



Uppsala Västerbol 4:1



EgendomsMäklarna

Västerbol 18 - Uppsala Västerbol 4:1

En gård med många kvalitéer. Oslagbar arrondering, egen skogsbilväg, jämn åldersfördelning, stort virkesförråd, hög andel tall, vackert boendeläge, modern bostad, flera ekonomibyggnader, möjlighet till jakt på större mark, egen betesmark, möjlighet till djur, lämpligt pendlingsavstånd till Uppsala.

En rejäl skogsgård!

Cirka 130 hektar mark väl samlat i ett sammanhängande område, varav cirka 100 hektar är skog och cirka 22 hektar åker- och betesmark. Genom huvuddelen av skogsmarken löper en helt egen skogsbilväg med bra standard. Tack vare fastighetens goda arrondering och den egna vägen är drivningsavstånden korta på hela fastigheten. Fastighetens virkesförråd är beräknat till cirka 20.000 m³sk (202 m³sk per ha) där tall är det dominerande trädslaget. Resterande del är jämnt fördelat mellan gran och löv. Skogen har en jämn åldersfördelning med virke i de flesta åldersklasser men en viss övervikt inom åldrarna 50 till 80 år. Skogen på fastigheten är välskött och ägaren har under lång tid haft ett förvaltningsavtal med en lokal aktör där det gemensamma målet har varit att skapa en bra skogsegendom.

Gårdscentrumet för fastigheten är vackert beläget på en mindre höjd i landskapet och boendeläget är utmärkt. Bostaden är nyuppförd 1985, standarden är därmed god. Även skicket på bostaden är gott även om endast mindre renoveringar genomförts sedan byggnationen. Bostaden värms med vedpanna så driftskostnaderna kan hållas mycket låga. Ekonomibyggnaderna på fastigheten har genomgående bra grundstomme och nyare yttertak av plåt vilket gör byggnaderna till bra objekt för den som vill inreda stall, fårhus, bilgarage eller liknande. Stora delar av åker- och betesmarken ligger i anslutning till gårdscentrumet vilket gör att gården lämpar sig mycket väl för den som vill ha egna djur.

Jakten på fastigheten bedrivs, för närvarande, tillsammans med det lokala jaktlaget, som jagar på 750 hektar. För den köpare som önskar större jaktmark erbjuds en plats i jaktlaget, men det finns även möjlighet att frigöra jakten från 1/7 2024 om en köpare så önskar.

Sammantaget är det en fastighet med många bra egenskaper och kvalitéer. Det är sällan fastigheter med alla dessa fördelar bjuds ut till försäljning vilket gör det till en fin möjlighet för den som vill förvärva en rejäl skogsgård.

Kontakter



Ansvarig mäklare

Torgny Pettersson

Fastighetsmäklare / Agronom

torgny.pettersson@egendomsmaklarna.se

070-300 40 99

Fastighetstyp	Lantbruk, gård
Fastighetsbeteckning	Uppsala Västerbol 4:1
Typkod	120 - Lantbruksenhet bebyggd
Län	Uppsala
Kommun	Uppsala
Område	Västerbol
Gatuadress	Västerbol 18
Postnummer	741 97
Ort	Almunge
Tomtarealuppgifter enligt	Mätning
Tomtareal/mark	1 282 000 m ²
Totalareal	1 282 000 m ²
Taxeringsår	2020
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Taxeringsvärde byggnad	1 847 000 SEK
Taxeringsvärde mark	7 919 000 SEK
Summa taxeringsvärde	9 766 000 SEK
Pris	15 000 000 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 15.000.000 kronor. Öppen budgivning innebär att intressenter som inkommit med skriftlig intresseanmälningsblankett får veta nivån på högsta inkomna bud. Därefter 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.













Inteckningar

Inteckningar	5
Totalt belopp	900 000 SEK

Övriga rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer	Fornlämning
Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer	Fornlämning
Rättigheter last	Officialservitut: Väg, vattentäkt
Rättigheter last	Ledningsrätt: Tele
Rättigheter last	Officialservitut: Väg, vattentäkt, vattenledning
Rättigheter last	Ledningsrätt: Starkström
Rättigheter last	Officialservitut: Väg, vattentäkt
Rättigheter förmån	Avtalsservitut: Upplagsplats m.m. - Se beskrivning
Avtalsrättigheter	Avtalsservitut starkströmsledning

Byggnader

HUVUDBYGGNAD

Allmän information

Byggår	1985
Värdeår	1984
Byggnadstyp	1½ plan
Taxeringsvärde byggnad	1 646 000 SEK
Boarea (BOA)	171 m ²
Areauppgift enligt	Mätning
Rumsbeskrivning	Bostadens ledord är ljust och luftigt vilket är något som är genomgående i huset, alla rum har gott om fönsterytor och ljusa färgval. När man kommer in i bostaden möts man av en välkomnade hall som har direkt anslutning till husets finrum/matsal med matplats för 6 till 8 personer och stora ytor för social samvaro. Rummet har generösa fönsterytor och vacker träparkett. Köket i huset är välplanerat och har matplats för hela familjen, dessutom har man fin utsikt över gårdsplanen och betesmarkerna. På bottenvåningen finns även badrum med helkaklad duschkörna, separat tvättstuga och ett kontorsrum. Pannrum med egen grovingång finns även på bottenvåningen. Övervåningen har ett rymligt vardags-/allrum med träparkett och tre sovrum. Alla sovrum har gott om förvaring och i stora sovrummet finns till och med egen walk-in-garderob. Centralt placerat på övervåningen finns ytterligare ett rymligt badrum med klinkergolv, helkaklat duschkörn och stora fönsterytor vilket ger en ljus och härlig känsla. Badrummet på övervåningen är renoverat.

Byggnad

Grund	Ventilerad kryppgrund
Taktyp/takbeklädnad	Betongtegel
Fasadtyp	Stående träpanel
Fönster	3-glasfönster isoler
Stomme	Trä

Byggnadskommentar

Huvudbyggnaden är nyuppförd 1985 efter brand. Huset är av modellen Gunnilla från den lokala aktören Annahus i Tuna, Alunda. Bostaden är cirka 170 m² boarea fördelat på 1½-plan. Då huset är nyuppfört 1985 är standard och skick överlag gott. Efter bostadens uppförande har badrummet på övervåningen renoverats, utöver det är endast mindre reparationer genomförda.

Vatten

Enskilt vatten

Avlopp

Enskilt avlopp

Typ av uppvärmning

Vedpanna

Energideklaration

Energiklass



Specifik energianvändning

87

Energiprestanda, primärenergital

157

Energibeskrivning

Bostadsbyggnaden har vattenburet värmesystem som värms med en vedpanna, med inbyggd elpatron som komplement. Vedpannan och den egna skogen, med möjlighet att hugga egen ved, gör att möjligheterna för låga uppvärmningskostnader är stora. Då bostaden är uppförd modern tid är huset välisolerat och har värmeåtervinning på ventilationen, något som annars är ovanligt i hus på gårdar.

SIDOBOSTAD

Allmän information

Beskrivning

På gården finns en äldre sidobostad med cirka 65 m² boarea. Byggnaden har torpargrund med stensockel och gedigen timmerstomme. Yttertaget är utbytt 1989 till tegel. Invändigt är bostaden helt oinredd och saknar värme samt anslutning för vatten och avlopp. Många charmiga äldre detaljer finns bevarade, dessutom är grundstomme och yttertak bra så byggnaden passar perfekt att inreda till ytterligare en bostad för generationsboende, uthyrning eller som kontor.

EKONOMIBYGGNADER

Allmän information

Beskrivning

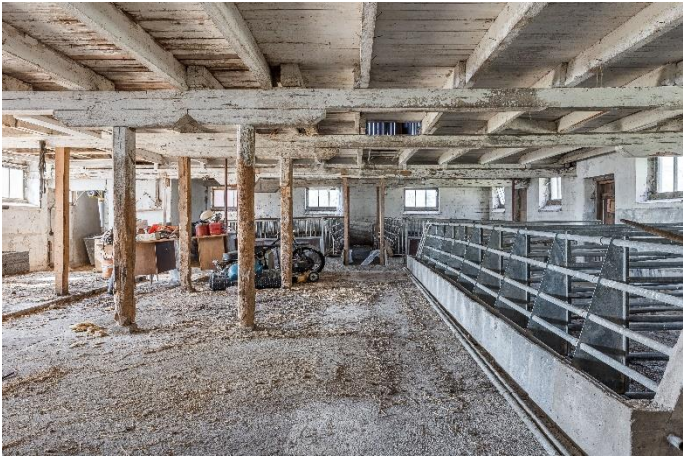
På fastigheten finns flera ekonomibyggnader som alla är gedigna byggnader med bra yttertak och stora möjligheter för framtida användningsområden.

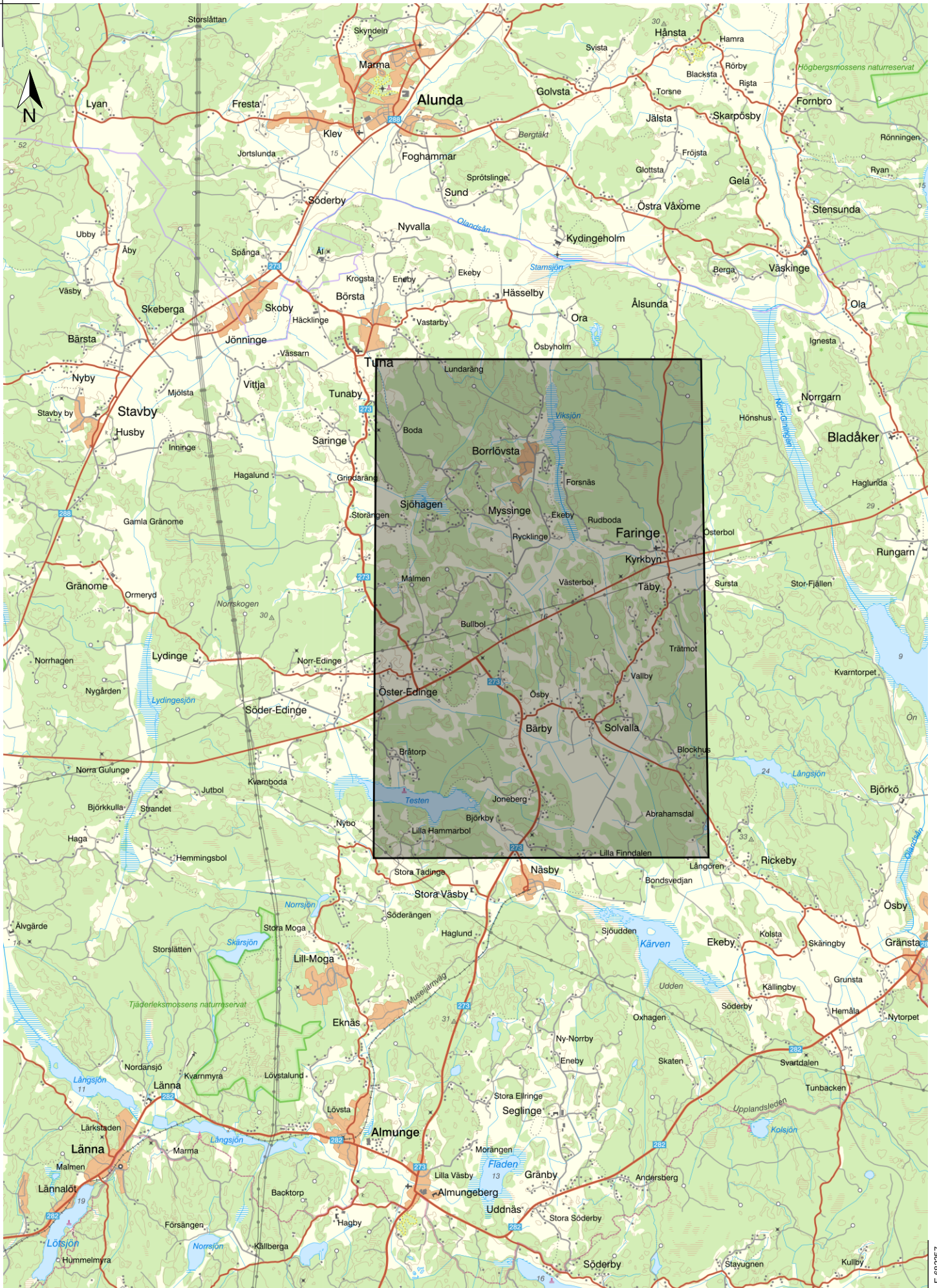
Verkstad/garage om cirka 50 m² med dubbla portar och bra betonggolv. Byggnaden har murade väggar och är isolerad för att kunna hålla en behaglig temperatur under hela året.

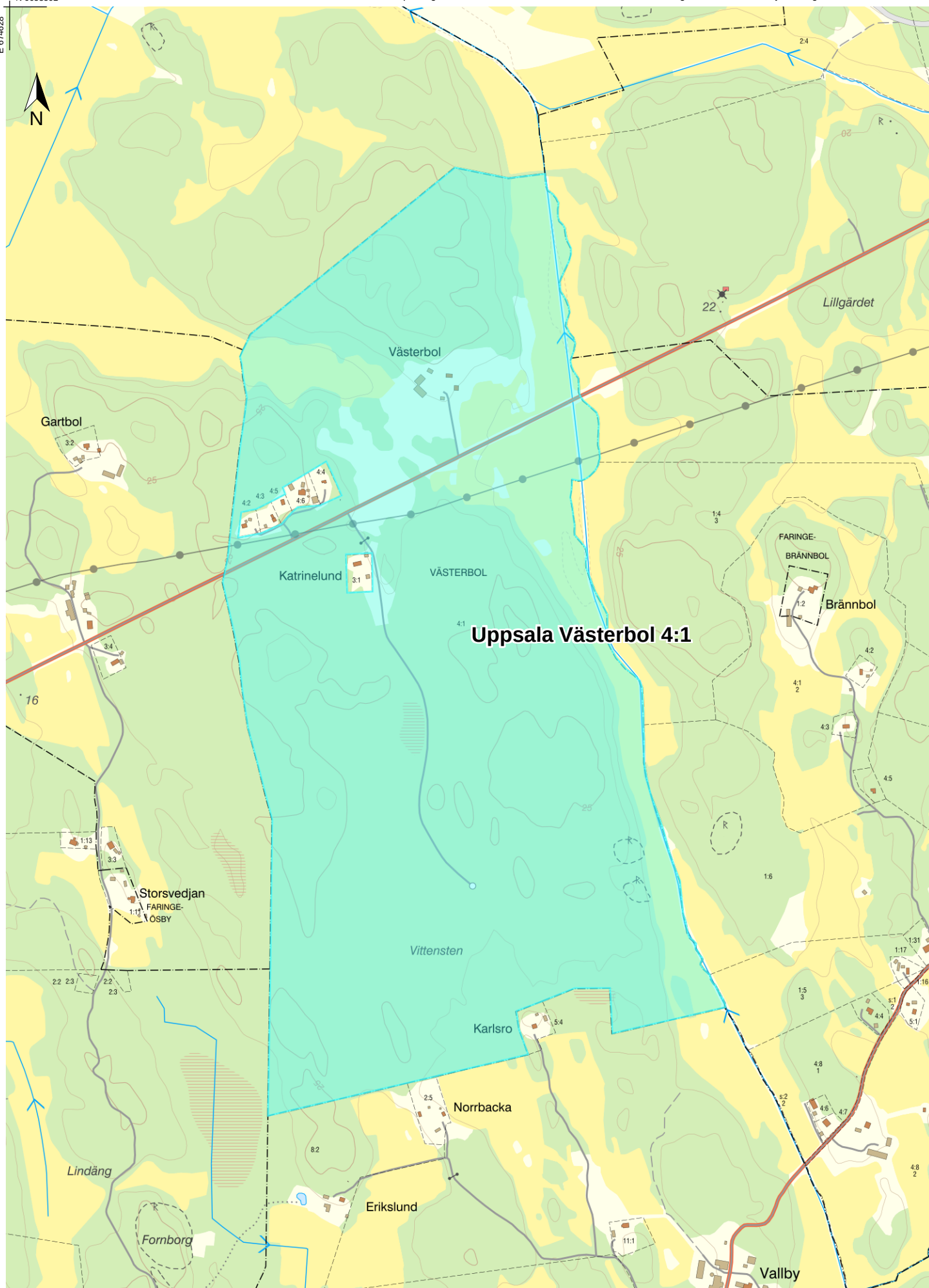
Ladugård, troligen nyuppförd under början av 1950-talet med en yta om cirka 225 m². Byggnaden har murade väggar, överbyggnad av trä och nyare plåttak. Invändigt har ladugården betonggolv och rester av äldre djurinredning. Överbyggnaden inrymmer gårdens f.d. höskulle. Ladugården har fribärande konstruktion så med enkla medel är möjligheterna stora att få hög takhöjd och inreda stall, verkstad eller liknande.

Lada/loge på cirka 250 m² med trästomme, träpanel och nyare plåttak. Byggnaden har betonggolv på mindre delar, men till största delen trägolv. Delar av byggnaden inrymmer gårdens f.d. spannmålstork med tillhörande magasin. Logen har gott om utrymme för förvaring.

Utöver ovan nämnda byggnader finns dessutom en vedbod samt jordkällare.











Areal

PRODUKTIV SKOGSMARK

Areastorlek

Skogsmark

96,4 ha

SKOGSIMPEDIMENT

Areastorlek

Skogsimpediment

2,1 ha

Areabeskrivning

Impediment fördelat på berg 1,9 ha samt myr 0,2 ha.

ÅKERMARK

Areastorlek

Åkermark

17,3 ha

BETESMARK

Areastorlek

Betesmark

4,4 ha

ÖVRIG MARK

Areastorlek

Övrigmark

8 ha

Beskrivning för alla arealer

Totalarealen enligt mätning på fastighetskarta är cirka 128 hektar. Enligt Lantmäteriets arealuppgift uppgår fastighetsarealen till 132,8 hektar. Arealen produktiv skogsmark samt impediment är angivet utifrån uppgifterna i skogsbruksplanen. Arealen åker- samt betesmark är angiven utifrån uppgifterna i Jordbruksverkets blockdatabas för EU-stöd. Övrig mark är angiven som mellanskillnaden av totalareal och delarealerna för skog, impediment, åker samt bete. Övrig mark är gårdsplan, vägar, kraftledning och liknande. Det åligger samtliga spekulanter att kontrollera arealuppgifterna före lämnande av bud.

Fastighetsuppgifter

Skogsmark

Fastigheten omfattar 96,4 hektar produktiv skogsmark. All mark är mycket väl samlad och en egen skogsbilväg löper genom större delarna av skogsmarken. Tillgången till marken är därmed osedvanligt god.

Virkesförrådet är beräknat till 19.500 m³sk vilket ger ett medeltal på 202 m³sk per ha. Fastigheten är talldominerad och 61 procent av virkesförrådet är tall, 19 procent gran och 20 procent löv. Åldersfördelningen är jämn tack vare en aktiv skötsel under många år. Fastighetens bonitet är beräknad till 6,3 m³sk per ha och år vilket anses som normalt för området.

Fastighetsägaren har under lång tid haft en aktiv förvaltning av skogsmarken i samarbete med UPH Skog AB/Ulf-Peter Holgersson. Skogen är därmed välskött och alla gallringar samt röjningar är genomförda enligt plan. Man har även arbetat aktivt med föryngring för att få en bra start på nya skogen efter tidigare genomförda avverkningar.

Fastighetens skogsbruksplan är löpande uppdaterad med tillväxt och genomförda åtgärder. 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 uppgifterna i skogsbruksplanen innan lämnade av bud på fastigheten.

Fastighetens gränser kan vara bristfällig uppmärkta. Säljaren ansvarar ej för ytterligare uppmärkning av dessa.

Jakt

Jakten på fastigheten är muntligen upplåten och jakten bedrivs med det lokala jaktlaget, Näs-Rudboda Jaktlag, som totalt jagar på 750 hektar. Jaktlaget ser gärna ett fortsatt samarbete vilket ger en ny ägare av fastigheten möjlighet till en större jaktmark. För köparen av Västerbol finns möjlighet till jakt med jaktlaget redan under hösten. Markerna har god tillgång på älg, vildsvin, rådjur och övriga småvilt. I området finns dessutom en mindre stam av dov under uppbyggnad. Jaktlaget har tillgång till ett eget slakteri samt möjlighet till övernattnings för jaktgäster. Merparten av de jakttorn samt åtlar som finns på fastighetens marker tillhör nuvarande jakträttsinnehavare. Upplåtelsen av jakten

är muntlig och gäller ett år i taget. Nuvarande upplåtelse gäller under jaktåret 2023-24 så för den köpare som önskar jaga i helt egen regi finns möjligheter till detta från 1/7-24.

Åker och betesmark

Av fastigheten är cirka 17,4 hektar åkermark. Åkermarken är väl samlad i anslutning till gårdscentrumet och har en vacker arrondering. Åkermarken är muntligen upplåten. Nuvarande upplåtelse löper tills vidare och arrendatorn kommer bruka marken under brukningssäsongen 2023. För den köpare som önskar bruka marken i egen regi är detta möjligt från våren 2024. Arrendatorn har sagt sig vara intresserad att fortsätta bruka marken om en köpare så önskar.

Enligt jordbruksverkets blockdatabas för EU-stöd är arealen betesmark cirka 4,4 hektar. Av dessa är cirka 3 hektar berättigat till EU-stöd. Övrig mark nyttjas utan att EU-stöd söks för denna. Även betesmarken är muntligt upplåten till samma arrendator som brukar åkermarken. Arrendatorn avser att nyttja betesmarken under 2023.

Fastigheten har andel i Övre Olandsåns Vattenavledningsföretag vilket innebär en årlig kostnad för fastighetsägaren. Kostnaden för detta avseende 2022 var 2232 kronor.

Städning och tillträde

Fastighetens huvudbyggnad kommer överlämnas flyttstädad. I övrigt kommer ingen städning av byggnaderna på fastigheten ske. Ägaren kommer dock ta med stor del av den lösa egendom i form av verktyg, maskiner och liknande om ingen annan överenskommelse träffas mellan säljaren och en 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 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.

Ev. delförsäljning

Fastigheten utbjuds som en helhet. Bud på delar av fastigheten kommer dock beaktas och fastigheten kan komma att säljas i delar om säljarna finner detta mer förmånligt. Kontakta gärna ansvarig mäklare för frågor om detta.

Skriftligt pantbrev

Det skriftliga pantbrevet (85/16617) med ett belopp om 139.000 kronor är förkommet. Dödningsförfarande av detta har påbörjats. Dödningsförfarande tar normalt mellan sex och åtta månader att få utfört varför ansökan om slutgiltig dödning av detta kan komma att behöva undertecknas av köparen då endast den som är lagfaren ägaren av fastigheten kan ansöka om detta. En deponering av ett säkerhetsbelopp för eventuella kostnader för pantbrevet kommer att göras och alla kostnader som uppkommer för dödningen svarar säljaren för.





Sammanställning av skogstillstånd

Brukningsenhet Västerbol 4:1



Västerbol 4:1

Arealer

TOTAL AREAL	98.5
PRODUKTIV SKOGSMARK	96.4
Övriga Ägoslag	2.1
Varav:	
Vägavdrag	0.0
Berg	1.9
Myr	0.2

Volym

TRÄDSLAG	Volym m3sk	%	Tillväxt/år m3sk	%
Tall	11913	61%	366	59%
Gran	3738	19%	113	18%
Löv	3804	20%	138	22%
Bok	0	0%	0	0%
Ek	0	0%	0	0%
Al	0	0%	0	0%
Lärk	0	0%	0	0%
Skiktat		0%		
TOTALT	19455		617	

Volym/ha	202	m3sk/ha
Tillväxt	6.4	m3sk/ha/år
Bonitet	6.3	m3sk/ha/år

Fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Volym		Tillväxt	
	Ha	%	M3sk	%	M3sk	%
NO	1.6	2%	319	2%	9	2%
NS	4.3	4%	942	5%	31	5%
PG	90.6	94%	18194	94%	577	93%
Totalt	96.4		19455		617	

Frisk/fuktig mark 2023

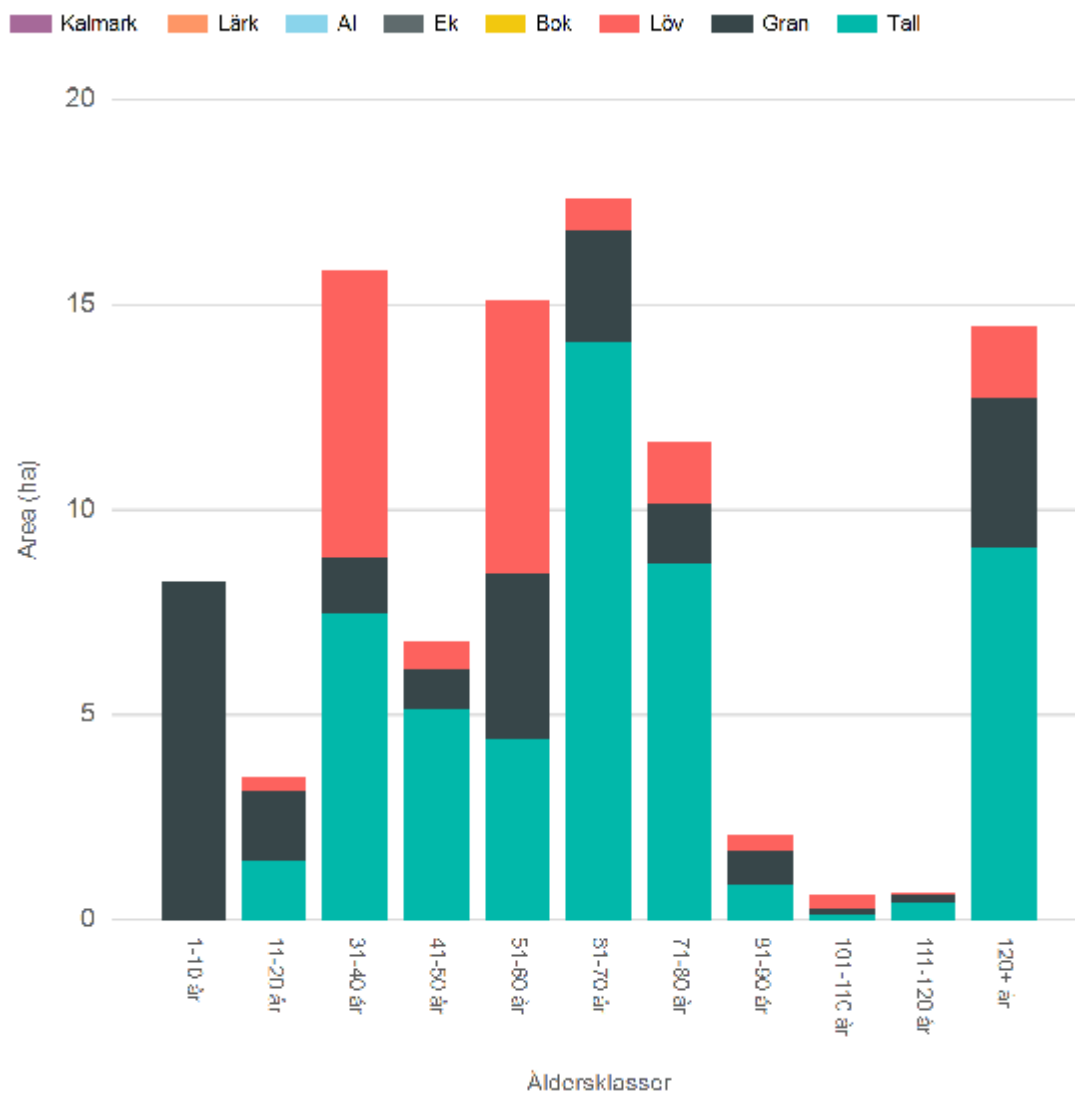
För certifiering enligt FSC PEFC ska, under merparten av omloppstiden, 5 % av den friska och fuktiga-marken domineras av löv.

	Areal exkl. NO NS		Areal inkl. NO NS	
	Ha	%	Ha	%
Lövdominerad	7.6	10%	11.7	14%
Totalt	80.1		86.0	

Åldersklassfördelning Areal

Brukningsenhet Västerbol 4:1

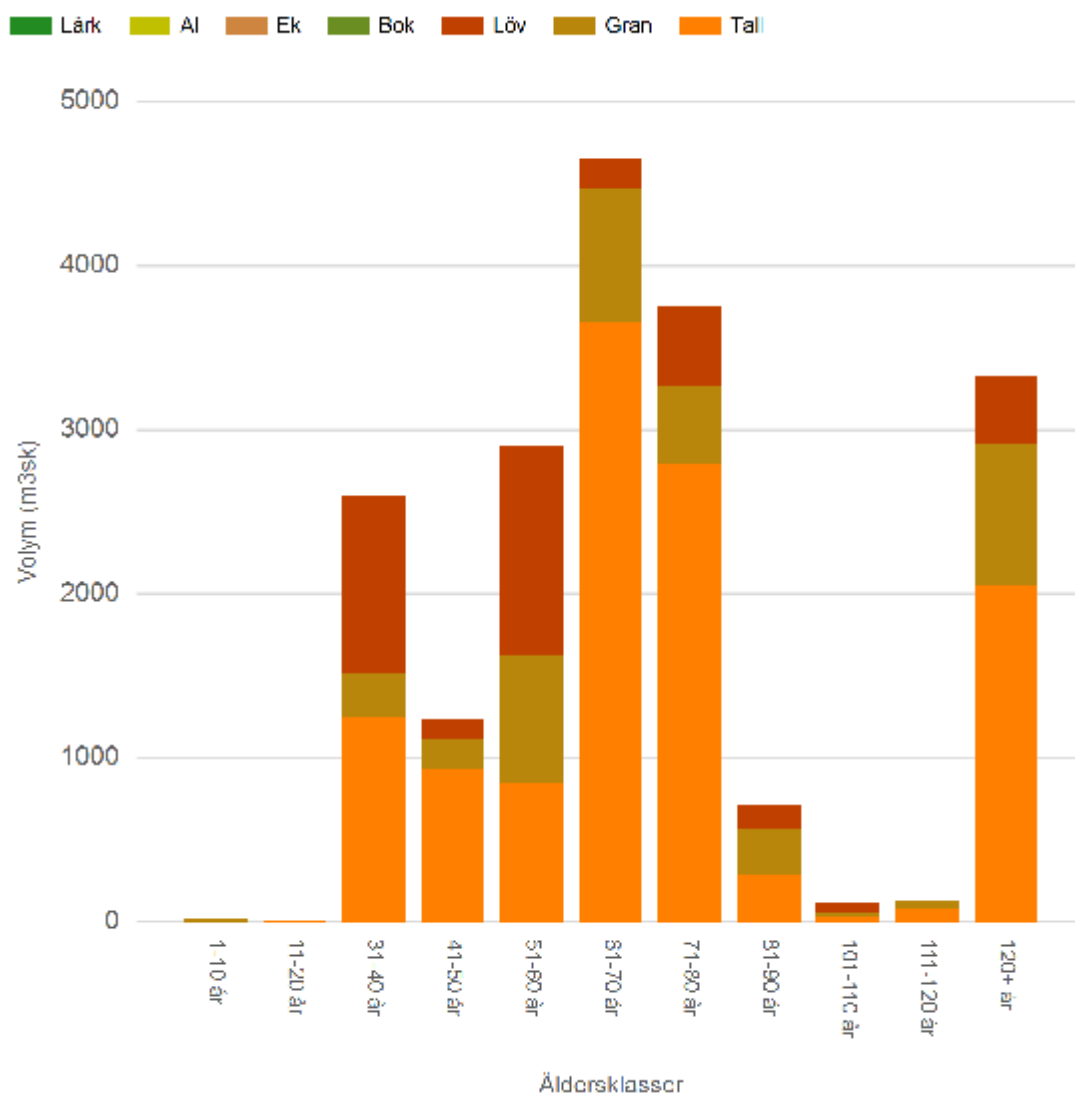
Västerbol 4:1

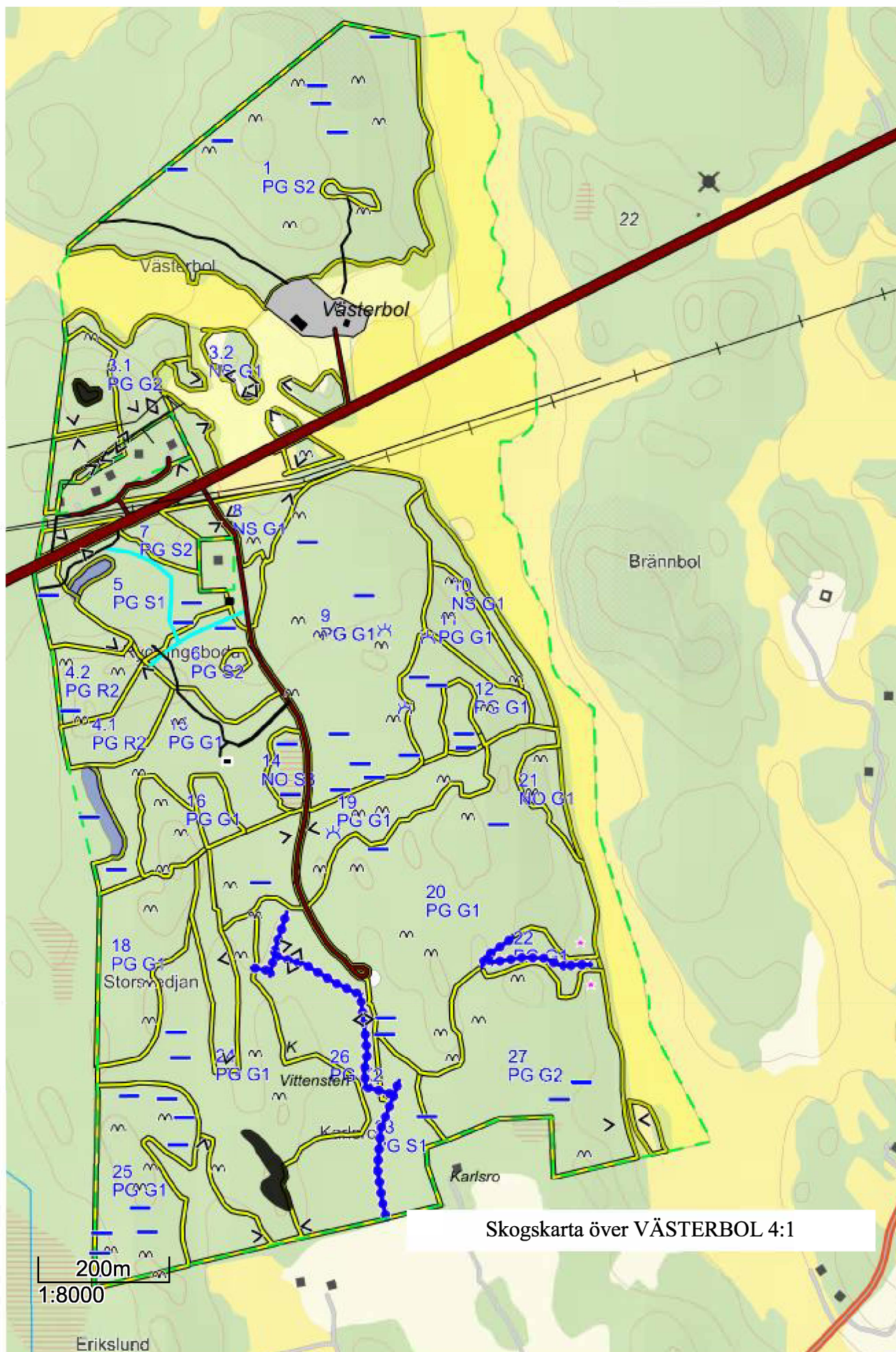


Åldersklassfördelning Volymer

Brukningseenhet Västerbol 4:1

Västerbol 4:1









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