

1-plansvilla & 14 ha mark

HÖRSNE MYRMANSTORP 2:2 & HÖRSNE SMISS 1:10



LUDVIG  CO



1-plansvilla i enskilt läge

Sällsynt möjlighet att förvärva en gård med modern 1-plansvilla samt egen mark om dryga 14 ha. Knappa 8 ha åker, dryga 4 ha skog samt lite mark med betesmöjligheter. Rymlig 1-plansvilla om 197 m² uppförd år 2012. På gården har det bedrivits en mindre kennel så den tidigare ladugården har byggts om till hundarna och här finns även 2 hästboxar. Vid gårdscentrat finns det verkstad, maskinhall, garage och förrådsutrymmen. Välkommen till ett lantligt boende utan grannar inpå!



Jacob Wallin Sander
Reg. fastighetsmäklare
0725-32 51 71
0498-206777
jacob.wallin@ludvigfast.se



Karin Davidsson
Mäklarassistent
0766-397958
karin.davidsson@ludvigfast.se



Visby
Söderväg 1 D
0498-20 67 50

LUDVIG & CO



Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	197 m ²
Fastighetsbeteckning:	GOTLAND HÖRSNE MYRMANSTORP 2:2 & HÖRSNE SMISS 1:10
Adress:	Hörsne Myrmanstorp 529, 622 58 Romakloster

Gård om drygt 14 ha

Modern 1-plansvilla

Enskilt läge

**Utgångspris:
5 450 000 SEK**

Beskrivning

Bostad

1-plansvilla färdigställd 2012. Uppförd i lättbetongelement med putsad fasad, platta på mark samt tak av tegel. 3-glas isolerfönster. Boarea om 197 m² enligt fastighetsutdrag, 198 m² enligt försäkringsbrev. Uppvärmning genom vattenburen golvvärme från ytjordvärmepump med fabrikat CTC. Avlopp i form av 3-kammarbrunn med infiltration. Vatten från egen brunn. Fastigheten är fiberansluten via Hörsne-Bara fiberförening.

Entré centralt i huset. Golv i klinker och öppet mot vardagsrummet. Rakt över rummet finns en terrassdörr till grusad uteplats. Kök med klinkergolv, halvkaklade väggar och matplats. Köket är utrustat med diskmaskin, inbyggnadsugn, inbyggnadsmicro, spishäll, fläkt samt kyl och frys i fullhöjd. Intill köket finns tvättstugan/grovingången med hundgård i anslutning längs kortsidan. Golv i klinker/kaklade väggar och utrustat med tvättmaskin, tvättbänk samt elpanna från CTC. Gott om skåpsinredning.

Till vänster om entrén når man det första duschrummet. Klinkergolv samt kaklade väggar och utrustat med WC, tvättställ i kommod, dusch, handdukstork samt frånluftsventilation. Sovrum 1 med parkettgolv och 2 garderober. Sovrum 2 med parkettgolv, 2 garderober samt en rymlig klädkammare. Via vardagsrummet nås sovrums 3 har parkettgolv och 2 garderober, dörr vidare till badrummet. Badrum i kakel/klinker med WC, tvättställ i kommod, dusch, Atlas spabad, handdukstork samt frånluftsventilation. På den andra sidan om vardagsrummet nås sovrums 4. Även här parkettgolv och 2 garderober. Innanför sovrums 4 ligger kontoret eller sovrums 5. Parkettgolv samt 2 garderober.

Vid Myrmanstorp bor man fridfullt utan grannar inpå omgiven av den egna marken. Uppvuxen och fin trädgårdstomt.

Förbrukningsuppgifter Gotlands Elnät AB 2025
Beräknad årsförbrukning: 13 205 Kwh.
Huvudsäkring & abonnemangsavgift: 20 A, 7 815 kr/år. Överföringsavgift: 47,50 öre/ kWh.
Energiskatt: 54,88 öre/kWh.





För Gotlands Elförsäljning AB 2025. Beräknad årsförbrukning: 13 205Kwh. Fast månadsavgift: 45kr. Elhandelspris baserat på rörligt snittpris senaste 12 månaderna: 103,32 öre/kWh.

Energideklaration

Energiprestanda: 39 kWh/m²/år

Energiklass: C

Status: Energideklaration är utförd 2026-07-30.

Besiktningsman: Claes Johansson Energibyran Q AB.

Ekonomibyggnader

Ladugård/lada

Byggnad i sten/trä under tak av plåt. Betonggolv och elanslutning. Tidigare mjölkrum med hydropress till vattnet. Ladugårdsdelen är ombyggd till kennel och här finns det numera 5 st hundbås med värme och utgång till hundgård på baksidan. Höloft ovanför men uppgång saknas idag. I byggnaden finns det även 2 hästboxar samt förvaringsutrymme. Byggyta 138 m² enligt försäkringsbrev.

Verkstad/lager/maskinhall

Träbyggnad under tak av plåt. Verkstad/garage med dubbla portar. Isolerat, betonggolv samt 3-fas.

Intill finns en maskinhall med betonggolv och skjutport. El.

Gott om lagringsutrymmen samt ett mindre loft.

Enklare bakbygge i plåt med grusat golv. Tidigare lager/förråd. Byggyta 378 m² enligt försäkringsbrev.

I hagen intill finns en ligghall.

Dubbelgarage

Byggnad i trä under tak av plåt. Grusat golv.

Byggnadsyta 39 m² enligt försäkringsbrev.

Stolplada/vagnslider

Enklare vagnslider med 3 fack. Grusat golv.

Fastighetsuppgifter

Åkermark

Åkermark om knappa 8 ha. Det stora skiftet är på dryga 6 ha som ligger runt gårdsbebyggelsen.

På andra sidan vägen ligger två mindre skiften om dryga ett ha respektive ett tunnland.

I huvudsak ler i olika former sen övergående mot sand i de nedre delarna mot myren.

Marken brukas muntligen under år 2026 och är därefter tillgänglig för köparen från och med 2027-01-01.

Skogsuppgifter

Hörsne Smiss 1:10 är ett skogsskifte om ca 4,3 ha. Beläget omkring 1 km från bostaden. Det finns även lite lövskog/möjlig betesmark nära bebyggelsen. Totalt knappt 1,5 ha fördelat på tre områden. Nyckelbiotop i lövskogen/änget.



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 föryngringsavverkning 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.

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 konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Samtliga areauppgifter är baserade på säljarens information samt officiell fastighetsinformation. Dessa uppgifter kan av olika skäl vara felaktiga. Den köpare som anser arean vara av betydelse

för köpet bör därför vidta en uppmätning.

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.

Skog och beten besiktigas på egen hand med visad hänsyn till djur och växande grödor. Byggnaderna visas efter överenskommelse med mäklaren.

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

Forn- och kulturlämning

Det finns fornlämningar registrerade på fastigheterna. I skogen (Smiss 1:10) finns en stensättning. På Myrmanstorp 2:2 finns det en förhistorisk/medeltida husgrund samt en hägnad. Det finns även en färdväg, ett röjningsröse samt en brunn/kallkälla. För den som är intresserad kan man läsa mera på Riksantikvarieämbetets hemsida "fornsök".
<http://www.fmis.raa.se/cocoon/fornsok/search.html>

Jakt

Jakträtten är tillgänglig för köparen från och med



tillträdesdagen.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk person.
Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person.

Försäkring

Gården är idag försäkrad hos Dina Försäkringar.
Skogen har en skogsbrandförsäkring.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 172 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 3 534 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 4 706 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt. Taxeringsår: 2026.

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 149 000 kr
Småhusbyggnad lantbruk: 3 369 000 kr

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd.

Inteckningar

7 inteckningar/pantbrev uttagna. Samtliga är datapantbrev.

Summa inteckningar: 2 650 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning, Fornlämning (Registreringsdatum: 20111005), Fornlämning (Registreringsdatum: 20060926), Fornlämning, Fornlämning.

Rättigheter, last

Ledningsrätt: Fibernkabel.

Samfälligheter

Gotland Gothem S:33. Ändamål: Upplagsplats för sten. Andel: 0,246 % på Myrmanstorp 2:2.
Gotland Hörsne S:21. Ändamål: Stenig mark mellan vägen och ån. Andel: 0,419 % på Myrmanstorp 2:2 samt 0,169 % på Smiss 1:10.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut: Kraftledning. Belastar Smiss 1:10.

Övrigt

Hörsne Myrmanstorp 2:2, areal om 9,9682 ha.
Hörsne Smiss 1:10 omfattar 4,3215 ha.
Den sammanlagda arealen blir 14,2897 ha.
Dessa fastigheter kan delas upp och säljas till olika köpare vid intresse.



Kostnader

Kostnadskalkyl

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

Betalningsvillkor

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

Försäljningssätt

Försäljningen av fastigheten sker via öppen budgivning till ett utgångspris av 5 450 000 SEK. Fri provningsrätt 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 provningsrätt 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

Lars Karlsson.





























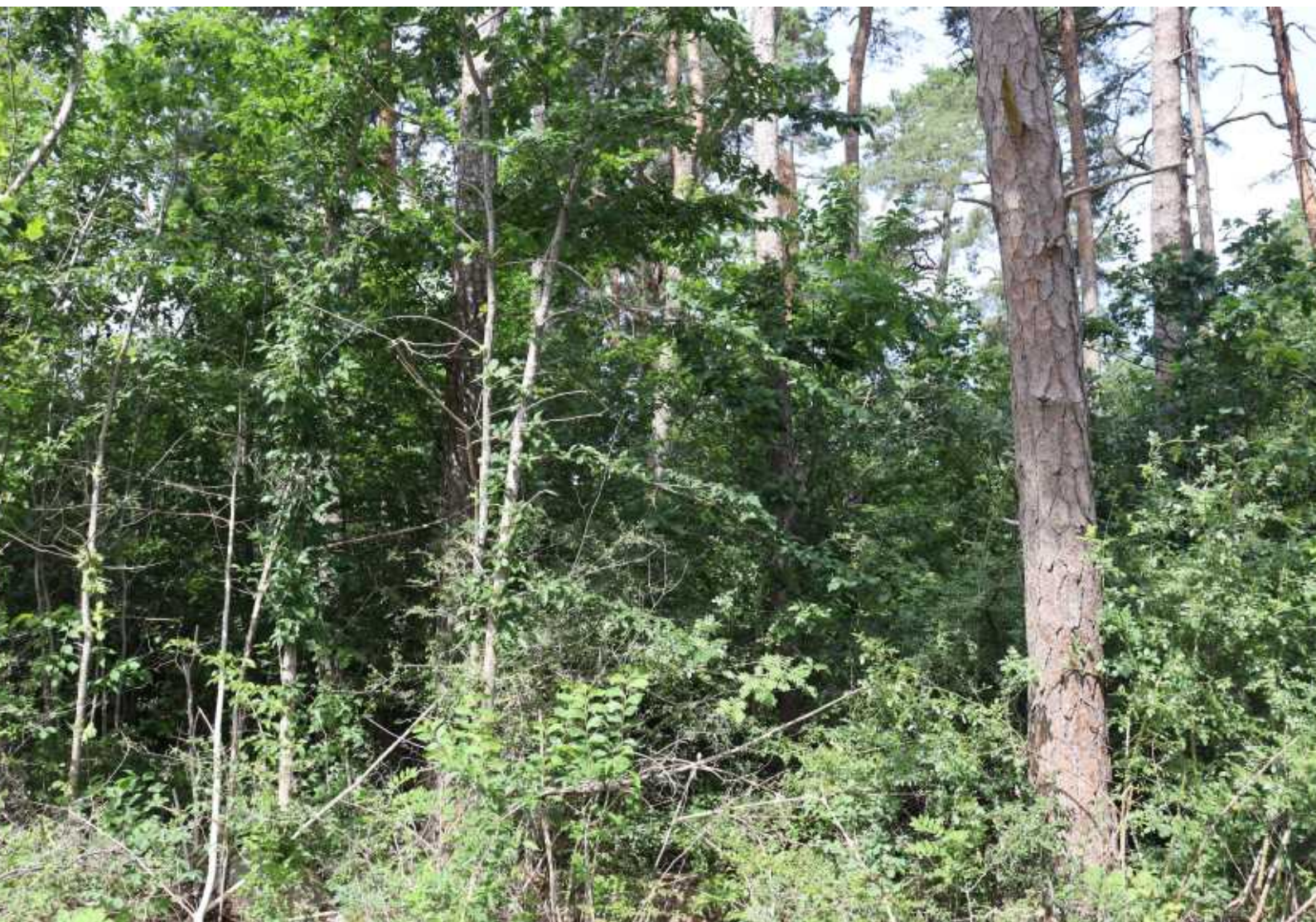








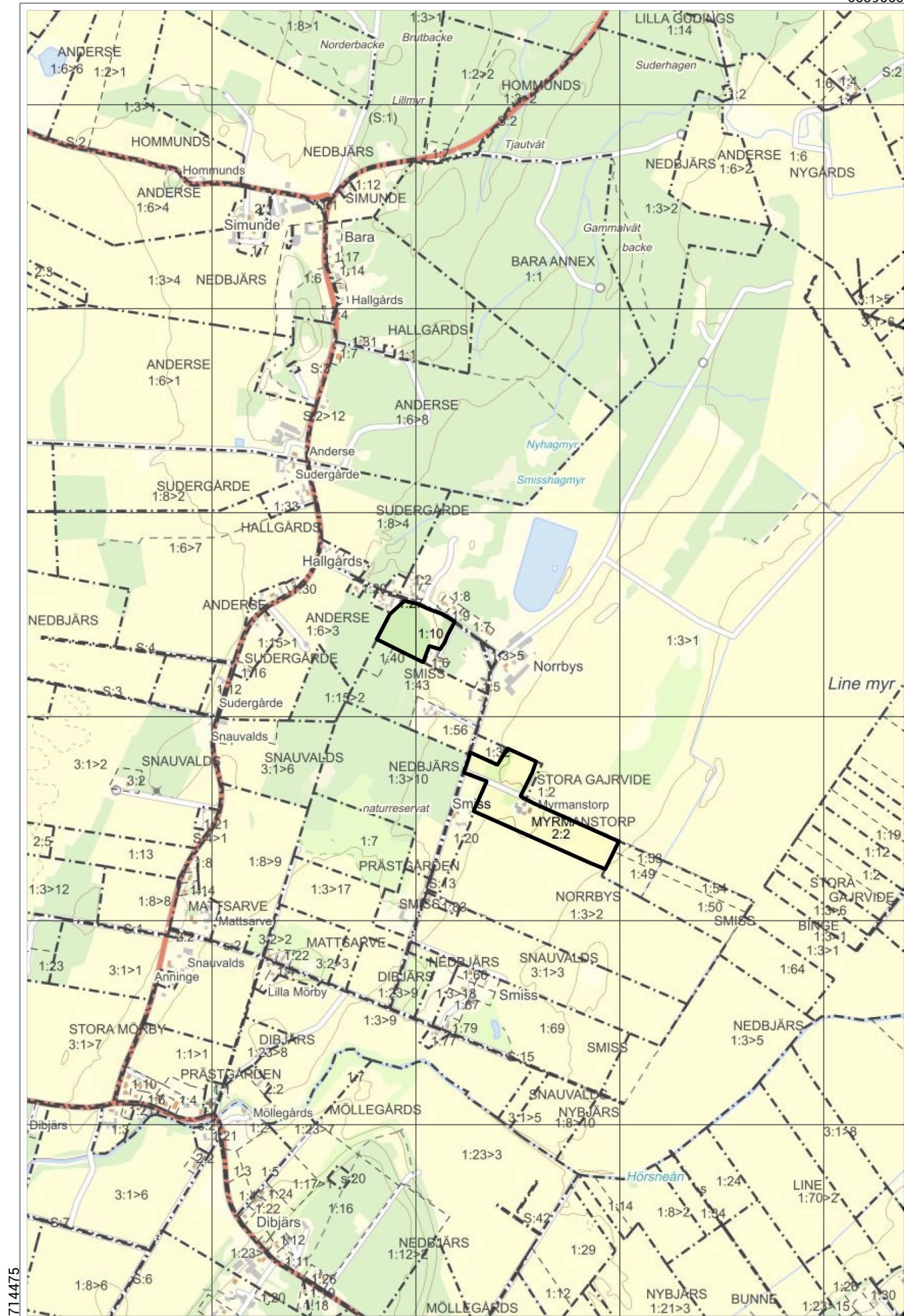


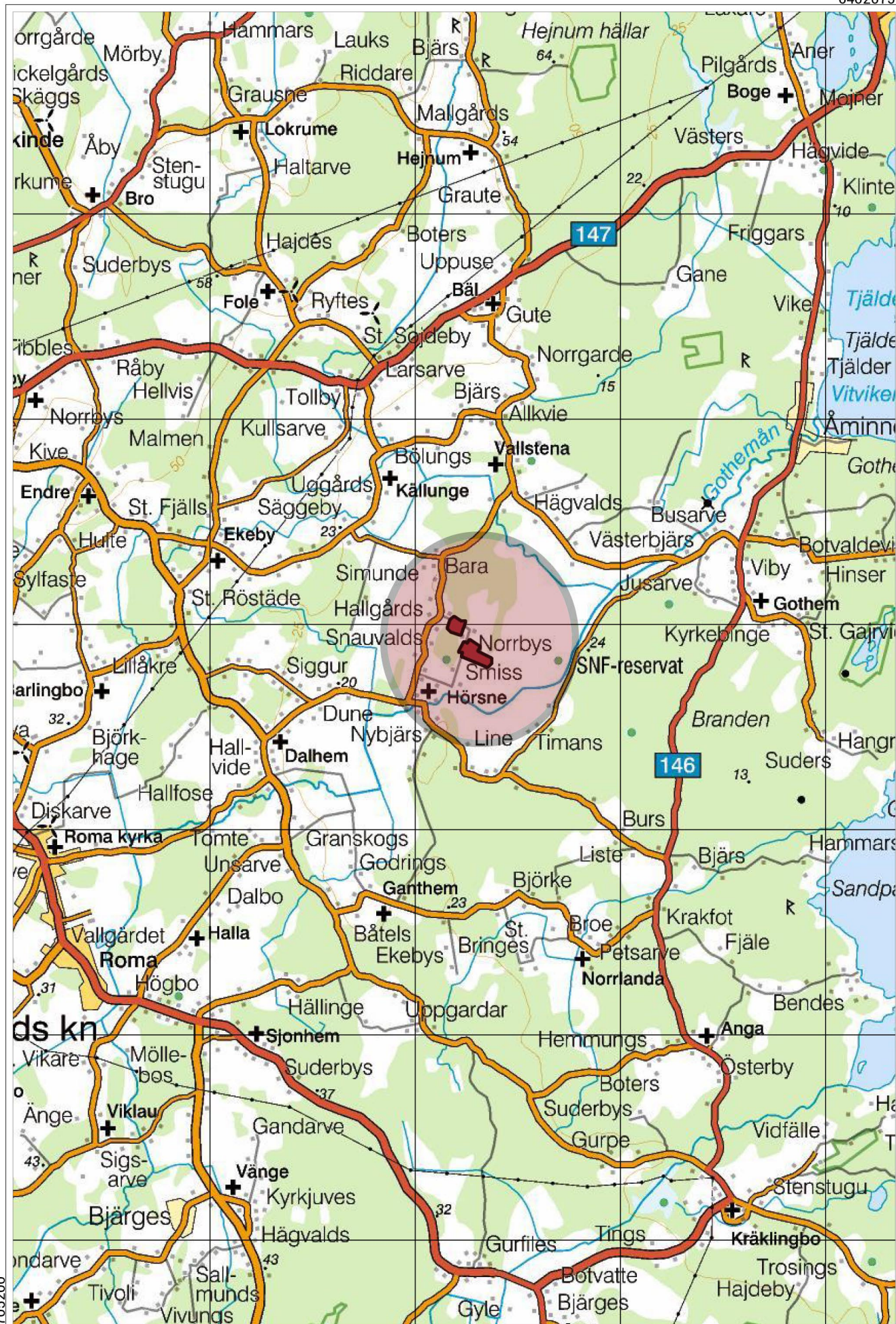












Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

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 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

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. 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 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)
Franzéngatan 6
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.