

Beskrivning upprättad av Forum Fastighetsekonomi och omarbetad av fastighetskontoret

Beskrivning av

Bällsta 2:215 & 2:23-29

Vallentuna församling
Vallentuna kommun



Sandbacken på Bällsta

SAMMANFATTNING

Bällsta, är en medelstor lantbruksegendom belägen ca 3 km sydöst om Vallentuna och ca 20 km norr om Stockholm city. Egendomen har en god arrondering och är väl samlad i en stor ägofigur.

Landarealen uppgår till ca 153 hektar, varav 81,5 hektar produktiv skogsmark, 26,9 hektar skogsimpediment, 20,4 hektar åkermark, 13,5 hektar bete/hagmark samt 10,7 hektar vägar, ledningar, tomtmark och övrig mark. Det totala virkesförrådet uppgår till ca 10 600 skogskubikmeter. Bostadsbeståndet omfattar en permanentbostad samt ett sommartorp. Bostadshusen är i normalt skick. Ekonomibyggnaderna är idag till stora delar uthyrda till andra verksamheter än jordbruksdriften och omfattar bl a en f d ladugård med loge samt ett traktorgarage.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare	Stockholms kommun	1/1
Fastighetstyp	Bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.	
Läge och adress	Objektet är en medelstor lantbruksegendom belägen ca 3 km sydöst om Vallentuna och ca 20 km norr om Stockholm city. Egendomen är väl samlad i ett skifte. Se bifogad karta.	
Arealer	Den totala landarealen uppgår till ca 153 ha enligt digital mätning på ortofoto och fördelar sig på följande ägoslag:	
	Produktiv skogsmark	81,5 ha
	Impediment	26,9 ha
	Åkermark	20,4 ha
	Betesmark	13,5 ha
	<u>Tomtmark, vägar och övrig mark</u>	<u>10,7 ha</u>
	Total areal	153 ha
Taxeringsvärde	Objektet är samtaxerat med ett flertal andra fastigheter varför något redovisat taxeringsvärde inte finns åsatts värderingsobjektet. En grov proportionering av taxeringsvärdet för 2007 kan dock fördelas sig enligt följande på objektet:	

Skogsmarksvärde	1 450 000 kr
Impediment	48 000 kr
Åkermarksvärde	606 000 kr
Betesmarksvärde	180 000 kr
Ekonomibyggnadsvärde	498 000 kr
Bostadsbyggnadsvärde	392 000 kr
<u>Tomtmarksvärde</u>	<u>1 032 000 kr</u>
Summa taxeringsvärde	4 206 000 kr

Planförhållanden

I översiktsplanen är hela objektet beläget inom ett område som redovisas som en s k grön kil, d v s ett område ingående i en regional grönstruktur. På egendomen finns ett par inventerade naturvårdsobjekt. Översiktsplanen redovisar ej någon framtida ändrad markanvändning. Ca 1/3-1/4 av objektet ligger dock innanför den tätortsavgränsning för Vallentuna tätort som görs i översiktsplanen. Objektet korsas i dess västra delar av Arningeleden. Norr om objektet längs Arningeleden redovisas i översiktsplanen ett utredningsområde.

Gemensamh. anlägg.

Enligt utdrag ur fastighetsregistret har fastigheten andel i följande gemensamhetsanläggningar: Bällsta GA:5, Kragsta GA:8 och Lövsättra GA:5.

Samfälligheter

Enligt utdrag ur fastighetsregistret har fastigheten andel i samfälligheten Bällsta S:7. Redovisningen kan vara ofullständig.

Panträttsinnehavare

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

Inteckningar

Fastigheten belastas vid värdetidpunkten inte av några penninginteckningar.

Anteckningar

Fastigheten belastas vid värdetidpunkten inte av några anteckningar.

BESKRIVNING AV BOSTÄDER



Sandbacken från söder

Sandbacken

Enskilt beläget i östsluttning i den västra delen på fastigheten. Byggnadsyta ca 10,5 x 5 meter. 1,5-plans hus byggt 1939 i trästomme med lockpanel på källargrund under tak med betongpannor. Kopplade fönster. Vattenburen uppvärmning med oljepanna konverterad till pellets 2006. Vatten från borrade brunn. Avlopp till 3-kammarbrunn utan infiltrationsbädd. Boyta ca 102 kvm fördelad på 4 rum och litet kök, hallar och badrum. Garage, tvättrum och pannrum i källaren. Renoverat in- och utvändigt 2006. Smärre fuktskador i källaren. Uthyrat för 36 719 kr/år.



Gävsjö sommartorp

Gävsjö sommartorp

Beläget strax öster om gårdscentrum. Byggnadsyta ca 11 x 8 meter. 1,5-plans hus byggt på 1910-talet i trästomme med liggande träpanel på torpargrund under 2-kupigt tegeltak. Kopplade fönster. Uppvärmning med vedspis och rörspis. Boyta ca 120 kvm fördelad på 4 rum och kök. Normalt skick. Uthyr för 10 058 kr/år.



F d tvättstuga

F d tvättstuga

Belägen strax väster om sommartorpet. Byggnadsyta ca 6 x 5 meter. Charmig äldre byggnad uppförd i timmerstomme på torpargrund under 2-kupigt tegeltak. Rymmer stort rum med öppen spis och murkåpa. Bra skick. Uthyrd för 1 933 kr/år till samma hyresgäst som sommartorpet.

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER



F d ladugård & loge

Byggnadsyta ca 42 x 12 meter. Äldre ekonomibyggnad uppförd i trästomme och putsad lättbetong under nylagt plåttak. På norra långsidan vidbyggt med maskingarage om 18 x 6 meter med skjutportar. Rymmer f d ladugård samt logdel med trä- och jordgolv. Nymålat 2007 och i bra skick. Uthyrd på två avtal för totalt 50 252 kr/år.



Traktorgarage

Byggnadsyta ca 15 x 9 meter. Äldre ekonomibyggnad uppförd i trästomme med liggande träpanel på plintgrund med grusat golv under 2-kupigt tegeltak. Nya skjutportar -07. Vidbyggt äldre magasin om 8 x 6 meter i trästomme under tegeltak. Normalt skick. Uthyrd för 20 264 kr/år.

BESKRIVNING AV SKOGSMARKEN

Areal Ca 81,5 hektar utgörs av produktiv skogsmark och 26,9 hektar av impediment.

Skogstillstånd, nyckeltal

Medelbonitet	5,9 m³sk/ha och år
Löpande tillväxt	4,4 m³sk/ha och år
Virkesförråd/ha	130 m³sk/ha
Virkesförråd totalt	10 628 m³sk
Prod. areal	81,5 ha
Trädslagsfördelning	Tall ca 41 % Gran ca 37 % Löv ca 22 %

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

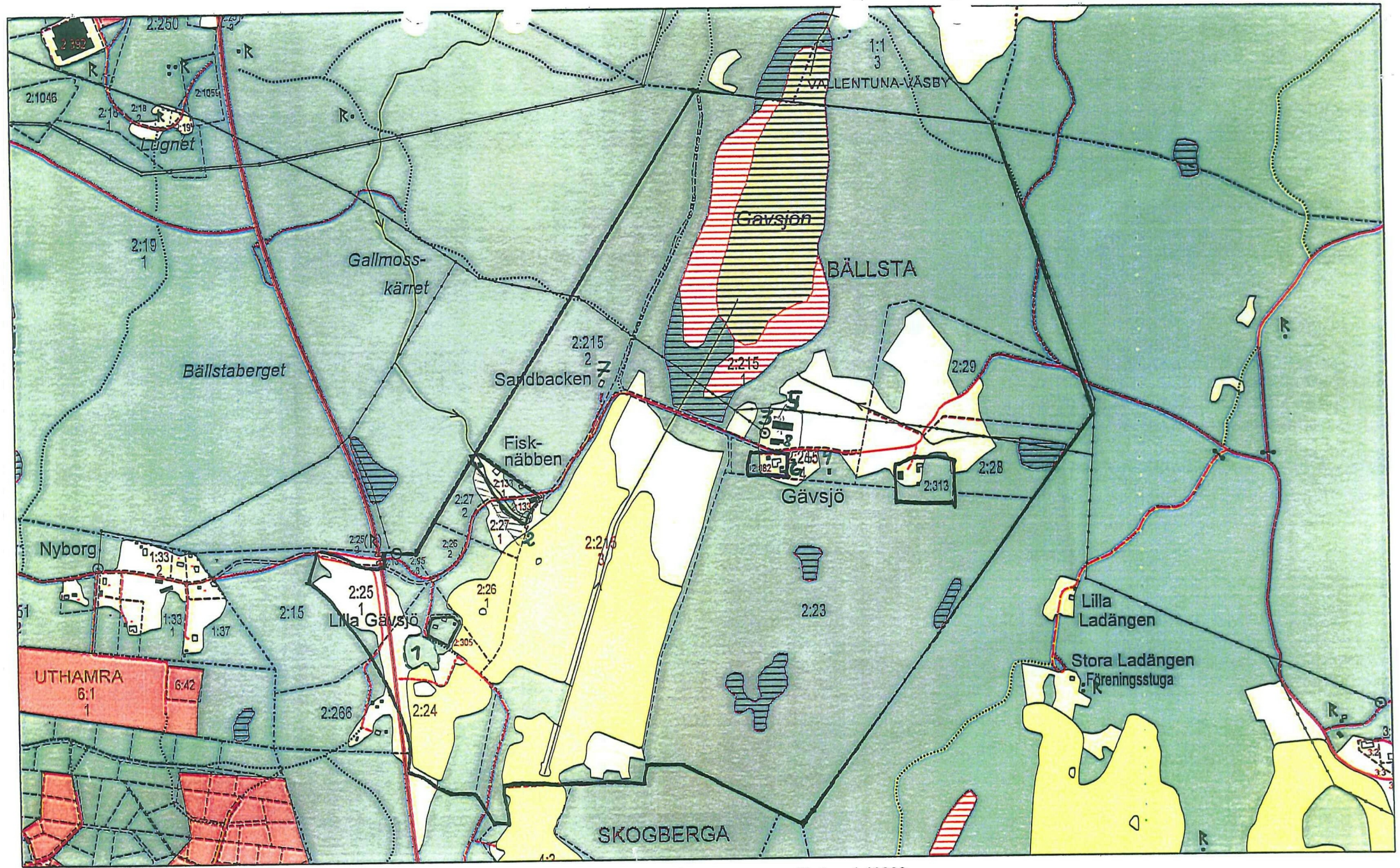
Areal Jordbruksmarken omfattar enligt mätning ca 33,9 ha och utgörs av ca 20,4 ha åkermark och 13,5 ha betesmark.

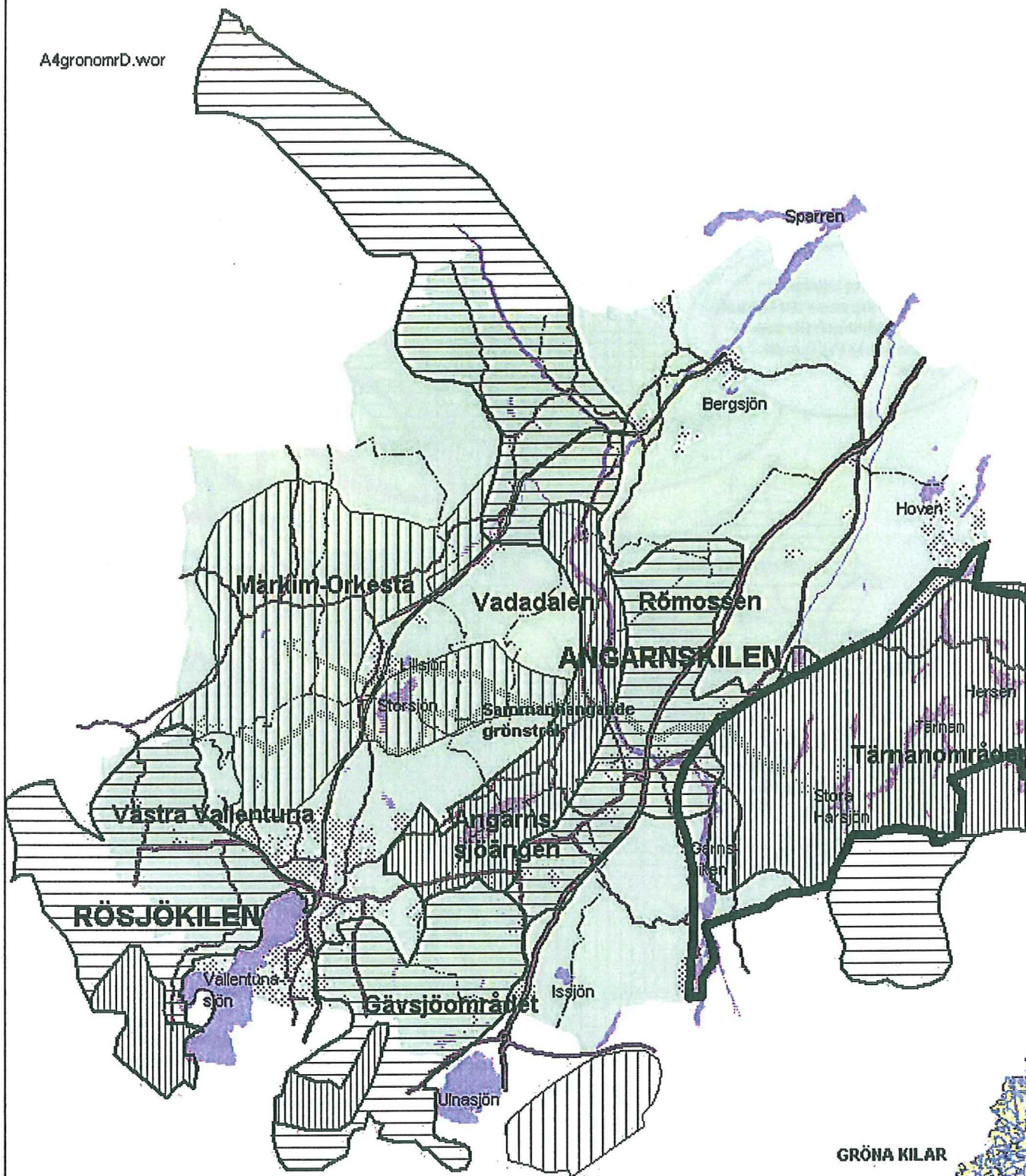
Användning Jordbruksmarken är utarrenderad som sidoarrende.

Arrondering Arronderingen är för området normal.

Jordart Jordarna utgörs i huvudsak av blandade 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 1 840 kr/ha och för betesmark till ca 1 130 kr/ha. I arrendekontraktet finns inget reglerat om vad som händer med stödrätterna den dagen arrendet upphör.





**ÖVERSIKTSPLAN 2001
VALLENTUNA KOMMUN**

KARTA 7

GRÖNOMRÅDEN

SKALA 1:150 000

**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
I MARS 2001**

TECKENFÖRKLARING

— Riksintresse för friluftslivet

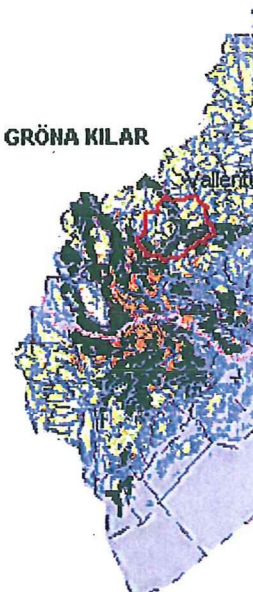
Grönstruktur:

▨ Värdekärna

▬ Kilområde

▧ Gröna länkar

GRÖNA KILAR



Skala 1:250000