

# OBJEKTSBESKRIVNING

## WEYLANDTSKA VILLAN

~ Djurgårdsvägen 150 ~



LINDSKOG  MALMSTRÖM

Advokat Magnus Odin • Norrmalmstorg 14 • Box 27707 • 115 91 Stockholm



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning.....	3
Byggnadsbeskrivning.....	4
Kortfattad teknisk information.....	6
Köprocessen och tillträde.....	8
Ritningar.....	9
Bilder.....	13
Kontakt.....	18
Friskrivning.....	19

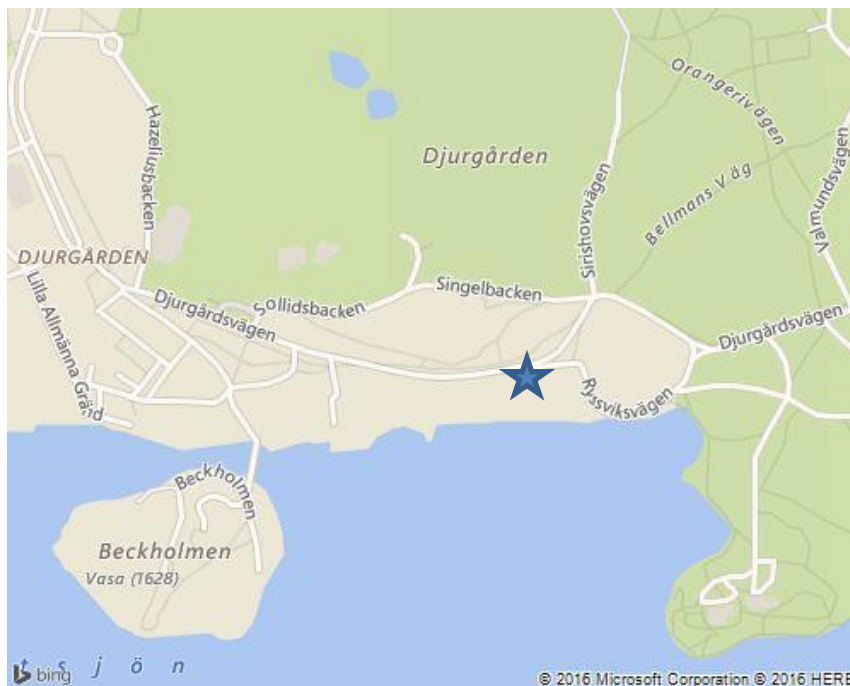
## SAMMANFATTNING

Den s k Weylandtska villan utbjuds nu på offentlig auktion enligt samäganderättslagen. Villan är belägen på mark arrenderad av Kungliga Djurgårdens Förvaltning, med adress Djurgårdsvägen 150 i Stockholm.

Auktionen äger rum onsdagen den 9 november 2016 kl 13.30 i Lindskog Malmström Advokatbyrås lokaler på Norrmalmstorg 14 i Stockholm. Ett lägsta pris för försäljningen har av tingsrätten fastställts till 105 000 000 kr. God man är advokat Magnus Odin.

Bostadshuset utgörs av en arkitektonisk högklassig byggnad med ett mycket attraktivt läge, uppfört på arrendelägenheten Alberget 6 inom fastigheten Djurgården 1:1 i Stockholms stad. Huvudbyggnadens tre plan har idag en total boyta om ca 1084 kvm. Ett tillhörande annex utgörs av en bostadslägenhet om 93 kvm, tre garage samt förråd. Två av bostadslägenheterna är upplåtna med hyresrätt.

Detta prospekt har upprättats för att tjäna som underlag för eventuella spekulanter och ge en kort beskrivning av villan. Byggnaderna – bostadshus med tillhörande annex – överläts i befintligt skick. Samtliga byggnader är i behov av omfattande renovering.



## BYGGNADSBESKRIVNING

### HISTORIK

Besittningsrätten till arrendetomten för stadsmäklare Reinhold Henrik Weylandt fastställdes den 23 september 1829 av Kung Karl XIV Johan och besittningsbrev utfärdades av Riksmarskalksämberet. Allt sedan dess har arrendet kvarstannat inom släkten Weylandt. Den ursprungliga byggnaden färdigställdes 1833 och nyttjades som enfamiljsboende och sommarresidens för familjen Weylandt.

1895 och 1911 genomfördes om- och tillbyggnationer av byggnaden, där bl.a. det översta våningsplanet samt de två flygelbyggnaderna tillkom och vardera av de två huvudplanen inrättades till enfamiljsbostad. 1920 skedde den uppdelning av bottenvåningen till två lägenheter som finns kvar idag. Souterrängplanet har förändrats under ett flertal tillfällen och nuvarande uppdelning i två lägenheter genomfördes i mitten av 1990-talet.

Den ursprungliga stallbyggnaden har förändrats vid ett flertal tillfällen. 1923 inreddes ett garage för bilar och 1951 inreddes den bostadslägenhet som finns kvar idag.



## BYGGNADEN

Genom de ombyggnationer som genomförts på huvudbyggnaden utgör byggnaden idag ett flerfamiljsboende med fem bostadslägenheter med en sammantagen area om ca 1084 kvadratmeter. Byggnaden är uppförd i två plan med ett tillkommande souterrängplan. Det övre planet utgörs i dag av en lägenhet om 405 kvm, bottenplanet utgörs av två lägenheter om 199 kvm respektive 172 kvm och souterrängplanet av två lägenheter om 171 kvm respektive 137 kvm. Två av bostadslägenheterna är upplåtna med hyresrätt.

Utöver det stora bostadshuset finns en ytterligare byggnad som ursprungligen uppfördes som stall. Denna byggnad utgörs idag av en bostadslägenhet om 93 kvm, tre garage samt förråd. Samtliga byggnader är i behov av omfattande renovering.

Byggnaden är blåklassad enligt Stockholms Stadsmuseums klassificering för bevarande av bebyggelse som är särskilt kulturhistoriskt värdefull. Blått är den högsta klassen och omfattar synnerligen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Stockholms innerstad med Djurgården är även bedömt som riksintresse. Ytterligare information om vad detta innebär kan erhållas från Stockholms stad stadsbyggnadskontor och Stockholms Stadsmuseum.



## KORTFATTAD TEKNISK BESKRIVNING

Beteckning:	Alberget 6 (del av fastigheten Stockholm Djurgården 1:1)
Adress:	Djurgårdsvägen 150, 115 21 Stockholm
Kommun/Område:	Stockholm/Djurgården
Upplåtelseform:	Arrende (arrendet ingår inte i försäljningen). Nuvarande arrendeavtal löper till den 31 mars 2019.
Markareal:	ca 4 728 kvadratmeter
Typkod:	320 – Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder. Utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.
Taxeringsvärde:	6 200 000 kronor, uppgiftsår 2015
Arrendeavgift:	142 964 kr/år (2016)
Uthyrningsbar area:	6 bostadslägenheter – ca 1177 kvadratmeter.
Byggnadsår:	1833, till- och ombyggnader 1895 och 1911.
Mark/grundläggning:	Huvudbyggnaden är grundlagd med källare/krypgrund. Grundmurar av natursten direkt mot mark eller friktionsmark. Del av källarutrymmet har jordgolv. Annex grundlagd med källare/krypgrund. Garagelänga grundlagd med platta på mark. Grundmurar på plintar eller direkt mot berg/friktionsmark. Tomt på gatusida i huvudsak hårdgjorda ytor och på gårdssida gräsmatta med inslag av planteringar. Kaj/stödmur i behov av upprustning.

Stomme:	Huvudbyggnaden har källarmurar av mursten och tegelstomme i bärande väggar. Fyllnadsbjälklag på konstruktionsbetong sannolikt med bärande träbalkar. Icke bärande väggar av slaggplattor alt reverterad puts. Annex har grundmurar av mursten och bärande stomme i väggar och bjälklag av trä. Garaget har väggar av mursten, bjälklag/golv med betongplatta.
Fasad:	Huvudbyggnaden har fasad av puts på tegel. Senaste omputsning utförd på 1980-talet. Annexet har träfasad.
Tak:	Yttertak av målad plåt, huvudbyggnaden falsad plåt.
Fönster:	Huvudsakligen 2-glas träfönster.
Vatten & avlopp:	Ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Avloppssystem i gjutjärn i huvudsak från ca 1940 eller äldre. Partiellt utbytt.
El:	Ansluten till allmänna elnätet. Fastighetservis och fastighetscentraler från ca 1940. Elinstallationer av varierande ålder.
Uppvärmning:	Värmestammar och vattenradiatorer av äldre typ, ålder oklart. Huvudbyggnaden har två oljepannor, en från 1960 och en mindre från 1987, båda i behov av utbyte. Varmvattenberedare från ca 1940.
Ventilation:	Frånluft via självdragsprincip. Fläktförstärkt frånluft i kök, utom avseende lägenheterna i souterrängplan.
Eldstäder:	Kakelugnar och öppna spisar i samtliga lägenheter har eldningsförbud.

## KÖPPROCESSEN OCH TILLTRÄDE

Weylandtska villan kommer i enlighet med Stockholms tingsrätts beslut 2016-07-20 i ärende Ä 5615-16 att bjudas ut till försäljning på offentlig auktion enligt 6 § lagen (1904:48 s.1) om samäganderätt. Av tingsrätten förordnad god man att ombesörja auktionen är advokat Magnus Odin.

Auktionen kommer att hållas onsdagen den 9 november 2016 kl 13.30 i Lindskog Malmström Advokatbyrås lokaler på Norrmalms torg 14 i Stockholm. Ett lägsta pris för försäljningen har av tingsrätten fastställts till 105 000 000 kr.

Försäljningen är villkorad av att förvärvaren inträder i de skyldigheter och rättigheter som följer av arrendeavtalet beträffande arrendestället Alberget 6 samt att överlåtelse av arrendeavtalet godkänns av Kungliga Djurgårdens förvaltning.

Eventuella intressenter måste i bud som avges kunna beskriva vilka förutsättningar som finns för att kunna finansiera förvärvet. Med hänsyn till detta förbehåller sig den gode mannen en fri prövningsrätt för deltagande i auktionen. Intresse att delta i auktionen ska anmälas till Lindskog Malmström Advokatbyrå senast den 4 november 2016 via e-mail till [karin.eriksson@lmlaw.se](mailto:karin.eriksson@lmlaw.se).

Visning av huset inför försäljningen sker efter överenskommelse. Det kommer inte finnas möjlighet att se samtliga lägenheter i huset. Anmälan för visning skickas per e-mail till [karin.eriksson@lmlaw.se](mailto:karin.eriksson@lmlaw.se). Vid eventuella frågor kan ytterligare information erhållas från advokat Ulrika Greghammar, via e-mail till [ulrika.greghammar@lmlaw.se](mailto:ulrika.greghammar@lmlaw.se) eller per telefon nr 08-599 29 000.

Vid auktionstillfället kommer en handpenning motsvarande 10 % av köpeskillingen att begäras. Resterande del av köpeskillingen ska inbetalas till Lindskog Malmström Advokatbyrås klientmedelskonto per tillträdesdagen. Tillträdesdagen är bestämd till den 9 december 2016 eller den senare dag då godkännande om överlåtelse av arrendeavtalet lämnats från Kungliga Djurgårdens förvaltning.

Personlig närvaro eller närvaro genom ombud med skriftlig fullmakt fordras vid auktionen. Av fullmakten skall tydligt framgå att den omfattar köp av byggnaderna och den skall vara bevitnad av två personer. Fullmakten överlämnas till gode mannen i original om förvärv kommer till stånd. Köpare/ombud skall uppvisa giltig identitetshandling.

Byggnaderna överläts i befintligt skick och utan några garantier. Friskrivning sker från allt ansvar för eventuella fel och brister i byggnaderna. Köparen äger således ej rätt till nedsättning av köpeskillingen, hävning eller annan påföljd p g a fel, brist eller annan invändning, av vad slag det vara må, avseende den överlåtna egendomen.



## FÖRSÄLJNINGSVILLKOR

1. Köpet villkoras av att förvärvaren inträder i de skyldigheter och rättigheter som följer av arrendeavtalet beträffande arrendestället Alberget 6 samt att överlåtelse av arrendeavtalet godkänns av Kungliga Djurgårdens förvaltning.
2. Byggnaderna säljs i befintligt skick till den som vid auktionen angivit högsta budet. Observera att den gode mannens förordnande omfattar att sälja byggnaderna till ett lägsta pris om 105 000 000 kronor.
3. Köpare till byggnaderna erinras om att byggnaderna säljs i befintligt skick. Köpare har före auktionen beretts tillfälle att besiktiga byggnaderna och därvid göra de undersökningar av byggnaderna som köparen önskar, och avsäger sig med bindande verkan varje rätt att senare påtala fel eller brist i byggnaderna. Detta avser även fel motsvarande så kallade dolda fel.
4. Köpeskillingen erlägges till gode mannen dels med en handpenning om 10 procent av köpeskillingen genom banköverföring eller postväxel vid klubbslaget, dels genom att resterande 90 procent betalas genom banköverföring på tillträdesdagen.
5. Tillträdesdagen är bestämd till den 9 december 2016 eller den senare dag då godkännande om överlåtelse av arrendeavtalet lämnats från Kungliga Djurgårdens förvaltning.
6. Köpekontrakt utfärdas vid auktionen.

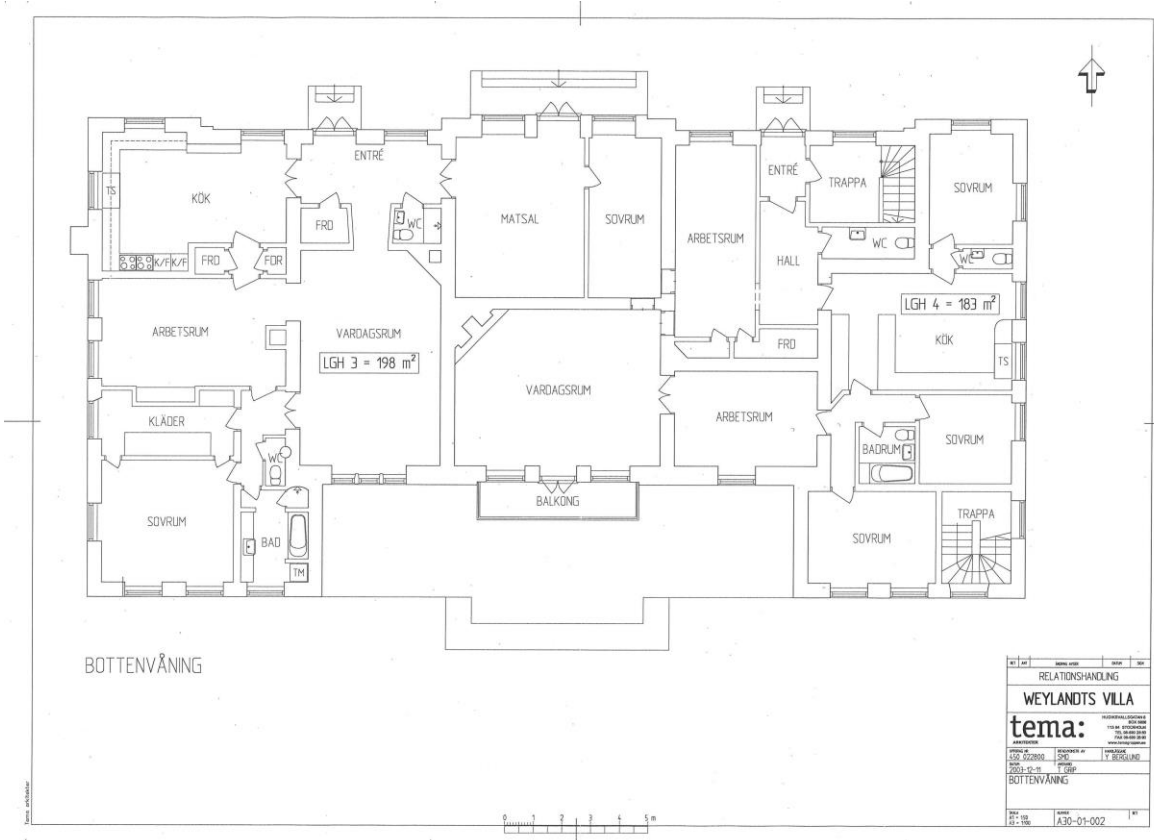
## RITNINGAR

Ritningarna är från år 2003, varför vissa avvikelser kan förekomma. Ritningarnas skalenlighet kan ha påverkats vid införandet i detta prospekt.

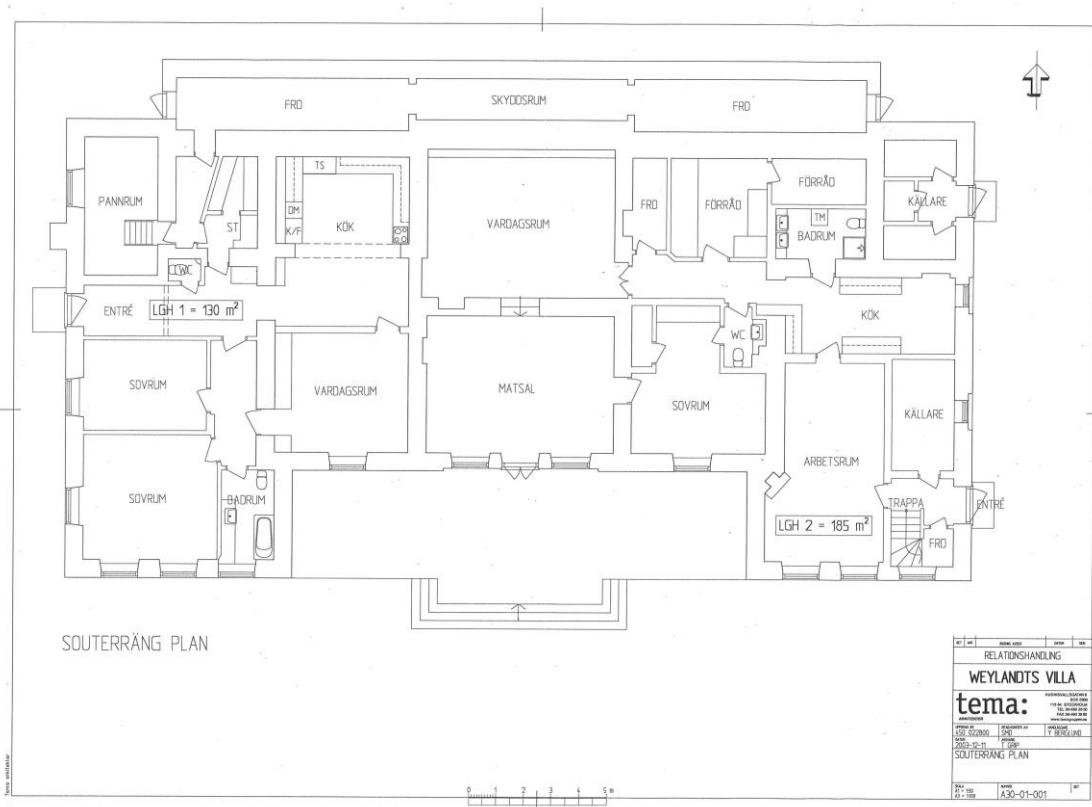
### Plan 1 (övre plan)



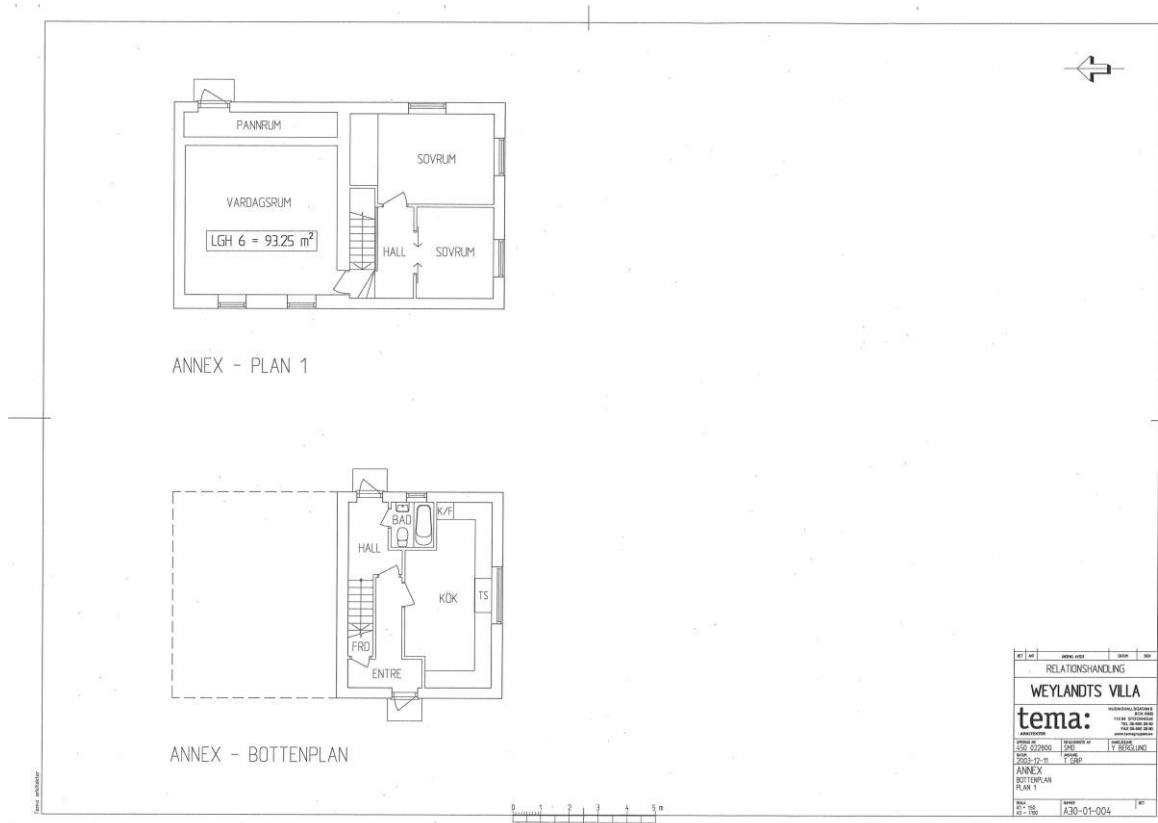
## Bottenvåning



## Souterrängplan



## Annex



RELATIONSHANDLING
<b>WEYLANDTS VILLA</b>
<b>tema:</b>
132-027000
2004-12-11
ANNEX
BOTTENPLAN
PLAN 1
130-01-004

## BILDER

### Exteriört



Offentlig auktion – Weylandtska Villan, Djurgården

---



## Interiört



*Bottenvåning*

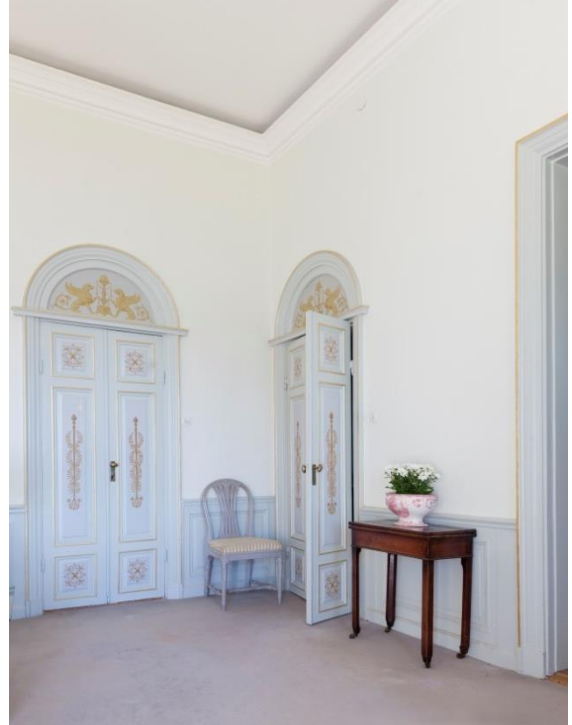


*Bottenvåning*





*Bottenvåning*



*Bottenvåning*



*Detalj, bottenvåning*



*Souterrängvåning*



*Balkong, bottenvåning*

## KONTAKT

God man: Advokat Magnus Odin  
Lindskog Malmström Advokatbyrå KB  
Box 27707  
115 91 STOCKHOLM

Telefon nr: 08-599 29 000  
E-mail: [magnus@odin.se](mailto:magnus@odin.se)

*Besöksadress:*  
Norrmalmstorg 14 i Stockholm

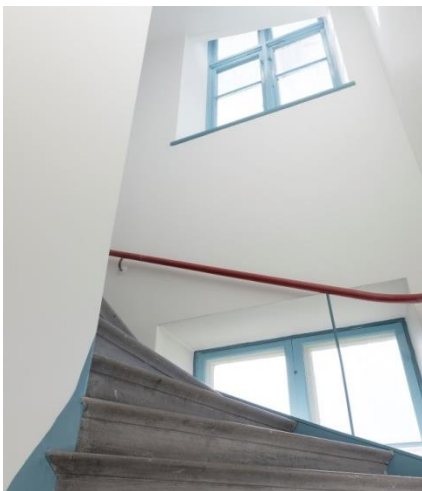
Biträdes av: Advokat Ulrika Greghammar

Telefon nr: 08-599 29 000  
E-mail: [ulrika.greghammar@lmlaw.se](mailto:ulrika.greghammar@lmlaw.se)

Assistent Karin Eriksson

Telefon nr: 08-599 29 000  
E-mail: [karin.eriksson@lmlaw.se](mailto:karin.eriksson@lmlaw.se)

Hemsida: [www.lmlaw.se](http://www.lmlaw.se)



## FRISKRIVNING

Varken säljarna, gode mannen eller Lindskog Malmström Advokatbyrå KB kan ställas till svars gentemot köparen för gjorda påståenden i denna objektsbeskrivning eller någon annanstans. Köparen ska uteslutande förlita sig på sina egna undersökningar och byggnadsbesiktningar.

Denna objektsbeskrivning tillhör Lindskog Malmström Advokatbyrå KB och baseras på den information som insamlats från säljarna och offentliga källor och dess syfte är endast att utgöra en presentation av byggnaderna och möjligheten till investering, med målet att assistera potentiella köpare i deras beslutsfattande inför eventuellt förvärv av byggnaderna.

Informationen i denna objektsbeskrivning kommer från källor som anses vara tillförlitliga men ingen verifikation har skett av detta eller av informationen. Även om informationen och påståendena anses vara korrekta tar varken säljarna, gode mannen eller Lindskog Malmström Advokatbyrå KB på sig något ansvar för dessa. Det är varje intressents skyldighet att undersöka, kontrollera och utvärdera all fakta, om det anses vara nödvändigt i samband med förvärvet.