



Hektar & Tunmland  
— Mäklarbyrå —

---

Övre Bohult 1  
Torp 2,6 Ha-Lidhult



## Henrik Gustafsson

**Fastighetsmäklare Jord & Skogsfastigheter**

070-6794741

henrik@hektartunnland.se

### Fakta

**Bostadstyp** Lantbruk

**Pris** 1 675 000 SEK / Högstbjudande

**Pristyp** Utgångspris

### Beskrivning

Torp i gott skick på fritt lantligt läge i Bohult. Arealen är hela 2,6 Ha och består av både skogsmark och åkermark. Charmig bostad, med veranda, eldstäder och passande som fritidsboende.

Uthusbyggnader i gott skick, snickarbod, stall och logbyggnad. Utsikt över egen mark, närhet till bad & fiske i Fullhövden & Kvarnsjön.

Välkomna till ett pittoreskt och välkött ställe, som väntar på nästa ägare som vill njuta av lantligt liv, och en plats att samla familj och vänner på!



# Fastighetsbeskrivning

## Grunddata

### Fastighetsbeteckning

LJUNGBY LIDHULTS-BOHULT 1:17

### Område

Bohult

### Adress

Övre Bohult 1, 34172 Lidhult

## Bostadsbyggnad

Charmig byggnad med både stil, trevlig veranda och i gott skick. Ursprungligen uppförd år 1842 och därefter tillbyggd 1929, och under senare år renoverad och väl underhållen. Byggnad ca 11 x 8 m, tillbyggnad 1,5 x 7 m. Boyta ca 80 kvm, enligt taxeringen. Nytt plåttak år 1996, samtidigt som fasaden tilläggsisolerades med 100 mm, och fick ny träpanel. Tvåglasfönster i gott skick. Bottenvåningen har ingång via veranda med pardörrar, in till hall. Vardagsrum med rörspis och trägolv. Tre sovrum varav ett med kamin och ett med kakelugn. Kök med enklare inredning, vedspis och kyl / frys. Diskbänk, elspis och tvättställ intill köksentrén. Mot baksidan finns även duschkabin. Toalett / WC saknas. Ovanvåningen är oinredd men kan eventuellt inredas för den som önskar ytterligare plats. Trappa från hallen intill skorstenen. Källare med måtten ca 3 x 4 m,

med full höjd, utvändig trappa. Här finns gårdens vattenpump, trycktank och varmvattenberedare. Vatten från grävd brunn, eget enklare avlopp från kök och dusch, fiber finns vid väggkant, ej indraget i bostaden.

Eldstäderna, tre st har ej sotats under senare år. Besiktning / sotning bör ske innan eldning.

## Ekonomibyggnad snickarbod

Byggnad uppförd med måtten 5,25 x 13 m, på gråstensgrund innehållande snickarbod, liten rotfruktskällare under samt vedbod, f.d hönshus och vedbod.

Byggnad med trästomme, stående träpanel och tak av betongpannor från år 1996 i gott skick. Tillbyggd mindre del med utedass. Denna och stallbyggnaden ramar in gården och bjuder på en mysig miljö med stil.

## Stall / Loge

Byggnad uppförd med måtten 7,20 x 22 m. Träkonstruktion med stående träpanel i gott skick. Byggnaden har renoverats under år 2003, med nytt plåttak, med eternit kvar som undertak, och med delvis ny panel. Nyare portar och uppmurad sockel i ena gaveln, som numera fungerar som maskingarage. Byggnaden innehåller äldre stalldel, loge med trägolv, och garagedel, med grusgolv. Gråstensgrund / uppmurad sockel.

# 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.

## Fastighetsgränser

Gränserna på fastigheten har normalt tydliga linjer / sträckningar i fält och utgörs av markeringar eller av naturliga gränser. Dock kan gränserna bitvis vara bristfälligt markerade. Säljaren ansvarar ej för uppmärkning av dessa inför försäljningen eller efter genomförd affär.

## Arrende/stöd/nyttjanderätter

Jordbruksmarken är upplåten till lantbrukare med muntligt avtal sedan några år tillbaks. Efter gräskörd förväntas senare under året marken användas för bete till nötkreatur. Fastighetsgränsen går numera ( sedan mars 2026 ) mitt i skiftet, övrig del tillhör säljarens fastighet Bohult 1:4.

## Friskrivningsklausul

Följande formulering kommer att användas i köpekontraktet eftersom säljaren önskar att sälja fastigheten med friskrivning: Köparen godtar fastighetens skick och avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten. Mer information om ansvarsfördelningen kan fås av mäklaren.

## Vägsamfällighet

Fastigheten har del i gemensam väg genom byn. Avgift år 2025 var 262 kr.

Bohults Vägsamfällighet, Enskilda vägen 17464

## Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd enligt Jordförvärvslagen ( 1979:230 ) gäller för fastigheten, eftersom den är belägen i glesbygdsområde.

Förvärvstillstånd skall sökas av köparen, direkt efter signerat köpekontrakt hos Länsstyrelsen i det län fastigheten är belägen. Avgift för privatperson ( fysisk person ) är f.n 5 200 kr.

Mäklaren tillhandahåller ansökningshandlingar samt kan ge mer info om regelverket och eventuella undantag.

## Energideklaration upprättas ej - fritidshus

Energideklaration avseende bostadshus är ej utförd. Blivande köpekontrakt kommer att innehålla paragraf som avtalar bort köparens rätt att på säljarens bekostnad få upprättat en energideklaration i samband med försäljningen.

## Areal

### Åkermark

Areatyp: Åkermark

Yta: 1,1 ha

Jordbruksmark i anslutning till tomten, upplåten med arrende under år 2026.

### Skogsmark

Areatyp: Skogsmark

Yta: 0,9 ha

Skogsmark, beväxt med lövträd i huvudsak, Bok m.m.

### Tomt

Areatyp: Tomt

Yta: 0,6 ha

Tomt, 6 000 kvm.

Total areal: 2,6 ha

# Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 205 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 579 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 784 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Föreslaget

Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 25 000 kr

Småhusbyggnad: 554 000 kr

Skogsmark: 90 000 SEK

Småhusmark lantbruk: 80 000 SEK

Åkermark: 35 000 SEK

## Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

## Rättigheter och belastningar

### Rättigheter, last

Avtalsservitut: Optofibernet - se beskrivning.

### Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut Optofibernet.

## Kostnader

### Årlig energiförbrukning

3 000 kWh/år

### Driftskostnad

Total driftskostnad: 11 498 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

El: 5 200 SEK/år

Renhållning: 1 137 SEK/år

Försäkringskostnad: 4 899 SEK/år

Vägsamfällighet: 262 SEK / år

Utöver detta tillkommer:

Fastighetsskatt/avgift: 4 500 SEK/år

### Kostnadskalkyl

Köpare uppmanas att tillsammans med bank upprättande en kalkyl inklusive finansiering.

## Pantbrev

Inga pantbrev finns / utan lån.

## Övrigt

### Betalningsvillkor

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

### Pris

1 675 000 SEK Utgångspris

Försäljning av fastigheten sker med öppen budgivning till ett utgångspris av 1 675 000 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.

### Nuvarande ägare

Ingegerd Norlin, Slöinge





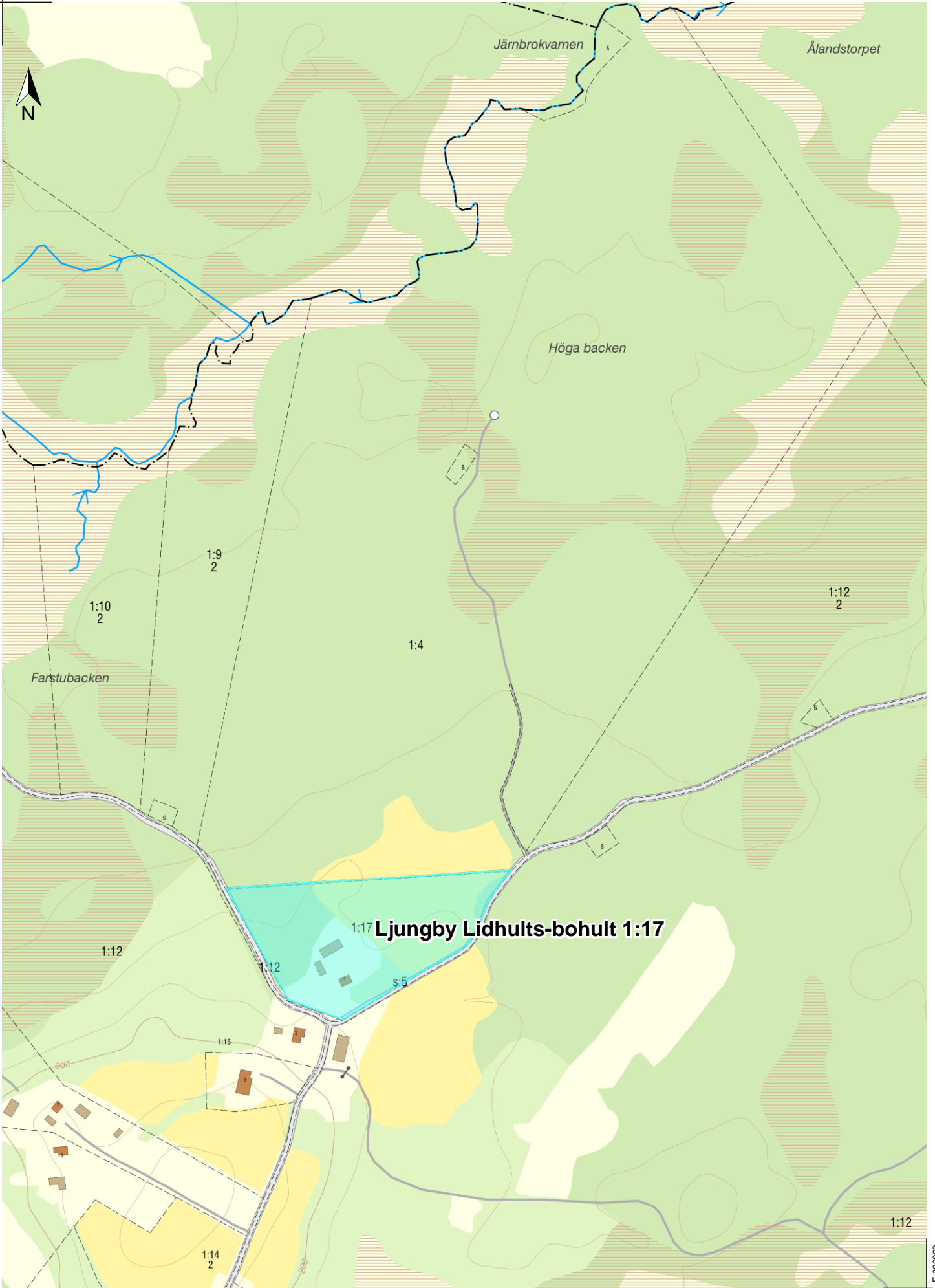


Viss avvikelse kan förekomma







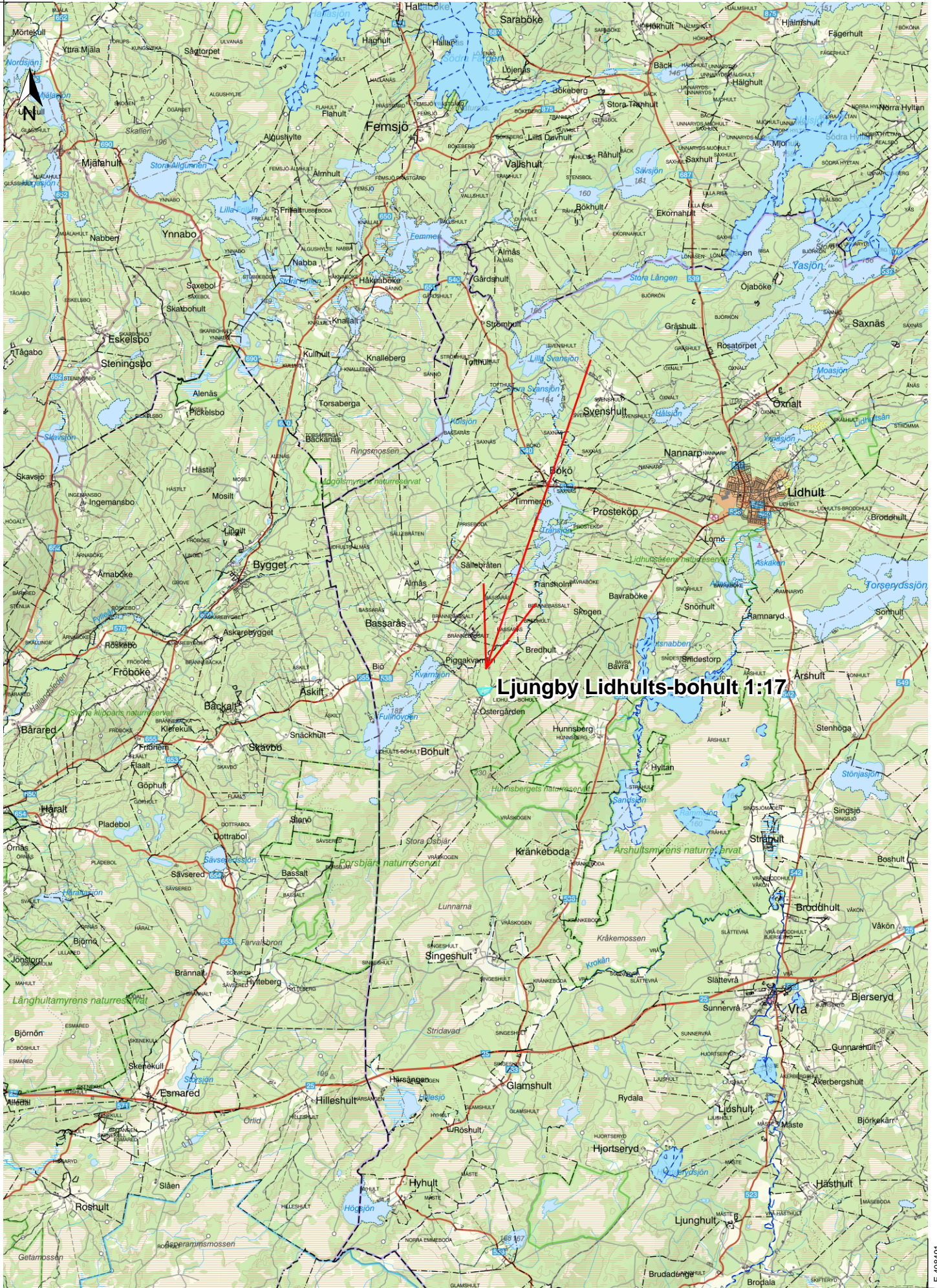


**Ljungby Lidhults-bohult 1:17**

0 90 180 270 m

Skala 1:5 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET



### Ljungby Lidhults-bohult 1:17

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet

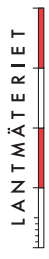
N 6295411

E 399266



Skala 1:1 200. SWEREF 99 TM. RH 2000.

N 6295198



LANTMÄTERIET

E 399597







Piggakvarn, ca 1 km från gården, med Kvarnsjön i bakgrunden

# 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.

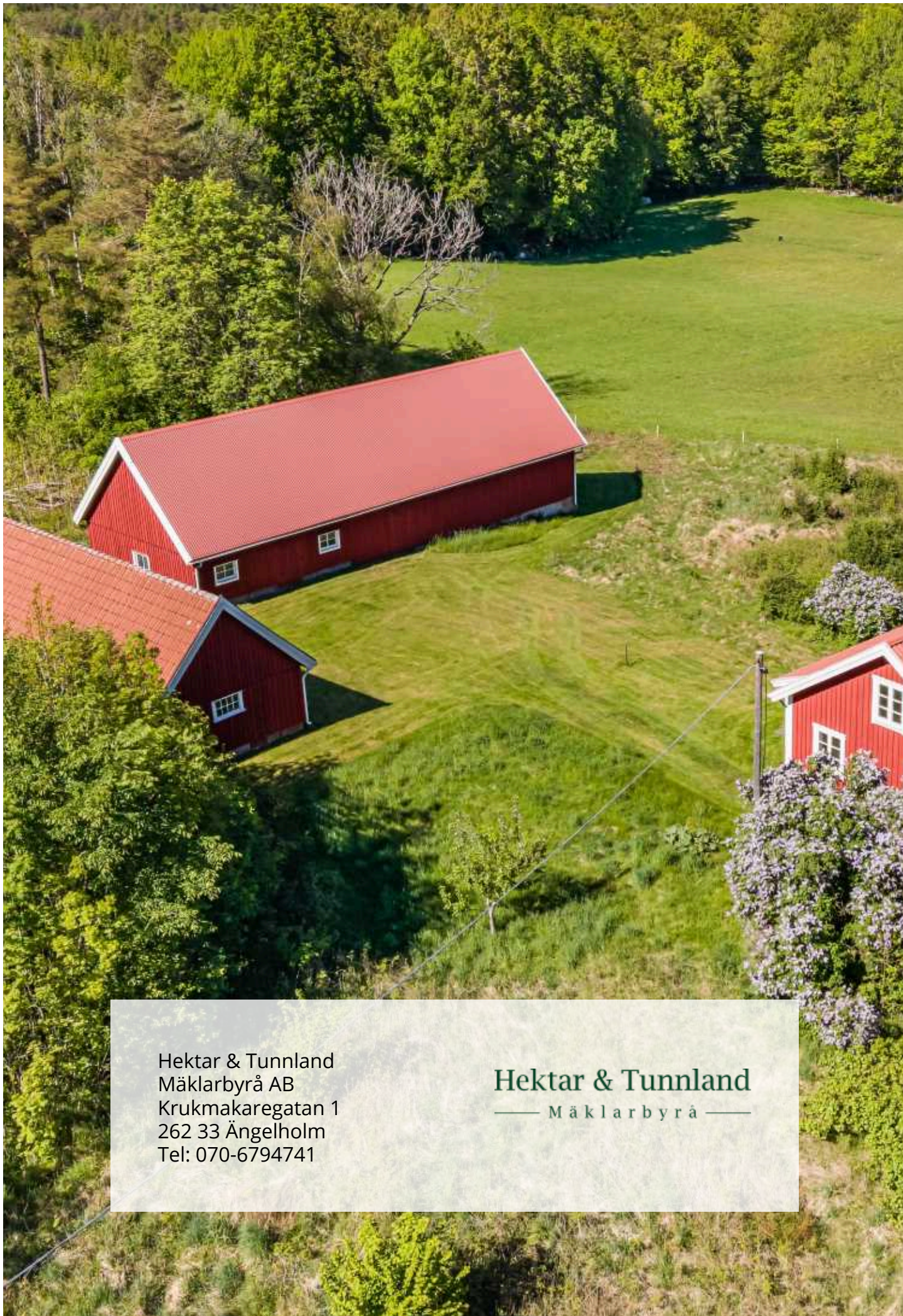
Mäklaren är skyldig att framföra alla bud till säljaren till dess att köpekontraktet är påskrivet. Säljaren är fri att anta eller avfärda budet. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter. Eftersom det är säljaren som väljer vem som ska få köpa bostaden kan inte en mäklare 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 —