

# Historisk gård i naturskönt läge med utvecklingsmöjligheter

---

BOLLNÄS HÄNSÄTTER 9:24



**LUDVIG  CO**

# Historisk gård i naturskönt läge

Charmig gård med stora möjligheter och rik historia. Fastigheten omfattar hela 29 153 kvm och erbjuder en lantlig och rofylld miljö. Med anor från 1600-talet bär platsen på en unik karaktär där många äldre detaljer har bevarats. På fastigheten finns en före detta skolbyggnad belägen i Roren, cirka 2,5 mil norr om Bollnäs. Boningshuset, som tidigare varit skola, har kvar flera tidstypiska detaljer och erbjuder stor potential för den som vill skapa något personligt och unikt. Vidare finns en äldre hälsingegård där mycket av det ursprungliga har bevarats.

**Utgångspris: 1 200 000 SEK**



**Christine Vanberg**  
Fastighetsmäklare

070-296 84 97  
christine.vanberg@ludvigfast.se



**Bollnäs**  
Långgatan 7  
0278- 63 92 50

**LUDVIG & CO**



# Beskrivning

## Fastighetsuppgifter

### Östra bostadshuset

Bostadsbyggnad i 2 plan uppförd i stomme av timmer på torpargrund under tegeltak. Enkla fönsterbågar av handblåst glas och fasad av stående träpanel.

Nedre plan inrymmer två stycken entréhallar, en oinredd del, ett kök med vedspis, en sal med öppen spis och ett rum med kakelugn. Övre plan inrymmer en sal, ett rum och en oinredd del.

Byggnaden är i sämre skick och har varit obebodd under en lång tid. Byggnaden saknar fungerande vatten, avlopp och el. I byggnaden finns en del kulturhistoriskt intressanta detaljer såsom vackra skurgolv av breda plank, handmålade dekorationer, originalsnickrier mm.

Area ca 140kvm.

### Västra bostadshuset

Bostadsbyggnad i 2 plan uppförd i stomme av timmer på torpargrund under eternittak. Byggnaden har enkla fönsterbågar av munblåsta glas samt fasad av stående träpanel. Under byggnaden finns en stensatt jordkällare som har rasat in.

Nedre plan inrymmer en entréhall, en sal, ett rum med öppen spis, ett rum med vedspis och ett rum med kakelugn. Övre plan inrymmer en övre hall, en sal med handmålade tapeter och öppen spis, ett rum med öppen spis samt en oinredd del. Det finns även en oinredd vind.

Byggnaden är i sämre skick och har stått obebott under en längre tid. Byggnaden saknar fungerande vatten, avlopp och el. I byggnaden finns en del kulturhistoriskt intressanta detaljer såsom vackra skurgolv av breda plank, handmålade dekorationer, originalsnickrier mm.

### Fd ladugård

Fd ladugård i 1½ plan uppförd på gjuten platta med stomme delvis av trä och delvis gjuten under tegeltak. Fasad av stående träpanel. Till byggnaden finns en utbyggnad från 90-talet utgörande apparatrum med mjölkpump, VVB och golvbrunn samt ett mjölktrum innehållande golvbrunn, tvättho samt mjölkkanläggning.

Byggnaden inrymmer i nedre plan ett fd djurstall av äldre standard och i övre plan spannmålstork, hötork, skulle och foderficka.

### Timrat förråd

Förrådsbyggnad uppförd i stomme av timmer under plåttak. Byggnaden är i sämre skick.

### Fd stall

Fd stall uppfört på stenplintar med stomme av timmer och fasad av stående träpanel under plåttak. Byggnaden inrymmer idag förrådsutrymmen.

### Lada

Lada uppfört i trästomme under plåttak i sämre skick.

### Foderlada

Foderlada uppfört i 3 plan med stomme av timmer, fasad av stående träpanel på stenplintar under plåttak. Till byggnaden finns en uppkörsbro. Byggnaden är i normalt skick.

### En lada i sämre skick

I anslutning till åkern.

### Naturvärden

Det finns idag inga registrerade höga naturvärden. (Källa: SeSverige.)

### **Forn- och kulturlämning**

Inga forn- eller kulturlämningar finns i nuläget registrerade på fastigheterna. (Källa: SeSverige).

### **Fastighetsgränser**

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt markerade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärkning av dessa.

### **Förvärvstillstånd**

För privatpersoner som inte varit mantalsskrivna inom ett glesbygdsområde de senaste 12 månaderna kan förvärvstillstånd normalt krävas. I det aktuella fallet ligger fastigheten utanför glesbygdsområde, vilket innebär att privatpersoner inte behöver ansöka om tillstånd.

För juridiska personer krävs däremot alltid förvärvstillstånd. Ansökan om tillstånd görs hos Länsstyrelsen.

Ansökningsavgift för privatperson 5 200 kr och för juridisk person 8 100 kr när fastighetens värde är 20 mkr eller lägre och 18 100 kr om fastighetens värde överstiger 20 mkr. Förvärvstillstånd ansöks av köparen i samband med upprättandet av köpekontrakt mellan köpare och säljare. Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller ansökningshandlingar och bistår med att ansökan lämnas in till Länsstyrelsen.

### **Näringsfastighet**

Den här fastigheten är en lantbruksfastighet som också är en näringsfastighet. Bara genom att äga en sådan fastighet innebär att man har näringsverksamhet. Det medför bokföringsskyldighet vilket även medger rätt till avdrag för alla kostnader som uppkommer genom ägandet av näringsfastigheten.

Varje år ska du också göra en deklaration för din näringsverksamhet som bifogas din vanliga inkomstdeklaration. Till näringsfastigheten hör skog, åker- och betesmark samt ekonomibyggnader.

Äger man skog eller bedriver jordbruk eller arrenderar ut åkermark har man också momspliktig verksamhet vilket innebär att du ska momsregistrera dig.

### **Försäljningsätt**

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till ett utgångspris om 1 200 000 SEK. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkomna bud eller att hålla en efterföljande förhandling/budgivning vid fler budgivare. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

### **Besiktning och undersökningsplikt**

Den slutgiltiga 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 egen konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Besiktning av fastigheten kan ske under hela anbudstiden, alt vid särskilt tillfälle efter överenskommelse med undertecknad. Den som slutligen köper fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en klausul där det betonas att de i fastighetsbeskrivningen lämnade uppgifterna är ungefärliga. Informationen i fastighetsbeskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt offentligt material. För felaktigheter i detta material ansvaras ej. För händelse som inte kunnat förutses eller påverkas och som ändrar givna förutsättningar ansvaras ej. Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande. Fastighetsmäklaren är skyldig att upprätta en dokumentation över budgivare med namn, kontaktuppgifter och belopp som bjudits. Vid avtalsslut skall dokumentationen överlämnas till köpare och säljare. Vill man vara anonym finns möjlighet att använda sig av ombud.

### **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.

## Tillträde

Enligt överenskommelse.

För köpare som behöver förvärvstillstånd skall tillträde ske inom 14 dagar från beviljandet därav om inget annat avtalats. I övriga fall 30 dagar efter kontraktsdagen om inget annat avtalats. I båda fallen gäller som förutsättning för tillträde att köpeskillingen erlagts i sin helhet.

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 259 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 513 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 772 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2024

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 105 000 kr

Småhusbyggnad: 408 000 kr

## Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

## Rättigheter och belastningar

### Gemensamhetsanläggning

BOLLNÄS HÄNSÄTTER GA:2.

### Rättigheter, last

Ledningsrätt: TELE, Avtalsservitut: ELLEDNING - SE BESKRIVNING.

### Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut ELLEDNING.

## Kostnader

### Driftskostnad

Total driftskostnad: 6 190 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

El: 4 740 SEK/år

Renhållning: 1 450 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 3 931 SEK/år

### Kostnadskalkyl

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

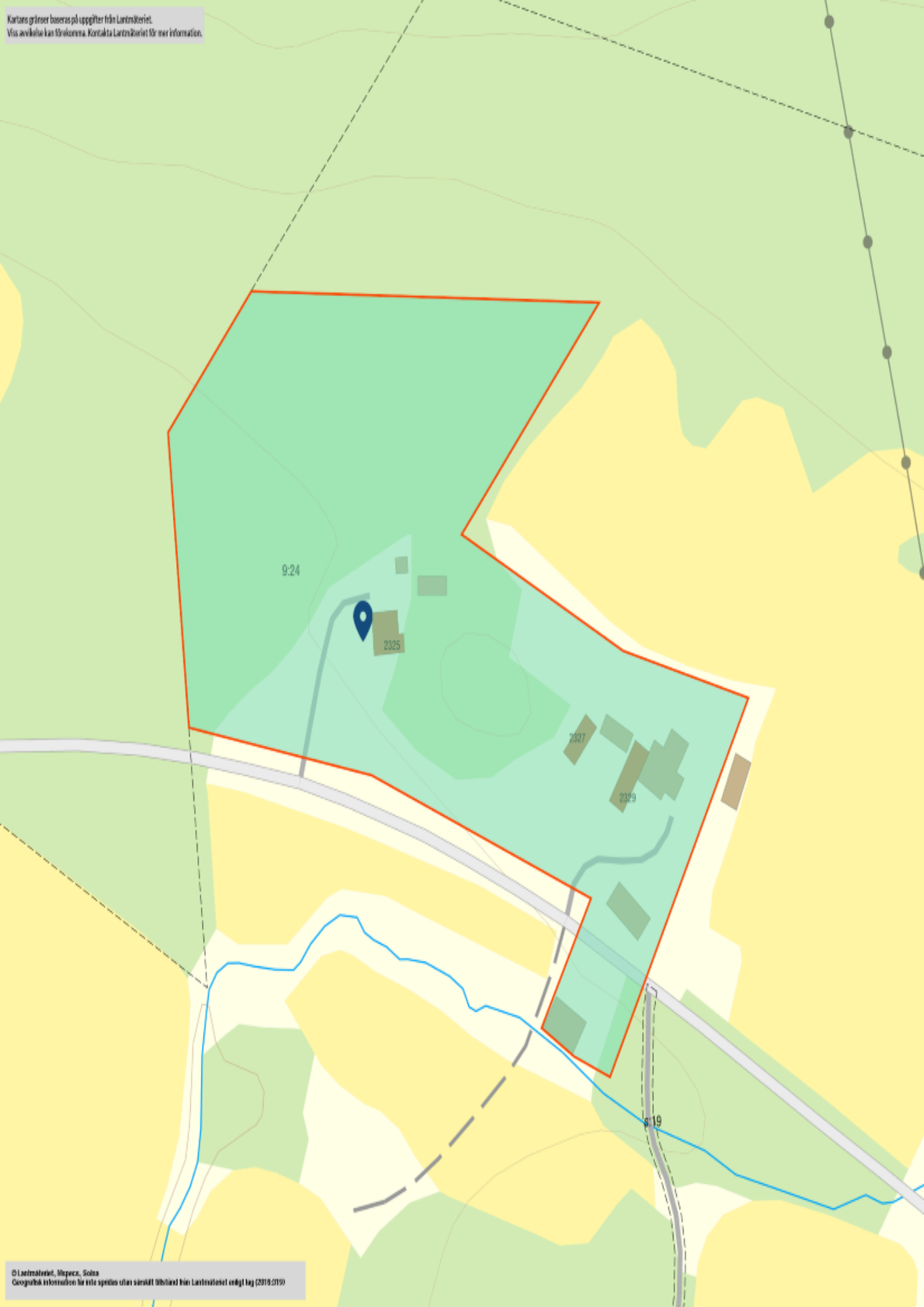




Fd stall



Kartans gränser baseras på uppgifter från Lantmäteriet.  
Vis avvikelse kan förekomma. Kontakta Lantmäteriet för mer information.



# 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 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](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 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](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 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](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)  
Franzéngatan 6  
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.