

Naturskön hästgård i Dals Rostock

MELLERUD HULT 1:32



LUDVIG  CO

Naturskönt boende i Dals Rostock

MELLERUD HULT 1:32



Hästgård om drygt 4 ha med möjlighet till mindre djurhållning samt växt- och grönsakodling. Gården har en fridfull och lummig omgivning med nära till vackra naturområden. Bostadshus med boyta om 118m² fördelat på 1½ plan och 4 rum och kök. Separat byggnad utökar möjligheterna till övernattnings och/eller hemarbete, och inkluderar garageplats för två bilar samt rymlig jordkällare. Ladugården erbjuder gott om utrymme för både förvaring och diverse verkstadsaktiviteter, dessutom finns ett mindre, inrett stall med två boxplatser. Välkommen på visning!



Jennie Bråthén
Fastighetsmäklare

0522-65 72 88/0729-74 67 94
jennie.brathen@ludvigfast.se



Uddevalla
Skansgatan 3
0522-65 72 88

LUDVIG & CO



Betesmark	3 ha
Skogsimpediment	1 ha
Småhusmark lantbruk	0,3 ha
Total areal	4,3 ha
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	118 m ²
Biarea:	24 m ²
Summa driftskostnader:	ca 35 000 SEK/år
Fastighetsbeteckning:	MELLERUD HULT 1:32
Adress:	Hult Stommen 1 46450 Dals Rostock

**Utgångspris:
2 000 000 kr**

**Buddatum:
23 april kl 12.00**

Beskrivning

Bostadshus

Bostadshus uppfört i två plan på stenlagd/murad kryppgrund, timmerstomme klädd med stående träpanel, under yttertak av profilerad plåt. 3-glas isolerfönster och några kopplade fönster. Uppvärmning via luftvärmepump från 2019, vedspis i kök samt kamin i vardagsrummet samt elradiatorer. Vatten från enskild, borrad brunn. Enskilt avlopp av typen trekammarbrunn med Pipelife infiltrationsbädd (-18). Enligt taxeringsuppgifter är bostadsytan 118 m² samt 24 m² biyta. Bostaden har installerat säkerhets- och brandlarm. Fastigheten är inte ansluten till det lokala fibernätet men har god internetanslutning via Starlink.

Växthus och inhägnad växtodling på friland strax precis utanför knuten ger möjlighet till självförsörjning.

Tillbyggd entré (90-tal) med hall, tvättstuga samt helkaklat badrum med dusch. Utbyggnaden har golvvärme. Vidare når man köket med gott om

förvaringsutrymmen och vedspis (godkänd). Vardagsrum med kakelugn (godkänd) samt matrum med järnspis (ej godkänd). Från matrummet finns utgång till en stor och inglasad veranda med utsikt över gårdens inägomarker.

Övervåning består av hall med WC, ett stort allrum samt ett sovrum med alkov/förvaring. Här finns även klädkammare/förvaringsutrymme.

Driftskostnad

Total driftskostnad: 34 982 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Vatten och avlopp: 1 447 SEK/år

Renhållning: 2 155 SEK/år

Elnätskostnad: 12 125 SEK/år

Husållsel: 12 085 SEK/år

Försäkring: 6 476 SEK/år

Sotning: 694 SEK/år

Årlig elförbrukning: 10 489 kWh/år

Fastighetsavgift tillkommer.





Ladugård

Äldre ladugård med betongplatta, träfasad och yttertak av plåt. Byggnaden inrymmer vagnsbod, höloft samt stall med två boxplatser. Vatten och el finns tillgängligt. Byggnadsyta om ca 180 m² enligt uppmätning på karta.

Gästhus och garage

Byggnad bestående av ett isolerat och uppvärmt rum, lämpligt som hemmakontor eller gästrum, om 40 m² med WC. Utrymmet är förberett för golvvärme men värms idag upp med elradiatorer. Installerad vedkamin (ej kontrollerad). I direkt anslutning finns ett dubbelgarage från -07. Under byggnaden, via garaget, finns en jordkällare. Byggnadsyta om ca 100 m² enligt uppmätning på karta.

Vedbod

I anslutning till garaget finns en enklare vedbod där både 2- och 3-fas är installerat.

Fastighetsuppgifter

Närområdet

Vandringsleder och OK-stugan finns i nära anknypningen till platsen. I Dals Rostock finns matbutik, veterinär, B&B, café, skola och barnomsorg, äldreboende, en aktiv byaförening och många andra verksamheter och föreningar.

Jordbruksmark

Enligt fastighetsutdraget omfattar fastigheten 3 ha betesmark och 1 ha skogsimpediment. Betesmarken är belägen i direkt anslutning till gårdscentrumet. Marken är inte inhägnad och har inte betats på flera år.

Jakt

Egen småviltsjakt från tillträdesdagen.

Förvärvstillstånd

För privatperson som ej varit mantalsskriven i glesbygd inom Melleruds kommun under det senaste året krävs förvärvstillstånd. För privatpersoner är ansökningsavgiften 4 600 kr. Mäklaren bistår en köpare med ansökan till Länsstyrelsen. För juridisk person krävs alltid förvärvstillstånd.



Arealuppgifter

Areal enligt Metria karttjänst uppgår till 4,25 hektar. Areal enligt fastighetsutdraget uppgår till 45 050 m². Enligt taxeringsuppgifterna omfattar fastigheten 48 050 m². Eventuell differens kommer ej närmare att undersökas.

Fastighetsindelningen i Lantmäteriets kartor är dagsaktuella, men fastighetsgränserna har uppkommit under en lång tidsepok och är framställda med särskilda metoder. De gränser som syns i kartan kan därför ha stora variationer i lägesnoggrannhet, från centimeternivå till ett medelfel om tiotals meter. Därför kan uppgifter om arealen variera från olika källor.

Fastighetsmäklaren är skyldig att redovisa de arealkällor som denne har tillgång till och köparen uppmanas att undersöka fastighetens gränser.

Besiktning 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.

Säljaren har låtit göra en överlåtelsebesiktning av bostadshuset. Byggnaden besiktades av Frans Bengtsson, Fukt och byggkonsult, 2024-03-04.

Protokoll finns hos fastighetsmäklaren och delas ut på visningen. Säljaren kommer att teckna en så kallad Säljaransvarsförsäkring med GarBo/Svenska försäkringskoncept AB vilket innebär att försäkringsbolaget övertar säljarens ansvar för eventuella dolda fel i fastigheten de 10 närmaste åren.

Energideklaration är utförd under 2018 vilken visade på energiklass F. Sedan dess har en luft/luftvärmepump installerats i bostaden. Ingen ny energideklaration är gjord efter det. Protokoll finns hos fastighetsmäklaren och lämnas ut på visningen.

Vattenanalys från våren -24 visar att vattnet är tjänligt med anmärkning på koppar och natrium. Protokoll finns hos fastighetsmäklaren och lämnas ut på visningen.

Radonmätning under våren -24 visade en radongashalt på 50 Bq/m³. Folkhälso-myndighetens riktvärde är under 200 Bq/m³. Protokoll finns hos fastighetsmäklaren och lämnas ut på visningen.



Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 234 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 712 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 946 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 74 000 kr
Småhusbyggnad lantbruk: 638 000 kr
Betesmark: 66 000 SEK
Skogsimpediment: 3 000 SEK
Småhusmark lantbruk: 165 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Fastigheten är intecknad till totalt 500 000 kr.

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

MELLERUD KROPPEFJÄLL GA:1
(KROPPEFJÄLLSVÄGENS
SAMFÄLLIGHETSFÖRENING).

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

Försäljningsätt

Försäljning av fastigheten sker via budgivning. Efter buddagen (23 april kl 12.00) redovisas buden för säljaren. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommit skriftligt bud eller att hålla en efterföljande öppen budgivning mellan budgivarna. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Bud lämnas med fördel via vår budgivningsfunktion på fastighetens sida på ludvig.se alternativt via e-post till jennie.brathen@ludvigfast.se.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Nuvarande ägare

Malin Hjelmqvist och Roger Bejefalk

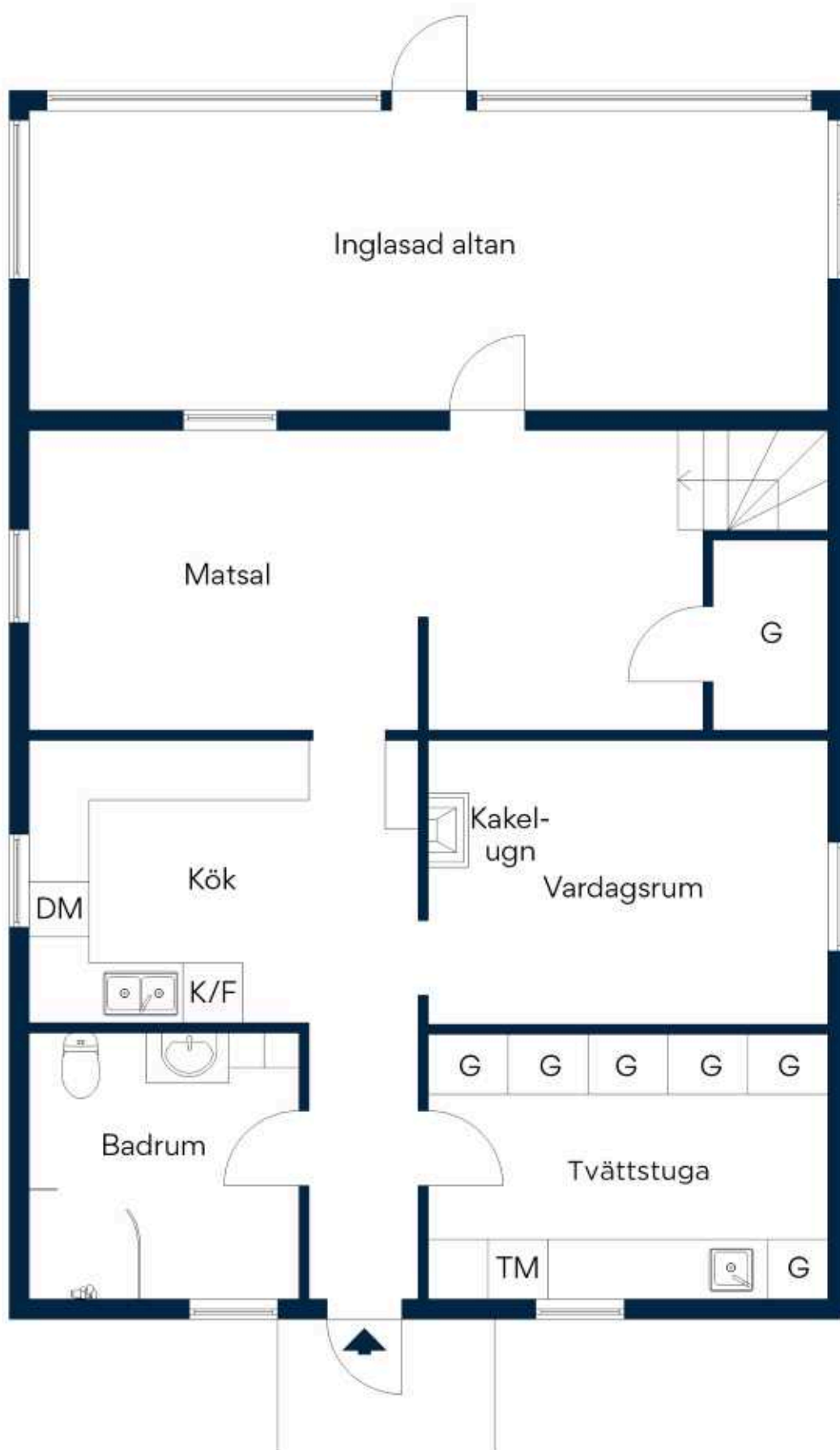






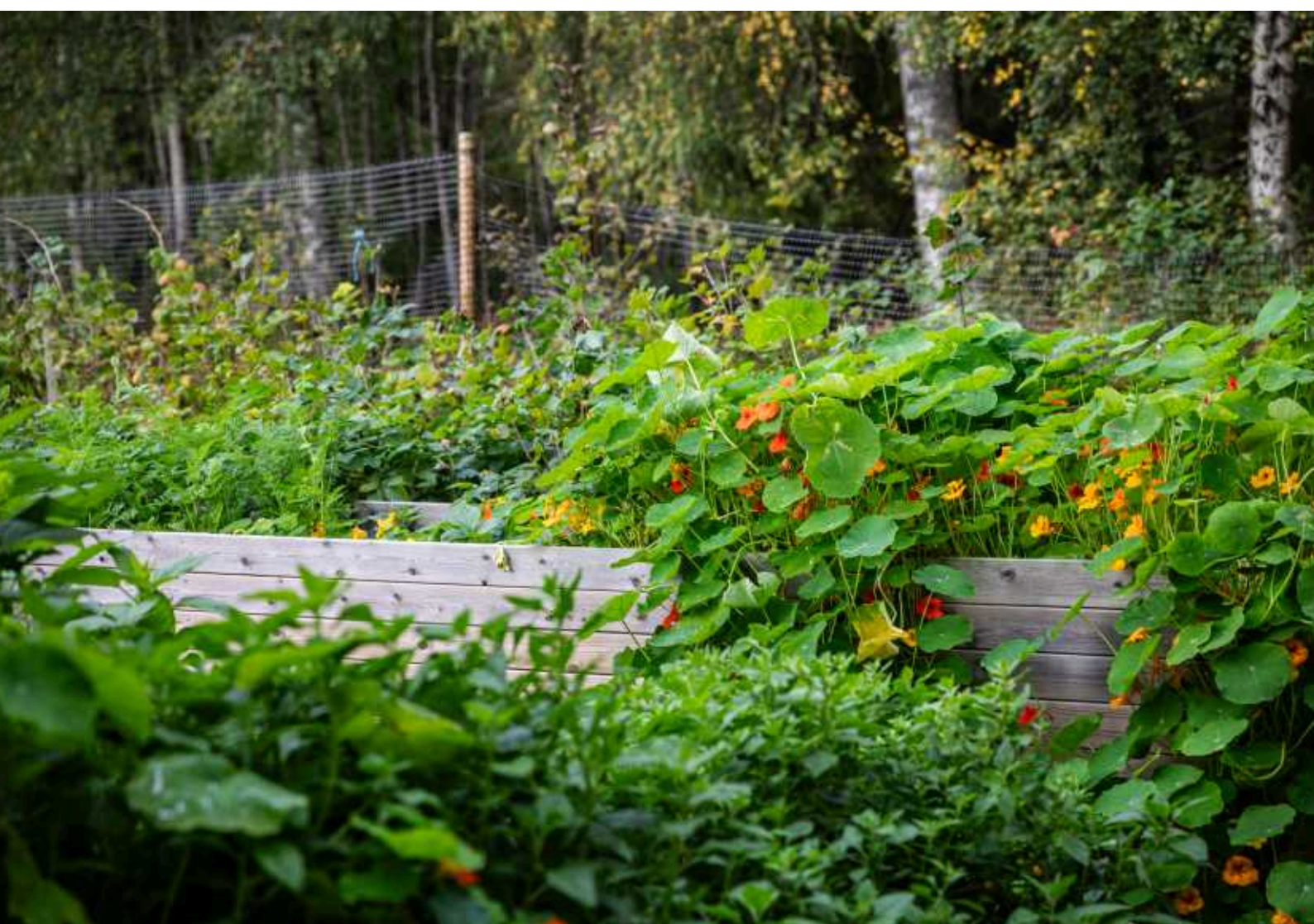


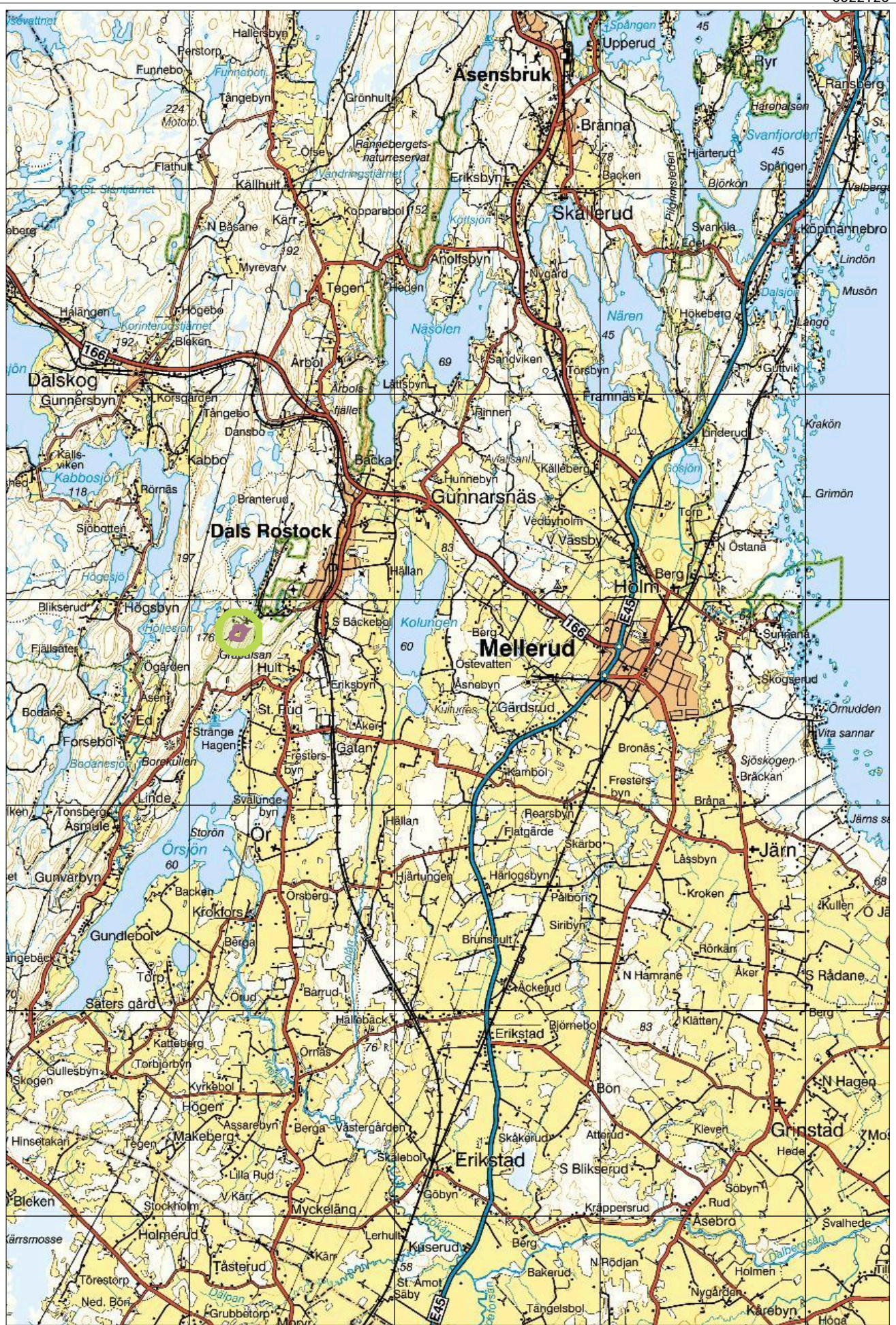
ENTRÉPLAN

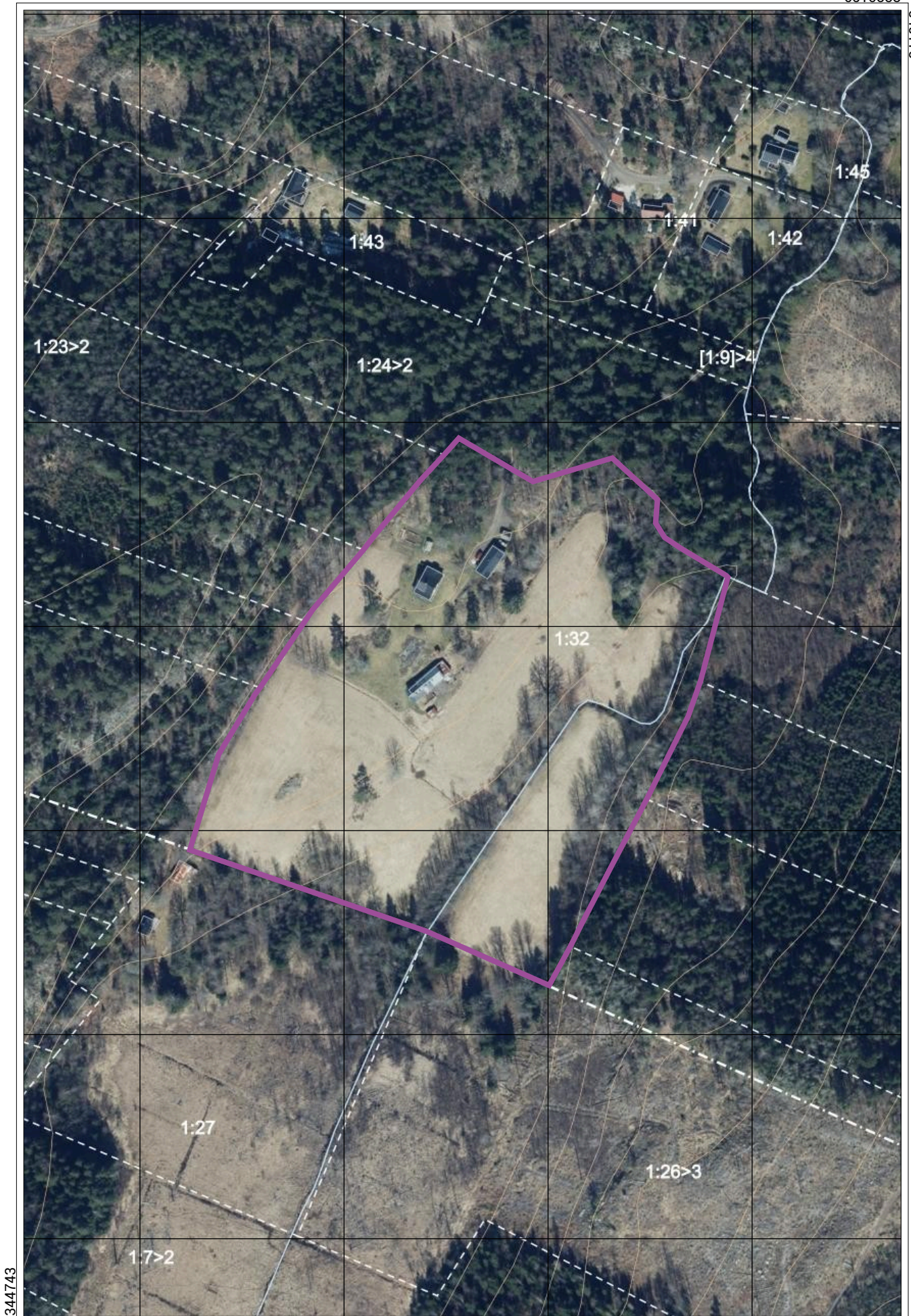


VÅN 2









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 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. 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 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)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

LUDVIG & CO

Rådgivning sedan 1918

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivningsföretag med drygt 70 000 kunder och cirka 1 300 medarbetare på 130 orter. Grundat av Ludvig Nannesson 1918 har vi i över 100 år hjälpt våra kunder inom ekonomi, skatt, affärsrådgivning, juridik och fastighetsförmedling. Välkommen in till oss, oavsett var du befinner dig.



Ekonomi

Ibland kan det kännas svårt att ha en ordentlig överblick över företagets ekonomi. Samtidigt som du ska driva en framgångsrik verksamhet måste du sköta din löpande bokföring, deklarerera rätt och se till att såväl löner som fakturor hanteras smidigt och utan krångel. Vårt mål är att ge dig avlastning i vardagen kring alla ekonomitjänster, så att du istället kan lägga tiden på att driva och utveckla ditt företag.

Vi erbjuder:

- Redovisning
- Bokslut
- Deklarationshjälp
- Löneadministration



Skatterådgivning

Du som är företagare har mycket att tjäna på att ha en genomtänkt och långsiktig skattestrategi. Våra skatterådgivare och ekonomer ger råd och stöd kring skatteplanering och avdrag. Att göra rätt avvägningar, betala rätt skatt och ta ut rätt lön. Allt för att säkerställa att du får de bästa förutsättningarna för att driva ett välmående och lönsamt företag.

Vi erbjuder:

- Avdrag
- Skatteplanering
- Generationsskifte



Affärsrådgivning

När det lilla företaget växer krävs näring och resurser från många håll. Det kan kännas svårt att ha en bra struktur när det uppstår nya utmaningar varje dag. Vi hjälper dig att bibehålla fokus, ta fram praktiska strategier och handlingsplaner som utvecklar ditt företag i rätt riktning. Vi hjälper dig att styra ditt företag mer effektivt, göra bättre affärer och få tydligare koll på allt från din ekonomi, till konkurrenter och omvärlden.

Vi erbjuder:

- Företagsledning
- Affärsutveckling
- Ekonomistyrning
- Specialistrådgivning



Juridik

Har du råkat ut för en tvist eller behöver du hjälp att formulera ett avtal som ska förhindra eventuella problem i framtiden? Ta hjälp av en jurist med kompetens och som förstår din situation – oavsett om det gäller privata ärenden, avtal för företaget eller frågor kring fastigheten.

Vi erbjuder:

- Affärsjuridik
- Arrende- och nyttjanderätt
- Fastighetsrätt
- Mark- och miljö rätt
- Familjerätt



Ludvig & Co Fastighetsförmedling

Vårt systerbolag Ludvig & Co Fastighetsförmedling har Sveriges främsta fastighetsmäklare inom jord och skog. Varje år hjälper vi våra kunder att sälja över tusen lantbruksfastigheter. Med 130 kontor spridda över hela landet har våra fastighetsmäklare en erfarenhet och kunskap om just ditt område. Genom ett nära samarbete med Ludvig & Co:s specialister inom juridik, ekonomi, skatt och arrenderådgivning kan vi erbjuda unika helhetslösningar. Hos oss får du som både köpare och säljare av lantbruksfastigheter ett svårslaget stöd som borgar för en god affär.

Vi erbjuder:

- Köpa fastighet
- Fastighetsrådgivning
- Värdera fastighet
- Skogsbruksplan

LUDVIG & CO



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.