



Hektar & Tunnland
— Mäklarbyrå —

Välskött gård 3,25 Ha
Södra Skogaby 120
Laholm



Henrik Gustafsson

Fastighetsmäklare Jord & Skogsfastigheter

070-6794741

henrik@hektartunnland.se

Fakta

Bostadstyp Lantbruk

Pris 4 250 000 SEK

Pristyp Högstbjudande

Beskrivning

Välskött, representativt och med rejäla byggnader- det är kännetecknet för denna gård i Skogaby. Välbyggd bostad från år 1925, med moderna funktioner. Praktiska uthusbyggnader, med gott om plats för den djurintresserade eller för företagaren. Närhet till golfbana, sjöar och Veinge där skola F-9 och affär finns. Välkommen till Skogaby!





Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

LAHOLM SKOGABY 2:35

Område

Skogaby

Adress

Södra Skogaby 120, 31293 Laholm

Mangårdsbyggnad

Mangårdsbyggnad uppförd 1925 på gården. Uppförd i 1 1/2 plan med liten källare. Boyta ca 180 kvm. Representativ och välbyggd med uppmurade väggar, högt i tak, och med måtten 9,5 x 17 m. Placerad på gårdsplanen så att uthusbyggnaderna ramar in innergården, och med lite distans till vägen med uppväxt trädgård, och mur som delvis ramar in bostaden. Väl inne möts man på bottenvåningen av spegeldörrar, 2,6 m invändig takhöjd, påkostade material, trägolv, öppen spis och kakelugn. Ballingslövskök från år 2003 med bänkskiva av granit, och en tilltalande planlösning finns i denna rymliga bostad. Köksingången har hall, dusch och vask för praktisk vardag. Bottenvåningen har också ett modernt badrum, med tvättmaskin, duschhörna, golvvärme. Ovanvåningen har fyra sovrum, varav ett mindre, samt ytterligare vind som kan inredas

för den som önskar. Här finns också hall med balkong, samt toalett med vask. Även ovanvåningen känns rymlig med väl tilltagen invändig takhöjd och rejäl inredning. Flera platsbyggda garderober. På östra gaveln hittar man också ett uterum med måtten 3,25 x 6 m, perfekt för sommarhalvåret. Uppvärmning via vattenburet system, radiatorer och jordvärmepump NIBE från år 2003. Fiber finns i bostaden. Källare med förråd, matkällare och pannrum, ca 25 kvm totalt. Utvändigt har bostaden putsad vit fasad, takpannor av svarta glaserade tegelpannor (renoverat år 2000), treglasfönster med aluminium. Eget vatten från grävd brunn (delas med grannen), eget enskilt avlopp med infiltration. Uppvuxen, väl anlagd trädgård med robotgräsklippare, som ingår i köpet.

Stallbyggnad

Byggnad uppförd under tidigt 1900-tal med U-form, och därefter om och tillbyggd. Tegelfasad med eternittak. Äldre inredning för uppfödning av tjurar på spaltgolv. Traditionellt höloft på övre plan. Magasinsdelen, ca 10 x 16 m som delvis byggts om till bilgarage med 3 bilplatser har plåttak och tegelfasad. Här finns också gårdens solpaneler sedan år 2024, med årlig produktion ca 15 500 kwh. Tippgrop på innergården och spannmålslagring på övre plan.

Mått ca 9,5 x 35 m för stalldelen, med logdel mot öster, ca 11 x 25 m. Loge med vikport mot gårdsplan. Tillbyggd på baksidan. Gödselbrunn ca 750 Kbm.

Maskinhall

Maskinhall uppförd år 1986 med måtten ca 15 x 30 m. Grusgolv, stålstomme och plåtklädda väggar, plåttak med ljusinsläpp. Byggnaden har skjutportar och indragen el. I ena hörnet finns avgränsad del avsedd som bilgarage.

Fastighetsuppgifter

Arrende/stöd/nyttjanderätter

Åkermarken, gödselbrunn och en mindre del av maskinhallen är vid försäljningen upplåten med arrende / hyresavtal.

Avtalet är uppsagt med avflyttning senast 1 April 2027. Gödselbrunn önskas nyttjas t.o.m 1 Juni 2027 efter överenskommelse med nya ägaren.

Kontakta mäklaren för mer information.

Besiktnings 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.

Solpaneler

På logens tak finns 48 st paneler installerade år 2024. Beräknad årlig produktion är ca 15 500 Kwh.

Servitut vattenbrunn, ledning m.m

På fastigheten finns en grävd vattenbrunn, som förutom gården förser grannfastigheten med vatten. Gemensam pump sitter i källaren. Kontakta mäklaren för mer information.

Servitut avloppsinfiltration

På den bakre kortsidan av maskinhallen finns en infiltrationsanläggning nedgrävd som används av närmsta grannen, med rättighet genom avtalsservitut.

Kontakta mäklaren för mer information.

Servitut värmeslinga för jordvärme

Väster om fastigheten på åkermark som tidigare tillhört gården finns kollektorslang nedgrävd för jordvärme. Servitut finns till förmån för gården.

Kontakta mäklaren för mer information.

Energideklaration upprättas ej

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.

Åkermark

Åkermarken har blockarealen 2,28 Ha och för säsongen 2026 odlas majs på fältet. Majsen skördas senare under hösten. Köparen tar över marken med stubb.

Marken nås direkt öster om gården eller från större vägen.

Vägsamfällighet - Skogaby GA:4

Fastigheten har del i Blåaltsvägens samfällighetsförening, tillsammans med drygt 100 st andra fastigheter.

Kontakta mäklaren för mer information.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 496 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 2 832 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 3 328 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 625 000 kr

Småhusbyggnad: 2 207 000 kr

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

LAHOLM SKOGABY GA:4.

Rättigheter, förmån

Avtalsservitut: Värmeledning - se beskrivning.

Rättigheter, last

Avtalsservitut: Vattenledning, Vatten,

Vattenanläggning - se beskrivning,

Avtalsservitut: Avloppsledning, Infiltration - se beskrivning.

Samfällighet

LAHOLM SKOGABY S:12. Väg bakom gården.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut Avloppsledning, Infiltration,

Avtalsservitut Vattenledning, Vatten,

Vattenanläggning.

Kostnader

Årlig energiförbrukning

14 500 kWh/år

Driftskostnad

Total driftskostnad: 36 750 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

El: 20 000 SEK/år

Vatten och avlopp: 500 SEK/år

Renhållning: 2 750 SEK/år

Försäkringskostnad: 13 000 SEK/år

Sotning: 500 SEK/år

Årlig skatt

Fastighetsskatt/avgift: 10 425 SEK/år

Kostnadskalkyl

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

Inteckningar / Pantbrev

Inga pantbrev finns - fastigheten överlåtes obelånad.

Övrigt

Betalningsvillkor

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

Försäljningssätt

Öppen budgivning

Försäljning av fastigheten sker med öppen budgivning till ett utgångspris av 4 250 000

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

Snarast.

Områdesbeskrivning

Lantligt lugnt läge. Veinge finns på ca 4 km

avstånd med mataffär, skola F-9 och

utomhusbassäng sommartid. Närhet till

Golfbana, bad i Skogabysjön, Kapellsjön och havet i väster.

Resten av 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 där den värsta nedfarten kan mäta sig med en av landets mer namnkunniga – pisten vid Sälens högfjällshotell. 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.

Kommunikationer

Direkt närhet till väg 15, för enkel pendling till Halmstad, Laholm och Markaryd. E 6:an nås via avfart Snapparp på ca 15 min. Planer finns att åter köra persontåg på sträckan Markaryd - Halmstad, station i Veinge 4 km bort är planerad.

Nuvarande ägare

Lars Åke Peter Åkesson, Laholm







Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma









N 6268448

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

E 385238



s:12

2:35
2

120

121

2:26

2:35
1

2:8

123

s:11
3

2:34
5

122

8:1

Ebbarps hög

R

E 385616

N 6267922

0 40 80 120 m

Skala 1:2 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET



N 6268448

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

E 385238



s:12
1

2:35
2

2:35
1

2:26

s:11
3

2:8

2:34
5

8:1

E 385616

N 6267922

0 40 80 120 m
Skala 1:2 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET

[illegible]

———— M ä k l a r b y r å ————









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

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