

# Gård vid Jakobs - 800 meter från kusten

---

GOTLAND EKSTA JAKOBS 1:20



**LUDVIG  CO**



## Gård vid Jakobs - Kustnära

Gård i synnerligen rofyllt läge där såväl naturen och kusten finns nära inpå. Egen mark om nästan 11 ha i direkt anslutning med såväl odlingsmark som skog. Bostad från början av 1900-talet med både känsla och charm beläget på en trädgårdstomt där det är lätt att trivas. Ladugård med hobbyutrymmen samt en fristående vedbod. Till den välkända Ekstakusten är det omkring 800 meter och ytterligare omkring 700 meter söderut finns en enklare strandbod på ofri grund.



**Jacob Wallin Sander**  
Reg. fastighetsmäklare  
0725-32 51 71  
0498-20 67 77  
jacob.wallin@ludvigfast.se



**Karin Davidsson**  
Mäklarassistent  
0766-39 79 58  
karin.davidsson@ludvigfast.se



**Visby**  
Söderväg 1 D  
0498-20 67 50

**LUDVIG & CO**



---

Antal bostadsbyggnader: 1 st

---

Boarea: 80 m<sup>2</sup>

---

Biarea: 16 m<sup>2</sup>

---

**Fastighetsbeteckning:** GOTLAND EKSTA JAKOBS  
1:20

---

Adress: Eksta Jakobs 430, 623 54  
Klintehamn

**Utgångspris:  
3 200 000 SEK**

**Egen skog & åker**

**Fridfullt läge som  
måste upplevas**

# Beskrivning

## Bostad

Bostad uppförd omkring år 1911. Byggnad i trä under tak av plåt. Boarea om 80 m<sup>2</sup> enligt försäkringsbrev och fastighetsutdrag. Bostadsdel i 1-plan samt oinredd vind och mindre källardel med lågt i tak. Fönster i form av kopplade 2-glas. Uppvärmning via direktverkande el samt vedspis i köket och 2 kaminer. Vatten i form av borrarad brunn samt eget avlopp med 3-kammarbrunn och efterföljande grusbädd. Beslut från år 1986 med grusbädd utförd år 1987. Avloppet behöver sannolikt uppdateras av köparen under de kommande åren. Fastigheten är inte fiberansluten.

Finentré med klickgolv och avhängningsmöjligheter. Finrum med klickgolv. Litet sovrum/kammare. Sovrum i vinkel med klickgolv och kamin. Vardagsrum med parkettgolv och kamin. Kök med matplats och plastmatta på golvet. Utrustat med vedspis, kokplatta och liten kyl. Groventré med plastmatta. Äldre duschrut med våtrumsmatta.

Dusch, tvättställ, bide, WC samt toppmatad tvättmaskin. Separat utrymme för varmvattenberedare och hydrofor. Förrådsutrymme med trappa till den oinredda vinden. Mindre källardel som nås via utvändigt trappa. Grov makadam/stenkross på golvet.

Trevlig trädgårdstomt med den egna marken i direkt anslutning och inga grannar inpå. I trädgården finns det t ex 2 syrenbersåer. Energideklaration ej upprättad. Huset har disponerats som ett fritidshus och därmed behövs ingen energideklaration.

Förbrukningsuppgifter från Geab. För Gotlands Elnät AB 2025. Beräknad årsförbrukning: 2 342 kWh. Huvudsäkring & abonnemangsavgift: 16 A, 5 675 kr/år. Överföringsavgift: 47,50 öre/ kWh. Energiskatt: 54,88 öre/kWh.

För Gotlands Elförsäljning AB 2025. Beräknad årsförbrukning: 2 342 kWh. Fast månadsavgift: 45kr. Elhandelspris baserat på rörligt snittpris senaste 12 månaderna: 82,34 öre/kWh.





## Ladugård/lada

Byggnad i trä under tak av plåt. Betonggolv och elanslutning. Har disponerats som snickarbod/verkstad, museum/hobbyrum och förråd. Lada med jordgolv samt genomkörsl. Förvaringsloft. Byggnadsyta om 154 m<sup>2</sup> enligt försäkringsbrev, ej kontrollmätt.

## Vedbod

Vedbod i trä under tak av plåt.

## Strandbod på ofri grund

Enklare byggnad på ofri grund (belägen på Eksta S: 55). Träbyggnad under tak av plåt. Oisolerad byggnad med möjlighet till enklare övernattnig. Det finns även ett utedass. Byggnaderna ligger för sig själva precis vid kusten med svårslagen utsikt mot Karlsöarna.

## Fastighetsuppgifter

### Åkermark

Åkermark om ca 2,4 ha. Fastmark. I huvudsak sandjord med inslag av ler och stenpiggel. Marken brukas enligt överenskommelse år 2026 och är därefter tillgänglig för köparen.

### Skogsuppgifter

Skogsbruksplan saknas. Omkring 7,3 ha skog enligt rapport från Skogshubben. Rapporten uppskattar virkesförrådet till omkring 1500 m<sup>3</sup>sk med ett medeltal på ca 205 m<sup>3</sup>sk/ha. I huvudsak G1 & S1 skog. Uppgifterna bör ses som översiktliga och som ett hjälpmedel. I övrigt är det upp till var och en att göra sin egen bedömning. Bonitet något över medel för ön.

### Skogsvård

Inga kända nyckelbiotoper.

### Skogsvårdslagen

På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmark och skog under 20 år. På brukningsenheter över 100 ha produktiv skogsmark får förnygringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmark och skog yngre än 20 år (den sk 50% regeln). För nybildade fastigheter yngre än tre år gäller särskilda regler. Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

### Fastighetsgränser

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



### **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 konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig.

Besiktning av marken sker på egen hand med hänsyn till växande grödor.

Informationen i fastighetsbeskrivningen är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt offentligt material.

### **OBS! FRISKRIVNINGSKLAUSUL:**

Den som slutligen köper fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en friskrivningsklausul där säljaren friskriver sig från fel eller brister i fastigheten. En friskrivning av detta slag är mycket långtgående.

### **Jakt**

Jakträtten är tillgänglig för köparen från och med tillträdet.

### **Forn- och kulturlämning**

Inga registrerade fornlämningar enligt fastighetsutdrag från Lantmäteriet. Enligt "fornsök" finns det en övrig kulturhistorisk

lämning i form av brunn/kalkkälla. Mera information kan erhållas genom att t ex gå in på Riksantikvarieämbetets hemsida "fornsök": <http://www.fmis.raa.se/cocoon/fornsok/search.html>.

### **Välkommen ut i skogen!**

Gå på virtuell visning med Ludvig & Co Fastighetsförmedlings Gårdskarta. Inspektera ägorna från soffan eller på plats. GPS-funktionen i din telefon eller surfplatta hjälper dig hitta rätt.

Nu kan den som är intresserad av en fastighet till salu, inte bara ta del av bilder, beskrivningar och bilagor, utan även promenera runt på fastigheten och inspektera sina potentiella ägor, från soffan eller på plats på fastigheten. Med hjälp av GPS får du hela tiden information om var du är. Dessutom kan du klicka på kartbilden och få information från skogsbruksplanen om virkesvolym etc. Råkar du kliva över till grannfastigheten upptäcker du det snabbt och kan gå tillbaka igen. I Gårdskartan finns Googles kartor och satellitbilder som bakgrundskartor till kartvyn som visar fastighetens utbredning och indelning i olika avdelningar. Man väljer lätt om man vill se fastigheten med kartbild eller satellit, med ägoslagsfärgerna tända eller genomskinliga.

### **Försäkring**

Det finns en fritidshusförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar. Även en gårdsförsäkring där



"Skogsförsäkring Bas" ingår, 6 ha produktiv skog försäkrat.

### Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för fysisk person, förutom för den som sedan minst ett år är folkbokförd inom området.

Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person. Förvärvstillstånd handläggs av Länsstyrelsen och fastighetsmäklaren hjälper till med ansökan. Ansökningsavgiften betalas av köparen. För enskild person är avgiften för närvarande 5 200 SEK.

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 230 000 SEK  
Taxeringsvärde byggnad: 898 000 SEK  
Totalt taxeringsvärde är: 2 128 000 SEK  
Taxeringsvärdet är: Fastställt. Taxeringsår: 2023.

### Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd.

### Inteckningar

Inteckningsdatum: 1969-09-10  
Belopp: 5 200  
Skriftligt pantbrev: Ja

Inteckningsdatum: 1986-12-03  
Belopp: 61 700  
Skriftligt pantbrev: Ja

Summa inteckningar: 66 900 SEK  
De skriftliga pantbrevens finns tillgängliga.

## Rättigheter och belastningar

### Samfälligheter

GOTLAND EKSTA S:55, GOTLAND EKSTA S:6, GOTLAND EKSTA S:9, GOTLAND EKSTA S:11, GOTLAND EKSTA S:32, GOTLAND EKSTA S:28, GOTLAND EKSTA S:30, GOTLAND EKSTA S:25, GOTLAND EKSTA S:37, GOTLAND EKSTA S:14, GOTLAND EKSTA S:19, GOTLAND EKSTA S:10, GOTLAND EKSTA S:13, GOTLAND EKSTA S:31, GOTLAND EKSTA S:16, GOTLAND EKSTA S:12, GOTLAND EKSTA S:8, GOTLAND EKSTA S:38, GOTLAND EKSTA S:36, GOTLAND EKSTA S:4, GOTLAND EKSTA S:23, GOTLAND EKSTA S:35, GOTLAND EKSTA S:22, GOTLAND EKSTA S:33, GOTLAND EKSTA S:18, GOTLAND EKSTA S:26, GOTLAND EKSTA S:29, GOTLAND EKSTA S:7, GOTLAND EKSTA S:27, GOTLAND EKSTA S:17, GOTLAND EKSTA S:20, GOTLAND EKSTA S:3, GOTLAND EKSTA S:34, GOTLAND EKSTA S:5, GOTLAND EKSTA S:21, GOTLAND EKSTA S:15, GOTLAND EKSTA S:24, GOTLAND EKSTA S:44, GOTLAND EKSTA S:52, GOTLAND EKSTA S:51, GOTLAND EKSTA S:50, GOTLAND EKSTA S:53, GOTLAND EKSTA S:49.

Vänligen kontakta mäklaren för mera information gällande samfälligheterna.



## Kostnader

### Driftskostnader

Fritidshusförsäkring & Gårdsförsäkring: 3995:-  
Fastighetsskatt/avgift: 10 425:-

### 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.

## Försäljningsätt

Försäljningen av fastigheten sker via öppen budgivning till ett utgångspris av 3 200 000 SEK. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Det innebär att du som spekulant lämnar ditt bud till ansvarig fastighetsmäklare, som löpande redovisar det högsta budet till säljaren. Vid kontraktsskrivningen lämnas budgivningslistan med namn, telefonnummer, bud och tidpunkt till köpare och säljare.

Säljaren har alltid fri prövningsrätt och behöver inte sälja till den som lagt det högsta budet.

Innan köpekontraktet är undertecknat av bägge parter har inget bindande avtal träffats. Om någon spekulant lämnar ett bud efter avslutad budgivning, men innan köpekontraktet undertecknats, är mäklaren skyldig att framföra detta bud till säljaren, som tar ställning till om budet skall beaktas.

## Tillträde

Enligt överenskommelse.

## Vägbeskrivning

Se kartor och skyltning.

## Lagfaren ägare

Helge Edvard Olsson dödsbo.





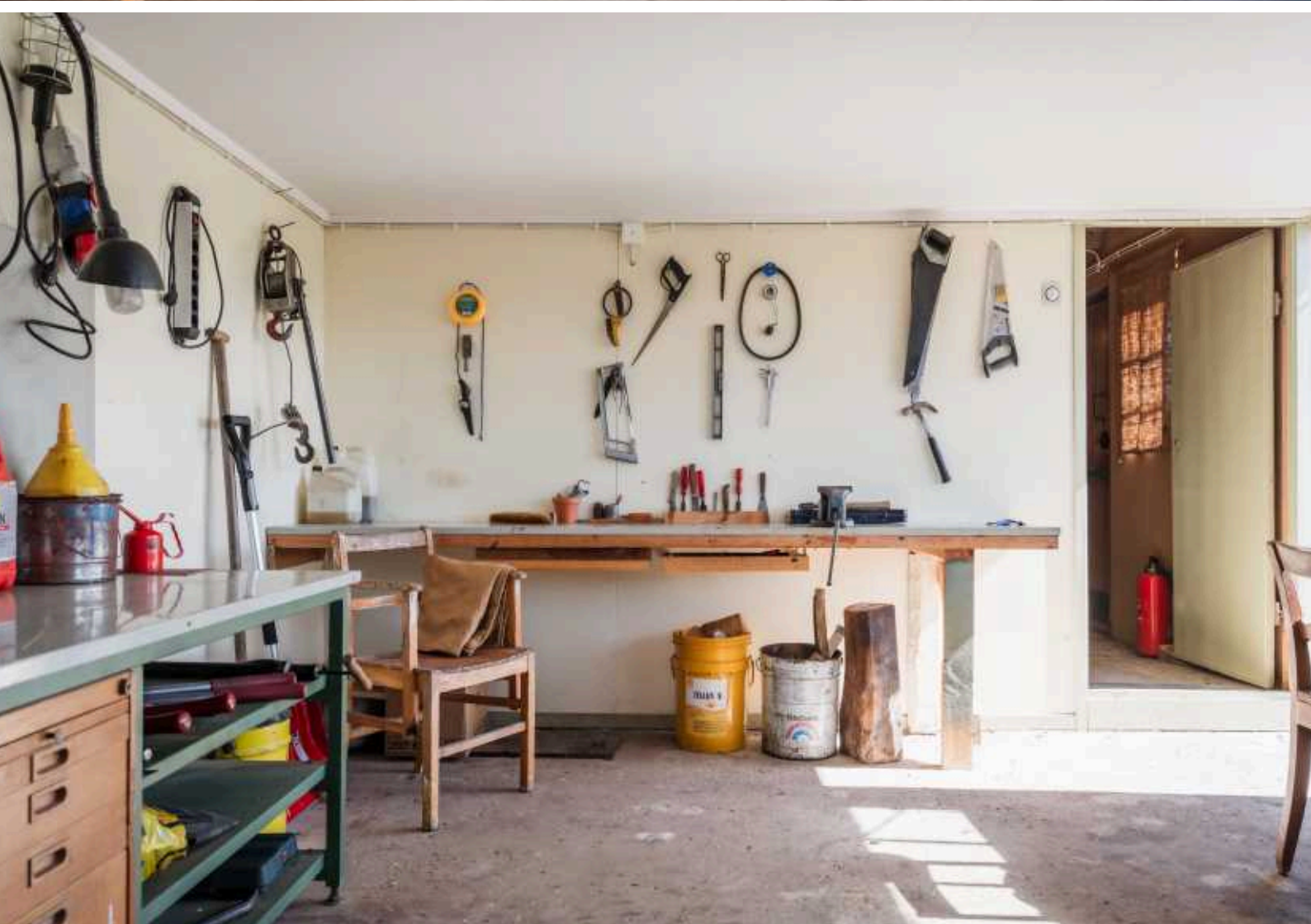


















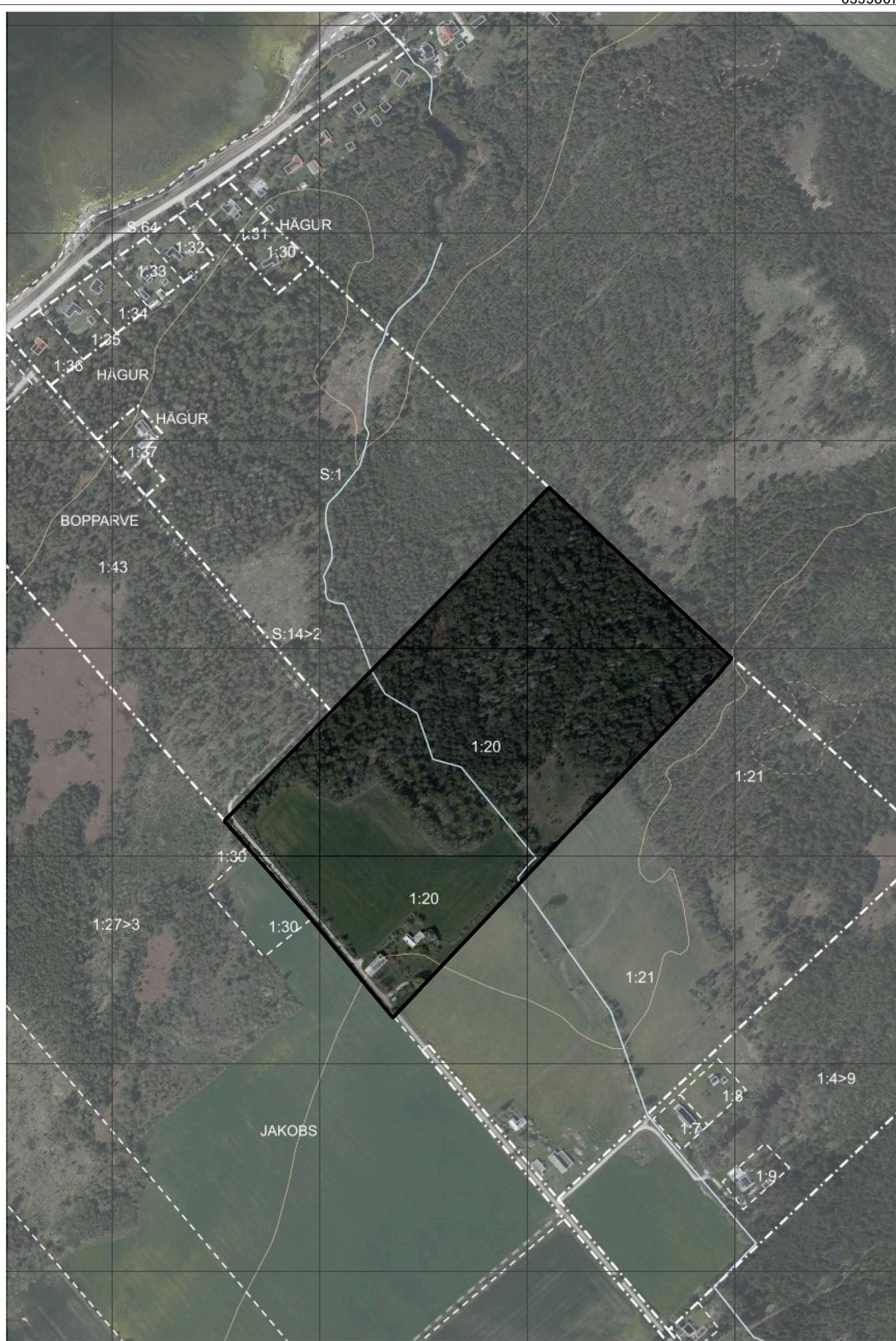


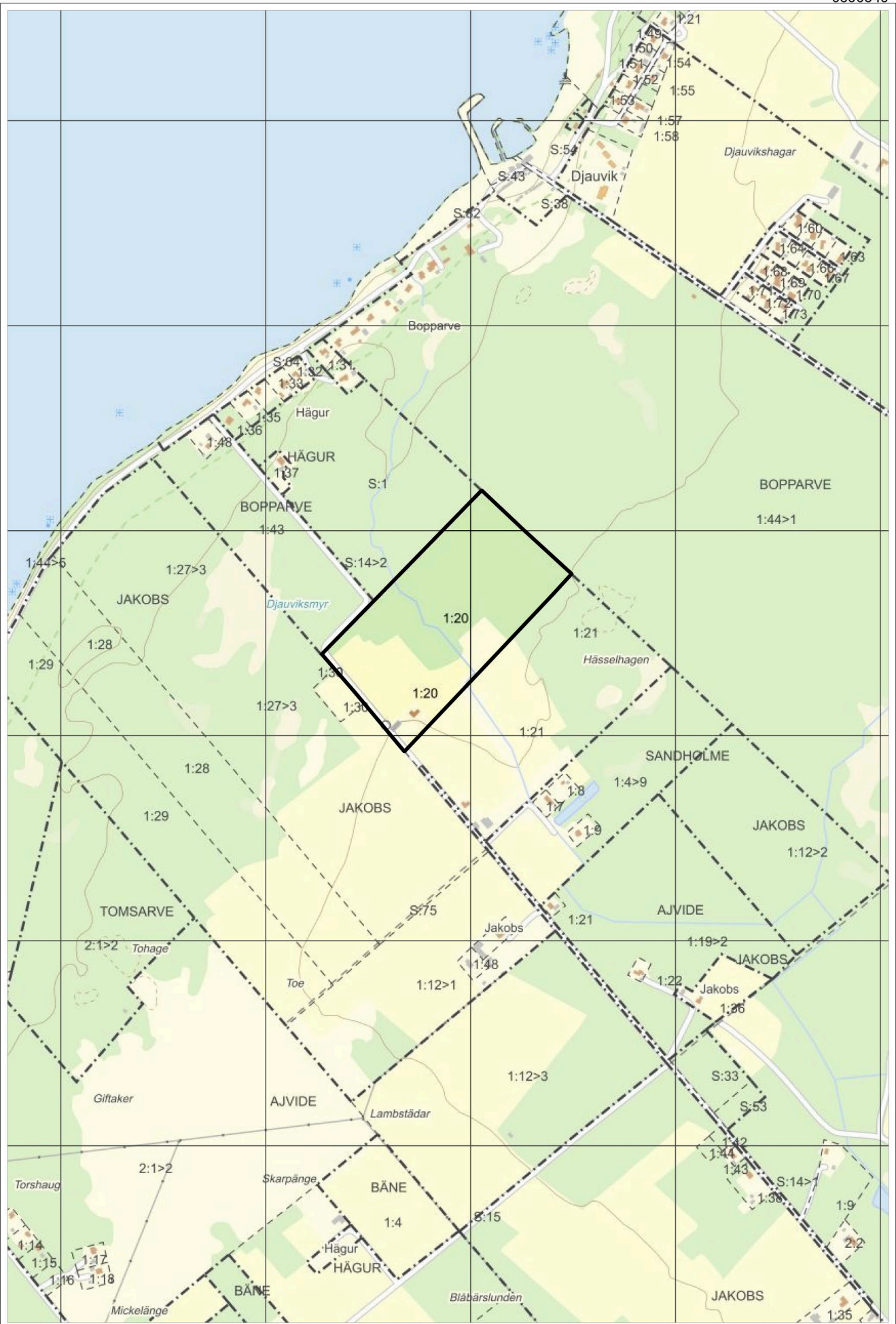
# Entréplan

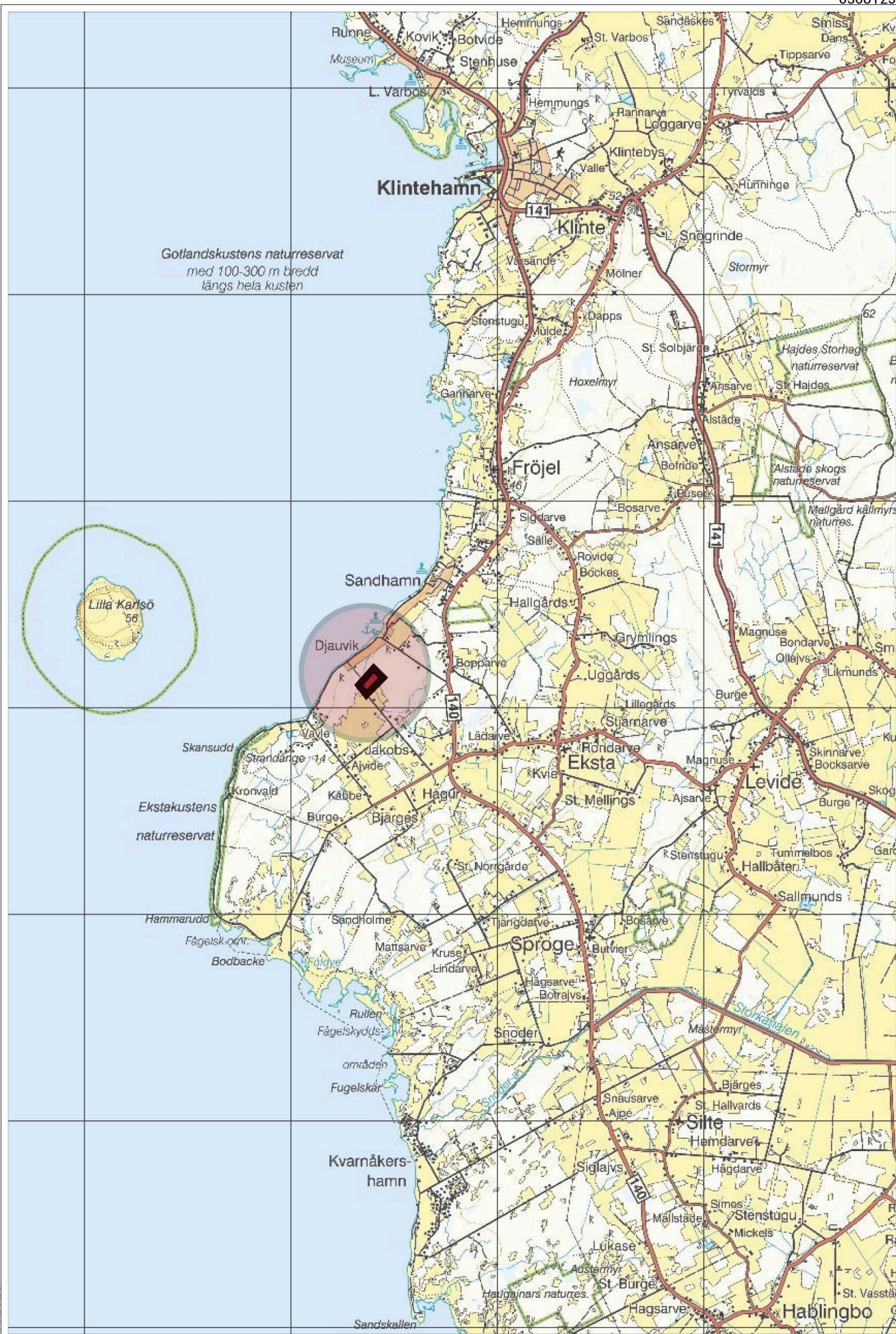


**LUDVIG & CO**

Viss avvikelse kan förekomma







## GOTLAND EKSTA JAKOBS 1:20



<b>Total areal</b>	11,3 ha	<b>Bonitet</b>	4,3 m <sup>3</sup> sk/år/ha
<b>Produktiv skogsmark, ej skyddad</b>	7,3 ha	<b>Skannad</b>	2024-02-03
<b>Virkesförråd, ej skyddad</b>	1 489 m <sup>3</sup> sk	<b>Skannad lövsåsong</b>	NEJ
<b>Virkesförråd/ha</b>	205 m <sup>3</sup> sk	<b>Giltighet</b>	2026-04-27
<b>Trädslagsfördelning (TGL)</b>	6/2/2	<b>Slutavverkningsbar skog</b>	1 051 m <sup>3</sup> sk

# 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](http://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.