



Uppsala Almunge-Lövsta 2:4, 2:5



EgendomsMäklarna

Gård i Almunge

Gård med en areal om 56,8 hektar, belägen i Almunge, 2 mil öster om Uppsala. Trevligt boendeläge med en rejäl mangårdsbyggnad och ett gårdscentrum med bra utvecklade ekonomibyggnader.

Gården Almunge-Lövsta ligger i direkt anslutning till Almunge samhälle. Totalarealen 56,8 hektar är fördelad på 32,8 hektar skog, 16,8 hektar åker samt 7,2 hektar bete och övrig mark.

Bostaden är cirka 250 m² fördelat på 2 plan, inredd med separata lägenheter på vardera planet. Bostaden har genomgått omfattande renoveringar under senare år. På gården finns fina bra ekonomibyggnader, bl.a. maskinhall och verkstad, totalyta om ca 380 m², med en mycket god standard. Övrig byggnation i form av en bra lada med solceller monterade på taket samt maskinhall och flera trevliga gårdshus.

Sammantaget erbjuder denna gård ett bra boende i en trevlig miljö och bra ekonomibyggnader. Ekonomibyggnadernas standard samt läget nära Almunge och väg 282 (Almungevägen) gör att gården passar bra för företagande av olika slag kombinerat med ett trevligt boende.

Snabbfakta

Areal/mark	56,8 ha	Pris	9 000 000 SEK
Pristyp	Högstbjudande		

Kontakter



Ansvarig mäklare

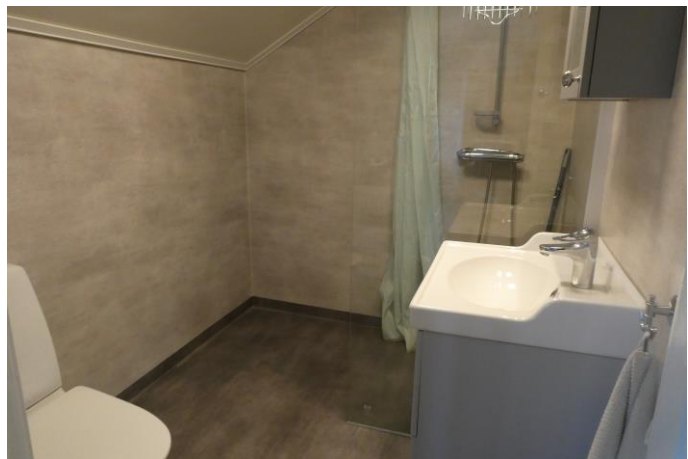
Bo Pettersson

bo.pettersson@egendomsmaklarna.se

070-537 45 00









Fastighetstyp	Lantbruk
Fastighetsbeteckning	Uppsala Almunge-Lövsta 2:4, 2:5
Typkod	120 - Lantbruksenhet bebyggd
Län	Uppsala
Kommun	Uppsala
Område	Almunge
Gatuadress	Karlstadsvägen 2
Postnummer	741 72
Ort	Almunge
Arealuppgifter enligt	Skogsbruksplanen
Areal/mark	568 000 m ²
Totalareal	568 000 m ²
Taxeringsår	2023
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Taxeringsvärde byggnad	3 143 000 SEK
Taxeringsvärde mark	4 751 000 SEK
Summa taxeringsvärde	7 894 000 SEK
Pris	9 000 000 SEK, högstbjudande

Försäljningssätt

Försäljningssätt beskrivning

Intresserad spekulant ska, efter egen undersökning av fastighetens byggnader och marker, fylla i mäklarbyråns anbudsblankett, vilken kan hämtas på mäklarbyråns hemsida eller rekvireras av ansvarig mäklare. Anbudsblanketten ska insändas till ansvarig mäklare. I blanketten finns mer information om försäljningsprocessen och vad du som spekulant bör tänka på.

Fastigheten kommer att försälas genom öppen budgivning. Det innebär att intressenter som inkommit med komplett ifylld blankett får veta nivån på högsta inkomna bud. Därefter får varje spekulant välja om de önskar höja sitt tidigare bud eller avstå från vidare bud. 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

PRODUKTIV SKOGSMARK

Areastorlek

Skogsmark

32,8 ha

ÅKERMARK

Areastorlek

Åkermark

16,8 ha

ÖVRIG MARK

Areastorlek

Övrigmark

7,2 ha

Beskrivning för alla arealer

Fastigheternas arealuppgift skiljer sig åt mellan olika källor. Arealen enligt den nyupprättade skogsbruksplanen är 56,8 hektar. Enligt Lantmäteriets arealuppgift uppgår fastighetens areal till 51,4266 ha.

Arealen åkermark är angivet utifrån uppgifter i Jordbruksverkets blockdatabas för EU-ersättning (SAM-Internet). Arealen skogsmark är angivet utifrån uppgifterna i skogsbruksplanen. Övrig mark är mellanskillnaden mellan delarealen för åker och skog samt totalarealen enligt skogsbruksplanen. Övrig mark är betesmark, vägar, gårdsplan, tomtmark etc. Det åligger alla spekulanter att kontrollera arealuppgifternas riktighet före lämnade av bud.

Fastighetsuppgifter

Fastighetens marker

SKOGSMARK:

Produktiv skogsareal är 32,8 ha. Virkesförrådet är 4187 m³sk vilket ger ett medelförråd om 128 m³sk per hektar. Boniteten är angiven till 5,7 m³sk per ha och år.

Trädslagsfördelningen anger tall 39 %, gran 25 % samt löv 34 %. Överlag är skogsmarken relativt väl samlad. All skogsmark har anslutning till bilväg.

Efter planens upprättande har fastighetens fröträdsställningar avverkats. I övrigt har inga åtgärder utförts på fastighetens skogsbestånd.

ÅKERMARKEN

Enligt Jordbruksverkets blockarealuppgifter uppgår fastighetens areal åker till 16,75 hektar. Enligt skogsbruksplanen är 18 hektar inäga/åker. Delar av den inägomark som anges i skogsbruksplanen brukas/nyttas ej. Jordarna bedöms till merparten utgöras av leror och lättare leror. Marken är för närvarande utarrenderad med ettårigt arrendeavtal. Kopia av arrendekontraktet kan rekvideras från mäklarbyrån.

Jakt

Jakten är utarrenderad till det lokala jaktlaget, Lövsta jaktlag, genom skriftligt avtal som löper ett år i taget. Området är anslutet till älgskötselområde.

Städning

Fastigheten överlämnas till köparen utan att någon formell städning av byggnader eller mark utföras av säljaren. Säljaren förbehåller sig rätten att ta bort lös egendom fram till tillträdesdagen.

Fastighetens rättigheter och belastningar

Fastigheterna Lövsta 2:4 och 2:5 belastas av flertalet servitut m.m. I aktuella fastighetsregisterutdrag redovisas fastigheternas registrerade servitut, ledningsrätter, planbestämmelser, inteckningsbild, taxeringsuppgifter samt i vilka samfälligheter och gemensamhetsanläggningar dessa har andel. Vid frågor om detta, kontakta ansvarig mäklare.

Köparens undersökningsplikt samt säljarens friskrivning från fel

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten samt dess byggnader. För att fullgöra sin undersökningsplikt åligger det intresserade spekulanter att själva inspektera fastigheten för att förvissa sig om dess skick, gränser, areal, byggnadsmässiga samt övriga egenskaper. Köparen ges möjlighet att före köpet, undersöka och skaffa sig full kännedom om fastigheten.

Beskrivningen är baserad på säljarens uppgifter och andra tillgängliga uppgifter. Kontroll av uppgifterna har endast skett om särskilda skäl för detta anses ha funnits. I beskrivningen angivna uppgifter och mått ska endast ses som vägledande uppgifter med syfte att underlätta spekulanternas undersökning och

inte som någon faktiskt utfästelse från säljaren. Intresserade spekulanter ska själva kontrollera alla uppgifter och noggrant undersöka fastigheten före lämnande av bud.

Fastigheten försäljs i befintligt skick. I köpeavtalet kommer det avtalas om friskrivning för dolda fel genom en s.k. friskrivningsklausul. Detta innebär att en köpare tar över fastigheten i helt befintligt skick och övertar allt ansvar för samtliga fel och brister som finns på fastigheten. En köpare ska vara medveten om att en sådan friskrivning är mycket långtgående. Om villkoret om säljarens friskrivning ej godtas ska detta anges i anbudsblanketten vid lämnande av anbud.

Inteckningar

Inteckningar	2
Totalt belopp	4 067 000 SEK

Byggnader

HUVUDBYGGNAD

Allmän information

Byggnadstyp	2-plan
Taxeringsvärde byggnad	2 868 000 SEK
Boarea (BOA)	250 m ²
Biarea (BIA)	70 m ²
Areauppgift enligt	Taxeringsinformationen
Rumsbeskrivning	Bostaden på gården Lövsta är en rejäl och stor mangårdsbyggnad som troligen är ursprungligen uppförd under slutet av 1800-talet. Bostadsytan fördelar sig på 2 plan. Byggnaden är inredd med en bostadslägenhet på vardera plan. Nedre våningen inrett med stort kök. Tre rum i fil varav flera med fina kakelugnar. Dessutom ett stort badrum med dusch, WC samt tvättstuga, även ett separat WC-rum. Övre våningens lägenhet är inredd med kök, stort allrum/vardagsrum med parkettgolv, tre sovrum samt kombinerat dusch och WC-rum. Källarvåning under del av huset. I källaren finns byggnadens värmekälla samt förrådsutrymmen. Stora renoveringar av bostadshuset har utförts på senare år. Såväl kök samt WC-rum och övriga hygienutrymmen har genomgått omfattande renovering.

Byggnad

Byggnadskommentar	Bostadsbyggnaden är uppförd med stomme av trä och tak av tegel. Bostadsytan är enligt taxeringsuppgifterna cirka 250 m². Bostadsbyggnaden har på senare år genomgått genomgripande ombyggnation samt renoveringar. Bostaden har vattenburet värmesystem som värms av en vedpanna (BAXI) vilken är kopplad till två ackumulatortankar med en samlad volym om 1500 liter. Vedpannan och egen skog möjliggör låga driftskostnader. Fastigheten är ansluten till det kommunala systemet för vatten och avlopp.
-------------------	--

Energideklaration

Energistatus	Energideklaration ej utförd
Energibeskrivning	Friskrivning från ansvaret för energideklarationer kommer ske i köpeavtalet.

SAMTLIGA EKONOMIBYGGNADER

MASKINHALL med VERKSTAD

Byggnaden är uppförd med stomme av trä med fribärande konstruktion och yt-tertak av plåt. Byggnadsytan är cirka 380 m². Byggnadens södra del är inredd med en isolerad verkstad med mycket god standard, bl.a. med oljeavskiljare och stora verkstadsportar. Vatten finns till maskinhallen genom egen vatten-täkt. Byggnaden är nyuppförd efter brand och har mycket god standard och är i ett bra skick.

LADA

F.d. hölada uppförd med konstruktion av trä och tak med plåt. Byggnadsyta cirka 230 m². Invändigt till stor del gjutet golv. På takets södra sida är monterat solceller för elproduktion, med en beräknad årsproduktion om ca 27.000 kwh . Byggnaden väl underhållen och i bra skick.

MASKINHALL

Uppförd med konstruktion av trä och tak med plåt. Byggnadsyta cirka 180 m². Byggnaden har fribärande konstruktion och grusgolv.

ÖVRIGA BYGGNADER

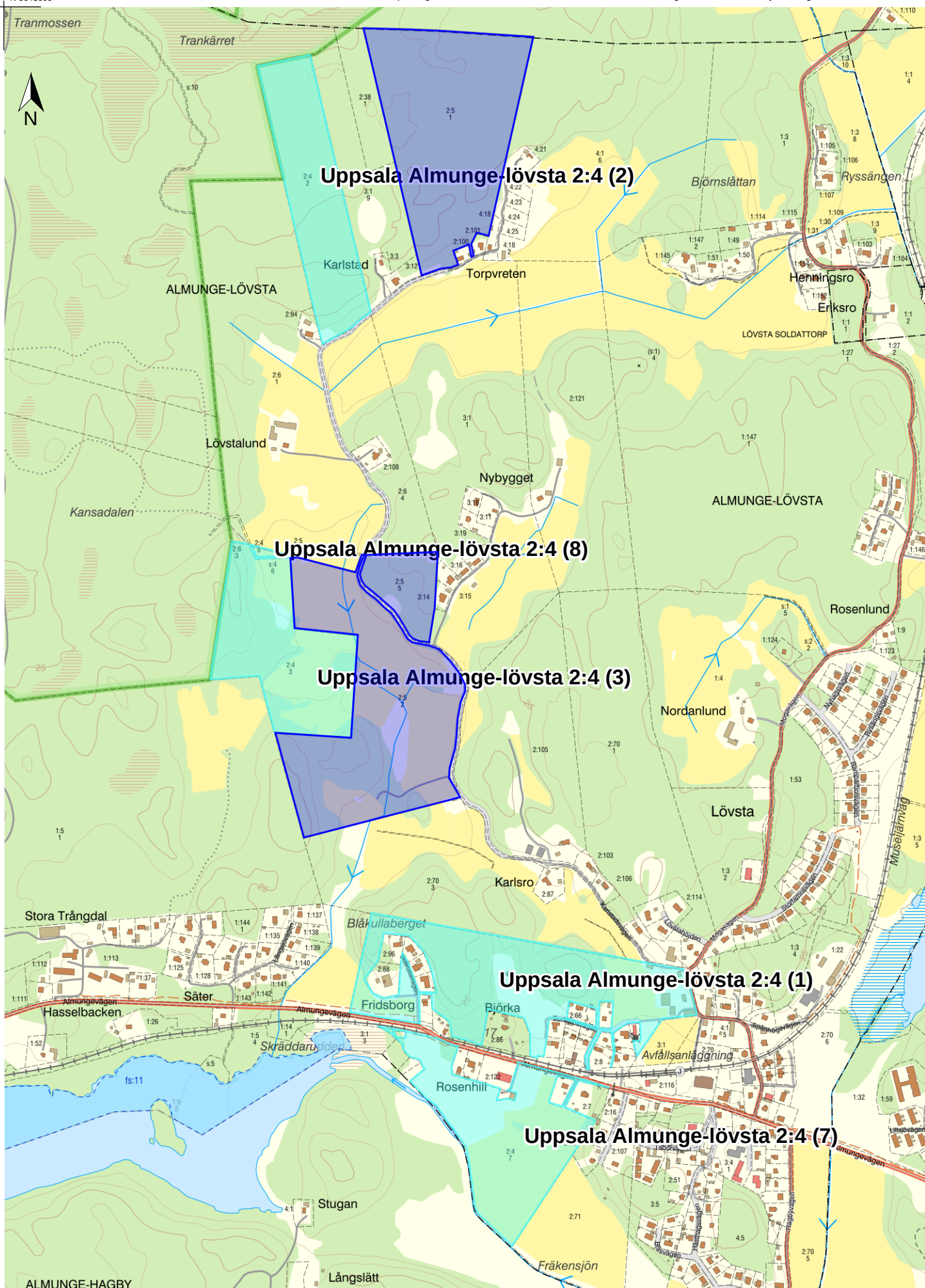
På gården finns flera äldre byggnader, bl.a. timmerstuga, garage, timmerbod samt hönshus. Byggnaderna är äldre men med god underhållsstandard.

Områdesbeskrivning

Almunge är ett mindre samhälle på landsbygden, beläget i vacker idyll, med ändå centralt beläget med närhet till större orter såsom Uppsala, med ett avstånd på cirka 20 km, samt endast 30 km till Arlanda flygplats.

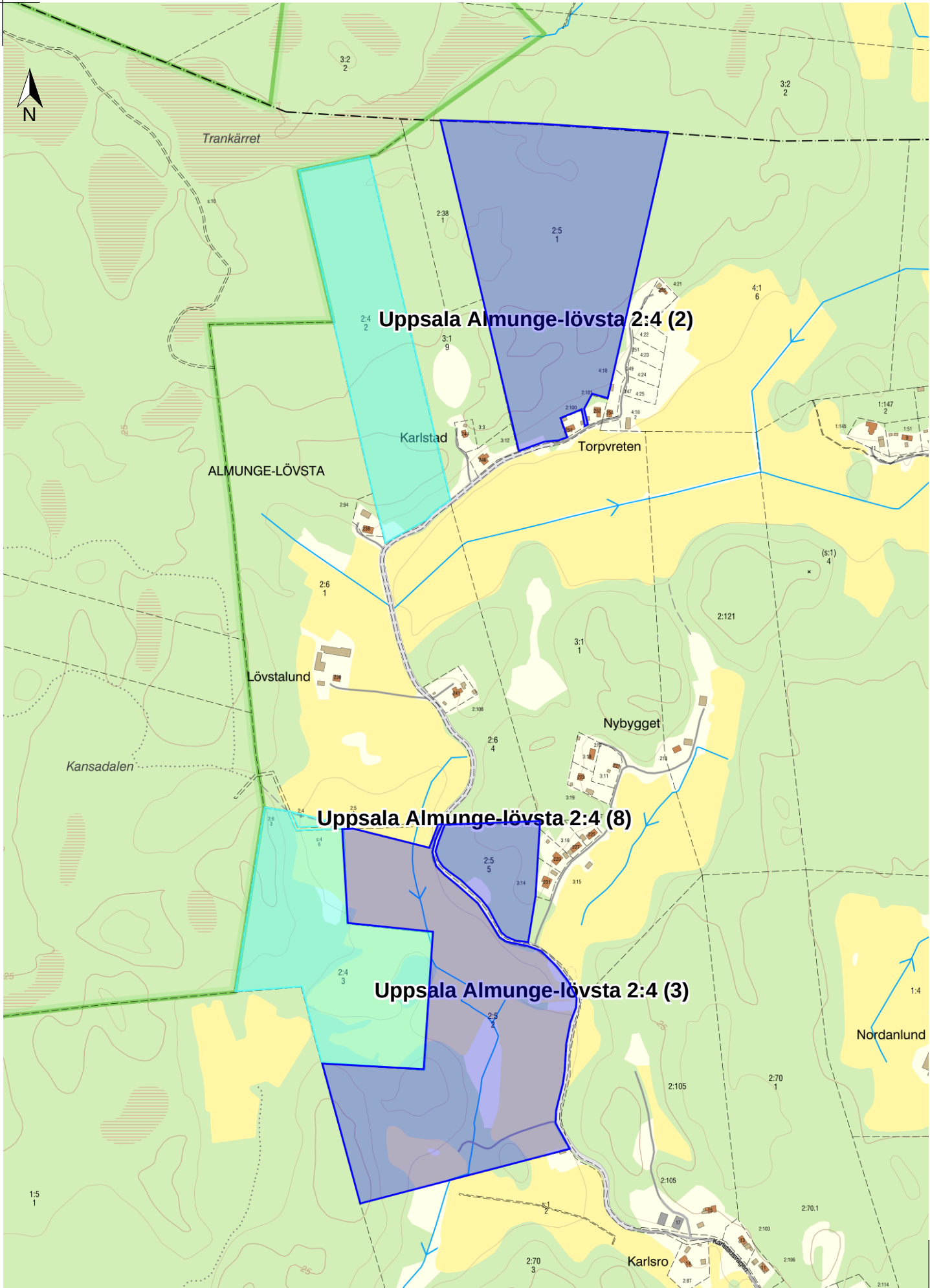
Almunge samhälle har en god servicegrad. Bland annat finns det flera affärer, restauranger, vårdcentral samt en välrenommerad golfbana. Det är även goda bussförbindelser så pendlingsmöjligheterna är mycket bra. För barnfamiljen finns förskola samt skola upp till årskurs 9, dessutom sporthall m.m. för fritidsaktiviteter.

En trevlig kulturbegivenhet som bör nämnas är den museijärnväg, Lännakatten, som går genom samhället och hålls i drift under sommaren.





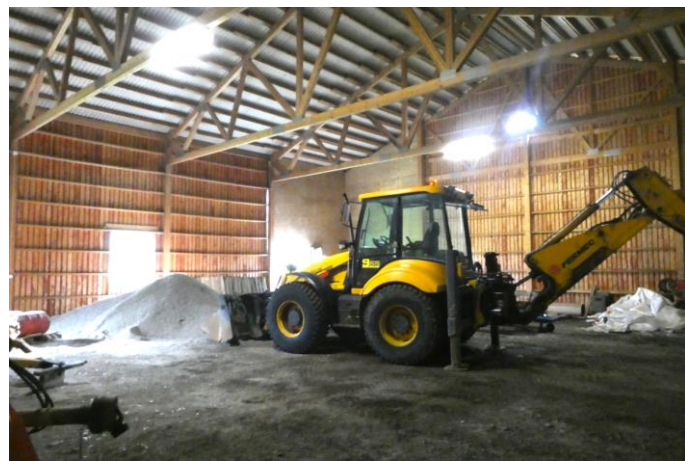
E 669154



E 670571

N 6641863



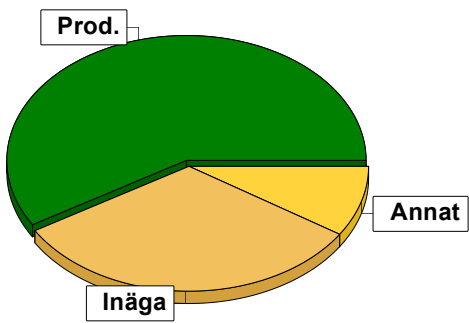




Sammanställning över fastigheten

Arealer

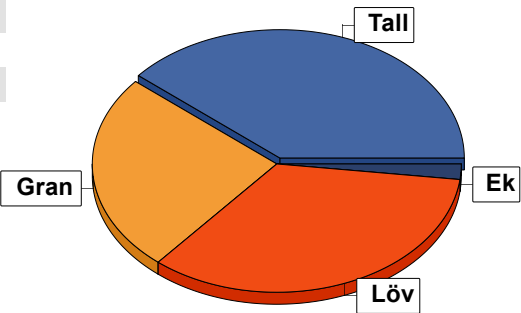
	hektar	%
Produktiv skogsmark	32,8	58
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	18,0	32
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,7	1
Annat	5,3	9
Summa landareal	56,8	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt			
m³sk	4187		
Medeltal			
m³sk per hektar	128		

	m³sk	%	ha
Tall	1621	39	18,5
Gran	1055	25	6,8
Löv	1415	34	7,0
Ek	96	2	0,5



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m³sk per ha
	5,7

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-01-01 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder	m³sk per år
	119

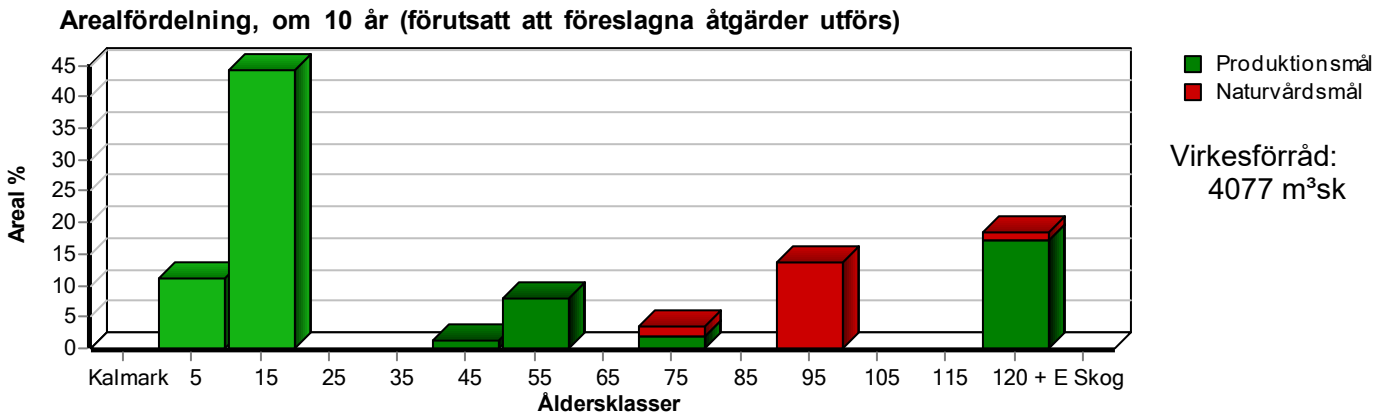
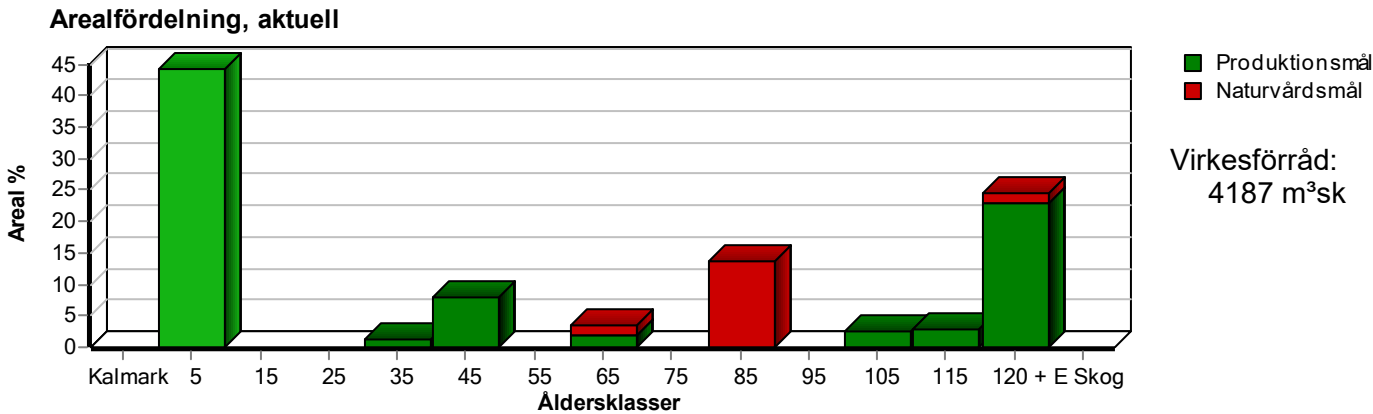
Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	981
Gallring	322
Totalt under perioden	1303

Förväntad tillväxt första växt-säsongen	m³sk
	138
	m³sk per ha
	4,2

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Löv %	Gran %	Ek %
Kalmark								
- 9 år	14,5	44	29	2	83		17	
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39	0,4	1	64	160		30	70	
40 - 49	2,6	8	662	255	12	44	44	
50 - 59								
60 - 69	1,1	3	285	259	34	56	7	3
70 - 79								
80 - 89	4,5	14	720	160	10	80		10
90 - 99								
100 - 109	0,8	2	316	395	10	30	55	5
110 - 119	0,9	3	171	190	10	30	60	
120 +	8,0	24	1552	194	61	13	27	
Lågprodskog(E)								
ÖF/Skikt	[14,5]		388	27	93	7		
Summa/Medel	32,8	100	4187	128	39	34	25	2



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Löv %	Gran %	Ek %
Kalmark K1								
K2	14,5	44	29	2	83		17	
Röjningsskog R1								
R2								
Gallringsskog G1	3,6	11	846	235	21	38	41	
G2	0,5	2	165	330		90	5	5
Föryngrings-avverkningsskog S1	4,5	14	720	160	10	80		10
S2	3,6	11	1038	288	34	15	49	2
S3	6,1	19	1001	164	64	18	18	
Lågproducerande skog E1								
E2								
E3								
Överstånd/Skikt	[14,5]		388	27	93	7		
Summa/Medel	32,8	100	4187	128	39	34	25	2

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

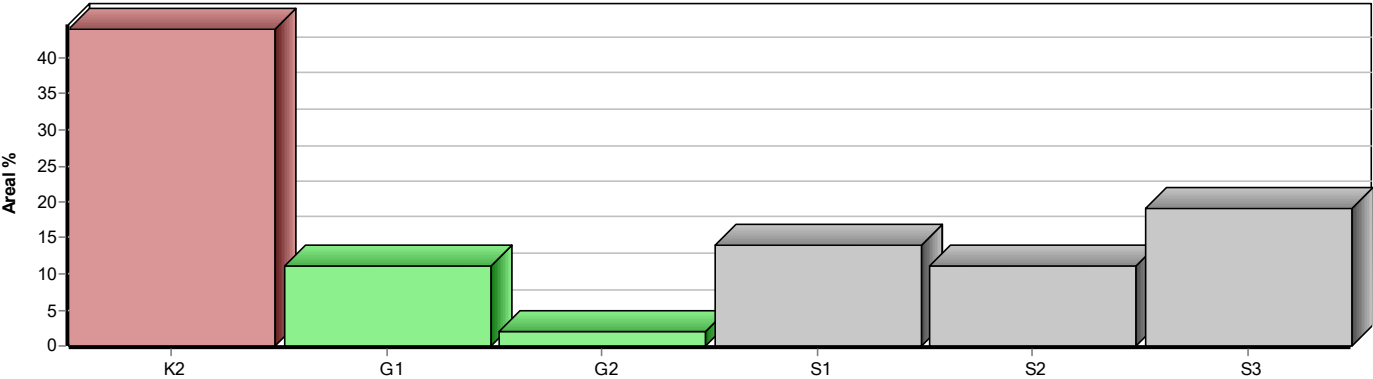
- G1 Normal gallringsskog**
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

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.

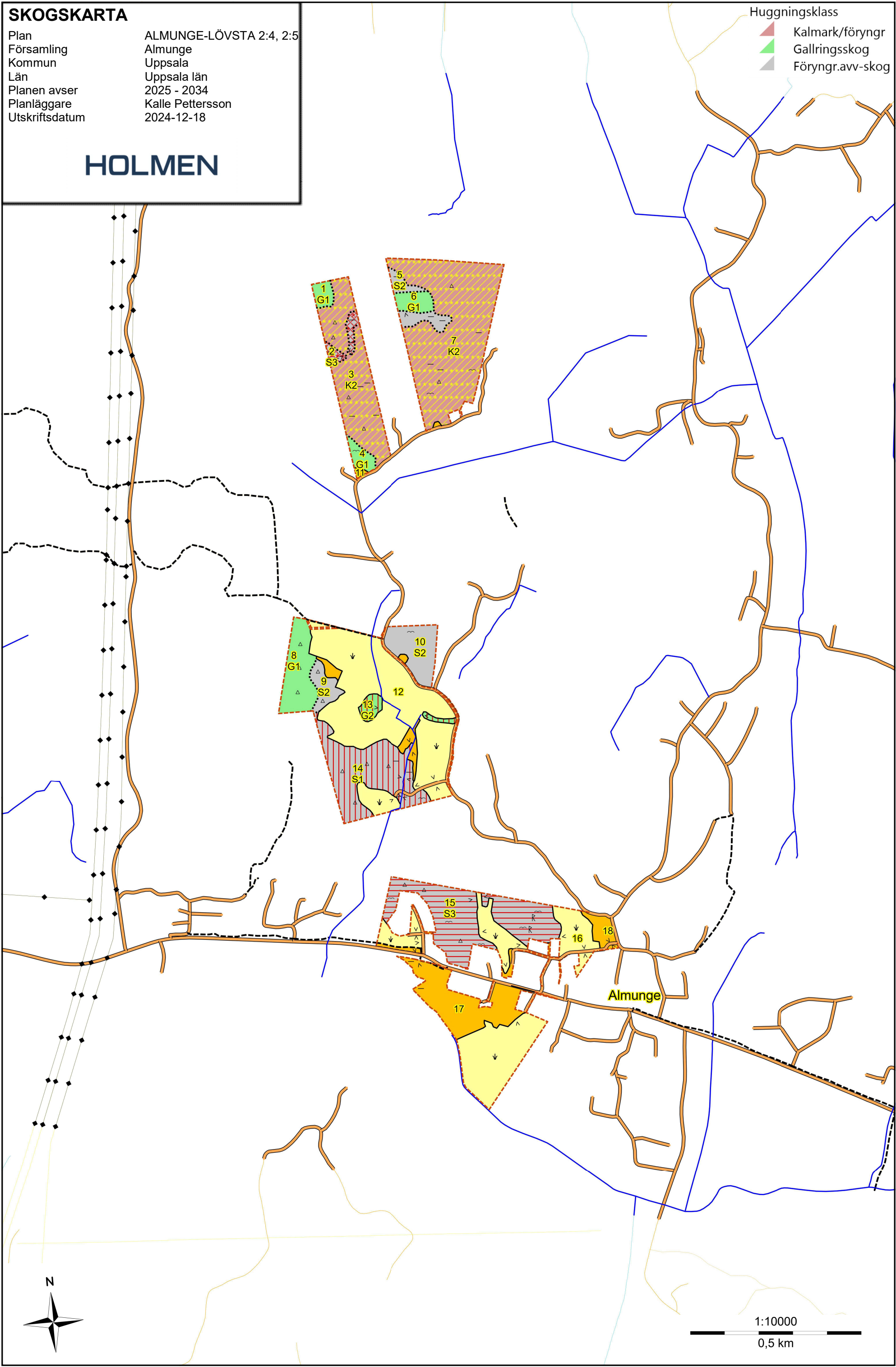


SKOGSKARTA

Plan
Församling
Kommun
Län
Planen avser
Planläggare
Utskriftsdatum

ALMUNGE-LÖVSTA 2:4, 2:5
Almunge
Uppsala
Uppsala län
2025 - 2034
Kalle Pettersson
2024-12-18

HOLMEN



Anbudsblankett – Köp av fastighet

Jag/Vi är intresserade av att köpa fastigheterna: Uppsala Almunge-Lövsta 2:4, 2:5

Namn:

Personnummer:

Postadress:

Telefonnummer:

Mailadress:

Namn:

Personnummer:

Postadress:

Telefonnummer:

Mailadress:

Anbud/bud:

Det är viktigt att du/ni innan detta bud lämnas har vidtagit erforderliga bankkontakter och gjort en egen undersökning av fastigheten. Bud godtas endast under förutsättning att budgivare redovisar sin möjlighet till finansiering av önskat köp genom bankreferens eller liknande.

Bankreferens:

Bank

Handläggare

Telefonnummer

Spekulant måste bekräfta att Egendomsmäklarna mottagit skickad intresseanmälan. Intresseanmälan är inte bindande för spekulant. Om Ni har eventuella villkor/förutsättningar för ert köp ska dessa anges nedan.

Av spekulant ställda villkor för bud/köp:

☐ Jag/vi har inga förbehåll eller villkor för angivet bud.

Som spekulant bör Ni särskilt beakta dessa frågor innan bud lämnas: Kontroll av planförhållande, framtida byggnation och övrig samhällsplanering. Ni särskilt kontrollera: EU-regler, nyckelbiotoper, naturreservat eller andra inskränkningar i det normala brukandet av skogen. Ni bör även kontrollmätta samtliga arealer, byggnadsytor och skogsvolymer. Ni bör även förvissa er om fastighetens andelar i samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar samt dess eventuella kostnader och intäkter.

Fastigheten försäljs i befintligt förevisat skick. **Säljaren friskriver sig från allt ansvar för s.k. dolda fel och brister i fastigheten.** Om ni som spekulant inte godtar det ska detta anges ovan i villkor för köp.

De högsta anbudsgivarna deltar som regel i öppen budgivning. Detta sker genom att ansvarig mäklare kontaktar er och meddelar högsta bud. Som budgivare kan du då välja att bjuda över eller avstå från vidare bud. Vid önskemål för betänketid reserverar vi oss för att en försäljning omgående kan ske till en annan spekulant. Budgivningen avslutas när endast en budgivare återstår. Efter avslutad budgivning tecknas omgående ett bindande köpekontrakt. I samband med kontaktstecknande ska köparen erlægga minst 10 % i handpenning. Om ni som spekulant, av något skäl, vill fördröja kontraktstecknandet ska detta anges ovan i villkor/förutsättningar. Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt av samtliga bud.

Budgivare behandlas diskret under budgivningsprocessen. Efter tecknat kontrakt kan budgivare få information om övriga bud och budgivare. Samtliga personuppgifter behandlas i enlighet Egendomsmäklarnas personuppgiftspolicy samt gällande lagstiftning.

Anbudsblanketten ska skickas till ansvarig fastighetsmäklare per mail eller post.



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