

EgendomsMäklarna



SÖDRA HÄRENE NORDGÅRDEN 1

Objekttyp: Lantbruk | Areal: 34,8 ha

Område: Vårgårda | Utgångspris: 3 690 000 kr



TREVLIG JORD OCH SKOGSFÄSTIGHET I SÖDRA HÄRENE

Välkomna till Södra Härene Nordgården 1! Här finns stora möjligheter för den som vill skapa sig en drömmig gårdsidyll i ett vackert brutet landskap av åker och skogsmarker.

Denna trevliga gård är belägen strax norr om Vårgårda mellan Eggvena och Södra Härene. Gården med anor från slutet av 1800-talet består av totalt 34,8ha fördelat på åkermark och skogsmark tillsammans med det charmiga gårdcentrat utgörande bostadshus, bryggghus, hästskoformad ladugård samt en smedja.

Skogen omfattas av 10,9 ha produktiv skogsmark med ett totalt virkesförråd om 1562m³sk. Trädslagsfördelningen består av lika delar löv som barrskog i blandade åldrar. Goda förutsättningar för den jaktintresserade med egen jakt samt möjlighet till del i jaktlag. Jaktlaget jagar på ca 900 ha med tillgång på skogens vackraste klövilt så som Kronhjort, dovhjort, älg, vildsvin och rådjur.

Åkermarksarealen uppkommer till ca 15,5 ha och består av lättare till mellanstyv lera. Ca 14,11 ha av åkermarken är utarrenderat tom årsskiftet 2022/2023. Resterade ca 1,6 ha åker är fri för köparen att nyttja vid tillträdet.



Magnus Conradsson

Ansvarig mäklare

0706 -12 22 52

magnus@egendomsmaklarna.se

ALLMÄN INFORMATION

Pris
3 690 000 SEK

Pristyp
Högstbudande

Typkod
120

Huvudinriktning
Skog, Spannmål

ÖVRIGA RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Rättigheter last
Avtalsservitut: Kraftledning
Avtalsservitut: Kraftledning mm
Avtalsservitut: Byggnadsförbud
Avtalsservitut: Kraftledning mm

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning (Registreringsdatum: 20061022)
Fornlämning (Registreringsdatum: 20061022)
Fornlämning (Registreringsdatum: 20061022)
Fornlämning (Registreringsdatum: 20061022)
Fornlämning (Registreringsdatum: 20061022)
Lärkemossen, Naturreservat (Beslutsdatum: 19810424)
Lärkemossen, Natura 2000-område (Beslutsdatum: 20020500, Registreringsdatum: 20050317)

Samfällighet

Vårgårda Härene S:2
Vårgårda Härene S:3
Alingsås Bredvikshults Häradssällmanning S:1
Vårgårda Bredvikshults Häradssällmanning S:1
Vårgårda Härene S:13
Vårgårda Härene S:1

Avtalsrättigheter

Avtalsservitut Kraftledning mm
Avtalsservitut Byggnadsförbud
Avtalsservitut Kraftledning mm
Avtalsservitut Kraftledning



BYGGNADER

BOSTADSBYGGNAD

ALLMÄN INFORMATION

Antal rum:

4 (3 Sovrum)

Boarea (BOA):

78 kvm

Biarea (BOA):

52 kvm

Typ av byggnad:

Småhusbyggnad lantbruk

Byggnadskommentar:

Ett vackert sekelskiftets hus med god utvecklingspotential. 2001 lades taket om till nytt tegeltak samt renovering av två murstockar med tillhörande skorsten. Visst läckage från tak finns, troligen längst den västra skorstenen. Bostadshuset har ej varit bebott sedan 2001 var efter inkommande kallvatten ej använts sedan dess och behöver ses över. Elstäder är ej brukade under dom senaste 10 åren och måste erhålla sotning samt besiktning före användning.

Rumsbeskrivning:

Ingång via huvudentré med tillhörande entréhall. Från hallen når du det äldre köket med tillhörande köksspis. Vidare från köket nås köksfarstun som byggdes ny likt ursprunget 2001 där i skafferi/garderob. På entréplanet finns även tre sovrum där två av sovrummen erhåller kakelugn. Ytterligare rum i form av större vardagsrum även den med kakelugn. Ovanvåningen består av en oinredd vindsvåning med fyra rum samt en vedspis.

BYGGNAD

Byggår:

1873

Stomme:

Trä

Grund:

Torpgrund

Stomme:

Trä

Typ av uppvärmning:

Vedspis, kakelugn

Vatten:

Grävd brunn

Avlopp:

Avlopp saknas

BRYGGHUS**Typ av byggnad:**

Övrig

Beskrivning:

Äldre lillstuga/brygghus byggd trä med tegeltak. Byggnaden är i sämre skick invändigt då delar av innertaket rasat. Byggnaden består i övrigt av två rum med gemensam öppen härd. 2002 renoverades taket med nytt spån samt nytt tegel. Brädfodringen ersattes även den 2002.

SMEDJA**Typ av byggnad:**

Ekonomibyggnad

Beskrivning:

Byggnad uppförd 1910 med torpagrund, trästomme, träfasad samt tegeltak. Nytt tak samt ny skorsten sedan 2002. Till byggnaden här även lite kuriosa då gångjärn samt lås tillverkades i smedjan till övriga byggnader på gården.

LADUGÅRD**Typ av byggnad:**

Ekonomibyggnad

Beskrivning:

Hästskeformad ladugård uppförd 1910. Från grunden uppförd i trä med plåttak. Byggnaden består invändigt av en äldre ladugårdsdel följt av stalldel, svinhus, loge samt vagnshjul. Stora delar av byggnadens plåttak lades om 2003.



FASTIGHETSUPPGIFTER

Arealuppgifter

Uppgifter gällande skogen härrör huvudsakligen från skogsbruksplan upprättad 2021-11-12 av Södra. Gällande åkermarksarealer är uppgifterna huvudsakligen tagna från SAM-ansökan 2022 tillsammans med dom EU-arealer som var aktuella vid arrendeförarandets ingående. Observera att det finns avvikelser mellan EU-arealer samt den taxerade arealen.

Åkermark

Åkermark om ca 15,5 ha i samlade skiften runt om gårdscenrat. Åkermarken består av en blandning av lättare lerjordar till mellanstyv lera. Åkermarken erhåller äldre dränering som till stora delar fungerar. Det finns områden på det stora skiftet söder om gårdscenrat där dränering fungerar sämre. Den del av åkermarken som är utarrenderad utgör enligt blockkartan ca 13,84 ha och är fri för köparen att bruka först efter årsskiftet 2022/2023. Uppsägning är gjord och är godkänd av arrendatorn. Ytterligare finns ca 1,6ha åkermark som ej är utarrenderad och är fri för köparen att bruka från och med tillträdesdagen. Intäkter som är hänförliga till åkermarken för 2022 års brukande, fördelas mellan säljare och köpare. Nuvarande intäkt om 22 500kr/år inkl moms.

Skogsmark

Den produktiva skogsmarksarealen uppgår till 10,9 ha enligt skogsbruksplan och ligger till övergripande del i anslutning till huvudskiftet på fastigheten. Ca 2,7 ha av den produktiva skogsmarken ligger fördelat på fastighetens utskiften väster om huvudområdet. Skogen består till lika delar löv som barr med fördelningen 22%tall, 28% gran samt 50% löv och ädellöv. Det totala virkesförrådet uppgår till 1562m³sk med ett genomsnittligt virkesförråd om 143m³sk/ha. Årlig tillväxt om 54m³sk/år med en bonitet om 7m³sk/ha och år. Avdelning 12 är nyligen avverkad och ej återplanterad eller markberedd. Runt avdelning 9-12 finns stormskador som skett efter planens upprättande.

Betesmark

Betesmark om ca 2 ha enligt taxeringinformation.

Jakt

För den jaktintresserade erbjuder Härene 3:8 fina jaktmöjligheter med egen jakt samt möjlighet att inkludera marken i Eggvena jaktlag. Jaktlaget jagar på ca 900 ha och har en årlig älgutdelning om 1 vuxen samt en kalv. Marken har även del i kronskötselområde. Tillgång på kronhjort, dovhjort, älg och vildsvin samt övrigt småvilt.

Stödrätter

Tilldelade stödrätter finns och följer fastigheten.

Städning

Fastighetens byggnader kommer överlåtas utan avstädning och i det skick den är på kontraktsgdagen. Dom inventarier samt lösöre som finns kvar efter försäljning tillfaller köparen.

Besiktning och undersökningsplikt

Fastigheten försäljs i befintligt skick. Det åligger intresserade spekulanter att själva inspektera fastigheten för att förvissa sig om dess skick och gränser. I skogsbruksplanens angivna mått såsom arealer, volym, trädslagsfördelning, mm skall endast ses som cirkamått. Likaså angivna mått såsom byggnadsytor, arealer och avstånd skall endast ses som cirkamått. Intresserad spekulant ska själv kontrollera alla uppgifter och noga undersöka fastigheten före lämnat bud. Denna beskrivning kan ej ligga till grund för talan enligt Jordabalken. Fastigheten kommer försäljas med friskrivningsklausul för dolda fel.

Tillträde

Tillträde kan ske omgående eller senare enligt överenskommelse.













FÖRSÄLJNINGSSÄTT

Intresserad spekulant ska efter egen undersökning av fastigheten fylla i mäklarbyråns separata intresseanmälningsblankett för att delta i eventuell budgivning. Blanketten finns på mäklarbyråns hemsida för nedladdning. Denna ska insändas till ansvarig mäklare senast 2022-06-07. Eventuell budgivning på fastigheten kommer ske som öppen budgivning. Det innebär att intressenter som inkommit med skriftlig intresseanmälningsblankett får veta nivån på högsta inkomna bud. Där får varje spekulant, godkänd av säljaren, välja om de önskar höja budet eller avstå. Den som innehar det högsta budet vid avslutad budgivning får erbjudande om kontraktstecknande. Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt för samtliga bud samt rätten att när som helst avsluta försäljningsprocessen utan särskilt meddelande till intresserade spekulanter. Ett lämnat bud på fast egendom är inte bindande. Köpet är bindande när köpare och säljare undertecknat köpehandling.

Prisidé på hela fastigheten 3 690 000kr / eller högstbjudande.

Vid kontraktsskrivning skall 10 % av köpesumma betalas i handpenning. Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten, bl.a. skick, areal och gränser. Säljaren kommer vid kontraktsskrivning att friskriva sig för fel och brister i fastigheten. Köparen ges möjlighet genom ombud eller på egenhand besiktiga fastigheten. Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.



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, kryppgrunder 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 de flesta 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 för 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 numer vanligt 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, ofta för att tjäna som 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.

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.

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 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.

Säljarens upplysningsskyldighet

Säljarens utfästelser

Avtalsfrihet friskrivning

EgendomsMäklarna



Rikstäckande kontorsnät

Kontakta oss för kostnadsfri rådgivning och mer information om våra tjänster.

Förmedling av:

- Lantbruk • Skog • Hästgårdar
- Kommersiella fastigheter

Med specialistkunskaper inom skog och lantbruk, arrende, generationsskifte, fastighetsbildning och lantmäteriförrättning.

Se våra objekt på

www.egendomsmaklarna.se

Egendomsmäklarna är en grupp mäklare specialiserade på förmedling av lantbruk, skog, jord och egendomar. Egendomsmäklarna har arbetat med förmedling av jord- och skogsfastigheter i över 30 år. Vi har därigenom stor kunskap och erfarenhet av alla frågor som uppkommer vid en försäljning. Egendomsmäklarna har idag fem kontor fördelade över landet. Från våra kontor arbetar vi rikstäckande.

Vi inom Egendomsmäklarna har erfarenhet av att äga och bruka jord eller skog. Detta gör att vi väl förstår våra kunder. Vi ser det som en förutsättning för ett bra arbete och vet att det ger en trygghet när ni vill sälja eller värdera er fastighet genom oss.

Vi utlovar en professionell tjänst där vi bistår med erfarenhet och kunskap genom hela förmedlingsprocessen. Vi hanterar även kommersiella fastigheter och villor.

Våra mäklare har goda kunskaper inom fastighetsbildning då vi ofta genomför delförsäljningar eller avstyckningar. Utöver förmedling genomför vi värderingar vid generationsskiften eller inför belåning.

Alla våra mäklare arbetar med full diskretion och har kostnadsfri rådgivning.

Vårt motto är: Bra resultat ger nöjda kunder!