

Gård om nästan 28 ha- Dalhem

DALHEM ANDERBÅTELS 1:8



LUDVIG  CO



Välkommen till Anderbåtels

Gård i gott skick med ypperliga möjligheter till djurhållning så som t ex lamm eller häst. Driften ger idag fina EU-stöd årligen med välfungerande hagar och åkermark i direkt anslutning till gården. Bostadshus där mycket är genomgången under de senaste 10 åren. Flygel för gäster eller hobbys. Ekonomibyggnader anpassade för lösdrift till dagens lamm och hästar. All mark är inhägnad för betesdrift. Bra pendlingsavstånd till Visby och nära till Dalhem skola.



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:	150 m ²
---------	--------------------

Fastighetsbeteckning:	GOTLAND DALHEM ANDERBÅTELS 1:8
-----------------------	-----------------------------------

Adress:	Dalhem Anderbåtels 327, 622 56 Dalhem
---------	--

Utgångspris:
5 900 000 SEK

Välskött och fint

All mark i ett skifte

Nära Visby

Beskrivning

Bostad

Bostadshus uppfört år 1904 i trä med fasad av tegel/puts samt tak av tegel. Nytt undertak 2014 med takpapp och läkt samt att skorstenarna kläddes om. Även nya hängrännor det året. 1,5-plansvilla med en boarea om 150 m² enligt fastighetsutdrag samt en mindre källardel (i övrigt krypgrund). Många fönster är utbytta till 3-glas men det finns även några kopplade 2-glas. Uppvärmning med vattenburet system via luft-vatten värmepump från Viessmann (2007) samt braskamin i köket och öppen spis med insats i vardagsrummet. Eget vatten via djupborrad brunn. God vattentillgång och för vattnets kvalitet har avhårdare och UV-filter installerats. Eget avlopp i form av 3-kammarbrunn med infiltration, nytt under år 2024. Fastigheten är fiberansluten med Telia som leverantör.

Groventré med trappa till källardelen samt trappa upp till bostadsplanet. Badrum renoverat för ca 10 år sen i klinker/kakel med vattenburen golvvärme. Här finns så väl dusch som badkar

och även WC, tvättställ, handdukstork, tvättmaskin och torktumlare.

Vidare når man hall/genomgångsrum med linoleummatta och där det finns garderober bakom skjutdörrar. Intill ligger det trivsamma köket med matplats och täljstenskamin. Köket renoverades för ca 10 år sedan och är utrustat med elspis med ugn, fläkt, inbyggnadsugn, diskmaskin samt kombinerad kyl/frys. Finentré med trappa till övervåningen. Rymligt sovrum med laminatgolv och garderober.

På övervåningen finns ett rymligt vardagsrum med laminatgolv, utgång till balkong samt en öppen spis med insats. Sovrum med laminatgolv, 3 garderober samt kattvind. Sovrum med laminatgolv och walk in closet. Från sovrummet nås duschrummet i kakel och klinker med vattenburen golvvärme. WC, tvättställ i kommod, dusch samt handdukstork. Kontor.

Trädgårdstomt omgiven av staket med rejäla stålgrindar vid utfarten. Frukttträd och plats för egna odlingar i t ex växthuset. Gårdsplanen är asfalterad.





Energideklaration

Energiprestanda: 80 kWh/m²/år

Energiklass: E

Energideklaration utförd 2022-05-26.

Besiktningsman: Karl Gottberg, Anticimex AB.

Flygel

Flygelbyggnad i kalksten under tak av tegel, nytt underlagstak 2014, takpapp och läkt. Skorstenen fick ny omklädning av plåt samt nya hängrännor år 2014. Omkring 30 m² är inrett för gäster med pentry/matplats i bottenplanet samt sovloft ovanför. Vatten och avlopp är förberett men saknas i byggnaden så därav ingen WC. Byggnaden inrymmer även en matkällare samt bryggerhus med bakugn (ej ok). Ovanför bryggerhuset finns ett förvaringsloft. Byggnadsyta 75 m² enligt försäkringsbrev.

Ladugård

Byggnad i sten/trä under tak av eternit. Ladugård med skjutportar på lång och kortsida. El och vattenanslutet. 2 stora hästboxar samt sadelkammare och 4 mindre ponnyboxar. Lösdrift för lammen. Garage med 2 elektriska garageportar. Höloft. Byggnadsyta om 235 m² enligt försäkringsbrev.

Lösdrift

Tidigare tröskvandring som numera fungerar som lösdrift. Vattenkoppar och el. 70 m² byggyta. Loft ovanför.

Carport

Byggnad från år 2024 med öppen långsida (carport). Tre bilplatser. Uppfört i trä under tak av plåt samt gjuten syll. Elanslutning och bra belysning med led armaturer. Storlek ca 48 m².

Båghallen

Båghall i plåt. Lösdrift till lammen. Ligger nere vid ängset och här finns både el och vatten. Lammningsboxar. Byggyta om 135 m² enligt försäkringsbrev. Gjuten platta. Stor skjutport samt bra ytterbelysning.

Fastighetsuppgifter

Åkermark

Åkermark om 9,05 ha enligt SAM-ansökan (10 ha enligt taxeringsuppgifter). Blandade lerjordar.

Betesmark

6,81 ha betesmark enligt SAM-ansökan, varav 6,42 ha med särskilda värden som ger fina stöd. 0,39 ha allmänna värden. Totalt sett genererar åker- & betesmark 15,82 ha som ger gårdsstöd.



Summan EU-stöd uppgår idag till omkring 52 800 SEK/år. I det fina ängnet bakom gården finns en brya samt ytterligare en brya i skogen framför gården.

Skogsuppgifter

Produktiv skogsmark på omkring 11 ha enligt taxeringsuppgifter. Skogsbruksplan saknas. Skogliga data via laserskanning säger ca 10,3 ha produktiv skogsmark med ett virkesförråd uppskattat till ca 630 m³sk. Ca 3-4 ha planterades för omkring 5-6 år sedan. Medelboniteten är god och klart över medel för ön. Blandade åldrar och fin tillväxt.

Forn- & kulturlämningar

Det finns 6 st registrerade fornlämningar enligt fastighetsutdrag. Bland annat gamla husgrunder och hägnader. Mer om detta går t ex att läsa på "fornsök" via Riksantikvarieämbetets hemsida: <http://www.fmis.raa.se/cocoon/fornsok>

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. 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.

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.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk person.

Försäkring

Säljaren har en försäkring hos Länsförsäkringar.

Jakt

Jakträtten är tillgänglig för köparen från och med tillträdesdagen.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 438 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 1 831 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 3 269 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt. Taxeringsår: 2023.

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 157 000 kr



Småhusbyggnad lantbruk: 1 674 000 kr

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd.

Inteckningar

Totalt 12 inteckningar/pantbrev uttagna.

Summa inteckningar: 4 505 000 SEK.

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning.

Rättigheter, last

Ledningsrätt: FIBERKABEL, Avtalsservitut: KRAFTLEDNING.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut Kraftledning.

Kostnader

Förbrukningsavgifter från Gotlandselnät AB

2024. Beräknad årsförbrukning: 15 090 kWh.

Huvudsäkring & abonnemangsavgift/år: 25 A, 9 465 kr/år.

Överföringsavgift: 37,50 öre/kWh. Energiskatt:

53,50 öre/kWh. Säljaren har Skellefteå Kraft som

elhandelsleverantör och kostnaden för maj 2024 - maj 2025 låg på 13 760 kr.

Övriga kända driftskostnader:

Renhållning: 3 000 SEK/år

Försäkringskostnad: 12 235 SEK/år

Telia triple play: 3 850 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 10 074 SEK/år

Antal personer i hushållet: 3 st.

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.

Försäljningssätt

Försäljningen av fastigheten sker via öppen budgivning till ett utgångspris av 5 900 000 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 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.

Lagfarna ägare

Linda Jansson & Sackarias Lindh.































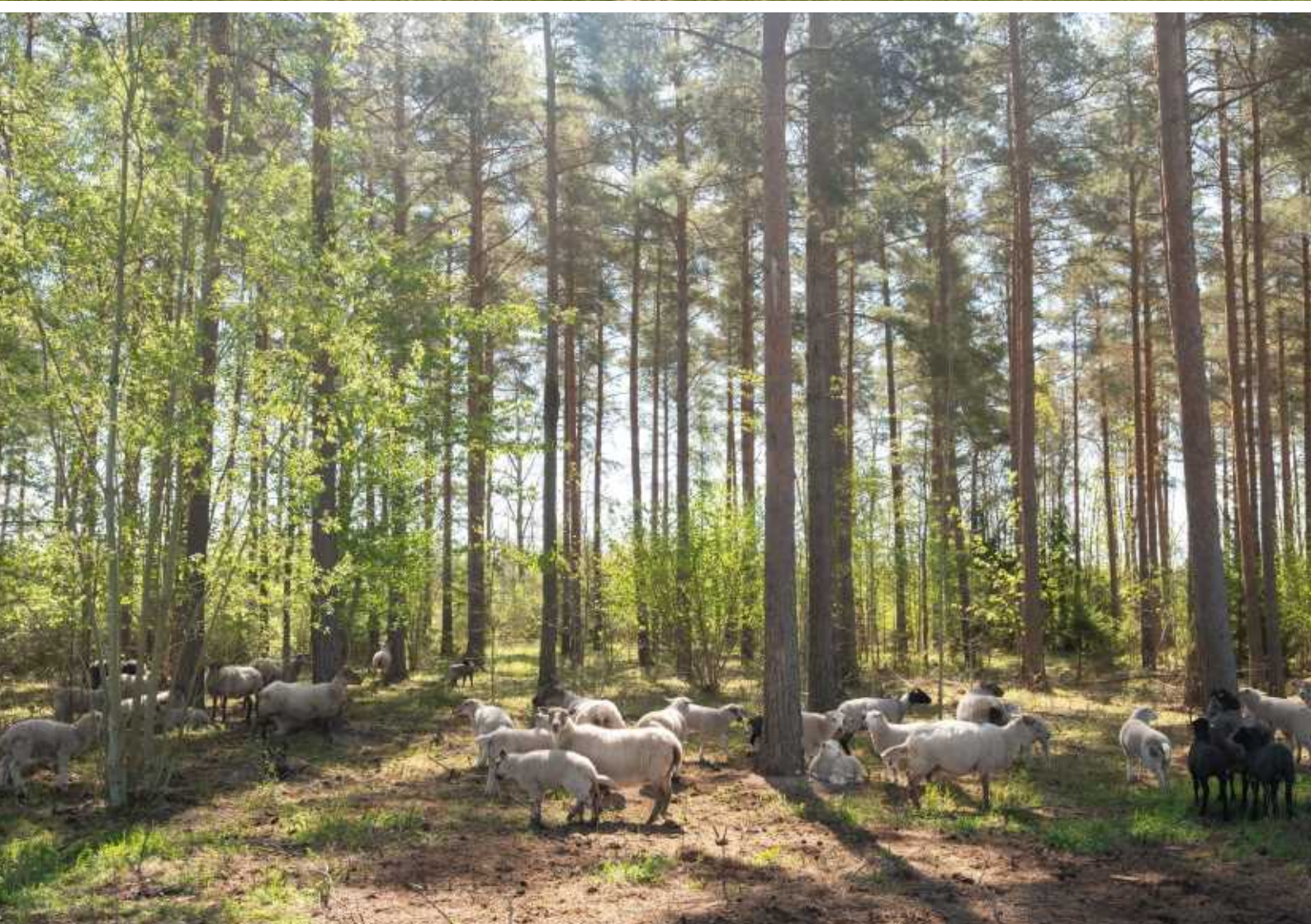


















Entréplan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma

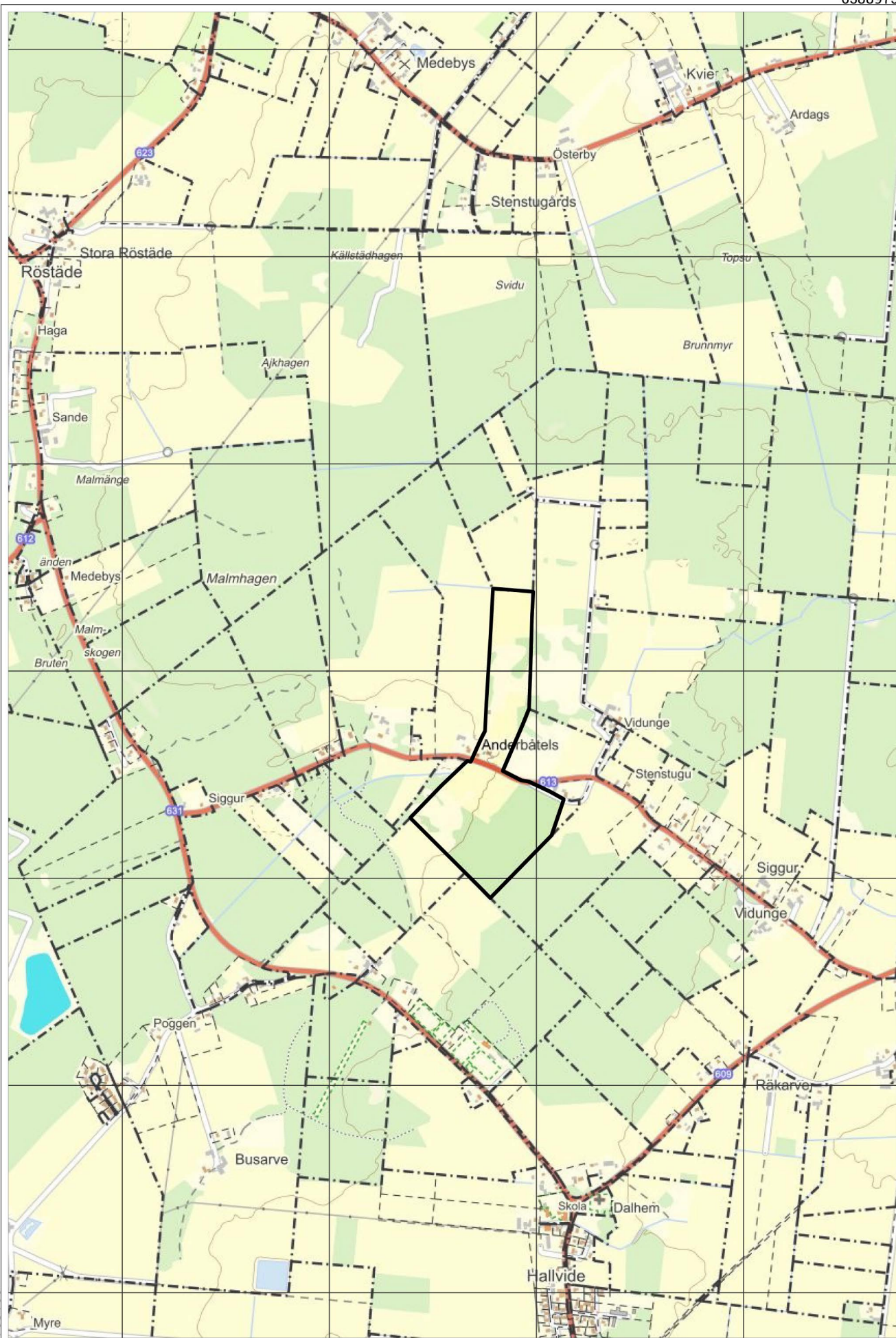
Övre plan



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 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. 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 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)
Warfvinges väg 32
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.