Unik fastighet i Lidingö Villastad!

NEW PROPERTY

Villa Solgården

TOMSTÄLLD BLANDFASTIGHET
I CENTRALT LÄGE PÅ LIDINGÖ

2026

Innehåll

01

INTRODUKTION

Översiktskarta s. 4
Bakgrund s. 6
Historia & Potential s. 8

02

FASTIGHETEN & EKONOMI

Lidingö Holmia 9 s. 10
Driftnetto s. 12

03

OMRÅDET

Centrala Lidingö s. 15

04

BILDER & RITNINGAR

Bilder s. 16
Ritningar s. 20

05

FÖRSÄLJNING

Försäljningstruktur och
budinformation s. 22

Översiktskarta



ROPSTEN

LIDINGÖ

VASASTAN

ÖSTERMALM

KUNGSHOLMEN

CITY

SÖDERMALM

Roslagsvägen
Norra Kungsvägen
Norra Kungsvägen
Norra Kungsvägen
Lejonvägen
Kyrkvägen
Vasavägen
Bobergsgatan
Södra Kungsvägen
Pampaslänken
Sveavägen
Valhallavägen
Södra Hamnvägen
Odengatan
Dalagatan
Sturegatan
Klarastrandsleden
Strandvägen
Djurgårdsvägen
Hantverkargatan
Norr Mälarstrand
Västerbron
Centralbron
Hornsgatan
Ringvägen
Söderleden/tunneln
Folkungagatan
Värmdövägen
Värmdövägen
Lillängsvägen
Utskogsvägen
Duvnäsvägen
E4
E20
277
222

• INTRODUKTION

Bakgrund

MÖJLIGHET ATT FÖRVÄRVA EN TOMSTÄLLD FASTIGHET MED UTVECKLINGSPOTENTIAL, SOM KAN NYTTJAS SOM KONTORS- ELLER BOSTADSFASTIGHET.

Ett sällsynt tillfälle att förvärva en ståndsmässig sekelskiftes-fastighet från 1909 i hjärtat av Lidingö Villastad – tomställd med flexibel planbestämmelse för både bostad och verksamhet, samt ytterligare planlagd byggrätt.

- **Helt tomställd blandfastighet för maximal flexibilitet**

Överlåts fri från hyresavtal. Fastigheten ger total frihet att etablera ett representativt företagssäte (lämpligt för t.ex. advokatbyrå, investmentbolag eller klinik), skapa ett exklusitvt flerbostadshus /generationsboende eller kombinera boende och verksamhet under samma tak.

- **A-läge i Lidingö Villastad mitt emot Lidingö Centrum**

Belägen på Lejonvägen 28 i klassiska Lidingö Villastad med service, restauranger och butiker tvärs över gatan. Täta kommunikationer tar dig till Ropsten och innerstaden på under tio minuter, med snabb anslutning till Norra Länken.

- **Flexibel detaljplan och ytterligare byggrätt**

Fastigheten omfattar totalt 400 kvadratmeter med gällande detaljplan för Bostäder och Centrum (B/C). Friköpt tomt om 1 059 kvadratmeter med 4–7 p-platser och en planlagd byggrätt för komplementbyggnad om 50 kvadratmeter byggnadsarea med 5,5 meters nockhöjd.



PERNILLA BJURMAN
/ Director & Leasing Manager
073 908 51 00
pernilla@newproperty.se



ULRIKA LEIJONHUFVUD
/ Analyst / Floor Manager
070 960 80 65
ulrika.l@newproperty.se





• FASTIGHETEN

Historia & Potential

VILLA SOLGÅRDEN - NATIONALROMANTISK PRAKT

Välkommen till Villa Solgården, en av Lidingö Villastads absoluta kronjuveler. Uppförd 1906–1907 och signerad de namnkunniga arkitekterna Carl Kempendahl och David Lundegårdh, står denna magnifika fastighet som ett stolt och vackert exempel på svensk nationalromantik när den är som allra bäst.

Detta är inte bara ett hus – det är ett levande stycke historia där varje rum bär på unika berättelser. Redan som nybyggd väckte villan så stort uppseende att den stod som direkt förebild för andra storslagna hem i landet. Genom decennierna har Solgården varit en pulserande mötesplats: från specerihandel till pensionat och hemvist för lokalhistoriska samlingar. Fastigheten säljs via en fördelaktig bolagstransaktion (förvärv av ett nystartat aktiebolag), vilket ger en smidig överlåtelse för nästa kapitel i husets historia.

KUNGLIGA PRALINER & MODERNT ENTREPRENÖRSKAP

Husets kanske mest charmiga kapitel skrevs under 1920-talet då den legendariska chokladpionjären Betsy Sandberg tog plats i villan. Det var här, i Villa Solgården, som hennes exklusiva choklad- och konfekttillverkning startade – en verksamhet vars hantverk och kvalitet blev så omtalad att både kung Gustaf V och prins Bertil hörde till stamkunderna på 1940- och 1950-talen. Verksamheten lever vidare än idag i både Lidingö Centrum och Östermalms Saluhall.

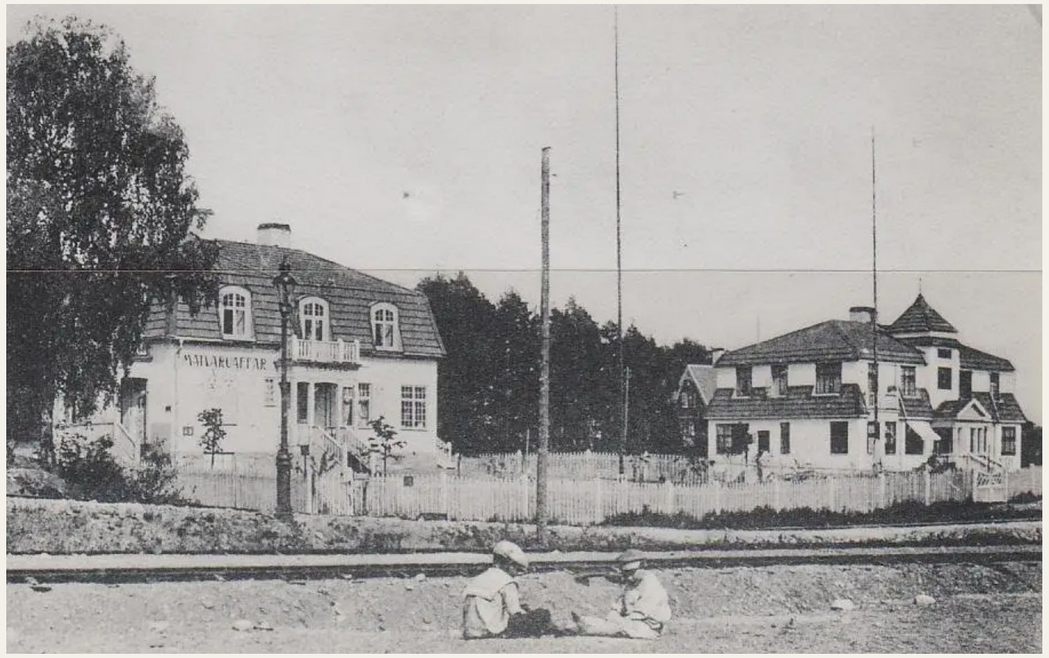
UNIKA FRAMTIDSMÖJLIGHETER

För dig som vill bygga vidare på historien finns det en stor utvecklingspotential för fastigheten. Enligt stadsplanen finns möjlighet att riva det befintliga garaget och uppföra ett komplementhus – ett "Mini-Solgården". Med generös takhöjd och en arkitektur som kan flätas samman med huvudbyggnadens sekelskiftescharm är detta den perfekta ytan för ett lyxigt generationsboende, en fristående kontorsdel eller en privat uthyrningsdel. Därmed lever också husets rika tradition vidare, att kombinera ett representativt hem med kreativ verksamhet.

I dag, mer än 120 år efter att de första arkitektlinjerna drogs, står Villa Solgården redo för sina nästa ägare. Det här är chansen att förvärva ett av Lidingös mest ikoniska hem – en plats att förälska sig i och där du blir en del av nästa steg i fastighetens historia.



Specerihandeln Solgården omkring år 1910.



Lidingö Villastad. Villa Tallåsen, Solgården och Fornboda.

• FASTIGHETEN

Lidingö Holmia 9

LEJONVÄGEN 28

Lidingö Holmia 9, Villa Solgården, är en kulturhistoriskt värdefull sekelskiftesvilla belägen på Lejonvägen 28 i Lidingö Villastad, mitt emot Lidingö Centrum i ett av villastadens första bebyggda kvarter. Fastigheten omfattar en total byggnadsarea fördelad på ett bostadshus om ca 270 m² i två plan, med en övre våning om 130 m² och en undre våning om 140 m². Därtill finns en källare om ca 80 m² samt en fristående byggnad om 50 m² som i dag används som lager/garage. Den sammanlagda ytan uppgår därmed till ca 400 m². Huset har genomgått ytskiktsrenoveringar både invändigt och utvändigt och har bevarat sin ursprungliga karaktär.

Holmia 9 är en blandfastighet som kan användas både som privatbostad och som kommersiell lokal. Huset är även godkänt för tvåfamiljsboende. Fastigheten kan tillträdas tomställd, vilket ger den nya ägaren full frihet att välja användning, till exempel kontor, mottagning, generationsboende eller en kombination av bostad och verksamhet.

Tomten om 1 059 m² är delvis asfalterad och rymmer 4–7 parkeringsplatser. Med Lidingö Centrum alldeles intill passar fastigheten väl för butik, kafé, restaurang eller annan serviceverksamhet. Kollektivtrafiken finns nära, och via Norra länken når man Stockholm snabbt med bil.

Därtill finns en utvecklingspotential genom detaljplanen, som ger utökad byggrätt där garaget i dag står. Här kan en komplementbyggnad om 50 m² med upp till 5,5 meters nockhöjd uppföras, till exempel som gäststuga eller kontor. Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Lidingö Holmia ga:1, som avser väg.

FASTIGHETSINFORMATION	
Fastighetsbeteckning	Lidingö Holmia
Upplåtelseform	Äganderätt
Typkod	325, Hyreshus
Byggår	1909
Bostadshus	270 m² i två plan
Källare	ca 80 m²
Garage	50 m²
Total uthyrbar area	400 m²
Tomtareal	1 059 m²
Taxeringsvärde	4 527 tkr
GA	Lidingö Holma ga1

TEKNISK INFORMATION	
Grundläggning	Murad grund av huggen granitsten
Stomme	Trä
Yttertak	Tegel
Fasad	Putsad
Bjälklag	Trä (original)
Fönster	Original
Värmekälla	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag via original fönster
Internet	Fiber



400 m²

LOA

1 059 m²

TOMTAREAL

• EKONOMI

Driftnetto

POTENTIELLT DRIFTNETTO 2027[1]

Intäkter	tkr	kr/m²
Bashyra inkl. index	960	2 400
Tillägg fastighetsskatt	46	115
Totalt hyresvärde	**1 006**	**2 515**
Kostnader		
Försäkring	-34	-86
Driftkostnader	-64	-160
Löpande underhåll	-76	-190
Planerat underhåll	-60	-150
Fastighetsskatt	-46	-113
Totala kostnader	**-279**	**-699**
Driftnetto	**727**	**1 816**

POTENTIELLT DRIFTNETTO[2]

727 tkr

POTENTIELLT DRIFTNETTO, PER M²

1 816 kr/m²

NOTER

1. Hyresintäkterna baserar sig på tidigare hyresavtal som löpte ut per 2026-05-31. Samtliga drift- och underhållskostnader är uppskattade av New Property. Utifrån detta har ett potentiellt driftnetto för 2027 tagits fram i syfte att illustrera fastighetens ekonomiska förutsättningar vid en framtida uthyrning.

2. Bashyran, inklusive index, är uppskattad till 960 tkr, motsvarande 2 400 kronor per kvadratmeter.





• OMRÅDET

Centrala Lidingö

INVESTERINGSMARKNADEN I TORSVIK – LIDINGÖS PRESTIGEFULLA PORT MOT INNERSTADEN

Centrala Lidingö och i synnerhet Torsvik har etablerat sig som en av Stockholmsregionens mest prestigefulla och eftertraktade adresser, och fungerar i praktiken som en exklusiv och grönskande förlängning av Östermalm. Området utgör Lidingös självklara knutpunkt och port mot innerstaden, präglat av en stabil och köpstark befolkning. Den demografiska profilen domineras av företagsledare, framgångsrika entreprenörer och etablerade familjer som efterfrågar hög integritet, rymd och livskvalitet i kombination med direkt närhet till Stockholms finansiella kärna. Denna exceptionella köpkraft skapar en konstant och strukturell efterfrågan på såväl exklusiva representationsmiljöer som förstklassiga bostäder, vilket gör mikroläget till en primär delmarknad för såväl privat förmögenhetsförvaltning som kommersiella investerare.

Miljön i Torsvik förenar klassisk trädgårdsstadskaraktär med en sober och representativ profil. Kvarteren ramas in av ståtlig sekelskiftes- och nationalromantisk villabebyggelse, lummiga tomter och glimtar av Lilla Värtans vatten, sida vid sida med det välutvecklade serviceutbudet kring Torsviks torg och närbelägna Lidingö Centrum. Mikroläget utmärker sig genom sin omedelbara närhet till strandpromenader längs vattnet, båtklubbar, tennisbanor och anrika rekreationsstråk. Denna unika kombination av skärgårdskontakt och urban tillgänglighet borgar för extremt låg omflyttning, varaktig värdetillväxt och en mycket stabil användarstruktur över tid.

Kommunikationsläget är ett av öns absolut starkaste strategiska trumfkort. Torsvik är den första anhalten direkt efter Lidingöbron, vilket gör att Ropsten och tunnelbanans röda linje nås på bara ett par minuter med buss, Lidingöbanan eller cykel. Härifrån tar det under tio minuter till Östermalmstorg och drygt en kvart till Stockholms Central. För bilburna ger anslutningen via Norra Länken snabb och smidig access till såväl E4 som E18 och Arlanda. Den strukturella bristen på flexibla premiumfastigheter i området medför i princip obefintliga vakansrisker, vilket för en fastighetsägare innebär ett defensivt och konjunkturokänsligt innehav med oöverträffat stabilt driftnetto.

Villa Solgården intar en sällsynt position i detta efterfrågade premiumsegment. Fastighetens exceptionella flexibilitet möjliggör en bred palett av användningsområden – som ståndsmässigt representationskontor för t.ex. advokatbyrå, family office eller investmentbolag, som en storslagen privatbostad av högsta dignitet, eller som en optimal kombination av båda världar med separat verksamhets- och boendedel. Att förvärva en fastighet av Villa Solgårdens kaliber i Torsvik innebär ett förvärv av en troféfastighet i ett av landets mest likvida och kapitalstarka mikrolägen – med en unik anpassningsförmåga och en bestående värdebeständighet över generationer.

• BILDER

Bilder

















• BILDER

Bilder











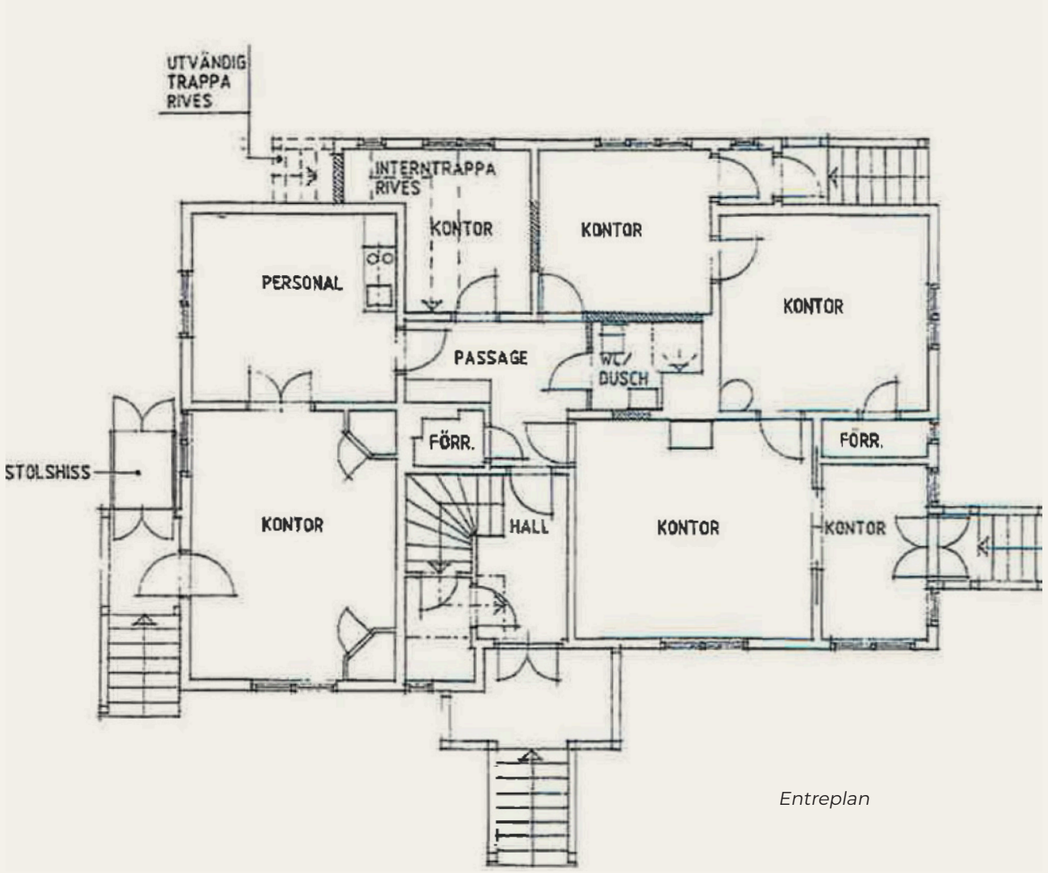




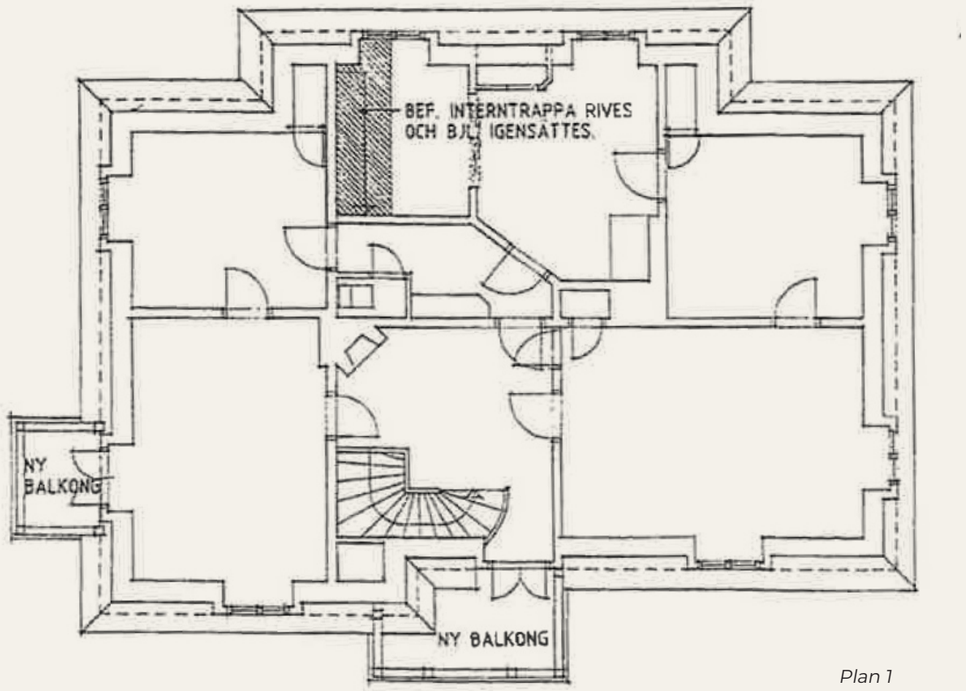


• RITNINGAR

Ritningar



Entreplan



Plan 1

Försäljningsstruktur & budinformation

FÖRSÄLJNINGSPROCESS

Säljarna Anna Otterström och Catharina Otterström äger via bolaget Hans Otterström AB (org.nr 556175-1545) fastigheten Lidingö Holmia 9, "Fastigheten".

Säljarna har för avsikt att indirekt avyttra Fastigheten genom försäljning av aktierna i ett nyskapat aktiebolag, NYAB. New Property Group AB (org.nr. 559352-6246) har engagerats av säljaren som exklusiv rådgivare i processen.

BUDINSTRUKTION

Det indikativa budet ska innehålla följande information och skickas via e-post till pernilla@newproperty.se.

- Kortfattad information om verksamheten
- Underliggande fastighetsvärde
- Hantering av latent skatt
- Tidsplan för genomförande av due diligence
- Finansieringsvillkor
- Övriga villkor för förvärvet

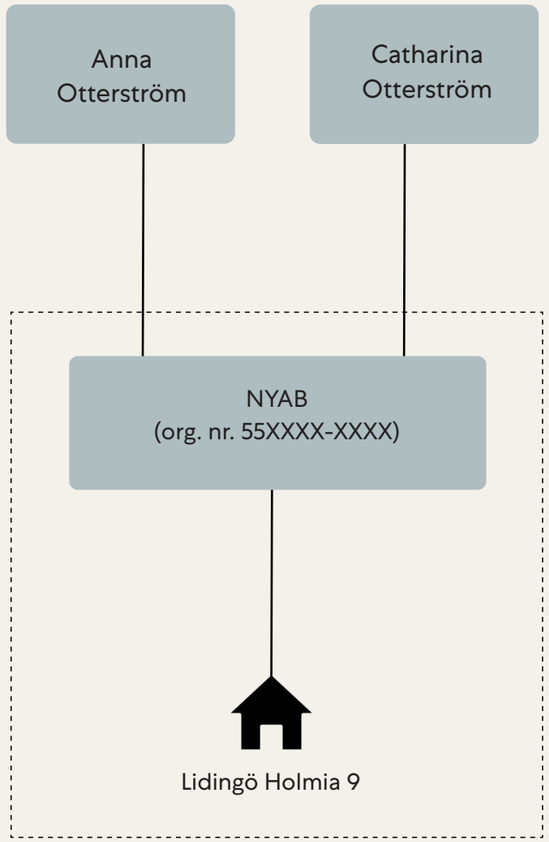
FRISKRIVNING

Detta prospekt har tagits fram av New Property och godkänts av Säljaren. Prospektet innehåller information om Fastigheterna, och/eller Bolaget, och är en sammanställning av uppgifter som tillhandahållits av Säljaren samt av Säljaren godkänd tredje part. Lämnade uppgifter har granskats och bearbetats av New Property, i syfte att informationen i detta prospekt ska ge en rättvisande bild av Fastigheterna och/eller Bolaget. New Property lämnar dock inga garantier för informationens aktualitet, riktighet eller fullständighet

New Property, Säljaren och av Säljaren godkända tredjepart friskriver sig från allt ansvar vid eventuella fel eller ofullständigheter i detta prospekt, samt i övrigt lämnade uppgifter. Detta gäller uppgifter som lämnats i såväl muntlig som skriftlig form. New Property friskriver sig även från ansvar vid eventuella skriv-, bild- eller räknefel i detta prospekt, samt förbehåller sig rätten att när som helst göra ändringar i prospektet.

Information om Fastigheterna, och/eller Bolaget, som framgår av detta prospekt, eller som på annat sätt kommunicerats, bör kontrolleras med Säljaren och/eller extern expertis innan en bindande köpehandling undertecknas. Säljaren ansvarar endast för sådana garantier som uttryckligen lämnas i den köpehandling som tecknas med slutlig köpare av Bolaget.

FÖRSÄLJNINGSSTRUKTUR



NEW PROPERTY

New Property erbjuder nytänkande rådgivning och projektledning vid försäljning, förvärv och utveckling av kommersiella fastigheter på den svenska marknaden. Våra styrkor ligger i vårt personliga driv, vår ambition att alltid överträffa uppsatta mål samt vår stora erfarenhet och dito nätverk.

Läs mer på newproperty.se

NEW PROPERTY

NYBROGATAN 39
114 39 STOCKHOLM
www.newproperty.se