



Runhällen, Enåkersby 311

En plats där drömmen om livet på landet kan bli verklig, ditt eget smultronställe

Charmig liten gård om dryga 10 ha med två hus och en timmerstuga.

Produktiv skog om ca 9 ha med goda markförhållanden och hög tillväxt.

Välkommen till Eriksund!

Denna charmiga lilla gård är ett perfekt ställe när man vill dra sig undan från stadens brus. Kanske drömmar du om ett liv på landet, att kunna odla din egen mat och hugga din egen ved.

Det kan du göra här! Större delen av fastigheten består av produktiv skog med goda markförhållanden och hög tillväxt. Skogen är till stor del ung och fokus bör, enligt Skogsbruksplanen, ligga på röjning och gallring för att ge skogens tillväxt de bästa förutsättningarna.

Med två hus på tomten finns alla möjligheter för övernattande gäster, ett generationsboende eller kanske ett eget boende för tonåringarna. Det ena huset är ett enplanshus med stort kök, ett sovrum, allrum samt tvättstuga, dusch och wc och det andra huset i 1 1/2 plan rymmer ett kök, ett allrum/rum och wc samt två små sovrum på övre plan.

Det finns också en äldre timmerstuga där man verkligen kan känna historiens vingslag. Här kan du sitta vid brasan och smutta på ett glas gott som du hämtat från den rymliga jordkällaren "en trappa ned". Kanske vill du inreda den som din egen dryckeskällare eller som förvaring av dina odlade grödor, du bestämmer.

Detta är ett ställe som måste upplevas på plats så jag hoppas vi ses på visningen.

Varmt välkommen!

Snabbfakta

Tomtareal/mark	10,6582ha	Pris	2 475 000SEK
Pristyp	Högstbjudande		

Om bostaden

Fastighetstyp	Lantbruk
Fastighetsbeteckning	HEBY ENÅKERSBY 9:2
Typkod	120 - Lantbruksenhet bebyggd
Gatuadress	Enåkersby 311
Postnummer	744 93
Ort	Runhällen
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet
Tomtareal/mark	106 582 m ²
Totalareal	106 582 m ²
Taxeringsår	2023
Taxeringsvärdet är	Fastställt

Taxeringsvärde byggnad	383 000 SEK
Taxeringsvärde mark	542 000 SEK
Summa taxeringsvärde	925 000 SEK
Pris	2 475 000 SEK, högstbjudande

Areal

ÖVRIGMARK

Areastorlek 3 ha

SKOGSMARK

Areastorlek 2 ha

SKOGSIMPEDIMENT

Areastorlek 2 ha

BETESMARK

Areastorlek 2 ha

SMÅHUSMARK

Areastorlek 0,15 ha

Fastighetsuppgifter

Besiktning och undersökningsplikt

Köparen har ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och dess byggnader enligt Jordabalken och förvissa sig om dess skick och förutsättningar före köpet. Detta innefattar även gränser och areal. Samtliga uppgifter som hänför sig till fastigheterna i försäljningsobjektet har hämtats från publika arkiv, statliga myndigheter eller lämnats av säljaren. Köparen ges möjlighet att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Om parterna är överens kan ett kontrakt skrivas med ett s.k. svärvillkor som ger köparen en tidsfrist om ca 1-2 veckor att undersöka fastigheten.

Skogsuppgifter

Planupprättare Holmen

Upprättad 2015-01-01

Skogsvård Det finns en 10 år gammal skogsbruksplan och inga åtgärder är utförda sedan den upprättades. Det finns även en nyare laserscannad Skogsrapport.

Skogsbruksplan: Virkesförråd om 737 m³sk med en årlig tillväxt om totalt 45 m³sk.

Åldersfördelning ojämn med främst yngre skog.

Trädslagsfördelning ca 55% gran, löv ca 40% och tall ca 5%.

Avverkningsförslag 2015-2024 - Gallring

Skogsrapport: Virkesförråd om 1 376 m³sk med en årlig tillväxt om totalt 67 m³sk och

medelbonitet 6,7 m³sk/ha/år

Trädslagsfördelning ca 38% gran, 37% löv och 25% tall.

Huggningsklasser med tyngd på Gallring.

Se Skogsbruksplan samt Skogsrapport för mer info.

Jakt	Jakträtten tillfaller ny fastighetsägare. Fastigheten tillhör Enåker Södra Nora-Hebyortens Norra Älgskötselområde samt Möklinta Östra-Heby Norra Kronhjortskötselområde. Källa: Länsstyrelsens Älgdata
Arealuppgifter	Fördelningen av marken skiljer sig en del mellan Taxerad information, Skogsbruksplan samt Skogsrapport. Taxerad information: Skogsmark 2 ha, Skogsimpediment 2 ha, Betesmark 2 ha, Övrig mark 3 ha Skogsbruksplan: Produktiv skogsmark 9,1 ha, Inäga/åker 1,5 ha, Väg och kraftledning 0,4 ha och Annat 0,5 ha. Skogsrapport (NMD): Skog 9,3 ha, Åker 1,5 ha, Övrigt 1 ha. Fler källor kan förekomma.
Fastighetsgränser	Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.
Inägomark	I anslutning till gårdscentrum finns åker/betesmark om ca 1,5-2 ha beroende på källa. Här finns också en stor och plan parkliknande trädgård med fruktträd, bärbuskar och blomster. Vill du odla egna tomater, gurkor eller kanske vindruvor finns ett rymligt växthus med öppningsbara fönster.
Förvärvstillstånd	Denna fastighet kräver förvärvstillstånd. Förvärvstillstånd för lantbruksfastigheter krävs i vissa fall vid köp eller gåva av en fastighet som är taxerad som lantbruksenhet. Detta tillstånd är ett medgivande från Länsstyrelsen och är nödvändigt för att få lagfart. Reglerna skiljer sig åt beroende på om förvärvaren är en fysisk eller juridisk person. Läs mer på https://www.lansstyrelsen.se/stockholm/natur-och-landsbygd/information-till-verksamma-pa-landsbygden/forvarv-av-lantbruksfastigheter.html
Vatten och avlopp	Avloppet är en 3-kammarsbrunn med avrinning. Brunnen borrades på 70-talet med ett djup om ca 50 m. Vatten och avlopp försörjer båda husen.
Utförda åtgärder på byggnader	2001 gjordes grunden om i köksdelen i Storstugan och torpargrunden ersattes med platta på mark med golvvärme och delvis nytt bjälklag. 2021 målades fasaden på Storstugan. 2018 installerades en jordkabel (matning) till Lillstugan. Alla byggnader är i olika omfattning i behov av renovering/översyn.
Inteckningar	
Inteckningar	1
Totalt belopp	96 000 SEK
Övriga rättigheter och belastningar	
Rättigheter last	Ledningsrätt: STARKSTRÖM
Vägar	Fastigheten ingår i en vägförening. Kostanden är 3 000 kr/år. Snöskottning görs fram till garage.
Byggnader	
STORSTUGAN	Småhusbyggnad
Allmän information	
Byggår	1909

Värdeår	1929
Byggnadstyp	1-plan
Antal rum	2
Antal sovrum	1
Taxeringsvärde byggnad	332 000 SEK
Byggnadsarea	45 m ²
Boarea (BOA)	45 m ²
Biarea (BIA)	5 m ²
Areauppgift enligt	Taxeringsinformationen

Byggnad

Grund	Torpargrund/platta på mark
Taktyp/takbeklädnad	Takpannor
Fasadtyp	Stående träpanel
Fönster	2-glasfönster
Bjälklag	Trä
Stomme	Trä/timmer
Byggnadskommentar	Den ursprungliga delen av detta hus är från mitten av 1800-talet. Huset har använts som permanentbostad av tidigare ägare.

Entrén går via en inbyggd veranda med gott om fönster och plats för både ytterkläder och skor.
I hallen finns ytterligare förvaringsmöjligheter.

Köket är rymligt med inredning i vitt och arbetsytan en Perstorpsskiva.
Här finns spis med spisfläkt, diskmaskin och en vit kyl/frys.
Precis som i det andra huset finns även här den vackra vedeldade spisen.
I köket finns det vackra ursprungliga taket med sina rustika plank, idag vitmålat.

Från kök kommer man in i tvättstugan med en dusch.
Här finns en tvättmaskin, en torktumlare, förvaringsmöjligheter samt arbetsyta.

I anslutning till hall finns en wc med handfat.

Sovrummet är ljust med två garderober.

Allrummet har fönster åt två väderstreck samt tillgång till ett intilliggande för-
råd/klädkammare.

Vatten	Djupborrad brunn
Avlopp	Enskilt avlopp
Typ av uppvärmning	Direktverkande el/Vedspis/Elpanna
Huvudsäkring	16 A
Skorstentyp	Murad skorsten
Skorstenskommentar	Brandskyddskontroll samt sotning utförd 2024-04-08
TV/internet	Det finns fiber framdraget till husgrunden, dock ej inkopplat i hus. Huddunge telecom.

Energideklaration

Energideklaration utförd	2024-05-13
Energistatus	Energideklaration är utförd
Energiklass	
Specifik energianvändning	87
Energiprestanda, primärenergital	146
Besiktningsman	Peter Olsson, OBM Fuktteknik AB

LILLSTUGAN

Allmän information

Byggnadstyp	1 1/2-plan
-------------	------------

Antal rum	3
Antal sovrum	2
Areauppgift enligt	Mätning saknas

Byggnad

Grund	Torpargrund
Taktyp/takbeklädnad	Takpannor
Fasadtyp	Stående träpanel
Fönster	1+1-glasfönster/2-glasfönster
Bjälklag	Trä
Stomme	Trä
Byggnadskommentar	Charmigt äldre litet rött hus med vita knutar. Enligt säljaren är byggnaden från 1935.

Du kliver in i en liten hall som antingen tar dig till övre plan eller in till köket.

I köket finns plats för ett matbord och köksinredningen går i blått. Här finns en vacker gammal vedeldad spis av märket Husqvarna och Norhammar, en riktig klenod med separat vattenbehållare med tappkran. Det finns även en mindre kyl med frysack samt en fristående liten bänkspis med två plattor och ugn.

Från köket kommer du in i ett allrum med fönster i två väderstreck, heltäckningsmatta på golv och ljusa väggar. Härifrån når du wc med handfat samt varmvattenberedaren.

I trappan upp till nästa våningsplan är väggarna i vacker gulmålad väggpanel. I den övre lilla hallen finns två garderober och en byrå. På övre plan finns två som sovrum under snedtak. I det ena rummet finns två fasta enkelsängar och i det andra finns plats för ytterligare ett par sängar. Hela huset har matta på golv och målade eller tapetserade väggar.

Fönstren på nedre plan är s.k 1+1-fönster där ena bågen tas bort till sommaren och monteras dit igen till vintern.

Vatten	Enskilt vatten
Avlopp	Enskilt avlopp
Typ av uppvärmning	Braskamin/Vedeldad spis
Skorstenstyp	Murad skorsten
Skorstenskommentar	Brandskyddskontroll samt sotning utförd 2024-04-08
TV/internet	Fiber finns framdraget till fasaden tillorstugan men är ej inkopplat. Huddunge Telecom.

TIMMERSTUGA

Allmän information

Beskrivning	Övrig När du kliver in här färdas du många år bakåt i tiden. Denna vackra stuga i liggande timmer består av endast ett rum. Ingen väggbeklädnad utöver de vackra träväggarna och på golvet ligger ett rustikt plankgolv. Här finns en öppen eldstad för mörka och murriga höstkvällar.
-------------	---

Brandskyddskontroll samt sotning utfördes 2024-04-08

LADUGÅRD

Allmän information

Area	Ekonomibyggnad 175 m ²
Taxeringsvärde byggnad	51 000 SEK
Beskrivning	Äldre ladugårdsbyggnad med vedbod, ett vagnslider samt en loge. Här finns el i delar av byggnaden. Renoveringsbehov

UTHUS

Allmän information

Beskrivning

Övrig

Litet uthus där halva delen fungerat som en snickarbod.
I den andra halvan, i bykstugan, står ett gammalt tvättkärl.
El finns i byggnaden och vatten till bykstugan.

Kostnader

Årlig elförbrukning

9 936 kWh/år

Elkostnad

21 252 SEK/år

Vatten och avlopp

756 SEK/år

Renhållning

2 377 SEK/år

Sotning

1 338 SEK/år

Väg

3 000 SEK/år

Summa driftskostnad

28 723 SEK/år

Antal personer i hushållet

2

Underhållskostnad

3 000 SEK/år

Fastighetsskatt/-avgift

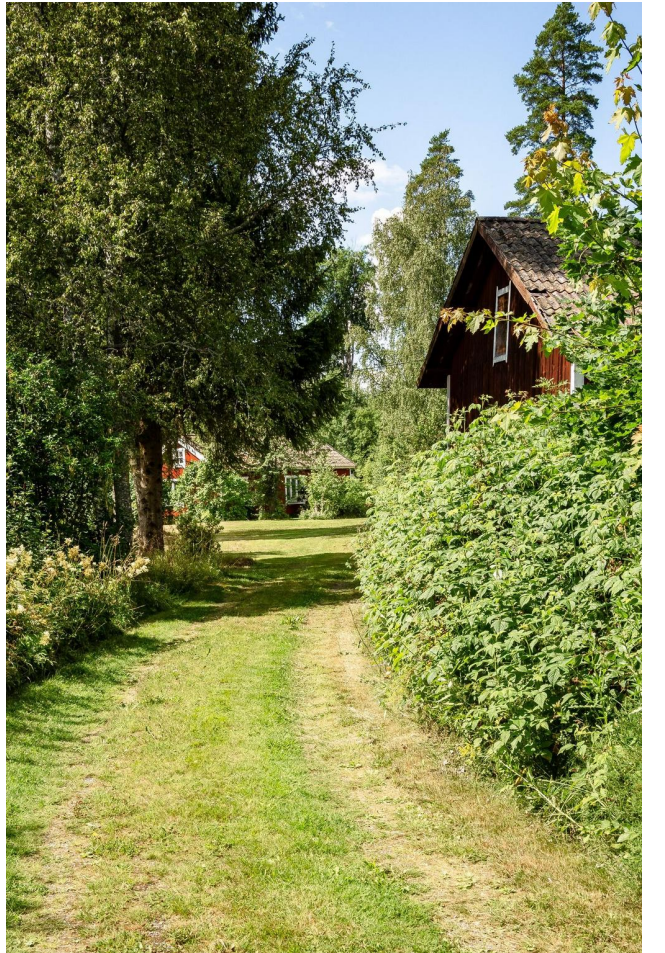
5 430 SEK/år

Beskrivning av kostnader

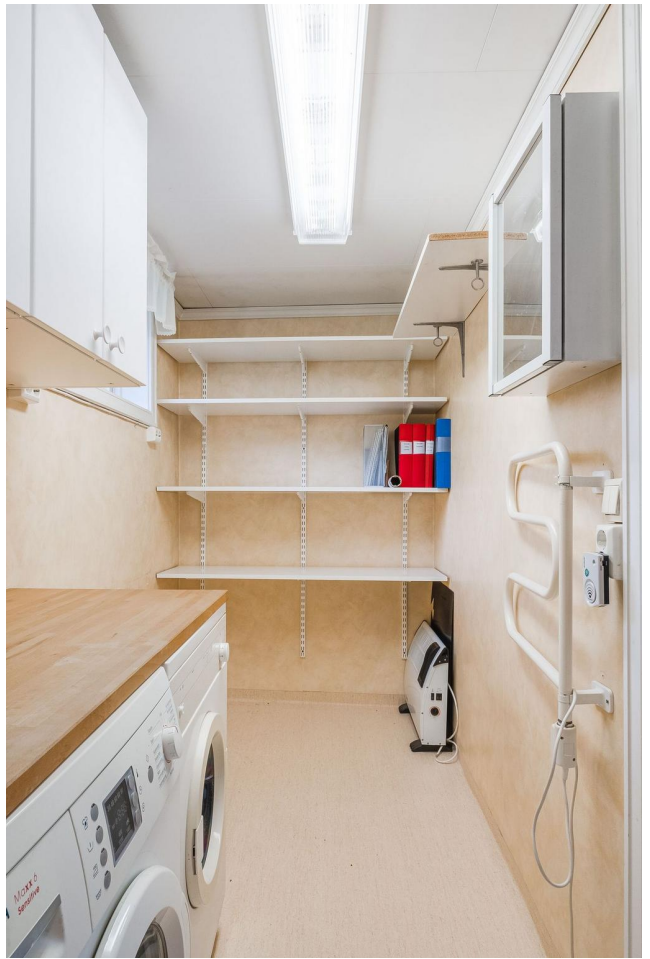
Nätoperatör: Sala-Heby energi elnät AB
Elleverantör: E.ON
Vatten/avlopp avser slamtömning.
Sotning avser Brandskyddskontroll samt sotning av totalt tre eldstäder - Stor-
stugan, Lillstugan samt Timmerstugan. Detta görs var 3:e år.-

Försäkring

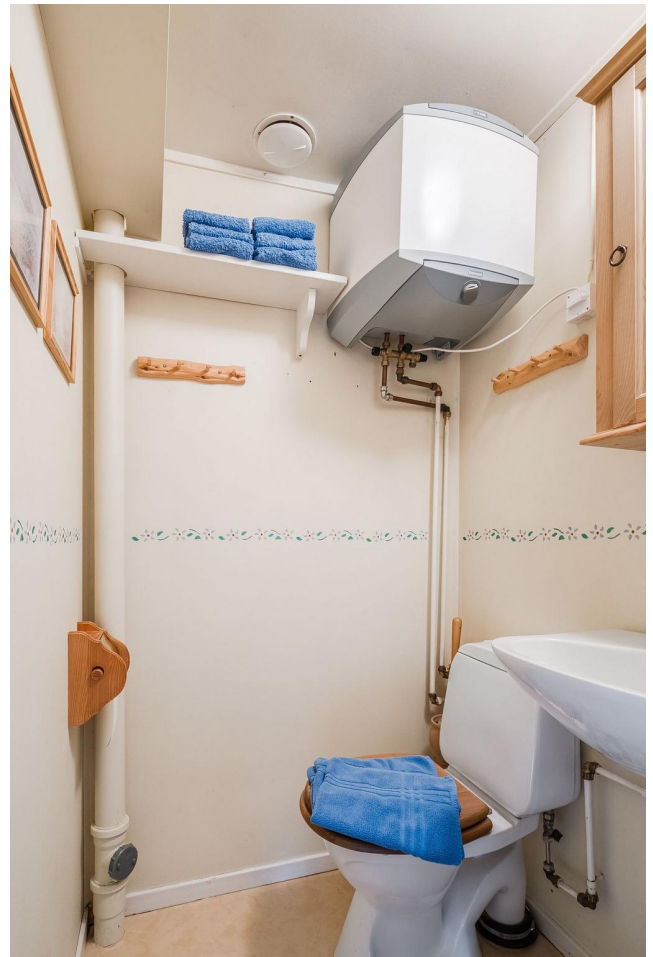
Länsförsäkringar

















Områdesbeskrivning

Runhällen ligger ca 12 km från Heby där barnomsorg, service och butiker finns.

Vill man se sig om i närområdet finns ett stort utbud.

Vad sägs om Sala Silvergruva där man kan gå på gruvtur och t.o.m övernatta i en inredd avdelning, djupt ner i berget. I Heby finns ett Tegelbruksmuseum. Besök gärna deras hemsida www.tegelbruksmuseet.se, för mer information och tips om andra aktiviteter såsom Gårdsjö Älgpark, Runstensmuseet och Färnebofjärdens nationalpark. Du kan också plocka dina egna jordgubbar på Backa Jordgubbsodling, besöka Gysinge bruk eller lära dig mer om läder på Tärnsjö garveri.

Vill du ta dig ett bad finns Venenbadet, Hillingen och Vansö.

Väl värt ett besök är också Måns Ols värdshus du kan ta en fika, äta en lunch eller en riktig festmiddag, <https://www.mansols.se/>

För ytterligare Kommuninformation besök www.heby.se eller www.sala.se

Kontakter



Ansvarig mäklare

Marita Ask

Fastighetsmäklare

marita.ask@ludvigfast.se

076-770 34 60