

# Gård i Överhärde

---

GÄVLE ÖVERHÄRDE 72:1



**LUDVIG  CO**



# Gård i Överhärde

Varmt välkommen till en gård med härlig utsikt över den egna åkermarken, endast 2 km från Valbo köpcentrum. Här erbjuds ett boende fördelat på fem rum och kök med öppen planlösning och gott om förvaring. Bostaden har en stor öppen spis för mysiga hemmakvällar och insynsskyddad altan och balkong som ligger omgiven av en grönskande trädgård med buskar, frukt- och vårdträd. På gården ligger även ett äldre bostadshus, uthus, garage, timrad bastu, friggebod och ett växthus som ger dig all den plats du behöver för verksamhet, egna projekt och förvaring.



**Joakim Hagelin**  
Fastighetsmäklare  
076-101 99 56  
026-24 59 79  
joakim.hagelin@ludvigfast.se



**Alexander Rönngren**  
Skogsmästare  
026-24 59 81  
alexander.ronngren@ludvig.se



**Sandviken**  
Industrivägen 12  
026-24 59 70

**LUDVIG & CO**



|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| Småhusmark lantbruk          | 0,4 ha                           |
| Åkermark                     | 4,5 ha                           |
| <b>Total areal</b>           | <b>4,9 ha</b>                    |
| Antal bostadsbyggnader:      | 2 st                             |
| Boarea:                      | 165 m <sup>2</sup>               |
| Summa driftskostnader:       | 27 878 SEK/år                    |
| <b>Fastighetsbeteckning:</b> | GÄVLE ÖVERHÄRDE 72:1             |
| Adress:                      | Hedesundavägen 5, 81891<br>Valbo |

**Utgångspris:**  
**3 900 000 SEK.**

**Försäljningssätt:**  
**Öppen budgivning.**

**Visning:**  
**To 15/5 kl: 15:30-16:30**  
**Fr 23/5 kl 15:30-16:30**

# Beskrivning

## Bostadsbyggnad

Bostadshus med öppen planlösning uppfört i 1½-plan med 5 rum och rymligt kök. Byggnaden har kryppgrund, stomme av trä som utvändigt är klädd med stående rödmålad träpanel, 3-glas isolerglasfönster och tak av betongtegel. Uppvärmning sker via luft/vatten värmepump från Thermia kopplat till ett vattenburet värmesystem och en öppen spis. Fiber finns indraget. Bostaden har kommunalt vatten och avlopp. Taxerad boarea är 165 kvm och taxerat byggår är 2002.

### Entréplan

Via bostadens huvudentré kommer man in till en hall med trapp till övervåningen. Till vänster ligger ett rymligt kök med utgång till en altan där du kan sitta och njuta under takfotens skydd av den prunkande trädgården och utsikten över den egna åkermarken. Köket har ekinredning med gott om förvaring och arbetsytor samt utrymme för en matplats. Rakt fram från hallen ligger ett stort vardagsrum med öppen spis som

även nås via köket. Till höger ligger en WC, ett sovrum och en tvättstuga med grovingång. I tvättstugan där värmepumpen står finns tvättmaskin, torktumlare och en diskho.

### Övre plan

Via trappen från entréplan når man en möblerad hall. Till vänster ligger ett stort sovrum med utgång till balkongen. Rummet har garderober och en klädkammare. Till höger ligger ett badrum med dusch och bastu och ett sovrum.

### Energideklaration

Energiprestanda: 54 kWh/m²/år

Energiklass: D

Status: Energideklaration är utförd den 2025-04-16.

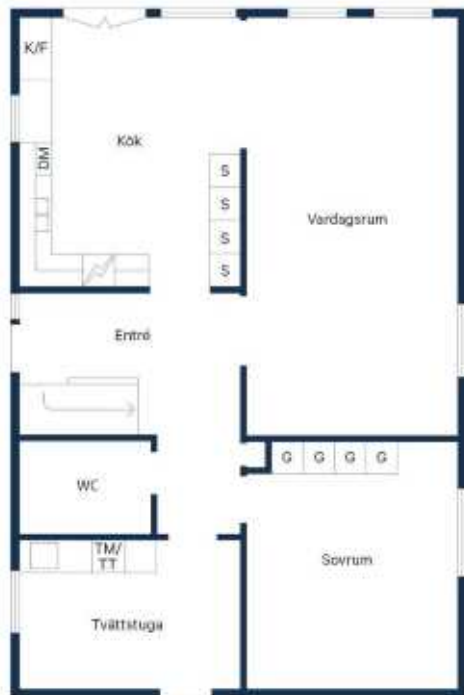
Besiktningsman: Henrik Ezelius

## Äldre bostadsbyggnad

Bostadsbyggnad uppfört i 2-plan med 4 rum och kökspentry. Byggnaden har källare under del av huset och kryppgrund under resterande del,



Entréplan



**LUDVIG & CO**

Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan



**LUDVIG & CO**

Viss avvikelse kan förekomma









stomme av trä klädd med stående rödmålad träpanel, enkelglasfönster med innan glas av isolerglas och tak av tegel. El och vatten finns indraget.

#### Entré plan

Entré sker via utbyggnaden på baksidan till en stor hall. Till vänster ligger ett rum och i anslutning till det ett kökspentry. Via rummet når man en hall med WC till vänster och trapp till övervåningen och fortsätter man rakt fram kommer man till ytterligare ett rum.

#### Övre plan

Hall med sovrum till vänster och ett isolerat vindsutrymme till höger med en klädkammare.

#### Källare

Källare med förråd och stensatt jordkällare.

## Uthus

Uthusbyggnad med slagport. Byggnaden har stensatt och gjuten grund, stomme av trä klädd med stående rödmålad träpanel, enkelglas fönster och tak av tegel. Uthuset inrymmer ett hobbyrum/verkstad med gjutet golv, vagnslider, förrådsutrymmen varav ett med gjutet golv, vedbod och två loft för förvaring. El finns indraget.

## Garage

Garage med fällport. Byggnaden har stensatt och gjuten grund, trägolv, stomme av trä klädd med stående rödmålad träpanel och tak av eternit. El finns indraget. Under garaget finns en gjuten jordkällare.

## Bastu

Timrad bastu på gjutna plintar med tryck-impregnerat trägolv, kopplad 2-glasfönster och tak av plåt. Byggnaden inrymmer en vedeldad bastu och ett större omklädningsrum med duschkabin.

## Friggebod

Friggebod i planktimmer på gjutna plintar med trägolv i furu, kopplade 2-glasfönster med spröjs och tak av plåt. Uppvärmning via infravärme i tak. El finns indraget.

## Växthus

Växthus på träsockel med jordgolv, aluminiumram och glaspartier. Växthuset inrymmer odlingsbänk och en odlingslåda men det finns gott om utrymme för fler.



## Fastighetsuppgifter

### Åkermark

Åkermarken uppgår enligt digital mätning till ca 4,5 hektar som ligger i anslutning till gården. Åkermarken har något sämre produktionsförmåga än åkermark generellt för området.

### Arrende/stöd/nyttjanderätter

Åkermarken är upplåten enligt muntligt avtal tom 2025-12-31, därefter kan den nyttjas av den nya ägaren eller arrenderas ut.

### Naturvärden

Inga naturvärdesobjekt eller nyckelbiotoper finns registrerade på fastigheten. (Källa: Skogsstyrelsen)

### Forn- och kulturlämning

Inga forn- eller kulturlämningar finns registrerade på fastigheten. (Källa: Riksantikvarieämbetet)

### Väg

Fastigheten har andel i väg och betalar en vägavgift om ca 80 kr per år.

### Inteckningar

Fastigheten säljes obelånad.

### Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs inte för privatperson.  
Förvärvstillstånd krävs för juridisk person.

### Besiktnings och undersökningsplikt

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Informationen i fastighetsbeskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt offentligt material. Ludvig & Co Fastighetsförmedling förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande.

### Areal

Arealer enligt uppmätning på fastighetskarta. Digitalt uppmätt areal är 4,9 hektar. Taxerad areal är 4,86 hektar. Vidare utredning angående areal differensen kommer ej utföras.

## Taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde: 3 192 000 SEK  
Taxeringsår: 2023



### Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

## Inteckningar

Inteckningsdatum: 1981-11-04

Belopp: 320 600

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1981-11-04

Belopp: 114 500

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 435 100 SEK

## Lån

Fastigheten överlåts obelånad.

## Rättigheter och belastningar

### Gemensamhetsanläggning

GÄVLE ÖVERHÄRDE GA:5, GÄVLE STACKBO GA:1.

### Plan och bestämmelser

Överhärde 2:107,72:9 mfl inom överhärde i valbo, Detaljplan (Beslutsdatum: 1992-06-10).

### Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Gävle-valboåsen, Vattenskyddsområde  
(Beslutsdatum: 2006-05-12, Registreringsdatum: 2012-07-10, Senast ändrad: 2024-01-15).

### Rättigheter, last

Ledningsrätt: LEDNINGSRÄTT AVSEENDE BEFINTLIGA VATTEN OCH AVLOPPSLEDNINGAR MED RÄTT ATT ANLÄGGA, BEHÅLLA, UNDERHÅLLA, FÖRNYA OCH KOMPLETTERA DESSA LEDNINGAR I DE STRÄCKNINGAR SOM REDOVISAS PÅ FÖRRÄTTNINGSKARTAN - VA-LEDNING, Ledningsrätt: TELE, Ledningsrätt: TELE, Ledningsrätt: STARKSTRÖM, Ledningsrätt: Rätt att anlägga, behålla, underhålla och förnya ledningar med tillbehör för elektronisk kommunikation. - Elektronisk kommunikation, Ledningsrätt: STARKSTRÖM, Ledningsrätt: VATTEN OCH AVLOPP, Ledningsrätt: TELE, Ledningsrätt: TELE, Ledningsrätt: LEDNINGSRÄTT OMFATTANDE RÄTT ATT ANLÄGGA, BEHÅLLA, UNDERHÅLLA, FÖRNYA OCH KOMPLETTERA OPTOKABLAR MED TILLHÖRANDE KANALISATIONSRÖR OCH KOPPLINGS-BRUNNAR OCH TEKNISKA TILLBEHÖR. - OPTOKABEL MM, Ledningsrätt: Rätt att anslägga, behålla, underhålla och förnya starkströmsledningar med tillbehör. - Starkström, Ledningsrätt: STARKSTRÖM, Ledningsrätt: PLANERADE OPTOLEDNINGAR - OPTO.



### Samfällighet

GÄVLE VALBO-ÖN S:2 (Väg), GÄVLE ÖVERHÄRDE S:1 (Väg), GÄVLE VALBO-ÖN S:5 (Väg), GÄVLE VALBO-ÖN S:7 (Dike), GÄVLE STACKBO S:1 (Markområde), GÄVLE VALBO-ÖN S:1 (Mark med byggnad).

### Övrig Belastning/förmån

Avtalsnyttjanderätt TELE.

## Kostnader

### Årlig energiförbrukning

15 746 kWh/år

### Driftskostnad

Total driftskostnad: 44 378 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Hushållsel: 9 861 SEK/år

Uppvärmning: 18 017 SEK/år

Vatten och avlopp: 7 500 SEK/år

Renhållning: 3 000 SEK/år

Försäkringskostnad: 5 000 SEK/år

Sotning: 1 000 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 10 074 SEK/år

Årlig elförbrukning: 15 746 kWh/år

Antal personer i hushållet: 2 st.

### Kostnadskalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

## Övrigt

### Betalningsvillkor

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

### Försäljningssätt

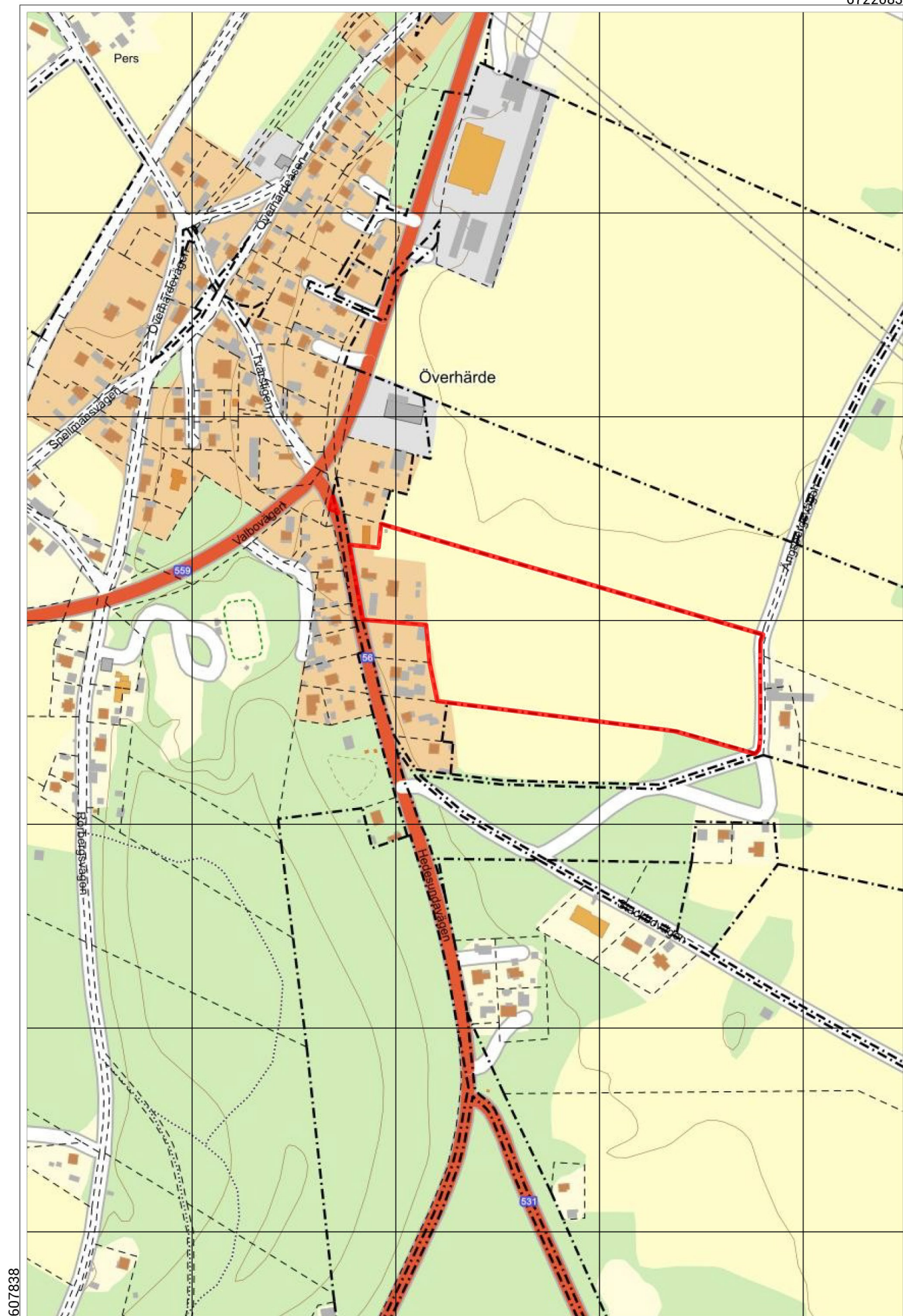
Försäljning av fastigheten sker via intresseanmälan, utgångspris 3 900 000 kronor. Vid intresse från flera så kommer försäljningen att slutföras genom öppen budgivning.

Maila intresseanmälan med rubriken Gävle

Överhärde 72:1 till [joakim.hagelin@ludvigfast.se](mailto:joakim.hagelin@ludvigfast.se) senast 2025-05-26 klockan 17:00.

### Nuvarande ägare

Kerstin Lindström, Valbo



6720803

Skala 1:5000 (1 cm i kartan motsvarar 50 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM



# 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](https://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](mailto:dso@ludvig.se)

# Köparinformation

## Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktssdagen. 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](https://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 areakälor 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](https://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 utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB om 150-1 450 kr beroende på aktuellt annonspris, motsvarande 50 % av annonspriset. 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, anlitande av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](https://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](https://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](mailto:dso@ludvig.se)



**LUDVIG  CO**

[ludvigfast.se](https://ludvigfast.se)

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.  
Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.