



Östhammar Åknarby 1:10



EgendomsMäklarna

Skogsgård i norra Uppland

Skogsgård, 80 hektar, mellan Örbyhus och Österbybruk , 53 ha skog, 21 ha åker. Väl samlad mark, bra vägtillgång. Hög bonitet och högt virkesförråd. Gårdscentrum med fint läge, bra huvudbostad, sidobostad och ekonomibyggnader. Goda möjligheter till skogsbruk, fritidsjordbruk och jakt.

Mellan Österbybruk och Örbyhus i norra Uppland ligger Åknarby. Gården omfattar totalt 80 hektar mark varav 53 hektar skogsmark och 21 hektar åkermark. All mark är väl samlad i två skiften som båda har god tillgång till bilväg.

Gårdscentrumet har ett trevligt boendeläge utan passerande trafik, men ändå nära ut till väg 292 för snabb kommunikation till de närliggande samhällena och vidare till Uppsala. Byggnadsbeståndet som är i gott skick utgörs av en huvudbostad samt en något enklare sidobostad vilken passar bra för generationsboende eller uthyrning. Ekonomibyggnaderna har generösa ytor som kan möjliggöra egen djurhållning och förvaring/uppställning men även ge möjligheter till uthyrning.

Åkermarken ligger i omedelbar anslutning till gårdscentrumet och passar utmärkt som betesmark till egna djur.

Skogsmarken har god åtkomst med både egna och gemensamma skogsbilvägar som alla har god standard. Boniteten är osedvanligt hög för området (7,4 m³sk/ha). Även fastighetens beräknade virkesförråd är högt med 210 m³sk/ha (11.200 m³sk totalt) där en stor andel är avverkningsmogen. För fastigheten finns ett avverkningsförslag på 8100 m³sk där övervägande del är föryngringsavverkning och endast mindre del är gallring.

Jakt på fastigheten är muntligen upplåten till det lokala jaktlaget, som jagar på drygt 600 hektar. Detta kan möjliggöra jakt på en större mark för den köpare som inte önskar jaga i egen regi.

Snabbfakta

Tomtareal/mark	79,5ha	Pris	9 000 000SEK
Pristyp	Prisidé		

Kontakter



Ansvarig mäklare

Torgny Pettersson

Fastighetsmäklare / Agronom

torgny.pettersson@egendomsmaklarna.se

070-300 40 99







Fastighetstyp	Lantbruk, gård
Fastighetsbeteckning	Östhammar Åknarby 1:10
Typkod	120 - Lantbruksenhet bebyggd
Län	Uppsala
Kommun	Östhammar
Område	Åknarby
Gatuadress	Gryttjom Åknarby 284
Postnummer	748 93
Ort	Österbybruk
Tomtarealuppgifter enligt	Skogsbruksplanen
Tomtareal/mark	795 000 m ²
Totalareal	795 000 m ²
Taxeringsår	2023
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Taxeringsvärde byggnad	1 251 000 SEK
Taxeringsvärde mark	4 786 000 SEK
Summa taxeringsvärde	6 037 000 SEK
Pris	9 000 000 SEK, prisidé

Försäljningssätt

Försäljningssätt beskrivning

Intresserad spekulant ska, efter egen undersökning av fastigheten fylla i mäklarbyråns separata intresseanmälningsblankett som finns bifogad på mäklarbyråns hemsida. Denna ska insändas till ansvarig mäklare. I intresseanmälningsblanketten finns mer information om försäljningsprocessen och vad du som spekulant bör tänka på.

Fastigheten kommer att försälas genom öppen budgivning med en prisidé på 9.000.000 kronor. Öppen budgivning innebär att intressenter som inkommit med fullständigt ifylld intresseanmälningsblankett får veta nivån på högsta inkomna bud. Därefter får varje spekulant välja om de önskar höja budet eller avstå. Den som ensam innehar det högsta budet vid avslutad budgivning får erbjuda om kontraktstecknande.

Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt för samtliga bud samt rätten att när som helst avsluta försäljningsprocessen utan särskilt meddelande till intressenterna. Ett lämnat bud på fast egendom är inte bindande. Köpet är bindande när köpare och säljare undertecknat köpehandling.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.

Areal

PRODUKTIV SKOGSMARK

Areastorlek

Skogsmark

53,2 ha

ÅKERMARK

Areastorlek

Åkermark

21,4 ha

ÖVRIG MARK

Areastorlek

Övrigmark

4,9 ha

Beskrivning för alla arealer

Totalarealen för fastigheten är 79,5 hektar enligt den skogsbruksplanen (78,5 hektar enligt Lantmäteriets arealuppgift). Delareralen för produktiv skogsmark och åker/inägomark är angivet utifrån uppgifterna i skogsbruksplanen. Övrig mark är tomt/gårdsplan samt väg och kraftledning. Alla arealuppgifter är att betrakta som ungefärliga uppgifter med syfte är att underlätta spekulanternas undersökning av fastigheten. Det åligger alla spekulanter att kontrollera arealuppgifterna innan bud lämnas på fastigheten.

Fastighetsuppgifter

Skogsmark

Fastigheten omfattar drygt 53 hektar produktiv skogsmark. All mark är väl samlad i två skiften som båda har god tillgång till bilväg. Överlag är terrängen bra och drivningsavstånden inom fastigheten korta.

Virkesförrådet är beräknat till drygt 11.000 m³sk vilket ger ett medeltal på 210 m³sk per ha. Boniteten är beräknad till 7,4 m³sk/ha och år. Såväl virkesförråd som bonitet är högre än normalt för fastigheter i regionen. Andelen förnygringsavverkningsbar skog är stor. För kommande planperiod finns ett avverkningsförslag på drygt 8000 m³sk där den övervägande delen är slutavverkning och endast mindre delar är gallring.

Fältarbetet för den aktuella skogsbruksplanen är utfört augusti 2022. Planen som används i samband med försäljningen är framräknad utifrån detta fram till januari 2024. Intresserad spekulant bör dock notera att skogsbruksplanen främst utgör ett verktyg för skogens skötsel och viss osäkerhet i angivna uppgifter därmed kan förekomma. Det åligger intresserade spekulanter att kontrollera riktigheten av uppgifterna i skogsbruksplanen innan bud lämnas på fastigheten.

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärkta. Säljaren ansvarar ej för ytterligare utmärkning av dessa.

Åkermark

Enligt skogsbruksplan är 21,4 hektar av fastighetens marker åkermark. Merparten av marken är samlad i anslutning till gårdscentrumet. En mindre del av marken är beläget på fastighetens utskifte, cirka 2 km från gårdscentrumet. All mark är lerjordar med god växtkraft och väl lämpande för vallodling. Marken är muntligen upplåten till en granne. Nuvarande upplåtelse gäller för hela året 2024 om ingen annan överenskommelse träffas. Nuvarande arrendator har fortsatt intresse att fortsätta bruka marken om en köpare så vill.

Jakt

Fastighetens jakt är muntligt upplåten till det lokala jaktlaget som totalt jagar på drygt 600 hektar. På marken finns de sedvanliga uppländska vilten, älg, vildsvin och rådjur. Även sporadisk förekomst av kronhjort finns i området. Ägaren har tidigare varit medlem i laget och jaktlaget ser gärna ett fortsatt samarbete med en ny ägare av Åknarby. Den jaktstuga som är belägen på marken tillhör jaktlaget och ingår därmed ej i försäljningen.

Byggnader

HUVUDBYGGNADEN

Allmän information

Byggår	1933
Byggnadstyp	1½-plan
Taxeringsvärde byggnad	666 000 SEK
Boarea (BOA)	146 m ²
Areauppgift enligt	Mätning
Rumsbeskrivning	Bostaden har en rymlig hall med goda förvaringsmöjligheter i intilliggande garderobsutrymmen. Köket är centralt placerat och har gott om fönsterutrymmen i två väderstreck. I bostadens vardagsrum finns en centralt placerad braskamin som både fungerar som kompletterande värmekälla men även bidrar med trivsel. Från vardagsrummet når man det inglasade uterummet som har kvällssolsläge samt den väl tilltagna altanen som sträcker sig runt huset fram i söderläge. På bottenvåningen finns ett sovrum som även kan passa som kontor. Centralt på bottenvåningen är även bostadens badrum placerat. Detta helrenoverades 2023 så det är i nyskick. Badrummet har golvvärme och väl tilltagna ytor med plats för såväl tvättmaskin som torktumlare. Övervåningen erbjuder tre separata sovrum och stora förvaringsutrymmen i vindsgarderoberna.

Byggnad

Byggnadskommentar	Huvudbyggnaden är enligt uppgift ursprungligen uppförd 1933 och omfattar 146 m² boyta fördelat på två plan. Överlag är bostaden i gott skick och alla väsentliga delar såsom, tak, fasad, fönster, värmesystem, vatten och avlopp är bra.
-------------------	---

Huvudbostaden har genomgått betydande renoveringar och förbättringar under nuvarande ägares innehavstid. Bland annat kan nämnas nytt yttertak för cirka 15 år sedan. Hela bottenvåning har löpande renoverats. Bland annat lyftes alla golv och isolerades. Dessutom installerades vattenburen golvvärme och nytt värmesystem med en värmepump luft-vatten, vilken senare även kompletterats med en braskamin. I samband med installationen av nya värmesystemet ändrades även planlösningen och ett separat utrymme för värmepumpen inreddes. För cirka tio år sedan byttes även köksinredningen. I samband med renoveringen av respektive rum har alla ytskikt förnyats. Det senaste renoveringen genomfördes under 2023 då bostadens badrum helrenoverades.

Såväl värmesystem som vatten och avlopp är gemensamt för huvudbyggnad och sidobostad. Vattnet för båda bostäderna är enskilt med borrarad brunn. Även avloppet är enskilt. Avloppsanläggningen är omgjord 2023 med nya tre-kammarbrunnar och ny infiltration.

Vatten	Enskilt vatten
Avlopp	Enskilt avlopp
Typ av uppvärmning	Värmepump luft-vatten

Energideklaration

Energideklaration utförd	2022-10-25
Energiklass	

SIDOBOSTADEN

Allmän information

Byggår	1900
Taxeringsvärde byggnad	441 000 SEK
Boarea (BOA)	111 m ²
Areauppgift enligt	Mätning

Rumsbeskrivning

Sidobostaden är välplanerad med stort kök och vardagsrum. Bottenvåningen inrymmer även badrum, med wc/dusch och plats för tvättmaskin, samt ett sovrum. Övervåningen har en mindre möblerbar hall samt ett större sovrum och garderob. Bostadens planlösning och läge invid huvudbyggnaden gör att den lämpar sig ytterst bra som stort hemmakontor eller för generationsboende. Sidobostaden renoverades senast i början av 90-talet så visst behov av framtida ytskiktsrenovering kan finnas.

Byggnad

Byggnadskommentar

Sidobostaden är troligen uppförd runt år 1900 och är drygt 100 m² boarea och 30 m² biarea. Bostaden har moderniserats och senaste stora renoveringen genomfördes i mitten av 1990-talet. Viss renovering har genomförts efter det. Utvändigt är bostaden i gott skick med tak, panel och fönster av modern standard. Stora delar av sidobostaden har golvvärme. Sidobostaden har vattenburen värme och värms med samma värmepump som huvudbyggnaden, en värmekulvert finns mellan bostäderna. Även vatten och avlopp är gemensamt mellan husen.

Energideklaration

Energideklaration utförd

2022-10-25

Energiklass



EKONOMIBYGGNADERNA

Allmän information

Taxeringsvärde byggnad

144 000 SEK

Beskrivning

F.d. ladugård/lada uppförd i vinkel. Ladan är cirka 650 m² med trästomme, träpanel och tegeltak (mindre delar med eternittak). Ladan är till viss del inredd med isolerat utrymme som tidigare fungerat som gårdsverkstad. I övrigt har byggnaden rationella möjligheter till förvaring med flertalet portar. Vissa delar av ladan har äldre betonggolv, övriga delar har grusgolv. På framsidan är en carport/öppen maskinhall, cirka 250 m² uppförd. Denna har helt grusgolv. Den f.d. ladugården är cirka 150 m², har timmerstomme och plåttak. Invändigt är ladugården ombyggd till häststall med fem boxplatser.

Maskinhall: Fristående maskinhall, cirka 300 m² (20*15 meter) med grusgolv, trä-/stålstomme, träpanel och plåttak. Byggnaden erbjuder stora möjligheter till rationell förvaring, alternativt bra ytor för uthyrning.

Uppställningsplan: Invid maskinhallen finns en nyanlagd grusad uppställningsyta på knappt 800 m². Ytan är väl förstärkt och håller bra för tung trafik. I anslutning till uppställningsytan finns dessutom en dricksvattenbrunn vilken är nyborrad 2020. Brunnen är f.n. inte inkopplad.

Mängden ekonomibyggnader och ytorna runt dessa gör att möjligheterna för uthyrning av uppställningsplatser eller liknande är goda.

Städning och tillträde

Fastighetens huvudbyggnad och sidobostad kommer överlämnas flyttstädade. I övrigt kommer ingen formell städning av byggnaderna på fastigheten ske. Ägaren kommer tömma byggnaderna på merparten av den lösa egendomen, verktyg, maskiner etc. om ingen annan överenskommelse träffas mellan säljare och köpare. Tillträde till fastigheten sker efter överenskommelse mellan säljare och köpare.

Besiktning och undersökningsplikt

Köparen har enligt jordabalken en långtgående undersökningsplikt, varför det åligger intresserade spekulanter att själva inspektera fastigheten för att förvissa sig om dess skick, arealer, gränser samt övriga egenskaper. Köparen ges möjlighet att före köpet, på egen hand eller med konsult, undersöka och skaffa sig full kännedom om fastigheten.

Beskrivningen är upprättad på säljarens uppgifter samt andra tillgängliga uppgifter och endast kontrollerade av mäklaren om särskilda skäl för detta föreligger. I beskrivningen angivna mått såsom byggnadsytor, arealer, skogsvolymer och avstånd etc. ska endast ses som vägledande uppgifter med syfte att underlätta spekulanternas undersökning och inte någon faktiskt utfästelse om fastighetens egenskaper. Intresserad spekulant ska själv kontrollera alla uppgifter och noga undersöka fastigheten före lämnande av bud.

Fastigheten försäljs i befintligt skick. I köpeavtalet kommer det att avtalas om friskrivning för dolda fel genom en s.k. friskrivningsklausul. Detta innebär att en köpare tar över fastigheten i befintligt skick och övertar allt ansvar för de fel och brister som finns på fastigheten. Om detta ej godtas ska detta anges i mäklarbyråns separata intresseanmälningsblankett i samband med lämnande av bud.

Inteckningar

Inteckningar	6
Totalt belopp	859 000 SEK

Övriga rättigheter och belastningar

Övriga rättigheter och belastningar	Redovisningen av rättigheter och samfälligheter baseras på uppgifter från Lantmäteriet. I aktuellt fastighetsutdrag redovisas rättigheterna tillsammans med aktnummer.
--	--

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning; L1943:2778

Rättigheter last Avtalsservitut: Starkströmsledning

Rättigheter last Ledningsrätt: Starkström

Rättigheter last Ledningsrätt: Tele

Rättigheter last Ledningsrätt: Vattenledning

Avtalsrättigheter Avtalsnyttjanderätt tele

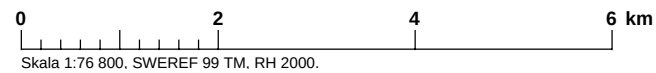
Rättigheter last Avtalsservitut: Kraftledning

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer Fornlämning; L1944:7285

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer Fornlämning; L1943:2766,

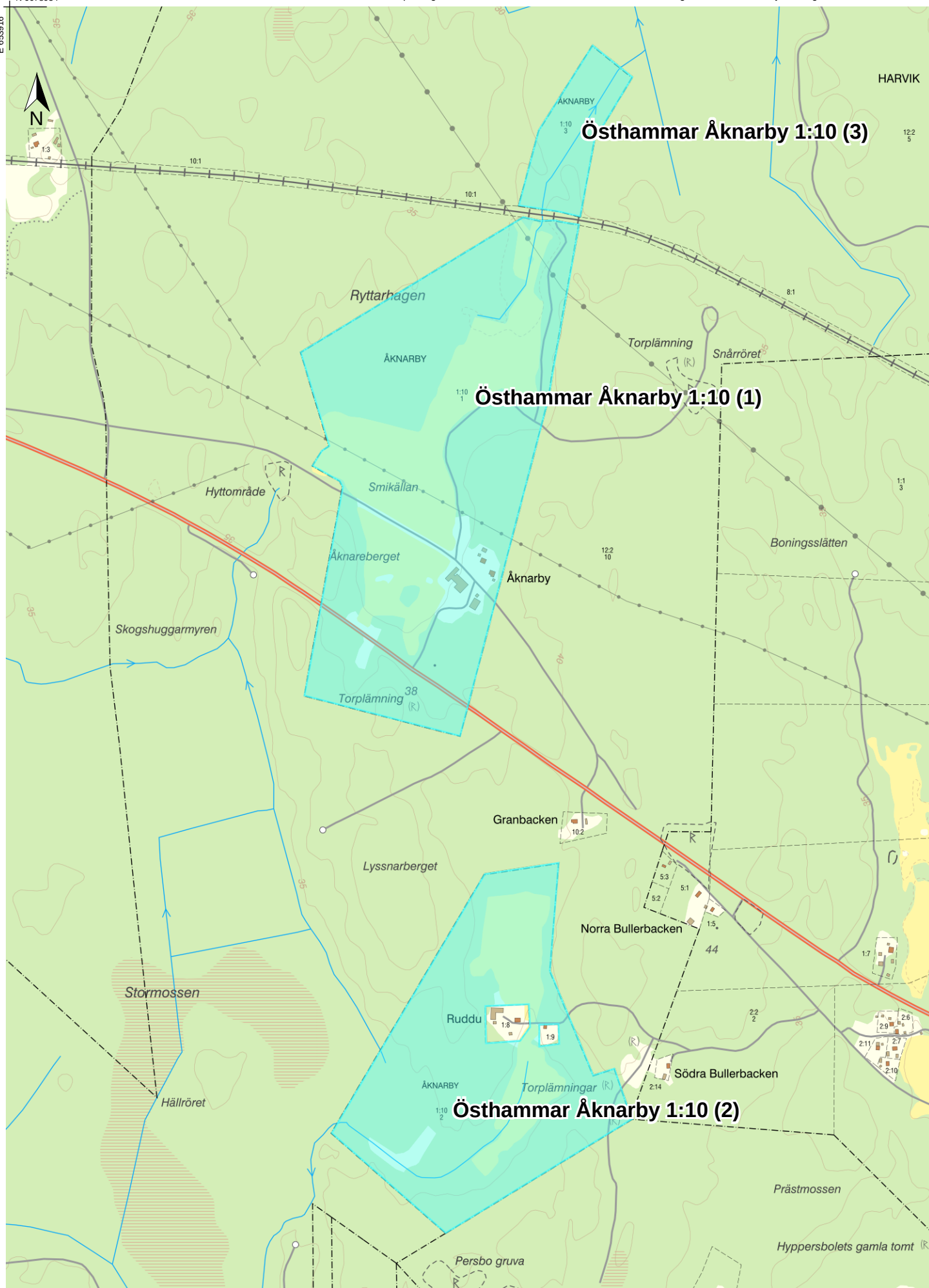
N 6683887

E 644693



LANTMÄTERIET

N 6670294
E 665890











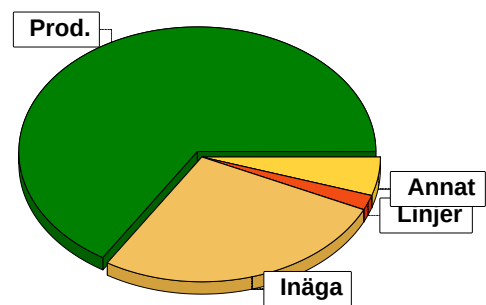




Sammanställning över fastigheten

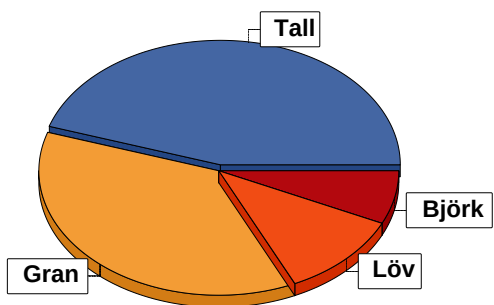
Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	53,2	66
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	21,4	27
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	1,2	2
Annat	3,7	5
Summa landareal	79,5	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Tallt	5027	45	18,7
Gran	4179	37	21,2
Löv	1199	11	7,8
Björk	789	7	5,6
Totalt			
m³sk	11194		
Medeltal			
m³sk per hektar	210		



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m³sk per ha
	7,4

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2023-08-28 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder	m³sk per år
	166

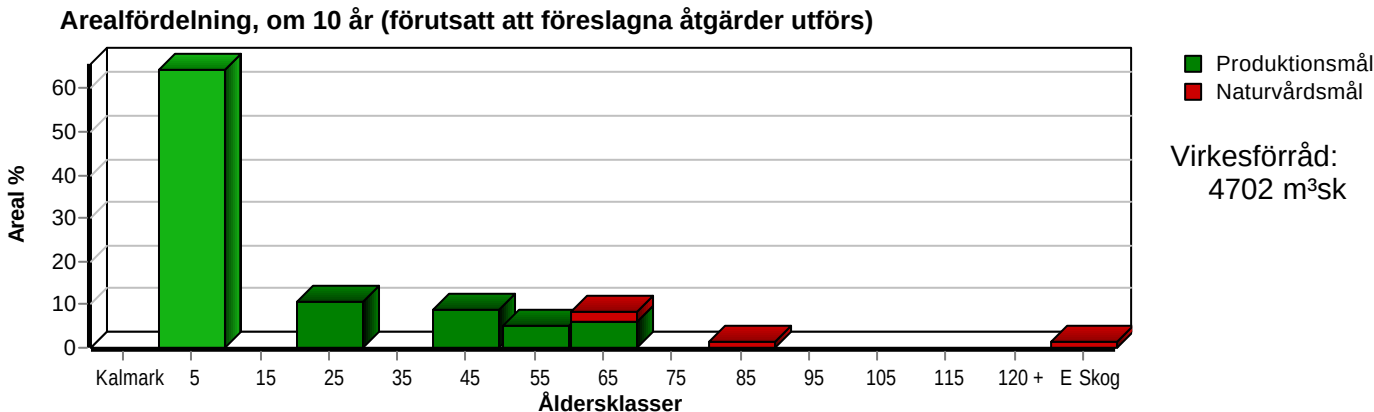
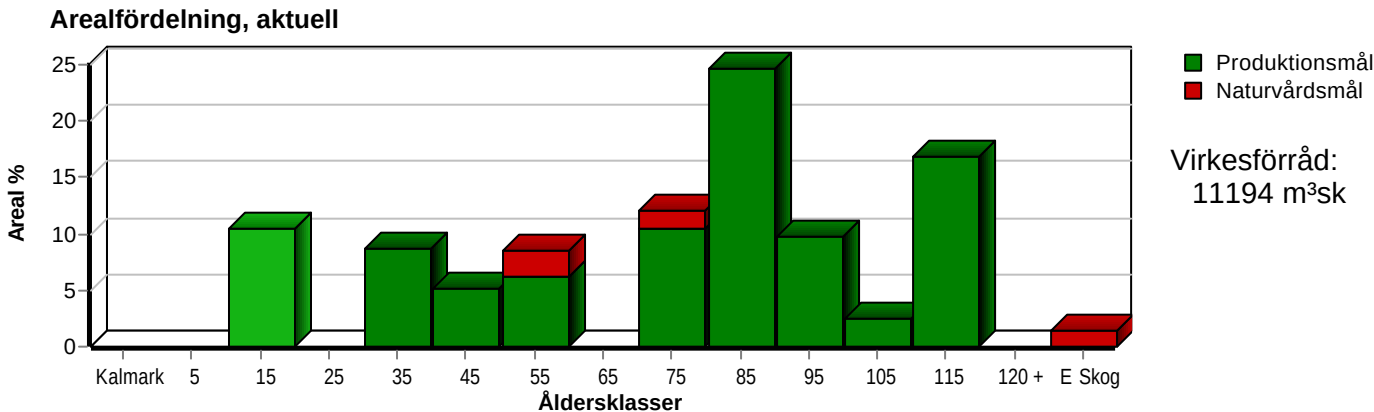
Avverkningsförslag

	m³sk
Förnygringsavverkning	7696
Gallring	401
Totalt under perioden	8097

Förväntad tillväxt första växt-säsongen	m³sk
	324
	m³sk per ha
	6,1

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Björk %
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19	5,6	11	156	28		72	28	
20 - 29								
30 - 39	4,6	9	584	127		29	8	63
40 - 49	2,7	5	421	156				100
50 - 59	4,5	8	803	178	27	47	26	
60 - 69								
70 - 79	6,4	12	1255	196	34	26	40	
80 - 89	13,1	25	3527	269	37	53	10	
90 - 99	5,2	10	1480	285	68	32		
100 - 109	1,3	2	359	276	80	20		
110 - 119	9,0	17	2565	285	70	30		
120 +								
Lågprodskog(E)	0,8	2	44	55			100	
ÖF/Skikt								
Summa/Medel	53,2	100	11194	210	45	37	11	7



Aktuell andel kalmark och skog yngre än 20 år är 11 % (5,6 ha) och om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs) 64 % (34,2 ha).

Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass		Areal		Virkesförråd					
		ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Björk %
Kalmark	K1								
	K2								
Röjningsskog	R1								
	R2	5,6	11	156	28		72	28	
Gallringsskog	G1	7,9	15	1212	153	16	41	12	30
	G2	2,7	5	421	156				100
Föryngrings- avverknings- skog	S1								
	S2	34,2	64	9071	265	53	38	9	
	S3	2,0	4	290	145	6	40	54	
Lågproducer- ande skog	E1								
	E2								
	E3	0,8	2	44	55			100	
Överstånd/Skikt									
Summa/Medel		53,2	100	11194	210	45	37	11	7

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

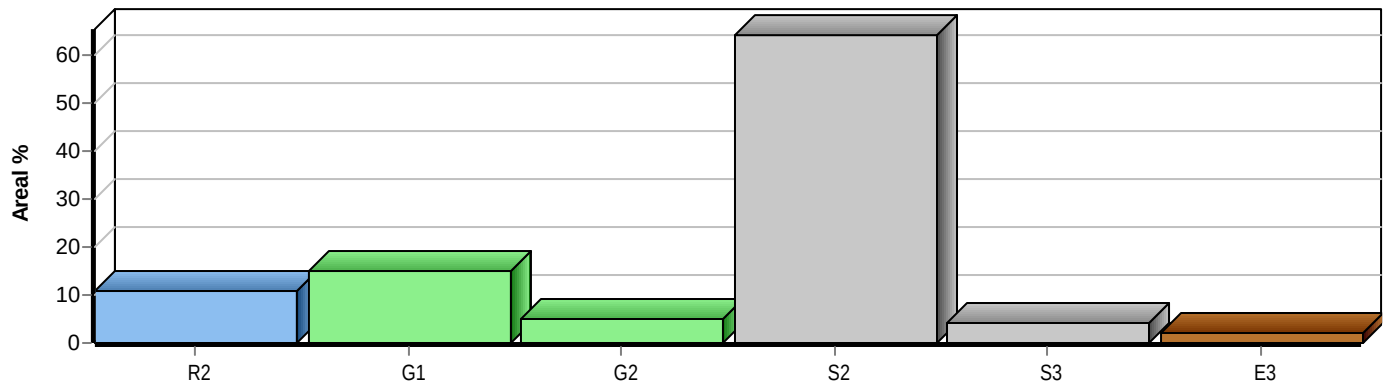
- G1** Normal gallringsskog
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2** Äldre gallringsskog
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

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.



Skogskarta över

Åknarby 1:10

Dannemorabygden församling

Östhammar kommun

Uppsala län

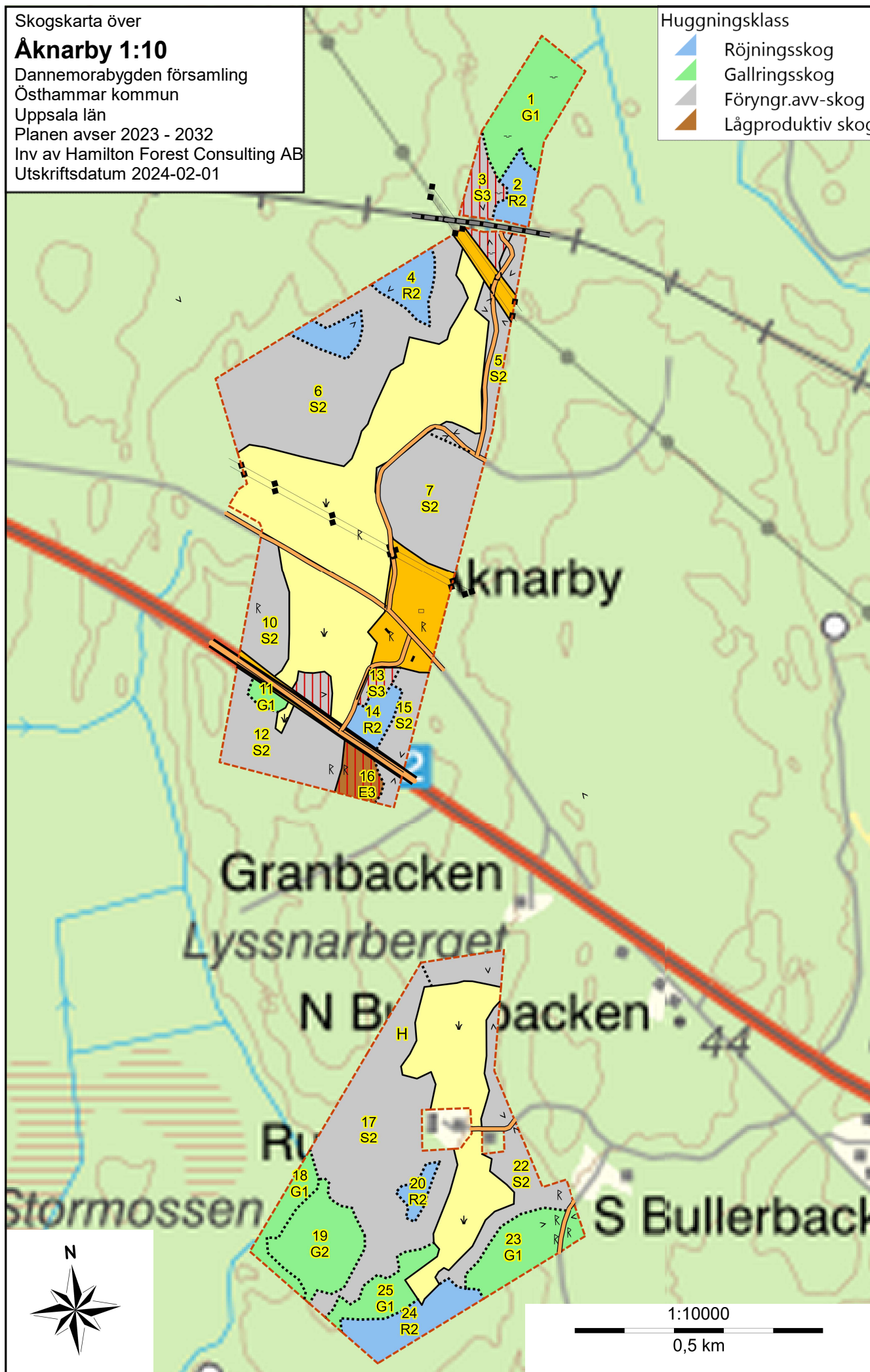
Planen avser 2023 - 2032

Inv av Hamilton Forest Consulting AB

Utskriftsdatum 2024-02-01

Huggningsklass

- Röjningsskog
- Gallringsskog
- Föryngr.avv-skog
- Lågproduktiv skog





EgendomsMäklarna

Egendomsmäklarna är en grupp fastighetsmäklare som är specialiserade på förmedling av fastigheter med jord och skog. Med ett väl utbyggt kontorsnät kan vi hantera förmedlingsuppdrag över hela Sverige.

Vi på Uppsalakontoret åtar oss förmedlingsuppdrag från Mellansverige och norrut.

Vi erbjuder mäklartjänster för försäljning av hela fastigheter men även: värderingar, delförsäljningar, medverkar vid fastighetsreglering och ombildning. Vi har även specialkompetens när det gäller arrendefrågor.

Vill du veta mer om oss och vad vi har att erbjuda kontakta Uppsalakontoret

Tel nr 018-374 375

Se våra objekt på www.egendomsmaklarna.se

Fastighetsmäklare specialiserade på

•Egendomar •Jordbruk •Skog •Gårdar



LEDAMOT MÄKLARSAMFUNDET

EgendomsMäklarna