



Uppsala Öster-Edinge 5:4



EgendomsMäklarna

Skogs och jordbruksegendom med fin boendemiljö

Gård omfattande 135 hektar mark. Belägen ca 25 km nordost om Uppsala. Trevligt boendeläge på höjd med utsikt över landskapet.

Arealen fördelar sig på 80 hektar skog samt 44 hektar åkermark. Virkesförråd är 10 010 m³sk vilket ger ett medelförråd om 125 m³sk per hektar. Skogen domineras av tall vilken utgör 51 % av skogsvolymen, 28 % är gran och 21 % är löv. Boniteten är beräknad till 6,5 m³sk.

Gårdscentrum är vackert beläget på en höjd i landskapet med utsikt över omkringliggande betes- och åkermark. Bostaden är en genuin gammal mangårdsbyggnad, som delvis renoverats. Intill mangårdsbyggnaden finns flygelbyggnader. Gårdscentrumet har dessutom ett flertal ekonomibyggnader, bland annat stora ladugården vilken har ett nytt yttertak. Detta gör det till en bra byggnad som är lätt att anpassa för varierande önskemål.

Sammantaget är detta en fastighet som erbjuder en trevlig boendemiljö med närhet till Uppsala med förutsättningar till ett bra skogsbruk samt åkermark med möjligheter för odling.

Bud på delar av fastigheten beaktas.

Snabbfakta

Areal/mark	134,8 ha	Pris	11 500 000 SEK
Pristyp	Högstbjudande		

Kontakter



Ansvarig mäklare

Bo Pettersson

bo.pettersson@egendomsmaeklarna.se

070-537 45 00



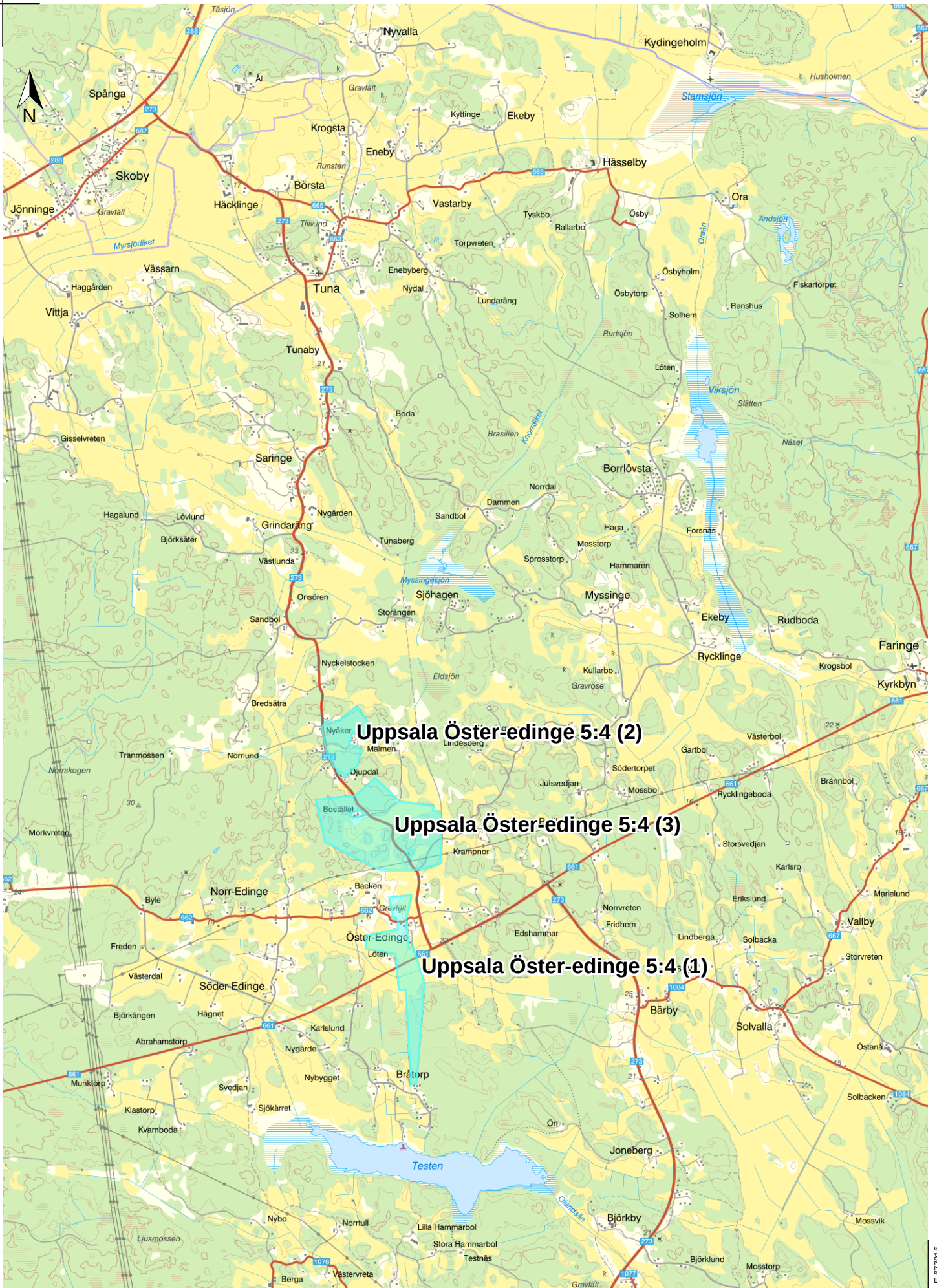


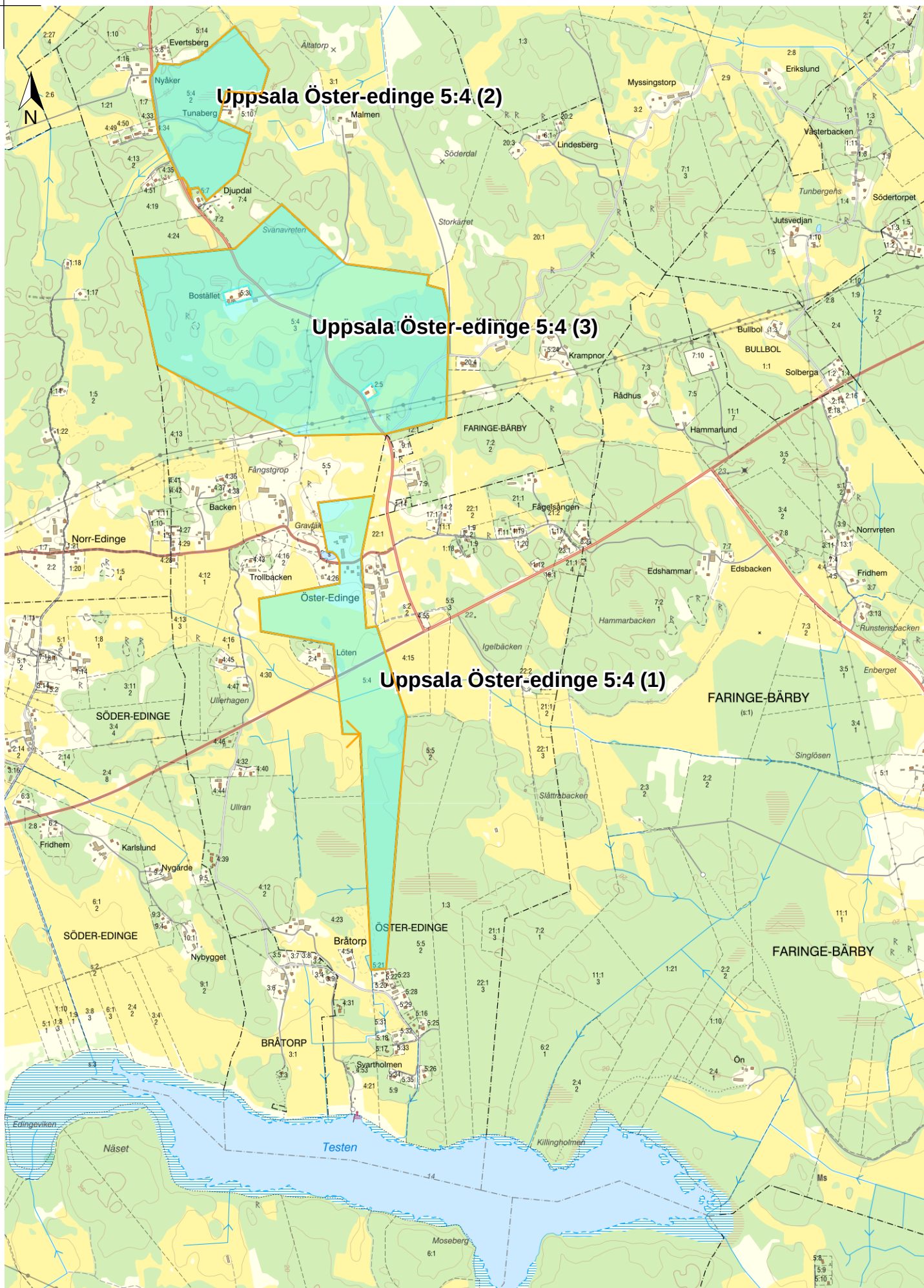


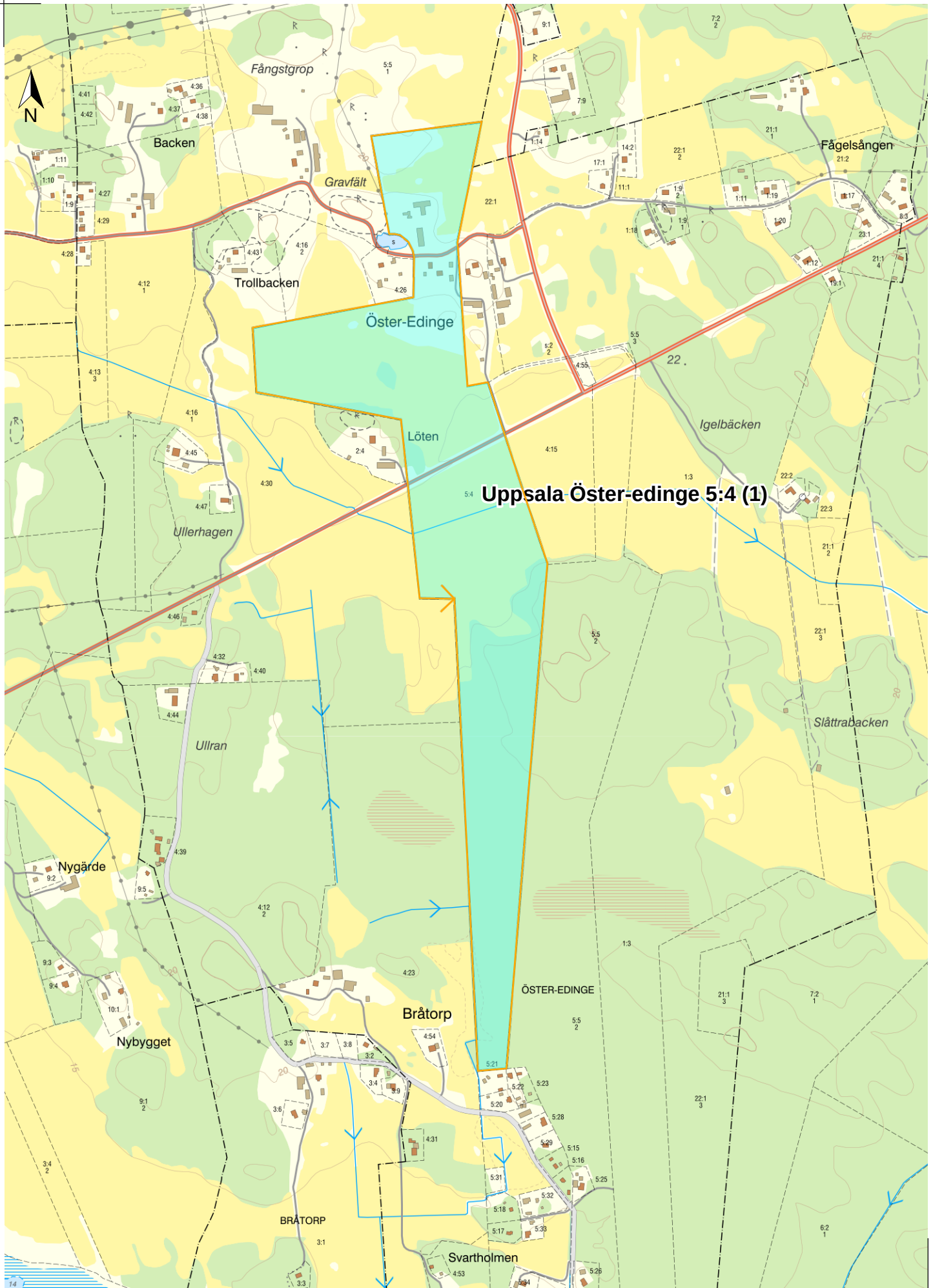








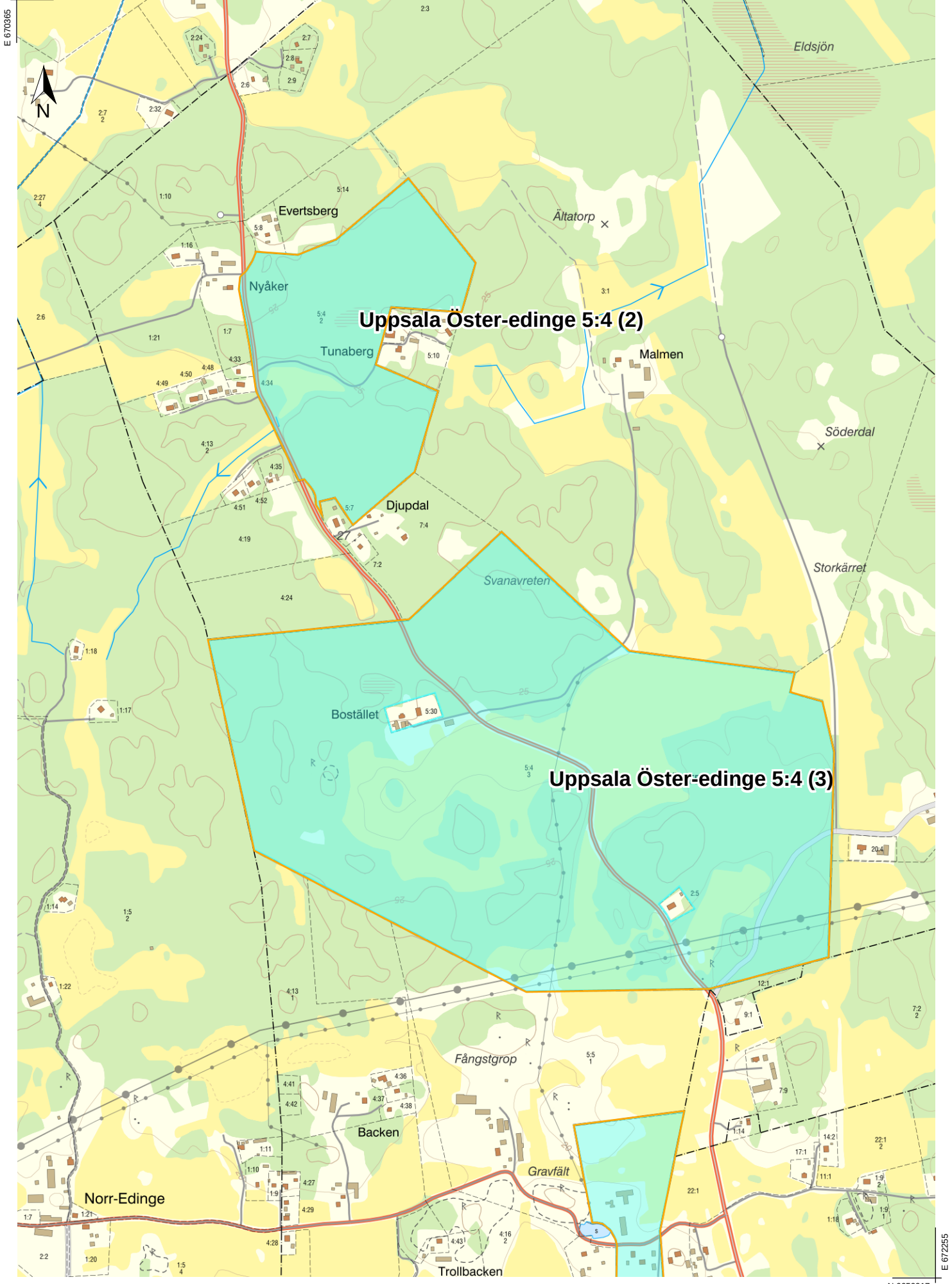




0 200 400 600 m

Skala 1:10 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET



Fastighetstyp	Lantbruk
Fastighetsbeteckning	Uppsala Öster-Edinge 5:4
Typkod	120 - Lantbruksenhet bebyggd
Län	Uppsala
Kommun	Uppsala
Område	Öster-Edinge
Gatuadress	Öster-Edinge 421
Postnummer	747 93
Ort	Alunda
Arealuppgifter enligt	Skogsbruksplan
Areal/mark	1 348 000 m ²
Totalareal	1 348 000 m ²
Juridisk person kan accepteras	Nej
Taxeringsår	2023
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Taxeringsvärde byggnad	1 775 000 SEK
Taxeringsvärde mark	8 627 000 SEK
Summa taxeringsvärde	10 402 000 SEK
Pris	11 500 000 SEK, högstbjudande

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 försälgas genom öppen budgivning. Det innebär att intressenter som inkommit med skriftlig intresseanmälningsblankett får veta nivån på högsta inkomna bud. Därefter vidtar eventuell slutbudgivning. Där får varje spekulant som inkommit med fullständigt ifylld intresseanmälan välja om de önskar höja budet eller avstå. Den som ensam innehar det högsta budet vid avslutad budgivning 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

Beskrivning för alla arealer

Angivna arealer har vissa avvikelser och skillnader finns mellan Skatteverkets taxeringsuppgifter, Lantmäteriets arealuppgift samt skogsbruksplanen. Totalarealen enligt skogsbruksplanen är 134,8 hektar. Totalarealen enligt Lantmäteriets arealuppgift är 132,4 hektar. Gällande angiven skogsareal har arealuppgiften tagits från skogsbruksplanen. Angiven areal åker- och betesmark har arealen tagits från Jordbruksverkets SAM, "Eu-areal".

Fastighetsuppgifter

Skogsmarken

Inför försäljningen har fastighetens skogsbruksplan uppdaterats. Skogsarealen är uppmätt till 80,3 ha. Virkesvolymen är angiven till 10 010 m³sk vilket ger ett medeltal på 125 m³sk per ha. Boniteten är beräknad till 6,5. Trädslagsfördelningen anger att 51 procent av virkesförrådet är tall, 28 procent är gran och 21 procent är löv.

Åldersfördelningen är något ojämn då skogen domineras av yngre samt medelålders bestånd. Fastighetens terräng och drivningsförhållandena bedöms vara goda. Komplet skogsbruksplan kan rekvideras från mäklarbyrån.

Åker och betesmarken

Fastighetens åkermark är 44 hektar enligt Jordbruksverkets blockdatabas. Merparten av åkerarealen bedöms vara bra lerjordar, som är behovsdikade. Viss areal är mulljord. Arealen är för närvarande bevuxen med långliggande vall och ägaren söker årligen EU-stöd för arealen.

Betesmarken är ca 2,7 hektar. All betesmark är belägen runt gårdscentrumet. EU-stöd utgår för marken.

Jakt

Jakträtten på fastigheten har tidigare varit upplåten till ett lokalt jaktlag. Upplåtelserna är uppsagd och har upphört att gälla fr.o.m. den 1 juli 2024.

Olands häradsallmänning

Fastigheten Öster-Edinge 5:4 är delägare i med ett andelstal om 1,18750 mantal i Olands häradsallmänning. Allmänningen är kollektivt ägd och förvaltd mark som årligen ger ekonomisk utdelning till sina ägare. Fastigheten Öster-Edinge 5:4 har de senaste åren erhållit en utdelning i häradet 11.000 till 12.000 kronor per år.

Dikningsföretag och vägar

Fastigheten är ansluten till Bärby Edinge vattenavledningsföretag, Öster-Edinge dikningsföretag samt Övre Olandsåns vattenavledningsföretag. För detta sker mindre och från vissa endast sporadisk utdebitering.

Fastigheten har andel i Myssingevägen, Tunabergsvägen, Malmvägen samt Bråtorpsvägen. Från dessa sker endast utdebiteringar periodvis.

Kostnader

Gårdens elförbrukning har varierat mellan 15.000 till 16.500 kWh per år. Fastighetens försäkringskostnad har de senaste åren varit ca 18.000 kronor.

Fiberanslutningar

Fastigheten är inkopplad till fibernätet med 2 stycken separata anslutningar.

Städning och tillträde

Tillträde kommer att göras efter överenskommelse mellan köpare och säljare. Fastighetens bostadshus kommer att överlämnas flyttstadat. Övrig del av fastigheten överläts med ett enklare städningsförfarande.

Besiktning och undersökningsplikt

Fastigheten försäljs i befintligt skick, varvid det åligger intresserade spekulanter att själva inspektera fastigheten för att förvissa sig om dess skick och gränser. I beskrivningen angivna mått såsom byggnadsytor, arealer, skogsvolymer och avstånd etc. ska endast ses som vägledande uppgifter med syfte att underlätta spekulanternas undersökning. Intresserad spekulant ska själv kontrollera alla uppgifter och noga undersöka fastigheten före lämnande av bud. Beskrivningen är upprättad på säljarens uppgifter. Denna beskrivning kan ej ligga till grund för talan enligt Jordabalken.

Fastigheten kommer säljas med friskrivning för dolda fel, en s.k. friskrivningsklausul. Detta innebär att en köpare tar över fastigheten i helt befintligt skick

och övertar hela ansvaret för såväl kända som dolda 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	5
Totalt belopp	963 500 SEK

Övriga rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer	Fornlämning, aktnummer: L1941:3053
Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer	Fornlämning, aktnummer: L1941:2321
Rättigheter last	Officialservitut: Väg, avlopp. Aktnummer: 03-84:550.1
Rättigheter last	Avtalsservitut: Kraftledning, aktnummer: 03-IM1-85/6024.1
Rättigheter last	Avtalsservitut: Kraftledning, aktnummer: D202200483185:1.1
Rättigheter last	Avtalsservitut: Kraftledning, aktnummer: 03-IM1-87/31190.1
Rättigheter last	Ledningsrätt: Starkström, aktnummer: 03-86:259.3
Rättigheter last	Ledningsrätt: Tele, aktnummer: 03-95:81.1
Rättigheter last	Ledningsrätt: Starkström, aktnummer: 03-86:259.1
Samfällighet	Östhammar Olands Allmänning S:1
Avtalsrättigheter	Avtalsservitut Kraftledning, aktnummer: 85/6024
Avtalsrättigheter	Avtalsservitut Kraftledning, aktnummer: 87/31190
Avtalsrättigheter	Avtalsservitut Kraftledning, aktnummer: D-2022-00483185:1

Byggnader

HUVUDBYGGNADEN	Småhusbyggnad lantbruk
-----------------------	------------------------

Allmän information

Värdeår	1933
Byggnadstyp	1½ plan
Taxeringsvärde byggnad	1 192 000 SEK
Boarea (BOA)	96 m ²

Rumsbeskrivning	Huset är uppfört i 1½ plan med taxerad boyta ca 96 kvm. Nedre våningen har rymlig entréhall. Stort lantkök som är genomgripande renoverat med den gamla stilen bevarad och som utöver normalstandard har modern vedspis och en fint murad spiskåpa. Invid köket finns ett rum som är lämpligt som matrum eller arbetsrum. Kakelugn finns i rummet. Stora rummet har trägolv samt fin kakelugn. Badrummet har kakel på väggarna, stenplattor på golvet samt elektrisk golvvärme. Övre våningen har stor möblerbar hall. Sovrum samt stora klädkammare som är användbara som mindre sovrums, arbetsrum eller liknade. WC-rum. Övervåningens "pärla " är den f.d. balkongen som inretts till året-runt-rum med golvvärme samt stora glaspartier som ger en fin utsikt över gårdens marker.
-----------------	--

Bostaden bedöms vara uppförd runt sekelskiftet 1900. Huset är uppfört på grund av sten. Stommen är av timmer, träpanel som fasad och yttertak i tegel. Huset värms genom luftvärmepump samt elradiatorer och eldning i eldstäderna.

Vattentäkten är en borrar brunn. Vattentäkten har periodvis haft något missfärgat vatten, men år 2023 tätades borrhålet med s.k. manschett-tätning och efter detta har vattnet varit bra.

Avlopp är enskilt med en 3 kammarbrunn som år 2012 godkändes av kommunen utifrån de då gällande riktlinjerna. Protokollet från inspektionen kan rekvideras från mäklarbyrån.

Energideklaration

Energibeskrivning

Någon energideklaration för fastighetens bostadsbyggnad är inte utförd och kommer inte genomföras av säljaren. Friskrivning från ansvaret för energideklaration kommer ske i köpeavtalet.

SIDOBOSTAD

Allmän information

Taxeringsvärde byggnad

209 000 SEK

Boarea (BOA)

118 m²

Byggnad

Byggnadskommentar

Sidobostaden är en äldre enkel bostad. Uppförd i genuin konstruktion av timmer och trä med tak av tegel. Byggnaden är en "omodern bostad" med allt gammalt bevarat och något för den som har ambition att renovera ett fint gammalt hus. Beräknad och uppskattad boarea är ca 120 kvm fördelat på 1½ plan.

Invid bostadshusen finns flera sidobyggnader såsom vedbod, förråd och timmerbyggnad.

EKONOMIBYGGNADER

Stallbyggnad / f.d. ladugård med överbyggnad/f.d. skulle. Byggnadsytan är ca 375 m². Byggnaden uppförd med murade tegelväggar samt överbyggnad av trä och nyare plåttak. Invändigt med enklare standard. Stallbyggnadens konstruktion och stomme är mycket gedigen och byggnaden är väl värd att iordningställa utifrån en köparens önskemål.

I anslutning till byggnaden finns stor f.d. gödsellagun med gjuten betongplatta och gjutna kanter. Anläggningen kan mycket väl användas till hantering av gödsel, som tvättplatta eller för lagring och hantering av ved m.m.

Loge och magasinsbyggnad med en byggnadsyta om ca 400 m². Byggnaden är uppförd av trä med tak av eternit. Lämplig att användas som maskinhall, foderförvaring eller förrådsbyggnad.

Maskinhall belägen i norra delen av gården. En byggnad med ca 200 m² yta. Friberande konstruktion. Stomme och bärande konstruktion av trä, tak och väggar av plåt.

I övrigt finns några enklare ekonomibyggnader.

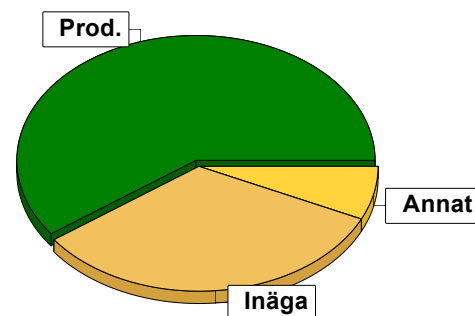




Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	80,3	60
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	44,7	33
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,5	<1
Annat	9,3	7
Summa landareal	134,8	
Vatten	0,0	



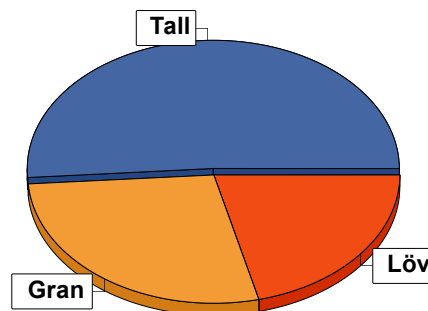
Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt			
Tall	5096	51	31,5
Gran	2779	28	31,0
Löv	2135	21	14,3

m³sk
10010

Medeltal

m³sk per hektar
125



Bonitet

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m³sk per ha
6,5

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-04-16 +
10 år beräknad med hänsyn till
föreslagna åtgärder

m³sk per år
373

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

Gallring

Naturvårdande skötsel

Totalt under perioden

m³sk
2631
1077
209
3917

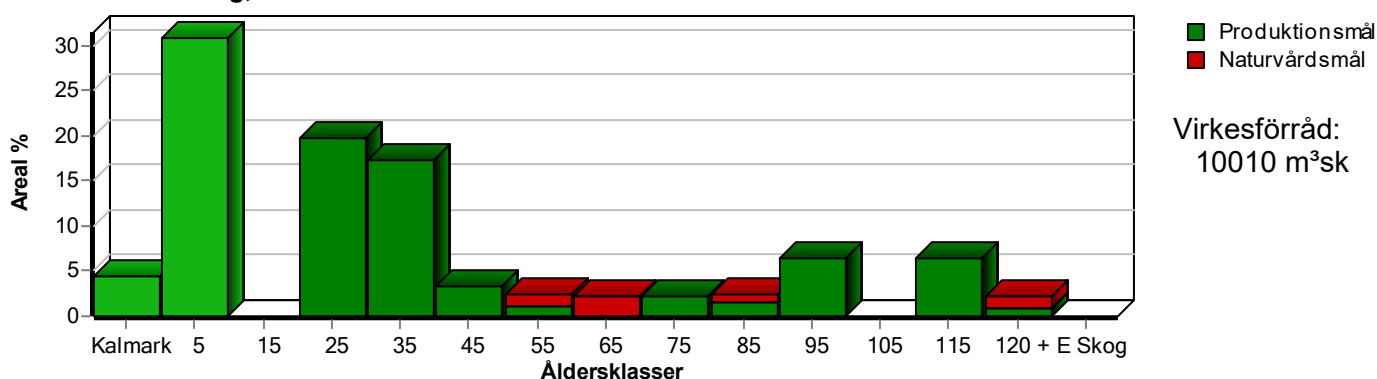
Förväntad tillväxt första växt-
säsongen

m³sk
421
m³sk per ha
5,2

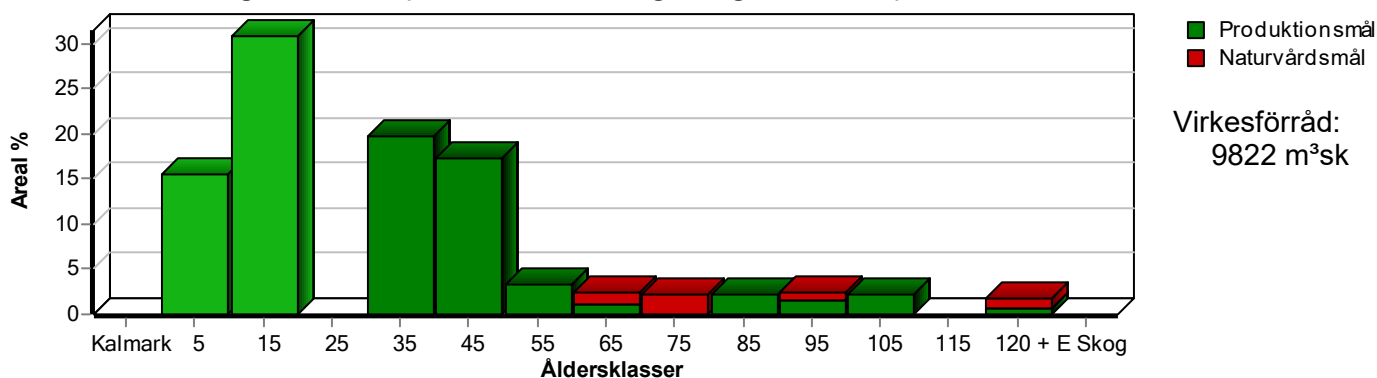
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark	3,5	4					
- 9 år	24,8	31	133	5	52	45	3
10 - 19							
20 - 29	15,9	20	1039	65	18	57	25
30 - 39	13,9	17	2371	171	21	55	24
40 - 49	2,6	3	472	182	69	3	28
50 - 59	1,9	2	326	172	5	46	49
60 - 69	1,7	2	298	175			100
70 - 79	1,8	2	401	223	36	22	42
80 - 89	2,0	2	470	235	23	24	54
90 - 99	5,2	6	1409	271	71	14	15
100 - 109							
110 - 119	5,2	6	1882	362	90	10	
120 +	1,8	2	510	283	76	18	5
Lågprodskog(E)							
ÖF/Skikt	[11,7]		699	60	94		6
Summa/Medel	80,3	100	10010	125	51	28	21

Arefördelning, aktuell



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



Aktuell andel kalmark och skog yngre än 20 år är 35 % (28,3 ha) och om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs) 46 % (37,2 ha). Enligt skogsvårdslagen får andelen skog yngre än 20 år ej överstiga 50 ha på brukningsenheter mellan 50 och 100 hektar.

Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark K1	3,5	4					
K2	24,0	30	127	5	54	44	3
Röjningsskog R1	0,8	1	6	8	20	70	10
R2	14,2	18	889	63	17	56	26
Gallringsskog G1	19,1	24	3159	165	27	48	24
G2	1,1	1	239	217	60	30	10
Föryngrings-avverkningsskog S1	10,1	13	2447	242	54	13	32
S2	6,0	7	2114	352	88	11	1
S3	1,5	2	330	220	5	20	75
Lågproducerande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt	[11,7]		699	60	94		6
Summa/Medel	80,3	100	10010	125	51	28	21

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

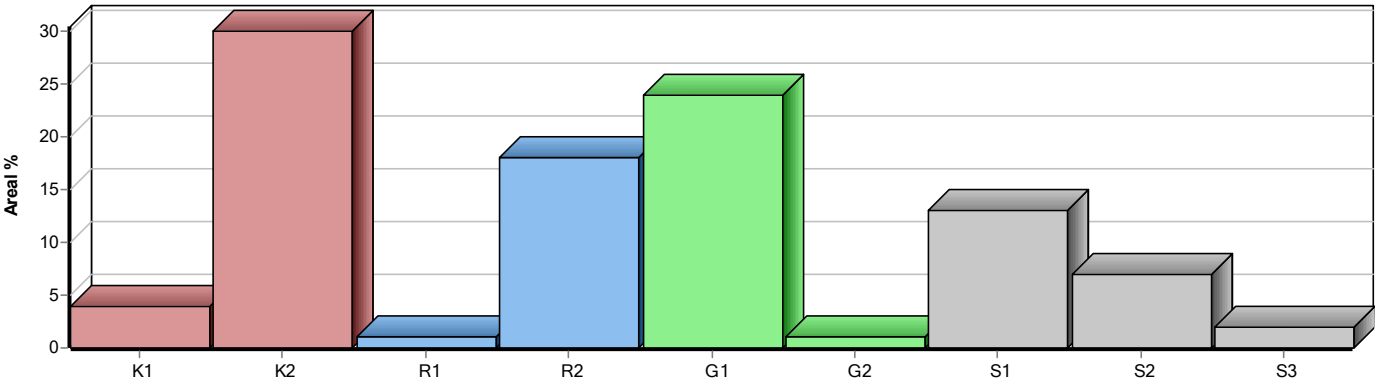
- G1 Normal gallringsskog**
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

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.



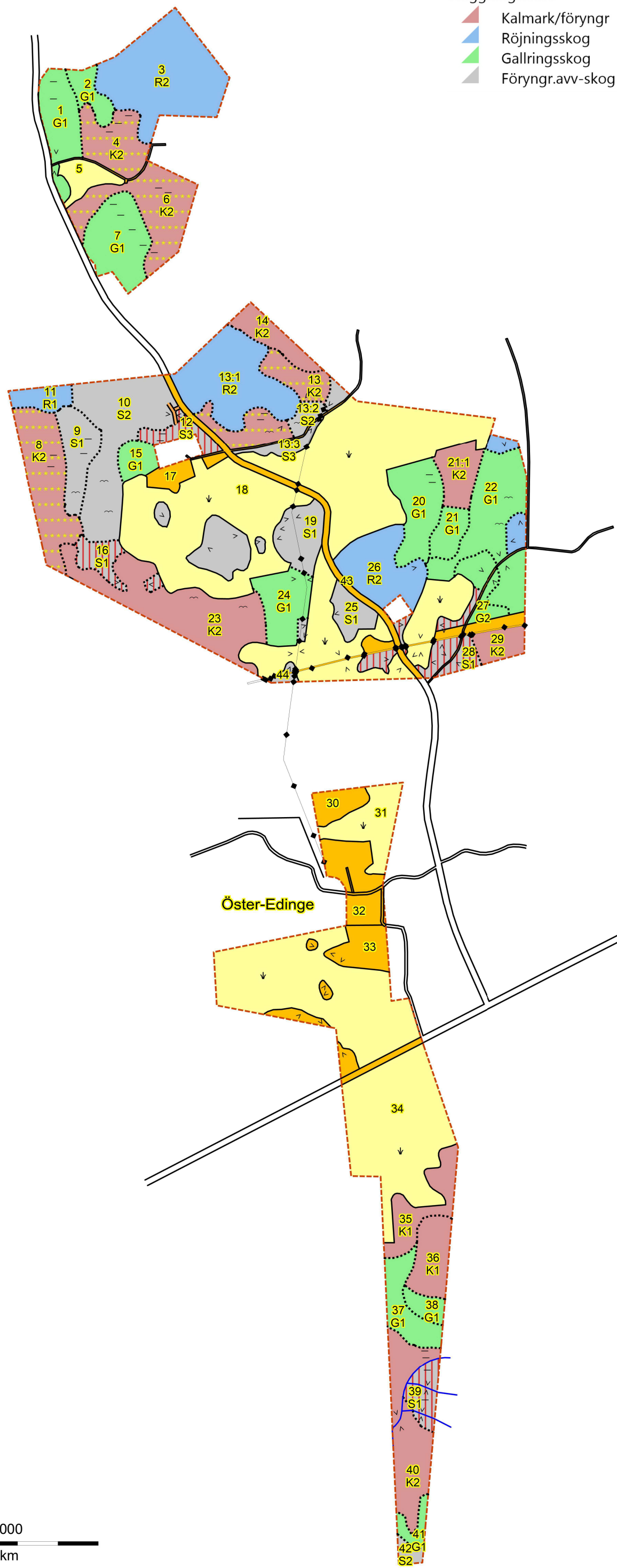
SKOGSKARTA

Plan
Församling
Kommun
Län
Planen avser
Planläggare
Utskriftsdatum

Öster - Edinge 5:4 (uppd 2025)
Tuna
Uppsala
Uppsala län
2025 - 2034
Kalle Pettersson
2025-04-22

HOLMEN

- Huggningsklass
- Kalmark/föryngr
- Röjningsskog
- Gallringsskog
- Föryngr.avv-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.egendomsmaeklarna.se

Fastighetsmäklare specialiserade på

•Egendomar •Jordbruk •Skog •Gårdar



LEDAMOT MÄKLARSAMFUNDET

EgendomsMäklarna