

Beskrivning upprättad av Forum Fastighetsekonomi och omarbetad av fastighetskontoret

Beskrivning av

Lövsättra 1:1

Vallentuna församling
Vallentuna kommun



Mangårdsbyggnaden på Lövsättra

SAMMANFATTNING

Lövsättra gård, är en stor lantbruksegendom belägen norr om Ullnasjön, ca 5 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 314 hektar, varav 238 hektar produktiv skogsmark, 22 hektar skogsimpediment, 36,8 hektar åkermark, 5 hektar bete/hagmark samt 12 hektar vägar, ledningar, tomtmark och övrig mark. Därtill kommer vattenområde i Ullnasjön på ca 11 hektar. Det totala virkesförrådet uppgår till ca 38 900 skogskubikmeter. Bostadsbeståndet omfattar två permanentbostäder samt två sommartorp. Bostadshusens skick varierar mellan normalt skick och renoveringsobjekt. Ekonomibygnaderna är idag till stora delar uthyrda till andra verksamheter än jordbruksdriften och omfattar bl a ett f d vagnslider, en stor lada, ett par magasin samt en liten f d smedja, allt beläget vid gårdscentrum.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare	Stockholms kommun	1/1
Fastighetstyp	Bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.	
Läge och adress	Fastigheten är en större lantbruksegendom belägen norr om Ullnasjön, ca 5 km sydöst om Vallentuna och ca 20 km norr om Stockholm city. Fastigheten är väl samlad i ett skifte.	
Arealer	Den totala landarealen uppgår till ca 313,8 ha enligt digital mätning på ortofoto och fördelar sig på följande ägoslag:	
	Produktiv skogsmark	238,4 ha
	Impediment	21,9 ha
	Åkermark	36,8 ha
	Betesmark	5 ha
	<u>Tomtmark, vägar och övrig mark</u>	<u>11,7 ha</u>
	Total areal	313,8 ha
	Därtill kommer ca 10,7 ha vattenområde i Ullnasjön.	
Taxeringsvärde	Området utgör del av en fastighet och är dessutom samtaxerad med ett flertal andra fastigheter varför något redovisat taxeringsvärde inte finns åsatt värderingsobjektet. En grov proportionering av taxeringsvärdet för 2007 kan dock fördelas enligt följande på värderingsobjektet:	

Skogsmarksvärde	4 237 000 kr
Impediment	34 000 kr
Åkermarksvärde	1 093 000 kr
Betesmarksvärde	213 000 kr
Ekonomibyggnadsvärde	498 000 kr
Bostadsbyggnadsvärde	1 545 000 kr
<u>Tomtmarksvärde</u>	<u>2 072 000 kr</u>
Summa taxeringsvärde	9 692 000 kr

Planförhållanden

Fastigheten berörs av fiskevårdsområde: Täby. Omfattar Ullnasjön och Ullnabäcken. I översiktsplanen är hela fastigheten belägen inom ett område som redovisas som en s k grön kil, d v s ett område ingående i en regional grönstruktur. På fastigheten finns ett par inventerade naturvårdsobjekt. Vidare passerar Roslagsleden genom fastighetens västra delar. Översiktsplanen redovisar ej någon framtida ändrad markanvändning. Över den södra delen av fastigheten byggs dock norrortsleden. Ca 11 fasta fornlämningar finns registrerade på fastigheten.

Gemensamh. anlägggn.

Enligt utdrag ur fastighetsregistret har fastigheten andel i följande gemensamhetsanläggningar: Lövsättra GA:5.

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 panträttshavare.

Inteckningar

Fastigheten belastas vid värdetidpunkten inte av några penninginteckningar.

Anteckningar

Fastigheten belastas vid värdetidpunkten inte av några anteckningar.

BESKRIVNING AV BOSTÄDER



Mangårdsbyggnaden från väster

Mangårdsbyggnad

Belägen öster om gårdscentrum. Byggnadsyta ca 12 x 7,5 meter. 1,5-plans hus byggt 1956 i träregelstomme med locklistpanel på gjuten källargrund under mansardtak belagt med 2-kupigt tegel. Kopplade fönster. Vattenburen uppvärmning med oljepanna konverterad till pellets. Vatten från gårdens gemensamma borrhålsbrunn via reningsverk med jonbytfilter. Avlopp till 3-kammarbrunn utan infiltrationsbädd. Boyta ca 155 kvm fördelad på 5 rum och kök, hallar, groventré och badrum. Invändigt i bra skick, utvändigt i behov av målning. Uthyrts för 60 450 kr/år.



F d arbetarbostad, (Lövsättravägen 12)

F d arbetarbostad

Belägen strax norr om gårdscentrum. Byggnadsyta 9,7 x 7,3 meter. 1,5-plans hus byggt 1956 i prefabricerad trästomme locklistpanel på gjuten källargrund under 2-kupigt tegeltak. Kopplade fönster. Vattenburen uppvärmning med vedpanna med elpatron och ack. tankar om 2 x 500 liter. På övervåningen uppvärmning med direktverkande el. Vatten från gårdens gemensamma borrhade brunn. Avlopp till 3-kammarbrunn utan infiltrationsbädd gemensam med grannen på Lövsättra 1:5. Boyta 101 kvm fördelad på 3 rum och kök, hallar och badrum. In- och utvändigt i normalt skick. Till huset hör också ett dubbelgarage med grusat golv under plåttak. Uthyrat för 35 424 kr/år.



Lilla Ladängen

Lilla ladängen

Belägen på enskild skogstomt en dryg kilometer nordväst om gårdscentrum. Byggnadsyta ca 9 x 6 meter. Äldre 1-plans torp byggt i reveterad timmerstomme på torpargrund under 2-kupigt tegeltak. Kopplade fönster. Uppvärmning med vedspis. VA okänt. Boyta ca 50 kvm. Utvändigt i behov av renovering. Uthyrd för 7 826 kr/år.



Stora Ladängen

Stora Ladängen

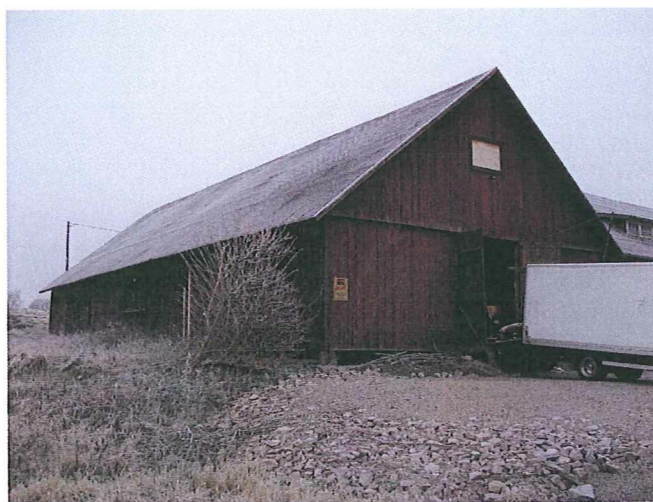
Enskilt beläget på höjd vid inäga drygt 1 km väster om gårdscentrum. Byggnadsyta ca 8 x 6 meter. Äldre 1,5-plans hus uppfört i trästomme med locklistpanel på torpargrund under 2-kupigt tegeltak. Fönsterstandard okänd (luckor stängda). Okänd uppvärmning. VA okänt. Boyta ca 70 kvm. Utvändigt i behov av målning. Uthyrd för 9 410 kr/år.

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER



F d vagnslider

Byggnadsyta ca 25 x 12 meter. Äldre ekonomibyggnad uppförd i trästomme på delvis gjutet golv delvis trägolv under Ondulinetak. Rymmer vagnslider på bottenvåningen samt lagerlokal för fastighetskontoret på övervåningen. Mindre del uthyrd till extern hyresgäst för 872 kr/år. Rötskadad panel på västra långsidan och taket i dåligt skick.



Lada (14)

Byggnadsyta ca 30 x 13 meter. Äldre ekonomibyggnad uppförd i trästomme med panelade väggar på plintgrund och trägolv under plåttak. Rymmer stor öppen yta med tak inock. Används idag av auktionsfirma som lagerlokal. Normalt skick. Uthyrd för 36 000 kr/år



Stora magasinet

Byggnadsyta ca 15 x 8 meter. Äldre magasin uppförd i timmerstomme på stenföt med trägolv under plåttak med vällingklocka. Normalt skick. Uthyrd för 20 000 kr/år.



Magasin

Byggnadsyta ca 8 x 6 meter. Äldre magasin uppförd i timmerstomme på gjutna plintar med trägolv under plåttak. Normalt skick. Uthyrd för 3 085 kr/år.

Smedja

Vid vägen söder om ladan finns en liten f d smedja uppförd i trästomme under tegeltak.

BESKRIVNING AV SKOGSMARKEN

Areal Ca 238,4 hektar utgörs av produktiv skogsmark och 21,9 hektar av impediment.

Skogstillstånd, nyckeltal

Medelbonitet	5,9 m³sk/ha och år
Löpande tillväxt	4,4 m³sk/ha och år
Virkesförråd/ha	163 m³sk/ha
Virkesförråd totalt	38 900 m³sk
Prod. areal	238,4 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 förnygringsavverkning, 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

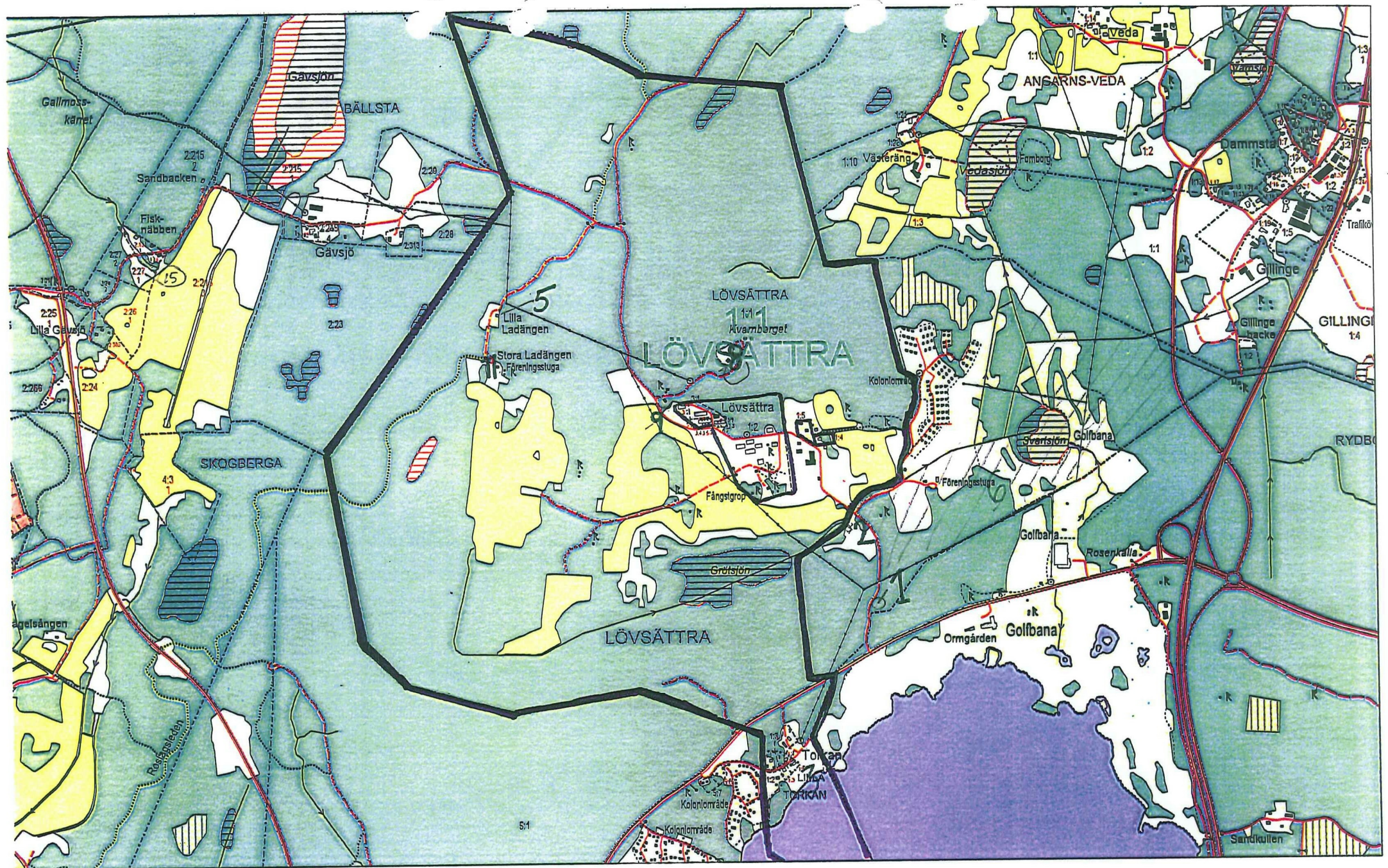
Areal Jordbruksmarken omfattar enligt mätning ca 41,8 ha och utgörs av ca 36,8 ha åkermark och 5 ha betesmark.

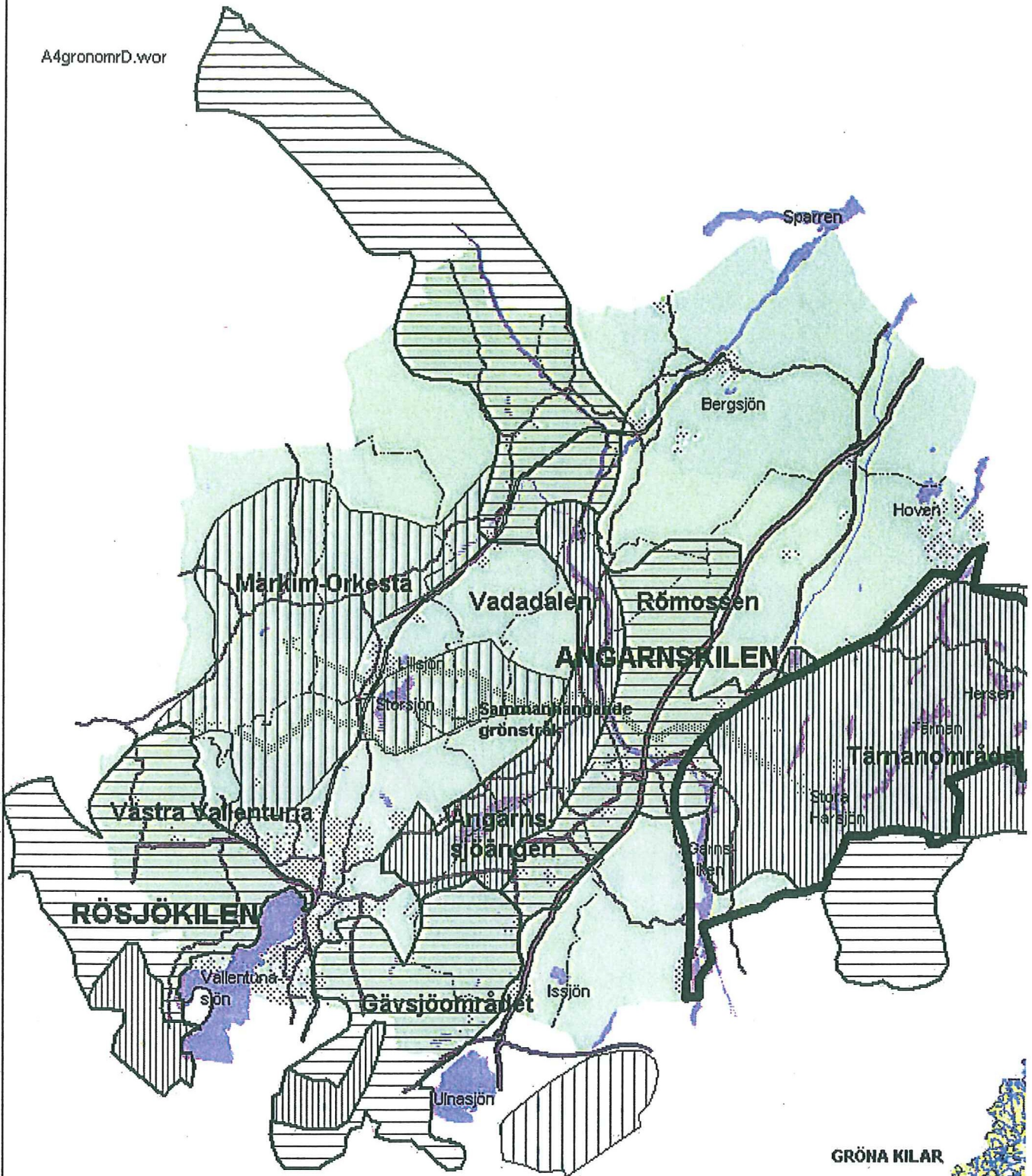
Användning Jordbruksmarken är utarrenderad som sidoarrende.

Arrondering Arronderingen är för området sämre än den normala.

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
1 MARS 2001**

TECKENFÖRKLARING

— Riksintresse för friluftslivet

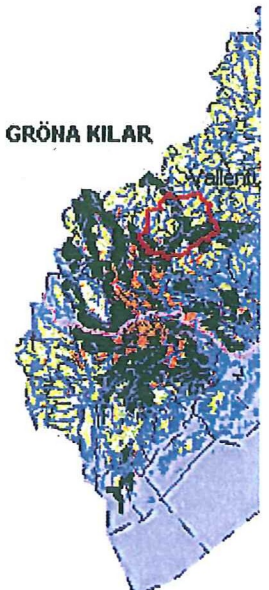
Grönstruktur:

▨ Värdekärna

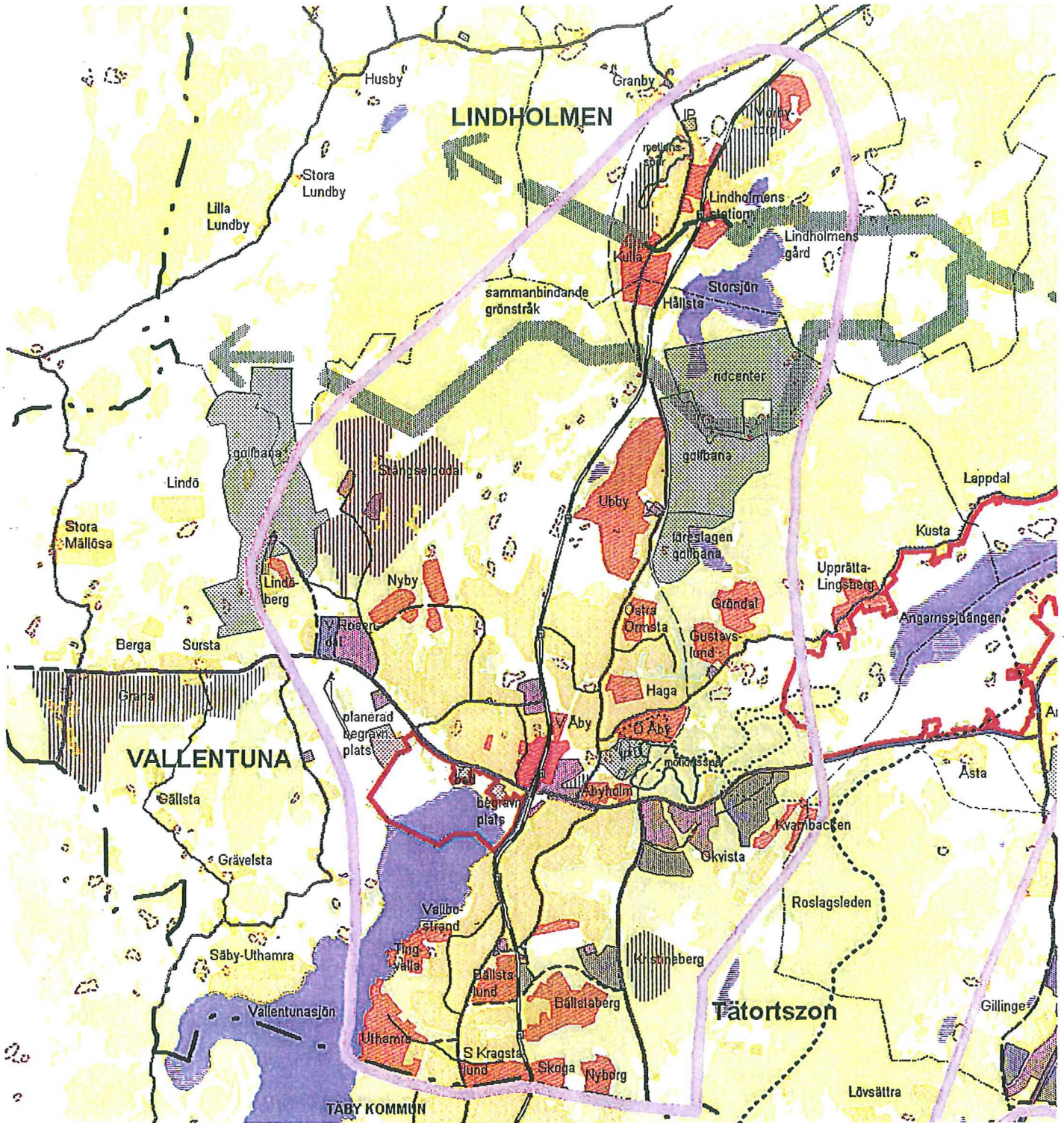
▬ Kilområde

▧ Gröna länkar

GRÖNA KILAR



Skala 1:2500000



**ÖVERSIKTSPLAN 2001
VALLENTUNA KOMMUN**

KARTA 16

**VALLENTUNA/LINDHOLMEN
MARKANVÄNDNING**

SKALA 1:40 000

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
I MARS 2001

Reviderad planering i december 2004

TECKENFÖRKLARING

- | | | |
|--|--|--|
| | | Befintliga resp planerade bostadsområden |
| | | Befintliga resp planerade arbetsområden |
| | | Centrumområde resp Utredningsområde |
| | | Fritidsanläggning resp begravningsplats |
| | | Naturresept |