

Tyttinge Gård

BOTKYRKA TYTTINGE 1:1



LUDVIG  CO



Storstadsnära fastighet om 36 hektar

Tyttinge är en fantastisk gård om 36 ha med enorma möjligheter! Huvudhuset är beläget på den högsta punkten av gården och är klassiskt flankerat av de två flyglarna. I nära anslutning till den eleganta mangårdsbyggnaden och dess flyglar finns ytterligare två boningshus. Gården erbjuder fina möjligheter för att bedriva jord- och skogsbruk kombinerat med uthyrningsverksamhet, eller som nav för verksamheter. Gården har flertal större ekonomibyggnader som inbringar goda intäkter. Allt detta endast 45 minuter från centrala Stockholm.



Gustav Forslund
Fastighetsmäklare / Skogsmästare
08-6574742
gustav.forslund@ludvigfast.se



Stockholm
Franzéngatan 6
08-657 47 40

LUDVIG & CO



Övrigmark	4 ha
Åkermark	21 ha
Skogsmark	8 ha
Skogsimpediment	1 ha
Småhusmark lantbruk	0,2 ha
Småhusmark lantbruk	0,1 ha
Betesmark	1 ha
Total areal	35,3 ha
Antal bostadsbyggnader:	5 st
Boarea:	630 m ²
Biarea:	95 m ²
Fastighetsbeteckning:	BOTKYRKA TYTTINGE 1:1

Prisidé:
22 000 000 SEK

Beskrivning

Mangårdsbyggnaden

Gårdens mangårdsbyggnad är ståndsmässigt belägen högst upp på gården uppförd runt år 1890, klassiskt flankerad av de två flyglarna. Från huvudhuset har man en fantastisk vy över egna marker och den lummiga trädgården med diverse ädellöv- och fruktträd. Huset har många välbevarade detaljer från svunna tider med vackra trägolv, pardörrar och höga socklar. Framför huset finns en veranda med balkong samt ett tralldäck som löper kring framsidan och östra gaveln.

Huset utgjorde tidigare generationsboende och består av två våningar med separata ingångar. Byggnaden har genomgått omfattande renoveringar sedan 2001. Samtliga tre våningsplan är fullt utrustade för bostadsändamål. 2015 byttes fasaden ut och nya fönster installerades. Taket byttes ut 2001 samtidigt som huset isolerades invändigt. Byggnadens boarea är enligt säljaren fördelad på ca 200 kvm på entréplan,

ca 160 kvm på övre plan samt ca 45 kvm avseende lägenheten i källaren.

ENTRÉPLAN

Entréplanet är fantastiskt trevligt renoverat med massor äldre, bevarade detaljer såsom höga socklar och fina trägolv. Rummen är smakfullt renoverade med trevliga materialval.

Genom verandan möts du av huvudentrén. Golvet är av trä med vitmålade väggar och gråblåa lister.

Till höger om hallen finns ett rum som kan nyttjas som exempelvis sovrum. Här har du en trevlig utsikt mot gården. Tidigare fanns här kakelugnar som nu är borttagna. Samma vackra trägolv finns här.

Badrummet erbjuder fantastiska ytor. Badrummet är helkaklat och har klinkergolv. Här finns en dusch med glasvägg samt toalett. Badrummet är förberett för att ha tvättmaskin. Spotlights i taket och golvvärme. Kommod med spegel.





Genom badrummet når man hallen med balkongdörren ut mot gårdsplanen med tralldäck och veranda. Hallen har blåmålade väggar, höga socklar och en trevlig kakelugn i hörnet.

Genom korridoren från groventrén till köket kommer man först till en mindre WC med toalett samt dusch. Rummet är helkaklat.

Genom korridoren når man sedan en servisgång från svunna tider. Här finns en vacker gammeldags inredning som är grönmålad samt är klädd med pärlspont med charmiga beslag och detaljer. Luckorna har antikglas.

Köket har enorma ytor och en trevlig utsikt över fälten. Köksinredningen är vackert grön och äggskalsvit. I mitten finns en köksö som även erbjuder fina arbetsytor. Köket är utrustat med diskmaskin, fullstor kyl och frys från Samsung. Ugn samt induktionshäll. Golvet är ett parkettgolv av trä.

Köket har en egen köksingång från östra gaveln. Andra delen av rummet har också ett mindre rum som nyttjas som skafferier.

Den stora salongen finns beläget centralt i våningsplanet. Här finns en vacker utsikt mot trädgården genom stora fönster.

Mitt i rummet står en fantastiskt fin täljstenskamin som installerades ca år 2002. Rummet har genomgående höga socklar och vackra pardörrar. Oljat trägolv även i detta rum. Vitmålade väggar, bakom täljstenskaminen finns stående, betsad träpanel.

Bredvid salongen finns ett annat rum med trevlig utsikt i två riktningar. Detta rum kan användas som exempelvis kontor eller sovrum.

Bredvid entrén finns ett rum med lika härlig utsikt. Även här finns det vackra trägolvet och spår finns efter kaminen som stod här tidigare. Rummet har delvis mönstrad tapet och även vitmålade väggar.

ÖVRE PLAN

Det övre planet har en separat ingång genom en utvändigt trapp och är inredd som en lägenhet.

Här möts du av en välkomnande hall med vitmålade väggar och trägolv. Synliga, vitmålade takbjälkar mot det snedlutande innertaket ger en trevlig inramning av rummet.

Till vänster har du vardagsrummet med mörkt trägolv och vitmålade väggar. Här finns även plats för ett extra sovrum om så önskas. Goda förvaringsmöjligheter med flertal garderober. Även här finns de synliga träbalkarna.



Innanför hallen finns ytterligare ett stort vardagsrum med ingång till balkongen med gårdens finaste utsikt över åkrarna och gårdsplanen. Rummet erbjuder generösa ytor. Trägolvet och vitmålade väggar.

Till vänster om vardagsrummet finns två mindre sovrum.

Badrummet har duschörna i glas med klinkergolv och kakelväggar. Golvvärme. Tvättmaskin och toalett.

Köket har matplats med plats för flera generösa ytor. Ljust trägolv och vitmålade väggar. Runt köksinredningen finns kaklade väggar. Inredningen är grålackerad. Köket är fullt utrustat med maskiner från Siemens och har induktionshäll och diskmaskin. Separat inbyggd ugn. Köket har en fantastisk utsikt över gårdens fält.

Innanför köket finns ytterligare ett sovrum. Från sovrummet finns ingångar till kattvindarna vilket erbjuder bra förvaringsmöjligheter.

KÄLLARE

Källarlägenheten om ca 45 kvadratmeter har en egen ingång. Tillräcklig takhöjd.

Köket är fullutrustat. Här finns diskmaskin och

ytter av rostfritt stål samt bänkskiva i ljus trä samt matplats. Kombinerad kyl / frys. Parkettgolv i trä och vitmålade väggar.

Badrum

Badrummet är helkaklat och har golvvärme. Duschhörna i glas samt toalett och kommod samt spegel. Här finns även en diskmaskin.

Vardagsrum

Vitmålade väggar, dels av puts samt av gips. Fönster ut mot trädgården. Parkettgolv av trä. Ingång till sovrummet.

Sovrum

Mindre sovrum med parkettgolv av ljus trä och vitmålade väggar.

Den andra delen av källarplanet nyttjas som förvaringsutrymme.

Energideklaration

Energiprestanda: 147 kWh/m²/år

Energiklass: D

Status: Energideklaration är utförd den 2025-08-11.

Besiktningsman: Fredrik Johansson,
Energibolaget fastighetskontroll AB



Östra flygeln

Östra flygeln är uppförd vid samma tidpunkt som mangårdsbyggnaden. Boarean är uppskattad till 90 kvadratmeter enligt ägaren. Renoverades i huvudsak år 2001, dock har renoveringar utförts kontinuerligt.

ENTRÉPLAN

Från tralldäcket på utsidan når man den välkomnande hallen. Här finns ett klinkergolv med golvvärme. Timmerstommen är vackert exponerad på ena väggen. De andra väggarna är vitmålade. Full takhöjd upp till ovanvåningen och trappa i trä.

Innanför hallen finns en korridor med mycket goda förvaringsmöjligheter.

Vardagsrum med utsikt mot västra flygeln och gårdsplanen. Här finns ett trevligt parkettgolv av ek samt ljusblåa, målade väggar. Mörk fondvägg med växtmotiv. Vid ena väggen finns en kamin.

Köket

Köket har plats för en matplats och har genomgående generösa ytor. Väggarna är vitmålade och golvet är av ekparkett. Skåpsluckor och inredning är vitlackerade. Köket är fullutrustat, men vitvarorna är något åldrade. Ytor av rostfritt stål och bänkskivor av granit. Gott om förvaringsmöjligheter och vacker utsikt

över åkrarna.

Badrum

Innanför köket finns badrummet som är helkaklat i två kulörer. Badrummet har duschörna i glas. Golvvärme. Toalett och tvättställ.

OVANVÅNING

Övre hall

Den övre hallen har ett charmigt, gammaldags trägolv och stora fönster ut mot gårdsplanen. Från hallen når man kattvindar som nyttjas för förvaring.

Sovrum

Det stora sovrummet har blåa väggar samt en pustad vit vägg. Samma trägolv och gammaldags spegeldörrar. Här stod tidigare en kamin som nu är borttagen. Sovrummet har trevlig utsikt över åkrarna.

Mindre sovrum

Mot norr finns ett mindre sovrum som består av en kattvind som således har snedtak. Parkettgolv i trä och vitmålade väggar.

Sovrum

Det finns även ett rum som nyttjas som två sovrum. Den ena avdelningen har full takhöjd. Det andra är en före detta kattvind. Det finns en tunn,



provisorisk vägg mellan de två utrymmena. Ljust, oljat trägolv och vitmålade väggar.

KÄLLARE

Källaren nås från utsidan av huset och består av förvaringsutrymmen.

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk

Byggnadsår: 1800

Taxeringsvärde: 995 000 SEK

Värdeår: 1929

Fastighetsskatt: 10 074 SEK

Boyta: 80 m².

Biarea: 15 m²

Fasad: Stående träpanel

Fönster: 2-glasfönster

Grund: Källargrund

Stomme: Trä

Takbeklädnad: Tegel

Vatten och avlopp

Vatten: Kommunalt vatten

Avlopp: Kommunalt avlopp

Uppvärmning

Centralvärme - vattenburet system

Energideklaration

Energiprestanda: 147 kWh/m²/år

Energiklass: D

Status: Energideklaration är utförd den 2025-08-11.

Besiktningsman: Fredrik Johansson,
Energibolaget Fastighetskontroll AB

Västra flygeln

Västra flygeln är uppförd vid samma tidpunkt som mangårdsbyggnaden. Boarean är uppskattad till 70 kvadratmeter enligt ägaren. Renoverades i huvudsak år 2001 men renoveringar har gjorts kontinuerligt. Fasad utbytt 2015.

Tralldäck runt entrén i söderläge.

ENTRÉPLAN

Hallen har full höjd upp till taket med stora fönster ut mot trädgården. Här finns ett klinkergolv med golvvärme samt vit- och blåmålade väggar.

Köket har generösa arbetsytor samt gott om förvaring. Ljust trägolv samt vitmålade väggar. Vitlackerad köksinredning. Ugn och spishäll samt kombinerad kyl och frys. Platsbyggd bar / matplats.

Vardagsrum / matplats

Vardagsrummet och matplatsen är ett kombinerat rum. Här finns en vägg med mönstrad tapet samt vitmålade puts- och gipsväggar. Separat utgång mot trädgården finns även här. Parkettgolv av trä samt kamin i ena hörnet.



Badrum

Badrummet är helkaklat och har tvättställ samt duschörna. Golvvärme finns installerat. Tvättmaskin.

ÖVRE PLAN

Trappan i trä leder upp mot det övre planet. Den övre hallen har fint ljusinsläpp genom de stora fönstrena. Ett oljat och slipat, trevligt trägolv finns i detta rum samt vitmålade väggar.

Här finns två separata sovrum. Båda har snedtak med trevlig utsikt ut mot gården. Synliga takbjälkar. Samma golv finns genomgående i alla rum på ovanvåningen.

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk
Byggnadsår: 1850

Taxeringsvärde: 583 000 SEK
Värdeår: 1929

Fastighetsskatt: 4 373 SEK

Boyta: 50 m².

Biarea: 20 m²

Fasad: Stående träpanel

Fönster: 2-glasfönster

Grund: Torpargrund

Stomme: Trä

Takbeklädnad: Enkupigt taktegel

Vatten och avlopp

Vatten: Kommunalt vatten

Avlopp: Kommunalt avlopp

Uppvärmning

Centralvärme - vattenburet system

Energideklaration

Energiprestanda: 147 kWh/m²/år

Energiklass: D

Status: Energideklaration är utförd den 2025-08-11.

Besiktningsman: Fredrik Johansson,
Energibolaget fastighetskontroll AB



Hus nr 4

Uppfört år 2012. Ett välplanerat hus som består av fyra rum och kök. Boningshuset är fullt utrustat och beläget ca 200 meter från övriga bostadshus med egen, separat trädgård. Runt huset finns ett tralldäck. Tidigare stod den så kallade drängstugan här som totalförstördes i en brand. Boarean är ca 130 kvadratmeter enligt fastighetsägarens uppgifter.

Runt huset finns ett fantastiskt tralldäck. Här finns stora ytor för olika tillställningar. På baksidan finns en elektrisk badtunna. Det finns även ett litet hus med bastu med lavar och vedeldat bastuaggregat samt en del som nyttjas för förvaring.

ENTRÉPLAN

Välkomnande hall med klinkergolv och vita väggar. Vattenburen golvvärme.

Kök med matplats

Fönster i två väderstreck med utsikt mot trädgården.

Trägol. Vitvaror från 2012. Fullt utrustat med diskmaskin, kyl / frys. Induktionshäll. Kaklade arbetsytor på väggarna.

Innanför köket finns ett sovrum. Trägol och vitmålade väggar.

Badrum

Klinkergolv och kakelväggar. Duschörna. Toalett. Kommod med spegel. Golvvärme. Tvättmaskin.

Vardagsrum.

Trägol med tapet och vitmålade väggar. Utsikt i två väderstreck mot trädgården.

Innanför vardagsrummet finns ett mindre sovrum med trägol och vitmålade väggar.

ÖVRE PLAN

Hall med förvaringsmöjligheter

Sovrum med trägol och vitmålade väggar.

Ingång till kattvindar som nyttjas för förvaring.

Sovrum med trägol och vitmålade väggar med trevlig utsikt mot egen skog.

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk

Byggnadsår: 2012

Boyta: 130 m².

Areauppgifter enligt: Säljaren

Fasad: Stående träpanel

Fönster: 2-glasfönster

Grund: Platta på mark

Stomme: Trä

Takbeklädnad: Taktegel



Vatten och avlopp

Vatten: Kommunalt vatten

Avlopp: Minireningsverk

Uppvärmning

Värmepump luft-luft samt vattenburen
golvvärme

Fabrikat: Nibe Fighter

Ålder: 13

Energideklaration

Energiprestanda: 54 kWh/m²/år

Energiklass: D

Status: Energideklaration är utförd den 2025-08-11.

Besiktningsman: Fredrik Johansson,

Energibolaget fastighetskontroll AB

Hus nr 5

Hus i ett plan beläget i anslutning till gårdscentrat med gårdens kanske trevligaste utsikt. Huset är renoverat ca år 2010 och är fullt utrustat för bostadsändamål. Byggnaden har stora fönsterpartier med utsikt över gårdens marker. Uppskattad boarea är ca 80 kvadratmeter enligt säljarens uppgifter. Trevligt tralldäck med insynsskydd runt entrén.

ENTRÉVÅNING

Genom entrén kommer man rakt in till ett kombinerat vardagsrum / kök. Här finns en härlig, öppen planlösning.

Golvet är av träparkett och väggarna är vitmålade.

Till vänster om vardagsrummet finns ingång till sovrummet.

Sovrum

Parkettgolv av trä. Vitmålade väggar, fönster i två väderstreck med härlig utsikt.

Sovrum

Intill köket finns ytterligare ett sovrum. Samma golv och vitmålade tak och väggar.

Badrum

Badrummet är helkaklat och har golvvärme. Här finns en duschhörna med vikdörrar. Toalett samt tvättställ och kommod. Tvättmaskin.



Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk
Byggnadsår: 2007

Taxeringsvärde: 1 001 000 SEK
Värdeår: 2007

Fastighetsskatt: 7 508 SEK
Boyta: 70 m².
Fasad: Stående träpanel
Fönster: 2-glasfönster
Grund: Platta på mark
Stomme: Trä
Takbeklädnad: Plåt

Vatten och avlopp

Vatten: Kommunalt vatten
Avlopp: Kommunalt avlopp

Uppvärmning

Luft - luftvärmepump samt ojämfyllda el-radiatorer

Energideklaration

Energiprestanda: 85 kWh/m²/år
Energiklass: E
Status: Energideklaration är utförd den 2025-08-11.
Besiktningsman: Fredrik Johansson,
Energibolaget fastighetskontroll AB.

Ekonomibyggnader

Byggnaderna är numrerade på bilagd karta.

1. Hönshuset

Byggnad i ett plan som hyrts ut med ändamål för kontor. Uppskattad lokalarea är 40 kvadratmeter enligt fastighetsägares uppgifter.
Stomme: Tegelstomme
Grund: Platta på mark.
Tak: pulpettak beklätt med plåt.
Fönster: 2-glas fönster
Fasad: stående träpanel.
Uppvärmning: Centralvärme från flispanna med kulvert.
Vatten: kommunalt vatten

2. Vagnslider

Byggnadens lokaler har hyrts ut till hyresgäster. Enligt säljarens uppgift består fastigheten av två lokaler på ca 70 kvadratmeter styck med en sammanslagen yta om ca 140 kvadratmeter. Byggnaden är invändigt isolerad. Vatten finns indraget.
Stomme: trästomme
Grund: gjuten platta på mark.
Tak: sadeltak beklätt med plåt.
Fasad: stående träpanel.
Uppvärmning: Centralvärme från flispanna med kulvert.
Vatten: kommunalt vatten



3. Ladugården

Ladugården är en byggnad med verkstadslokaler på nedanvåningen och lokaler som hyrs ut som förråd på ovanvåningen. Byggnadsarean är ca 480 kvm enligt uppmätning i kartprogram.

Ovanvåningen är uppdaterad år 2014.

Ovanvåningen inrymmer en korridor samt 10 stycken förråd med en area om 1-4 kvadratmeter samt 9 stycken lokaler/förråd.

Förråden har indraget vatten och tvättställ.

Utrymmena och förråden är i ett något sämre skick med visst renoveringsbehov. Utrymmena har Fresh-90 ventilation och värms upp med centralvärme från pannrummet nedanför med vattenburna radiatorer. Elen är omgjord år 2014.

Nedanvåningen består av 6 stycken verkstadslokaler som hyrs ut. Lokalarea enligt fastighetsägare uppgår till mellan 40-70 kvadratmeter per styck. Utrymmena har gjutet betonggolv. Utrymmena är isolerade och beklädda med gips.

På nedanvåningen finns pannrummet där flispannan är installerad. Där finns även en oljepanna som kopplas in i reserv till flispannan. Flispannan är på 250 kw och är installerad ca 2012. Flisen matas in utifrån och transporteras till pannan med hjälp av en skruv. Därtill finns en ackumulatortank med en kapacitet på 5 kubikmeter. Kulvertarna uppdaterades år 2015, med undantag kring mangårdsbyggnaden.

Stomme: timrad trästomme, delvis förstärkt med järnbalkar.

Grund: gjuten platta på mark.

Tak: sadeltak beklätt med plåt.

Fasad: stående träpanel.

Uppvärmning: Centralvärme från flispanna.

Vatten: kommunalt vatten

Ventilation: "fresh- 90 ventiler"



4. "U-ladan"

Byggnader i u-formation belägen i anslutning till de andra ekonomibyggnaderna. Uppförda år ca 2012.

Nyttjas som lokaler för uthyrning för verkstad / lokaländamål. Lokalerna har portar och skjutdörrar. Värms upp med centralvärme.

Byggnaden har 11 st lokaler med en area på 50 kvadratmeter styck. Därtill finns en större lokal med en area om 120 kvadratmeter.

Vattenledningar är framdraget men är inte installerade inne i byggnaden.

Stomme: trästomme

Grund: platta på mark.

Tak: pulpettak beklätt med plåt.

Fönster: 2-glas fönster

Fasad: stående träpanel.

Uppvärmning: Centralvärme från flispanna med kulvert.

5. Tält

Kring ekonomibyggnaderna står ett tält med en uppskattad area på ca 200 kvadratmeter enligt uppmätning i kartprogram. Försedd med skjutdörr.

Nyttjas för uppställningsplatser. Golvet är av asfalt och betong. El finns indraget, men ej värme. Metallstomme med presenning.

6. Plåtladan

Enkel ekonomibyggnad som används som förråd. Plåtpanel och metallstomme. Golvet består av asfalt. El finns indraget.



Fastighetsuppgifter

Allmänt om Tyttinge Gård

Fastigheten består av totalt 36 ha fördelat på 21 ha åkermark, ca 7 ha skog och resterande del betesmark och övrig mark i form av gårdscentrum och tomt. Gården förvärvades år 2001 av nuvarande ägare. Innan dess ägdes fastigheten av Stockholms stad. Sedan tillträdet har omfattande renoveringar av gårdens alla byggnader gjorts. Åker - och betesmark har arrenderats ut. De flesta av gårdens byggnader har hyrts ut under ägandet och inbringat mycket goda intäkter. En komplett verksamhet med skötsamma hyresgäster kan i praktiken tas över direkt. För närvarande hyrs de allra flesta utrymmena ut.

Arealuppgifter

Arealuppgift enligt kartprogrammet SeSverige: 35,55 ha

Arealuppgift enligt fastighetsutdrag: 35,52 ha

Arealuppgift enligt "Skogshubben": 35,5 ha.

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.

Åkermark

Enligt taxerade uppgifter består inägomarken av 21 ha åkermark. Åkermarken beskrivs hålla normal beskaffenhet och vara tillfredsställande dränerad.

Arronderingen och dräneringen av fälten är bra.

Övriga marktyper

Se rubrik: "Anteckning i fastighetsregistret"

Skogsuppgifter

Uppgifter om skogsmarken grundar sig på laserscannade uppgifter från skogshubben.

Enligt rapporten består fastigheten av 7,1 ha skogsmark med ett uppskattat virkesförråd om 1621 m3sk. Åldersfördelningen har en tyngdpunkt mot yngre skog och slutavverkningsmogen, äldre skog. Skogsmarken är inte aktivt brukad.

Angrepp av granbarkborre finns i skogsmarken vilket har resulterat i stående död ved.

En köpare skall vara medveten om att en skogshubben- rapport av detta slag inte är ett exakt facit utan avvikelser kan förekomma både uppåt och nedåt och att han eller hon måste själv bilda sig en uppfattning om riktigheten i uppgifterna.



Jakt

På fastigheten finns viltstammar och förhållanden som erbjuder bra jaktmöjligheter.

Viltstammar

finns av sedvanligt klövvilt. Jakten är inte upplåten utan nyttjas av fastighetsägarna. Arrendatorn har i vissa fall rätt att bedriva skyddsjakt, se mer under rubriken "arrende / nyttjanderätter".

Forn- och kulturlämning

Fastigheten omfattas av en mängd forn- och kulturlämningar. Dessa består främst av stensättningar och runristningar samt ett antal områden som består av gravfält. Se bifogad karta över forn- och kulturlämningar.

Källa: SeSverige

Kontrolldatum 2025-05-14

Anteckning i fastighetsregistret

Enligt fastighetsägarens uppgifter avser anteckningen i fastighetsregistret ett föreläggande från Botkyrka kommun avseende olovlig användning av markområde. Markområdet är på ca 2250 kvadratmeter och har använts som uppställningsplats. Vitet är betalat och bör tas bort från fastighetsregistret inom kort.

Miljöpåverkan

Det finns ingen träff på länsstyrelsens EBH-karta som visar förorenade markområden.

Kontrolldatum 2025-05-14

Källa: länsstyrelsen.se

Uppvärmning av byggnader

Samtliga bostadsbyggnader undantaget hus nr 4 och nr 5 värms upp genom centralvärme från gårdens flispanna belägen i ladugården. I ett utrymme där finns flispannan med ackumulatortank. Flispannan matas med flis utifrån ladugårdsfasaden med exempelvis traktor eller lastmaskin. Samtliga ekonomibyggnader har el indraget och de flesta värms upp med gårdens flispanna som genom kulvertar förser byggnaderna med vattenburen värme.

Naturvärden

En mycket liten del av fastigheten, mindre än 0,1 ha berörs av en nyckelbiotop.

Källa: SeSverige. Kontrolldatum 2025-05-14

Nyligen anlagd väg

Det finns en nyligen anlagd grusväg som inte syns på bilagd fastighetskarta. Den sträcker sig från västra delen till gårdscentrat. Syftet med vägen är att gårdscentrats besökare inte ska färdas nära boningshusen. Vägen är anlagd 2024



Upplysning kring avloppsanläggningen

Samtliga byggnader på fastigheten förutom hus nr 4 skall anslutas till kommunalt avlopp. Säljaren ombesörjer och bekostar att dessa byggnader ansluts till kommunalt avlopp innan tillträde sker.

Arrende/stöd/nyttjanderätter

Åkermarken är utarrenderad till en Hamra Gård enligt ett skriftligt sidoarrendekontrakt. Avtalstiden är på mindre än ett år. Arrendatorn har rätt att under vissa förutsättningar bedriva skyddsjakt. Uppsägning ska göras senast 6 månader före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs arrendetiden med 1 år. Arrendatorn kommer få kännedom om försäljningen senast 4 veckor innan kontraktsskrivningen.

Driftskostnader

Enligt fastighetsägarens uppgifter uppgår de löpande underhållskostnaderna utöver värmen till ca 20 000 kronor per månad. Därtill tillkommer ca 400 kubik flis som används till uppvärmning varje år enligt den användning som varit.

Besiktnings 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 marknadsföringstiden, efter överenskommelse med ansvarig fastighetsmäklare. 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, de kan inte heller läggas till grund för talan i domstol. 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.

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt markerade. Säljaren ansvarar inte för ytterligare uppmarkering av dessa.

Förvärvstillstånd

Privatperson behöver ej ansöka om förvärvstillstånd. Juridisk person behöver förvärvstillstånd. För juridiska personer som förvärvar en fastighet från fysisk person eller dödsbo är avgiften 7 100 kronor om fastighetens värde är 20 miljoner kronor eller lägre.



Jordförvärvslagens regler styr så att fördelning av mark mellan privatpersoner och juridiska personer skall vara oförändrad över tiden. Juridiska personer, som aktiebolag, kan vanligtvis bara köpa av andra juridiska personer. Ett förvärvstillstånd för juridisk person för köp av en privatperson är inte lätt att få.

Visning

Skog och mark kan undersökas på egen hand, dock skall hänsyn visas till grannar, djur, ev pågående jakt och liknande.

Byggnaderna visas enligt de utannonserade visningstiderna som finns, alternativt efter att dag och tid bokats med handläggande fastighetsmäklare.

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. 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. Prata med din mäklare vad det innebär när det gäller skyldigheter, rättigheter och möjligheter!

Uthyrda byggnader

De flesta ekonomi- och bostadsbyggnaderna är i dagsläget uthyrda till hyresgäster genom skriftliga hyreskontrakt. Hyresgästerna har kännedom om försäljningen och kan enligt säljarens uppgifter sägas upp innan tillträdet om så önskas.

Upplysning om taxerade uppgifter

Det finns ett antal byggnader som inte finns med i de taxerade uppgifterna. Avseende dessa hus har säljarens uppgifter om area använts. En köpare skall vara medveten om detta och låta göra en uppmätning av arean för det fall det är viktigt för denne.

Servitut

Det finns enligt säljaren inga oinskrivna servitut eller nyttjanderätter

Tillträde

Tillträde sker enligt överenskommelse.



Areal

Se rubrik "Arealuppgifter".

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 6 346 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 6 498 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 12 844 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 585 000 kr
Småhusbyggnad lantbruk: 5 913 000 kr

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 2002-08-12
Belopp: 1 000 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2002-10-17
Belopp: 500 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2003-02-24
Belopp: 1 000 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2003-07-09

Belopp: 350 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2003-08-11

Belopp: 150 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2003-10-10

Belopp: 150 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2005-07-04

Belopp: 4 500

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2005-12-06

Belopp: 489 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2008-12-02

Belopp: 44 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2010-09-22

Belopp: 224 500

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 3 912 000 SEK



Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning.

Rättigheter, last

Ledningsrätt: STARKSTRÖM, Avtalsservitut: Vattenledning, Avloppsledning - se beskrivning, Officialservitut: RÄTT ATT TRAFIKERA VÄGEN Y FÖR JORD- OCH SKOGSBRUKSÄNDAMÅL - VÄG, Ledningsrätt: TELE, Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING, Officialservitut: INOM MARK SOM INTE ÄR IANSPRÅKTAGEN SOM TOMT FÖR BEBYGGELSE HAR SERVITUTSHAVAREN RÄTT ATT UTANFÖR JÄRNVÄGSFASTIGHETEN, INOM ETT AVSTÅND AV 20 METER PÅ VARDERA SIDA OM SPÅRMITT, HÅLLA FRITT FRÅN TRÄD OCH BUSKAR. FINNS FLERA SPÅR RÄKNAS AVSTÅNDET FRÅN NÄRMASTE SPÅRMITT. OMRÅDET BENÄMNS SKÖTSELGATA. UTANFÖR SKÖTSELGATAN HAR SERVITUTSHAVAREN RÄTT ATT FÄLLA DE TRÄD SOM VID FALL KAN UTGÖRA FARA FÖR SPÅRANLÄGGNINGEN ELLER JÄRNVÄGSDRIFTEN. RÄTTIGHETEN AVSER DE TRÄD SOM TILL FÖLJD AV TILLVÄXT KAN

UTGÖRA FARA INOM EN 10-ÅRS PERIOD FRÅN VARJE AVVERKNINGSTIDPUNKT. OMRÅDET BENÄMNS KANTZON. - TRÄDSÄKRING.

Rättigheter, förmån

Avtalsservitut: TILLFARTSVÄG - SE BESKRIVNING, Avtalsservitut: Vattenledning, Avloppsledning - se beskrivning, Officialservitut: RÄTT ATT ANVÄNDA VÄGEN X FÖR IN- OCH UTFART - VÄG.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING, Avtalsservitut Vattenledning, Avloppsledning.

Kostnader

Driftskostnad

I detta ingår följande kostnader:
Fastighetsskatt/avgift: 32 029 SEK/år

Se rubrik "Driftskostnader",

Kostnadskalkyl

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



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.

Försäljningssätt

Öppen budgivning

Försäljningen sker genom öppen budgivning. Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt och har möjlighet att när som helst under budgivningen anta inkommet bud. Intressenter ska ha en ordnad finansieringsplan innan bud avläggs. Vidare förutsätter säljaren att intressent undersökt fastigheten inklusive det ändamål intressenten avser med fastigheten, innan bud läggs.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Områdesbeskrivning

Tyttinge Gård är belägen ca 4 mil från Stockholm och 7 km öster om Södertälje längs väg 225 mellan Vårsta och Tumba. Närområdet kännetecknas av en levande landsbygd samtidigt som man har mängder av kommunikationer och storstaden nära till hands.

Nuvarande ägare

Linda Schünzel, Uttran
Lee Schünzel, Uttran





Entréplan



LUDVIG & CO

Mangårdsbyggnaden. Entréplan.

Viss avvikelse kan förekomma







Övre plan





Entréplan





Entréplan

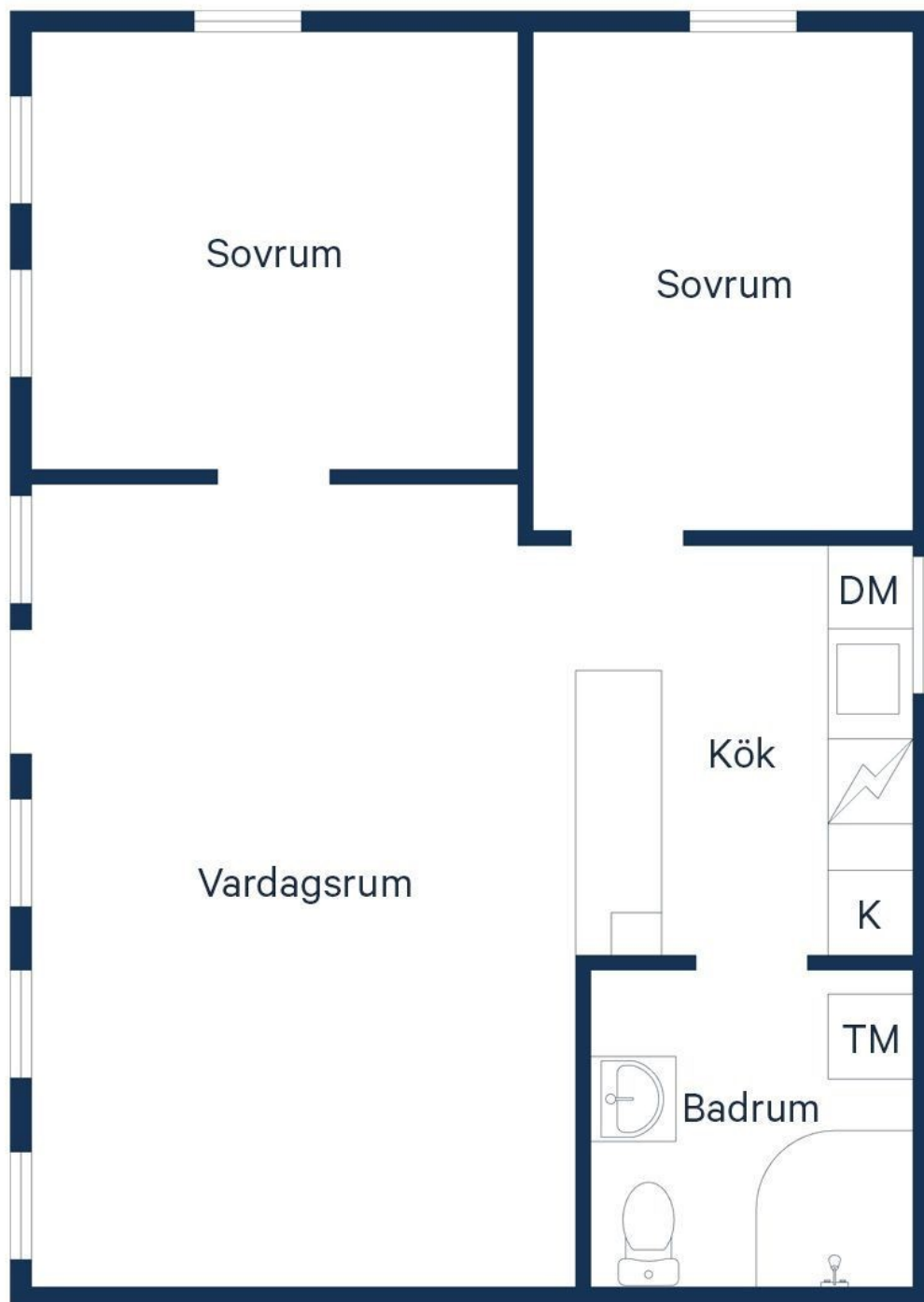




Entréplan







LUDVIG  **CO**

Viss avvikelse kan förekomma

Hus nr 5. Entréplan





Ladugården





"Lägenheter" på ovanvåningen



Lokal på nedanvåningen



U-lada invändigt



U-ladan



Hönshuset



Vagnslider



Tält



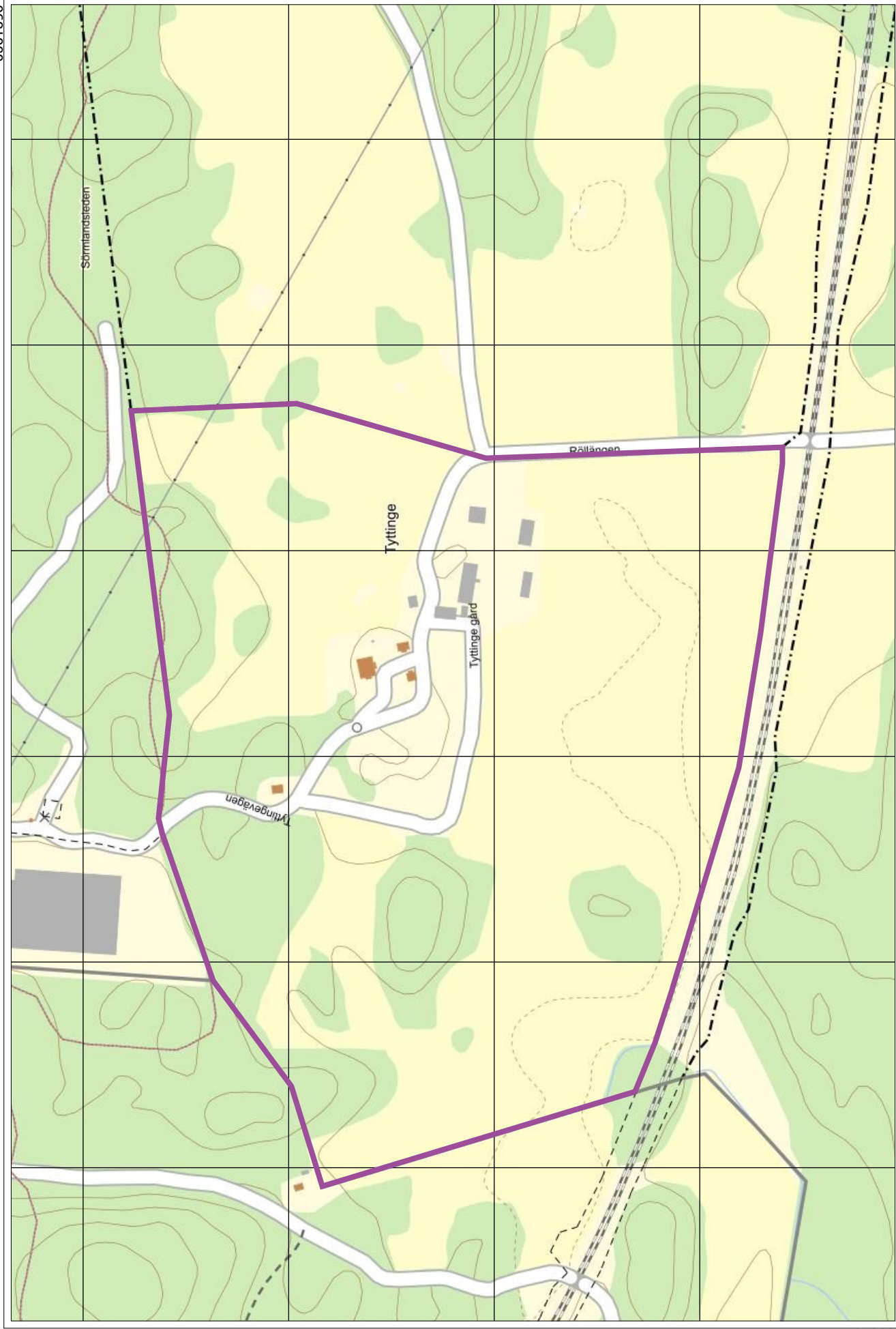
Plåtladan



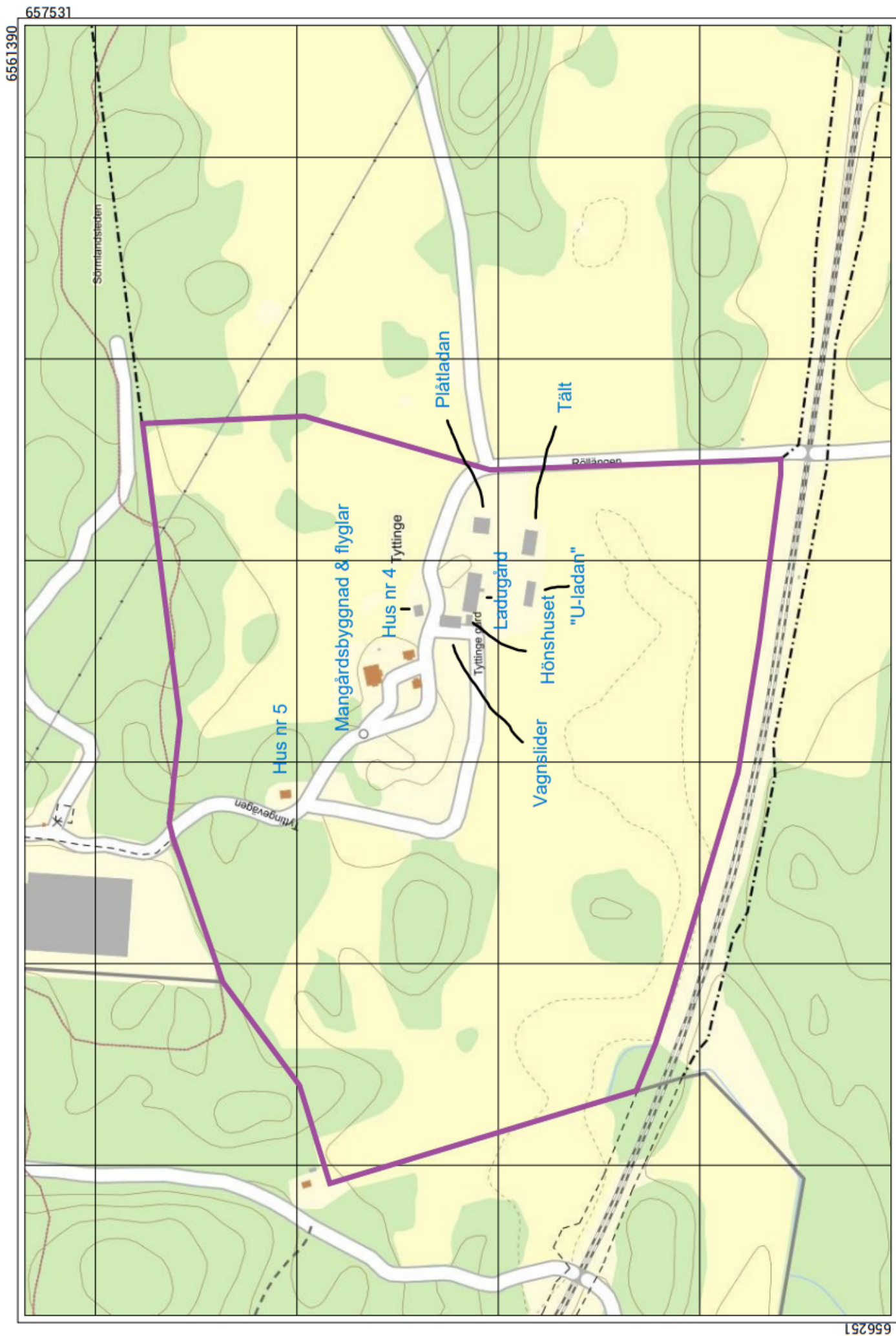








Skala 1:5000 (1 cm i kartan motsvarar 50 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM



Avancerad PDF

BOTKYRKA TYTTINGE 1:1

BOTKYRKA TYTTINGE 1:1



Skannad/Insamlad	2020-03-26	Framskrivning	2025-05-14
------------------	------------	---------------	------------

 Uppskattat virkesförråd, total 1 621 m³sk	 Uppskattat virkesförråd, medel 229 m³sk/ha	 Total areal 35,5 ha
 Uppskattad löpande tillväxt 71,4 m³sk/år	 Uppskattad medelbonitet 7,5 m³sk/ha/år	 Medelståndortsindex T24/G30

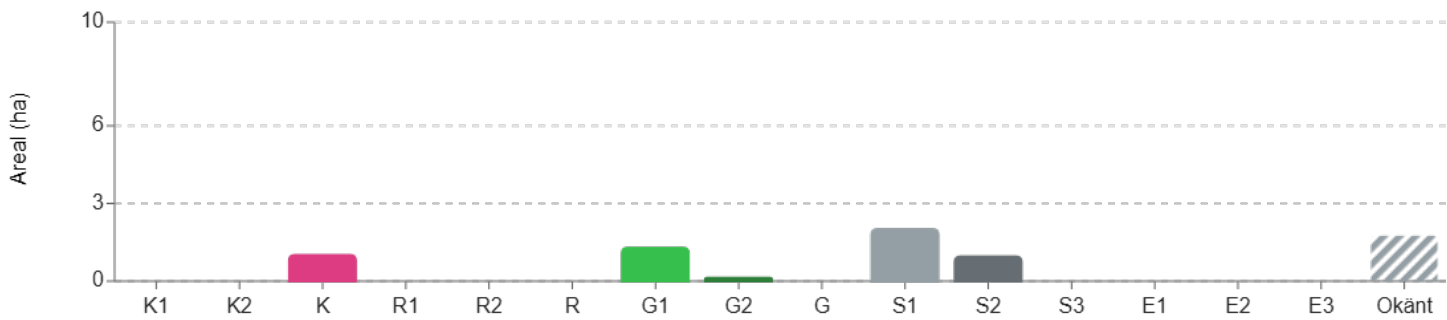
Arealer

Uppskattad fördelning av olika ägoslag.

	Ägoslag	Areal (ha)	Varav skyddad (ha)	Areal (%)
Skogsmark - Produktiv	Skogsmark - Produktiv	7,1	0,0	19,9
Skogsmark - Improduktiv	Skogsmark - Improduktiv	<0,1	0,0	<0,1
Inäga / Åker	Inäga / Åker	22,7	0,0	64,0
Berg / Övrig öppen mark	Berg / Övrig öppen mark	4,3	0,0	12,2
Kraftledning	Kraftledning	0,4	0,0	1,2
Väg	Väg	0,3	0,0	0,9
Övrigt	Övrigt	0,6	0,0	1,8
Oklassificerat	Oklassificerat	<0,1	-	<0,1
	Total	35,5	0,0	100,0

Huggningsklasser

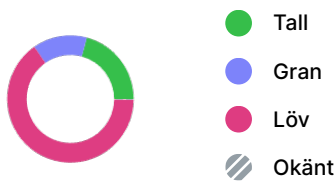
Ingen hänsyn till NO och NS.



Huggningsklass	Areal (ha)	Areal (%)	Volym (m³sk)
K	1,0	14,1	0
G1	1,3	18,0	312
G2	0,1	1,7	26
S1	2,0	28,2	656
S2	0,9	13,3	359
Okänt	1,8	24,7	268

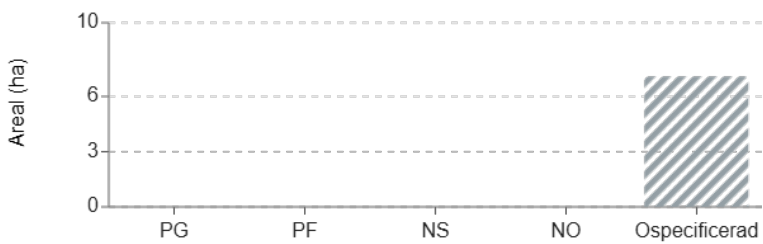
Uppskattat virkesförråd

Volym



Trädslag	Volym (m³sk)	Volym (%)
Tall	337	21
Gran	225	14
Löv	1 055	65
Okänt	3	<1
Total	1 621	100

Målklasser



Målklass	Areal (ha)	Areal (%)
PG	0,0	0,0
PF	0,0	0,0
NS	0,0	0,0
NO	0,0	0,0
Ospecificerad	7,1	100,0

Slutavverkningsmogen skog

Uppskattad skog som har uppnått lägsta slutavverkningsålder.

Trädslag	Areal (ha)	Volym (m³sk)
Tall	0,9	294
Gran	0,5	188
Löv	1,6	556
Total	3,1	1 039

Avverkningar

Anmälda och utförda avverkningar hämtade från Skogsstyrelsen.

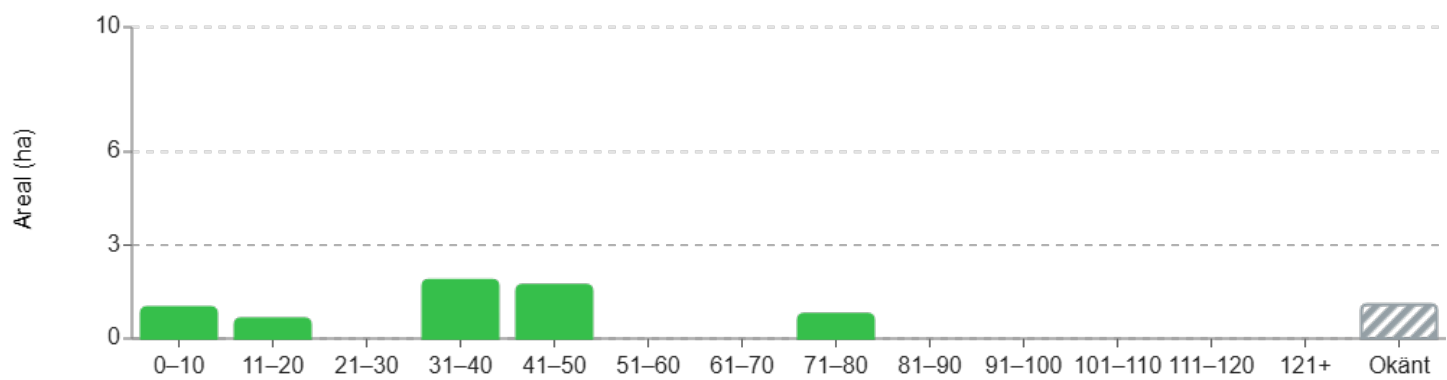
År	Anmält	Utfört
2023	0,0 ha	1,0 ha



Uppskattat bundet kol i skogsmark
1 175 ton

Åldersfördelning

Uppskattad fördelning av åldrar.



Åldersklass	Areal (ha)	Areal (%)	Volym (m³sk)	Volym (%)
0-10	1,0	14,1	0	0
11-20	0,6	9,0	76	5
21-30	0,0	0,0	0	0
31-40	1,9	26,4	502	31
41-50	1,7	24,2	609	38
51-60	0,0	0,0	0	0
61-70	0,0	0,0	0	0
71-80	0,8	11,0	248	15
81-90	0,0	0,0	0	0

Åldersklass	Areal (ha)	Areal (%)	Volym (m³sk)	Volym (%)
91–100	0,0	0,0	0	0
101–110	0,0	0,0	0	0
111–120	0,0	0,0	0	0
121+	0,0	0,0	0	0
Okänt	1,1	15,4	185	11

Skyddad natur

Notera att arealer för skyddad natur kan överlappa varandra.

Skyddad natur	Areal (ha)	Areal exkluderad (ha)
Nyckelbiotop	<0,1	0,0
Total	<0,1	0,0

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 kontraktsgdagen. 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

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.