denna beskrivning kan ej läggas till grund för talan enligt JB.

10 % av köpeskillingen erläggs som handpenning vid kontraktstecknandet. Resterande belopp erläggs på tillträdesdagen.

En friskrivningsklausul kommer att finnas med i köpekontraktet där säljaren friskriver sig från fel eller brister i fastigheten. En köpare skall vara medveten om att en friskrivning av detta slag är mycket långtgående.

Förvärvstillstånd för juridisk person erfordras ej.



Undersökningsplikt/besiktning

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om fastighetens skick. Den blivande köparen kommer därför att mellan visning och kontraktsskrivning, efter särskild överenskommelse, ges möjlighet att antingen själv eller med hjälp av konsult besiktiga fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari fastigheten befinner sig.

Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten.

Tillträde

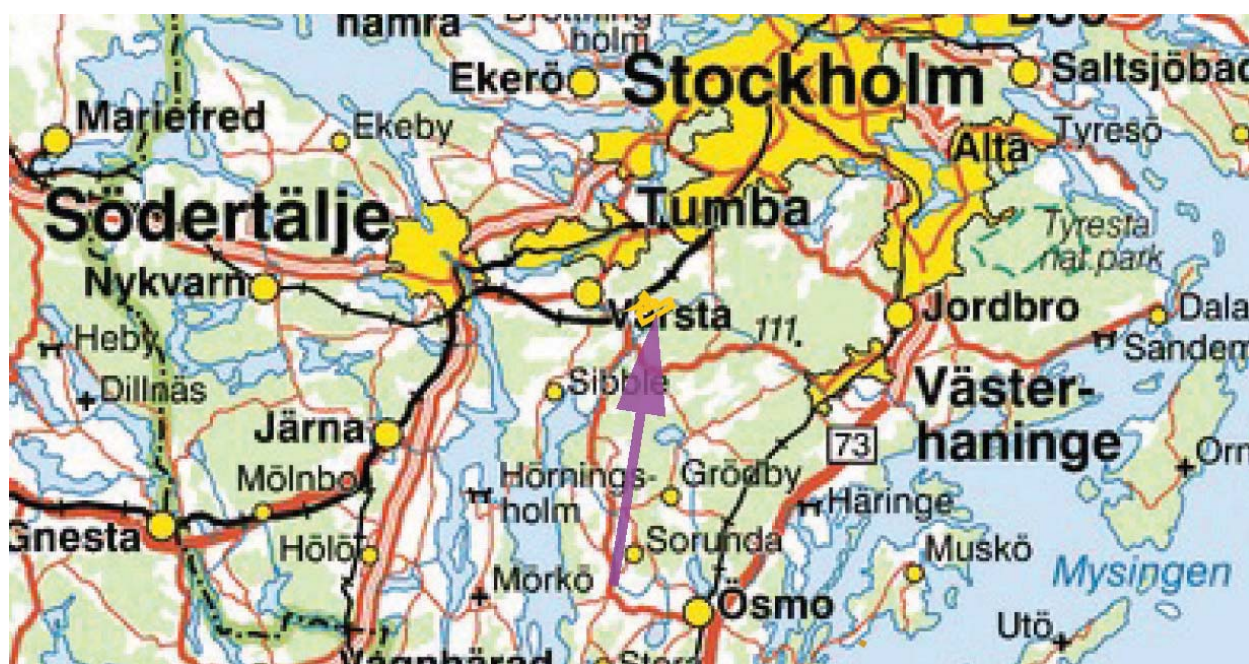
Efter lagakraftvunnet beslut i kommunfullmäktige, dock tidigast 1 feb 2010.



Vägbeskrivning

Från Stockholm kör E4an söderut, ta av på väg 258 mot Tumba. Fortsätt väg 226 mot Södertälje och sväng vänster mot Nynäshamn i Vårsta-rondellen, vid Botkyrka Golfklubb sväng vänster mot Noling, fortsätt i ca 2 km.

Från Södertälje ta väg 225 ca 14 km mot Vårsta. Rakt fram i Vårsta-rondellen, vid Botkyrka Golfklubb sväng vänster mot Noling, fortsätt i ca 2 km.



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 o foto:** Carl-Otto Béve och 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