

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Jordbruksfastighet på 74 ha på sjötomt med magnifik herrgård

Blacksta Herrgård – en plats med både historisk charm och moderna möjligheter i hjärtat av Sörmland. Denna magnifika herrgård på 74 hektar inklusive vatten erbjuder en unik blandning av betesmark, åkermark, sjölandskap och eget vattenområde vid sjön Långhalsen.

Blackstaby 4,5

Pris på förfrågan

Ansvarig mäklare

Henrik Flinta
+46739828013
henrik.f@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att
se objektet på vår hemsida.

Karlavägen 81

info@skeppsholmen.se

+46(0)854580000

www.skeppsholmen.se

Beskrivning

Corps de logi på totalt 500 kvm med tillhörande flygel, jaktstuga och trädgårdsmästarbostad. Båthus, sjöstuga och växthus. Tillhörande åker- och betesmark. Nybyggnation av maskinhall på 450 kvm. Välkommen till Blacksta Herrgård, en historisk pärla med runstenar inpå knuten.

Gårdens imponerande herrgårdsbyggnad omges av en välskött park med gräsytor, grusade gångar och vackra äppellundar och en tomt som sträcker sig ända ner till sjön. Herrgårdsbyggnaden omges av en välskött granhäck från 1872 som ger avskildhet och vindskydd. Sjöområdet är en perfekt plats för fågeljakt, samtidigt som området erbjuder gott om vildsvin och rådjur.

Med ett vattenområde på cirka 7 ha, med tillgång till ett av Sveriges bästa fiskevatten för gös, samt ett rikt bestånd av gädda, abborre och kräfter. Jakt och fiskerätter ingår. Idag drivs lantbruksverksamhet med växande grödor på gården. Odling av sädesslag, olika frukter såsom 37 äppelsorter, grönsaker och vindruvor. Rätter för EU- stöd överlåtes. Andra inkomstbringande verksamheter är uthyrning av hus och arrendering av mark. På gården finns ett stall med fem boxplatser och tillhörande betesmark. Stallet har indraget varmvatten och el. På gården finns flera fornlämningar, bland dessa Kung Blackes grav som enligt Riksantikvariet är Sörmlands största viking-kungagrav.

Herrgårdsbyggnaden

Södervänd herrgårdsbyggnad i pampig stil om cirka 450 kvm boa med 12 rum. Huset är fördelat över två plan samt en inredd vindsvåning. Alla rum har generös takhöjd och vackra fönsterpartier som släpper in ljus och bjuder på en oslagbar utsikt över både äppellunden, orangeriet, fälten och sjön på gården. Interiören är representativ med väl tilltagna rum och detaljer såsom pardörrar, kakelugnar och eldstäder och vackra ekgolv.

Herrgårdens källarplan med ett stenvälv som har anor från 1500-talet.

I matsalen finns en väggmålning av en elev till Carl Larsson. Vattenburen golvvärme i hall och alla badrum. Vatten från egen brunn med mycket god vattenkvalitet, pumphus utmed åkerskant.

Avlopp genom trekammarbrunn med infiltrationsbädd. Entréplanet består av en stor hall, ett bibliotek, en salong och matsal i fil intill det stora lantliga köket. Från köket nås en tillbyggd del med groventré, tvättstuga och nedgång till källaren med teknikrum, förråd och vinkällare med en gedigen koppardörr från 1500-talet. Från salongen nås den stora södervända terrassen med avkopplande bubbelbad. En fin lind ger vindskydd. Herrgårdsbyggnadens övre plan öppnas upp mot ett sällskapsrum med trappan centralt i rummet. Idag fungerar rummet som lounge och ateljé.

Fyra sovrum, varav en master suite med påkostat spa-badrum. Ytterligare ett badrum ligger i anslutning till sällskapsrummet. Trappa leder upp till takvåningen med två mindre sovrum under snedtak samt ett sällskapsrum.



Övriga byggnader och tomt

På fastigheten finns tre garageplatser intill herrgårdsbyggnaden samt en trädgårdsmästarbostad på 83 kvm om 3 rum och kök, idealisk för uthyrning. Till höger om herrgårde ligger en flygelbyggnad om 2 rum och kök som passar för tonåringen, som hemmakontor, gästhus eller uthyrning.

För den som är intresserad av odling och trädgård finns också ett pampigt orangeri samt ett mindre odlingshus. För den jaktintresserade finns en jaktstuga med öppen spis. Nere vid vattnet finns en sjöstuga på 30 kvm i timmer från 1500-talet och ett båthus med en kanal som leder rakt ut i sjön.

Hela gården är mycket välskött med löpande utfört underhåll. Solcellsanläggning som ägs separat av bolag bidrar till hållbar och kostnadseffektiv drift. Ny maskinhall på 496 kvm är under uppbyggnad och väntas stå klar i maj 2025.

Område

Mycket natursköna omgivningar med vackra promenadvägar. I Blacksta finns både ett stenugnsbageri, lanthandel, restaurang och en kyrka. På Blacksta Herrgård finns alla möjligheter för att skapa ditt drömliv!

Fakta

Adress: Blackstaby 4,5, 642 95 Flen
Område: Blackstaby/Flen
Kommun: Flen
Fastighetsbeteckning: Blackstaby 5:1
Antal skiften: 1
Förbesiktigad: Ja
Total areal: 67.0 ha
Pris: Pris på förfrågan
Ventilation: Självdrag
Tv och bredband: Uppkoppling via satellit

Areal
Skogsmark: 4 ha
Impediment: 2 ha
Åkermark: 37 ha
Inägomark: 15 ha
Betesmark: 9 ha
Vatten: 7 ha
Totalareal: 74 ha

Taxering
Typkod: 120, Lantbruksenhet, bebyggd
Taxeringsår: 2023
Summa tax. värde: 10 490 000 kr
Skatt/Avgift: 22 414 kr

Inskrivningar/Plan
Planbestämmelser: Fornlämning (7 st)
Servitut, Ga, samfälligheter, etc:
Gemensamhetsanläggning: Flen trinkesta ga:1
ändamål: Vägar Förmån: Officialservitut Väg,
0482-13/18.1 Last: Officialservitut Vattenledning/
vattentäkt, 0482-13/18.3 Last: Officialservitut Väg,
båthus, 0482-13/18.2 Skattetal: mantal 2,

Driftskostnader och försäkring
Uppvärmning: 15 000 kr/år
El: 5 000 kr/år
VA: 800 kr/år
Sotning: 1 200 kr/år
Renhållning: 1 296 kr/år
Försäkring: 7 000 kr/år
Övrigt: 3 000 kr/år
Summa: 33 296 kr/år
Personer i hushållet: 4
Kommentar: Driftskostnader avser privat bruk.
Övrigt avser Internetuppkoppling.

Uppgifter från säljaren.
Solcellspark producerar ca 50.000 kwh/år.
Nätbolag: Vattenfall
Elleverantör: Vattenfall
Elförbrukning: 75 000 kWh/kvm och år
Försäkringsbolag: LF

Omgivning
Blackstaby/Flen

Övriga uppgifter
EU-stöd
Betesmark: 11.915 kr
Åkermark: 77 040 kr
Fornminnesmark: 2 577 kr
Nyköpingsåns vattenreglering: 10 000 kr
Driftsnetto skörd åkermark: 275 000 kr
Jaktarrende: 20 000 kr
Skördning frukt: 30 000 kr
Hyresintäkter: 90 000 kr
TOT: ca 500 000 kr

Pantbrev
Antal: 2
Belopp: 6 858 000 kr

Tomt och bilplats
Beskrivnig tomt: Tomtarea 5000 m².
Beskrivning bilplats: Tre garageplatser

Huvudbyggnad
Byggnadstyp: Herrgården
Byggår: 1870
Fasad: Trä/puts
Stomme: Sten/trä
Fönster: 2-glas/3-glas
Bjälklag: Trä
Tak: Tegel
Grundläggning: Torpargrund/källare
Uppvärmning: Jordvärme/eldstäder

Interiör
Boarea: 450 kvm
Biarea: 50 kvm
Antal rum: 12 rum och kök
Antal sovrum: 4 - 5

EnergideklARATION: Utförd
EnergideklARATION datum: 2023-10-13
Energiprestanda primärenergital:
72 kWh/kvm och år
Energiförbrukning Atemp: 40 kWh/kvm och år
Energiklass: C

















Planritning

Huvudhus Entréplan



Planritning

Huvudhus Övervåning



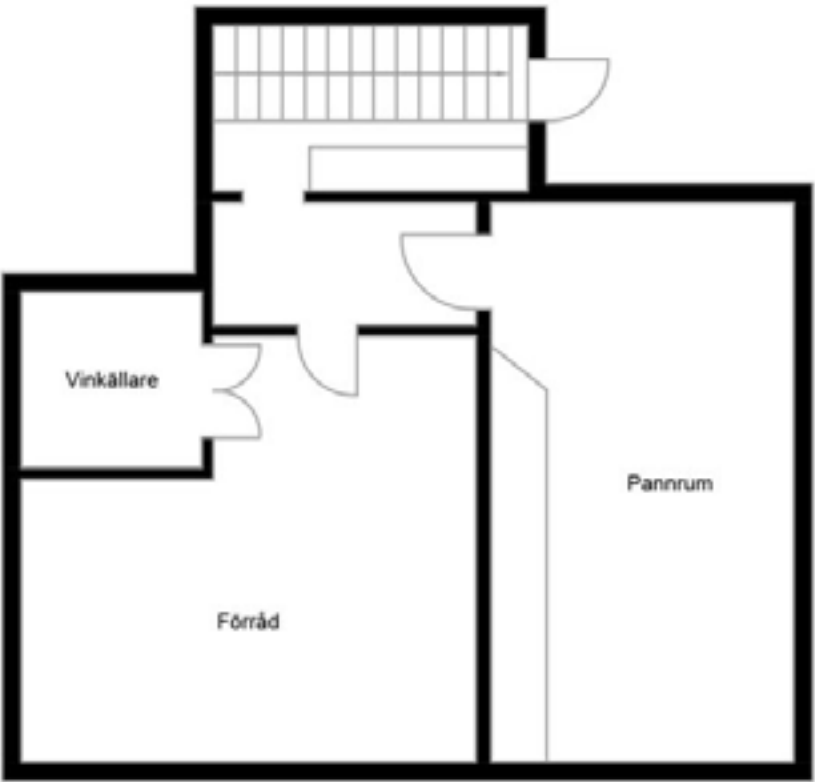
Planritning

Huvudhus Vindsplan



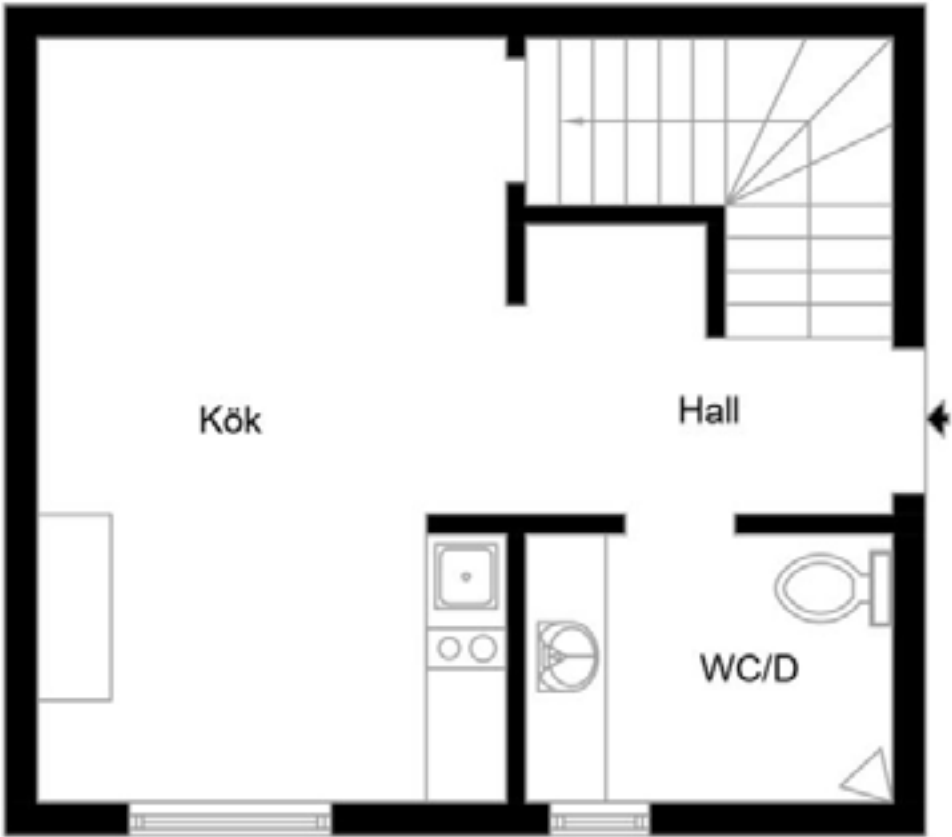
Planritning

Huvudhus Källarplan



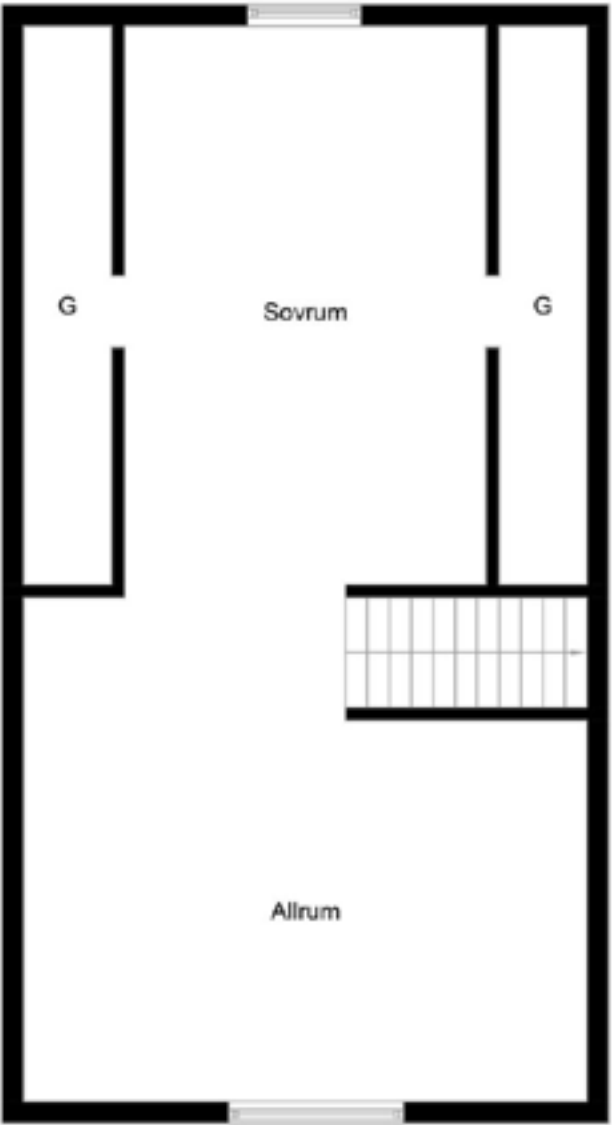
Planritning

Flygel Entréplan



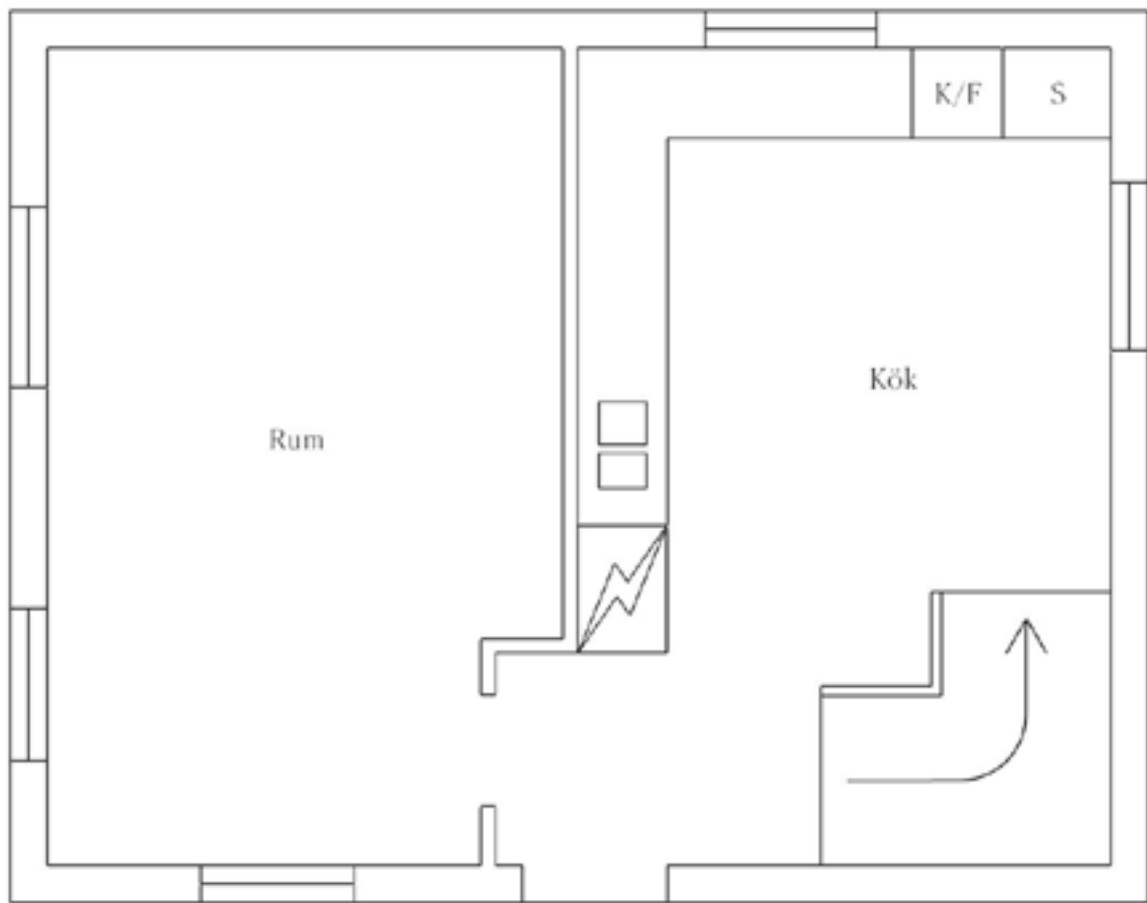
Planritning

Flygel Övre plan



Planritning

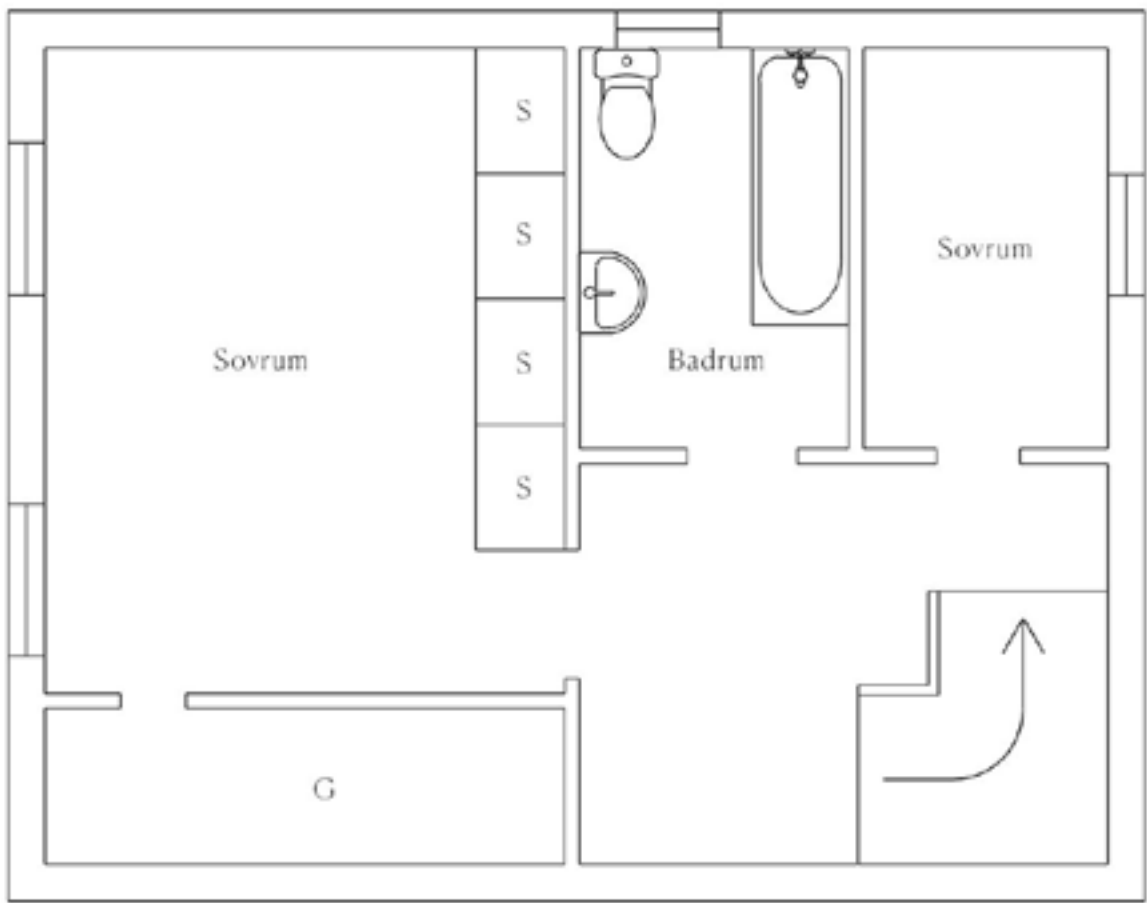
Trädgårdsmästarbostad Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Planritning

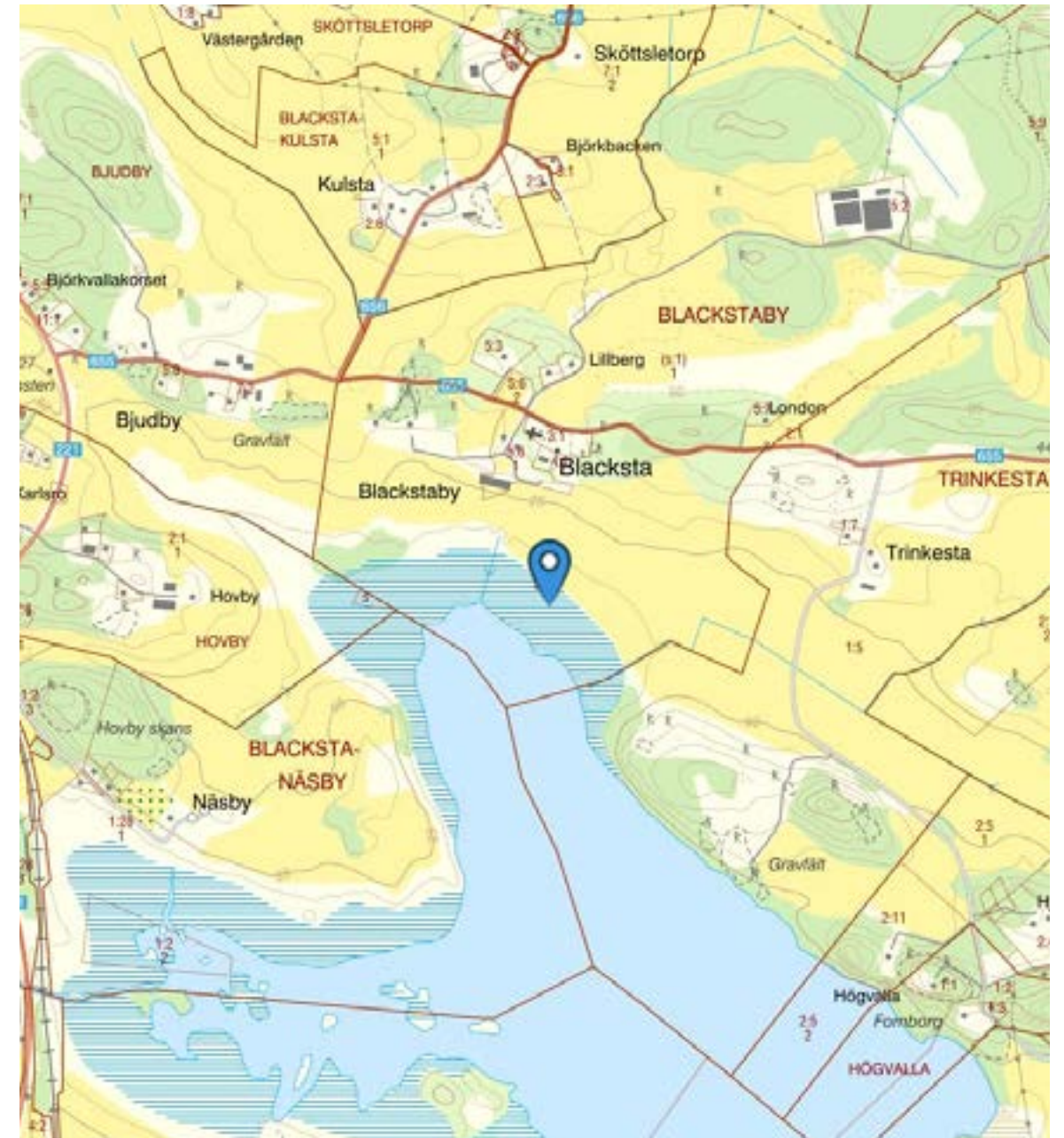
Trädgårdsmästarbostad Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.



Tomtkarta





Henrik Flinta

Registrerad fastighetsmäklare
fil.mag.ek | fil.kand.hum
+46739828013
henrik.f@sothebysrealty.se
Driven, fokuserad och påläst.

Lång erfarenhet av försäljning i både Sverige och utomlands har givit mig den erfarenhet och kunskap som krävs för att uppnå bästa möjliga resultat. Jag arbetar alltid målfokuserat och strukturerat och får därmed ihop mina affärer på bästa möjliga sätt för både säljare och köpare.

Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som når rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

Information

Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersöknings- plikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köpares undersökningsplikt.

Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning över- lämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida www.skeppsholmen.se. Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

