



## Östhammar Stensunda 1:2





# EgendomsMäklarna

## Skogsgård med bra boende

Skogsgård, cirka 41 hektar skog, 12 hektar åker/bete. Vackert beläget gårdscentrum. Bostadsbyggnader med bra standard. Flera ekonomibygnader. Allt är väl underhållet.

Skogsgård belägen cirka 10 km från Alunda och 4 mil från Uppsala. Totalarealen är cirka 54 hektar, varav 41 hektar är skog och 12 hektar är åker/bete. All mark ligger med väl samlad ägofigur som har bra tillgång till bilväg. Gårdscentrumet är högt belägen med vacker utsikt över landskapet. Väldisponerat gårdscentrum och trevlig gårdsbild och bra byggnadsbestånd. Mangårdsbyggnad och flygelbyggnad, båda med god boendestandard. Dessutom flertalet ekonomibygnader, b.l.a. maskinhall med fin verkstad men även ladugård som har stora möjligheter. Byggnadsbeståndet har god underhållsstandard.

## Snabbfakta

<b>Tomtareal/mark</b>	53,8 ha	<b>Pris</b>	6 750 000 SEK
<b>Pristyp</b>	Högstbjudande		

## Kontakter



Ansvarig mäklare

**Bo Pettersson**

[uppsala@egendomsmaklarna.se](mailto:uppsala@egendomsmaklarna.se)

070-537 45 00

---

<b>Fastighetstyp</b>	Lantbruk
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Östhammar Stensunda 1:2
<b>Typkod</b>	120 - Lantbruksenhet bebyggd
<b>Län</b>	Uppsala
<b>Kommun</b>	Östhammar
<b>Område</b>	Stensunda
<b>Gatuadress</b>	Stensunda 122
<b>Postnummer</b>	747 92
<b>Ort</b>	Alunda
<b>Tomtarealuppgifter enligt</b>	Lantmäteriet
<b>Tomtareal/mark</b>	538 000 m <sup>2</sup>
<b>Totalareal</b>	538 000 m <sup>2</sup>
<b>Taxeringsår</b>	2023
<b>Taxeringsvärdet är</b>	Fastställt
<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	1 601 000 SEK
<b>Taxeringsvärde mark</b>	2 958 000 SEK
<b>Summa taxeringsvärde</b>	4 559 000 SEK
<b>Pris</b>	6 750 000 SEK, högstbjudande

## Försäljningsätt

### Försäljningsätt 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 försäljas 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.

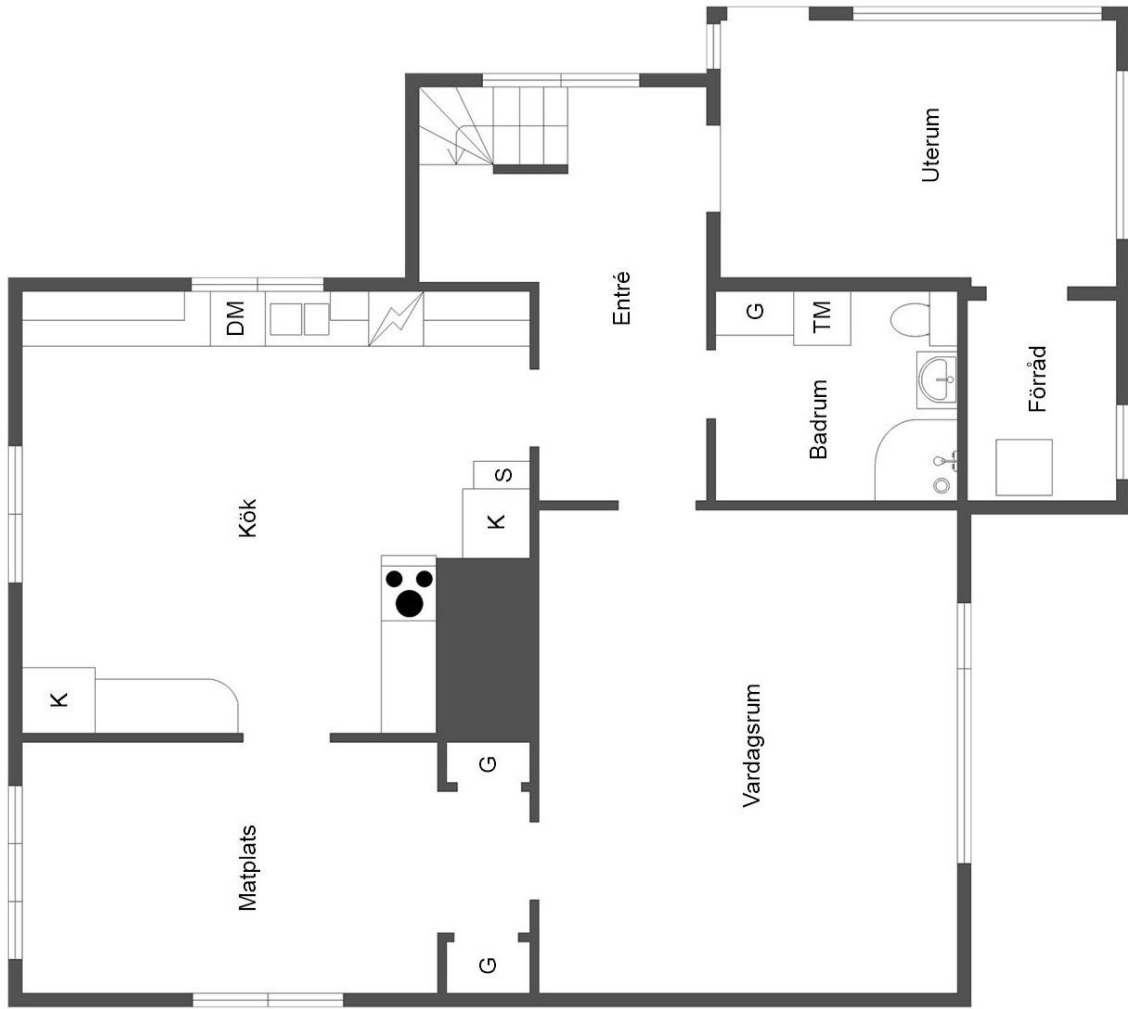
### Betalningsvillkor

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

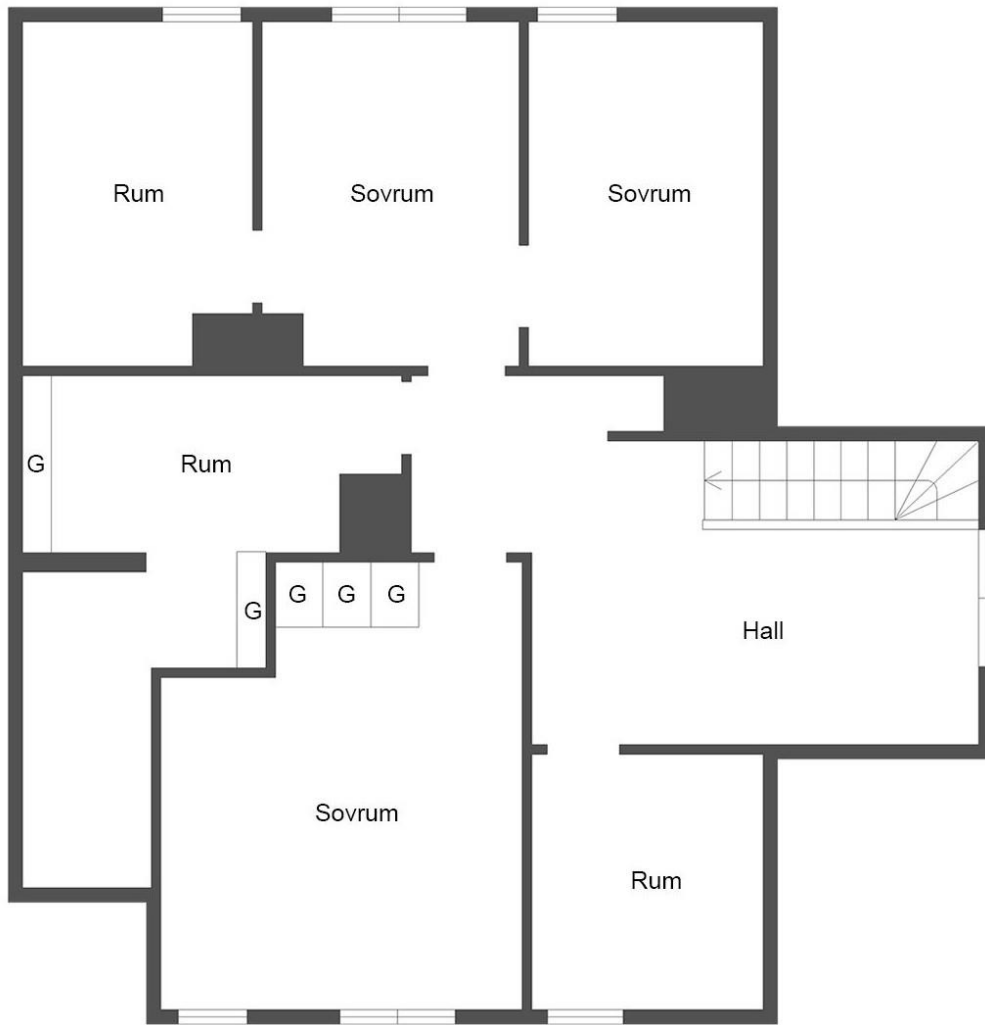












## Byggnader

### MANGÅRDSBYGGNAD

#### Allmän information

##### Rumsbeskrivning

Huset är uppfört i 1½ plan med ca boarea om 130 m<sup>2</sup>. Huset känns väl disponerat och med funktionell planlösning.

Nedre våningen: Entré genom inglasat uterum/förstuga. Stort välutrustat kök som har bra arbetsytor och god rymd. Invid köket finns separat matrum.

Stort vardagsrum. Kombinerat utrymme för wc, dusch samt tvättstuga.

Övre våningen: Möblerbar hall, fyra sovrum och två mindre rum.

#### Byggnad

##### Byggnadskommentar

Huset är 1½ plan och uppskattats vara uppfört runt sekelskiftet. Huset har successivt renoverats och är över lag i gott skick.

Bostaden har vattenburet värmesystem med en jordvärmepump som huvudsaklig värmekälla. Till det vattenburna värmesystemet är en spispanna påkoppad som kompletterande värmekälla.

Gårdens vattentäkt är grävd brunn. Vattenanalys visar något förhöjd halt av järn som åtgärdats med järnfilter. Avloppssystemet utgörs av 1 kammarbrunn som går ut till slambrunn och därefter leds spillvattnet till stenkista. Systemet betjänar delvis även sidobostaden.

Bostaden har fiberanslutning.

##### TV/internet

### SIDOBOSTAD / KONTORSBYGGNAD

#### Allmän information

##### Byggnadstyp

1½ plan

##### Rumsbeskrivning

Huset beräknas ha ca 67 m<sup>2</sup> boarea fördelat på 1½ plan.

Nedre våningen: Entré via förstuga, entréhall, kök med matplats samt rum, wc och duschrum.

Övervåningen: Vardags-/allrum samt separat sovrum.

#### Byggnad

##### Byggnadskommentar

Byggnaden är från början en äldre bostadsbyggnad uppförd av trä med tak av plåt. Grund av betongplatta på mark.

Huset har iordningställt till en modern bostad under åren 2008- 2010. Uppvärmningssystemet är vattenburet och har gemensam värmekälla med huvudbyggnaden.

Avloppet går till 1 kammarbrunn som sedan ansluts till avloppssystemet som även betjänar huvudbyggnaden.

Byggnaden har använts som arbetskontor men är också utrustad som en modern bostad i gott skick.

Bostaden har fiberanslutning.

##### TV/internet

### LILLSTUGAN

#### Allmän information

##### Rumsbeskrivning

Huset är inrett med enklare kök samt 2 sovrum på nedre våningen och övre våningen har 1 inrett rum samt öppen vind i övrigt.

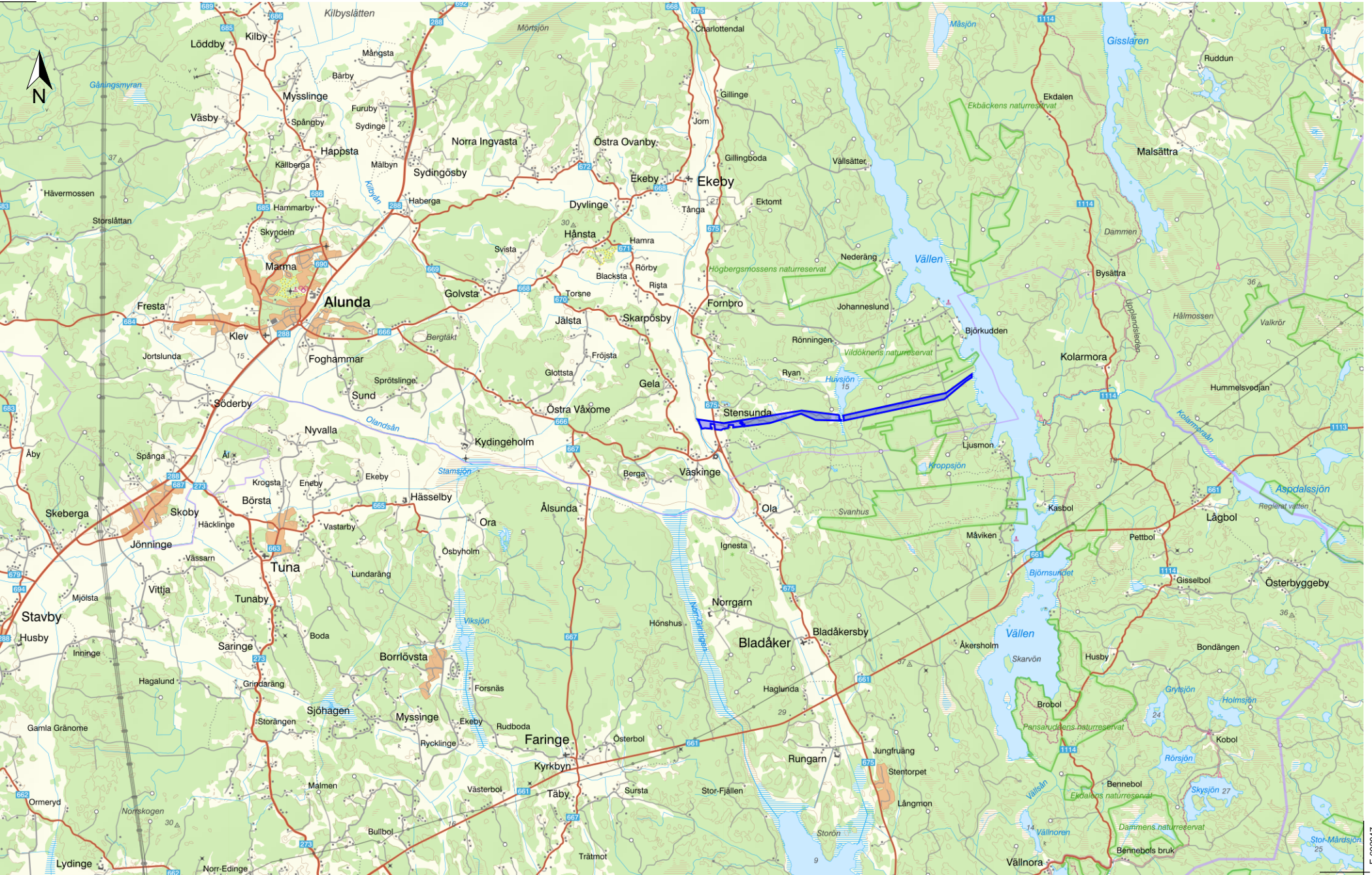
#### Byggnad

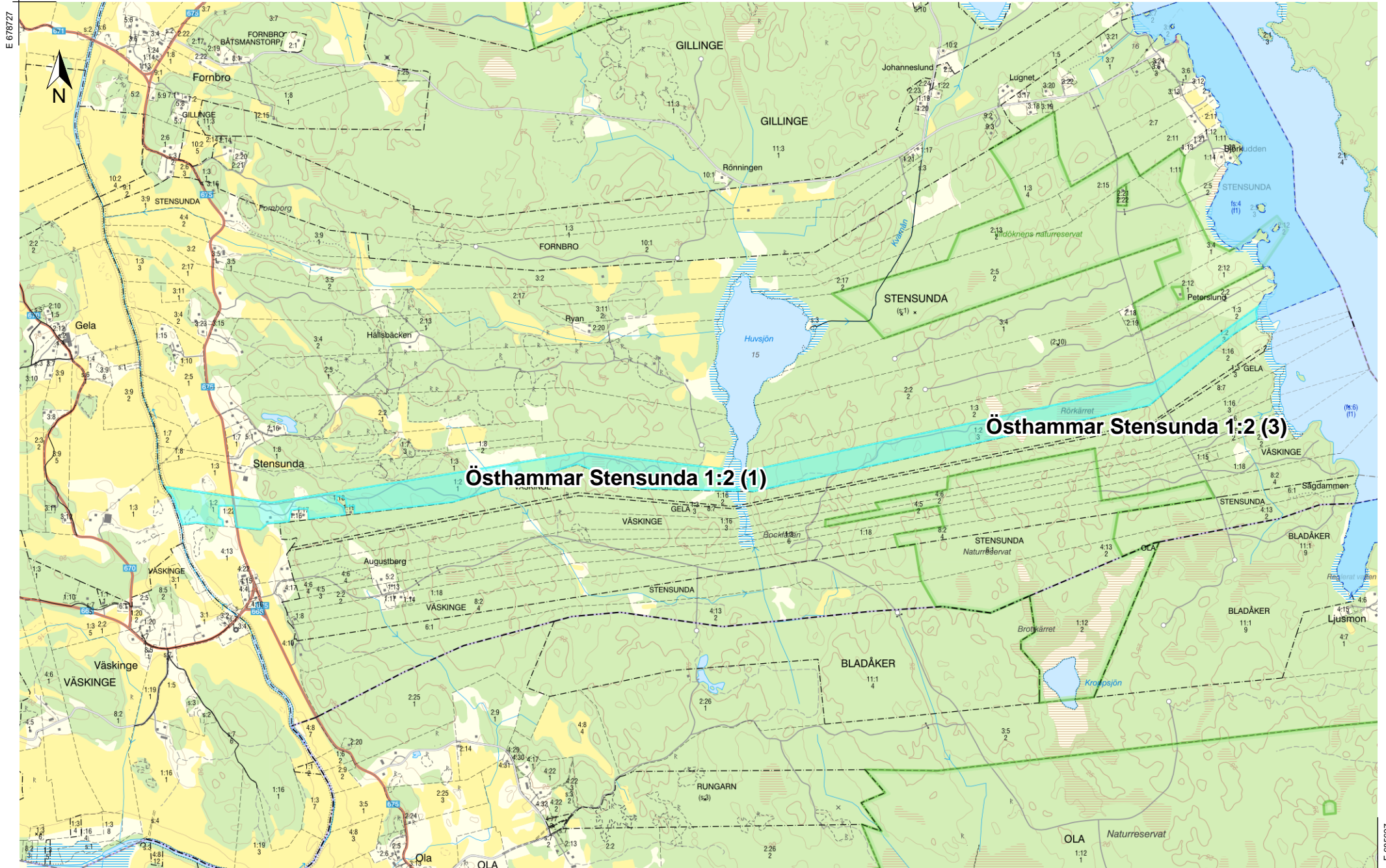
##### Byggnadskommentar

Trähus med tegeltak. Byggnadsyta ca 42 m<sup>2</sup> uppförd i 1½ plan.

Huset har enklare standard och med karaktär av fritids- och sommarboende. Byggnaden skulle kunna vara lämplig att bygga om och iordningställa till året-runt-bostad.







Skala 1:25 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.





## Areal

### SKOGSMARK

Areastorlek 41,4 ha

### ÅKERMARK

Areastorlek 6 ha

### BETESMARK

Areastorlek 3 ha

### ÖVRIGMARK

Areastorlek 3,4 ha

### Beskrivning för alla arealer

Uppgifter för angivna arealer har tagits från upprättad skogsbruksplan samt uppgifter från EU:s blockredovisningssystem.

## Fastighetsuppgifter

### Fastighetens marker

#### ÅKERMARKEN

Åkermarken ligger främst i anslutning till gårdscentrum. Uppmätt areal är ca 6 ha. Skiftena runt gården består främst av lerjordar. Utskiften är främst mulljord.

Marken är upplåten till en granne med ett skriftligt avtal om 1 år i taget. Årligt arrendebelopp är 8.000 kr + moms.

#### SKOGSMARKEN

Skogen sträcker sig från gården och mot sjön Vällen. Skogsbruksplanen är upprättad år 2021. Vid skogsbruksplanens upprättande angavs virkesvolymen till ca 3900 m<sup>3</sup>sk vilket ger ca 94 m<sup>3</sup>sk / ha. Boniteten är angiven till 6,4. Trädslagsblandningen är 28 % tall, 31 % gran, 24 % björk samt 17 % övrigt löv. Efter planens upprättande har endast mindre uttag av virke skett och främst i form av städning såsom borttagande av vindfällen m.m. Utifrån detta bör rimligen virkesförrådet vara högre med några års tillkommande tillväxt. Skogens årliga tillväxt beräknas vara ca 170 m<sup>3</sup>sk.

Skogsarealen är lätt åtkomlig genom bra utbyggt vägnät genom egen väg samt del i vägsamfällighet. Den egna skogsvägen har också upplåtits med nyttjanderättsavtal till närbelägen granne.

### Städning och tillträde

Tillträde sker enligt överenskommelse mellan köpare och säljare. Fastighetens bostäder städas, övriga ekonomibyggnader töms / städas endast på ett enklare sätt.

### Ekonomibyggnader

Lada med inredd verkstad med total byggnadsyta om ca 180 m<sup>2</sup>. Byggnaden uppförd av trästomme med tak av plåt. Inredd verkstadsdel med betonggolv, isolerade väggar och tak. Stor taksjutport i verkstaden.

Ladugård uppförd av trä med tak av plåt. Byggnadsyta ca 180 m<sup>2</sup>. Nedre våningen med äldre inredning för djur. Övervåningen/höskullen används som förråd och för maskinförvaring.

Magasinsbyggnad och maskinhall / carport, total byggnadsyta cirka 150 m<sup>2</sup>. Byggnaden är uppförd av trä med plåttak. Maskinhalldelen har öppen långsida. Övriga byggnader utgörs av förråd, vedbod m.fl. enklare byggnader.

### Jakträtten

För närvarande arrenderas jakten av Väskinge jaktlag som bedriver jakt på närbelägna marker, totalt cirka 700 hektar jaktmark ingår i jaktlaget. Inget skrivet avtal om jaktupplåtelsen är tecknat. Marken ingår i det lokala älgskötselområdet.



## Sjön Vällen

Fastighetens mark går ner till sjön Vällen. Fiskrätt finns i sjön.

## Driftskostnader

Beräknad preliminär årsförbrukning av el är angivet till ca 18500 kwh.

Säljarens kostnad för att försäkra fastigheten är årligen ca 14.000:-

## 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

<b>Inteckningar</b>	4
<b>Totalt belopp</b>	950 000 SEK

## Övriga rättigheter och belastningar

### Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning

### Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning

### Gemensamhetsanläggning

UPPSALA OLA GA:3

### Rättigheter last

Ledningsrätt: STARKSTRÖMSLEDNING 24 KV JORDKABEL MED TRANSFORMATOR- KABELSKÅP OCHVISARE OCH ÖVRIGA ANORDNINGAR SOM BEHÖVS FÖR DESS ÄNDAMÅL. - STARKSTRÖM

### Rättigheter last

Officialservitut: VÄG VATTENTÄKT VATTENLEDN

### Rättigheter last

Ledningsrätt: STARKSTRÖMSLEDNING MAX 24 KV LUFTLEDNING RESP. JORDKABEL MED STOLPTRANSFORMATORER, TRANSFORMATORSTATIONER, STAG OCH SÄKERHETSANORDNINGAR, JORDLINOR OCH JORDTAG OCH ÖVRIGA ANORDNINGAR SOM BEHÖVS FÖR DESS ÄNDAMÅL. - STARKSTRÖM

### Rättigheter last

Officialservitut: VÄG

### Samfällighet

ÖSTHAMMAR STENSUNDA FS:4

### Samfällighet

ÖSTHAMMAR STENSUNDA S:3

### Samfällighet

ÖSTHAMMAR OLANDS ALLMÄNNING S:1

### Samfällighet

ÖSTHAMMAR STENSUNDA S:2

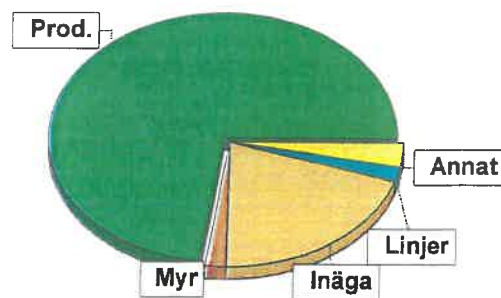




# Sammanställning över fastigheten

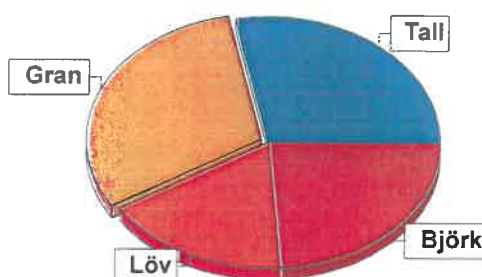
## Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	41,4	72
Myr/kärr/mosse	1,0	2
Berg/Hällmark	0,6	1
Inäga/åker	11,8	20
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	1,4	2
Annat	1,9	3
<b>Summa iandareal</b>	<b>58,1</b>	
Vatten	0,0	



## Virkesförråd

		m³sk	%	ha
Totalt m³sk	Tall	1077	28	13,6
	Gran	1240	31	9,6
	Löv	659	17	9,1
	Björk	916	24	7,5
	3893			
Medeltal m³sk per hektar				94



## Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till **6,5 m³sk per ha**

## Tillväxt

Tillväxt för perioden 2021-05-26 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder **159 m³sk per år**

## Avverkningsförslag m³sk

Föryngringsavverkning	501
Gallring	368
<b>Totalt under perioden</b>	<b>869</b>

Förväntad tillväxt första växtsäsongen **170 m³sk**

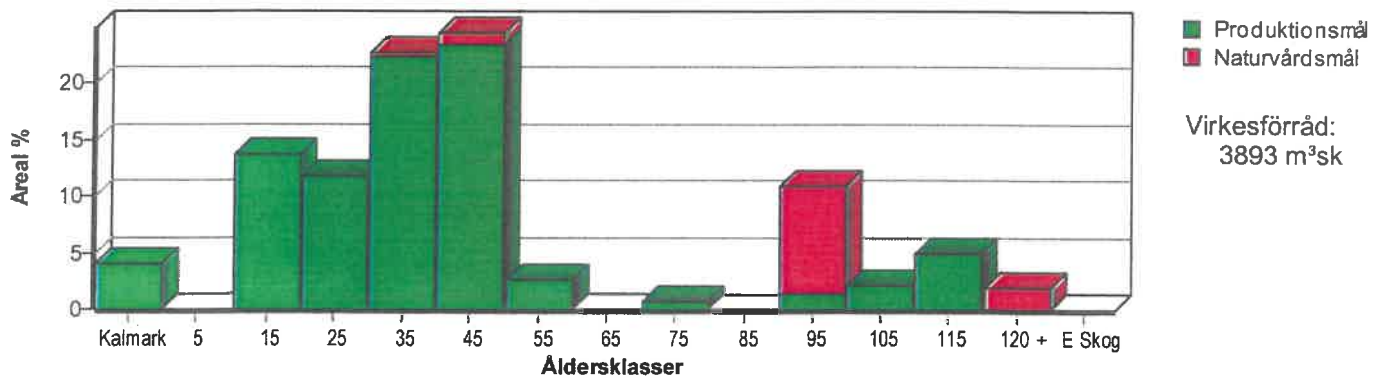
**4,1 m³sk per ha**



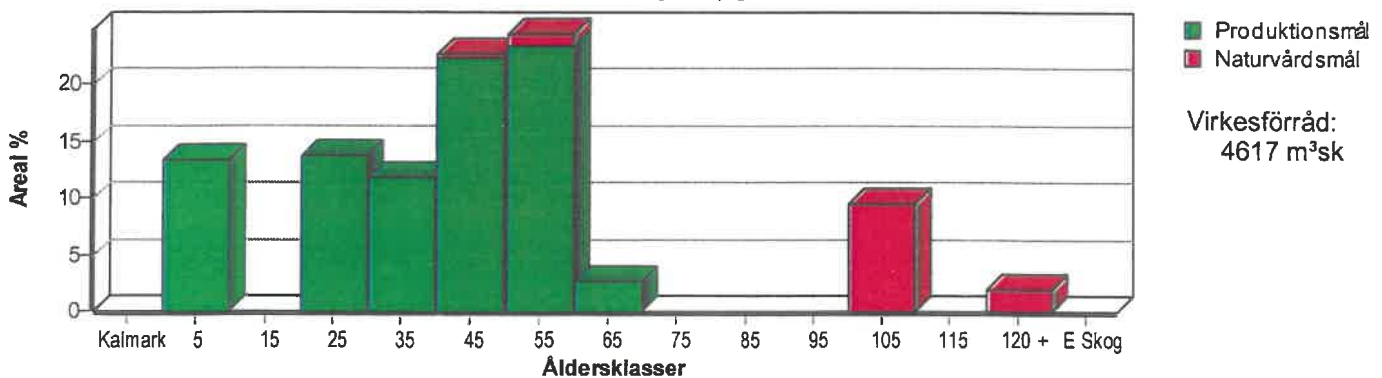
# Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m <sup>3</sup> sk	m <sup>3</sup> sk /ha	Gran %	Tall %	Björk %	Löv %
Kalmark	1,7	4						
- 9 år								
10 - 19	5,7	14	6	1	2	60		38
20 - 29	4,9	12	5	1	6	50	4	40
30 - 39	9,4	23	1138	121	33	37	28	3
40 - 49	10,1	24	1293	128	43	3	34	21
50 - 59	1,1	3	176	160	60		10	30
60 - 69								
70 - 79	0,3	1	52	173	70	10	20	
80 - 89								
90 - 99	4,5	11	735	163	18	31	17	34
100 - 109	0,9	2	144	160	10	80	10	
110 - 119	2,0	5	240	120		100		
120 +	0,8	2	104	130	20	30		50
Lågproduktskog(E) ÖF/Skikt								
<b>Summa/Medel</b>	<b>41,4</b>	<b>100</b>	<b>3893</b>	<b>94</b>	<b>32</b>	<b>28</b>	<b>24</b>	<b>17</b>

Arealfördelning, aktuell



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



# Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m <sup>3</sup> sk	m <sup>3</sup> sk /ha	Gran %	Tall %	Björk %	Löv %
<b>Kalmark</b> K1	1,7	4						
K2								
<b>Röjningsskog</b> R1								
R2	10,6	26	11	1	4	55	2	39
<b>Gallringsskog</b> G1	18,9	46	2369	125	43	19	27	11
G2	1,3	3	182	140			60	40
<b>Föryngrings- avverknings- skog</b> S1	0,4	1	56	140	30	10	20	40
S2	3,8	9	547	144	11	84	5	
S3	4,7	11	728	155	20	21	17	41
<b>Lågproducer- ande skog</b> E1								
E2								
E3								
<b>Overstånd/Skikt</b>								
<b>Summa/Medel</b>	41,4	100	3893	94	32	28	24	17

## 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.

## 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.

## Röjningsskog

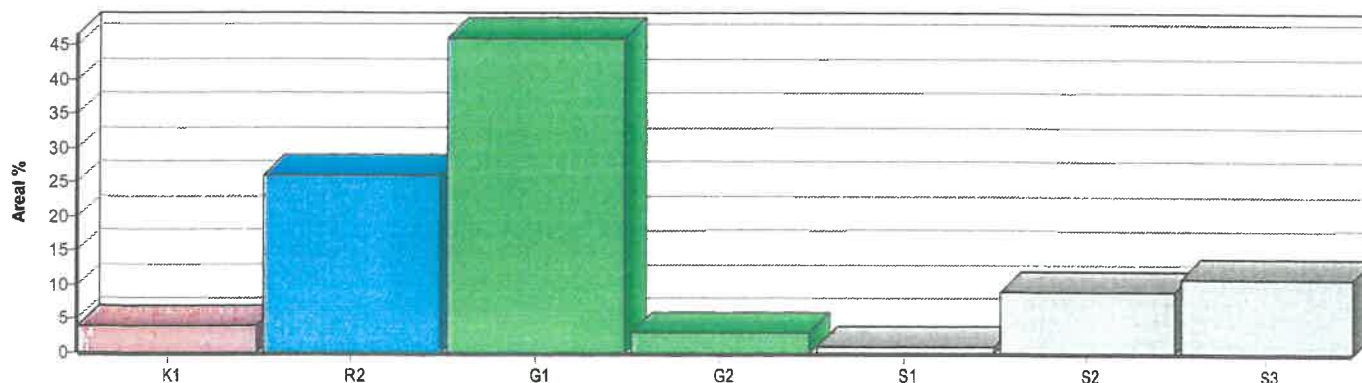
- R1 Plantskog**  
Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.
- R2 Ungskog**  
Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

## 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.

## 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.







# **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](http://www.egendomsmaeklarna.se)

**Fastighetsmäklare specialiserade på**  
**•Egendomar •Jordbruk •Skog •Gårdar**



LEDAMOT MÄKLARSAMFUNDET

**EgendomsMäklarna**