GÅRD & SKOG



Del av NYBRO BALEBO 2:15





Gustav Holgersson
Fastighetsmäklare
072-524 97 00
gustav@gardsmaklare.se



Lantgård Bäckebo

Lantgård nära Bäckebo samhälle med ett mycket vackert bostadshus och tillhörande gästhus. Till gårdscentrum hör även ladugårdsbyggnad och några mindre förråd. Jordbruksmarken uppgår till knappt 12 ha och ligger i direkt anslutning till byggnaderna. Här finns både åker och betesmark för djuren så att mindre jordbruk kan bedrivas. Alla stora lövträd och stenmurar ger sken av att markerna under lång tid har präglats av jordbruk.

Det stora bostadshuset med många rum ger gott om ytor för familjen precis som det skall vara i en bostad på landet. Dessutom finns här ett renoverat gästhus som kan bli extrainkomst vid exempelvis uthyrning. Välkommen att komma till Århultemåla på visning.















Bostadsbeskrivning

Fakta

Bostadstyp
Lantbruk
Pris
2 500 000 SEK

Grunddata

Fastighetsbeteckning
NYBRO BALEBO 2:15, DEL AV
Område
Bäckebo
Adress
Århultemåla 116, 38274 Alsterbro

Bostadshus

Boyta: 250 m², enligt taxeringsinformation.
Biarea: 25 m², enligt taxeringsinformation.

Markplan består av finentré, kök, groventré, 2 st allrum och 2 st sovrum. Övre plan fördelar sig på hall, 5 st sovrum/övriga rum, wc och duschrum. Förutom dessa rum finns även balkong och flertalet klädkammare/förråd. Via husets fina veranda och vackra glasdörrar kommer man in i stora rum med högt i tak. Flera gamla detaljer behölls vid senaste renoveringen, så som de vackra gamla brädgolven och alla fina kakelugnar som finns kvar. Dock gäller det eldningsförbud på samtliga eldstäder i huset. Dessa är ej sotade eller brandskyddskontrollerade. Vid senaste renoveringen gjordes även köket om med ny köksinredning.

Bjälklag: Trä
Fasad: Stående träpanel
Fönster: 3-glasfönster isoler
Grund: Torpargrund
Stomme: Trä
Takbeklädnad: Betongpannor

Vatten och avlopp
Vatten: Grävd brunn
Avlopp: Sluten tank och stenkista

Uppvärmning
Värmepump luft-luft. System för vattenburen värme finns i huset. Dock är systemet ej i bruk och skick på systemet är okänt.

Internet/larm
Fiber finns installerat. Inbrottslarm finns installerat och följer fastigheten. Dock är det upp till nya ägare att själv förse utrustningen

med abonnemang hos larmoperatör.

Gäststuga

Boyta: 75 m²,enligt taxeringsinformation.
Biarea: 35 m²,enligt taxeringsinformation.

Trevlig gäststuga som har moderniserats med nytt kök och ytskikt men även äldre detaljer finns kvar så som till exempel fina skurgolv. Allrummet har en rörspis med keddyinstats för extra värme.

Gäststugan rymmer i markplan finentré, allrum, kök dusch/wc och groventré. Övre plan fördelar sig på 2 st sovrum och hall.

Bjälklag: Trä
Fasad: Stående träpanel
Fönster: Enkelglas med innerfönster
Grund: Huggen sten
Stomme: Trä
Takbeklädnad: Betongpannor

Vatten och avlopp
Vatten: Via stora huset
Avlopp: Enkammarbrunn samt stenkista, Det finns förbud att släppa ut avloppsvatten till enkammarbrunnen som träder i kraft 2030-05-31.

Uppvärmning
Värmepump luft-luft. I husets källare finns en äldre oljepanna som tidigare har försett båda husen med värme. Anläggningen är inte i bruk så skicka och funktion är okänd.

Larm
Larmutrustning följer fastigheten men ny ägare tecknar abonnemang med larmoperatör.

Redskapsbod

Nära bostadshuset finns en mindre förrådsbyggnad byggd med liggande timmer/trästomme. Golvet är gjutet och tak är betongpannor. Byggnaden har ett övre plan.

Ladugård/loge

Stor ladugårdsbyggnad byggd med träkonstruktion. Byggnaden rymmer förrådsdel, ladugård och loge. Tak är plåt och golvet är delvis trä/gjutet/grus. Tillbyggnad har gjorts på senare tid som rymmer stort elverk.

Övriga ekonomibyggnader

Ytterligare tre mindre ekonomibyggnader tillhör gårdscentrumet. Samtliga byggnader är byggda i träkonstruktion. Byggnaderna har varierande skick.

Fastighetsuppgifter

Arealuppgifter
Samtliga arealer är uppmätta digitalt från lantmäteriets karta och samtliga arealer är ungefärliga. Då fastigheten är under pågående lantmäteriförrättning stämmer inte fastighetsregistrets areal samt taxerad areal med uppmätta arealer.

Arrende
All jordbruksmark är skriftligen utarrenderad till och med 14 mars 2031. Upplåtelsen är inte uppsagd.

Besiktnings och undersökningsplikt
Fastigheten förvärvas i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och köparen måste därför göra en grundlig undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka kan säljaren inte göras ansvarig. Köparen har på egen hand, eller genom sakkunnig möjlighet att före köpet

undersöka fastigheten för att skaffa sig kännedom om det skick den befinner sig i. Denna beskrivning grundar sig på information från ägaren samt myndigheter och offentliga register. Vissa uppgifter är endast ungefärliga. Förändringar kan ske under budtiden. För att vara uppdaterad kontakta gärna ansvarig fastighetsmäklare vid budtidens utgång.
Fastighetsbeskrivningen kan ej ligga till grund för talan enligt JB.

Säljaren kommer att friskriva sig för fel och brister i fastigheten vid kommande köpekontrakt.

Fastighetsbildning
Fastigheten är under pågående lantmäteriförrättning. Stor del av fastighetens areal skall fastighetsregleras till annan fastighet och försäljningen avser det område som återstår av Balebo 2:15 ca 17 ha.

Forn- och kulturlämning
På fastigheten finns övrig kulturhistorisk lämning i form av fyndplats av stenkil.

Förvärvstillstånd
Förvärvstillstånd kan komma att krävas för privatperson och för juridisk person krävs det alltid.

Inägomark
Arealen inägomark uppgår enligt digital mätning till ca 11,8 ha varav ca 6,8 ha utgörs av åkermark och ca 5 ha utgörs av betesmark. Markerna ligger i direkt anslutning till gårdscentrum där åkermarken och betesmarken följer naturens böljande linjer. Betesmarken är till viss del skogsbeväxt med gamla lövträd.

Jakt
Jakträtten är skriftligen uthyrd ett jaktår i taget. Upplåtelsen är ej uppsagd.
Fastigheten ingår för tillfället i Alsterbro-Kråksmåla ÄSO.

Naturvärden
Vid fastighetens västra gräns, väster om bostadshusen, finns ett område med naturvärden (ädellövträd).

Städning
Säljaren kommer att grovstäda stora bostadshuset. Ytterligare städning kommer ej att göras. Lösören kommer till viss del att lämnas kvar i byggnaderna.

Tillträde
Enligt överenskommelse. Dock tidigast efter att pågående lantmäteriförrättning har vunnit laga kraft.

Visning
Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för visning. Vid visningen kommer i huvudsak byggnadsbeståndet att visas. Markerna besiktigas främst på egen hand och hänsyn tas till omgivningen. Önskas hjälp med visning av markerna går det bra efter överenskommelse med ansvarig mäklare.

Övriga marktyper
Övrig mark uppgår till ca 3,7 ha och består av tomt till gårdscentrum, lövskog m.m.

Areal

Åkermark 6,8 ha
Betsmark 5 ha
Tomt 1,5 ha
Övrig mark/lövskog 3,7 ha
Total areal: 17 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är: Beräknat
Småhusbyggnad: 1 818 000 kr
Betesmark: 135 000 SEK
Småhusmark: 285 000 SEK
Åkermark: 284 000 SEK
Beräknat taxeringsvärde: 2 522 000 kr

Typkod
120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Summa inteckningar: 8 150 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last
Officialservitut: Rätt att använda väg för skogstransporter. - Väg, Officialservitut: Rätt att använda vägen x för in-och utfart-väg, Ledningsrätt: Starkströmsledning högst 24 kV jordkabel med transformator-stationer, kabelskåp, visare, jordtag samt övriga säkerhetsanordningar, driftrelaterad kommunikationsutrustning och övriga anordningar som behövs för ledningens ändamål. - Starkström.

Samfällighet
KALMAR NORRA MÖRE HÄRADSALLMÄNNING S:1, NYBRO BALEBO S:1.

Rättigheter och belastningar
Då fastigheten är under pågående lantmäteriförrättning är det för tillfället oklart vilka rättigheter, servitut och samfälligheter m.m. som kommer att belasta fastigheten efter avslutad förrättning.

Kostnader

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

Övrigt

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erläggs 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.

Försäljningssätt

Öppen budgivning
Fastigheten säljs genom öppen budgivning. Kontakta ansvarig mäklare för att lägga bud.

Nuvarande ägare

Arne Nilsson, Ronneby


Carpe
Diem













Generell information gällande köparens och säljares ansvar, budgivning m.m.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen
Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p g a fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt
Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning.

Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman
Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer en del köpare att anlita s k besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d v s innan köpekontrakt undertecknas av parterna.

Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är ibland förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, som även kan vara underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s k köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet
Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer

där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett.

Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser
Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning
Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Uppgifter om areal m.m.
Fastighetsmäklaren redovisar de arealkällor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att på egen hand kontrollera fastighetens gränser, areal och storlek på eventuella byggnader om detta anses vara viktigt för köparen.

Information om budgivning
Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, hur budgivningen ska gå till. Säljaren kan när som helst ändra upplägget eller avbryta försäljningen, även mitt under pågående budgivning. Det är också säljaren som bestämmer vem som får köpa, till vilket pris och vid vilken tidpunkt. Säljaren behöver inte sälja till den som har lämnat det högsta budet. Det kan finnas andra faktorer som är avgörande för säljarens val av köpare. Exempelvis när köparen kan överta fastigheten eller anledningen till att köparen vill ha bostaden eller fastigheten. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte om att sälja. Inte heller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Ett bud är inte bindande för någon, inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Spekulanten kan lämna bud skriftligen eller muntligen. Budet kan förenas med villkor, till exempel att budet bara gäller under en viss tidsperiod. Spekulanten kan inte alltid räkna med att mäklaren informerar om hur budgivningen går, eller att få återkomma med bud. Om säljaren till exempel har accepterat ett bud så är det inte självklart att övriga spekulanter får möjlighet att lämna ett högre bud.
Spekulanten har inte rätt att få uppgifter om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud de har lämnat eller vilka villkor de har diskuterat. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att bostaden har sålts till någon annan.

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om säljarens eventuella krav eller önskemål angående försäljningen. 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 har bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för bostaden till säljaren. Mäklaren är skyldig att framföra alla bud till säljaren till dess att köpekontraktet är påskrivet. Säljaren är fri att anta eller avfärda budet. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter. Eftersom det är säljaren som väljer vem som ska få köpa bostaden kan inte en mäklare lova en spekulant att hen ska få köpa. Mäklaren kan inte heller lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

Mäklaren ska föra en förteckning över budgivningen, en så kallad anbudsförteckning. Den ska överlämnas till köparen och säljaren när uppdraget slutförs, vilket normalt sker vid tillträdet. Förteckningen ska innehålla uppgifter om budgivarens namn, kontaktuppgifter, budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet.

Id-kontroll
Id-kontroll av köparen kommer att göras före köpehandlingens undertecknande med hänvisning till ”Lag om åtgärder vid penningtvätt”.

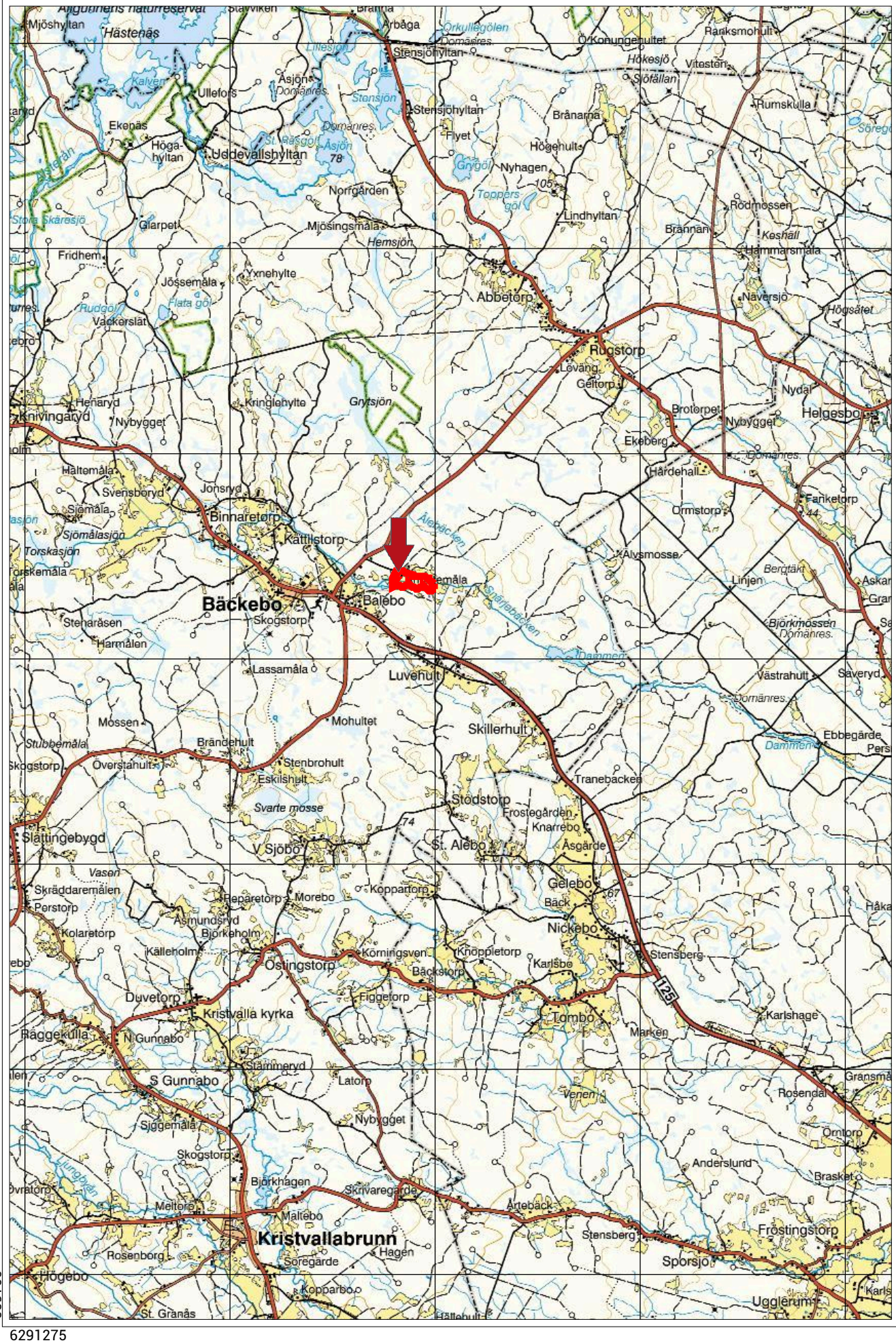
Behandling av personuppgifter
De personuppgifter du lämnar till oss behandlar vi enligt vår dataskyddspolicy. Se mer på gardsmaklare.se/om-oss/var-integritetspolicy/

Upplysning om sk sidoverksamhet
Ansvarig fastighetsmäklare förmedlar annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB och erhåller för denna förmedling en ersättning enligt vad som föreskrivs på https://documents.portal.hemnet.se/daezd0anx395ne8jfpzy3pv715lm

metria

6316875

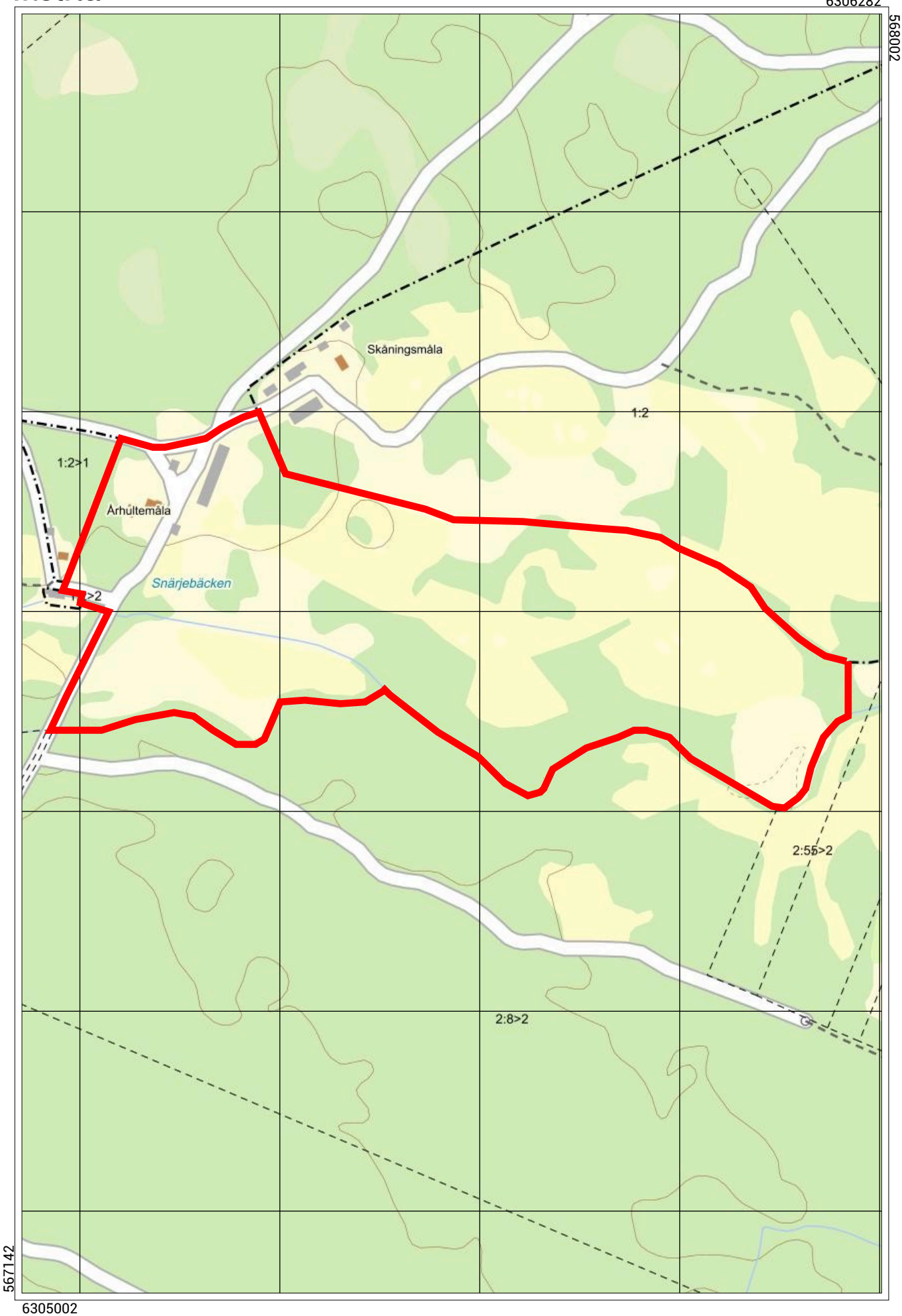
576900



559700

6291275

Skala 1:100000 (1 cm i kartan motsvarar 1000 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM



Skala 1:5000 (1 cm i kartan motsvarar 50 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM



GÅRD & SKOG

Grönvägen 2 D, 382 40 Nybro

info@gardsmaklare.se

gardsmaklare.se

Gustav Holgersson

Fastighetsmäklare

gustav@gardsmaklare.se

072-524 97 00

