

# Gård i Rörberg

---

GÄVLE ÖVERHÄRDE 2:9 (Gården)



**LUDVIG  CO**



## Gård i Rörberg

Välkommen till en charmig gård i Rörberg. Ett vackert hem med naturskönt läge och tillhörande åkermark endast 5 km från Valbo köpcentrum. Här erbjuds ett stilfullt boende fördelat på sex rum och kök med härlig rymd och sobra färgval, vilket ger gott om utrymme för hela familjen. Bostaden har en inglasad altan och en rymlig uteplats med ute kök i sydväst läge perfekt för sommarkvällar. På gården som är väl samlad finns även ett bryste, en stor verkstad och ekonomibyggnader som ger dig all den plats du behöver för verksamhet, egna projekt och förvaring.



**Joakim Hagelin**  
Fastighetsmäklare  
076-101 99 56  
026-24 59 79  
joakim.hagelin@ludvigfast.se



**Sandviken**  
Industrivägen 12  
026-24 59 70

**LUDVIG & CO**



Åkermark	1,4 ha
Övrigmark	0,4 ha
<b>Total areal</b>	<b>1,8 ha</b>
Antal bostadsbyggnader:	2 st
Boarea:	133 m <sup>2</sup>
Biarea:	66 m <sup>2</sup>
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	GÄVLE ÖVERHÄRDE 2:9 (Gården)
Adress:	Rörbergsvägen 70, 81891 Valbo

**Utgångspris:  
4 200 000 SEK.**

**Försäljningsätt: Öppen  
budgivning.**

**Visning:  
To 25/7 16:00-17:00  
To 1/8 kl 13:00-14:00**

# Beskrivning

## Bostadshus

Charmigt bostadshus med sobra färgval och 2,50 i takhöjd som ger en luftig och härlig känsla uppfört i 1 3/4-plan med 6 rum och rymligt kök. Byggnaden har källare, trästomme som utvändigt är klädd med stående mörkgrå träpanel, 3-glas isolerglasfönster med vita foder och tak av tegel. Uppvärmning sker via jordvärmepump av märket Thermia Diplomat och en CTC elcombi panna kopplat till ett vattenburet värmesystem samt en täljstens kamin i vardagsrummet. Fiber finns indraget med möjlighet att välja leverantör. Bostaden har kommunalt vatten och avlopp. Bevattning av tomt från pump i Spikåsbäcken. Taxerad boarea är 133 kvm och biarea 66 kvm. Taxerat byggår 2002.

### Entreplan

Via bostadens entré kommer man in till en hall med trapp till övervåning och källare följt av en stor garderob och ett badrum med duschkabin på höger sida. Till vänster ligger ett rymligt kök med ekinredning där det finns gott om arbetsytor

och en matplats för den stora familjen. Här har du utsikt över både gårdsplan och den intilliggande hagmarken. I anslutning till köket ligger en matsal med utgång till en inglasad altan med en trapp ner till en härlig uteplats med murad grill, utekök och loungemöbler i sydväst läge där man i vänners lag kan njuta av solnedgången i väst en sommarkväll. Till höger ligger ett vardagsrum med en täljstenskamin som binds samman med matplatsen av ett parkettgolv i ek.

### Övre plan

Via trappen från entréplan når man en möblerad hall med en stor garderob och WC till höger. Till vänster ligger ett stort sovrum med härligt ljusinsläpp betsad bröstpanel, garderober och förvaringsutrymme. I anslutning ligger ytterligare ett sovrum med utgång till en balkong som har ett smitt gjutjärns räcke med vackra detaljer och utsikt över den natursköna omgivning. Till höger ligger ett allrum med slutande innertak på sidorna som ger en inbonad och harmonisk känsla.



### Entréplan



**LUDVIG Δ CO**

Viss avvikelse kan förekomma

### Övre plan



**LUDVIG Δ CO**

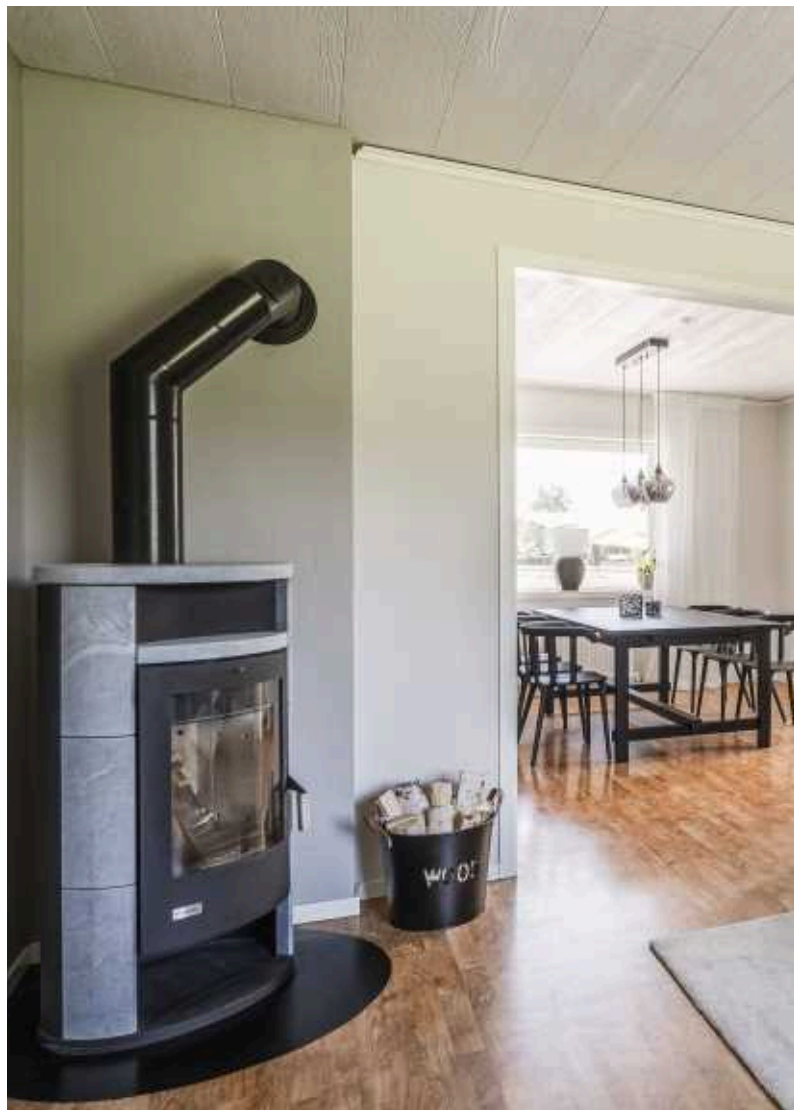
Viss avvikelse kan förekomma

### Källarplan



**LUDVIG Δ CO**

Viss avvikelse kan förekomma





### Vind

Bostaden har ett stort vindsutrymme som kan användas till förråd eller inredas vid behov.

### Källarplan

Via trappen från entréplan kommer man till en hall med förrådsutrymme. I anslutning till hallen ligger en tvättstuga, följt av ett pannrum och slutligen ett förråd med dörr till garaget. Till vänster ligger ett stort förråd och i anslutning till det ett garage med slagportar.

### Energideklaration

Energiprestanda: 107 kWh/m<sup>2</sup>/år

Energiklass: C

Status: Energideklaration är utförd den 2024-07-12.

Besiktningssman: Leif Lindgren

### Bryste

Bryste byggt i 1-plan med farstukvist och två entré dörrar. Den till höger leder in till ett sommarkök med vedspis och ett skafferi och den till vänster ett slakteri med ett litet förråd och trapp till kallvinden. Bygganden har torpargrund, stomme av timmer klädd med stående rödmålad träpanel, enkelglas fönster och tak av tegel.

### Verkstad

Verkstad byggd på en gjuten platta med murade

väggar, tvåglasfönster samt ytter och innertak av plåt. Byggnaden inrymmer hall, WC, kontor och verkstads del med isolerade slagportar. El och vatten finns indraget.

## Fastighetsuppgifter

### Åkermark

Åkermarken uppgår enligt skogsbruksplanen till ca 1,4 hektar som ligger i anslutning till gården. Åkermarken har tillfredställande dränering genom plantäckdikning och normal produktionsförmåga för området.

### Fastighetsbildning

Försäljningen gäller område av fastighet. Området kan bilda egen fastighet genom avstyckning. Köparen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning och står kostnaden för förrättningen enligt fastighetsbildningslagen.

Köparen och säljaren skall vara skyldiga att tåla mindre jämkningar i fråga om områdets gränser, areal eller dylikt vilka kan komma att bestämmas vid förrättningen.

### Naturvärden

Inga naturvärdesobjekt eller nyckelbiotoper finns registrerade på berörd del av fastigheten. (Källa Skogsstyrelsen)









### Forn- och kulturlämning

Inga forn- eller kulturlämningar finns registrerade på berörd del av fastigheten. (Källa: Riksantikvarieämbetet)

### Inteckningar

Fastigheten säljes obelånad.

### Förvärvstillstånd

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

### Taxeringsvärde

Fastigheten utgör en del av en större registerfastighet och saknar därför eget taxeringsvärde.

### Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

### Inteckningar

Inteckningsdatum: 2020-09-30  
Belopp: 2 775 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2020-09-30  
Belopp: 336 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2021-09-28

Belopp: 74 500

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 3 185 500 SEK

### Lån

Fastigheten överläts obelånad.

### Rättigheter och belastningar

#### Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Gävle-valboåsen, Vattenskyddsområde  
(Beslutsdatum: 2006-05-12, Registreringsdatum: 2012-07-10, Senast ändrad: 2024-01-15).

#### Gemensamhetsanläggning

GÄVLE ÖVERHÄRDE GA:5.

#### Rättigheter, last

Ledningsrätt: STARKSTRÖM, Officialservitut:  
VÄG, Ledningsrätt: LEDNINGSRÄTT AVSEENDE  
BEFINTLIGA VATTEN OCH  
AVLOPPSLEDNINGAR MED RÄTT ATT  
ANLÄGGA, BEHÅLLA, UNDERHÅLLA, FÖRNYA  
OCH KOMPLETTERA DESSA LEDNINGAR I DE  
STRÄCKNINGAR SOM REDOVISAS PÅ  
FÖRRÄTTNINGSKARTAN - VA-LEDNING,  
Ledningsrätt: STARKSTRÖM.



### Samfällighet

GÄVLE ÖVERHÄRDE S:10, GÄVLE ÖVERHÄRDE S:1, GÄVLE ÖVERHÄRDE S:17, GÄVLE ÖVERHÄRDE S:7, GÄVLE ÖVERHÄRDE S:11, GÄVLE ÖVERHÄRDE S:5, GÄVLE ÖVERHÄRDE S:14, GÄVLE ÖVERHÄRDE S:8, GÄVLE ÖVERHÄRDE S:16, GÄVLE ÖVERHÄRDE S:12, GÄVLE ÖVERHÄRDE S:6, GÄVLE ÖVERHÄRDE S:13, GÄVLE ÖVERHÄRDE S:9, GÄVLE ÖVERHÄRDE FS:25, GÄVLE ÖVERHÄRDE S:44.

## Kostnader

### Driftskostnad

Total driftskostnad: 51 900 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

El: 21 900 SEK/år

Vatten och avlopp: 7 500 SEK/år

Renhållning: 3 000 SEK/år

Försäkringskostnad: 5 000 SEK/år

Sotning: 1 000 SEK/år

Väg: 1 500 SEK/år

Fastighetskatt/avgift: 9 525 SEK/år

Antal personer i hushållet: 2 st.

### Kostnads kalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att

upprätta en boendekostnads kalkyl.

## Övrigt

### Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.

### Försäljnings sätt

Försäljning av fastigheten sker via intresseanmälan, till ett utgångspris av 4 200 000 kronor. Vid intresse från flera så kommer försäljningen att slutföras genom öppen budgivning.

Maila intresseanmälan med rubriken Överhärde 2:9 (Gården) till [joakim.hagelin@ludvigfast.se](mailto:joakim.hagelin@ludvigfast.se) senast 2024-08-09 klockan 17:00.

### Visning

To 25/7 15:00-16:00

To 1/8 kl 13:00-14:00

Maila anmälan till [joakim.hagelin@ludvigfast.se](mailto:joakim.hagelin@ludvigfast.se) eller ring 026-24 59 79.

### Nuvarande ägare

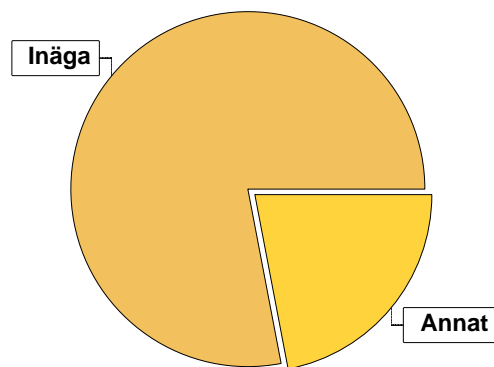
Jesper Mårtén, Valbo

Beatrice Frykman, Valbo

# Sammanställning över fastigheten

## Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	0,0	<1
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	1,4	78
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	0,4	22
<hr/>		
Summa landareal	1,8	
Vatten	0,0	



## Virkesförråd

	m <sup>3</sup> sk	%	ha
<b>Totalt</b>			
m <sup>3</sup> sk	0		
<b>Medeltal</b>			
m <sup>3</sup> sk per hektar			

## Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m <sup>3</sup> sk per ha
	0

## Tillväxt

Tillväxt för perioden 2024-06-30 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder	m <sup>3</sup> sk per år
	0


## Avverkningsförslag


	m <sup>3</sup> sk
Föryngringsavverkning	0
Gallring	0
Totalt under perioden	0

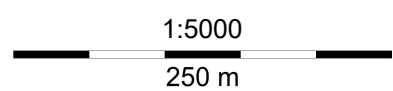
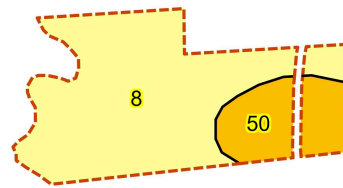
Förväntad tillväxt första växtsäsongen	m <sup>3</sup> sk
	0
	m <sup>3</sup> sk per ha

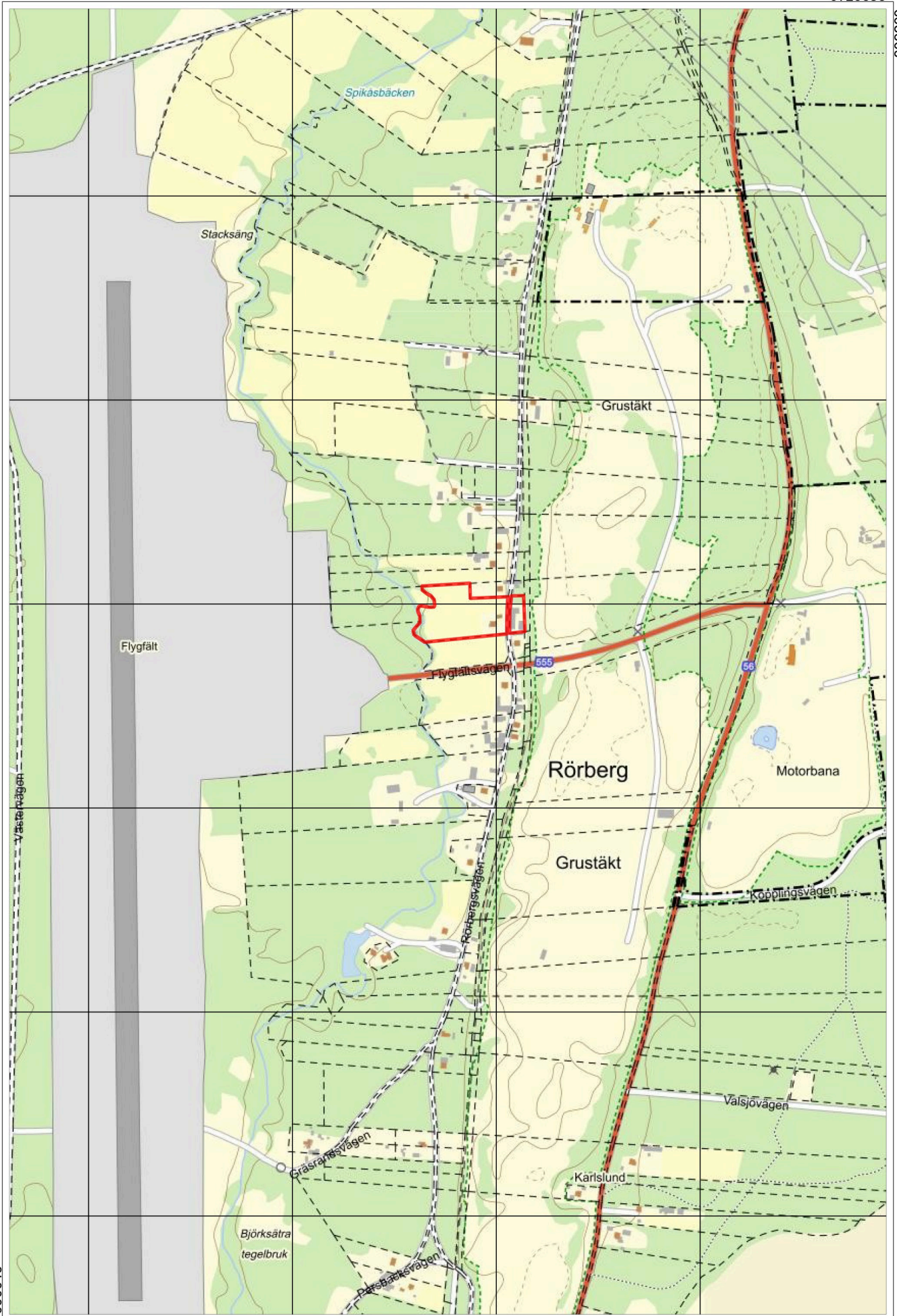
Huggningsklass

Ägoslag

 Inägomark

 Övrig landareal





# 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](http://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](http://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](http://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](http://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](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)



**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.