



## **Intresseförfrågan avseende Karlsborg i Ragnhildsborg**

---

Södertälje kommun har för avsikt att sälja Karlsborg alternativt upplåta med tomträtt.

Karlsborg ligger vid Mälaren norr om Bergvik, se kartbilaga 1. Huset har tidigare använts som sjukhem, vilohem och pensionat men står sedan tre år tomt. En omfattande skadegörelse gör att huset är i stort behov av renovering

Byggnaden är kulturhistoriskt intressant och kommer i en framtida detaljplan eventuellt att skyddsmärkas. Arbete med en fördjupad översiktsplan för Ragnhildsborgsområdet pågår och en försiktig förtätning av området föreslås men att områdets karaktär bibehålls. Översiktsplanen kommer preliminärt att fastställas i början av 2009.

Finner ni Karlsborg intressant erbjuds ni att inkomma med förslag på hur ni vill använda och renovera byggnaden. Vi vill gärna ha en beskrivning av hur ni planerar att genomföra renoverings- och ombyggnadsarbetena med beaktande av byggnadens kulturhistoriska värde samt en tidsplan för såväl de interiöra samt de exteriöra arbetena.

Erbjudandet kommer att annonseras i dagspress och på kommunens hemsida. Kommunen kommer efter nedanstående datum att påbörja diskussioner om försäljning alt. upplåtelse med tomträtt med den eller de intressenter som enligt kommunens bedömning visat de mest intressanta förslagen.

Vid bedömningen kommer kommunen att ta hänsyn till följande faktorer:

- Att renoverings- och ombyggnadsarbeten tar hänsyn till byggnadens kulturhistoria
- Att så få förändringar som möjligt görs exteriört
- Att delar av byggnaden – om möjligt – görs tillgänglig för allmänheten genom t ex ett café eller annan enklare servering
- Tidsplan för renoveringsarbetena.

Vid val av köpare/tomträttsinnehavare beaktar kontoret även hur intressenten bedöms kunna genomföra projektet utifrån bland annat ekonomisk stabilitet och tidigare utförda projekt. Ekonomiska referenser och referensobjekt ska därför redovisas.

För frågor kan ni vända er till tf exploateringschef Håkan Thoresson, 08-550 21526 alt. e-post [hakan.thoresson@sodertalje.se](mailto:hakan.thoresson@sodertalje.se) (fr o m den 25/8 pga semester)

Vi önskar ha ert förslag **senast den 21 september 2008** under adress Södertälje Kommun, Projekt och Exploatering, 151 89 Södertälje.

### **Bilagor**

1. Kartor
2. Ritningar
3. Statusbedömning av byggnaden 2005

---

**Postadress:**

Södertälje kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Projekt och Exploatering  
151 89 SÖDERTÄLJE

**Besöksadress:**

Nyköpingsvägen 23

**Telefon:**

08-550 21526

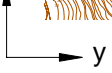
**E-post:**

[hakan.thoresson@sodertalje.se](mailto:hakan.thoresson@sodertalje.se)

AutoKa-Vy 3.02



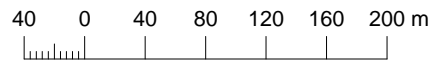
x



x = 111398  
y = 108993

Södertälje

Karlsborg



Skala 1:5000



AutoKa-Vy 3.02

LANTMÄTERIET

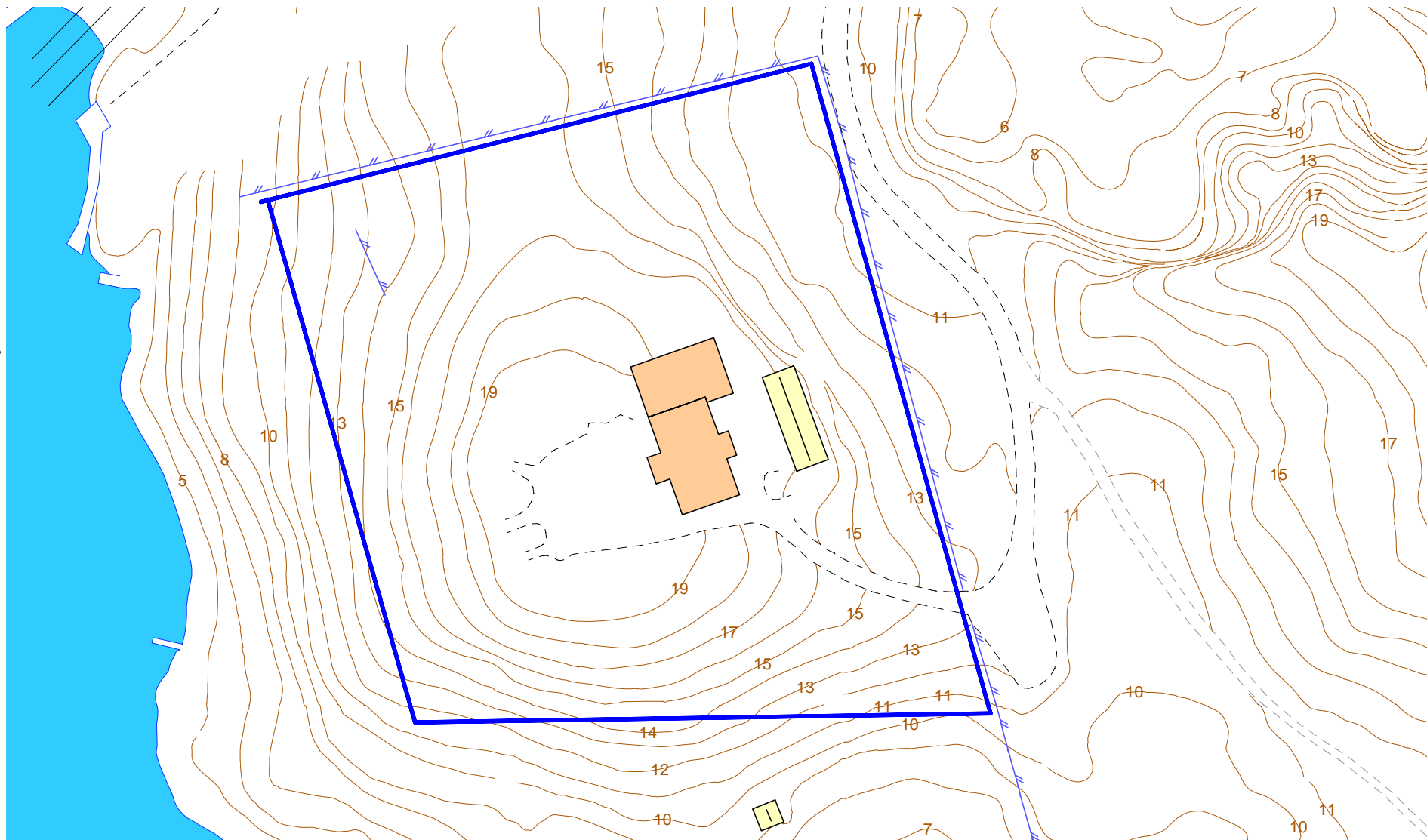
X  
y

Södertälje

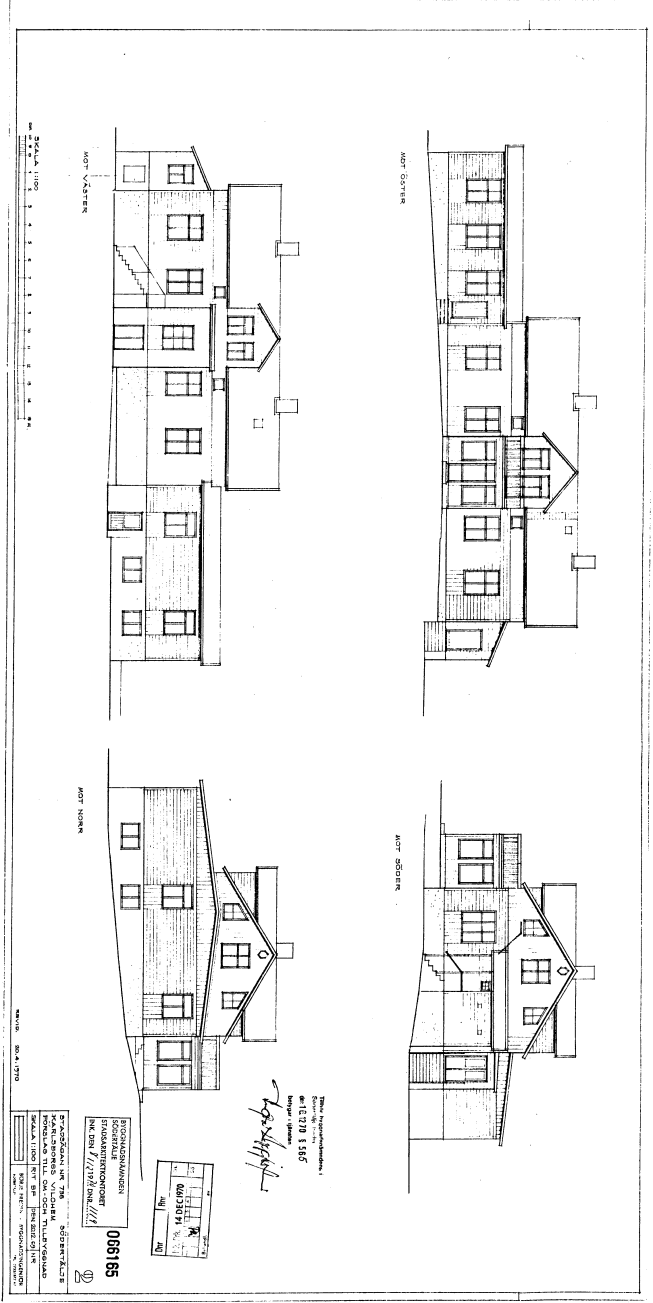
x = 111736  
y = 109173

20 0 20 40 60 80 100 m

Skala 1:1000



27 26 25 24 23 22 21 20 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1



Projekt: ...  
 01.10.1985  
 ...

06/1985

PROJEKTANTEN  
 SCHUBERT  
 ...  
 06/1985

27





## **Teknisk statusbedömning av huvudbyggnaden på Karlsborgs vilohem, Ragnhildsborg 1:1 Södertälje**

### **Bakgrund**

Byggnaden uppfördes i två plan under 1870-talet med en tillbyggnad i början av 1970-talet. Sedan i mitten på 1980-talet har hyresgästen Alice Mikaelsson använt byggnaden som sjukhem, vilohem och pensionat.

Hyresavtalet upphörde 2005-07-01 i och med att hyresgästen avflyttade från fastigheten.

Mellan Plan och byggenheten och Exploateringsenheten på Samhällsbyggnadskontoret diskuteras byggnadens framtid i det planarbete som pågår för området. Den framtagna statusbedömningen är ett underlag i dessa diskussioner.

Från Miljönämnden finns ett föreläggande daterat 2004-07-13 att åtgärda avloppsanläggläggningen som mynnar ut i Mälaren. Miljökontorets bedömning är att avloppsanläggningen ej uppfyller kravet på rening av spillvatten enligt Miljöbalken. Föreslagen åtgärd är t.ex. ett minireningsverk, infiltration genom markbädd eller liknande byggs, så att anläggningen uppfyller Miljöbalkens krav, innan någon verksamhet etableras i fastigheten.

Fastigheten har en egen borrhälsbrunn för dricksvatten som är järnhaltigt enligt miljökontorets inspektion 2003-06-26. Något provresultat har ej skett i samband med statusbedömningen.

### **Sammanfattning**

Byggnadstekniskt

Huvudbyggnaden bedöms i byggnadstekniskt hänseende mycket väl vara i det skick att den bör bevaras, och att erforderliga underhålls- och renoveringskostnaderna inte är onormalt stora i jämförelse med byggnadens totala värde.

#### El- och brandlarmanläggningen

Samtliga ledningar och apparater är gamla och slitna och behöver bytas ut.

#### VVS-systemet

Byggnadens värme –tapp/avlopps- och ventilationssystem är i dåligt tekniskt skick varför en total renovering av samtliga ingående VVS-system förordas.

Samhällsbyggnadskontoret

Bernt Magnusson

#### Bilagor:

- Protokoll och utlåtande från besiktning av fastigheten Karlsborg vilohem  
Arkitekt- o Byggkonsult Agne Ideborg
- Statusbesiktning av elanläggningen  
Rune Nordh Elkonsult
- Ragnhildsborg 1:1 Södertälje kommun Teknisk statusbesiktning  
TQI Consult VVS AB Håkan Hedlund

ARKITEKT- o BYGGKONSULT  
**AGNE IDEBORG**  
Olovs väg 19, 151 48 Södertälje

**08-550 635 54**  
070 32 32 913

e-mail: agneideborg@yahoo.se

**PROTOKOLL**

**OCH**

**UTLÅTANDE**

**FRÅN**

**BESIKTNING**

**AV**

**Fastigheten**

**KARLSBORGS VILOHEM**

**Ragnhildsborg 1:1**

**Östertälje, Södertälje kommun**

**Södertälje 2005-06-27**

## Karlsborgs vilohem

### Orientering

Huset uppfördes i slutet av 1800-talet och har tidigare varit pensionat, barnhem, hem för utvecklingsstörda. Under senare år har det dock återigen tjänat som pensionat och under de senaste åren enbart som privatbostad.

Ursprungliga byggnaden är uppförd i två plan med endast ett litet källarutrymme vilket än i dag utgör byggnadens värmecentral för de delar som inte har elvärme.

Byggnaden har senare tillbyggt med ett antal gästrum i bottenplanet. Den senaste utbyggnaden skedde i början av 1970-talet då även en källarvåning tillkom.

Till byggnaden hör också ett mindre separat uthus.

Byggnaden ligger ensam på en kulle i slutet av en mindre bilväg och ingår som en separat, icke avstyckad del av fastigheten Ragnhildsborg 1:1 i Östertälje församling, Södertälje kommun. Från byggnaden har man en magnifik utsikt över Mälarens inlopp mot Södertälje samt norra delarna av Södertälje.

### Huvudbyggnaden

Byggnaden är uppförd i trä i två våningar samt en mindre källarvåning. Byggnaden vilar på en gedigen torpargrund av sten, den senast tillbyggda delen är grundlagd block.

*Bottenvåningen* innehåller entréhall, dagrum, matsal, kök och övriga ekonomiutrymmen samt 8 gästrum av varierande storlek. Rumshöjden = 3,10 m.

*Övervåningen* inrymmer kontor samt några personalutrymmen och förråd.

Rumshöjd = 2.40 m.

*Källarvåningen* (den senast tillbyggda delen) rymmer ett "terapium"/kurslokal samt ett mindre förråd.

Separat i den äldre delen finns ett mindre pannrum.

VA-, Vent.- och Elinstallationerna redovisas i separata yttrande av resp. besiktningsman.

Tomten närmast byggnaden är anlagd trädgårdstomt, vilken i dag är något eftersatt i underhållet.

### Sidobyggnaden

En mindre trähusbyggnad innehållande diverse förrådsutrymmen.

### Sammanfattning

*Huvudbyggnaden* uppvisar i sin helhet ett mycket gott skick med smärre behov av renovering.

Ytskikten, både utom- och inomhus något eftersatta i underhåll.

Balkongräcke på övervåningen behöver bytas.

08-550 635 54  
070 32 32 913

e-mail: agneideborg@yahoo.se

Kakelugnen i matsalen ej i bruk.  
Köksutrustning och annan inredning ej av dagens standard.  
Ekonomidelen något "prångig" planlösning.  
I källarens "terapirum"/kurslokal syntes antydning till gamla fuktskador i grunden.

*Sidobyggnaden* var ej föremål för någon ingående besiktning då nycklar saknades, men den okulära besiktningen av utsidan gav inget intryck av vare sig bevarande eller rivning.

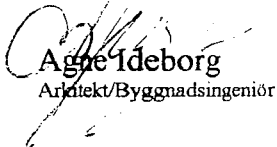
### Rekommendation – bedömning

Huvudbyggnaden bedöms, i byggnadstekniskt hänseende, mycket väl vara i det skick att den bör bevaras, och att erforderliga underhålls- och renoveringskostnaderna inte är onormalt stora i jämförelse med byggnadens totala värde.

En tänkbar användning kan vara att byggnaden efter en anpassning, åter brukas för någon form av institutionsändamål.

Byggnadens speciella läge, med sin förnämliga utsikt skulle också, till Södertäljebornas nöje och glädje, efter några mindre ombyggnader, även passa som ett utmärkt utflyktsmål, med café- eller restaurangverksamhet.

Södertälje 2005-06-27

  
**Agne Ideborg**  
Arkitekt/Byggnadsingeniör

Malmbergavägen 5 Tel: 08-830 870 00  
52 52 Södertälje Fax: 08-830 870 02  
Mob: 070 7703598

## **KARLSBORG SÖDERTÄLJE**

### **Statusbesiktning av elanläggningen 2005-06-28.**

#### **KRAFT**

Huvudcentralen, placerad i tillbyggnadens källarplan, består av elmätare och plåtkapslade gängsäkringscentraler. Huvudsäkring är 3-fas 50A.

3 st undercentraler är placerade på olika platser i huset. Dessa är också av samma typ som huvudcentralen.

#### **VÄRME**

Den senast tillbyggda delen har elradiatorer som är cirka 40 år gamla. Dessa är delvis rostiga och med oekonomiska termostater (bimetallstyp).

#### **INSTALLATIONEN I ÖVRIGT**

Huvuddelen är 40-50 år gammal med en blandning av infällda ledningar och utanpåliggande kulo. En salig blandning av ojordat och skyddsjordat förekommer i hela huset.

#### **UTHUS**

Belysning med ledning typ EKLK.

#### **ANTENNANLÄGGNING**

Gammal mottagarantenn på tak för markbunden TV.

#### **RIKSTELEFON**

Hängledning till huset och utanpåliggande ledningar och uttag i huset.

## **BRANGLARMANLÄGGNING**

Cirka 40 år med i huvudsak central apparat, tryckknappar och larmdon. I stort sett oanvändbar.

## **SAMMANFATTNING**

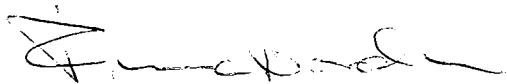
Ledningar och apparater är gamla och slitna. Dessutom saknar anläggningen till största delen skyddsjord.

Elradiatorerna är i dåligt skick. Centralerna kan eventuellt bibehållas men i övrigt bör större delen av installationen bytas.

Den teletekniska delen är i det närmaste oanvändbar.

Södertälje den 2005-06-28

**Rune Nordh Elkonsult**



**Rune Nordh**

RAGNHILDSBORG 1:1  
Södertälje kommun

Teknisk statusbesiktning

Södertälje 2005-07-07

TQI Consult VVS AB

Håkan Hedlund

## Besiktningsutlåtande

### 1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma installationsdelars tekniska/ekonomiska livslängd.

### 2. Uppdragsgivare

Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 2005-06-28 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna VVS-system.

### 4. Utlåtande

#### 4.1 Byggnad

Fastigheten består av 2 st huskroppar där ursprungsfastigheten är från 1870-tal. Tillbyggnadsdelen tillkom uppskattningsvis på 1970-talet.

#### 4.2 VVS-system

Ritningar över vatten, avlopp samt värmesystemet saknas.

Ritningar ventilation saknas.

Drift och underhållsinstruktioner saknas inom samtliga discipliner.

Fastighetens underhåll av VVS-systemet är eftersatt.

#### 4.2a Värmesystem

Fastigheten har egen oljepanna för alstring av värmevatten samt tappvarmvatten.

Denna panna försörjer den äldsta byggnadsdelen. Panna är stämplad 1977 och brännare 2001. Expansionskärlet är av nyare typ. Panna, rörledningar och kringutrustning är i behov av utbyte.

Fastighetens ledningssystem och radiatorer är i behov av utbyte.

Tillbyggnadsdelen är utförd med elradiatorer och elvarmvattenberedare. Vid framtida ombyggnad bör denna huskropp förses med vattenburen värme samt erhålla tappvarmvatten från central beredning.

#### **4.2b Tappvatten / avloppssystem**

Fastigheten har borrarad brunn för tappvatten.  
Inom pannrum är hydrofor utförd. Denna är från ca 1954.  
Samtliga ledningssystem, hydrofor och armaturer för tappvattensystem bör bytas.  
Fastigheten saknar VVC-system.  
Sanitetsutrustning som porslin, blandare m m är i i dåligt skick.  
Avloppssystem inom hus bör bytas med hänsyn till dess ålder.

Föreläggande från miljönämnden finns då anläggningen saknar godkänd avloppsanläggning. Beroende på framtida verksamhet anordnas lämpligt utförande på avloppsanläggningen såsom infiltration, minireningsverk eller dyl.

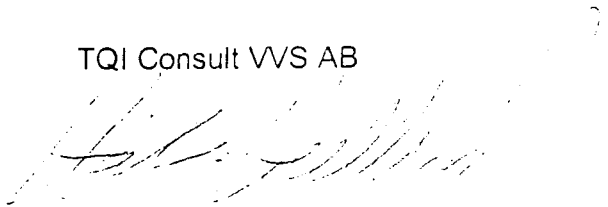
#### **4.2c Ventilationssystem**

Ventilationssystemen består av ett självdragsystem för den äldre byggnadsdelen och mekanisk frånluft för tillbyggnadsdelen.  
Denna fläkt var vid besiktningstillfället ej i drift.  
Återvinning saknas.  
I köket finns en köksfläkt som är i dåligt skick.  
Fastigheten bör förses med ny ventilation beroende på framtida verksamhet.

### **5 Förslag till åtgärder**

Då fastigheten är i dåligt tekniskt skick så förordas en total renovering av fastighetens samtliga ingående VVS-system.

TQI Consult VVS AB



Håkan Hedlund  
08-567 021 81  
0709-13 21 81  
[hakan.hedlund@tqi.se](mailto:hakan.hedlund@tqi.se)