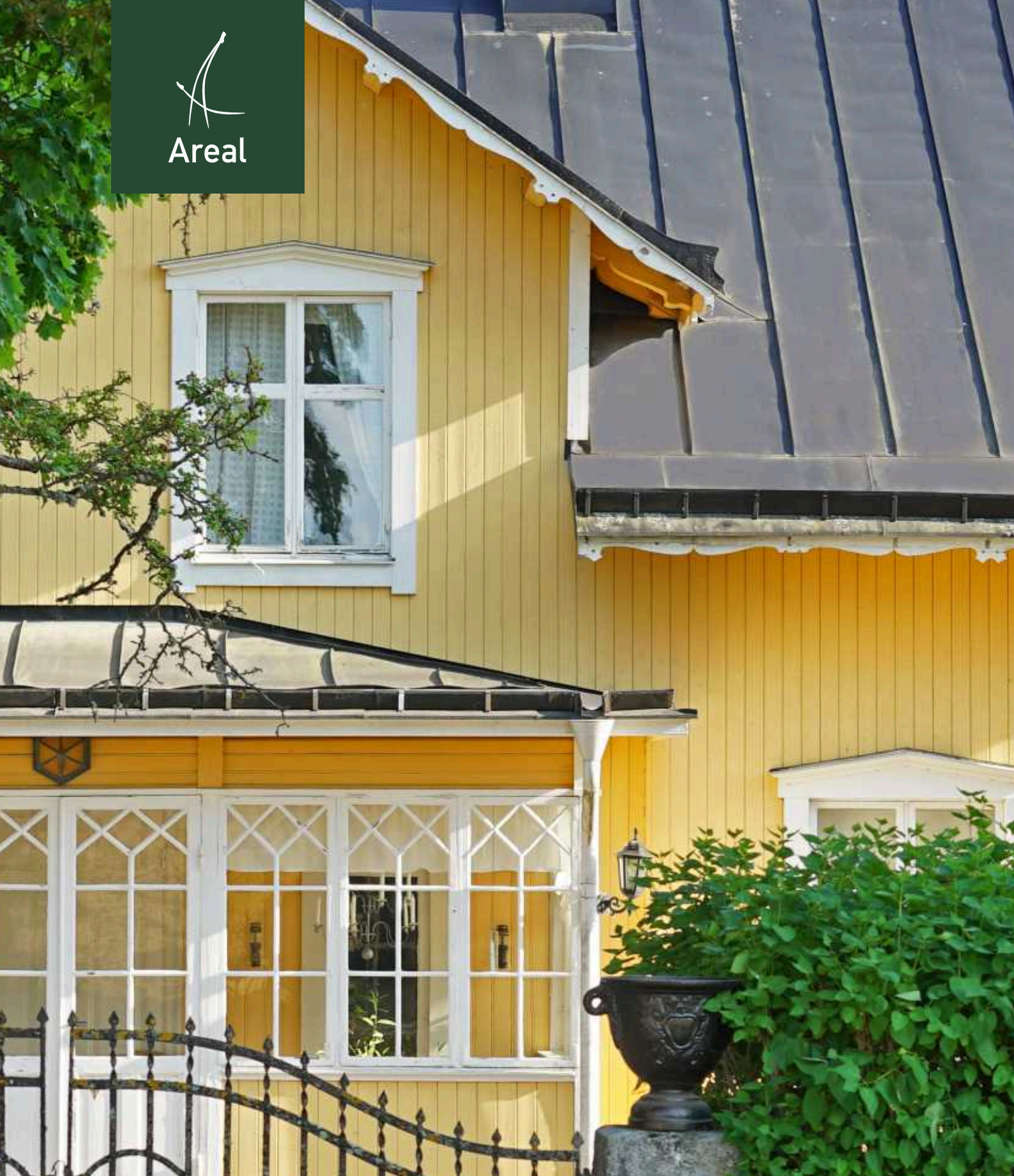




Areal



VIBY GÅRD

— VALLENTUNA | 217 HA —

Vi delar gärna med oss av vår kunskap

Alla vi på Areal är utbildade inom jord eller skog med fötterna stadigt i myllan. Utöver fastighetsmäklare, mäklarassistenter eller auktoriserade redovisningskonsulter är vi allt från agronomer och lantmästare till skogsmästare, jägmästare, skogstekniker och skogsvetare. Under åren har vi haft förmånen att förmedla tusentals jord- och skogsbruksfastigheter. Varje egendom vi förmedlat och varje kund vi samverkat med har lett till nya erfarenheter, djupare insikt och vi har lärt oss en hel del på vägen. På så vis har vi över tid byggt upp en gedigen kunskap om hur vi finner den rätta vägen till en lyckad fastighetsaffär. Vi har även god kunskap om hur ekonomin på bästa vis tas om hand i ett jord- eller skogsbruksföretag. Den kunskapen delar vi gärna med oss av och det gör vi alltid med största tänkbara engagemang. Precis som du har vi ett brinnande intresse för jord- och skogsbruk, jakt, fiske, byggnader och kulturhistoria.



Anrik egendom nära Stockholm

Med fullständigt enskilt och ostört läge på den bördiga slätten i Markims socken i Vallentuna tornar Viby gård upp sig på en höjd i landskapet. Egendomen ligger samlad i ett skifte om drygt 217 hektar med ett vackert gårdscentrum strategiskt beläget i mitten av markerna, södra delarna utgörs av rationell åker och betesmark och norr om gårdscentrum övergår åkermarken till produktiv och välskött skogsmark. Viby gård erbjuder såväl representativt och vackert boende i ett böljande kulturlandskap som möjligheter till rationellt lantbruksföretagande och löpande kassaflöde från bland annat god utdelning från häradsallmänning. Därtill präglas egendomen av fina jaktmarker som bjuder på spännande möten med vilt.



Innehållsförteckning

Historia sid 6

Bostadsbyggnader sid 10

Ekonomibyggnader sid 28

Skog och mark sid 36

Rättsförhållanden sid 40

Försäljningsförutsättningar sid 44

Vägbeskrivning sid 47

Kontaktuppgifter sid 48

Köparens och säljarens ansvar sid 50

Kartor sid 52

Skogsbruksplan sid 54

Skogskarta sid 67

Planskiss Mangårdsbyggnaden sid 68

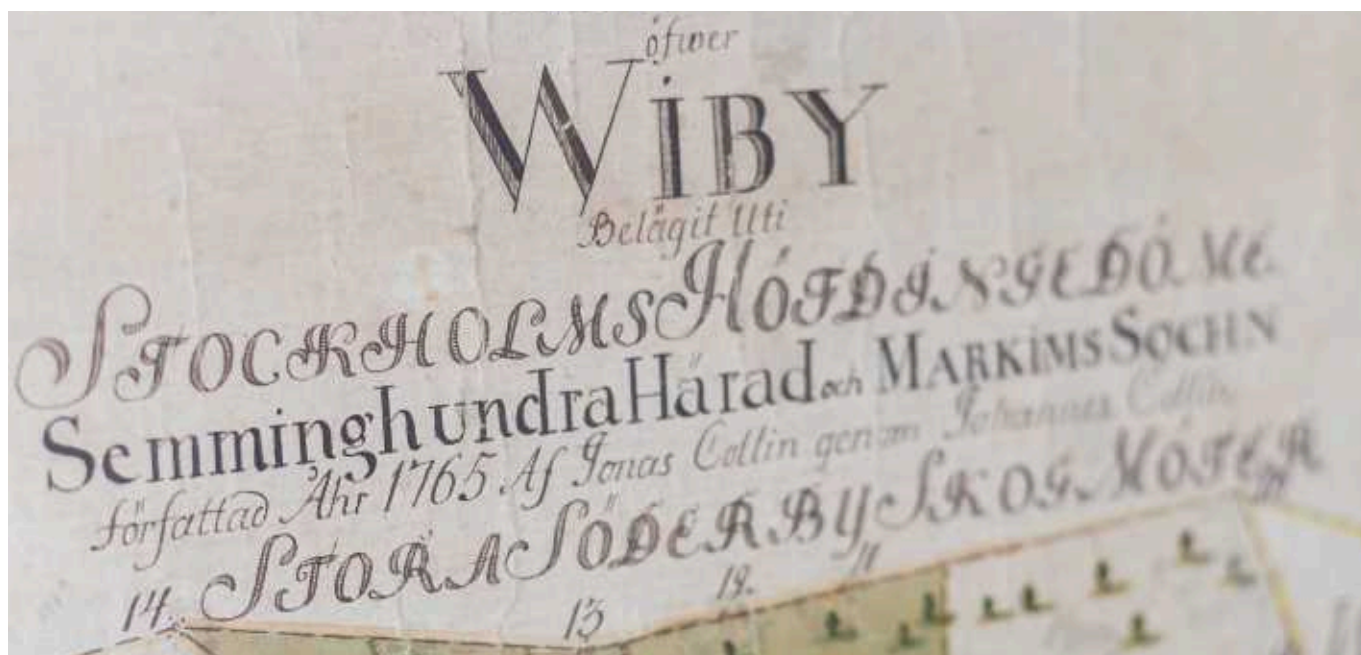
Planskiss Arrendatorsbostaden sid 69



Historia

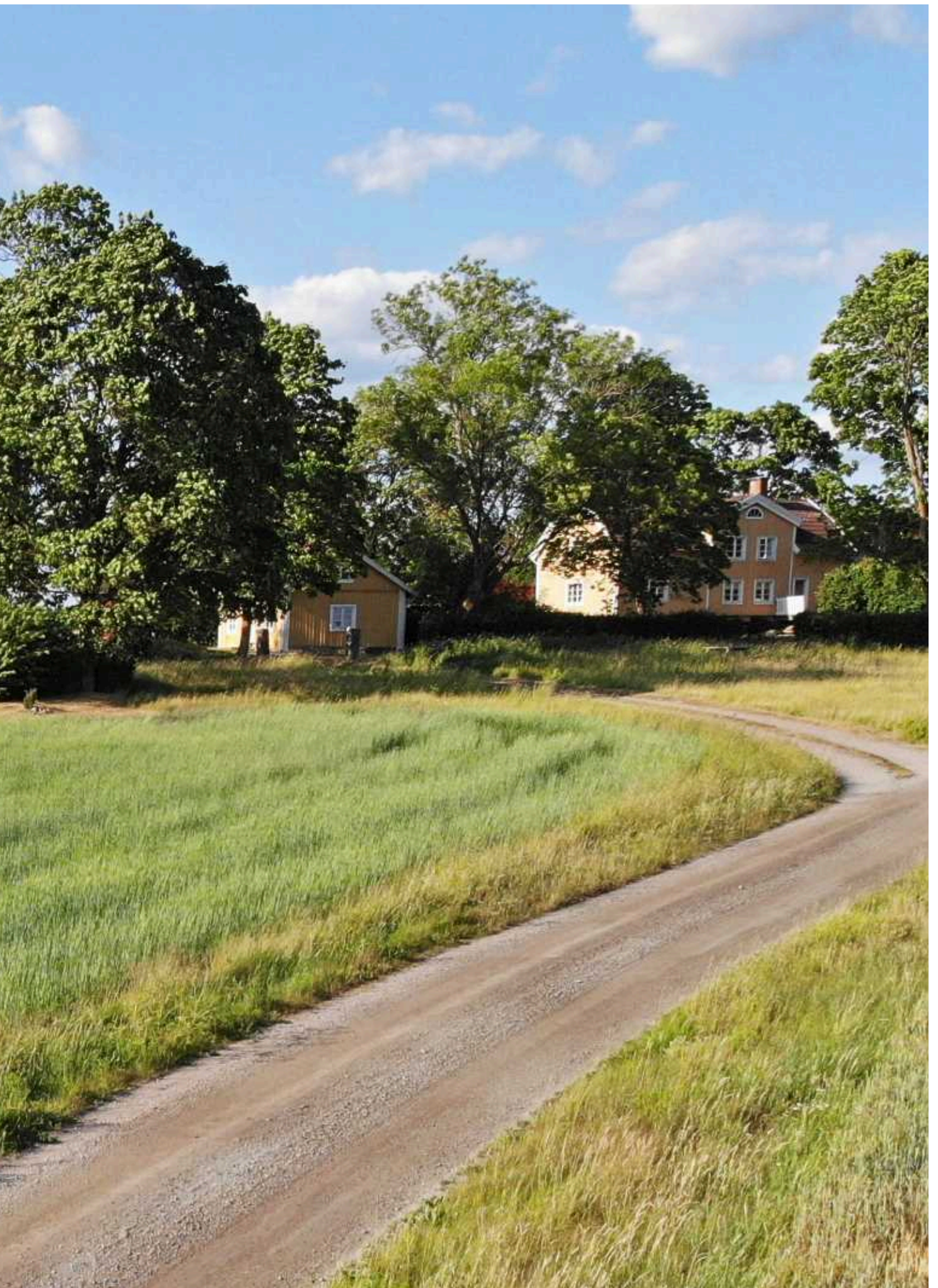
Viby har en lång och rik historia som bland annat fornlämningar från sen bronsålder och tidig järnålder vittnar om. Gården omnämns första gången redan år 1288 i skrift, då kung Magnus Ladulås skänker de första godsens till Sankta Klara Kloster i Stockholm.

Flera gårdar i socknen låg under klostret för att efter Gustav Vasas reformation tillhöra Danvikshemman, där många av gårdarna låg kvar i modern tid, vilket gjort att gårdsstrukturen sett relativt oförändrad ut sedan 1500-talet. Nuvarande ägares släkt kom till Viby 1922 och är nu fjärde generationen på gården, de vill nu lämna över till ny ägare att driva och förvalta gården vidare.











Bostadsbyggnader

Mangårdsbyggnad

Mangårdsbyggnaden är placerad centralt vid gårdscentrum omgärdad av en trädgård och uppvuxna ädellöv och med vacker utsikt över gårdens åkermark. Den är uppförd 1872 och många av ursprungsdetaljerna finns bevarade i form av punchveranda, kakelugnar och snickerier. För den byggnadsvårdsintresserade är detta ett mycket spännande hus som bara väntar på att väckas ur sin Törnrosasömn. Rummen har genomgående högt i tak vilket bidrar till en stor känsla av rymd. Byggnaden har en taxerad boyta om 255 kvm och 39 kvm biyta.

Entré genom punchveranda till stor hall, till vänster passage med tvättmaskin och torktumlare samt pannrum med toalett. Vidare genom passagen nås köket med köksingång, köket har ett äldre men funktionsdugligt skick. Kyl, frys, spis med spiskåpa samt diskmaskin. Äldre vedspis som dock är obesiktigad. Vidare förbi köket finns en stor kammare med fönster i två väderstreck.

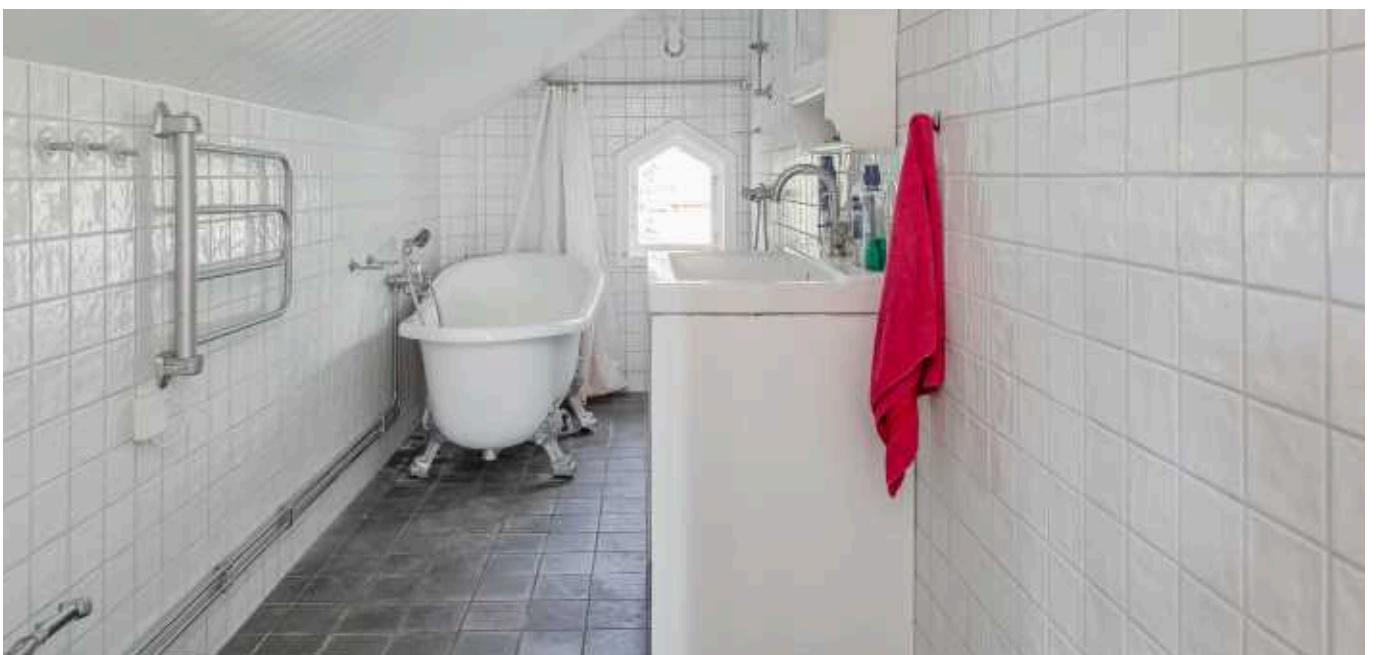
Från punchverandan och hallen finns rakt fram en stor sal med kakelugn och golv av massiv gran. Salen är sammanlänkad med en matsal i västlig riktning med kakelugn. Norr om matsalen finns ett kontor med kakelugn samt förvaring genom serveringsgång.

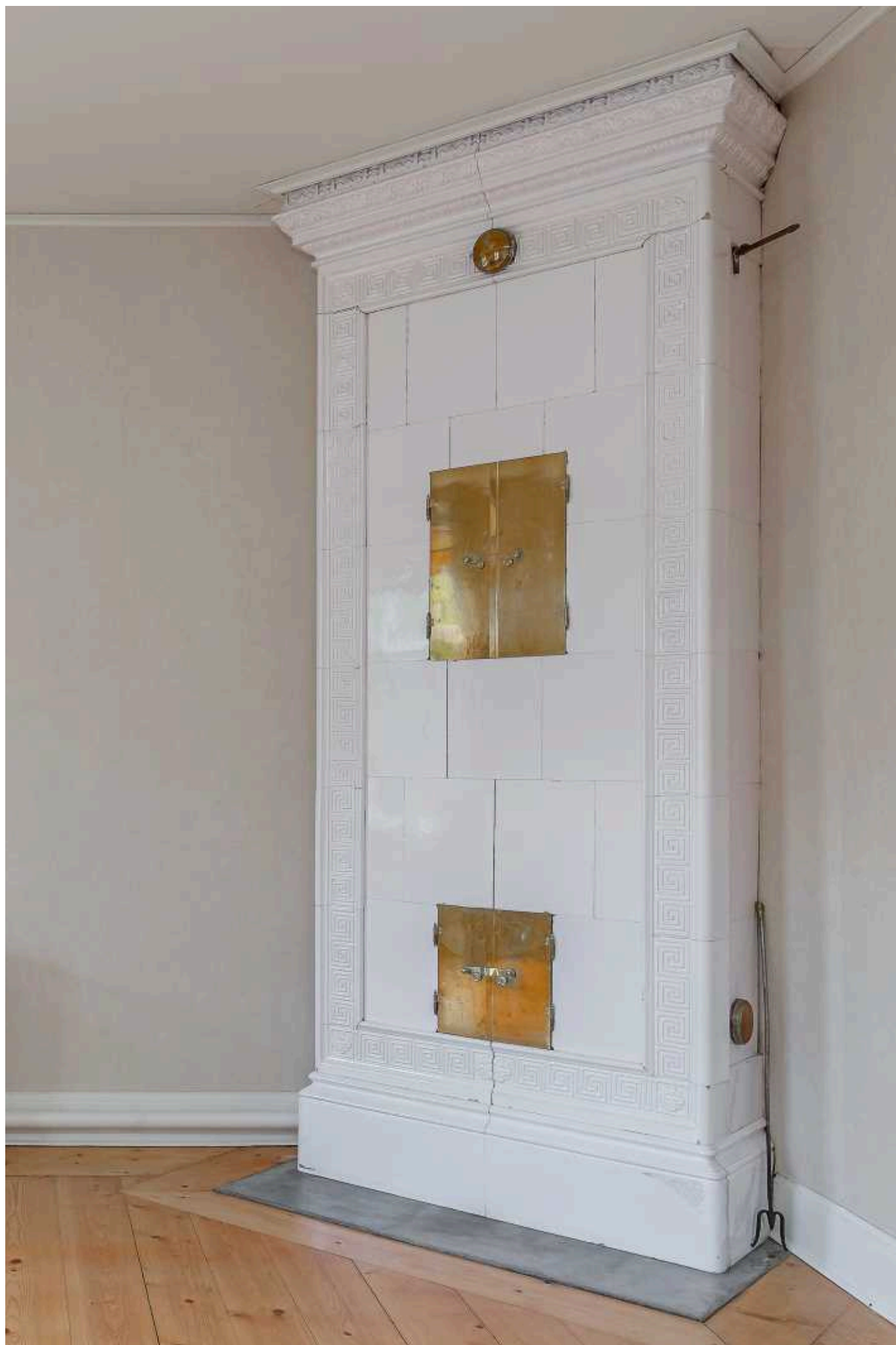
Från trappa i hallen når man övervåningen. Där finns ett vardagsrum med utsikt över gårdsplanen. Till höger från trappen finns en sal med massivt trägolv samt en öppen spis. I västra änden av övervåningen finns två sovrum, varav ett har en kakelugn, vidare finns ett badrum med wc, tvättställ samt badkar. I östra delen finns ett stort sovrum med kakelugn och på vardera sida stora kattvindar.

Huset vilar på en torpargrund med timmerstomme under ett sadeltak klädd i falsad plåt (2011). Utvändigt är byggnaden klädd i stående träpanel (2010). Fönster består av kopplade 2-glasfönster. Ventilation genom självdrag. Uppvärmning genom bergvärmepump med vattenburen värme. Vatten tas genom djupborrad brunn (2022), vattenanalys visar på att vattnet är tjänligt utan anmärkning efter att uranfilter installerats. Stora delar av vattensystemet har bytts ut under 2025. Avloppet sker via trekammarbrunn med infiltration som gjordes 2017. Internet finns via fiber. Överlåtelsebesiktning för byggnaden finns att tillgå av mäklaren på begäran.













Arrendatorsbostaden

Cirka 60 meter väster om Mangårdsbyggnaden finns den så kallade arrendatorsbostaden. Byggnaden är uppförd på 1700-talet. Byggnaden har en uppmätt boarea om 202 kvm och 36 kvm biyta. Byggnaden har liksom mangårdsbyggnaden ett trevlig enskilt läge med utsikt över de egna markerna och har omsorgsfullt renoverats från 2015 och framåt, huset ger ett verkligt välkomnande och ombonat intryck.

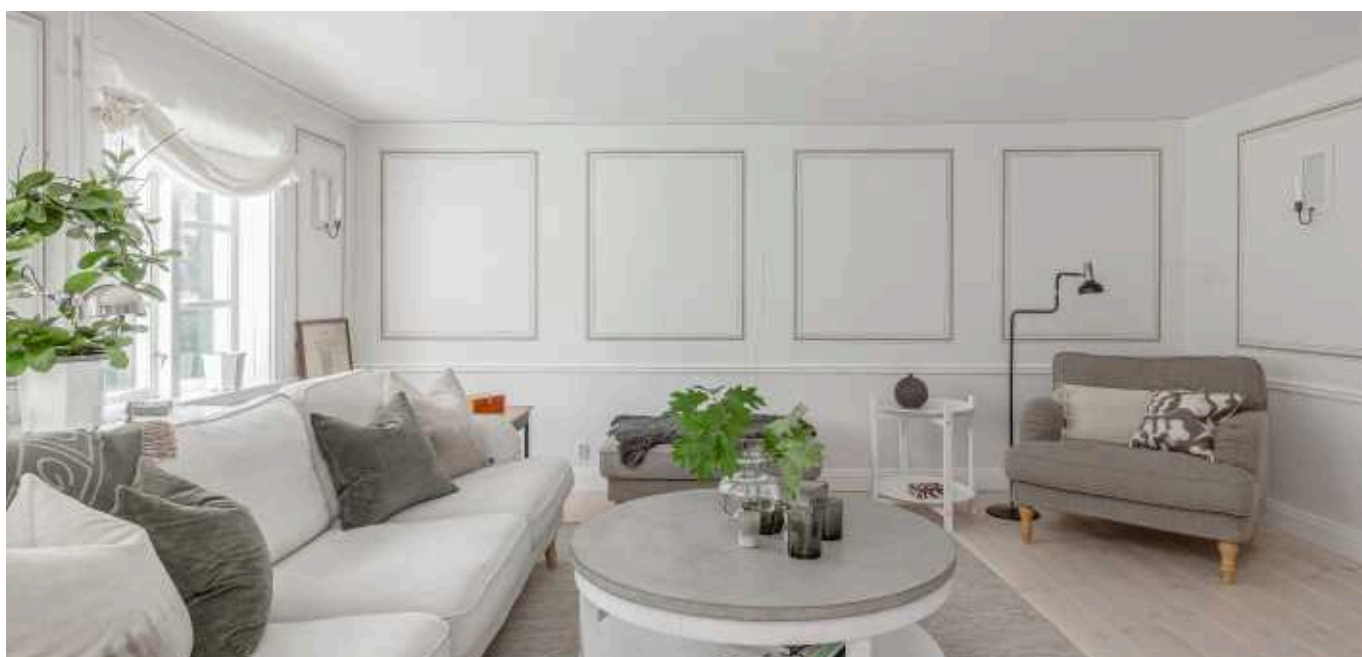
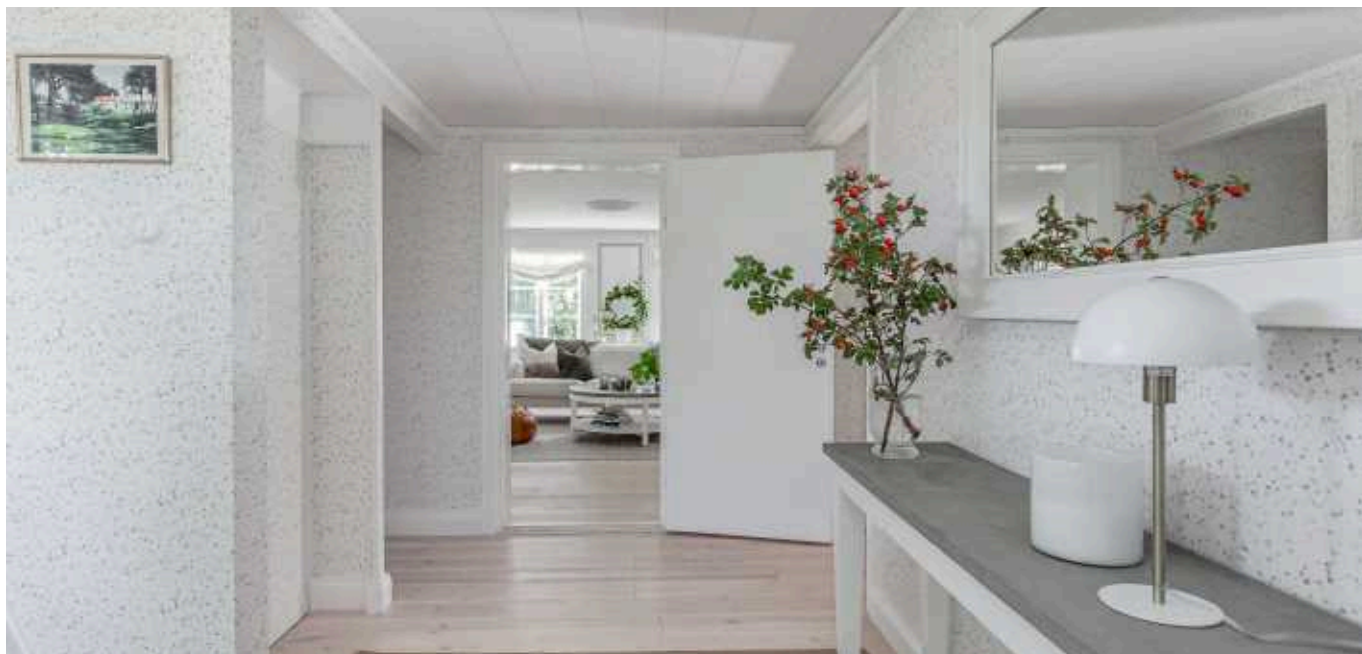
Från gårdsplanen så tar man sig in i till en stor inbjudande hall med förvaringsutrymmen. Rakt fram finns matsalen med betsad trägolv och delikata väggmålningar. I förlängningen av salen till vänster finns en kammare, och vidare vänster finns ett bibliotek/arbetsrum. Från hallen och genom passage till höger finns det rymliga köket som genomgick en fullständig renovering 2015, då även alla vitvaror byttes ut. I köket finns ett skafferi samt köksingång. Från köket når man tvättstugan där även trapp till källaren nås. På källarplan finns hobbyutrymme, ett badrum med dusch, wc, tvättställ samt bastu. Vidare finns även pannrum. Källaren går även att nå genom källaringång.

Från trappen i hallen så når man övervåningen där återfinns en övre hall, badrum samt tre rymliga sovrum. Goda förvaringsutrymmen finns då kattvindarna är värmeisolerade och utgör garderober och förvaringsutrymmen. Från hallen på övervåningen når man även en trevlig balkong.

Byggnaden är rest på torpargrund med senare utgrävd källare med timmerstomme under ett brutet sadeltak belagt med betongpannor (1960-tal). Utvändigt är fasaden klädd i stående locklistpanel (2015). Fönster består av kopplade 2-glasfönster (2015–2017). Ventilation genom självdrag. Uppvärmning genom bergvärmepump med vattenburen värme. Vatten tas genom djupborrad brunn (2022), vattenanalys visar på att vattnet är tjänligt utan anmärkning efter att uranfilter installerats. Avloppet sker via trekammarbrunn med infiltration som gjordes 2017. Internet finns via fiber. Överlåtelsebesiktning för byggnaden finns att tillgå av mäklaren på begäran.















Drängstugan

Beläget emellan mangårdsbyggnaden och arrendatorsbostaden finns den före detta drängstugan som numera är ett nyrenoverat gästhus. Uppförd på torpargrund med timmerstomme. Utvändigt har tak belagts med tegelpannor och fasad klädd i stående träpanel.

Fönster består av kopplade 2-glasfönster. Byggnaden utgörs av ett mysigt kök, ett fräscht nyrenoverat sovrum och tillika badrum med dusch och WC. Byggnadsmåtten uppgår uppskattningsvis till 8X6 meter, invändig area är inte uppmätt.







Arbetarbostaden

Cirka 100 meter öster om arrendatorsbostaden finns arbetarbostaden som är rest på torpargrund med trästomme under ett brutet sadeltak av plåt. Byggnaden utgörs på nedervåning av hall, vardagsrum och kök samt ovanvåning med hall, sovrum och badrum med dusch och wc. Den taxerade boarean uppgår till 40 kvm. Byggnaden har tidigare varit uthyrd men är för närvarande vakant.

Vatten tas genom djupborrad brunn (2022), vattenanalys visar på att vattnet är tjänligt utan anmärkning efter att uranfilter installerats. Avloppet sker via trekammarbrunn med infiltration som gjordes 2017. Internet finns via fiber.

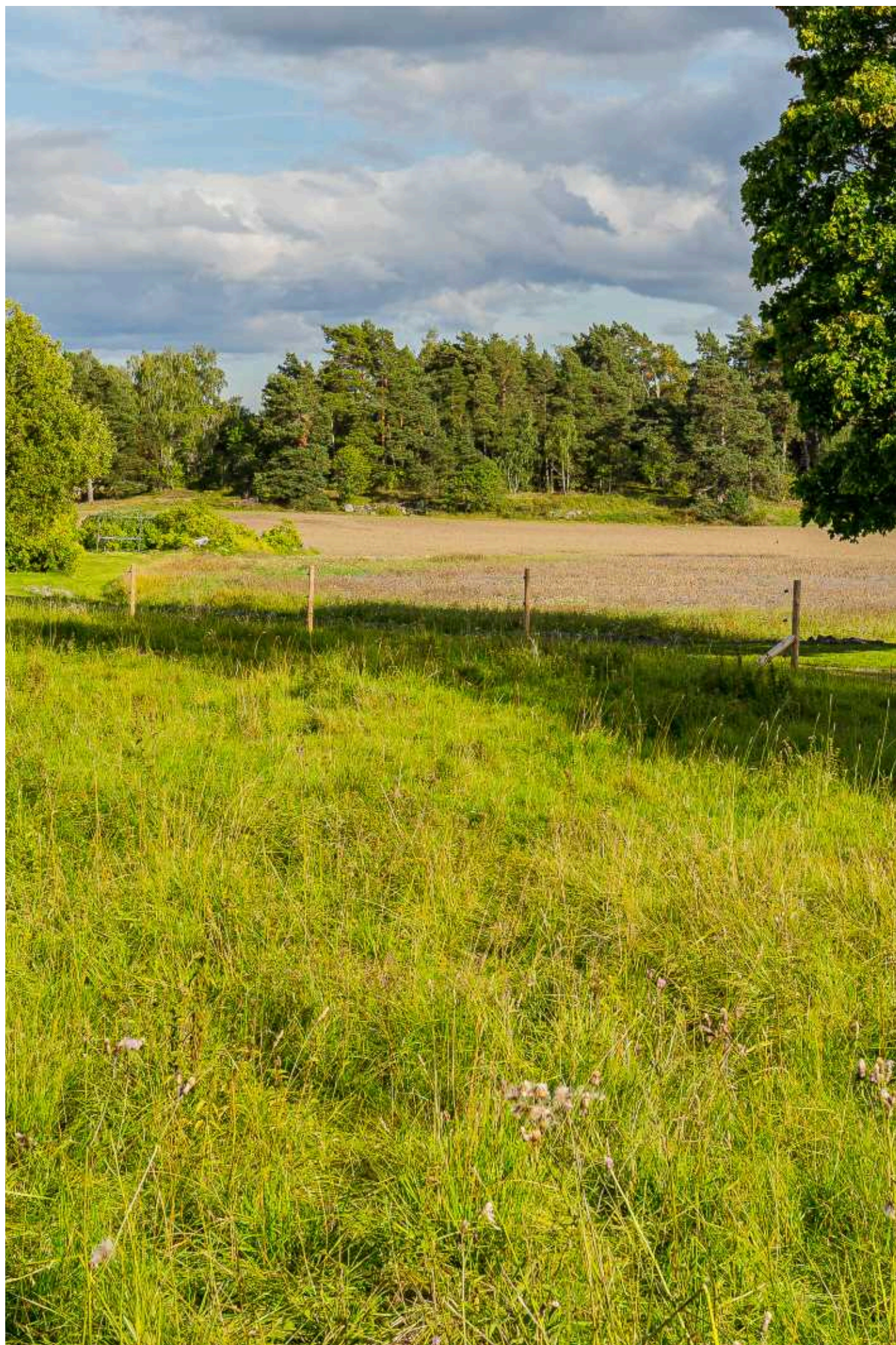
Energideklaration och byggnadsbesiktning

Energideklaration är ej upprättad och kommer ej att upprättas av säljaren innan överlåtelsen.

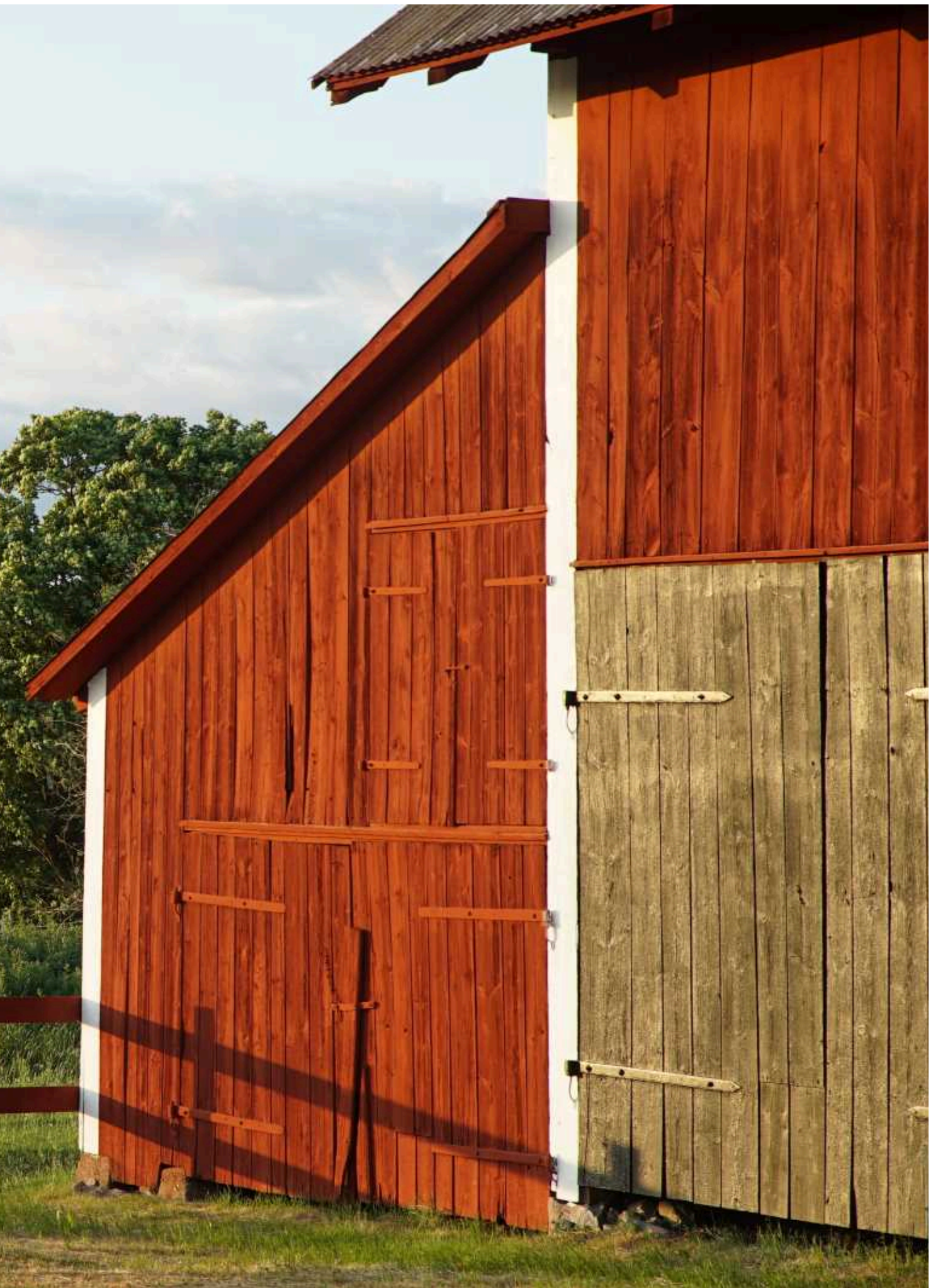
Byggnadsbesiktning finns för arrendatorsbostaden och mangårdsbyggnaden, kontakta mäklaren för att ta del av byggnadsbesiktningar.

I köpekontraktet kommer det att skrivas in en klausul som gör att köparen ej kan upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad efter fastighetsköpet.











Ekonomibyggnader

Magasin mangårdsbyggnaden

Äldre spannmålsmagasin i två plan, uppfört i liggande timmer på stenplintar. På taket ligger betongtegelpannor. Byggnaden används i dag till förvaring. På västra sidan av byggnaden finns två jordkällare. Byggnadsmåtten uppskattas till 12X9 meter.

Gamla ladugården

Strax norr om mangårdens magasin finns en äldre ladugårdsbyggnad. Uppförd på stensatt grund med stolpverk i trä. Utvändigt klädd i stående träpanel och tak av plåt. Byggnaden utgörs av äldre stalldel med gjutet golv och skulld på oandel. Används i dagsläget till förvaring men är i behov av översyn. Byggnadsmåtten uppskattas till 20x10 meter.

Ligghall

Norr om mangårdsbyggnaden finns en ligghall för nötkreatur uppförd 1992 på gjuten platta med stomme av trä. Klädd i stående träpanel och tak beklädd i plåt. Byggnaden har en öppen långsida med foderbord och vattenkoppar. Gödselbrunn på västra kortsidan. Byggnadsmåtten uppskattas till 10X35 meter. Ligghallen med anslutande gödselbrunn ingår i arrendet avseende betesmark.

Lilla garaget

Mellan arrendatorsbostaden och ligghallen finns ett garage uppförd på stensatt grund med murad stomme. Fasaden är delvis putsad och delvis klädd i träpanel. Tak klädd i plåt. Byggnadsmåtten uppskattas till 12X7 meter.

Magasin arrendatorsbostaden

Framför arrendatorsbostaden finns ett äldre spannmålsmagasin. Uppförd på plintgrund med timmerstomme och tak belagd med betongtegelpannor. Byggnadsmåtten uppskattas till 12X7 meter.







Gamla stallet

Strax norr om arrendatorsbostaden finns en ekonomi-byggnad uppförd på stensatt grund med timmerstomme. Utvändigt klädd i stående träpanel och tak av plåt. Byggnaden utgörs av delvis äldre vagnslider och före detta ladugård/stall som idag fungerar som förråd. Byggnadsmåtten uppskattas till 12X30 meter.

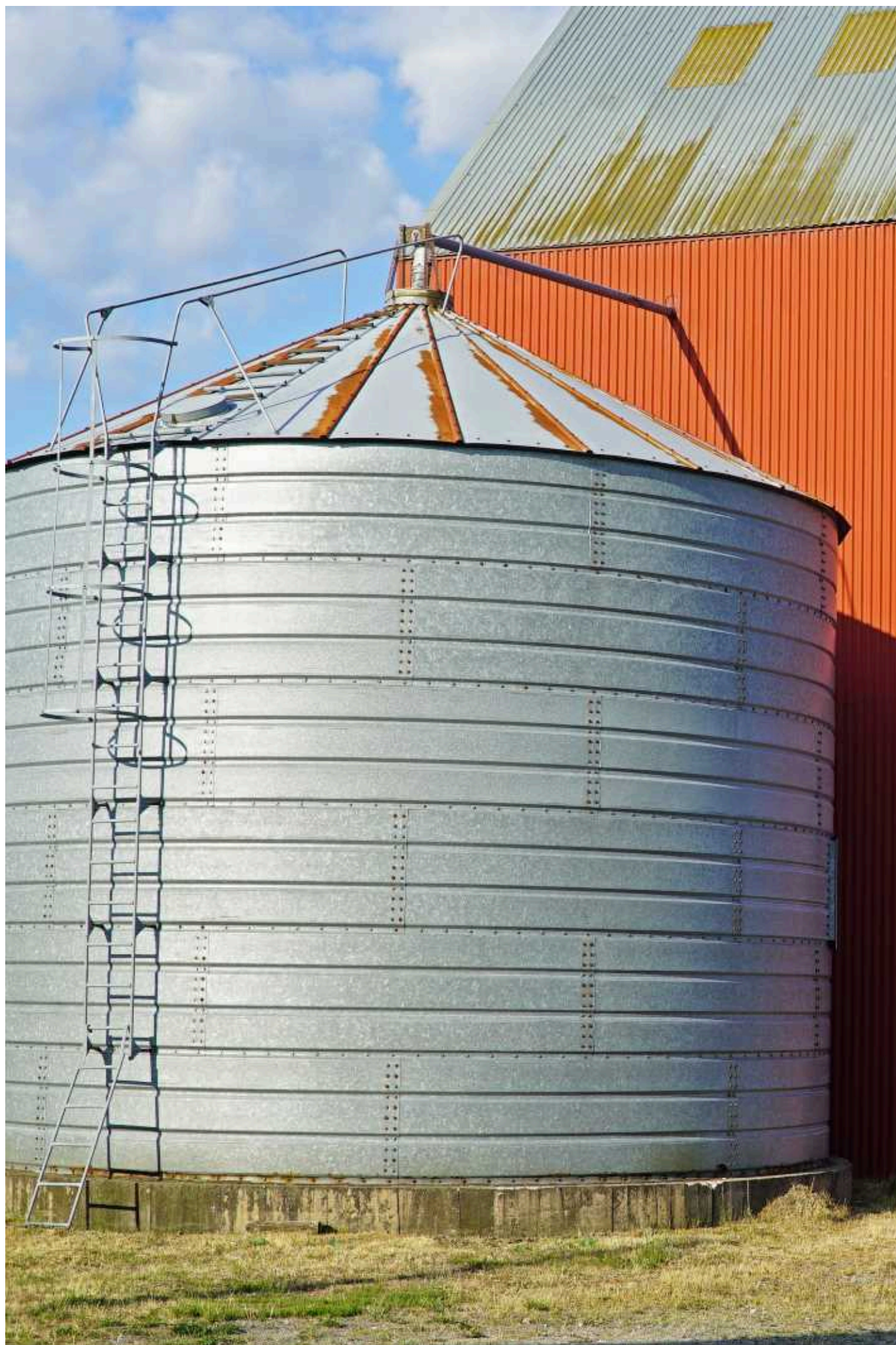
Garage/Verkstad

Söder om logen finns ett garage/verkstad. Byggnaden är uppförd på plintgrund med timmerstomme med tak av plåt. Invändigt finns en verkstad med gjutet golv samt förvaringsutrymmen. Byggnadsmåtten uppskattas till 18X8 meter.

Tork

Söder om grisstallarna finns en äldre spannmålstork, uppförd på gjuten platta med stomme i trä 1974. Utvändigt har byggnadens fasad och tak klätts i plåt. Torken har gjutet golv invändigt med tippgrop och 4 spannmålsfickor samt två utlastningsfickor. Utanför torken finns en äldre spannmålssilo, silon har ej använts på länge och skicket är oklart. Torken nyttjas i dagsläget av åkermarksarrendatorn för i- och urlastning.







Grisstall

Nordväst om mangårdsbyggnaden finns ett äldre grisstall som stått oanvänt en längre tid. Byggnaden är uppförd på gjuten platta med trästomme 1976. Utvändigt klädd delvis med plåt och delvis med träpanel samt tak i korrugerad plåt. Invändigt utgörs byggnaden av två avdelningar, inredningen från grisproduktionen finns fortfarande kvar. I östra delen av byggnaden finns kontor och ombytesrum samt styrningsenhet till foderkök. Byggnadsmåtten uppskattas till 53X15 meter exklusive kontorsdelen.

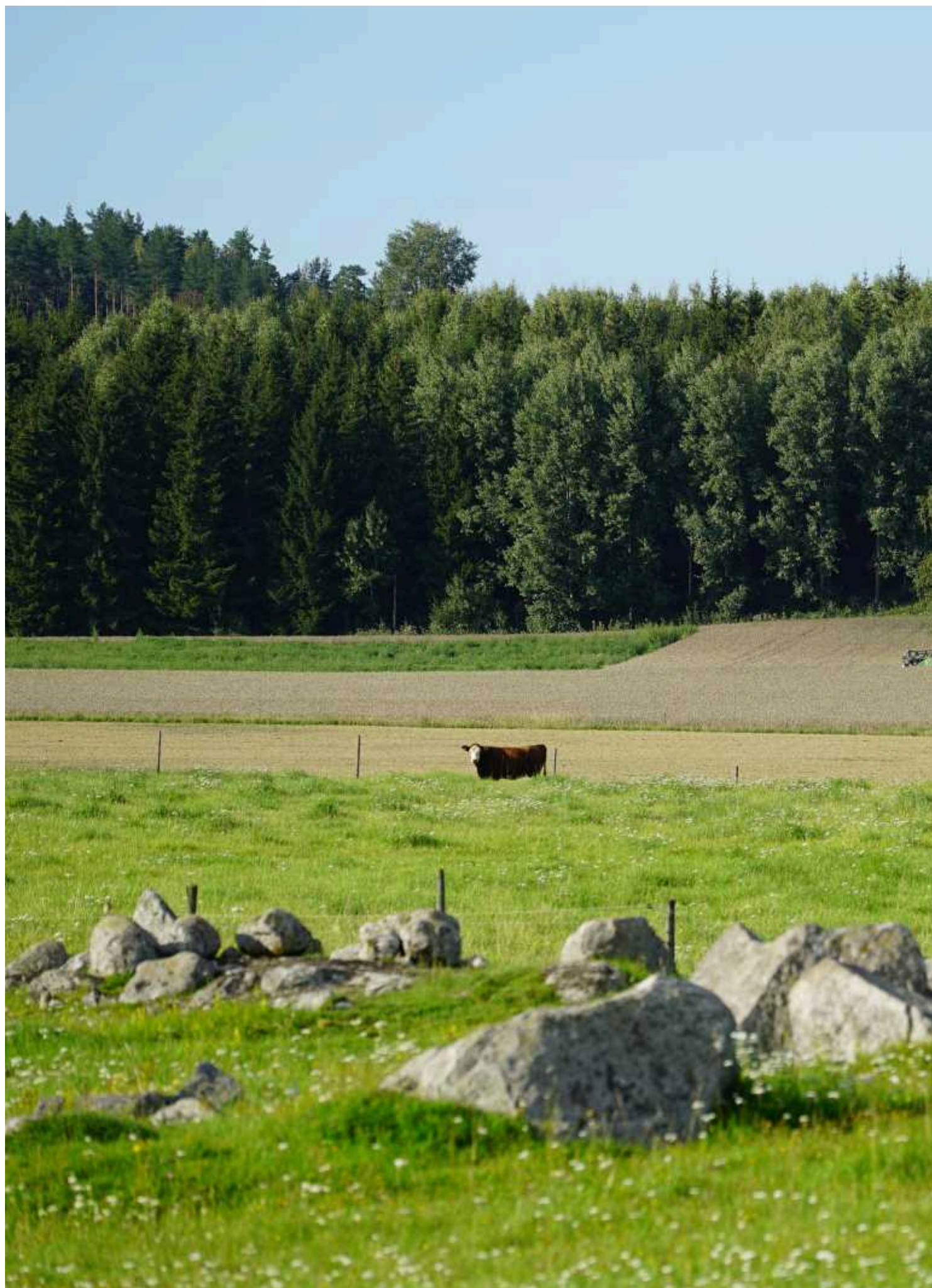
Maskinhall

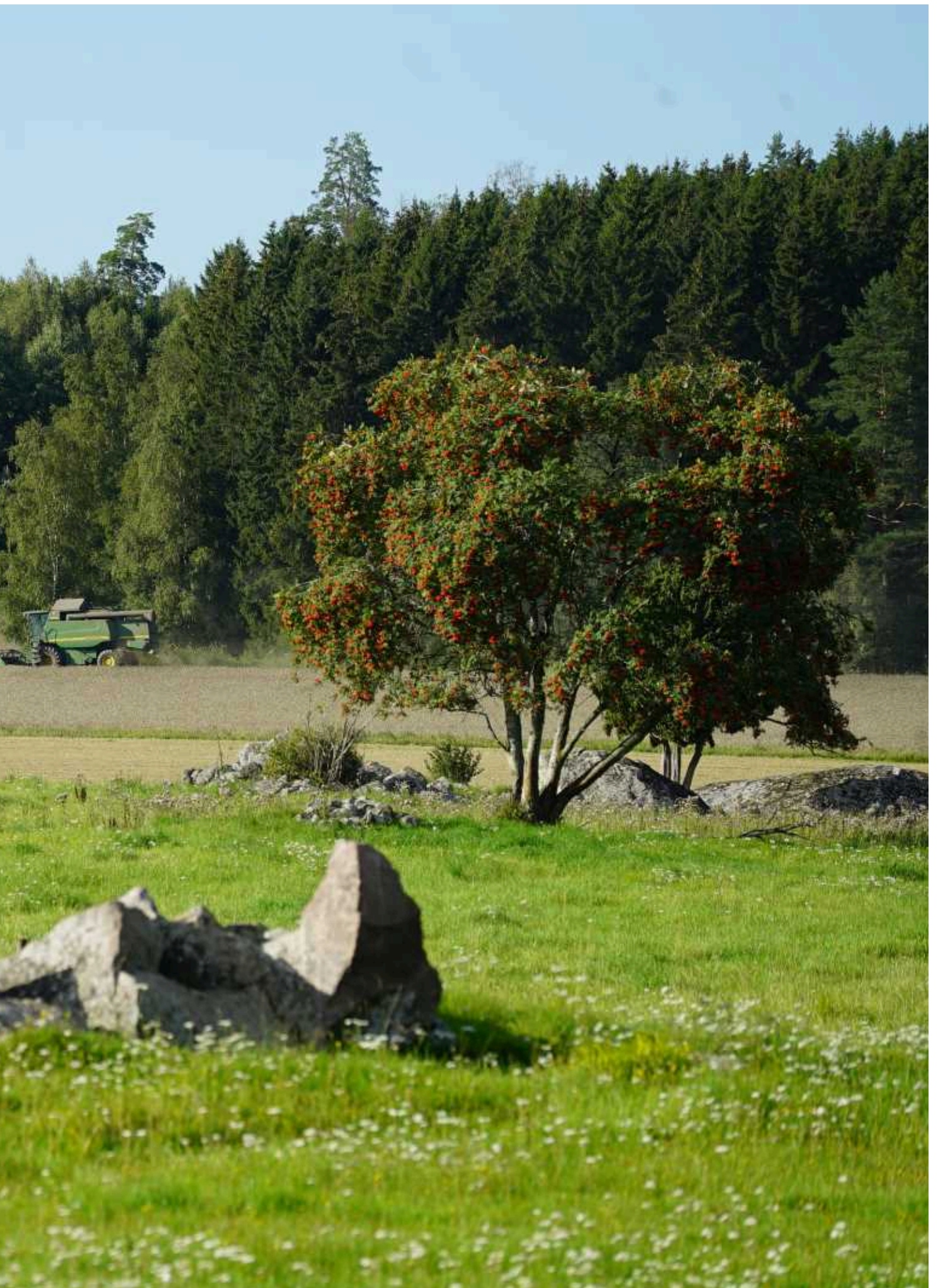
Öster om grisstallarna finns en rejält tilltagen maskinhall. Uppförd 1984 på gjuten platta med stålstomme. Utvändigt klädd i plåt på fasaden och på taket. Byggnadsmåtten uppskattas till 36X18 meter och har rejäla portar om 4 meters höjd.

Vidare finns på gården flertalet mindre komplementbyggnader såsom jordkällare, vedbod, mjölkrum etcetera.











Skog och mark

Åker- och betesmark

På Viby är uppdelningen mellan skog och inägomarken tydlig. Inägomarken ligger samlad i fina skiften i södra delen samt runt gårdscentrum, för att i norr övergå till skog. Inägomarkens areal uppgår enligt skogsbruksplanen till 76,9 ha, där dock en stor andel övrig mark bedöms utgöra betesmark. Av inägomarken uppgår ca 74,39 ha till åkermark enligt arrendekontraktet sam baserts på sam-ansökningar.

Enligt arrendekontraktet för betesmark uppgår den samlade arealen till ca 14 ha. Åker- och betesmarken är för närvarande utarrenderad till två olika arrendatorer. Enligt uppgift från en av arrendatorerna är större delen av åkermarken täckdikad och fungerande. Enligt SGUs jordartskarta består jordarna i huvudsak av finlera.







Skogsmark

Skogsmarken ligger samlad i norra delen av egendomen, marken är kuperad och en skogsväg går igenom skiftet vilket skapar bra förutsättningar för att sköta skogen rationellt men också kunna bedriva jakt effektivt inom egendomen. Skogensmarken består av både magrare hållmarker på höjderna till mycket bördigare skiften i dalarna, vilket ger en trevlig och varierad skog att vistas i. Skogen på egendomen utgörs av de flesta åldersklasser, men en stor andel består av G1-skog, vilket borgar för fin tillväxt under kommande år.

En inventering har gjorts av skogen och en skogsbruksplan upprättades av Foran Forest under sommaren 2023 och är därefter uppdaterad i september 2025. Den produktiva skogsmarkens areal uppgår till 115,8 ha och det totala virkesförrådet bedöms uppgå till 14 790 m³sk vilket ger ett medeltal om 128 m³sk / ha. Medelboniteten är bedömd till 6,1 m³sk per ha och år. Den förväntade tillväxten under planperioden är 604 m³sk per år om föreslagna åtgärder följs. Avverkningsförslaget under planperioden uppgår till 4 461 m³sk, varav 2 610 m³sk avser förnygringsavverkning och 1 851 m³sk gallring. Trädslagsfördelning består av tall 46 %, gran 41 % och löv 13 %. För mer information se bifogad skogsbruksplan.

Nyckelbiotoper och naturvärden

På egendomen finns en nyckelbiotop registrerad, den återfinns i östra delarna i mitten av skogsmarken och utgörs av blandskog på bergbunden hållmark om ca 5,5 ha. Det finns även två områden i norra delarna som är registrerade med höga naturvärden. Källa: Se Skogsstyrelsen, skogens Pärlor. Se avdelning 26 i skogsbruksplanen.

Jakt

Att få jaga på en egendom som denna, med både öppna fält och skogsmark borgar för många trevliga jakttillfällen på många olika sorters vilt. Dess goda arrondering, där all mark finns samlad i ett och samma skifte skapar även goda förutsättningar att jaga med hund. I området finns förutom sedvanligt småvilt även vildsvin, älg och sporadiskt med kronhjort.

Jakten har varit upplåten till ett lokalt jaktlag, men kan vara tillgängligt för ny ägare från och med 2026-07-01.







Rättsförhållanden

Fastighet

Vallentuna Viby 1:1

Vallentuna Viby 2:1

Markim socken.

Ägare

Johansson, Maria Charlotta 1/3-del

Stannow, Anna Elisabeth 1/3-del

Herner, Sara Margareta 1/3-del

Areal

Areal enligt upprättad skogsbruksplan.

Produktiv skogsmark: 115,8 ha

Inägomark: 76,5 ha

Övrig landareal: 25,1 ha

Summa landareal: 217,4 ha

Taxeringsvärde

Vallentuna Viby 1:1 och 2:1 är samtaxerade som bebyggd lantbruksenhet (typkod 120). Beslutsår 2025. Taxeringsvärden enligt nedan.

Småhusmark: 5 783 000 kr

Småhusbyggnad: 9 162 000 kr

Skogsmark: 8 111 000 kr

Skogsimpediment: 19 000 kr

Åkermark: 8 832 000 kr

Betesmark: 694 000 kr

Ekonomibyggnad: 3 331 000 kr

Summa: 35 932 000 kr

Inteckningar/lån

Fastigheterna är intecknade med sju pantbrev om totalt 1 700 000 kr. Inga lån skall övertas av köparen.

Servitut/nyttjanderätter m.m.

Fastigheten berörs enligt fastighetsregistret inte av inskrivna servitut eller nyttjanderätter.

Oinskrivna nyttjanderätter:

Arrendeavtal föreligger avseende 14 hektar betesmark samt den ligghall som nämns ovan, även upplag för foder intill ligghall får nyttjas av arrendatorn. Arrendet gäller årsvis med brytpunkt den 16 juni.

Arrendeavtal föreligger avseende 74 hektar åkermark samt torkanläggningen som nämns ovan, arrendet gäller med femårsperioder, arrendet tillträdades 2011 och är förlängt till och med 2027-03-14.

Hyresavtal föreligger avseende Mangårdsbyggnaden som är uthyrd tills vidare till ett företag.

Jakträtten är upplåten årsvis till lokalt jaktlag.





Inskrivningar/anteckningar

I övrigt berörs fastigheten inte av övriga inskrivningar eller anteckningar enligt fastighetsregistret.

Gemensamhetsanläggningar, samfälligheter m.m

Fastigheten har ett skattetal om 2 Mantal och har del i följande registrerade samfälligheter och gemensamhetsanläggningar.

Vallentuna Viby S:1 (100%) – Avser markområdet i södra delen av egendomen.

Vallentuna S:3 (100%) avseende vägar inom fastigheterna Viby 1:1 samt Viby 2:1.

Vallentuna Viby GA:1 – Avser väg. Gården har sammanlagt 146/364-del av berörd sektion av gemensamhetsanläggningen.

Fastigheten har andel (2,0 mantal) i Seminghundra Häradsallmänning vilket genererar en årlig utdelning om ca 65 000 kr.

Gården har även andel i Å-förening, avseende dränering. Andelstal är inte känt.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fastigheten saknar planer och bestämmelser som finns registrerade i fastighetsregistret. Däremot lämningar i form av nio registrerade fornlämningar. Dessa är i huvudsak samlade kring södra delarna av egendomen. Det finns också ett flertal kulturlämningar. Läs mer på Riksantikvarieämbetets "Fornsök", www.fmis.raa.se.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk person. Förvärv av juridisk person (exempelvis aktiebolag) alltid kräver förvärvstillstånd.





Försäljningsförutsättningar

Förfarande

Fastigheten försäljes genom öppen anbudsgivning. Öppen anbudsgivning innebär att intressenter som inkommit med skriftligt anbud får veta nivå på högsta anbud samt antal ingivna anbud.

Anbud skall inges skriftligen via e-mail eller post och lämpligast på bifogad blankett, därtill skall bankreferens eller motsvarande lämnas.

Eventuella villkor från anbudsgivare skall framgå av anbudet. Efter anbudstidens utgång vidtar slutbudgivning mellan de, av säljaren godkända, anbudsgivare som inkommit med anbud och önskar delta.

Buddag

Skriftligt anbud skall vara Areal i Stockholm tillhanda senast torsdagen den 16 oktober 2025.

Fri prövningsrätt

Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under processens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

Ett lämnat anbud på fast egendom är inte bindande. Köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpehandling.

Villkor

Förutsättningarna för försäljningen framgår av denna beskrivning samt eventuell tilläggsinformation.

10 % av köpeskillingen erläggs som handpenning vid kontraktstecknandet. Resterande belopp erläggs på tillträdesdagen.

Undersökningsplikt/besiktning

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Fastighetsmäklaren uppmanar köparen i enlighet med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen att noggrant undersöka fastigheten innan ett förvärv. Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten.

För vidare information om undersökningsplikt m.m. se bilagt informationsblad.

En skogsbruksplan är enbart en okuläruppskattning av skogens volym, ålder, trädslagsfördelning m.m. och grundar sig således ej på någon exakt mätningsslag. Det åligger köparen att själv, eller med sakkunnig, kontrollera skogstillståndet inom fastigheten. I köpekontraktet kommer det att skrivas in en klausul där det betonas att de lämnade uppgifterna om skogen är ungefärliga och inte innefattar någon garanti.

Köparen har undersökningsplikt avseende plan- och bygglovsbestämmelser samt eventuella vindkrafts-etableringar i området.

Råd

Behöver du hjälp med att tolka skogsbruksplan, förstå EU-stödregler, skattefrågor, upprätta skriftlig boendekostnads-kalkyl m.m. Kontakta då ansvarig fastighetsmäklare så får du hjälp.



Friskrivning

En friskrivningsklausul kommer att finnas med i köpekontraktet där säljaren friskriver sig från fel eller brister i fastigheten. En köpare skall vara medveten om att en friskrivning av detta slag är mycket långtgående.

Prisidé

Fastigheten säljs med en prisidé om 45 000 000 kr.

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse.

Städning

Ekonomibyggnader, uthus och mark överlåtes utan städning. Ej uthyrda bostadshus överlåtes i välstädat skick. Den lösa egendom som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på fastigheten övergår till köparen.

Visning

Enskilda visning av fastighetens byggnader sker efter tidsbokning med ansvarig fastighetsmäklare. Besiktning av mark sker på egen hand, alternativt enligt överenskommelse med undertecknad fastighetsmäklare. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda samt skog.







Vägbeskrivning

Fastigheten är belägen norr om Vallentuna, strax nordöst om Markims kyrka, i Vallentuna kommun.

Från E18/Norrtäljevägen, kör norrut och tag avfart 185 mot Vaxholm/Vallentuna/Arninge S, sväng vänster mot Arninge och följ väg 264 mot Vallentuna, i Vallentuna tag höger till Lindholmsvägen och följ vägen förbi Lindholmens tätort, strax efter tätorten håll till vänster och tag sedan vänster mot Markims kyrka, följ vägen cirka 1 km och tag sedan höger mot Vaxtuna, följ vägen cirka 2 km och sedan är du framme på gården.

Från E4 Hagalund, kör norrut mot Upplands Väsby, ta avfart 176-Trafikplats Glädjen in på väg 268 mot Vallentuna/Upplands Väsby N C. Fortsätt på väg 268/Stockholmsvägen drygt 1,5 km och ta sedan höger ut på Almungevägen, följ vägen ca 6 km. Ta sedan höger vid skylt mot "Markim/Frösunda". Fortsätt sedan på Markimvägen 7 km, strax efter du passerat Husby tar du vänster vid skylt Lunda. Efter 1,5 km ser du skylt mot Viby, följ vägen 1 km och sedan är du framme på gården.

Se även nedanstående koordinater samt bilagt kartmaterial för att orientera er till och på fastigheten.

Koordinater

SWEREF 99 TM, N = 66 14 085, E = 67 32 63. Koordinater infart av skogsbilväg.

SWEREF 99 TM, N = 66 12 665, E = 67 35 33. Koordinater till gårdscentrum.





Information i denna beskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i detta material ansvaras ej. Ej heller för händelse som ägaren eller Areal icke kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar. Ägaren och/eller Areal förbehåller sig rätten att ändra beskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån de anser erforderligt, utan särskilt meddelande.

Copyright: Areal i Sverige AB, 2025 Text: Victor Vretlund och August Häger Foto: Victor Vretlund, August Häger och Patrik Lindholm
Layout: Moa Linder © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Stockholm

Ansvarig mäklare



Victor Vretlund
Skogsmästare
Reg. fastighetsmäklare
070-770 38 32
victor.vretlund@areal.se



August Häger
Agronom
Reg. fastighetsmäklare
070-492 34 44
august.hager@areal.se



Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick, budgivning mm

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten.

För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med på grund av fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig.

Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera svårtillgängliga utrymmen och områden av fastigheten. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fukt- och rötskador samt sättningar och andra skador i grunder på byggnader, vatten- och avloppsanläggningar, fastighetsgränser och virkesförråd, skador på växande skog, tillgång till skogsvägar, dränering av åkermark, maskinell utrustning i ekonomibyggnader, grundförhållanden mm.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudet i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller

borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Köparen måste räkna med att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita så kallad besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återopa upptäckta fel och begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenombgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens

undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet.

Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat oederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Information om budgivning

Ett bud (ibland används även benämningen anbud) är inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några

krav. Mäklaren skall ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren och det gäller även om ett bud lämnats på ett sätt som inte motsvarar det som bestämts. Det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte, inte mäklaren. Mäklaren ska informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren men också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras. Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Säljaren behöver heller inte motivera sitt val av köpare. Vidare är säljaren inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter. Som spekulant kan man inte heller räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

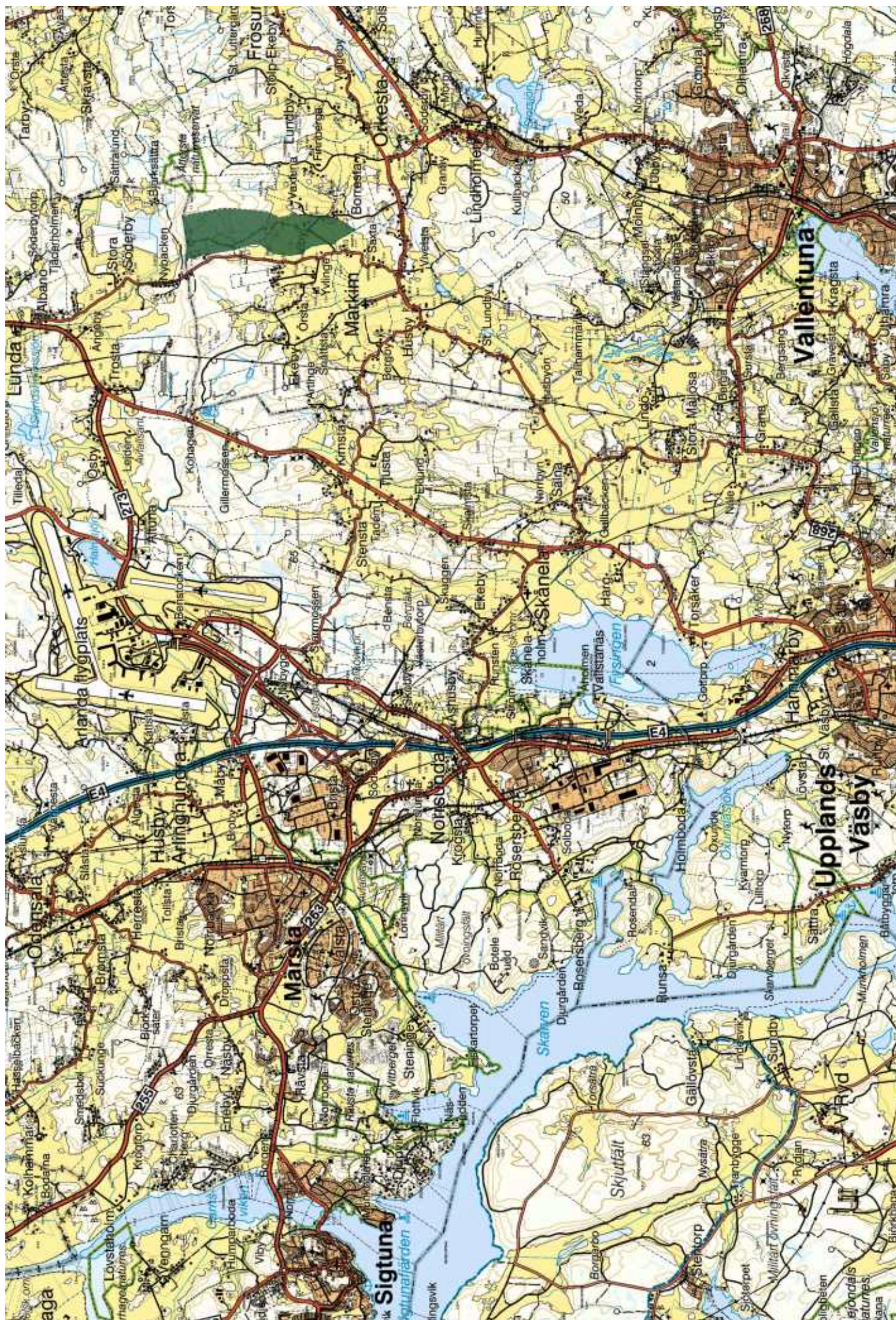
En fastighetsmäklare är skyldig enligt lag att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanter namn, kontaktuppgifter samt bud med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella villkor om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts.

ID-kontroll

ID-kontroll av köparen kommer att ske före köpehandlingens undertecknande med hänvisning till "Lag om åtgärder vid penningtvätt".

Upplysning om sk sidoverksamhet

Ansvarig fastighetsmäklare förmedlar annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB och erhåller för denna förmedling en ersättning enligt vad som föreskrivs på <https://www.hemnet.se/artiklar/guider/2021/02/19/forsaljningssamarbete>

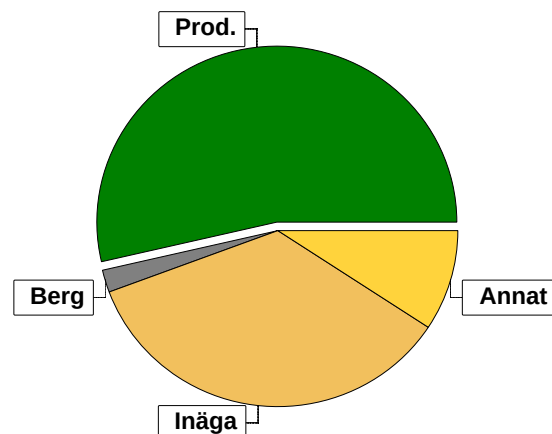




Sammanställning över fastigheten

Arealer

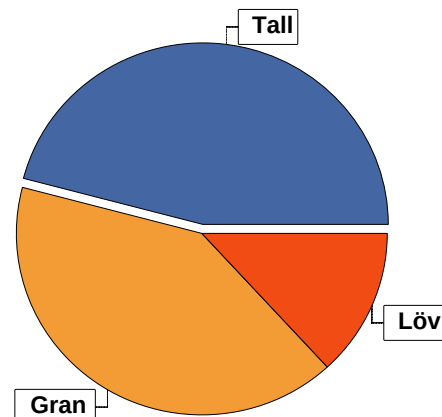
	hektar	%
Produktiv skogsmark	115,8	53
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	4,5	2
Inäga/åker	76,5	35
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	1,9	1
Annat	18,7	9
Summa landareal	217,4	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt			
m³sk	14790		
Medeltal			
m³sk per hektar	128		

	m³sk	%	ha
Tall	6919	46	57,9
Gran	6013	41	39,0
Löv	1858	13	18,9



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
6,1

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2023-08-01 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
604

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	2610
Gallring	1851
Totalt under perioden	4461

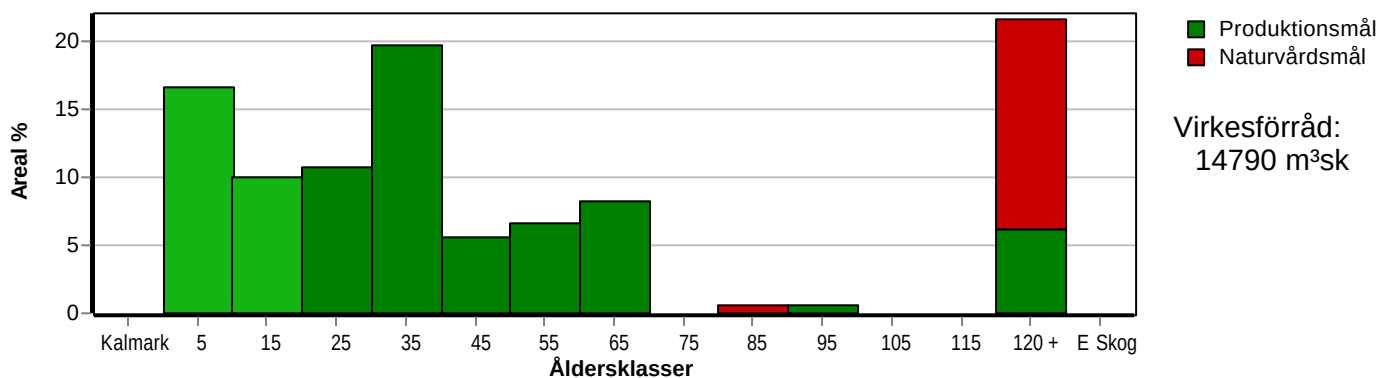
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk
634
m³sk per ha
5,5

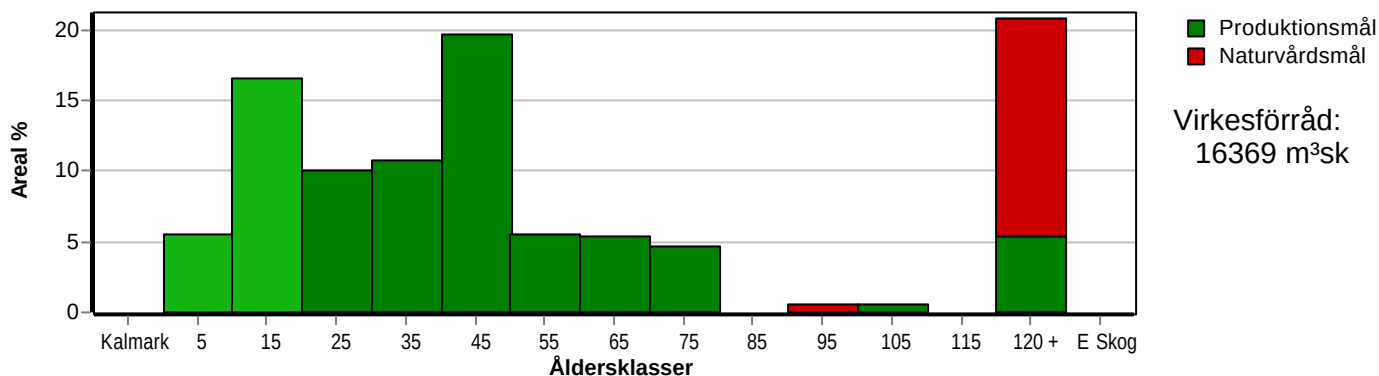
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark							
- 9 år	19,2	17	108	6	68	4	27
10 - 19	11,6	10	321	28	18	48	34
20 - 29	12,4	11	1290	104	21	26	53
30 - 39	22,8	20	3639	160	44	48	8
40 - 49	6,4	6	1347	210	27	61	11
50 - 59	7,6	7	2095	276	51	42	7
60 - 69	9,6	8	3138	327	43	54	3
70 - 79							
80 - 89	0,6	1	60	100	30	10	60
90 - 99	0,6	1	114	190	70	30	
100 - 109							
110 - 119							
120 +	25,0	22	2678	107	75	14	12
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt							
Summa/Medel	115,8	100	14790	128	47	41	13

Arefördelning, aktuell



Arefördelning, om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs)



Aktuell andel kalmark och skog yngre än 20 år är 27 % (30,8 ha) och om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs) 22 % (25,6 ha).

Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark K1							
K2	9,4	8	10	1	53	47	
Röjningsskog R1							
R2	21,4	18	419	20	30	37	33
Gallringsskog G1	47,9	41	7916	165	42	42	16
G2	2,5	2	630	252	80	10	10
Föryngrings- avverknings- skog S1	3,5	3	1026	293	60	37	2
S2	6,4	6	2299	359	20	79	1
S3	24,7	21	2490	101	75	12	13
Lågproducer- ande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel	115,8	100	14790	128	47	41	13

Kalmark

K1 Obehandlad kalmark

Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.

K2 Behandlad kalmark

Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

R1 Plantskog

Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.

R2 Ungskog

Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

Gallringsskog

G1 Normal gallringsskog

Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).

G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

S1 Skog som kan föryngringsavverkas

Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.

S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas

Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.

S3 Skog i föryngringsbar ålder

Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

Lågproducerande skog

E1 Restskog

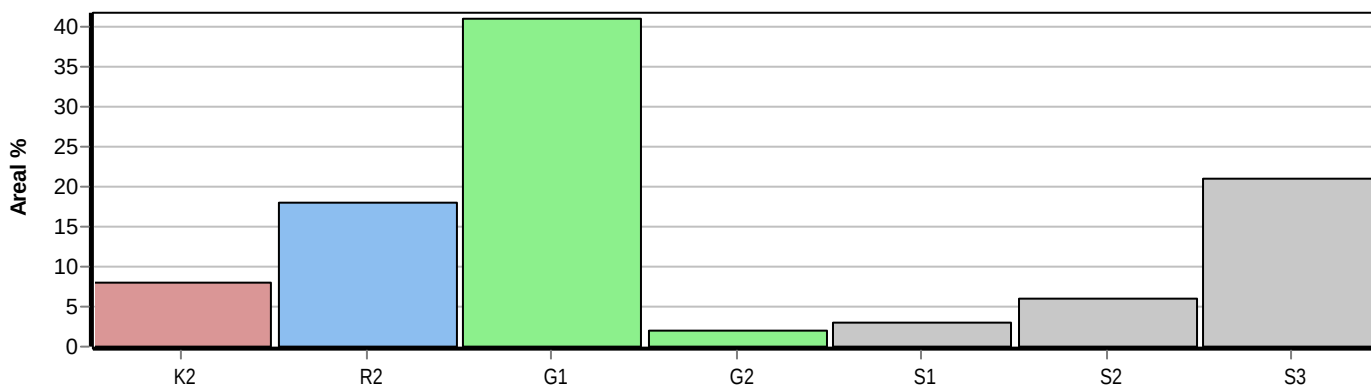
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.



Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ålder g o	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m ²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt m ³ sk		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Priorit	Not ¹
					ha	avd						GYL	Trp				%	m ³ sk			
1	1,5	4												Åker						ii ¹	
2	1,9	1	45	G1	G29	220	418	PG	Gran Löv	223 10	26	321	126	Frisk (2)	Ingen åtgärd				9,9	GA 0,5 GÖ 13	
3	1,5	1	3	K2	G30	1	2	PG	Gran	100		311	193	Planterat Nedl jordbruksm Dikat Fuktig (3)	Återväxtkontroll	2			3,2		
4	2,4 (-0,1)	1 L	25	G1	G26	130	299	PG	Tall Gran Löv	20 40 40	20	221	64	Varier slutenhet Varier gallringsbehov Frisk (2)	Galling	2	30	119	8,2	GA 0,1 GÖ 13	ii ¹
5	1,4 (-0,1)	1 L	55	G1	T26	250	325	PG	Tall Gran Löv	28 20 10	26	212	77	Frisk (2)	Ingen åtgärd				7,8	GA 1,3 GÖ 13	
6	1,0 (-0,1)	1 3	155	S2	T22	275	248	PG	Tall Gran Löv	60 30 10	26	121	280	Barkborreskador Frisk (2) Avdrag: berg	Förtyng avv Markberedning, annan (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	1 1 1 1	100	248	1,2	VP 1,6	
7	14,6 (-1,6)	1 3	150	S3	T16	120	1560	NS,b	Tall Gran Löv	70 15 15	18	133	415	Hällmarksskog Delvis naturvärdesområde Varier bonitet Olikåldrigt Frisk (2) Avdrag: berg	Ingen åtgärd				2,0	VP 2,1 GA 1,4	ii ¹

pcSKOG Plan

Län: Stockholms län Kommun: Vallentuna Församling: Vallentuna
Väby 1:1, 2:1 Id: 11501000

Utskriven: 2025-09-04



Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Älder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Träd- slag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N är	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Priorit	Not 1
					ha	avd						GYL	Trp				%	m³sk			
8	0,6	1	85	S3	B17	100	60	Tall Gran Löv	29 10 60	19	12	311	537	Kärr AI och björk Hålträd Fuktig (3)	Ingen åtgärd				2,6	VP 2,7	ii¹
9	3,4	1	20	G1	B22	110	374	Gran Löv	14	14	17	221	539	Delvis röjt Olikåldrigt Evighetsträd Frisk (2)	Gallring	3	30	152	7,6		ii¹
10	1,1	1	45	G1	G27	180	198	Gran Löv	24	18	22	321	383	Olikåldrigt Frisk (2)	Ingen åtgärd				8,3	GÖ 13	
11	2,3	1	20	G1	G26	60	138	Tall Gran Löv	13 50 30	11	12	212	127	Evighetsträd Frisk (2)	Underv röj f gallring Gallring	1 3	30	64	6,3	GÖ 12	
12	1,7 (-0,1) L	1	24	G1	T20	120	192	Tall Gran Löv	14 20 20	12	22	132	58	Delvis bergbundet Frisk (2)	Gallring	2	25	62	6,5	GA 2,6 GÖ 15	
13	0,5	1	52	G1	T26	290	145	Tall	25	21	30	212	19	Frisk (2)	Gallring	2	30	50	8,0	GA 2,0 GÖ 13	
14	1,9	1	36	G1	G30	260	494	Gran Löv	23 10	19	30	311	100	Frisk (2)	Ingen åtgärd Gallring (A)		20	99	12,5	GA 1,7 GÖ 14	ii¹



Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Älder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt m³sk		Årlig tillväxt m³sk per ha	Priotad	Not	
					ha	avd						GYL	Trp				%	m³sk				
15	1,3	1	55	S2	G30	350	455	PG	Gran	100	34	25	30	311	187	Fuktig (3)	Föryng avv	100	530	5,9	VP 3,8	
															Markberedning (F)	2						
															Plantering (F)	2						
16	0,9	1	35	G1	G24	140	126	PG	Tall	10	15	14	22	133	171	Tidigare röjt				7,8	GA 1,0 GÖ 13	
									Gran	60					Varier bonitet							
									Löv	30					Frisk (2)							
17	0,7 (-0,1)	1 3	90	S1	T20	190	114	PG	Tall	70	26	20	19	122	91	Ojämnt	Ingen åtgärd			4,3	VP 2,7 GÖ 14	
									Gran	30					Frisk (2)							
															Avdrag: berg							
18	2,3 (-0,4)	1 3	140	S3	T16	140	266	PG	Tall	60	26	15	15	134	184	Olikåldrigt	Ingen åtgärd			2,4	VP 2,0 GA 0,6	
									Gran	20					Hålträd							
									Löv	20					Frisk (2)							
															Avdrag: berg							
19	2,2	1	3	K2	G28	1	2	PG	Tall	40				322	84	Planterat	Återväxtkontroll	2		3,0		
									Gran	60					Frisk (2)							
20	2,7	1	15	R2	G28	30	81	PG	Tall	10				321	70	Olikåldrigt	Ingen åtgärd			5,8	ii¹	
									Gran	70					Frisk (2)							
									Löv	20												
21	5,4 (-0,3)	1 L	35	G1	T26	190	969	PG	Tall	90	22	16	26	221	54	Frisk (2)	Galling	2	30	358	8,1	GA 1,9 GÖ 13
									Gran	10												
22	1,7	1	35	G1	T20	100	170	PG	Tall	100	15	14	17	112	121	Fd grustag	Ingen åtgärd			5,5	GA 0,9 GÖ 15	
															Torr (1)							

pcSKOG Plan

Utskriven: 2025-09-04

Län: Stockholms län Kommun: Vallentuna Församling: Vallentuna
Väby 1:1, 2:1 Id: 11501000

Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Älder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Prioritet	Not 1
					ha	avd						GYL	Tjp				%	m³sk			
23	5,4	1	14	R2	G24	16	86	PG	Tall 10 Gran 60 Löv 30			232	259	Frisk (2)	Ingen åtgärd				3,7		ii¹
24	1,5	1	19	R2	G20	20	30	PG	Tall 20 Gran 50 Löv 30			132	396	Blockigt Viltskador Olikåldrigt Gamla överståndare Frisk (2)	Röjning	1	20		3,4		ii¹
25	2,7	1	1	K2	T24	1	3	PG	Tall 100			221	385	Frisk (2)	Återväxtkontroll	2			2,4		
26	6,0 (-1,2)	1 3	200	S3	T12	55	264	NO,b	Tall 100	32	14	8	122	644	Nyckelbiotop Hällmarksskog Ojämnt Varier bonitet Frisk (2) Avdrag: berg	Ingen åtgärd			1,1	VP 2,4	i¹
27	3,0	1	2	K2	G22	1	3	PG	Tall 50 Gran 50			221	680	Delvis bergbundet Frisk (2)	Återväxtkontroll	2			2,5		
28	0,7 (-0,1)	1 3	160	S3	T12	60	36	PG	Tall 100	27	15	8	122	631	Bergbundet Ojämnt Olikåldrigt Varier bonitet Frisk (2) Avdrag: berg	Ingen åtgärd			1,2	VP 2,5	i¹

Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Älder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Träd- slag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Priorit	Not
					ha	avd						GYL	Trp				%	m³sk			
29	3,0	1	30	G1	G25	150	450	PG	Tall Gran Löv	14 14 10	24	321	709	Luckor Delvis bergbundet Evighetsträd Frisk (2)	Gallring	3	30	176	8,5	GA 1,4 GÖ 14	ii¹
30	4,8 (-1,0)	1 3	140	S3	T14	80	304	PF,b 30 %	Tall	31	13	15	133	239	Bergbundet Ojämnt Olikåldrigt Varier bonitet Torr (1) Avdrag: berg	Ingen åtgärd			1,7	VP 2,5 GA 1,1	i¹
31	0,3	1	35	G1	G26	190	57	PG	Gran Löv	23 50	18	24	311	19	Äldre Asp Olikåldrigt Frisk (2)	Ingen åtgärd			8,9	GA 0,5 GÖ 13	
32	1,8 (-0,1)	1 L	38	G1	G28	205	349	PG	Gran Löv	24 10	21	25	212	45	Frisk (2)	Ingen åtgärd			10,3	GÖ 13	
33	1,3 (-0,2)	1 L	19	R2	T26	100	110	PG	Tall Gran Löv			222	12	R2-G1 Olikåldrigt Frisk (2)	Gallring	2	35	52	6,7		iii¹
34	1,5 (-0,1)	1 L	25	G1	B23	160	224	PG	Tall Gran Löv	15 10 70	15	24	222	36	Frisk (2)	Underv röj f gallring Gallring	1 2	35 101	8,8		



Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Älder g o	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m³Sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³Sk per ha	Priorit	Not 1
					ha	avd						GYL	Trp				%	m³Sk			
35	1,0	1	65	G2	T25	240	240	PG	Tall 80 Gran 10 Löv 10	26	21	25	121 103	Frisk (2)	Ingen åtgärd Sista Gallring (A)	3	20	55	6,6	VP 3,2 GA 1,1 GÖ 14	
36	10,0 (-0,2)	1 L	9	R2	T26	10	98	PG	Tall 70 Löv 30			222	207	Frisk (2)	Röjning	1	20		3,3		
37	0,9	1	14	R2	G26	15	14	PG	Tall 10 Gran 60 Löv 30			221	309	Dikat Olikåldrigt Frisk (2)	Ingen åtgärd				4,0		
38	1,5	1	64	G2	T26	260	390	PG	Tall 80 Gran 10 Löv 10	29	22	26	221 475	Frisk (2)	Sista Gallring	3	25	111	6,5	VP 3,2 GA 1,2 GÖ 13	
39	8,2	1	35	G1	T24	125	1025	PG	Tall 50 Gran 40 Löv 10	15	14	20	321 406	Gamla diken. Frisk (2)	Gallring	3	30	388	6,1	GA 1,2 GÖ 14 ii¹	
40	0,9	1	65	S1	G26	280	252	PG	Tall 30 Gran 60 Löv 10	30	23	27	321 334	Stormlucka Frisk (2)	Ingen åtgärd Förnyng avv (A)	3	100	289	8,4	VP 3,4 GÖ 13	
41	3,4	1	42	G1	T27	215	731	PG	Tall 50 Gran 40 Löv 10	23	18	26	311 244	Varier bonitet Diken Varier slutenhet Varier gallringsbehov Frisk (2)	Gallring	2	25	219	8,0	GA 1,6 GÖ 13 ii¹	



Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Älder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³Sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³Sk per ha	Prioritet	Not
					ha	avd						GYL	Trp				%	m³Sk			
42	4,6 (-0,1)	1 L	G1	T26	260	1170	PG	Tall Gran Löv	28 30 10	22	26	222	215	Gravfält Frisk (2)	Ingen åtgärd Sista Gallring (A)	3	20	272	8,5 GA 1,2 GÖ 13		
43	1,5 (-0,1)	1 L	G1	T24	45	63	PG	Tall Gran Löv	14 20 40	12	8	211	34	Gravfält Olikåldrigt Glest Frisk (2)	Ingen åtgärd				4,5 GÖ 11		
44	4,2	1	S2	G29	380	1596	PG	Tall Gran	20 80	25	34	212	111	Gravfält Inslag av barkborresk Frisk (2)	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F)	3 3 3	100	1832	5,8 VP 3,4		
45	2,1 (-0,1)	1 L	S1	T26	330	660	PG	Tall Gran	30 30	24	30	211	39	Dikat Färdväg Frisk (2)	Ingen åtgärd Föryng avv (A)	3	100	747	8,8 VP 3,1 GÖ 13	ii-	
46	3,3 (-0,1)	5 L												Bete							
47	0,6	5												Inågobacke							
48	75,0	4												Åker							
49	7,0	5												Bete							
50	3,5 (-0,3)	5 L												Tomt							



Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd		Mål klass	Träd- slag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m ²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Priorit	Not ¹
					ha	avd						GYL	Trp				%	m ³ sk			
52	4,7	5												Bete							

Kommentarer till Viby 1:1, 2:1

Skogsskötselplanen är resultatet av en fältinventering av din skogsfastighet. Planen kan liknas med en lagerinventering där varje skogsbestånds egenskaper beskrivs i ett avdelningsregister med motsvarande skogskarta. De skogliga åtgärder som anges i skogsskötselplanen är förslag till åtgärder som planläggaren lämnar utifrån skogstillståndet, i normalfallet anges den åtgärd som bedöms generera bäst tillväxt för det enskilda beståndet. Det finns ofta flera olika skötselåtgärder som kan tillämpas inom samma avdelning, beroende på vilken inriktning och vilka mål som du har med din skog och ditt skogsägande.

Fastighetsbeskrivning

Viby 1:1, 2:1 ligger norr om Markim på vägen mot Lunda. Fastigheten har en total areal på 217,4 ha. Av dessa är 115,8 ha produktiv skogsmark. Fastigheten varierar från mager bergbunden mark till mycket bördig före detta odlingsmark med högproducerande granskog. Tillgången till väg är god. Äldre diken på fastigheten påverkade tillväxten på fastigheten positivt men dessa diken är idag i behov av dikesrensning. Detta kan med fördel utföras i samband med framtida åtgärder i berörda bestånd.

Målsättning och Skogstillstånd

Det långsiktiga skötselmålet är välskött skog som väl utnyttjar markens produktionsförmåga.

Aktivt brukande över lång tid gör att skogen är välskött med relativt låga krav på åtgärder under kommande planperiod. Åldersfördelningen på fastigheten är ojämn med stor andel av skogsmarken i klasserna G1 och yngre. Granen dominerar i de bördigare delarna av fastigheten medan tallen tar över på magrare marker. Lövandelen är ca 13%.

Avverkning

Avverkningsförslaget under planperioden är betydligt lägre än förväntad tillväxt under samma period. Första gallring är föreslagen i ett antal yngre bestånd. Ett antal grandominerade bestånd är stamtäta och har behov av utglesning men på grund av beståndens ålder kan istället nästa åtgärd vara tidig föryngringsavverkning. Föryngringsavverkning föreslås endast i en mindre avdelning.

Möjlig avverkning i dagsläget på fastigheten gällande föryngringsavverkning (G2+S1+S2) syns på sidan för sammanställning. Med utgångspunkt från skogsskötselplanen och utifrån ert behov av pengar under de närmaste åren, er skattesituation, lagar och regler som t.ex. ransoneringsregeln, hjälper er skogsinspektör er att upprätta anpassade åtgärdsförslag för er inriktning.

GROT (grenar och toppar) är lämpligt att ta ut vid merparten av föryngringsavverkningarna.

Skogsvård

Under planperioden finns det ett visst röjningsbehov. I övrigt kommer skogsvården under planperioden att koncentreras till föryngringsåtgärder efter utförda avverkningar. Återväxtkontroll har föreslagits följt av eventuella återväxtåtgärder. Dikesrensning rekommenderas i samband med kommande avverkningsåtgärder i bestånd på före detta odlingsmark och fuktigare partier.

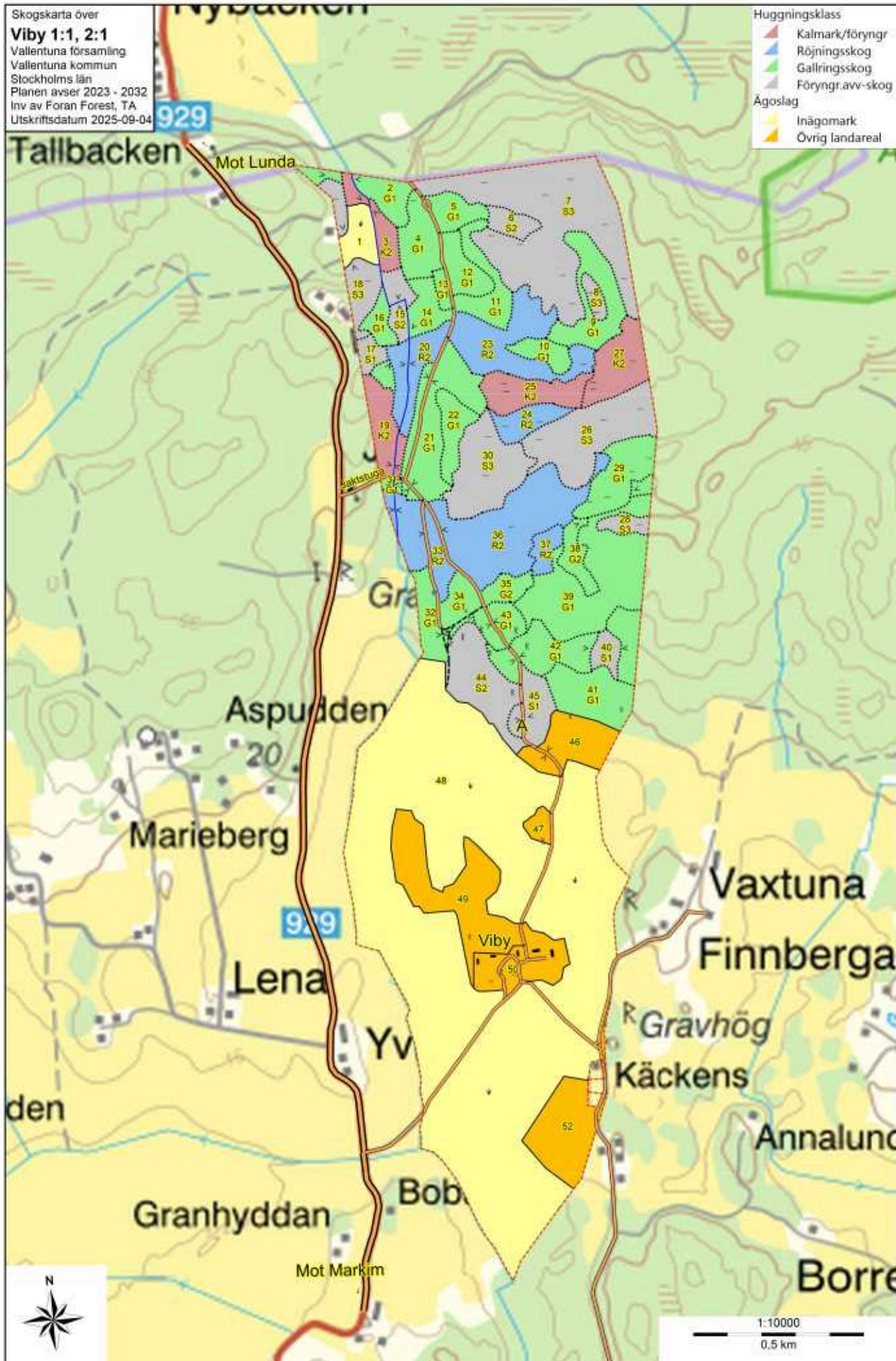
Naturvård

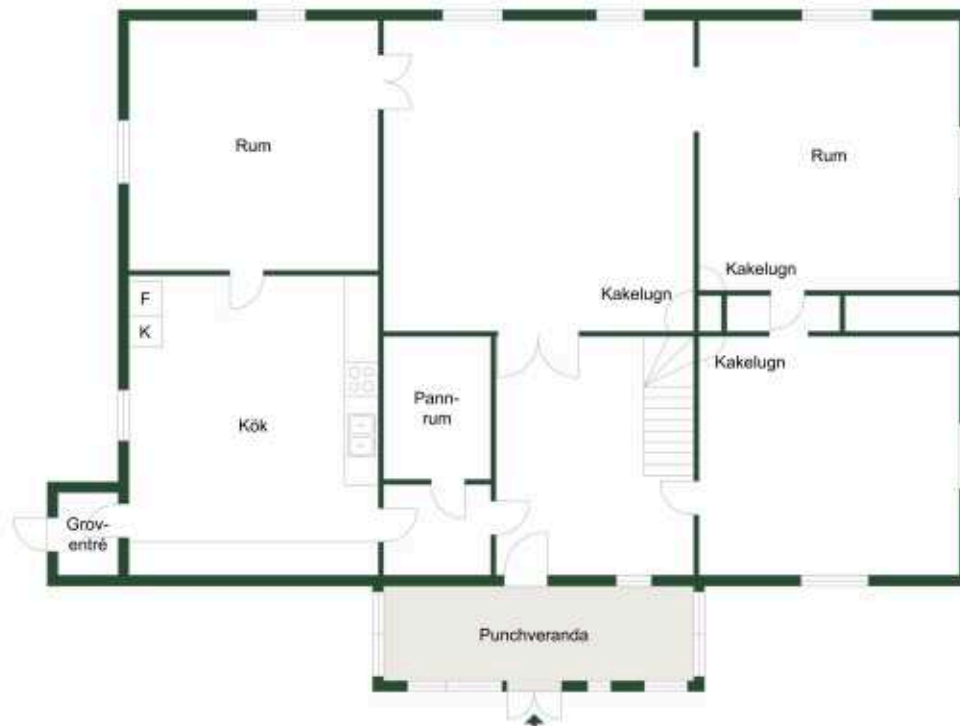
Naturvårdsförslagen koncentreras till bergbundna bestånd med gammal blandskog. Flera av dessa klassade som nyckelbiotoper. Totalt föreslås 15,9 % av den produktiva skogsmarken till Naturvård Orörd (NO) och Naturvård Skötsel (NS).

För att uppfylla certifieringskraven ska skogsbruket bedrivas så att minst 5 % av den friska och fuktiga skogsmarksarealen domineras av löv. På denna fastighet koncentreras dessa avsättningar främst till avdelningar i anslutning till kulturlandskapet. Totalt föreslås 6,1% av den produktiva skogsmarken till framtida lövdominans

Kultur/Fornminnen

Fastigheten har ett antal fornlämningar och kulturlämningar. Dessa är utmärkta på kartan och noterade i avdelningsbeskrivningen. I samband med åtgärder krävs att man tar särskild hänsyn. Se gärna www.skogsstyrelsen.se/skogensparlor för mer information.

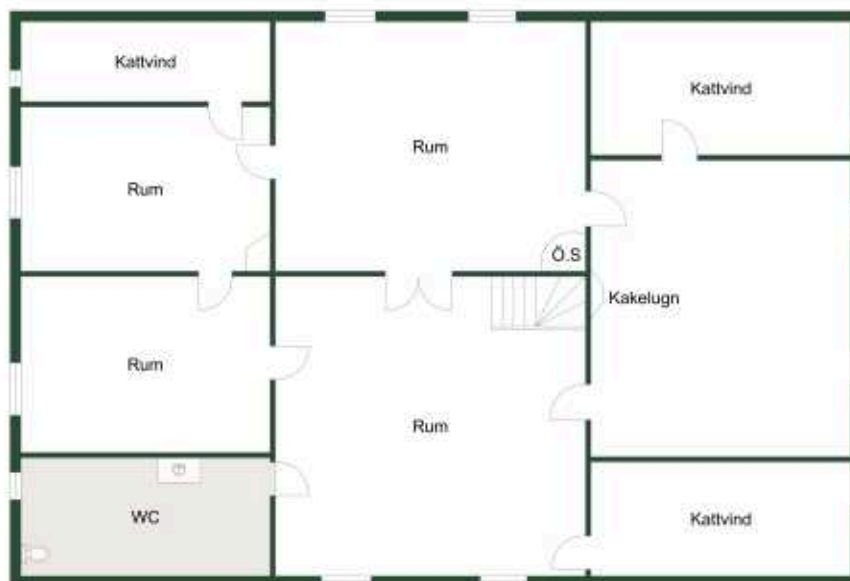




Nedervåning mangårdsbyggnad



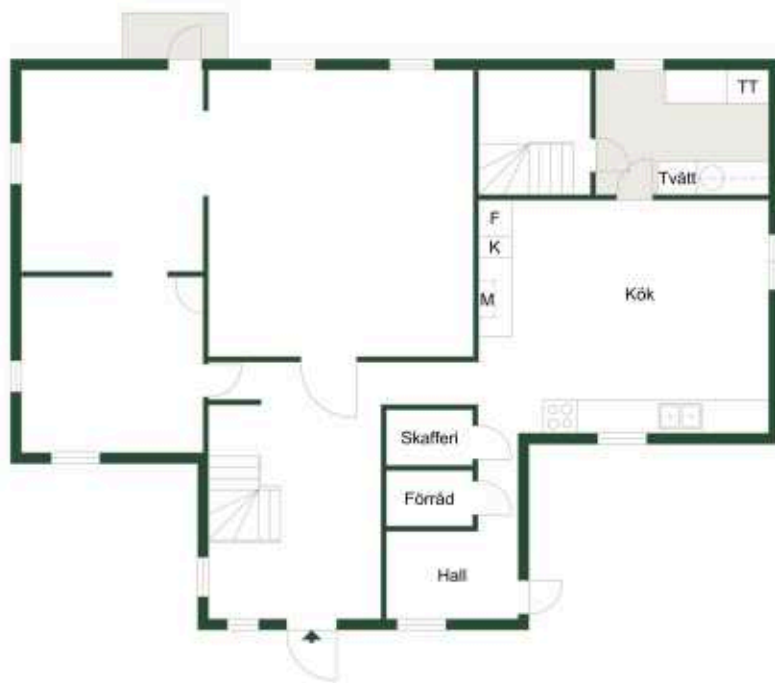
Vide användelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Övervåning mangårdsbyggnad



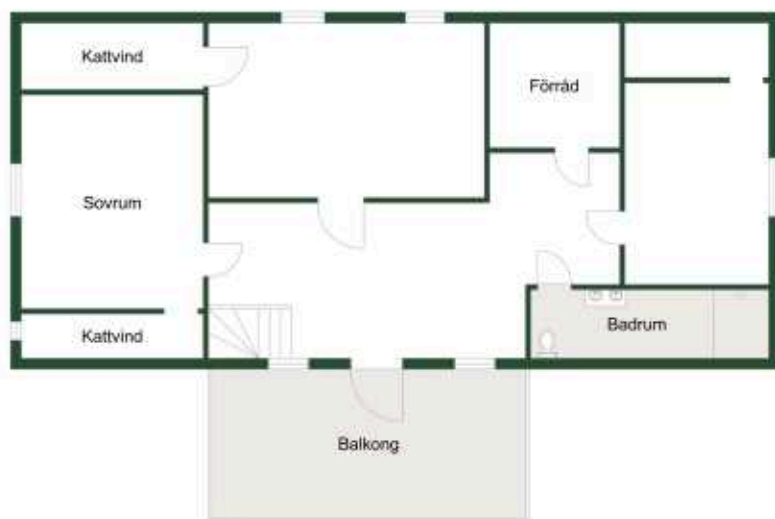
Vide användelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Nedervåning arrendatorsbostaden



Viss användelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Övervåning arrendatorsbostaden



Viss användelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



