



Hektar & Tunmland
— Mäklarbyrå —

Ränneslövs ängar 222
Ängsbo - Laholm





Henrik Gustafsson

Fastighetsmäklare Jord & Skogsfastigheter

070-6794741

henrik@hektartunnland.se

Fakta

Bostadstyp Lantbruk

Pris 3 750 000 SEK / Högstbjudande

Pristyp Utgångspris

Beskrivning


Ängsbo i Ränneslöv, 2,7 Ha

Nu ges möjlighet att förvärva en gård på bästa läge på Laholmsslätten! Trivsamt bostad, fin utsikt, gräns mot Smedjeån och cykelavstånd till skola i Vallberga.

Ängsbo har efter avstyckning ca 2,7 Ha mark, lämpad för egen mindre djurhållning.

Byggnader i gott skick, kommunalt vatten, modernt eget avlopp, fiber och mycket mer finns och väntar på nya ägare.

Vill man ordna fest, finns allt redan förberett för midsommarfest, logdans eller kräftskiva!



Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

LAHOLM RÄNNESLÖV 2:9

Område

Vallberga

Adress

Ränneslövs ängar 222, 31295 Laholm

Bostadshus

Bostaden på Ängsbo uppfördes 1868 och moderniserades 1951, för att senare byggas till med vinkel år 1974. Bostaden, ca 140 kvm boyta, är i gott skick och har renoverats löpande, senast med nytt golv och tak i vardagsrummet, våren 2025. Bottenvåningen har köksingång med toalett med handfat, därefter kök med matplats, nyare kyl & frys från 2024, köksluckor i furu. Direkt intill finns sällskapsrum med öppen spis med kassett, med hög mysfaktor.

Via pardörrar når man därefter ett större matrum / vardagsrum med härligt ljus från flera fönster. I nyare delen finns gästentré, Badrum med dusch och tvättmaskiner, plastmatta. och sist ett rejält sovrum med fin utsikt och gott om förvaringsutrymmen. Bostaden har spegeldörrar i massiv furu. Ovanvåningen har möblerbar hall / tv-rum och två sovrum, varav det ena har balkong under

tak med fantastisk utsikt. Det andra sovrummet är något mindre, men kan efter ombyggnad utökas med ca 15 kvm till för den som önskar. Bostaden har både torpargrund, men också delar med betonggolv (köksdel och vardagsrum)

Uppvärmning: Luft-luftpump, eldstad på bottenvåningen, och oljefyllda elektriska element.

Eldstaden har nyligen kontrollerats med godkänd brandskyddskontroll. Insatsrör i skorsten finns.

Kommunalt vatten finns, med ny VVB år 2026. Eget avlopp, BIOVAC minireningsverk från år 2014.

Bostaden har putsad fasad, slammad tegel, samt träpanelklädda gavelspetsar och tvåglasfönster. Takbeklädnad av eternit. Uppväxt mysig trädgård, med skyddat läge, och med uterum, oisolerat, ca 21 kvm, väderskydd eller skuggig plats varma sommandagar.

Mellan bostadshuset och gårdsplanen finns mur med grind som ramar in på ett hemtrevligt sätt.

Stall / Loge

Byggnad uppförd i T-form, med rejäl loge med måtten 27 x 9,5 m, med tre portar mot gårdsplanen och öppet till nock invändigt. Byggnaden har uppmurad del, ca 1,8 m högt och därefter träkonstruktion, klädd med

träpanel mot gårdsplanen och i övrigt plåt. Betonggolv, samt mindre tillbyggd del på baksidan, ca 9 x 5 m. Plåttak i gott skick. i direkt anslutning till denna finns stallbyggnad / uthus, med måtten ca 23 x 8 m, som inretts med samlingslokal, bar och toaletter. Invändig takhöjd ca 2,35.

Charmig del med stallfönster, vitputsade Leca-väggar och i gott skick. Isolerat tak.

Delen närmast bostaden, ca 35 kvm, har förrådsutrymmen, skafferi, dusch och bastu, och mindre verkstadsdel / hobbyrum.

Även denna del har plåttak i gott skick, och med höränne som nås från logen.

Fastighetsuppgifter

Besiktning och undersökningsplikt

Köparen har ett långtgående ansvar att före köpet undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal. Köparen ges möjlighet att på egen hand eller med hjälp av sakkunnig undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om fastigheten.

Uppgifter i detta fastighetsprospekt kan vara ungefärliga och har enbart lämnats för att informera köparen och underlätta dennes egen undersökning av fastigheten.

De uppgifter som finns i prospektet grundar sig på uppgifter från säljaren och offentliga register.

Fastighetsbildning

Gården är under pågående lantmäteriförrättning. Sedan tidigare finns åkermark norr om vägen genom byn, som säljes separat.

Säljarna bekostar lantmäteriets arbete, som förväntas vara klart i perioden Sep-Nov 2026. Med anledning av detta kan inte tillträde och slutbetalning ske tidigare. Kontakta mäklaren för mer information.

Arrende/stöd/nyttjanderätter

Jordbruksmarken är sedan flera år upplåten till lantbrukare, med skriftligt arrendeavtal.

Arrendet är uppsagt och upphör 31 Mars 2027.

På marken odlas vall, och den lämpar sig som betesmark. Blockarealen är 1,49 Ha, som ligger till grund för EU-stöd. Arrendet som löper på tiden från tillträdesdagen till 31 Mars 2027 tillfaller köparen.

Äldre tomt mot öster

Intill byvägen öster om gården fanns tidigare ett litet torp, men som rivits. Byggnaderna syns på äldre flygbilder från 1960-talet. Till tomten har man dragit fram kommunalt vatten år 2009. Anslutningsavgift ej betald.

Pumphus och bevattningsledning

Intill Smedjeån finns ett pumphus, med framdragen ström (med eget elabbonnemanng) avsedd för elektrisk pump för bevattning av jordbruksmark. Köparen av marken som säljes separat norr om gården, kommer att få rättighet att fortsätta att använda pumphuset, och den nedgrävda ledningen genom servitut. Lämpligen kan också denne nyttja vägen ned till ån för skötsel av bevattningen.

Damm och trädgårdsbevattning

Med närhet till ån finns en damm inne i trädbeväxt del av fastigheten. I direkt närhet till den finns ordnat en pump som kan fungera för trädgårdsbevattning.

El finns framdraget, och slang nedgrävd upp till trädgården.

Kraftledning - luftledning

Över marken och ner till ån finns en luftburen ledning med några stolpar på fastigheten.

Taxeringsvärde / Typkod 120

Taxeringsvärde mark: 734 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 1 460 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 2 194 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt år 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 143 000 kr

Småhusbyggnad: 1 317 000 kr

Inteckningar / Pantbrev

Inteckningsdatum: 1975-06-11

Belopp: 230 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1982-03-10

Belopp: 68 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 298 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, förmån

Avtalsservitut: VATTENLEDNING - SE
BESKRIVNING.

Rättigheter, last

Avtalsservitut: VATTENLEDNING - SE
BESKRIVNING.

Samfällighet

LAHOLM RÄNNESLÖV S:11, LAHOLM
RÄNNESLÖV S:15.

Kostnader

Årlig energiförbrukning

17 000 kWh/år

Driftskostnad

Total driftskostnad: 42 750 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

El: 25 000 SEK/år

Vatten och avlopp: 8 000 SEK/år

Renhållning: 2 500 SEK/år

Försäkringskostnad: 6 500 SEK/år

Sotning: 750 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 10 425 SEK/år

Kostnads kalkyl

Spekulant uppmanas att tillsammans med bank ta fram en kalkyl inklusive finansieringskostnader.

Övrigt

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.

Försäljningsätt

Öppen budgivning

Försäljning av fastigheten sker med öppen budgivning till ett utgångspris av 3 750 000 Kronor. Vid intresse från flera budgivare kommer försäljningen slutföras genom auktionsförfarande. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren, som ensam bestämmer över budgivningen, och beslutar till vem, när och till vilket pris fastigheten skall säljas.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Områdesbeskrivning

Lantligt lugnt läge utmed grusväg.

Vallbergaskolan finns på ca 1 km avstånd.

Med ett läge med närhet till kusten, E6 för pendling och Laholm / Båstad & Mellbystrand 10 min med bil.

Att bo i Laholms kommun:

Med tolv kilometer sandstrand, Hallands största flod och massor av sjöar är det alltid nära till vatten i Laholm. Kommunen har drygt 23 200 invånare och växer stadigt. Sommartid lockar salta bad och vintertid pisterna på Hallandsås.

Laholm är Hallands äldsta stad med en gammal historisk stadskärna. Historien gör sig också påmind runt om i bygden. Avtrycken om krigiska uppgörelser mellan svenskar och danskar är många. Det mest kända av dem är Minnesstenen i Knäred med freden 1613.

Havet, Lagan och många insjöar har också stor betydelse för vår attraktionskraft. Laholm ligger i en dynamisk region. Med ena foten i Öresundsregionen och den andra i det expansiva Halland ligger orten väldigt väl till.

Laholms kommun är liten men stor. Som ett Sverige i miniatyr. Säg den kommun som sommartid kan erbjuda salta bad längs en tolv

kilometer barnvänlig och sammanhängande strand. Och som vintertid lockar skidentusiaster till Hallandsås backar. Kommunen vid Lagan kan också stoltsera med ett av landets bästa lax- och öringvatten.

Söker man naturens storslagenhet finns mängder av smultronställen längs porlande vattendrag, underbara sjöar och milsvid skog. För även om Laholm är Hallands sydligaste kommun finns naturupplevelser som man knappast tror är möjliga på dessa breddgrader. Som en trolsk jätte reser sig Hallandås över Laholmsslätten.

Nuvarande ägare

Annika Ragnarsson, Ängelholm
Lars-Eric Tomas Ragnarsson, Laholm

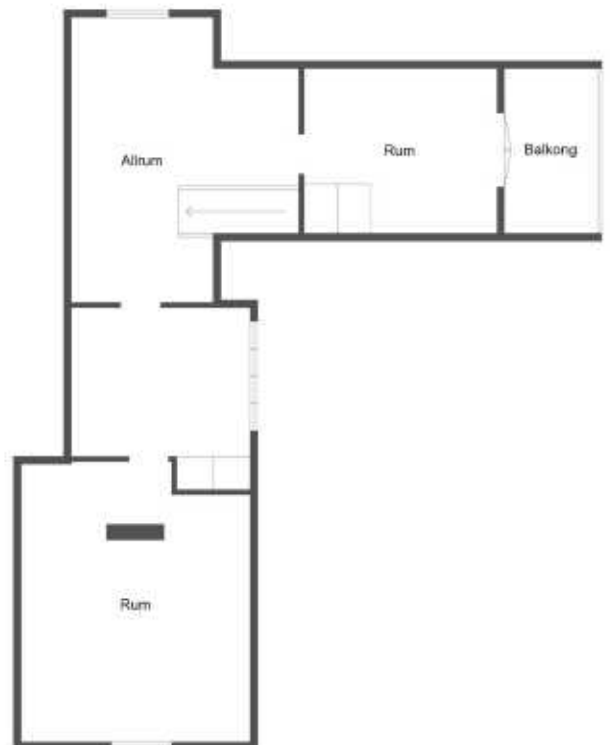






Entréplan

Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma

Viss avvikelse kan förekomma





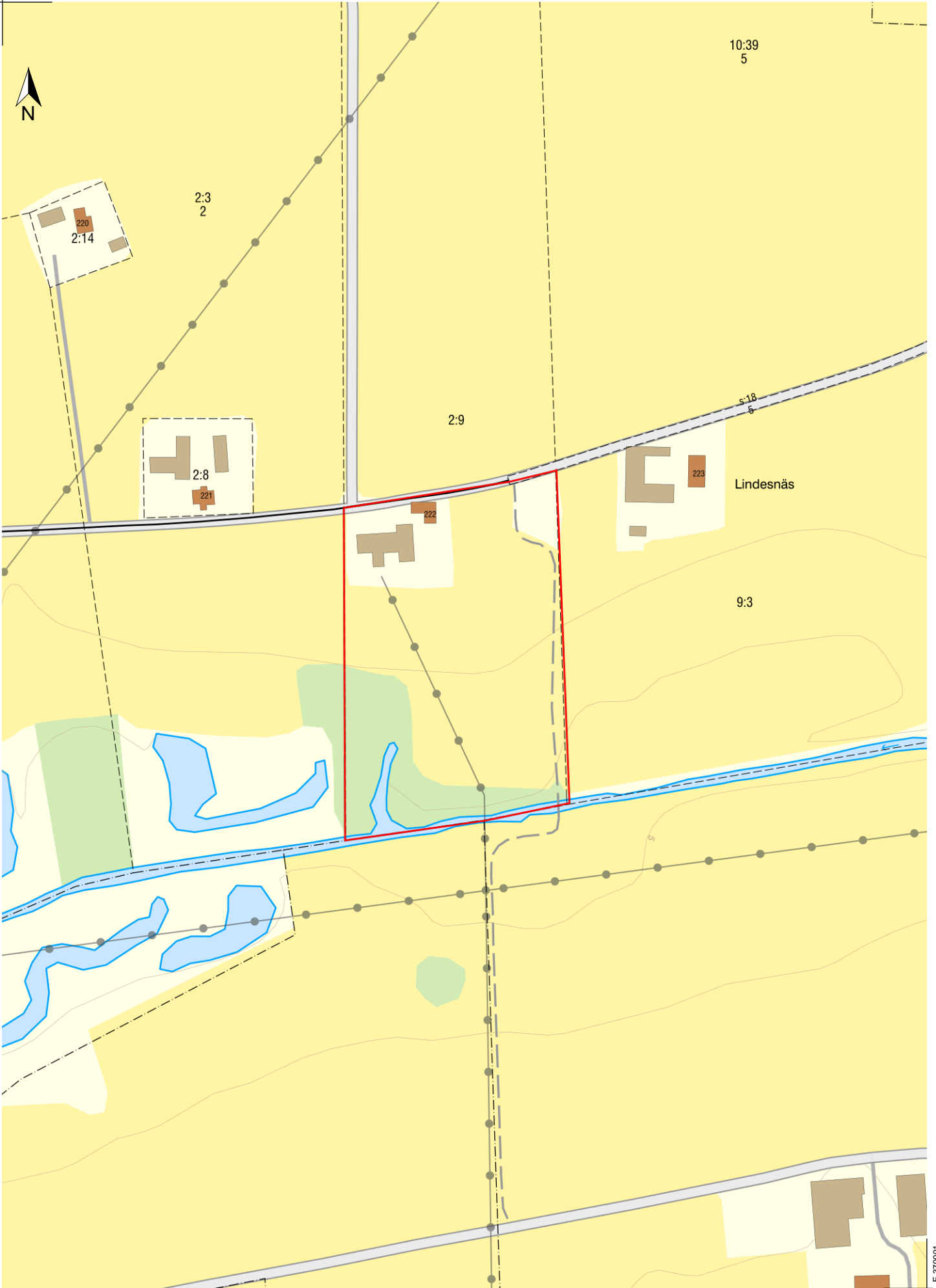














2,7 ha



0 20 40 60 m

Skala 1:1 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.



Budgivning – Information från FMI

Fastighetsmäklarinspektionen

Budgivningen är ett viktigt moment vid en bostadsaffär. Det finns ingen lag som styr hur den ska gå till. Istället kan man säga att det är säljaren som bestämmer regelverket och håller i taktpinnen. Vissa grundläggande utgångspunkter är dock bra att känna till.

Säljaren bestämmer över budgivningen

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 bostaden 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.

Öppen eller sluten budgivning

Budgivning sker oftast genom öppen eller sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren. Mäklaren redovisar löpande 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 till säljaren. Den som har lämnat bud får inte information om övriga bud.

Bud är inte bindande

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.

Att lägga bud

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.

Mäklarens roll

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.

En förteckning över budgivningen

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.
- Budgivarens kontaktuppgifter (adress, en e-postadress eller ett telefonnummer).
- Budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet.
- Om uppdraget har slutförts utan att det har blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av uppdragsgivaren.



Hektar & Tunnlund
Mäklarbyrå AB
Krukmakaregatan 1
262 33 Ängelholm
Tel: 070-6794741

Hektar & Tunnlund
— M ä k l a r b y r å —