



# Biskopskulla-Rönna 1

**Län**  
Uppsala

**Kommun**  
Enköping

**Typ**  
Gård

**Område**  
Örsundsbro

**Byggnadsår**  
1954

**Tomtarea**  
32505 m2

**Boarea**  
165 m2

**Utgångspris**  
5 995 000 kr

## Gård i vackra Fjärdhundraland – med stall, solceller och livsmedelslokal!

Södergården i den lilla radbyn Rönna mitt i Fjärdhundraland erbjuder en unik chans att förverkliga drömmen om ett liv på landet. Här bor du i lantligt lugn och samtidigt på bekvämt avstånd till både Enköping och Uppsala, på bara en timmes avstånd från Stockholm via E18. Skolbussen stannar vid tomtgränsen. Fiberanslutning finns.

Detta är en mångsidig gård med massor av möjligheter, allt från lantligt boende med trädgårdsodling eller självhushållning, till hästgård, eller kommersiell verksamhet, till exempel i form av odling, djurhållning, förädling av grönsaker, frukt eller kött, försäljning i gårdsbutik, eller kafé/restaurang-verksamhet. Perfekt för den som steg för steg vill gå från lönearbete till egen verksamhet. Har man inte själv behov av livsmedelsproduktionslokalen så kan den hyras ut. Intresserad hyresgäst finns.

Gården har funnits åtminstone sedan 1700-talet, och det nuvarande charmiga, ljusa och rymliga bostadshuset har anor från förra sekelskiftet. Utbyggnaden från 70-talet har ett stort fönsterparti med en fantastisk utsikt över det vidsträckta landskapet. Här finns allt för att skapa ett hem med både karaktär och komfort.

Söder om boningshuset finns en äldre lummig trädgård med sex stora äppelträd, vinbär, krusbär, hassel, fläder, syren, schersmin. För den odlingsintresserade finns ett väl tilltaget köksträdgårdsland framför brygghuset och plats för att anlägga ytterligare odlingar. På cirka 3 ha åkermark finns möjlighet till bete eller för att anlägga en mer omfattande grönsaks- eller fruktodling. I en av de före detta grishagarna har anlagts en fruktlund med ett femtontal päron-, plommon-, körsbär-, mullbär- och persikoträd.

Vid sidan av bostadshuset finns flera ekonomibygnader som stall, lada, magasin, brygghus, lider och en godkänd livsmedelsproduktionslokal. I stallet finns förutom fyra rymliga hästboxar, varav en är omdisponerad till hönsbarn, en isolerad sadelkammare och ett litet höloft. Vatten och el är indraget. Det gamla lidret i hagarna har använts som ligghall för hästar och utegrisar. Den generösa ladan erbjuder gott om förvaringsutrymme för till exempel ved, traktor, virke, foder och en lastbil. Magasinet är en plats för enklare kaféverksamhet, fester och magasinering, med verktygsbod på ena kortsidan. Det gamla svinhuset byggdes om till en modern livsmedelsproduktionslokal 2013 i vilken den nuvarande ägaren har bedrivit en framgångsrik charkuteriproduktion med försäljning i den anslutande gårdsbutiken. Den rymliga produktionslokalen med sina lättstädade ytor och kyl- och frysrum är tillräckligt generell för att kunna rymma vilken verksamhet för livsmedelsförädling som helst – från musteri, bageri, mejeri, charkuteri, styckeri till kafé- eller restaurangkök. Möjlighet finns att överta den nuvarande verksamheten, och upplärning, recept och introduktion till den fasta kundkretsen kan i så fall ingå i gårdens köpeskilling.

Två tak rymmer en kraftfull solcellsanläggning med en kapacitet på 43,2 kWp som producerar cirka 38 MWh per år, vilket täcker en väsentlig del av elbehovet under sommarhalvåret och ger ett överskott till försäljning.

Gammalgården är idag inte beboelig, men fullt möjlig att restaurera till ytterligare ett boende, eller till en kafé- eller restauranglokal.

Med sitt utmärkta läge mellan Enköping och Uppsala, och pendlingsavstånd till Stockholm, kombinerar denna fastighet avskildhet och tillgänglighet på ett optimalt sätt. Dessutom ligger den mitt i

Fjärdhundraland – ett geografiskt område och en organisation som vann Stora turismpriset 2019 för sitt arbete med att stimulera besöksnäringen på landsbygden, vilket är ovärderligt för möjligheten att bedriva företagsamhet i området. Här finns plats för livskvalitet, naturnära upplevelser och stora drömmar – välkommen att skapa ditt drömliv på denna gård i Rönna!

Varmt välkommen att kontakta säljaren på telefon 070-6498339, eller mäklaren på 077-670 05 15 för mer information eller för att boka en visning.



# Välkommen



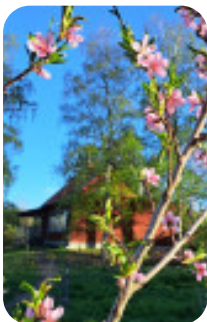
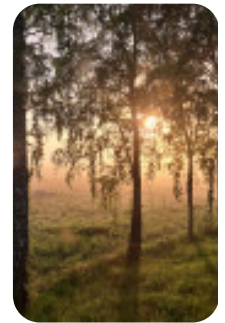
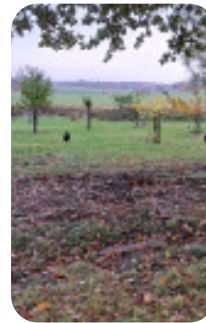






## Säljarens bilder

---



## **Avstånd med bil:**

---

Örsundsbro, med butik, förskolor, grundskola, folktandvård,  
bensinstation etc – 5 min

Enköping – 20 min

Uppsala – 25 min

Bålsta pendeltågsstation – 25 min

Västerås – 40 min

Arlanda – 50 min

Stockholm 60 min



# Interiörbeskrivning av bostadshuset

---

## -Entréplan-

### Hall

Den inbjudande hallen har Tarkettgolv och väggpanel, vilket skapar en rustik och ombonad atmosfär. Här finns en hatthylla för ytterkläder och praktisk förvaring i garderob. Hallen har också trappa som leder till både övre plan och källaren, vilket gör att planlösningen känns genomtänkt och funktionell.

### Kök

Ett hemtrevligt kök med trägolv och väggar målade i en lugn, grön nyans. Här finns gott om arbetsytor och en rymlig matplats för familjen att samlas vid. Köket är välutrustat med induktionsspis, fläkt, ugn, vedspis och diskmaskin – allt du behöver för att laga såväl vardagsmiddagar som festmåltider.

### Vardagsrum

Detta rum bjuder på elegans och charm med fiskbensparkett, tapetserade väggar och vacker utsikt mot trädgården. Här finns plats för en rymlig soffgrupp och annat möblemang, och den murade öppna spisen med en Keddy-braskasset i gjutjärn blir en naturlig samlingspunkt under årets kallare månader.

### Salong

I tillbyggnadsdelen finner du en stor salong med brett kilsågat golv som flyttats från gammelgården och bidrar till rummets rustika karaktär. Ett stort fönsterparti släpper in rikligt med dagsljus och erbjuder en underbar utsikt. Salongen har dessutom en utgång till en stor veranda under tak – en perfekt plats att njuta av sommarfrukostarna.

### Sovrum 1

Detta rofyllda sovrum har ett vackert furugolv och tapetserade väggar. Här finns gott om utrymme för en dubbelsäng samt förvaring i sju platsbyggda garderober, vilket gör det både praktiskt och trivsamt.

### Bibliotek

Detta rum, med Tarkettgolv och blå väggar, används idag som bibliotek men fungerar lika bra som ett kontor eller extra sovrum. Rummet är både flexibelt och rogivande.

### Badrum

Badrum med våtrumsmatta och våtrumstapet från 2010. Utrustat med WC, handfat med kommod, väggspegel och badkar.

## -Övre Plan-

### Hall

En möblerbar hall som erbjuder extra förvaring med platsbyggda garderober, vilket ger bra utrymme för kläder och andra tillhörigheter.

### Toalett

En mindre toalett med klinkergolv, utrustad med WC och handfat.

### Sovrum 2

Ett mysigt sovrums med mörkt laminatgolv och målade väggar. Här finns platsbyggda garderober och plats för en enkelsäng och skrivbord.

### Sovrum 3

Detta rum i söderläge har plastmatta och beige väggar, samt plats för en enkelsäng och skrivbord. Platsbyggda garderober erbjuder extra förvaring.

### Sovrum 4

Med plastmatta och gula väggar, är även detta rum anpassat för en enkelsäng och skrivbord – perfekt som extra sovrums eller arbetsrum med vacker utsikt mot trädgården.

## Areal

---

Fastigheten är enligt fastighetsregistret 3,2505 hektar (32 505 kvm). Ca 3 ha åkermark. Inom dessa 3 ha finns en fruktlund på ca ½ ha. Resterande areal utgörs av gårdsplan runt ekonomibyggnader samt stor uppvuxen trädgårdstomt runt bostadshuset med sex äppelträd.

## Livsmedelsanläggning/Charkuteri

---

Byggnadsarean är ca 200 kvm. Innehåller livsmedelsproduktionslokal/charkuteri i bra skick.

Utrustning som ingår är: Diskmaskin, konvektionsugn, spis, diskbänkar, styckbord, rökvagnar, rullbord, köttkrokar, kyl- och frysrumshyllor samt gårdsbutikens kylar och frysbox.

## Bryggghus

---

Bredvid bostadshuset ligger ett fd bryggghus med pannrum, carport, cykelförråd och trädgårdsförrådsutrymmen. Stomme i trä, plåttak och träfasad. Byggnadsarea ca 38kvm.

## Stall

---

Stall med 3-4 hästboxar och isolerad sadelkammare. Gjutet golv och högt i tak, vatten och el är indraget. Murade väggar och tak av eternit.

## Gammelhården

---

Äldre vacker träbyggnad som enligt uppgifter från tidigare ägare skall ha ett ursprung från 1700-talet. På 50-talet användes huset som bostad men är idag inte bebodt. Bevarad murstock med kakelugn. Huset är ca 75kvm.

## Lada/loge

---

Stomme delvis i betong och delvis i trä, plåttak. Utvändigt putsad på betongdelen och rödfärgad fasad. Golvet är gjutet. Byggnadsarean är ca 200 kvm.

## Magasinsbyggnad

---

Har använts som foderlada. Äldre byggnad med tegeltak. Byggnaden är ca 50 kvm.

## Bostadshus

---

Enligt uppgift från tidigare ägare uppfört i 1,5 plan runt förra sekelskiftet, som därefter byggts till på 1950- och 1970-talet.

## Lider

---

Äldre träbyggnad under plåttak. Finns i anslutning till hagarna. Byggnadsarean är ca 65kvm

## Förvärvstillstånd

---

Som köpare behövs inget förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen ifall fastigheten förvärvas av fysisk person. För mer frågor vänligen kontakta.

Länk: <https://www.lansstyrelsen.se/upsala/natur-och-landsbygd/information-till-verksamma-pa-landsbygden/forvarv-av-lantbruksfastigheter.html>

# Taxeringsinformation

---

120- Taxeringsenhet - Lantbruksenhet, bebyggd. Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet  
Taxeringsår 2023

Taxeringsvärde 3 620 kkr därav byggnadsvärde 2 416 kkr därav markvärde 855 kkr

Värderingsenhet: Åkermark

Taxeringsvärde 255 kkr

Areal 3 ha

Brukningsvärde Normalt

Lageryta 3 m<sup>2</sup>

Värderingsenhet: Ekonomibyggnad

Byggnadens beskaffenhet (klass,) Normal Byggnadstyp Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980,

Taxeringsvärde 94 kkr

Yta 200 m<sup>2</sup>

Värderingsenhet: Småhusbyggnad på lantbruk

Bostadsyta 165 m<sup>2</sup>

Tillbyggnadsarea 62 m<sup>2</sup>

Nybyggnadsår 1954

Taxeringsvärde 2 416 kkr

Biutrymmesyta 84 m<sup>2</sup>

Värderingsenhet: Småhusmark på lantbruk

Tomtarea 3000 m<sup>2</sup>

Taxeringsvärde 855 kkr

422 - Industrienhet,

Taxeringsvärde 334 kkr därav byggnadsvärde 304 kkr därav markvärde 30 kkr

Värderingsenhet: Industrimark

Yta, byggrätt 0 m<sup>2</sup>

Taxeringsvärde 30 kkr

Värderingsenhet: Kontor värderat enligt avkastningsmetoden

Taxeringsvärde 137 kkr

Värderingsenhet: Lager värderat enligt avkastningsmetoden

Taxeringsvärde 43 kkr

Värdeyta 28 m

Värderingsenhet: Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden

Taxeringsvärde 124 kkr

Total standardpoäng 14

Värdeår 2013



# Kostnader

---

## Fastighetsavgift

10074 kr / år

## Övrig kostnad

1670 kr / år

Inklusive Fastighetsskatt, Industri- och elproduktionsenhet, värmekraftverk.

---

## Driftskostnader

- Uppvärmning: 18000 kr/år
  - Elektricitet: 5555 kr/år  
- Avser bostadshuset
  - Vatten/avlopp: 1036 kr/år
  - Sophämtning: 2520 kr/år
  - Sotning: 1358 kr/år
  - Samfällighet: 3500 kr/år
- 

**Total driftskostnad:** 31969 kr/år

## Säljarens upplysningar

---

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**  
Vet ej
- **Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?**  
Nej
- **Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.**  
Nej
- **Har du uppmärksammat fel i vatten-, avlopp- eller elsystem?**  
Nej
- **Finns det egen brunn till fastigheten? Om ja, har mängden vatten varit bristfällig för normal konsumtion eller av dålig kvalitet?**  
Ja, eget vatten genom spets i intilliggande åker (servitut finns). Mängden vatten har aldrig varit bristfällig. Vattnet har, som i större delen av Uppland mycket kalk, järn och mangan i sig.
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**  
Ja, Takomläggning 2011 Torktumlare 2012 Spis 2016 Tvättmaskin 2017 Ny ackumulatortank 2017 Diskmaskin 2020 Varmvattenberedare 2020 Solcellsanläggning 2021
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**  
Ja, där det krävs.
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**  
Ja, Innan taket lades om fanns viss påväxt, troligtvis åtgärdat med ventilation som tillfördes i samband med takomläggningen. Det finns sprickor i grunden, och på tapeterna i "salongen", beroende på sättningar i huset. Dessa har inte förändrats sedan jag flyttade in, så vitt jag kan bedöma. Det finns en äldre vattenskada på golvet i köket vid kylskåpet.
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**  
två
- **Har någon nyckel gått förlorad?**  
Vet ej
- **Finns det Parkslide på fastigheten eller i dess närhet? (Parkslide är en seglivad växt med mycket stark spridningskraft och liknar bambu till utseendet.)**  
Nej



# Detaljerad fakta

---

## Fastighetsrättslig information

- Fastighetsbeteckning: BISKOPSKULLA-RÖNNA 1:11
  - Taxeringsvärde: 3 620 000
  - Taxeringskod: 120
  - Taxeringskod beskrivning: Lantbruksenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 5 st, sammanlagt 4 670 000 kr
  - Rättigheter: Last: Avtalsservitut 03-IM1-96/14064 SE BESKRIVNING, Förmån: Officialservitut 0381-06/73 VATTENTÄKT MM
  - Servitut: Avtalsservitut Kraftledning
- 

## Information om objektet

- Boarea: 165.00 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 84.00 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 3
  - Avlopp: 2-kammarbrunn
  - Bekvämligheter: Eldstad, Uteplats
  - Bjälklag: Trä
  - Grund: Betongplatta, Källare, Torpargrund
  - Byggnadstyp: 1½ plan med källare
  - Fasad: Trä
  - Fönster: Tvåglas
  - Garantier: EnergideklARATION
  - Parkering: Bilplats, Carport
  - Uppvärmning: Ackumulatortankar, Vattenburen vedvärme genom vedpanna i bryggghuset, Ved
  - Tak: Papp, Tegelpannor
  - Vatten: Vatten från nedslagen spets på grannfastigheten (servitut)
  - Övriga utrymmen: Förråd, Källare
  - Övrigt: Markiser, Solceller
  - Ventilation: Självdrag
-



# Hittat din bostad?

---

Om bostaden känns intressant, kontakta ansvarig mäklare för mer information gällande budgivning.

## Bra att veta om budgivning

Vid bud är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt kontrakt är påskrivet. Säljaren bestämmer villkoren och vem som får köpa.

Mäklaren agerar opartisk mellanhand och informerar alla budgivare om budhistorik.

Budgivare kan ha villkor med i sitt bud, t.ex. att de säljer sin egen bostad eller vill ha en besiktning.

Den vinnande budgivaren får en fullständig budlista med kontaktuppgifter.

## Ansvarig mäklare



### Daniel Ah-King

Reg. Fastighetsmäklare

076-019 95 49

king@listed.se