

Naturskönt belägen gård

ALE SANDSJÖDAL 1:7



LUDVIG  CO



Hästgård med egen strand

Precis vid Stora Sandsjön ligger denna charmiga gård som kombinerar hästliv, natur och möjligheter till egen verksamhet. Skogs- och hagmarken används redan idag som betesmark för hästar och ger en öppen, trivsamt miljö med direkt närhet till vattnet. Bostadshuset erbjuder fem rum och kök och i ladugården finner du ett lättarbetat stall med fyra boxar. Gården erbjuder även en byggnad som lämpar sig väl för dig som behöver lokal för egen verksamhet, ett stort växthus, en belyst paddock samt en solcellsanläggning som bidrar till en lägre driftskostnad.



Anders Emmoth
Fastighetsmäklare & Skogsmästare
076-143 59 82
anders.emmoth@ludvigfast.se



Marcus Knutsson
Fastighetsmäklare & Skogsmästare
076-143 63 48
marcus.knutsson@ludvigfast.se



Göteborg
Norra Gubberogatan 32
031-778 32 50

LUDVIG & CO



Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	158 m ²
Fastighetsbeteckning:	ALE SANDSJÖDAL 1:7
Adress:	Sandsjödalen 240, 449 90 Nol

**Hästgård och egen
strand – naturskönt
läge 30 minuter från
Göteborg**

Beskrivning

Bostadshus

Byggnadstyp: 1 1/2-plan
Byggår: 1909 (enl. taxeringsuppgifterna)
Om-/tillbyggnad: 1977 (enl. taxeringsuppgifterna)
Antal rum: 5 st
Antal Sovrum: 3 st
Boarea (BOA): 158 kvm
BOA enl. taxeringsuppgifterna

Grund: Krypgrund med sorptionsavfuktare samt mindre grovkällare

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Fasadtyp: Stående träpanel

Fönster: 3-glas, isoler

Takbeklädnad: Betongpannor

Utvändiga plåtarbeten: Målad plåt

Ventilation: Självdrag, mekanisk i badrum och wc

Uppvärmning: Luft/vatten- värmepump, vattenburet system, vedspis samt kamin

Vatten: Djupborrad brunn

Avlopp: Avloppsbrunn med infiltrationsbädd

TV/Internet: Via fiber

Rumsbeskrivning

Entréplan

Entré/hall

Du välkomnas in i bostaden via en entré med goda avhängningsmöjligheter. Väggarna är vita och på golvet ligger ett robust, mörkt laminatgolv med golvvärme som fortsätter vidare in i köket. Från hallen nås köket, badrummet samt trappan till övre plan.

Kök

Lantligt och trivsamt kök utrustat med vedspis samt spis placerad under en stor spiskåpa i koppar. Köket är även utrustat med diskmaskin samt kyl och frys. Centralt i rummet finns en flyttbar köksö som ger extra arbetsyta. Ovan diskbänken sitter vitt kakel som stänkskydd och väggarna är målade i en varm sandfärgad ton. Från köket nås både vardagsrummet och allrummet.





Allrum

Rymligt allrum med generöst ljusinsläpp från två väderstreck och gott om plats för både matbord och soffgrupp. Genom det stora fönsterpartiet erbjuds en vacker vy över öppna ängsmarker där du kan följa naturens skiftningar och ibland se vilt passera. Från rummet nås den stora altanen via altandörren. Sandfärgade väggar och ett robust trägolv.

Vardagsrum

Vardagsrum där den öppna spisen med spiskassett utgör rummets naturliga samlingspunkt och bidrar till både värme och trivsam stämning. Ljusa väggar och trägolv.

Badrum

Badrum utrustat med badkar och duschkabin, stort handfat med kommod, belyst spegel, förvaringsskåp samt wc. Här finns även tvättmaskin och torktumlare. Väggarna är kaklade och golvet består av klinker med golvvärme.

Övre plan

Hall

Hall varifrån övre planets tre sovrum samt en toalett nås. Ljust laminatgolv och vita väggar.

Sovrum

Tre sovrum med ljusa väggar och laminatgolv i samtliga rum.

Kattvindar

Tre kattvindar med goda förvaringsmöjligheter.















Entréplan

Altan

Matrum

Badrum

Hall

Kök

Vardagsrum



LUDVIG CO

Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma





Ladugård med stall

Ladugård med stall. Stallet har fyra boxar varav en fölbox. För ett smidigt in och utsläpp av hästarna sker detta via en stor dubbelport. Ovan stallet finns en loge. Förutom stalden finns stora förvaringsutrymmen, en ligghall med grindar som går att anpassa storleken med samt ett mindre garage i byggnaden. Byggnaden är uppförd med trästomme, har till största delen träfasad där en mindre del är murad och putsad, eternittak. Eldragning, proppskåp mm. är nyligen genomgången och till stora delar utbytt.

Verkstad/garage/gästrum

Byggnad uppförd på betongplatta. I byggnaden finns ett tilläggsisolerat gästrum som tidigare ägare använt som kontor och tonårsrum samt större lokal som har använts som verkstad och kurslokal. I gaveln på byggnaden finns en dubbelport. Byggnaden har träpanel på fasaden och plåttak. Lokalerna värms upp med en luft/luft-värmepump vilken är kopplad till tre innerdelar. På byggnadens tak ligger solpanelerna som förser gården med egen elektricitet.

Växthus

Är du intresserad av odling av blommor, bär eller grönsaker finns det på gården ett stort växthus om 70 kvm. Växthuset kan bli din plats för återhämtning och rekreation då du pysslar om dina växter eller varför inte ta med dig datorn och sätta dig i detta härliga utrymme för lite hemarbete.

Fastighetsuppgifter

Skogs-och betesmark

Skogsmarken används idag som betesmark för hästar och erbjuder en naturskön kombination av öppen hagmark och lätt kuperad skog. Betesmarken kompletteras idag av närliggande hagmark som arrenderas av granne.

I öster avgränsas marken av Stora Sandsjön, där hållar sträcker sig ut mot vattnet och skapar vackra vyer och en unik kontakt med sjön. Terrängen är varierad med naturliga inslag som ger marken karaktär och charm.

Fornminnen

Inga fornminnen finns registrerade på fastigheten (källa Fornsök).



Nyckelbiotoper

På fastigheten finns inga nyckelbiotoper registrerade (källa Skogens Pärlor).

Arealuppgifter

Totalareal enligt fastighetsregistret: 37 458 kvm
Totalareal enligt SeSverige: 3,76 hektar.

Arealfördelning enligt taxeringsinformationen:
Skogsmark: 3 ha, övrig mark: 1 ha.

Arealuppgifter kan av olika skäl vara felaktiga. Den köpare som anser den exakta arealen och arealfördelningen vara av betydelse för köpet uppmanas därför att på egen hand förvissa sig om fastighetens areal före köpet. uppmanas därför att på egen hand förvissa sig om fastighetens areal före köpet.

Gränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt markerade i terrängen. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärkning av gränserna.

Friskrivning - Begränsad

Köparen förbinder sig avstå från att i framtiden kunna föra talan mot säljaren på grund av eventuella fel och brister i samtliga ekonomibyggnader, övriga byggnader, skogsmark, inägomark och markanläggningar. Friskrivningen gäller ej för fel och brister i bostadsbyggnaden.

Undersökningsplikt

En köpare uppmanas att fullgöra sin undersökningsplikt och själv göra erforderliga kontroller av försäljningsobjektet innan bindande överlåtelseavtal undertecknas. Undersökningsplikten omfattar såväl byggnader som mark och markanläggningar.

Avstädnig

Bostadsbyggnaden kommer att genomgå en så kallad "flyttstädning". Någon ytterligare städning kommer ej att ske av övriga byggnader och mark, viss lös egendom kommer att tas med av säljaren. Befintlig lös egendom som finns kvar på tillträdesdagen övertas av köparen utan vederlag.

Objektsbeskrivning

Innehållet i objektsbeskrivningen baseras på uppgifter inhämtade från fastighetsägaren samt på information från officiella källor. Uppgifterna kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. Denna objektsbeskrivning bör inte ligga till grund för beslut om förvärv utan skall endast användas som vägledning.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs ej för fysisk person. Förvärvstillstånd krävs för juridisk person.



Driftskostnader

Elkostnad : 32 920 kr/år
Renhållning: 2 500 kr/år
Gårdsförsäkring: 10 881 kr/år
Brunnstömning: 1 500 kr/år
Sotning och brandbesiktning: 623 kr/år
Väg/vägunderhåll (kr/år) 1 425 kr/år
Summa driftskostnader: 49 849 kr/år

Total elförbrukning : 23 212 kWh/år
Egenproducerad el (2025): 9 900 kWh/år

Elkostnaden avser en nettokostnad d.v.s. kostnaden för den köpta elen med avdrag för såld el från egen anläggning.

Elförbrukningen avser hela gårdens elanvändning d.v.s. hushållsel, laddning av elbil, gårdsbelysning, uppvärmning av verkstad och gästrum mm.

Renhållningskostnaden avser del i sopklubb med kontinuerlig hämtning. Tömning av avloppsbrunnen sker en gång per år.

Sotningskostnaden avser två eldstäder som sotas 1 ggr/år samt brandskyddskontrolleras vartannat år.

Antal personer i hushållet: 3

Fastighetsavgift: 10 074 kr/år

Inteckningar

Summa inteckningar: 4 673 000 SEK

Planer, bestämmelser mm

Vattenskyddsområde - Vänersborgsviken och Göta älv - 2022-05-16 - 1440-P2022/4 -
Registreringsdatum: 2022-05-24 - Senaständrad: 2025-03-11

Rättigheter, belastningar, servitut mm.

Last - Ledningsrätt - Tele 1521-898.1
Last - Officialservitut - Väg - 15-STA-1501.1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet: 120-Lantbruksenhetbebyggd
Markvärde: 1 423 000 kr
Byggnadsvärde: 2 481 000 kr
Summa taxeringsvärde: 3 904 000 kr
Taxering genomförd: 2023



Försäljningsätt

Fastigheten försäljes genom budgivning.

Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under processens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna. Vid flera inkomna anbud kan en slutbudgivning hållas mellan de av säljaren godkända anbudsgivarna. 10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.

Tillträde

Enligt överenskommelse.







Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

Köparinformation

Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation

Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakällor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation. Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitan av besiktningssman, areal samt säljarens upplysningsplikt på ludvigfast.se/koparinformation samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på ludvigfast.se/koparinformation

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Franzégatan 6
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se









LUDVIG  CO

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.