

Gård med anor från 1700-talet

BERG SANNE 1:3



LUDVIG  CO

Gård med anor från 1700-talet

Äldre gårdsfastighet med bostadshus, gårdshus och ett flertal ekonomibyggnader i samlad gårdsmiljö. Här finns bland annat ladugård, verkstad, snickeri samt såg- och hyvelhus, vilket ger utrymme för verksamhet, hantverk eller annan användning.

Fastigheten omfattar totalt 15,2 hektar, varav cirka 12,8 hektar utgörs av inägomark som omger gårdscentrum. Från gården är det utsikt mot Oviksfjällen och Storsjön. På fastigheten finns en äldre timmerbyggnad med anor från 1700-talet. Det separata gårdshuset har tidigare nyttjats för uthyrning och kan användas till generationsboende, uthyrning eller gästbostad.

De generösa byggnadstyperna och den varierade bebyggelsen skapar goda möjligheter att kombinera boende med olika typer av verksamhet.

Utgångspris: 3 500 000 SEK



Rikard Eriksson
Reg. Fastighetsmäklare,
Skogsmästare
063157163
rikard.eriksson@ludvigfast.se



Evelina Lantz
Fastighetsmäklarassistent,
Ekonom
063-157107
evelina.lantz@ludvigfast.se



Östersund
Kaserngatan 3
063-15 71 00

LUDVIG & CO



Fastighetsuppgifter

Gårdsbeskrivning

Gården är vackert belägen med utsikt över Storsjön och Oviksfjällen. Gårdscentrum består av huvudbyggnaden, ett gårdshus samt en äldre gårdsbyggnad, sannolikt uppförd under 1700-talet.

Gården omges av jordbruksmark. Norr om gårdscentrum ligger de tillhörande ekonomibyggnaderna. Se kartbilagan, där bostads- och ekonomibyggnaderna är markerade.

Huvudbyggnad - vita huset

Äldre bostadshus i två plan med inbyggd farstukvist. Huset är uppfört med timmerstomme på delvis källare och kryppgrund under plåttak. Fasaden är klädd med stående träpanel och huset har tvåglas kopplade fönster.

Planlösning entréplan:

Hall med plastmatta och tapetserade väggar. Från hallen nås kök samt en mindre WC. Kök med plastmatta och äldre köksinredning.

Vedspis finns bevarad tillsammans med elspis och här finns även plats för matgrupp. Vardagsrum med trägolv, tapetserade väggar och stora fönster som ger ett fint ljusinsläpp. Ytterligare rum som lämpar sig som sovrum, kontor eller förråd.

Planlösning övre plan:

Hall med anslutning till flera rum. Flera sovrum med trägolv, äldre tapeter och inbyggda garderober. Badrum med dusch och WC, kaklade väggar och plastmatta på golvet. Kallvind med ståhöjd och fönster som erbjuder goda förvaringsmöjligheter.

Gårdshus - gula huset

Bostadsbyggnad i 1½ plan med källare, uppförd med timmerstomme. Fasad med stående träpanel och plåttak. Treglasfönster. Byggnaden har separat el, vatten och värmesystem, vilket ger goda förutsättningar för generationsboende eller uthyrning.



**Planlösning entréplan:**

Hall med plastmatta och tapetserade väggar. Badrum med våtrumsmatta på golv samt delvis kaklade väggar vid handfat och badkar. Vardagsrum med parkettgolv och tapetserade väggar. Kök och matplats med trägolv och tapetserade väggar samt öppen spis. Från kök och matplats finns utgång till uteplats.

Planlösning övre plan:

Allrum med öppen spis och utgång till balkong. Två sovrum med trägolv och tapetserade väggar. Klädkammare. Toalett med våtrumsmatta på golv samt delvis kaklade väggar vid handfat.

Källare:

Matkällare, pannrum, tvättstuga samt förråd med separat ingång.

1700-talshuset

Äldre timrat hus med anor från 1700-talet. Taket har bytts under senare år. Området kring byggnaden omfattas av den registrerade övriga kulturhistoriska lämningen L1945:4658 – Bytomt/gårdstomt. Källa: Fornsök.

Såghus

Ekonomibyggnad innehållande såglinje, hyvel och spånsugsystem.

Konstruktion: Träkonstruktion med träpanel, gjuten betongplatta och plåttak.

El: Ja

Vatten: Nej.

Verkstad, snickeri och maskinhall

Ekonomibyggnad med plåttak och gjutet betonggolv. Byggnaden innehåller verkstad, snickeri och maskinhall. Den främre delen är isolerad och kan värmas upp med värmekamin, medan den bakre delen är oisolerad och används för förvaring. Ett antal äldre maskiner och inventarier finns kvar i byggnaden.

Solcellsanläggning

Solcellsanläggning monterad på tak till byggnaden innehållande verkstad, snickeri och maskinhall. Anläggningen uppfördes 2015 och har en beräknad årlig produktion om cirka 11 530 kWh.











Ladugård

Äldre ekonomibyggnad i två plan som där nedre planet använts djurhållning och övre planet består av en stor loge. På västra sidan om ladugården finns en äldre gödselplatta i vilken det finns gammalt kvarlämnat gödsel.

Konstruktion: Trästomme på gjutet äldre betonggolv och med plåttak.

El: Ja

Vatten: Ja

Virkesupplag

Ekonomibyggnad med öppen långsida.

Byggnaden är indelad i sektioner för lagring av ved och sågade trävaror.

Konstruktion: Träkonstruktion med stolpar i trä och ytterväggar i plåt under plåttak.

El: Nej

Vatten: Nej

Garage och förråd

Ekonomibyggnad med kombinerat förråd och garage i olika fack.

Konstruktion: Träkonstruktion delvis på betongplatta och delvis på grus/jordgolv med plåttak.

El: Ja

Vatten: Nej

Spannmålstork

Äldre timrad ekonomibyggnad i två plan med plåttak som använts som spannmålstork. El finns via separat luftledning, dock med osäker funktion.

Härbre

Timrat härbre med tegeltak i direkt anslutning till spannmålstork.

2 st enklare lador

På jordbruksmarken nordost om gårdscentrum finns två enklare lador i trä med plåttak.

Vatten och avlopp

Fastigheten har kommunalt vatten och enskilt avlopp.

Uppvärmning

Vattenburen uppvärmning via vedpanna med elpatron och tillhörande ackumulatortankar.



Driftkostnader

Vatten & avlopp: 6 700 kr/år

Sophämtning: 3 700 kr/år

Slamtömning: 1 700 kr/år

Försäkring (gård - alla byggnader): 16 700 kr/år

Beräknad årsförbrukning el ca 17 519 kWh

Driftkostnaderna grundar sig på nuvarande ägares förutsättningar och brukande. De uppvisade driftkostnaderna skall således ej ses som någon utfästelse för framtida driftkostnader utan endast som mycket ungefärliga.

Energideklaration

En deklaration är upprättad. Se utförlig information under bilagor.

Överlåtelsebesiktning

Protokoll från genomförd överlåtelsebesiktning finns bifogat till fastighetsbeskrivningen.

Spekulanter uppmanas att noggrant ta del av protokollet och vid frågor kontakta besiktningsmannen för en närmare genomgång.

Kontaktuppgifter till besiktningsmannen finns i protokollet.

Eldstäder och rökanaler

Tre öppna spisar med tillhörande rökanaler besiktigades den 13 april 2026: en i huvudbyggnaden och två i Gårdshuset. Samtliga godkändes utan konstaterade avvikelser eller brister. Besiktningsprotokoll finns bifogade till fastighetsbeskrivningen.



Fastighetsuppgifter

Naturvärden och forn- eller kulturlämningar

På fastigheten finns ett flertal forn och kulturhistoriska lämningar. Följande forn och/eller kulturhistoriska lämningar är registrerade på fastigheten: L1947:1372 Fyndplats - Övrig kulturhistorisk lämning, L1945:4658 Bytomt/gårdstomt - Övrig kulturhistorisk lämning, L1947:1345 Röjningsröse - Övrig kulturhistorisk lämning, L1947:664 Stensättning - Möjlig fornlämning, L1947:716 Stensättning - Möjlig fornlämning, L1947:4323 Fossil åker - Övrig kulturhistorisk lämning, L1945:4660 Lägenhetsbebyggelse - övrig kulturhistorisk lämning, L1945:4651 Lägenhetsbebyggelse - Möjlig fornlämning, L1945:4760 Lägenhetsbebyggelse - Möjlig fornlämning och L1947:421 Samlingsplats -Ingen antikvarisk bedömning. (Källa: Fornsök via SeSverige)

Inteckningar

På fastigheten finns två inteckningar om totalt 595 000 SEK. Fastigheten överlåtes fri från belåning.

Fastighetsgränser

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad: 1 423 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 1 423 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Uppskattat

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 245 000 kr

Småhusbyggnad: 365 000 kr

Småhusbyggnad lantbruk: 813 000 kr

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Fastigheten har genomgått en lantmåteriförrättning. Något nytt taxeringsvärde för fastigheten i dess nuvarande omfattning har ännu inte fastställts. Redovisade byggnadsvärden avser senast fastställda taxeringsuppgifter före genomförd lantmåteriförrättning.

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last

Avtalsservitut: Elledning

Avtalsservitut: LEDNING MM

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut LEDNING MM,

Avtalsservitut Elledning, Avkomsträtt.





Försäljningssätt

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till ett utgångspris om 3 500 000 SEK. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet bud eller att hålla en efterföljande förhandling/budgivning vid fler budgivare. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Visning

Visning av byggnader kommer att ske på utsatta visningstider.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för privatperson ej bosatt inom Bergs kommun. Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person. Tillståndspliktigt förvärv söks hos Länsstyrelsen i Jämtlands län. Ansökningsavgift för privatperson 5 200 kr och för juridisk person 8 100 kr. Övriga upplysningar gällande förvärvstillstånd: Förvärvstillstånd ansöks av köparen i samband upprättande av köpekontrakt mellan parterna (köpare och säljare). Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller ansökningshandlingar och medverkar till att ansökan lämnas in till Länsstyrelsen.

Tillträde

För köpare som behöver förvärvstillstånd skall tillträde ske inom 14 dagar från beviljandet därav om inget annan avtalats. I övriga fall enligt särskild överenskommelse. I båda fallen gäller som förutsättning för tillträde att köpeskillingen erlagts i sin helhet.

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.

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 anbudstiden, alt vid särskilt tillfälle efter överenskommelse med undertecknad. 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.

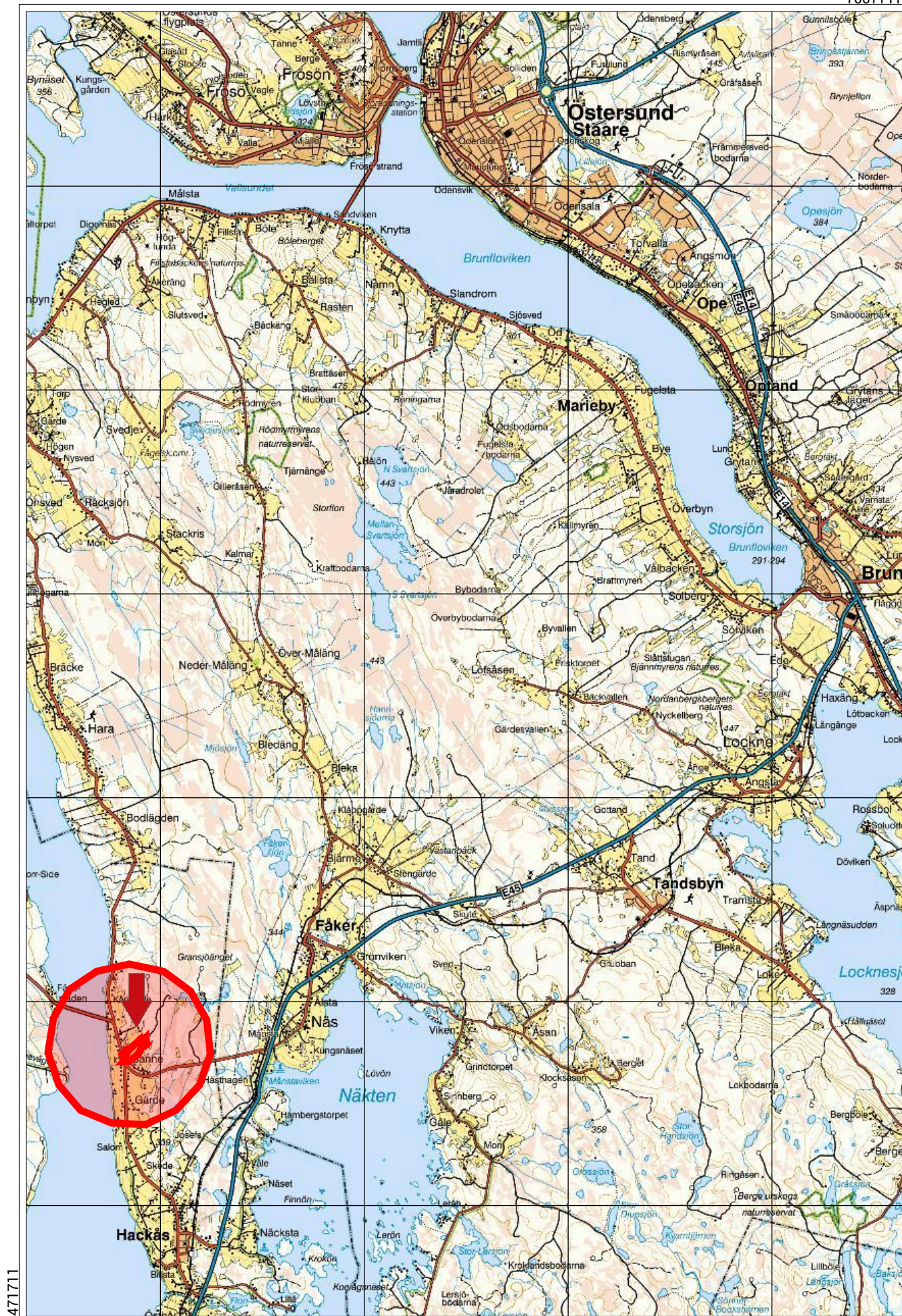
För händelse som inte kunnat förutses eller påverkas och som ändrar givna förutsättningar ansvaras ej. Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande. Fastighetsmäklaren är skyldig att upprätta en dokumentation över budgivare med namn, kontaktuppgifter och belopp som bjudits. Vid avtalsslut skall dokumentationen överlämnas till köpare och säljare. Vill man vara anonym finns möjlighet att använda sig av ombud.

Näringsfastighet

Den här fastigheten är en lantbruksfastighet som också är en näringsfastighet. Genom att äga en sådan fastighet bedriver man 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 som bifogas din vanliga inkomstdeklaration. 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.



This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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.