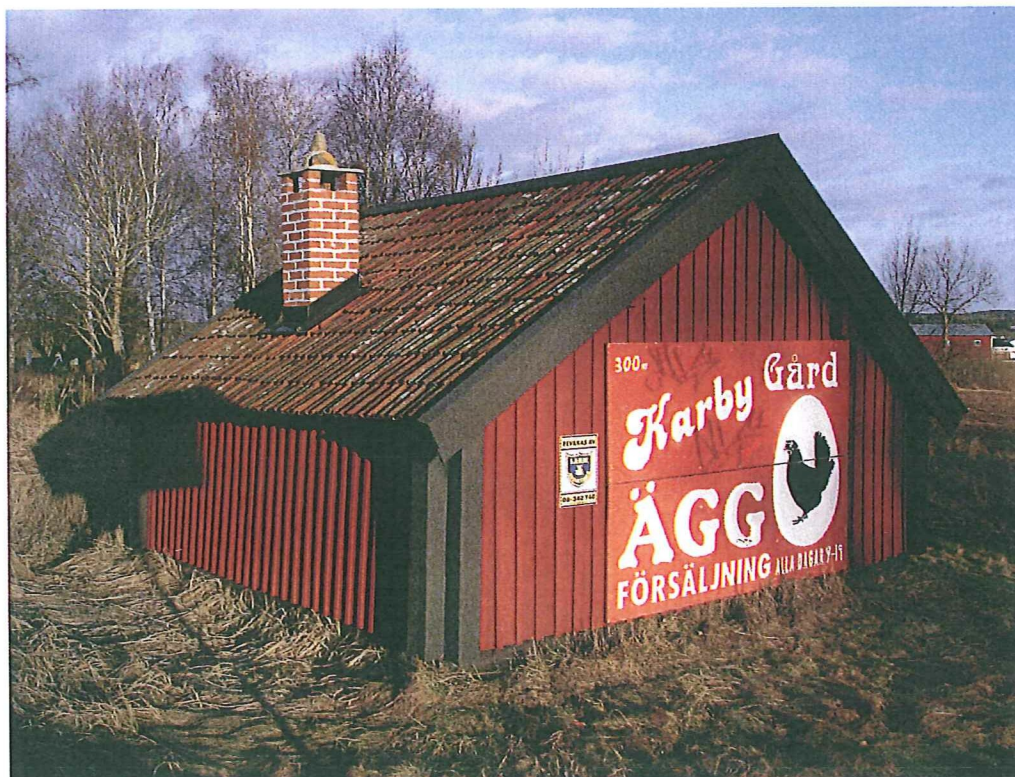


Beskrivning upprättad av Forum fastighetsekonomi och omarbetad av fastighetskontoret

Beskrivning av

## **Karby 3:1**

Össeby församling  
Vallentuna kommun



*F d smedjan vid infarten till Karby samhälle*

## SAMMANFATTNING

Karby, är en medelstor lantbruksegendom belägen i direkt anslutning till Karby samhälles södra bebyggelse och ca 30 km norr om Stockholm city. Egendomen har en godtagbar arrondering och är samlad i en stor ägofigur. Landarealen uppgår till ca 183 hektar, varav 118 hektar produktiv skogsmark, 7 hektar skogsimpediment, 49 hektar åkermark, 6 hektar bete/hagmark samt 4 hektar vägar, ledningar, tomtmark och övrig mark. Det totala virkesförrådet uppgår till ca 19 100 skogskubikmeter. Bostadsbeståndet omfattar två sommartorp med eftersatt underhåll. Förutom en f d smedja saknas ekonomibyggnader.

## BESKRIVNING

<b>Lagfaren ägare</b>	Stockholms kommun	1/1
<b>Fastighetstyp</b>	Bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.	
<b>Läge och adress</b>	Fastigheten är en större lantbruksegendom belägen i direkt anslutning till Karby samhälles södra bebyggelse och ca 30 km norr om Stockholm city. Fastigheten är samlad i ett skifte.	
<b>Arealer</b>	Den totala landarealen uppgår till ca 183 ha enligt digital mätning på ortofoto och fördelar sig på följande ägoslag:	
	Produktiv skogsmark	117,7 ha
	Impediment	6,7 ha
	Åkermark	48,5 ha
	Betesmark	5,6 ha
	<u>Tomtmark, vägar och övrig mark</u>	<u>4,5 ha</u>
	Total areal	183,0 ha
<b>Taxeringsvärde</b>	Området utgör del av en fastighet och är dessutom samtaxerad med Lussinge 1:7 varför något redovisat taxeringsvärde inte finns åsatt området. En grov proportionering av taxeringsvärdet för 2007 kan dock fördelas enligt följande på värderingsobjektet:	

Skogsmarksvärde	2 160 000 kr
Impediment	11 000 kr
Åkermarksvärde	1 454 000 kr
Betesmarksvärde	75 000 kr
Ekonomibyggnadsvärde	0 kr
Bostadsbyggnadsvärde	247 000 kr
<u>Tomtmarksvärde</u>	<u>1 058 000 kr</u>
Summa taxeringsvärde	5 005 000 kr

**Planförhållanden**

Fastigheten ligger inom område av riksintresse för kulturminnesvården. I Vallentuna kommuns översiktsplan är fastigheten belägen inom ett område som redovisas som en skön kil, dvs ett område ingående i en regional grönstruktur. Den nordöstra delen av fastigheten ligger inom område för utvidgat strandskydd (300 meter) för Husåån. Samtidigt ligger hela fastigheten innanför avgränsningen av tätortszonen kring E18. Skogsmarken mellan E18 och väg 268 redovisas i översiktsplanen som ett planerat arbetsområde. Skogsmarken mellan motionsspåret och väg 268, ett mindre område söder om väg 268 samt värderingsobjektets norra del redovisas som utredningsområde. Ca 10 fasta fornlämningar finns registrerade på fastigheten.

**Gemensamh. anlägg.**

Enligt utdrag ur fastighetsregistret har fastigheten andel i följande gemensamhetsanläggningar: Karby GA:1.

**Samfälligheter**

Enligt utdrag ur fastighetsregistret är samfällighetsutredning inte verkställd. Redovisningen är därför ofullständig.

**Panträttsinnehavare**

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

**Inteckningar**

Fastigheten belastas vid värdetidpunkten inte av några penninginteckningar.

**Anteckningar**

Fastigheten belastas vid värdetidpunkten inte av några anteckningar.

**Övrigt**

Väster om väg 268 finns ett elljusspår anlagt i skogen.

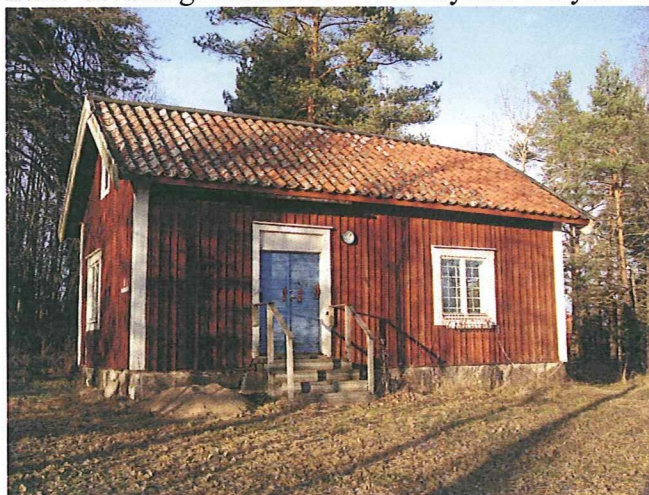


## BESKRIVNING AV BOSTADSHUS



### Sunnerstatorpet

Högt beläget på kulle med vidsträckt utsikt över jordbrukslandskapet. Byggnadsyta ca 8 x 6 meter. Äldre 1,5-plans torp byggt i trästomme med locklistpanel på torpargrund med delvis källare under 2-kupigt tegeltak. Kopplade fönster med luckor. Uppvärmning med vedspis. VA okänt. El finns. Boyta ca 70 kvm. Utvändigt rötskadade bottensyllar. Uthyrd för 7 826 kr/år.

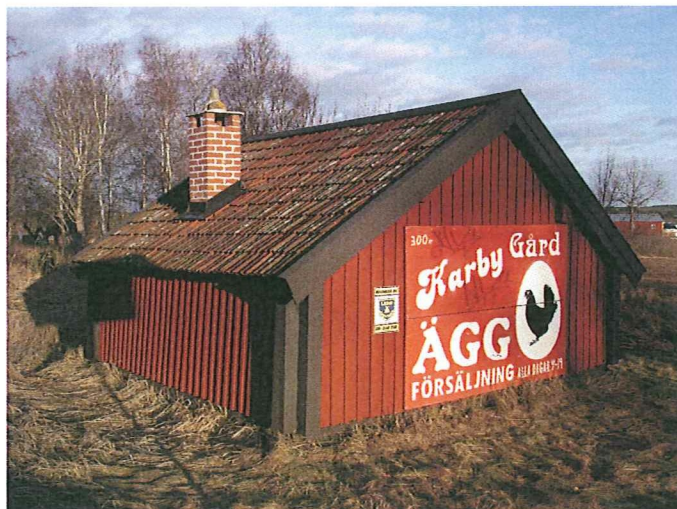


### Karbytorpet

Beläget på höjd nära villabebyggelsen och idrottsplatsen i Karby. Byggnadsyta ca 9 x 5,5 meter. Äldre 1-plans torp troligen uppfört på 1800-talet i timmerstomme med locklistpanel på torpargrund under 1-kupigt tegeltak. Kopplade fönster. Uppvärmning med vedspis och öppen spis. VA saknas. El finns indraget. Boyta ca 45 kvm fördelat på 1 rum och kök. Ej besiktigat invändigt. Utvändigt eftersatt underhåll med bl a dåligt tak och ruttna vattenbrädor. Uthyrt för 12 156 kr/år.



## BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER



**F d smedja (10)** Belägen nära väg 268 vid infarten till Karby. Byggnadsyta ca 6 x 6 meter. Äldre smedja uppförd i timmerstomme med locklistpanel på jordgolv under 2-kupigt tegeltak. Nyrenoverad och nymålad. Bra skick. Ej uthyrd.

## BESKRIVNING AV SKOGSMARKEN

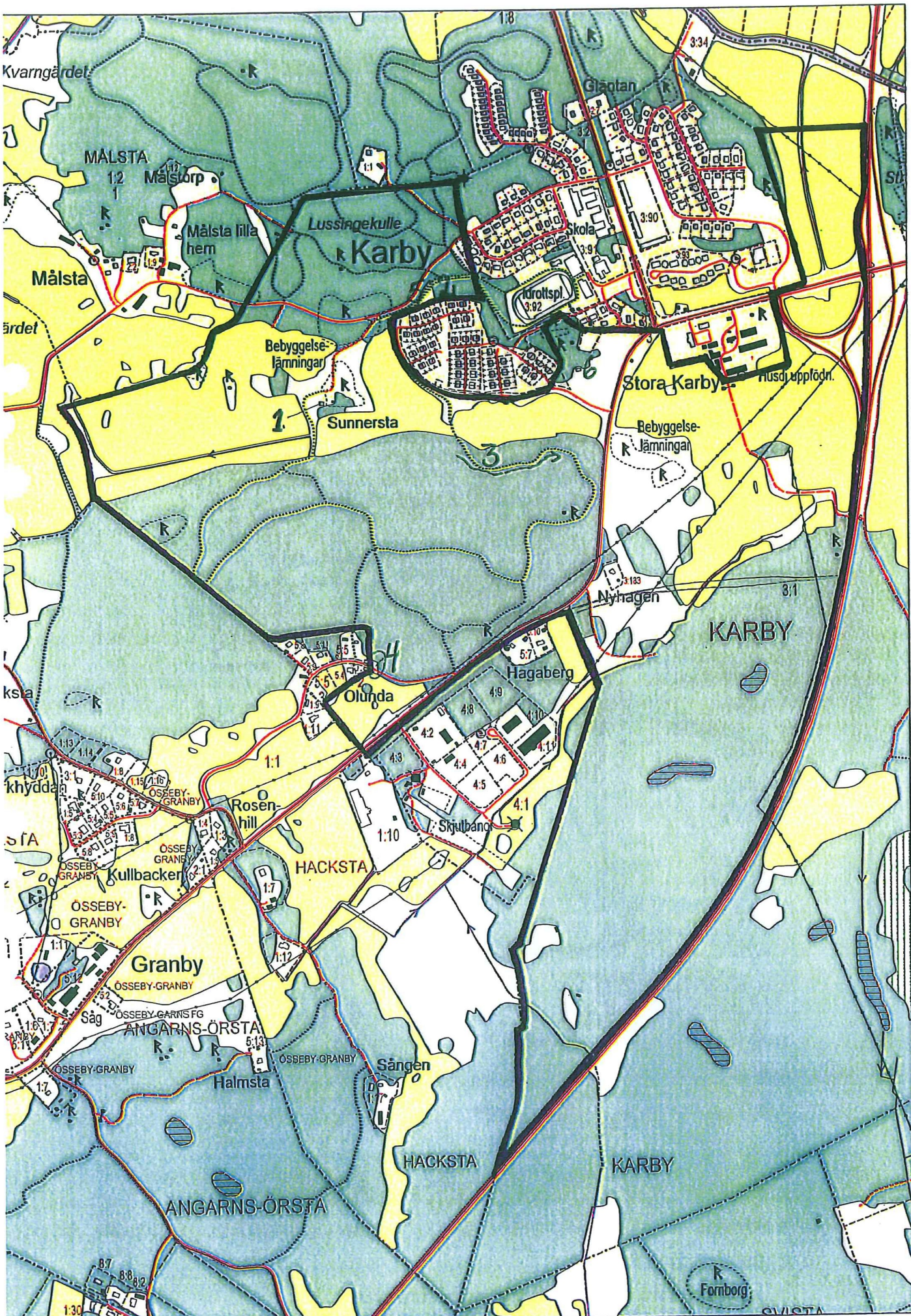
**Areal** Ca 117,7 hektar utgörs av produktiv skogsmark och 6,7 hektar av impediment.

### Skogstillstånd, nyckeltal

<b>Medelbonitet</b>	<b>5,1 m<sup>3</sup>sk/ha och år</b>
<b>Löpande tillväxt</b>	<b>4,6 m<sup>3</sup>sk/ha och år</b>
<b>Virkesförråd/ha</b>	<b>162 m<sup>3</sup>sk/ha</b>
<b>Virkesförråd totalt</b>	<b>19 076 m<sup>3</sup>sk</b>
<b>Prod. areal</b>	<b>117,7 ha</b>
<b>Trädslagsfördelning</b>	<b>Tall ca 58 % Gran ca 27 % Löv ca 15 %</b>

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.

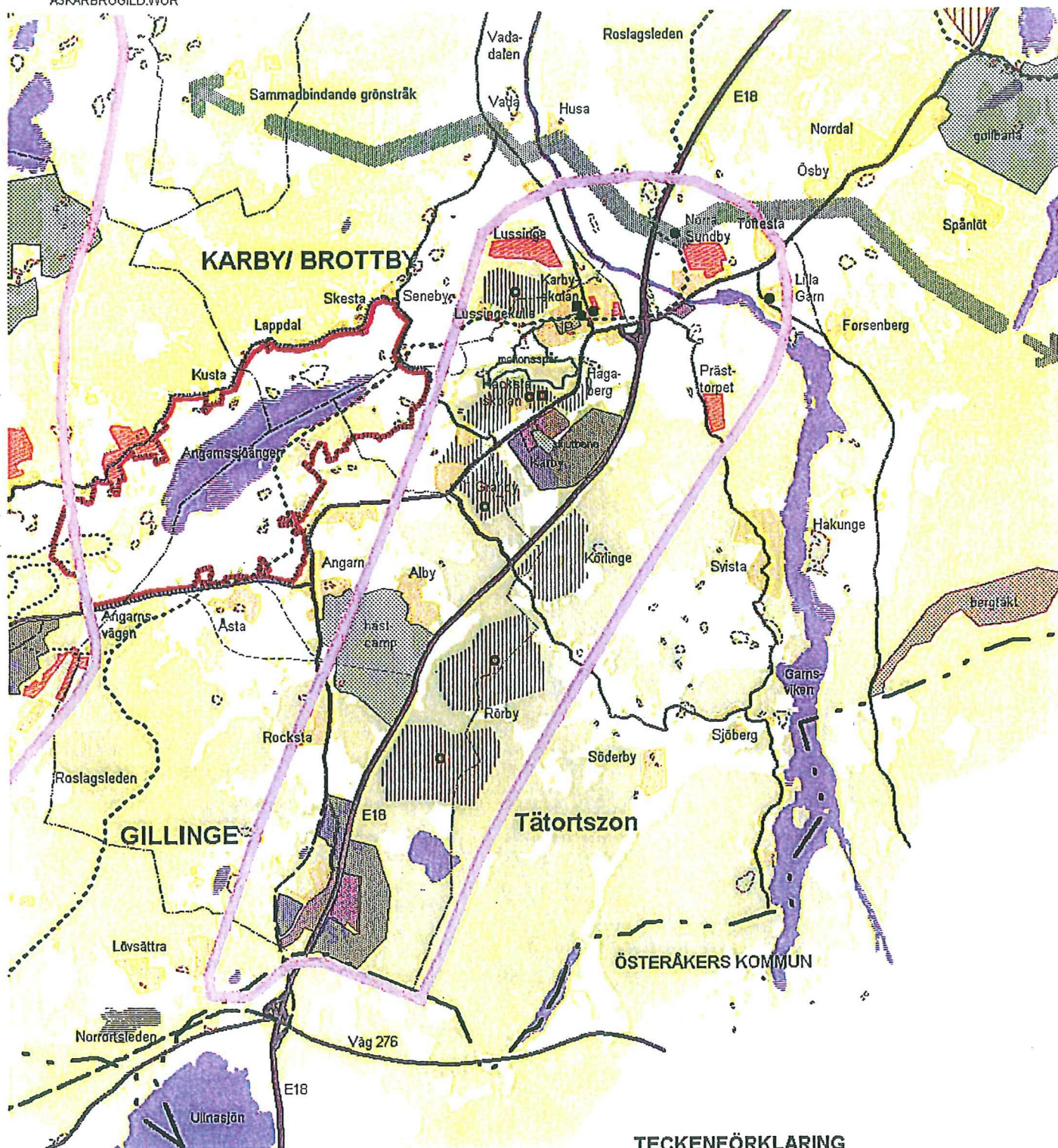












## ÖVERSIKTSPLAN 2001 VALLENTUNA KOMMUN

### KARTA 22

## KARBY/ BROTTBY - GILLINGE MARKANVÄNDNING

SKALA 1:40 000

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
I MARS 2001

Redaktionell ändring i december 2001

### TECKENFÖRKLARING

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  |  | Befintliga resp planerade bostadsområden mtr         |
|  |  | Befintliga resp planerade arbetsområden              |
|  |  | Utredningsområde resp viss bebyggelse-<br>utveckling |
|  |  | Fritidsanläggning resp bergtakt                      |
|  |  | Skola, befintlig resp planerad                       |
|  |  | Förskola, befintlig resp föreslagen                  |
|  |   | Naturresevat   |
|  |   | Planerad väg   |
|  |   | Vänresevat nå långt silt                             |