

Mindre gård strax utanför Gnesta

SÖDERTÄLJE HJORTSBERGA 9:1



LUDVIG  CO

Mindre gård strax utanför Gnesta

SÖDERTÄLJE HJORTSBERGA 9:1



Välkommen till Gullbäck! En mindre lantbruksfastighet strax utanför Gnesta. Ca 10,6 hektar mark gränsande mot sjön Sillen, strax utanför Gnesta. Vålhållet byggnadsbestånd med bostadshus och ombyggd lada med lägenheter samt magasinbyggnad. Tre hektar skogsmark och sju hektar åkermark.



Joakim Aro
Fastighetsmäklare

070-6046406
joakim.aro@ludvigfast.se



Övrig mark	0,4 ha
Skogsmark	3 ha
Åkermark	7 ha
Tomtmark	0,2 ha
Total areal	10,6 ha
Antal bostadsbyggnader:	2 st
Fastighetsbeteckning:	SÖDERTÄLJE HJORTSBERGA 9:1
Adress:	Harry Martinsons väg 4, 64693 Gnesta

**Välkommen till
Gullbäck!**

Beskrivning

Allmänt

Välkommen till Gullbäck, en naturskönt belägen gård med närhet till Gnesta och med mark som gränsar mot vackra sjön Sillen. Här erbjuds en välskött lantbruksfastighet om cirka 10,6 hektar med en tilltalande kombination av bostad, odlingsmark, skog och goda möjligheter för både egen verksamhet och extra intäkter.

Det välskötta bostadshuset från förra sekelskiftet är omsorgsfullt uppdaterat med bland annat jordvärmepump från 2024, nytt avloppssystem och ett isolerat uterum som förlänger säsongen. Här samsas tidstypisk karaktär med moderna bekvämligheter såsom indragen fiber för stabilt internet, effektiv uppvärmning och flera fungerande eldstäder.

Den ombyggda ladan erbjuder ett mervärde utöver det vanliga med två separata lägenheter, varav en redan är uthyrd och genererar löpande intäkter. Solcellsanläggningen bidrar till låga driftskostnader samtidigt som byggnaden erbjuder generösa förvaringsmöjligheter.

Marken omfattar både åker- och skogsmark med goda möjligheter för mindre djurhållning, odling, självhushållning eller fritidsverksamhet. För den jaktintresserade tillfaller jakträtten köparen från tillträdesdagen. Fastigheten saknar registrerade nyckelbiotoper och höga naturvärden, vilket ger goda förutsättningar att nyttja marken efter egna önskemål.

Här får du det bästa av två världar, ett lantligt läge med närhet till service, kommunikationer och Gnestas utbud. En fastighet som passar lika bra som permanentboende, hästgård eller generationsboende.





















Bostadshus

Permanentbostadshus uppfört under förra sekelskiftet på gjuten torpargrund med källare under del av konstruktionen. Taxerad boarea 116 kvm. Biarea 40 kvm. Boytan är sannolikt större än den taxerade. Träkonstruktion i ett och ett halvt våningsplan med fasad av stående träpanel under tak av lertegel. Huset har tilläggsisolerats. Tvåglasfönster. Uppvärmning med jordvärmepump från 2024 via vattenburet system med radiatorer. Tillbyggt med uppvärmt inglasat isolerat uterum. Flera godkända eldstäder finns också att tillgå. Enskilt vatten från borrhälsbrunn. Nytt avlopp till tank 2026. Solcellsanläggning på ladan. Bredbandsfiber finns indraget i samtliga bostäder.

Rumsbeskrivning nedre plan

Undervåning med huvudentré och hall med trappa till övervåningen. Korkmatta. Praktisk skrubben under trappan. Sovrum med ekparkett. Vardagsrum med ekparkett och godkänd kakelugn. Kök från IKEA med köksö ca 15 år gammalt. Ekparkett. Fungerande vedkamin. Köksentré via altan med trappa ner till källaren. Tillbyggt uppvärmt "uterum" med klinkergolv.

Övre plan

Övervåning med allrum och öppen spis (ej godkänd) Korkmatta. Sovrum med plastmatta. Garderober. Badrum med plastmatta och kaklade

väggar. Badkar, wc och kommod. Sovrum med garderober. Plastmatta. Rum med utgång till balkong. Plastmatta. Sovrum med plastmatta.

Källare

Källare under del av huset. Här återfinns tvättstuga med klinkergolv. Panna och expansionskärl. Helkaklat toalettutrymme med wc och handfat. Helkaklat badrum med badkar och dusch. El-golvvärmning. Helkaklad matkällare.

Lada med lägenheter

Ombyggd ladugård med två lägenheter.

Träkonstruktion med fasad av stående träpanel under tak av plåt. Solceller installerades för ca fem år sedan. Lägenhet på nedre plan med tre rum och kök. Tillkommer hall och badrum med dusch, wc och handfat. Uppvärmning med luftvärmepump (luft/luft) Lägenhet på övre plan med ett stort rum och kökspentry. Badrum med dusch, wc och handfat. Övriga delar av ladan används som förvaringsutrymme.

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Byggnadsarea: 290 m².

Magasin

Träkonstruktion med fasad av stående träpanel under tak av plåt. Indelad i förråd, vedbod, lider/garage och hönshus. Övre plan öppen yta.

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad









Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Areal enligt Skogshubbenrapport 3,3 hektar med en total virkesvolym om ca 1 300 skogskubikmeter.

Skogsrapporten från Skogshubben bygger på förädlade skogliga grunddata från Skogsstyrelsen och uppgifter från Lantmäteriet och Naturvårdsverket.

Rapporten syftar till att ge en objektiv resursöversikt över utsökta fastigheter där man med hjälp av taxerad bonitet skriver fram och summerar upp skogliga data till att vara så dagsaktuella som möjligt.

Skogliga grunddata från Skogsstyrelsen är producerade genom sambearbetning av data från Lantmäteriets nationella laserskanning och provtytor från Riksskogstaxeringen (SLU).

Åkermark

Åkermark med en taxerad areal om 7 hektar. Enligt SAM-ansökan uppgår den skiftesregistrerade åkerarealen till 5,1 hektar. Marken har varit utarrenderad med ett muntligt avtal.

Naturvärden

Inga nyckelbiotoper, höga naturvärden eller fornminnen finns registrerade på fastigheten. (Källa Skogsstyrelsen).

Jakt

Jakten är tillgänglig för köparen från och med tillträdesdagen.

Arrende/stöd/nyttjanderätter

Inägomarken har varit utarrenderad med ett muntligt avtal. En lägenhet i den ombyggda ladan är uthyrd med varmhyra om 6 500 kronor/månad. Hyresgästen har besittningsrätt.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person. Energideklaration är ej utförd. Säljaren kommer i köpekontraktet ta med en klausul som avtalar bort rätten att upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 2 309 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 2 468 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 4 777 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2026





Inteckningar

Summa inteckningar: 550 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

SÖDERTÄLJE HJORTSBERGA GA:1 - VÄG,
SÖDERTÄLJE HJORTSBERGA GA:9 -
VATTENANLÄGGNING.

Rättigheter, last

Ledningsrätt: STARKSTRÖM, Officialservitut:
VÄG, Ledningsrätt: TELELEDNING,
Avtalsservitut: Elledning - se beskrivning,
Avtalsservitut:
AVLOPPSANLÄGGNING,TILLBYGGNAD,TILLTRÄ
DE - SE BESKRIVNING, Avtalsservitut: Elledning -
se beskrivning.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut avloppsanläggning, tillbyggnad,
tillträde, Avtalsservitut Elledning, Avtalsservitut
Elledning, Avtalsnyttjanderätt Tele,
Avtalsnyttjanderätt TELE, Avtalsnyttjanderätt
Fiberoptisk ledning, Avtalsnyttjanderätt Fiber.

Kostnader

Driftskostnad tre personer i två hushåll

53 559 SEK/år varav,

Elkostnad 26 220 SEK

Försäkring 7 950 SEK

Vatten/avlopp 1 365 SEK

Renhållning 3 110 SEK

Sotning 1 690 SEK

Vägavgift/snö 3 150 SEK

I detta ingår följande kostnader:
Fastighetsskatt/avgift: 10 074 SEK/år

Kostnadskalkyl

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

Visning

Endast bokade visningar.

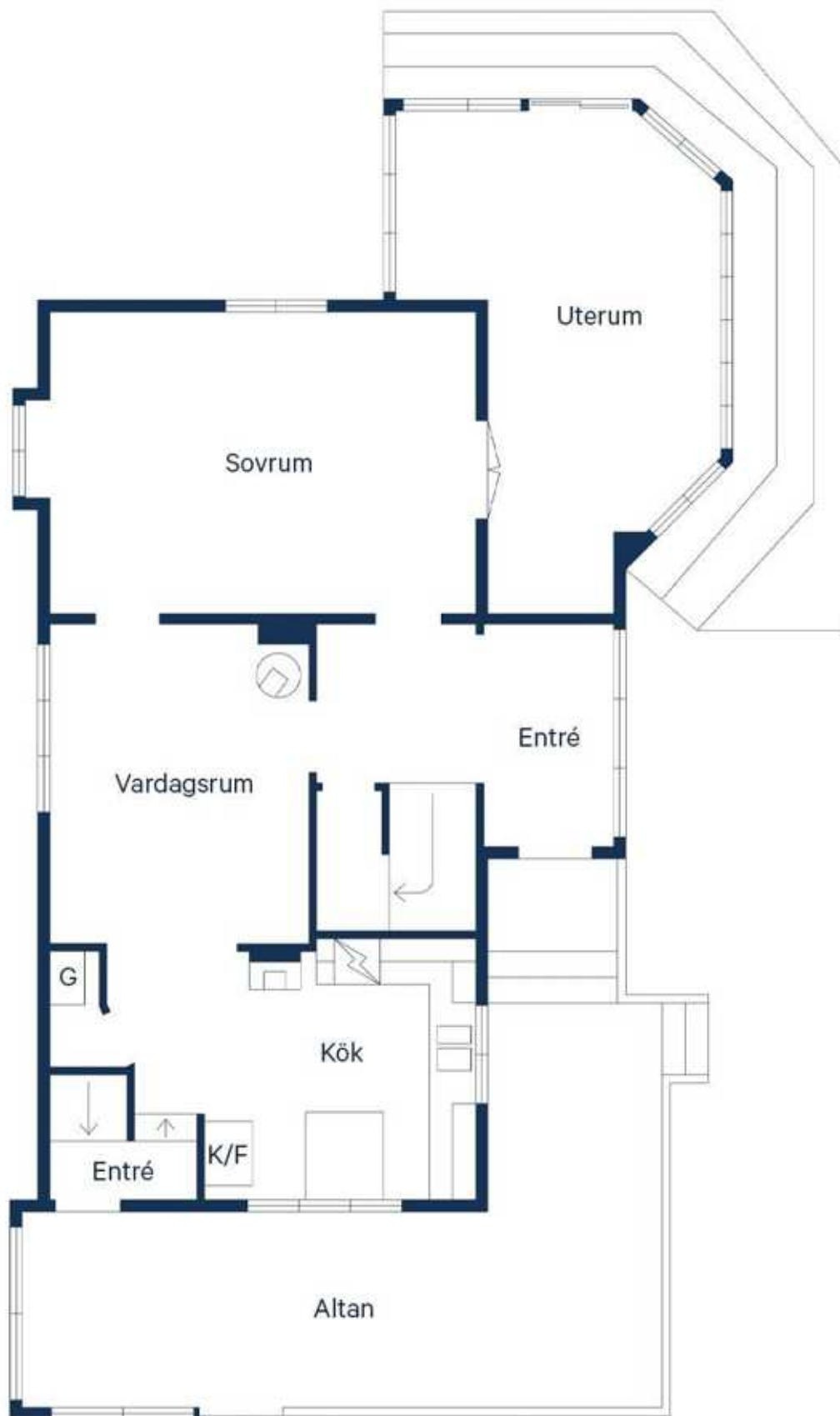
Försäljningssätt

Öppen budgivning.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Entréplan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan



LUDVIG  CO

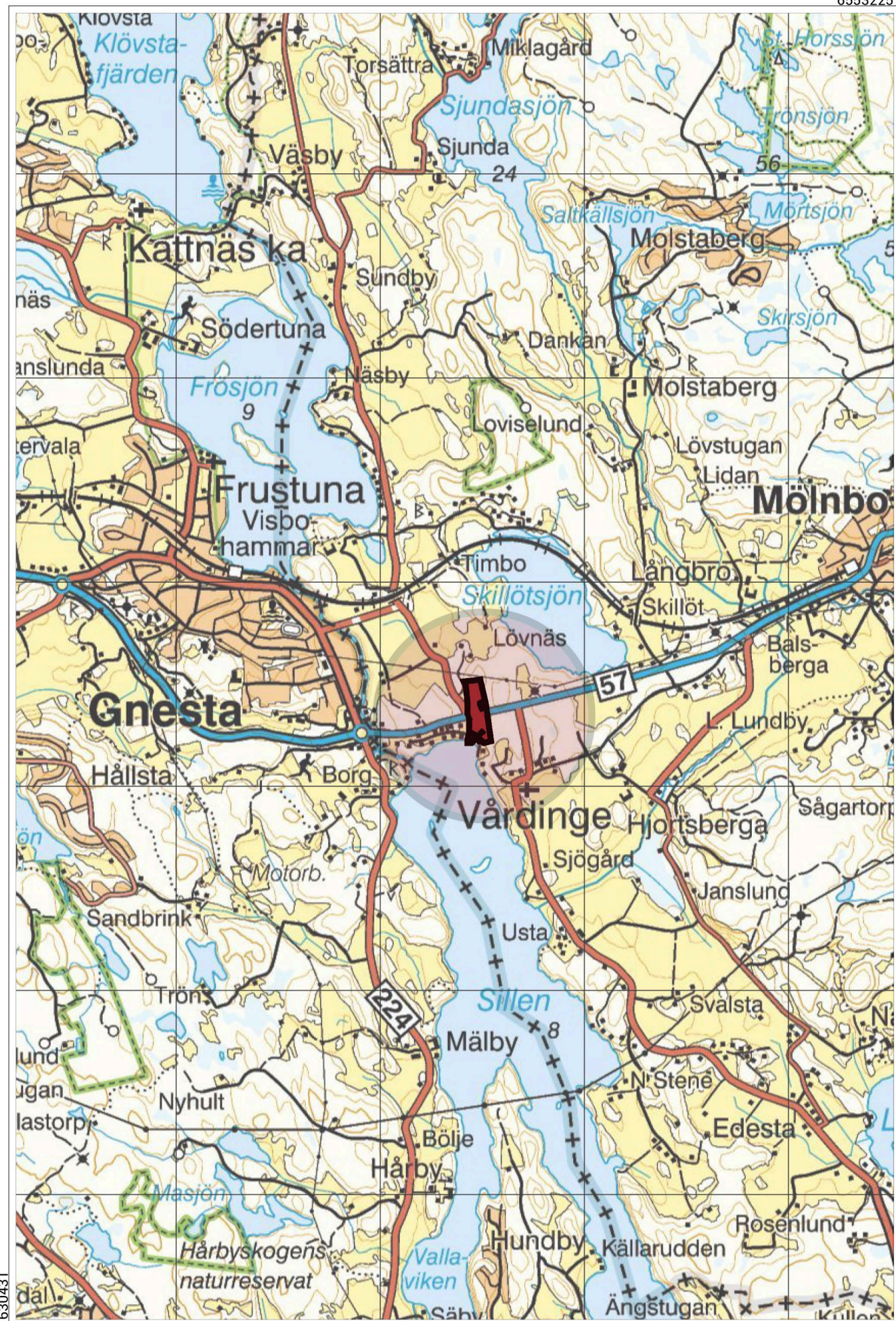
Viss avvikelse kan förekomma

Källarplan



LUDVIG  CO

Viss avvikelse kan förekomma







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.