



Del av Uppsala Bälunge-Berg 1:2



EgendomsMäklarna

Mycket fin tallskog

Skogsmark i Åkerlänna. 15,3 hektar, inga byggnader. Fin skog i 50-årsåldern. Stor andel tall. Hög bonitet, bra markförutsättningar och god tillgänglighet med skogsbilväg.

Obebyggd skogsmark, 15,3 hektar, belägen i norra Bälinge. Markförhållandena och drivningsförutsättningarna är mycket gynnsamma. Även arrondering är bra.

Åtkomst genom bra skogsbilväg, vilken regleras genom bildad vägsamfällighet. Hög bonitet, 8,7 m³sk. Virkesförrådet är beräknat till 348 m³sk per hektar vilket är osedvanligt högt. Skogen är till övervägande del tallskog och hela områdets bestånd är i stort sett enhetligt i 50 års-åldern.

OBS: Marken kan endast förvärfvas av den som är ägare av skogs-/jordbruksfastighet, till vilken marken bedöms kunna överföras genom fastighetsreglering.

Snabbfakta

Areal/mark	15,3 ha	Pris	2 250 000 SEK
Pristyp	Högstbjudande		

Kontakter



Ansvarig mäklare

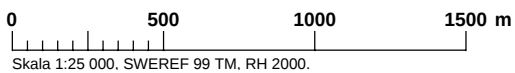
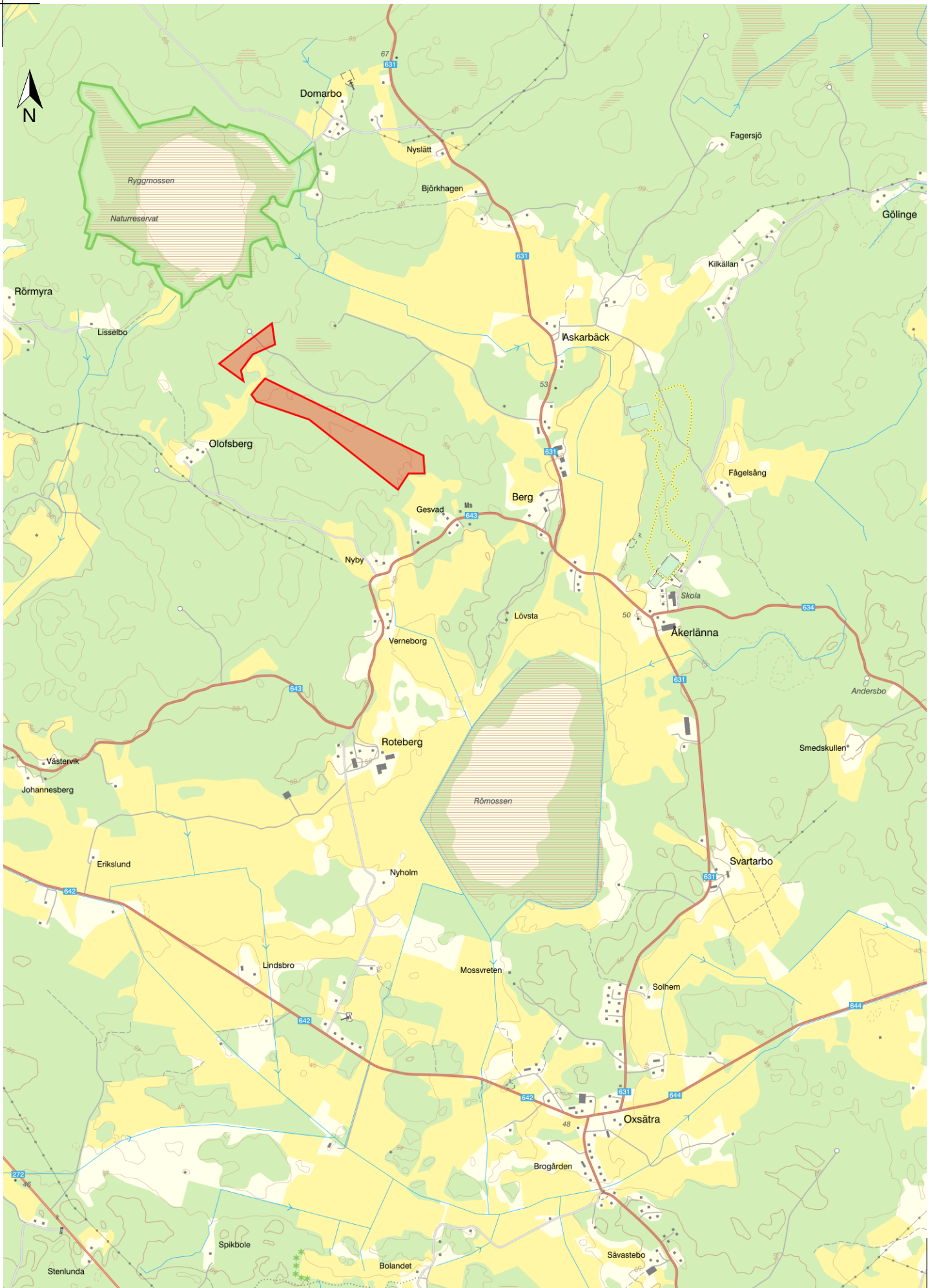
Bo Pettersson

bo.pettersson@egendomsmaklarna.se

070-537 45 00



N 6659596
E 633640

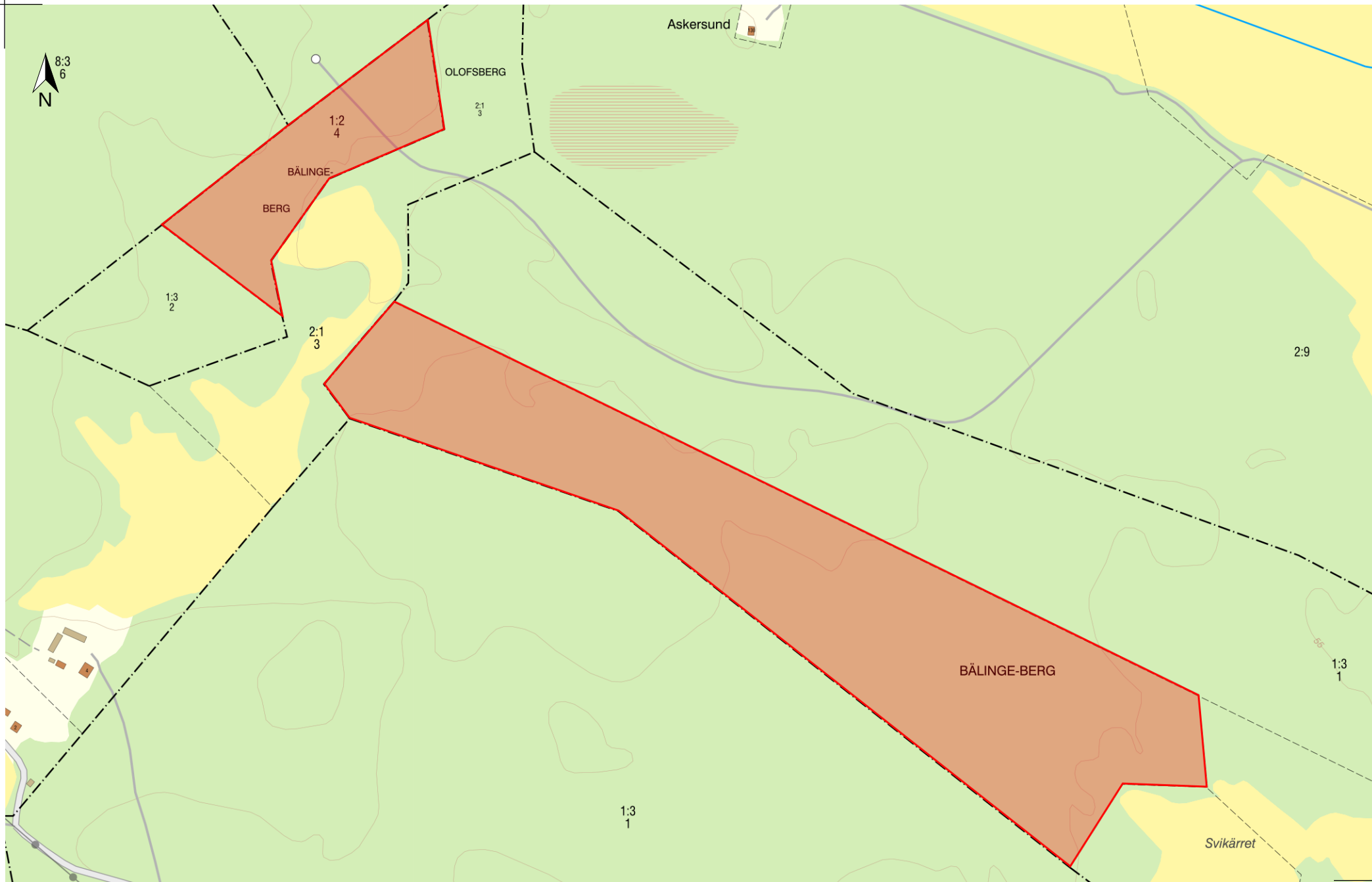


N 6653021
E 633365

N 6657974

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet

E 629589



0 100 200 300 m
Skala 1:5 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET

N 6657089

E 630969

Fastighetstyp	Lantbruk, skog
Fastighetsbeteckning	Del av Uppsala Bälunge-Berg 1:2
Huvudinriktning	Skog
Län	Uppsala
Kommun	Uppsala
Område	Åkerlänna
Postnummer	743 71
Ort	Björklunge
Arealuppgifter enligt	Skogsbruksplanen
Areal/mark	153 000 m ²
Totalareal	153 000 m ²
Taxeringsvärdesbeskrivning	Utbjuden mark avser del av fastighet. Något aktuellt taxeringsvärde finns därmed inte registrerat.
Pris	2 250 000 SEK, högstbjudande

Försäljningssätt

Försäljningssätt beskrivning	Intresserad spekulant ska, efter egen undersökning av fastighetens marker fylla i mäklarbyråns anbudsbiljett vilken kan hämtas på mäklarbyråns hemsida eller rekvideras av ansvarig mäklare. Anbudsbiljetten ska insändas till ansvarig mäklare. I anbudsbiljetten finns mer information om försäljningsprocessen och vad du som spekulant bör tänka på. Marken, (del av fastigheten Bälunge-Berg 1:2) kommer att försälas genom öppen budgivning. Det innebär att intressenter som inkommit med skriftlig intresseanmälan med eget anbud/bud, får veta nivån på högsta inkomna bud. Därefter får varje spekulant välja om de önskar höja sitt bud eller avstå från vidare bud. Den som, vid avslutad budgivning, innehar det högsta budet får erbjudande 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 kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.
--------------------------	---

Areal

PRODUKTIV SKOGSMARK	Skogsmark
Areastorlek	15,3 ha
Beskrivning för alla arealer	Angiven areal är utifrån uppgifterna i den nyupprättade skogsbruksplanen.

Fastighetsuppgifter

Skogen

Den del av fastigheten som bjuds ut till försäljning är 15,3 hektar enligt skogsbruksplanen. Virkesförrådet är osedvanligt högt och marken har en god bonitet.

Markförhållandena är goda och tillgängligheten via bra skogsbilväg ger mycket goda förutsättningar att bedriva skogsbruket. Virkesförrådet är beräknat till 5318 m³sk vilket ger ett medelförråd om 348 m³sk per hektar. Boniteten är angiven till 8,7. Förväntad tillväxt kommande växtsäsong är 10,3 m³sk per hektar. Marken har tall som dominerande trädslag med 75 procent av virkesförrådet. Andelen gran uppgår till 8 % och björk 17 %. Skogen är i det närmaste, likåldrig, inom intervallet 50 till 59 år. All information om skogen är angivet utifrån uppgifterna från den skogsbruksplan som är nyupprättad inför försäljningen. Planen har upprättats av Mats Pettersson, Värne Skog.

Tillfartsväg

Marken har åtkomst via Ryggmossens vägsamfällighet. Handlingar gällande vägsamfälligheten kan rekvireras från handläggande fastighetsmäklare. Utdebitering från vägsamfälligheten sker endast sporadiskt.

Lantmäteriförrättning vid köpet

Salubjuden mark utgör en del av fastigheten Bälunge-Berg och kan endast säljas till köpare som sedan tidigare är ägare av fastighet med skog och till vilken det bedöms möjligt att föra marken utifrån de krav fastighetsbildningslagen ställer. Förvärvet görs som fastighetsreglering med en följande lantmäteriförrättning. Kostnad för lantmäteriförrättningen åligger köparen.

Fastighetsutdrag som avser hela fastigheten Bälunge-Berg 1:2 kan tillhandahållas av handläggande fastighetsmäklare. De i fastighetsutdraget angivna servituten m.m. är inte utredda hur de är belägna och dess eventuella påverkan. Detta kommer att klarläggas vid kommande lantmäteriförrättning och fördelas av handläggande lantmätare.

Jakt

Oxsätra jaktlag bedriver jakt på området. Inget skrivet avtal finns gällande detta.

Besiktning och undersökningsplikt

Det åligger intresserade spekulanter att själva inspektera/undersöka fastighetens marker för att förvissa sig om dess skick och gränser. Intresserade spekulanter uppmanas att undersöka fastigheten i egen regi. Sedvanlig hänsyn ska visas till växande grödor, grannar, djurliv etc.

I beskrivningen angivna uppgifter såsom virkesvolym, arealer, avstånd etc. är endast ungefärliga uppgifter med syfte att underlätta spekulanter undersökning. Dessa ska inte ses som någon faktiskt utfästelse från säljaren. Objektbeskrivningen är upprättad utifrån aktuell skogsbruksplan och de uppgifter säljaren lämnat om fastigheten. Intresserad spekulant ska själv kontrollera alla uppgifter och noga undersöka fastigheten före lämnande av bud.

Inteckningar

Inteckningar

5

Totalt belopp

916 600 SEK

Kommentar till inteckningar

Samtliga inteckningar kommer att ligga kvar på säljarens stamfastighet.

Skogsbruksplan

Planens namn	Bälinge-Berg 1:2, del av
Planen avser tiden	fr o m 2025-01-01 och tio år framåt
Fältarbetet utfört under	mars 2025
Planen upprättad av	Mats Pettersson, Värne Skog AB
Planläggningsmetod	Taxerad Vissa trädslagdata, bl a stamantal, grundyta, volym etc, har samlats in genom ett speciellt stickprovsförfarande. Därigenom har säkrare indata för ett eller flera bestånd kunnat skattas.
Planen ajourförd t o m	2025-02-28

Fastighetsuppgifter

Fastighet	Del av Bälinge-Berg 1:2 Uppsala län, Uppsala, Bälingebygden
Referenskoordinat (WGS84)	Lat: 60° 1' 58.63" N Long: 17° 20' 25.82" E

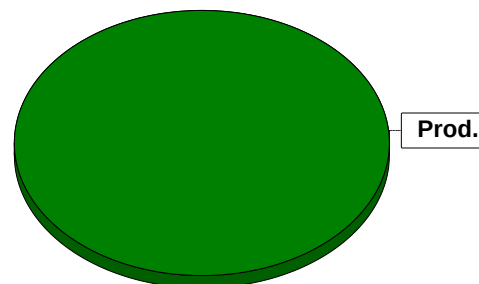


Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	15,3	100
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	0,0	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	0,0	<1

Summa landareal	15,3
Vatten	0,0

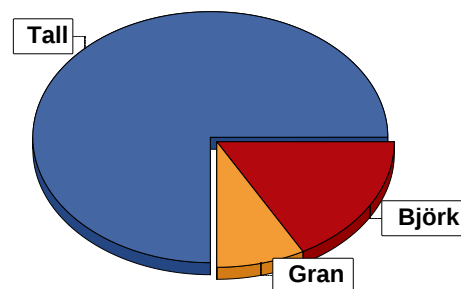


Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Tallt	4021	75	11,6
Gran	401	8	1,1
Björk	896	17	2,5

Totalt	
m³sk	5318

Medeltal	
m³sk per hektar	348



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
8,7

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-01-01 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
137

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

Gallring

Totalt under perioden

m³sk
0
1335
1335

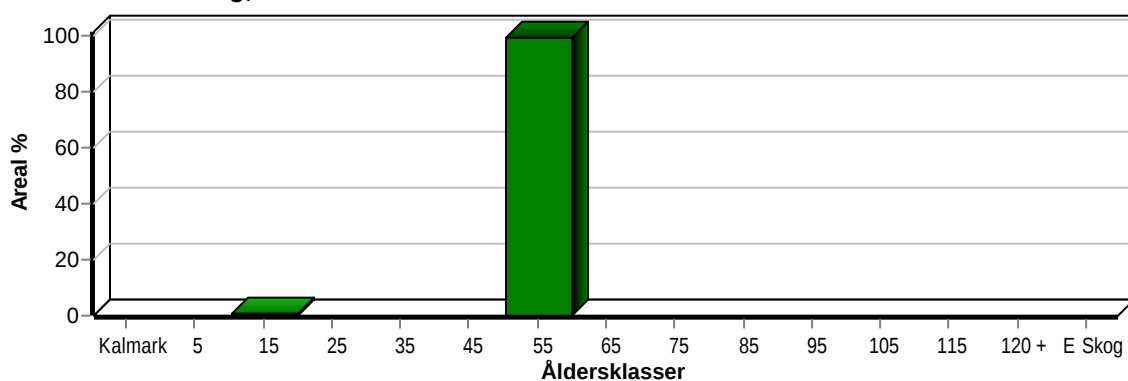
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk
157
m³sk per ha
10,3

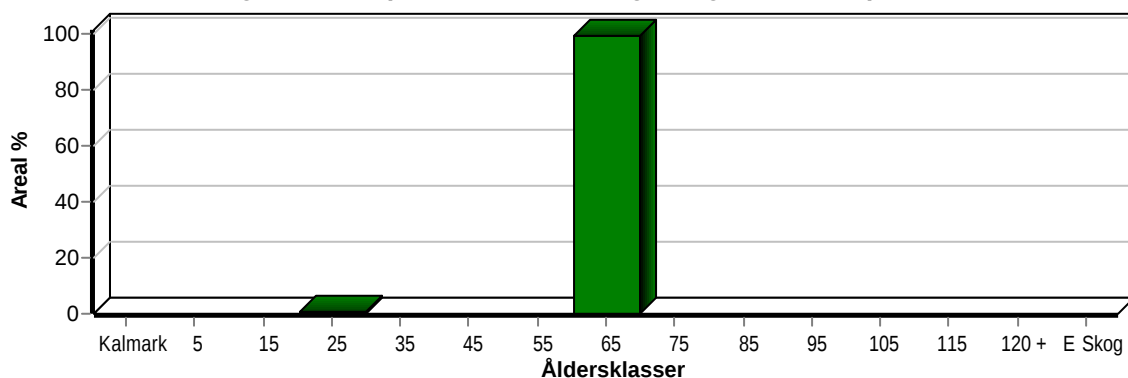
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Björk %	Gran %
Kalmark							
- 9 år							
10 - 19	0,1	1	1	10	60		
20 - 29							
30 - 39							
40 - 49							
50 - 59	15,2	99	5317	350	76	17	8
60 - 69							
70 - 79							
80 - 89							
90 - 99							
100 - 109							
110 - 119							
120 +							
Lågprodskog(E)							
ÖF/Skikt							
Summa/Medel	15,3	100	5318	348	76	17	8

Arealfördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Björk %	Gran %
Kalmark K1							
K2							
Röjningsskog R1							
R2	0,1	1	1	10	60		
Gallringsskog G1	15,2	99	5317	350	76	17	8
G2							
Föryngrings- avverknings- skog S1							
S2							
S3							
Lågproducer- ande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel	15,3	100	5318	348	76	17	8

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

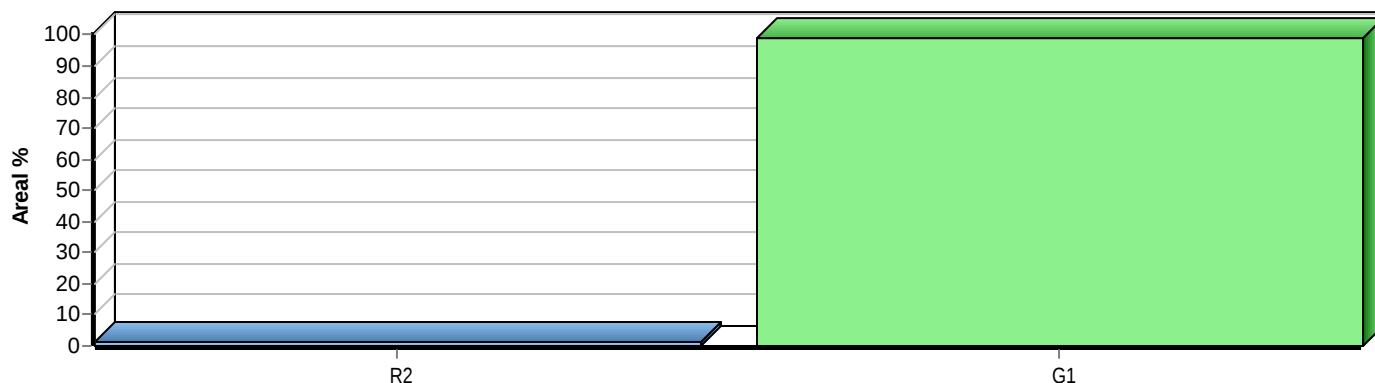
- G1 Normal gallringsskog**
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

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.



Avverkning och tillväxt

Avverkning

I redovisad avverkningsvolym ingår 5 års tillväxt för avverkningar med angelägenhetsgrad 2 och 3.

I begreppet löv ingår alla lövträdsarter.

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39								
40 - 49								
50 - 59	15,2	1111	224	1335				
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +								
Lågprodskog(E)								
ÖF/Skikt								
Grundförslag	15,2	1111	224	1335				
Högre alt.								
Lägre alt.								

Total avverkning

1 335

Tillväxt

I sammanställningen redovisas tillväxt under perioden samt areal och virkesförråd efter 10 år.

Observera att såväl tillväxt som areal och virkesförråd om 10 år förutsätter att föreslagna åtgärder utförs

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd efter 10 år		
	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	m³sk	m³sk/ha
Kalmark						
- 9 år						
10 - 19	2	1	3			
20 - 29				0,1	4	40
30 - 39						
40 - 49						
50 - 59	1134	227	1361			
60 - 69				15,2	5344	352
70 - 79						
80 - 89						
90 - 99						
100 - 109						
110 - 119						
120 +						
Lågprodskog(E)						
ÖF/Skikt						
Summa	1136	228	1364	15,3	5348	350

Skogsvårdsåtgärder

Blanketten innehåller ett sammandrag av avdelningsvis föreslagna åtgärder.
Sammanställningen förutsätter att samtliga åtgärder enligt grundförslaget utförs.

Åtgärd (F) = Följd (A) = Alternativ	Angelägenhetsgrad					Summa ha
	Förfallna ha	Snarast ha	2 - 5 år ha	5 - 10 år ha		
Röjning		0,1				0,1
Summa ha		0,1				0,1

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

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

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹	
						ha	avd								GYL	Trp				%	m³sk			
1	0,1	1	10	R2	T28	10	1	PG ²	Tall Asp	60 40		2	2500		211		Enstaka öf Bredbladig grästyp (45) Frisk (2)	Röjning	2025			3,4		
Drivning: G: Goda (2). Y: Mycket jämn (1). L: Plan mark (1).																								
2	2,6	1	50	G1	T29	315	819	PG ²	Tall Gran Björk	90 5 5	22	22	921	35	121		Överslutet Bredbladig grästyp (45) Frisk (2)	Underv röj f gallring Gallring	2025 2026		25	211	8,7	iv ¹
Spec värden: Sumpskog 4 %.																								
Priotal Gallringsmall (SKS): 2,9 Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 14 m³sk/ha																								
Drivning: G: Mycket goda (1). Y: Jämn (2). L: Plan mark (1).																								

Avdelningsbeskrivning

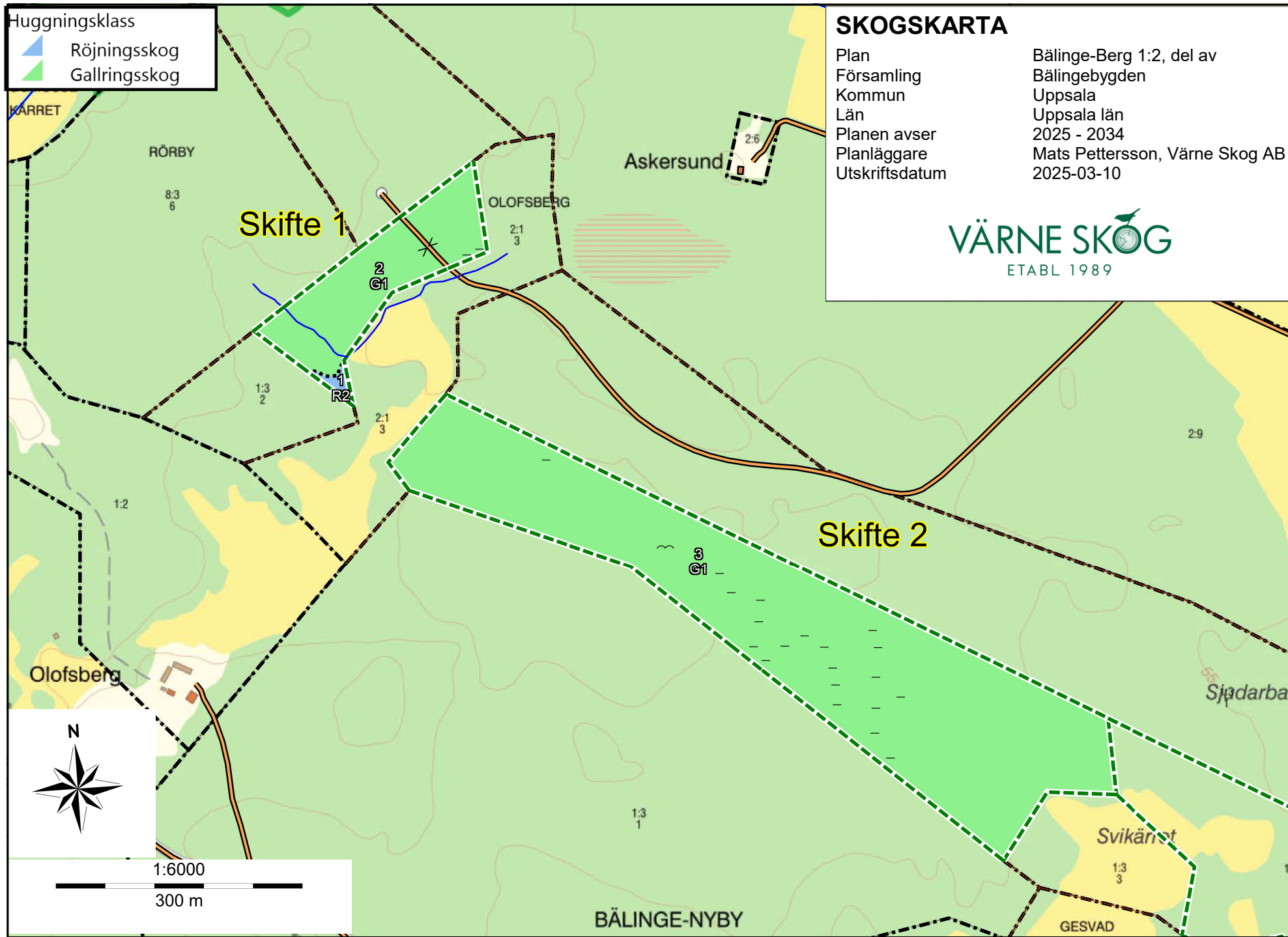
Skifte: 2

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

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag [Skikt])	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Träd- slag	Med diam cm	Med höjd m	Stam- antal /ha	G-yta m²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd							Gyl	Trp				%	m³sk		
3	12,6	1	50	G1	T30	357	4498	PG ²	Tall Gran Björk	73 8 19	24	22	730	33	121	Överslutet Delvis tät underväxt Bredbladig grästyp (45) Frisk (2)	Underv röj f gallring Gallring	2025 2025	25	1125	9,0	
Priotal Gallringsmall (SKS): 2,5 Total gödslingsseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 14 m³sk/ha																						
Drivning: G: Mycket goda (1). Y: Jämn (2). L: Plan mark (1).																						



Kommentarer till Bälunge-Berg 1:2, del av

Allmänt

Planen innehåller olika temakartor där skogen är indelad i avdelningar, beroende av olika parametrar, exempelvis åldrar, ståndortsindex, trädslagsblandning och skötselbehov.

Till planen hör också olika sammanställningar. De skogliga åtgärder som anges i skogsskötselplanen är förslag. Det kan ofta finnas olika skötselåtgärder som kan utföras inom samma avdelning, beroende på vilken inriktning och vilka mål som du har med din skog och ditt skogsägarande. Virkesförrådet är skattningar baserat på stickprov.

Planens ingående fastigheter och dess belägenhet

Planen innehåller:

Del av Bälunge-Berg 1:2 i Uppsala län, Uppsala kommun, Bälungebygdens församling(kallad Fastigheten) och är beläget strax väster om byn Åkerlänna, 24 km NV Uppsala
Fastigheten innehåller 2 st. skiften.

Skogstillstånd och mark

Arealer:

Arealen är 15,3 ha produktiv skogsmark. Inga andra ägoslag.

Virkesförråd:

Virkesförrådet uppskattas till 5 318 m³sk (348 m³sk/ha).

Mark:

Skogsmarken utgörs av mark i svag kupering och låg blockighet. Den dominerande jordarten är sandig till grusig morän och friska marker med god tillgång på vatten.

Bärigheten är god, och drivningsförhållandena är därmed goda.

Övrigt:

-Rågångarna är delvis i behov av uppmärkning. Detta kan spara tid och pengar vid framtida åtgärder i skogen. Speciellt är detta viktigt i ungskogstadiet då de fort kan försvinna.

-Vägnätet är tillräckligt utbyggt för en rationell skötsel.

-Dräneringen är tillfredställande, och någon försumpning förekommer inte.

Produktionsmål

Det långsiktiga målet är att ha ett aktivt skogsbruk där skogen löpande och långsiktigt skall ge en god avkastning och åtgärder utförs i rätt tid. Fastigheten har förutsättningar för produktion av barrskog av hög kvalitet.

Avverkning

Den nuvarande totala avverkningspotentialen på fastigheten för förnygringsavverkning (G2+S1+S2) återfinns under rapporten för Huggningsklassfördelning eller rapporten Avverkning och tillväxt.

Din målsättning, ekonomi, skattesituation, gällande lagar samt fastighetens åldersklassfördelning kan påverka.

Under planperioden föreslås 1 335 m³sk gallring.

Avverkningsförslaget motsvarar tillväxten under planperioden

Det innebär att om förslaget följs, kommer virkesförrådet att öka till 5 348 m³sk (350 m³sk/ha) år 2035.

Skogsvård

Någon kalmare eller skog under förnygring finns inte.

I ungskog föreslås 0,1 hektar röjning.

Naturvärden, naturvårdsmål och lövdominerade bestånd

Då planen omfattar del av fastighet och är föremål för försäljning genom fastighetsreglering, har ingen avsättning till naturvård gjorts.

Områdesskydd

Fastigheten omfattas inte av något områdesskydd av något slag.

Inga nyckelbiotoper eller områden med höga naturvärden finns registrerade på Fastigheten.

Kulturvärden och friluftsliv

Det finns inga registrerade fornlämningar eller kulturlämningar.

Planläggare:

Mats Pettersson, Värne Skog AB, mars 2025



Fastighetsmäklare specialiserade på Egendomar • Jordbruk • Skog • Gårdar

Egendomsmäklarna är en grupp fastighetsmäklare specialiserade på jord- och skogsfastigheter som är verksamma över hela landet. Vi har många års erfarenhet vilket gör att vi kan bistå med stor kunskap i er affär.

Utöver att vara mäklare, har alla medarbetare djupare utbildning inom jord och skog. Vi kan hjälpa till vid försäljning av hela gården, men också vid delförsäljning eller värdering.

Varje år genomför vi många försäljningar på öppen marknad men även ett stort antal interna överlåtelse. Vi hjälper även till med avstyckningsprocesser och fastighetsombildningar.

Vill du veta mer om oss och vad vi har att erbjuda just dig, kontakta någon av våra mäklare.

Uppsalakontoret
018-374 375
uppsala@egendomsmaklarna.se

www.egendomsmaklarna.se

EgendomsMäklarna