

Klassisk lantbruksgård i Islingby, ca 47 ha mark

SALA ISLINGBY 3:3 & SALA ISLINGBY 6:8



LUDVIG  CO



Klassisk lantbruksgård i Islingby, ca 47 ha mark

Mitt i det öppna odlingslandskapet i Islingby erbjuds nu en klassisk gårdsmiljö med bostadshus, ekonomibyggnader och cirka 47 hektar mark. Fastigheten präglas av de vida vyerna över åkermarkerna, de röda gårdsbyggnaderna och närheten till det välkända natur- och fågellandskapet kring Nötmyran och Svartådalén. Gårdscentrumet erbjuder goda möjligheter för den som söker ett lantligt boende med plats för maskiner, djurhållning, entreprenadverksamhet eller omfattande hobbyverksamhet.



Pär Källström
Fastighetsmäklare

054177421
par.kallstrom@ludvigfast.se



Johanna Gärsback Rylander
Fastighetsmäklare

023-93914
johanna.garsbackrylander@ludvigfast.se



Karlstad
Gustav Anders Gata 15 E
054-17 74 00

LUDVIG & CO



Åkermark	30 ha
Betesmark	3 ha
Övrigmark	15 ha
Småhusmark lantbruk	0,5 ha
Total areal	48,5 ha
Fastighetsbeteckning:	SALA ISLINGBY 3:3 & SALA ISLINGBY 6:8
Adress:	Islingbyvägen 12, 73360 Västerfärnebo

**Möjlighet att förvärva
en lantbruksegendom
om 47 med
övervägande del inäga.
Mysigt hus med
potential då
renoveringsbehov
finns. Även ett flertal
ekonomibyggnader.**

Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Om fastigheten

Fastigheterna Sala Islingby 3:3 och 6:8 säljs tillsammans och är samtaxerade som bebyggd lantbruksenhet. Fastigheterna omfattar enligt fastighetskarta cirka 47,2 hektar mark fördelat på cirka 21,2 hektar på Islingby 3:3 och cirka 26 hektar på Islingby 6:8. Fastigheterna består huvudsakligen av åkermark, betesmark och övrig mark. Islingby 3:3 är bebyggd med bostadshus och flera ekonomibyggnader och uthus.

Islingby är en av de traditionella byarna i Västerfärnebo socken och ligger mitt i det omtäckta landskapet Svartådalen. Området kännetecknas av öppna odlingsmarker, beteslandskap, våtmarker och ett aktivt jordbruk som fortfarande sätter sin prägel på bygden.

Svartådalen är känt för sina höga naturvärden, sitt rika fågelliv och de stora översvämningsmarkerna kring Svartån.

Västerfärnebo erbjuder bland annat skola, service, föreningsliv och en stark lokal sammanhållning samtidigt som Sala nås inom bekvämt avstånd.

Bostadsbyggnad

Bostadsbyggnaden uppfördes omkring år 1909 och omfattar cirka 106 kvm boarea samt cirka 57 kvm biarea. Bostaden präglas av klassisk gårdskaraktär med generösa rum, vedspis och traditionell planlösning.

Interiören har äldre standard och är i behov av modernisering, men erbjuder goda möjligheter för nästa ägare att skapa ett trivsamt och personligt boende. Från bostaden blickar man ut över gårdsmiljön och det omgivande jordbrukslandskapet.

Planlösningen omfattar hall, kök med vedspis, vardagsrum, kammare och duschrum med WC på entréplanet. Övre plan innehåller ytterligare rum för sovrum eller allrum samt förvaringsutrymmen i kattvindar. I källarplanet finns teknik- och förrådsutrymmen.





Säljaren har upplyst om bland annat misstänkta dräneringsbrister, fuktpåverkan i källarmiljö och behov av fortsatt underhåll och modernisering, vissa byggnadsdelar bör ses över av kommande ägare. Fastigheten säljs därför med tydlig utvecklingspotential för den som vill renovera och förädla en klassisk gårdsmiljö.

Byggnadsfakta

Byggår: cirka 1909.

Boarea: cirka 106 kvm.

Biarea: cirka 57 kvm.

Trästomme och träbjälklag.

Rödmålad träfasad med stående panel.

Tegeltak.

Torpargrund.

Uppvärmning: Direktverkande el samt vedspis.

Vatten: Borrade brunn. Pumpen är trasig och behöver bytas. Vattenprov senast 2006, då tjänligt.

Avlopp: Kommunalt avlopp.

Fiber finns installerat.

Kända brister enligt säljaren:

Misstänkta brister i dränering.

Fuktgenomslag och fuktskador på källarväggar invändigt och utvändigt.

Misstänkt fuktskada i tak där takpannor saknas eller är trasiga.

Skador i fasad på utbyggnad, troligen efter fågelangrepp.

Vattenledning under diskbänk riskerar att frysa

vintertid.

Vattenledningen till ladugården är av och behöver felsökas.

Elskåpet vid ladugården behöver bytas.

Pump i borrade brunn är trasig.

Termostat till elradiator i nedre hall fungerar inte.

Vedspis finns installerad. Rökkanalen glidgjöts efter täthetsprovning och skorstensbesiktning utfördes år 2006. Ny ägare rekommenderas låta utföra ny brandskyddskontroll och besiktning före eldning.

Övriga byggnader

Gårdscentrum omfattar flera användbara ekonomibyggnader som ger goda möjligheter för maskinförvaring, djurhållning, verkstad, lager eller annan verksamhet.

Ladugård och loge

Ladugårdsbyggnad med sedvanliga utrymmen samt maskinhall i vinkel. Byggnaden uppfördes under 1940-talet. El finns indraget. Ladugård och loge är idag utarrenderade.

Magasin/lider

Byggnad uppförd under 1960-talet med garageutrymmen och övervåning för förvaring. El finns indraget.

Traktorgarage/torkhus

Byggnad uppförd under 1970-talet. El finns indraget.



Uthus

Uthus med bland annat vedbod, snickarbod och garageutrymmen.

Pumphus

Pumphus med borrhälsbrunn. Pumpen är defekt och enligt säljaren behöver elanslutningen till pumpen dras om.

Jordkällare

Äldre jordkällare i traditionellt utförande.

Bykista

Det finns sedan gammalt en uppgörelse mellan hemmansägarna i byn att en gammal bykista ska vandra mellan gårdarna. Så gårdarna turas om att ha den hemma hos sig.

Driftskostnader

Elkostnad: 6 600 kr
Renhållning: 2 074 kr
Försäkring: 13 325 kr
Avlopp: 3 500 kr

Fastighetsskatt/avgift: 5 475 kr
Fastigheten har inte använts på ett flertal år, och har inte varit uppvärmd.

Energideklaration

Då fastigheten inte värmts upp de senaste åren är fastigheten undantagen att göra en

energideklaration.

Arealuppgifter

Areal enligt fastighetsutdrag: ca 48,4 ha
Enligt fastighetskarta: ca 47,2 ha

Uppgift om areal och gränser från fastighetsdatasystemet och Lantmäteriets kartor har kommit till under en lång tidsepok och är framställda med skilda metoder. De gränser som syns i kartan kan därför ha stora variationer i lägesnoggrannhet, från centimeternivå till ett medelfel på tiotals meter. Därför kan uppgifter om arealen variera från olika källor.

Inägomark

Fastigheten omfattar cirka 30 hektar åkermark och cirka 3 hektar betesmark enligt taxeringsuppgifter. All mark är idag utarrenderad.

Åkermarken omfattar enligt taxeringen cirka 30 hektar och har tillfredsställande dränering samt normal produktionsförmåga, vilket innebär att marken avviker med mindre än 10 % från genomsnittet inom värdeområdet.

Betesmarken omfattar cirka 3 hektar. Enligt taxeringen bedöms marken ha cirka 30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt inom värdeområdet.

Åkermarken är enligt säljaren täckdikad. Behovsdikning har utförts på delar av



åkermarken år 2025. Fastigheten deltar i dikningsföretaget Islingby Norra från år 1933.

Arrende/stöd/nyttjanderätter

Det finns tre separata arrendeupplåtelser som omfattar åkermark, betesmark, ängsmark samt ladugård och loge. Arrendeintäkterna uppgår till cirka 56 940 kr per år exklusive moms enligt befintliga avtal om ett år i taget. Skall sägas upp eller omförhandlas senast 8 månader innan avtalets upphörande, 31 december.

Natur-och kulturvärden

Delar av fastigheten omfattas av Natura 2000-området Nötmyran enligt art- och habitatdirektivet samt fågeldirektivet. Området omfattas även av samrådsbestämmelser. Den som avser att utföra åtgärder som väsentligt förändrar naturmiljön, exempelvis avverkning, markarbeten eller byggnation, ska samråda med Länsstyrelsen innan åtgärden genomförs.

Området utgör ett av landets mest värdefulla våtängslandskap och präglas av öppna slätter- och betesmarker, Svartåns slingrande vatten och ett rikt fågelliv.

Se länk till hela bevarandeplanen för Natura 2000-området Nötmyran nedan.

Det finns vid kontrolltillfället inga övriga nyckelbiotoper eller andra höga naturvärden registrerade på området. (Källa: Skogsstyrelsen

via SeSverige)

På fastigheten finns en registrerad kulturhistorisk lämning RAÄ Västerfärnebo 502:1. Beskrivs som höglignande lämning. (Källa: RAÄ Fornsök, www.raa.se/hitta-information/fornsok)

Jakt

Fastigheten har egen jakt. Jakträtten övergår till köparen på tillträdesdagen. Fastigheten ligger inom Älgförvaltningsområde Fagersta-Möklinta ÄFO 1 och Surahammars Älg- och Kronskötselområde.

Fiske

Fiskerätt finns och tillfaller köparen. Säljaren uppger även att kräftfiske förekommer när tillgång finns.

Vägar och samfälligheter

Fastigheterna har andel i samfälligheter inom Islingby skifteslag (S:1, S:2, S:4, S:5 och S:6), som framförallt avser vägar. Dessa är inte vidare utredda eller inventerade.

Säljaren uppger bland annat delaktighet i samfälligheten Islingby S:1. Kostnader uppstår vid behov av grusning och dikning av vägarna.

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.



Taxeringsvärde

Taxeringsenhet: 120 - Lantbruksenhet bebyggd.
Taxering genomförd 2026.
Fastigheterna är samtaxerade.
Taxeringsvärde totalt: 2 818 000 kr.

Fördelat på:

Åkermark: 1 762 000 kr (30 ha)
Betesmark: 62 000 kr (3 ha)
Ekonomibyggnader: 264 000 kr (794 kvm)

Småhusmark: 152 000 kr (5 000 kvm)
Småhusbyggnad: 578 000 kr (106 kvm boarea +
57 kvm biarea)

Inteckningar

Fastigheterna är samintecknade. Det finns pantbrev uttagna om sammanlagt 1 922 000 kr. Fastigheten säljs fri från lån och pantbrev överlåtes på köparen vid tillträde.

Rättigheter och belastningar

Islingby 3:3 belastas av en ledningsrätt för starkström och en för vatten och avlopp. Fastigheten har även belastas av ett nyttjanderättsavtal med Länsstyrelsen avseende uppsättning av informationsskylt, detta avtal gick ut 30 juni 2026. Har detta förlängts??

Islingby 6:8 belastas av en ledningsrätt för

starkström och ett avtalsservitut för kraftledning.

Förvärvstillstånd

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

Försäljningssätt

Försäljning sker via budgivning. Som intressent lämnar du in ett anbud via hemsidan eller via telefon eller mail. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivare. Fri provningsrätt förbehålles säljaren.

OBS! Ange "SALA ISLINGBY 3:3 & SALA ISLINGBY 6:8" som referens.

Ansvarig mäklare:
Pär Källström
076-136 78 73
par.kallstrom@ludvigfast.se

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning i anslutning till kontraktstecknandet och resterande vid tillträdet

Tillträde

Tillträde sker enligt överenskommelse. En förutsättning för tillträde är att köpeskillingen erlagts i sin helhet och att eventuellt förvärvstillstånd beviljats.



Städning och kvarvarande lös egendom

Gårdens byggnader kommer vid tillträdet överlämnas i befintligt skick, grovstädade med kvarvarande lös egendom. Kvarvarande inventarier på tillträdesdagen tillfaller köparen utan ersättning.

Kassaskåp i bostadshuset lämnas kvar enligt säljarens uppgifter.

Visning

Välkommen att besöka marken på egen hand, visa hänsyn till grannar, djur, växande gröda, eventuell pågående jakt och liknande.

Fastighetens byggnader visas på utannonserade visningar. Anmäl dig till någon av dessa om du vill komma.

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.

Näringsfastighet

Fastigheten utgör en lantbruksenhet och är därmed en näringsfastighet. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten redovisas i näringsverksamhet. Ägandet medför bl.a. bokföringsskyldighet och deklaration av resultat i näringsbilagor. Köparen ansvarar för att sätta sig in i gällande regler.

Som köpare kan du bl.a. använda räntefördelning och hantera moms i näringsverksamheten. Förutsättningar och effekter beror på köparens situation, rådgör gärna med ekonom eller rådgivare.

Fastighetsbeskrivning

Fastighetsmäklaren förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande. Rättigheter och belastningar

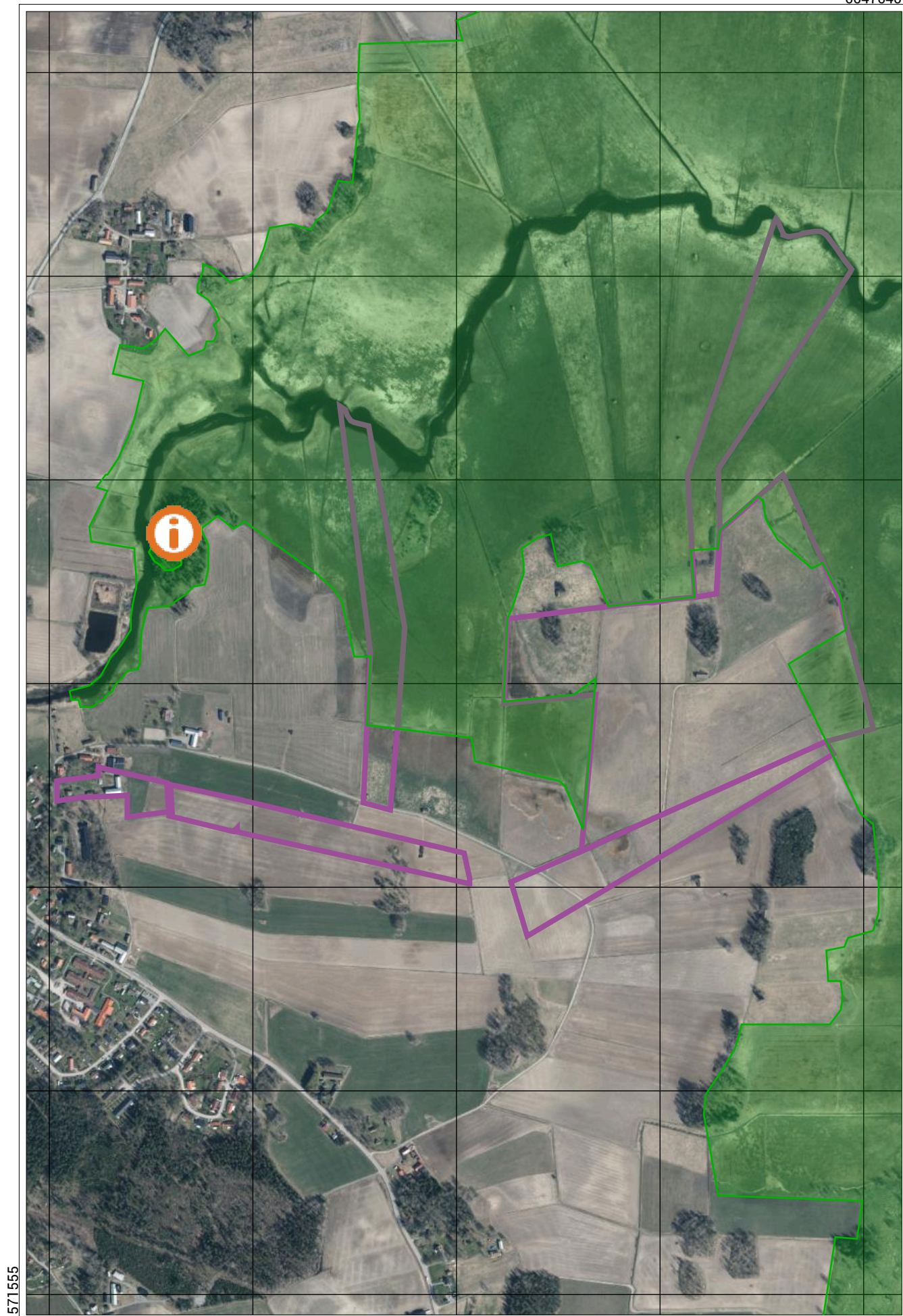
Pris

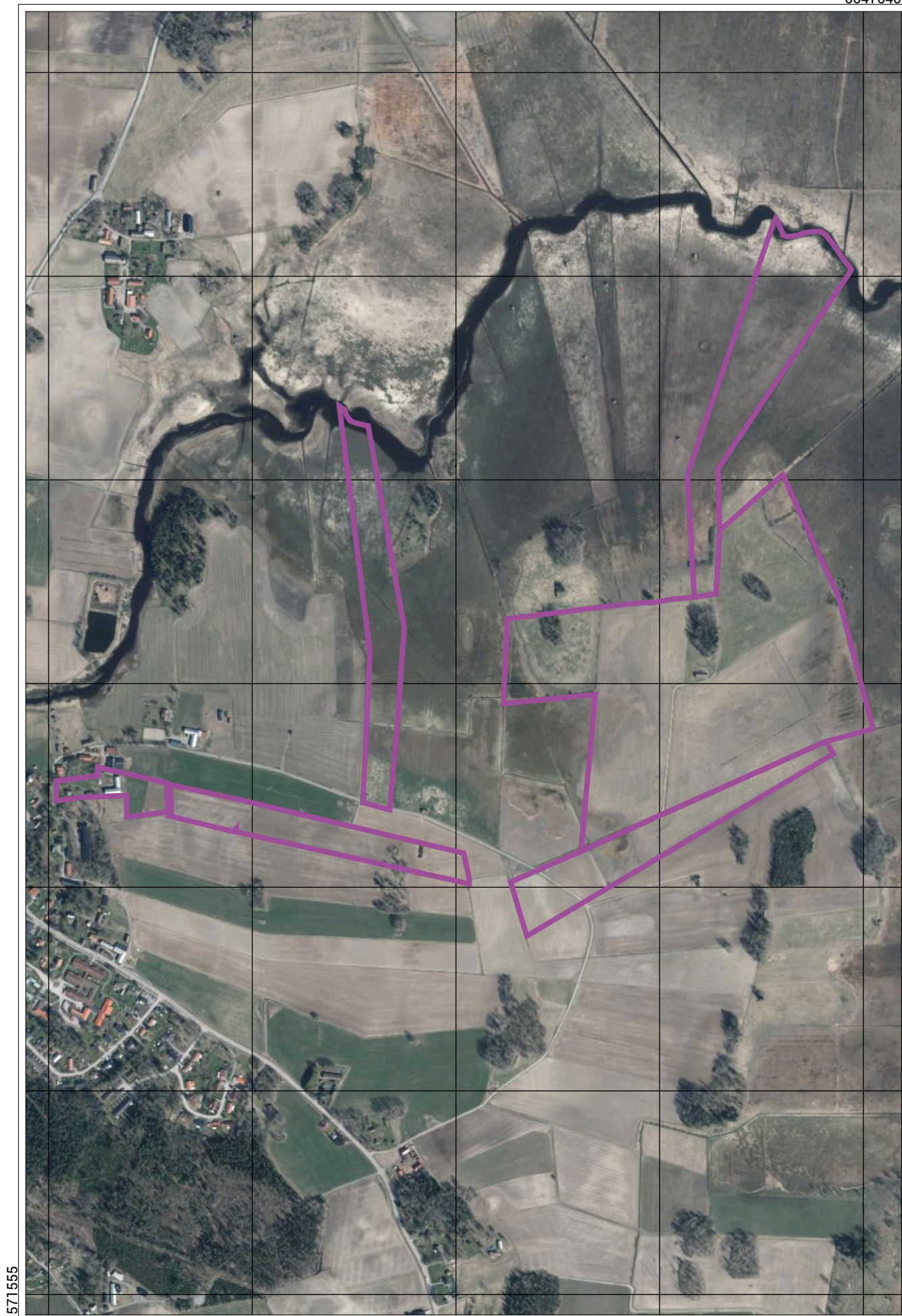
4 250 000 SEK Utgångspris

Nuvarande ägare

Hans Grufman, Folkärna









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 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)
Franzéngatan 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.