



Uppsala Klivinge 7:1



EgendomsMäklarna

Välarronderad gård 2 mil från Uppsala

Gård cirka 90 hektar, väl samlad mark, god tillgänglighet med väg. 41 hektar skog, 7800 m³ sk avverkning, 38 hektar åker, 4 hektar eget vatten. Jakträtten är fri. Fint boende- och pendlingsläge, cirka 2 mil till Uppsala. Gårdscentrum med huvudbyggnad, enklare sidobostad och ekonomibyggnader.

I gränslandet mellan slättlandskapet och skogsbygderna ligger fastigheten Klivinge. Fastigheten omfattar knappt 90 hektar mark som är jämnt fördelat mellan åker- och skogsmark. Fastighetens marker är väl samlade runt gårdscentrumet och all mark har god tillgänglighet då den allmänna vägen löper genom markerna. Åkermarken som uppgår till knappt 38 hektar omringar gårdscentrumet. I fastighetens utkanter ligger skogsmarken väl samlad. Överlag är arronderingen på fastigheten mycket god. På fastigheten finns dessutom egna vattendammar som upptar en yta om knappt fyra hektar och har ständigt öppen vattenspegel. Detta gör att djurlivet är rikt på fastigheten.

Skogsmarken har ett mycket högt virkesförråd och god tillväxt. Stor andel av skogen är möjlig att slutavverka omgående. Fastighetens åkermark är överlag väl hävdad och har bra jordar. Marken är utarrenderade under 2023 men är fri för en köpare från våren 2024 om man så önskar. Till fastigheten hör dessutom andel i Rasbo Häradsallmänning som ger en årlig intäkt. Fastighetens jakträtt är omgående fri för en köpare.

Fastighetens gårdscentrum har ett fint läge med en bäck som rinner förbi intill byggnaderna. Sammantaget är gårdsmiljön trevlig. Från fastigheten är det cirka 2 mil till Uppsala så boende- och pendlingsläget är utmärkt.

Huvudbostaden är rymlig med stora rum och öppen planlösning, standarden är något äldre. Det finns dessutom en enklare sidobostad och äldre ekonomibyggnader. Ekonomibyggnaderna är i sämre skick och främst föremål för rivning. Fastighetens sammansättning av mark, byggnader och boendeläge gör att potentialen för att skapa en riktig pärla är mycket stor.

Snabbfakta

Tomtareal/mark	88,6ha	Pris	9 000 000 SEK
Pristyp	Prisidé		

Kontakter



Ansvarig mäklare

Torgny Pettersson

Fastighetsmäklare / Agronom

torgny.pettersson@egendomsmaklarna.se

070-300 40 99

Om bostaden

Fastighetstyp	Lantbruk
Fastighetsbeteckning	Uppsala Klivinge 7:1
Typkod	120 - Lantbruksenhet bebyggd
Län	Uppsala
Kommun	Uppsala
Område	Klivinge
Gatuadress	Klivinge 25
Postnummer	743 95
Ort	Uppsala
Tomtarealuppgifter enligt	Skogsbruksplanen
Tomtareal/mark	886 000 m ²
Vattenareal	39 000 m ²
Totalareal	925 000 m ²
Taxeringsår	2020
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Taxeringsvärde byggnad	1 421 000 SEK
Taxeringsvärde mark	5 610 000 SEK
Summa taxeringsvärde	7 031 000 SEK
Pris	9 000 000 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 9.000.000 kronor. Öppen budgivning innebär att intressenter som inkommit med fullständigt ifylld intresseanmälningsblankett får veta nivån på högsta inkomna bud. Därefter får varje spekulant välja om de önskar höja budet eller avstå. Den som ensam innehar det högsta budet vid avslutad budgivning får erbjuda 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.

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

Betalningsvillkor

Inteckningar

Inteckningar	5
Totalt belopp	450 000 SEK

Övriga rättigheter och belastningar

Rättigheter last	Officialservitut: Upplagsplats för virke, sågplats
Rättigheter last	Ledningsrätt: Starkström
Rättigheter last	Officialservitut: Med området följer a) rätt att för utfart använda den i sydväst angränsande vägen, b) rätt att från området framdraga och bibehålla vattenledning i angränsande vattendrag fram till befintlig vattenledning samt rätt att ansluta till denna, c) rätt att på sätt hälsovårdsmyndigheten kan godkänna utsläppa avloppsvatten i den utmed västra gränsen gående åkerdiken. - Väg, vatten, avlopp
Rättigheter last	Officialservitut: Vintervägar, väg
Rättigheter last	Officialservitut: Med det avstyckade området följer rätt till vattenhämtning från den söder om landsvägen belägna källan. - Vattentäkt
Rättigheter last	Officialservitut: Väg, vatten, vattentäkt, vattenledning
Samfällighet	Uppsala Rasbo Allmänning S:1, 0,765 mantal.
Avtalsrättigheter	Avtalsnyttjanderätt: Granbestånd för naturvårdsändamål. Se mer under fastighetsuppgifter. Kontakta ansvarig mäklare för att ta del av avtalet som helhet.

Byggnader

HUVUDBOSTAD

Allmän information

Byggår	1883
Taxeringsvärde byggnad	1 286 000 SEK
Boarea (BOA)	184 m ²
Areauppgift enligt	Taxeringsinformationen
Rumsbeskrivning	Bostaden omfattar cirka 185 m ² boarea och har en öppen planlösning med kök och matplats för 4-6 personer. Stort vardagsrum med både plats för soffgrupp och extra matplats för större sällskap. Från vardagsrummet har man utgång till uteplatsen i söderläge och trevlig porlande från bäcken som går förbi strax invid. I bostaden finns tre större sovrum. Dessutom finns en oinredd övervåning som f.n. nyttjas som kallförråd men kan vara möjlig att inreda till boende för den som vill.

Byggnad

Taktyp/takbeklädning	Tegel
Bjälklag	Trä
Stomme	Trä
Byggnadskommentar	Huvudbostaden är, enligt uppgift, uppförd under början av 1880-talet med senaste större renovering löpande genomförd under en tioårsperiod från mitten av 60-talet. Utöver detta är viss ombyggnad av bostadens entré genomförd runt 2010, i samband med detta renoverades bostadens badrum till modern standard. Bostaden har vattenburet värmesystem som värms med en luftvattenvärmepump installerad 2007. Detta gör att man kan få en problemfri och kostnadseffektiv uppvärmning. Bostaden är ansluten till fibernätet.
Vatten	Grävd brunn
Avlopp	Enskilt avlopp, nytt minireningsverk 2020

Typ av uppvärmning

Värmepump luft-vatten

Energideklaration

Energibeskrivning

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

SIDOBOSTAD

Allmän information

Rumsbeskrivning

Sidobostaden omfattar cirka 60 m² boarea med en öppen planlösning som är fördelat på ett stort vardags-/allrum, välplanerat kök och ett rymligt badrum med plats för tvättmaskin. Bostaden har genomgående ljusa färgval och stora fönsterytor som ger en luftig och trevlig känsla. Bostadens storlek och planlösning gör den väl lämpad för generationsboende, till eget kontor eller som uthyrningsbostad.

Byggnad

Taktyp/takbeklädning

Tegel

Fönster

2-glasfönster

Stomme

Trä

Byggnadskommentar

Gårdens f.d. brygghus gjordes i början av 2000-talet om till en sidobostad. Allt invändigt såsom el, vatten etc. är därmed av modern standard. Sidobostaden värms av oljefyllda elradiatorer. Utvändigt finns visst behov av renovering, då främst en översyn av tak och visst kompletterande panelarbete.

I brygghusets södra del finns ett mindre oinrett kallförråd. Taket över förrådsdelen är i akut behov av reparation, taket på resterande del av huset är ok.

Vatten

Samma brunn som huvudbyggnaden

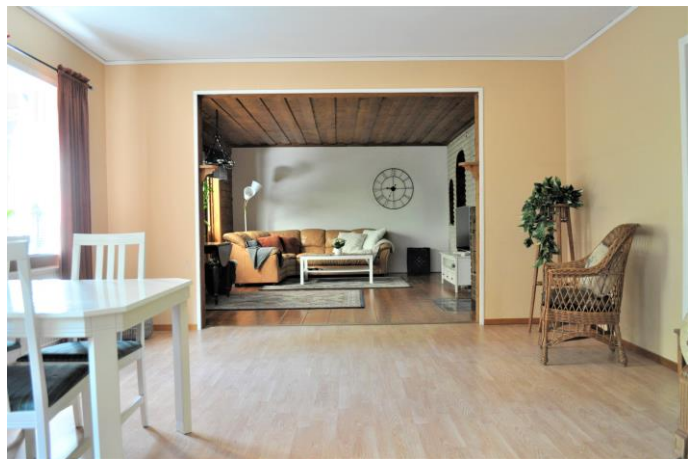
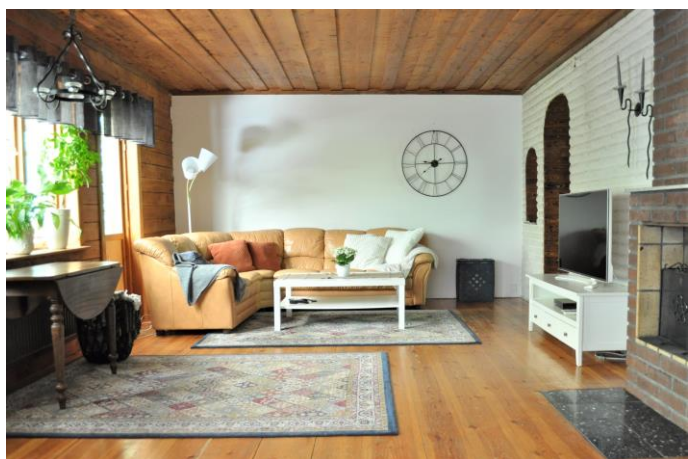
Avlopp

Samma avlopp som huvudbyggnaden

EKONOMIBYGGNADER

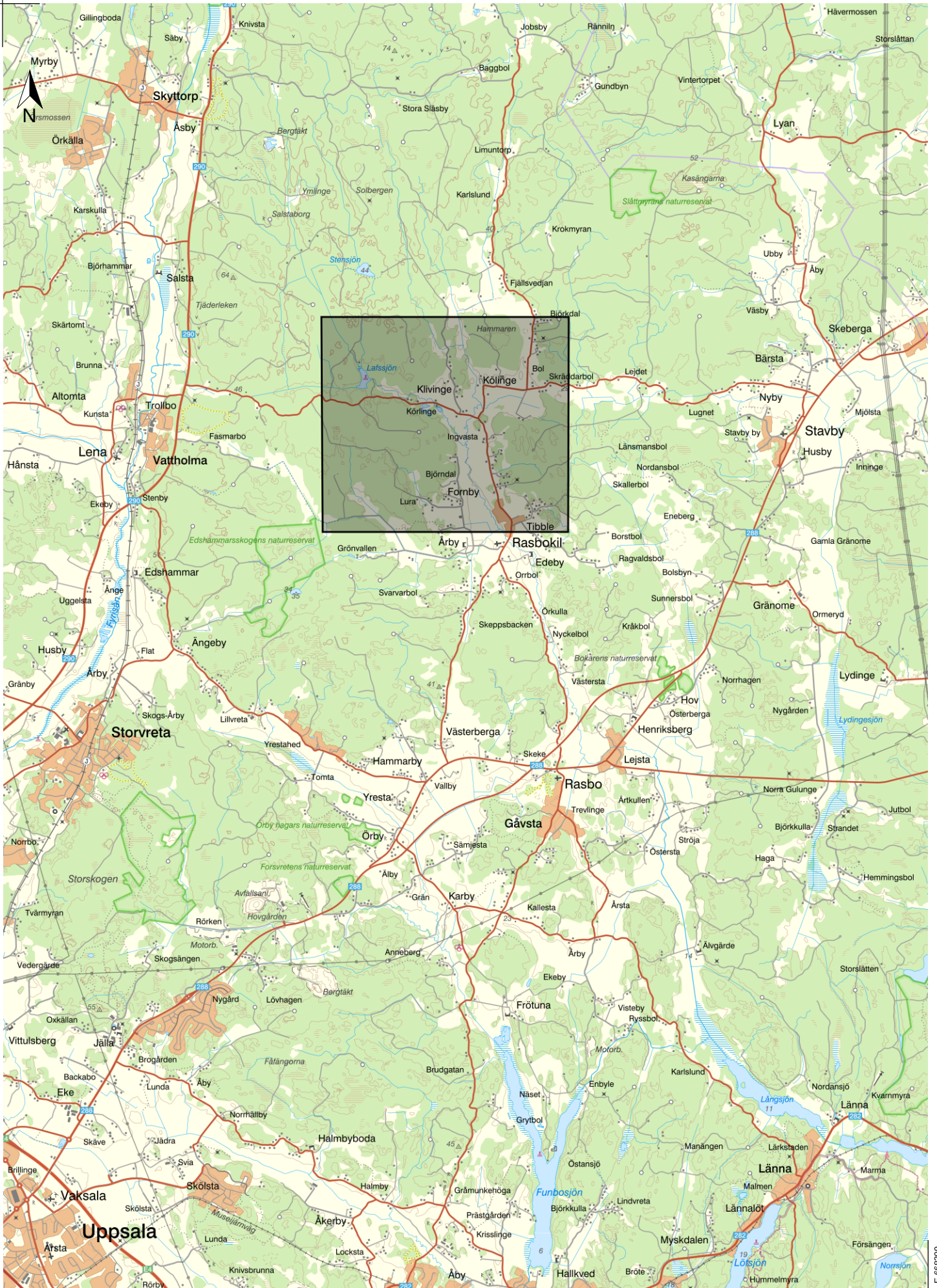
Allmän information

Invid fastighetens bostadsbyggnader finns en äldre ekonomibyggnad som är i dåligt skick och föremål för rivning eller mycket omfattande renovering. Cirka 500 meter öster om gårdscentrumet finns ytterligare en äldre ekonomibyggnad i bättre skick men fortfarande med stort behov av renovering. Ekonomibyggnaderna kommer överlämnas helt ostädade.





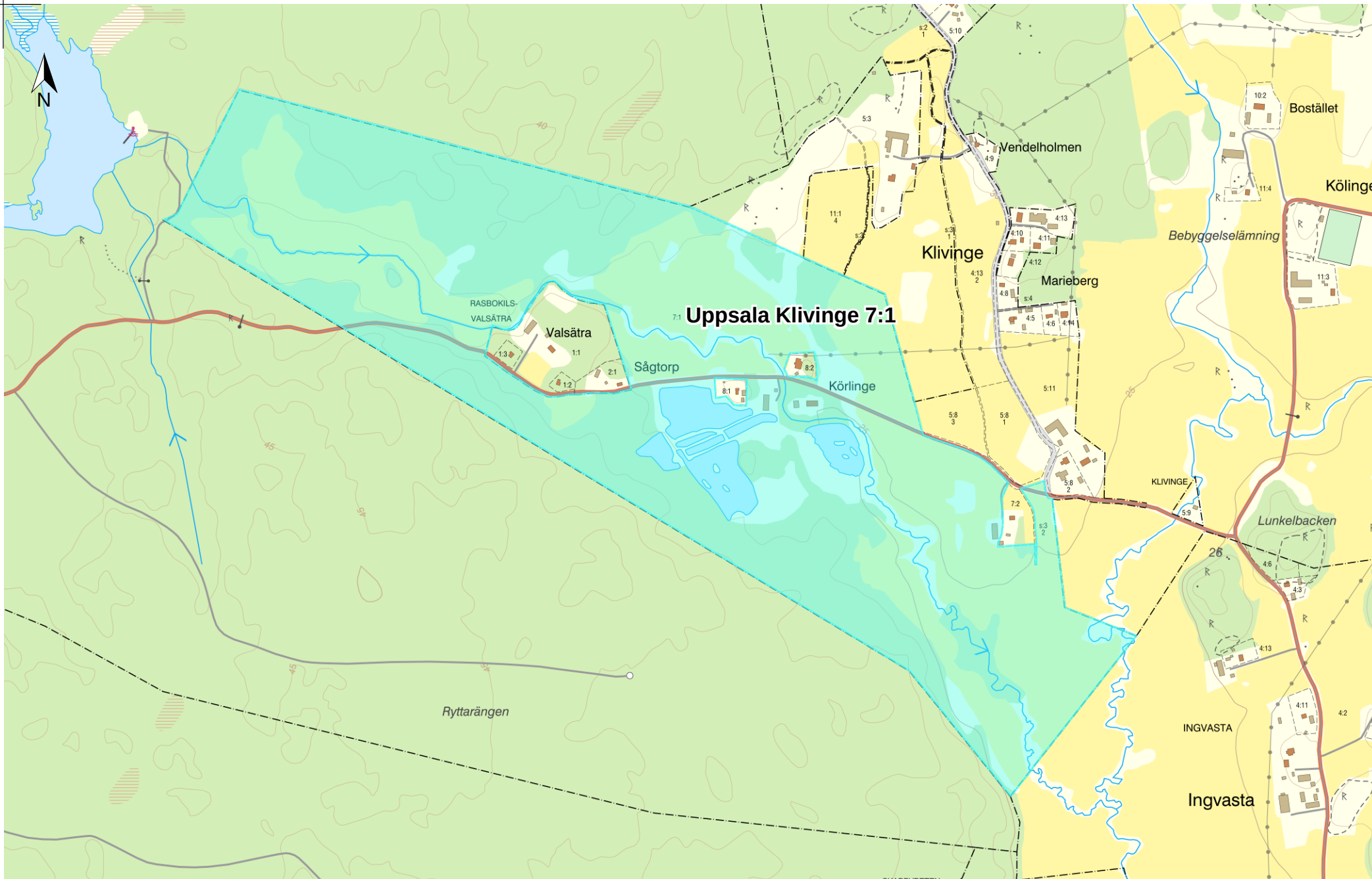




N 6657724

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

E 656654



0 300 600 900 m

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

LANTMÄTERIET

Areal

PRODUKTIV SKOGSMARK

Areastorlek

Skogsmark

41 ha

ÅKERMARK

Areastorlek

Åkermark

37,5 ha

F.D. BETESMARK

Areastorlek

Övrigmark

3,8 ha

ÖVRIG MARK

Areastorlek

Övrigmark

6,3 ha

VATTENDAMMAR

Areastorlek

Vatten

3,9 ha

Beskrivning för alla arealer

Totalarealen för fastigheten är 92,5 hektar enligt den nyupprättande skogsbruksplanen (92,6 hektar enligt Lantmäteriets arealuppgift). Delarealerna för skog och vatten härrör från skogsbruksplanen, delarealen för åkermark är angivet utifrån uppgifterna i Jordbruksverkets blockdatabas för EU-ersättning. Arealen för f.d. betesmark är angivet utifrån mätning på fastighetskarta. Övrig mark är angivet som mellanskillnaden av övriga delarealer och totalarealen och består främst av åkerholmar, tomt/gårdsplan, å-/dikesslänt, väg etc. Det åligger alla spekulanter att kontrollera arealuppgifterna innan bud lämnas på fastigheten.

Fastighetsuppgifter

Åkermark

Totalt omfattar fastigheten 37,5 hektar åkermark, enligt arealuppgifterna i Jordbruksverkets blockdatabas. Av dessa är cirka 33 hektar åkermark som odlas aktivt och där EU-stöd söks årligen. Resterande del, om cirka 4,5 hektar, är bevuxen med salix. För marken bevuxen med salix har ägaren inte sökt något EU-stöd eller gjort någon skörd de senaste åren. Marken som odlas är muntligen upplåten till en granne men är fri för en köpare att bruka från våren 2024 om ingen annan överenskommelse träffas. Nuvarande arrendator har fortsatt intresse att fortsätta bruka marken om en köpare så vill.

Åkermarken är väl samlad runt fastighetens gårdscentrum och har en bra tillgänglighet. Överlag bedöms marken vara lerjordar med god växtkraft som lämpar sig mycket väl för vallproduktion eller höstsäd.

Skogsmark

Fastigheten omfattar 41 hektar produktiv skogsmark. All mark är mycket väl samlad och har god tillgång till bilväg då den allmänna vägen löper genom fastigheten vilket gör att drivningsavstånden inom fastigheten överlag är korta.

Virkesförrådet är beräknat till 10.500 m³sk vilket ger ett medeltal på 265 m³sk per ha vilket är osedvanligt högt för fastigheter i området. Detta gör att andelen förnygringsavverkningsbar skog är stor. Åldersfördelningen är ojämn och det finns stora områden att avverka. Under kommande planperiod föreslås en avverkning på 7800 m³sk varav merparten är förnygringsavverkning (6800 m³sk) och en mindre del är gallring. Inga åtgärder har genomförts i skogen de senaste åren vilket gör att angrepp av barkborre förekommer på fastigheten. De är dock begränsade då andelen gran är relativt låg.

Boniteten är beräknad till 7 m³sk per ha och år vilket anses som bra för området. Fastigheten är talldominerad och 45 procent av virkesförrådet är tall. Resterande del är jämnt fördelad mellan gran och löv.

Fastighetens skogsbruksplan är nyupprättad inför försäljningen. 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 bristfälligt uppmärkta. Säljaren ansvarar ej för ytterligare markering.

Övrig mark

Enligt skogsbruksplanen är 10,5 hektar av fastigheten övrig mark. Den övriga marken är fördelad på f.d. betesmark cirka 3,8 hektar, gårdsplan och tomt cirka 1,5 hektar. Resterande del av den övriga marken utgörs främst av åkerholmar, å-/dikesslänt samt väg.

Rasbo Häradsallmänning

Fastigheten har andel i Rasbo Häradsallmänning, som äger skogsmark i området. All förvaltning av allmänningen sker genom en förtroendevald styrelse och det ekonomiska överskottet delas ut till delägande fastigheters ägare. Respektive fastighets utdelning beror på dess ägarandel. Allmänningen får sitt största överskott genom ägande och förvaltning av skog. Andelen i allmänningen har de senaste åren generat en intäkt till ägaren av Klivinge på cirka 18.000 kronor.

Som fastighetsägare innebär andelen i häradsallmänningen inget arbete men en fin extra intäkt i form av årlig utdelning.

Jakt

Fastighetens läge i gränslandet mellan större sammanhängande skogsområden och jordbrukslandskapet gör att djurlivet på fastigheten är stort och kan ge många fina jakter. De anlagda vattendammar som finns på fastigheten gör även att möjligheterna för bra fågeljakt är stora. I området finns främst en stam av vildsvin och rådjur samt viss förekomst av övriga klövvilt. Fastighetens jakträtt är fri för en köpare från tillträdesdagen.

Vattendammar

På fastigheten finns flera dammar anlagda. Det är nuvarande ägare som anlagt dessa för tidigare kräftodling. Kräftodlingen är avslutad men dammarna finns kvar och ger möjlighet för omstart av kräftodling eller inplantering av fisk. Just nu bidrar dammarna till ett aktivt djurliv på fastigheten och ger ett fint avbrott i naturen. Arealen dammarna upptar är knappt 7 hektar. Av dessa är cirka 4 hektar öppen vattenspegel.

Naturvårdsavtal

För fastigheten finns ett gällande nyttjanderättsavtal som rör en mindre område (0,9 ha) i fastigheten västra del, mot Lafssjön. Avtalet avser upplåtelse av ett granbestånd för naturvårdsändamål som gäller mellan fastighetsägaren och Uppsala kommun. Avtalet har 50 års löptid och gäller från 1993. Avtalet är inskrivet i fastighetsregistret. Ingen fördelning av ersättningen kommer ske. Kontakta ansvarig mäklare för att ta del av avtalet som helhet.

Städning och tillträde

Fastighetens huvudbyggnad och sidobostad kommer överlämnas flyttstädade. I övrigt kommer ingen städning av byggnaderna eller markerna ske. Tillträdestidpunkt fastställs efter överenskommelse mellan säljaren och en 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 att 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.

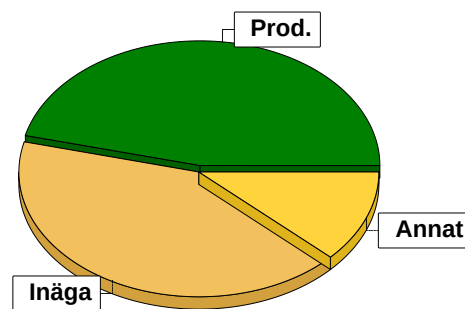




Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	41,0	46
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	36,9	42
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,2	<1
Annat	10,5	12
Summa landareal	88,6	
Vatten	3,9	

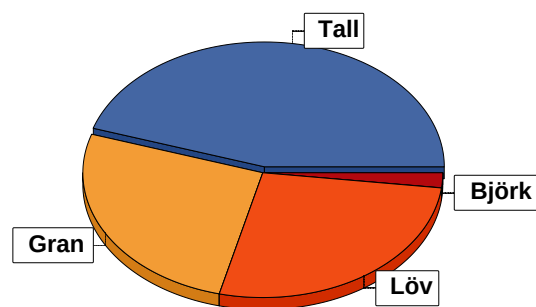


Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt			
m³sk	10849		
Tall	4847	45	15,3
Gran	2856	26	10,5
Löv	2968	27	14,3
Björk	178	2	0,9

Medeltal

m³sk per hektar
265



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
7

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2023-06-12 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
145

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	6770
Gallring	1030
Totalt under perioden	7800

Förväntad tillväxt första växt-säsongen

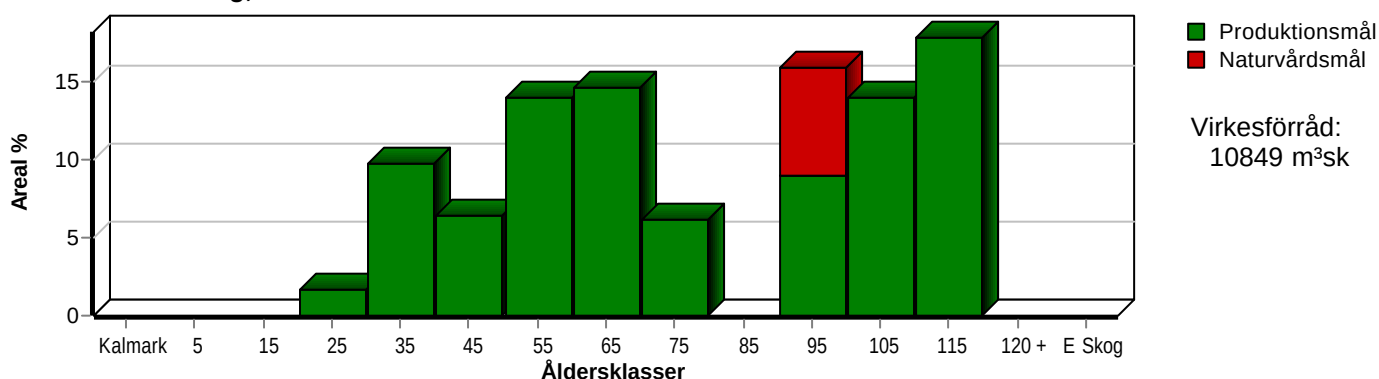
m³sk
282
m³sk per ha
6,9



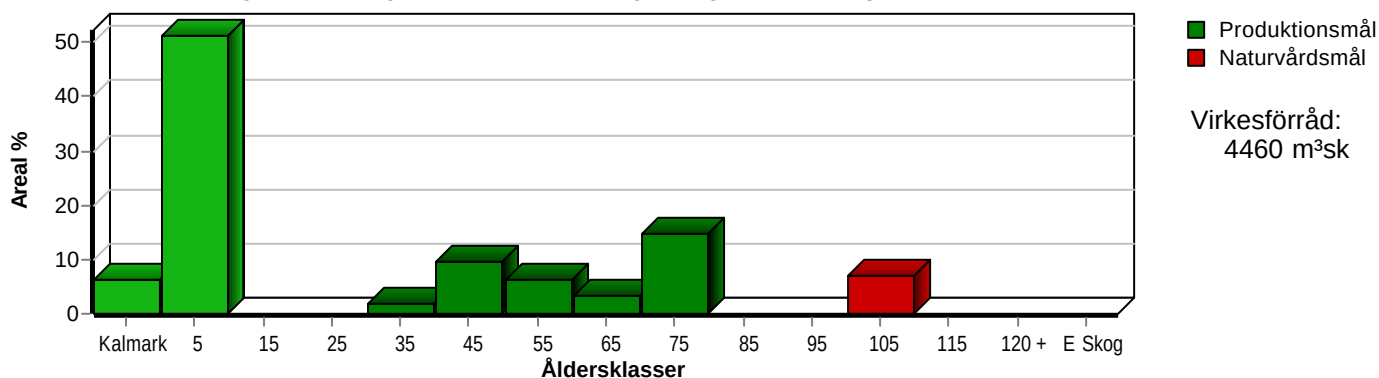
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Löv %	Gran %	Björk %
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29	0,7	2	35	50	50	40	10	
30 - 39	4,0	10	625	156	18	49	29	4
40 - 49	2,6	6	520	200	70			30
50 - 59	5,7	14	1327	233	8	49	42	
60 - 69	6,0	15	1070	178		75	25	
70 - 79	2,5	6	650	260	20	60	20	
80 - 89								
90 - 99	6,5	16	1874	288	25	34	41	
100 - 109	5,7	14	1590	279	70	11	19	
110 - 119	7,3	18	3158	433	80		20	
120 +								
Lågprodukt(E)								
ÖF/Skikt								
Summa/Medel	41,0	100	10849	265	45	27	26	2

Arealfördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Löv %	Gran %	Björk %
Kalmark K1								
K2								
Röjningsskog R1								
R2	0,7	2	35	50	50	40	10	
Gallringsskog G1	9,4	23	1995	212	29	28	34	9
G2	5,8	14	1144	197		71	29	
Föryngrings-avverknings-skog S1								
S2	19,2	47	6460	336	66	11	23	
S3	5,9	14	1215	206		73	27	
Lågproducerande skog E1								
E2								
E3								
Överstånd/Skikt								
Summa/Medel	41,0	100	10849	265	45	27	26	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

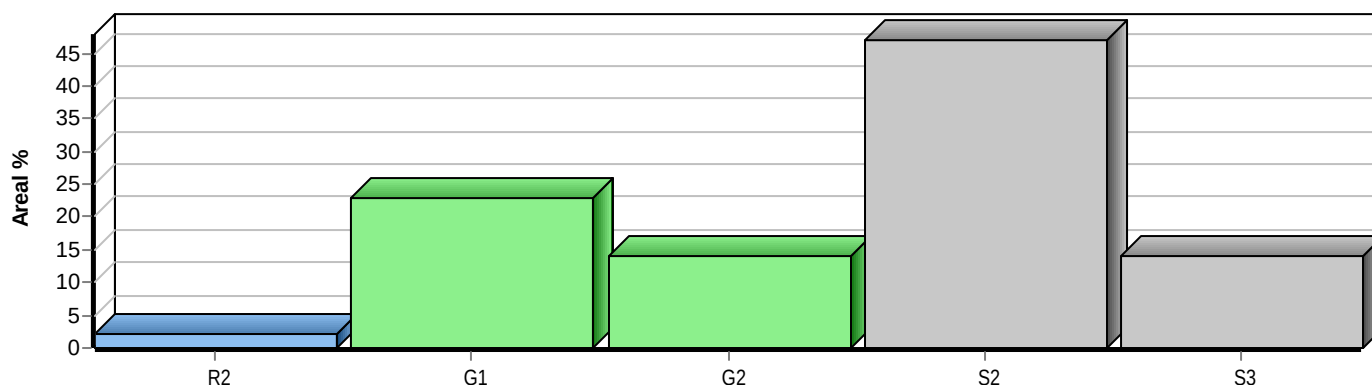
- G1 Normal gallringsskog**
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

Föryngringsavverkningskog

- 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.

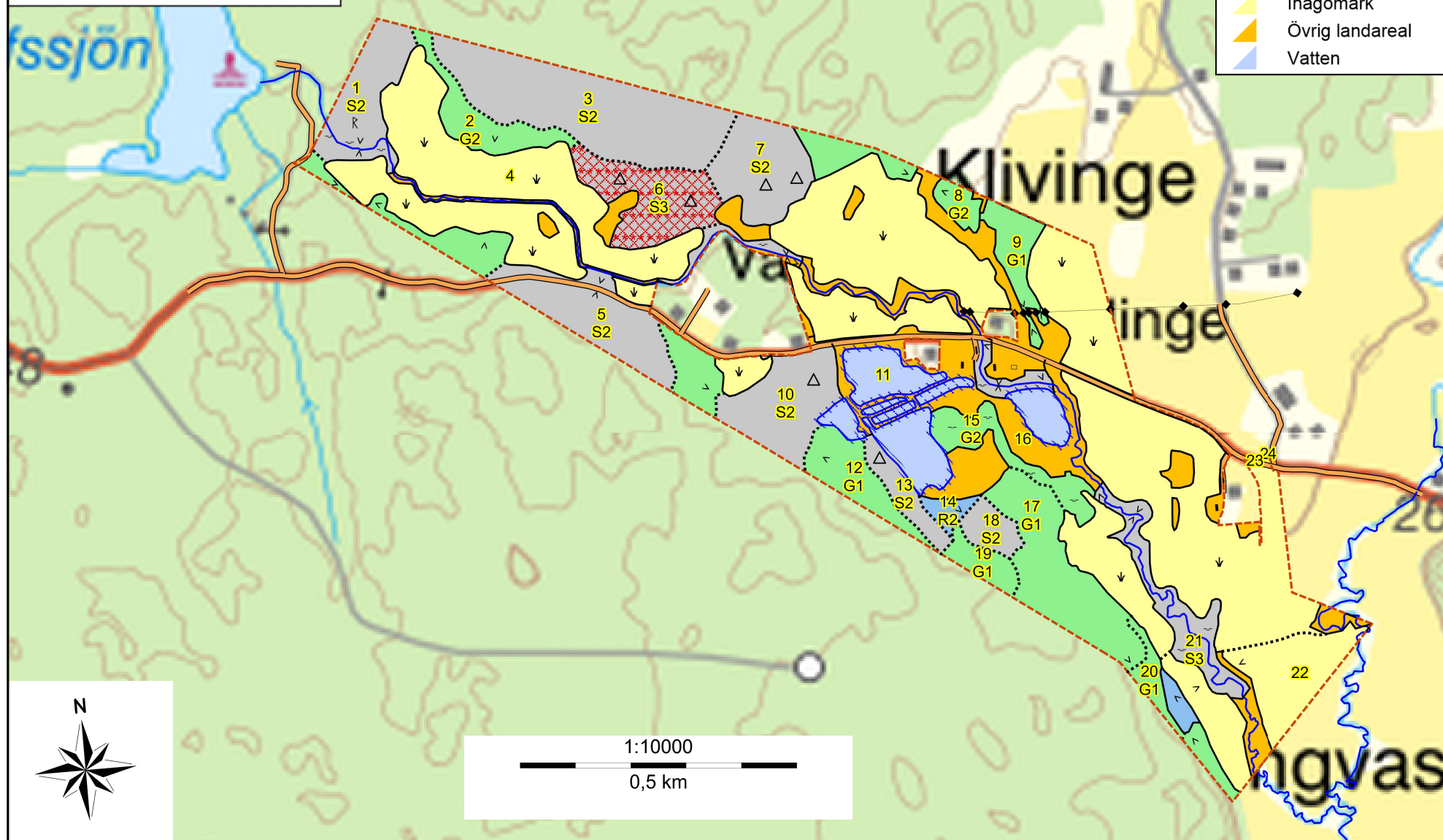
Lågproducerande skog

- 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.



Utskriftsdatum 2023-06-14

Vatten





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
