



Hektar & Tunnland  
— Mäklarbyrå —

---

Åstrilt 134, Torp 1 Ha  
Oskarström



## Henrik Gustafsson

**Fastighetsmäklare Jord & Skogsfastigheter**

070-6794741

henrik@hektartunnland.se

### Fakta

**Bostadstyp** Lantbruk

**Pris** 1 395 000 SEK / Högstbjudande

**Pristyp** Utgångspris

### Beskrivning

Välskött torp med avskilt lugnt läge med närhet till Oskarström.

Bostad ca 100 kvm, renoverat år 2004 -2012, mysigt inredd. Täljstenskamin, kök och badrum i gott skick & luft-luftpump.

1 Ha mark, carport och äldre lada.

Cykelavstånd till badplats i Digeshultasjön!



# Fastighetsbeskrivning

## Grunddata

### Fastighetsbeteckning

HALMSTAD ÅSTRILT 1:9

### Adress

Åstrilt 134, 31391 Oskarström

## Bostadshus

Bostadshus av äldre datum uppfört i 1 ½ plan på torpargrund som helrenoverats år 2004-2012. Bottenvåningen har hall, stort vardagsrum med täljstenskamin, köksdel med inredning från Myresjökök, matplats och köksvedspis för rätta känslan och möjlighet till myseldning kalla dagar. Intill finns sovrum, samt badrum med dusch, WC och tvättmaskin / torktumlare. Ovanvåningen med golvyta 36 kvm är inredd idag som ett stort öppet rum, men kan delas av, för den som önskar fler sovrum. Träpanelklädda väggar och brädgolv. Uppvärmning sker med luft-luftpump, eldstäder, och direktverkande elektriska element. Eget vatten från grävd brunn, avloppsanläggning anlagd år 2022, 3-K-brunn med infiltration. Fiber finns utmed byvägen. Renoveringar: 2004 - Golv bottenvåning, isolering, ny trossbotten. Köksinredning, 3-glasfönster och badrum, ny eldragning. Tillbyggnad entré och nytt tak. 2010: Ovanvåningen inreddes, ny isolering

inifrån, luftspalt mot tak m.m. 2012: Ny panel + 100 mm isolering utvändigt. 2014: Ny plastmatta i badrum.

Detta är en trevlig och välskött bostad, med bra planlösning och med bekvämligheter. Utsikt över om givande natur och skoglig miljö. Bostaden överlåtes utan att energideklaration kommer att upprättas. Ca 5 kbm ved har använts årligen för permanent boende.

Köpare uppmanas att istället beakta de faktiska kostnaderna som uppgetts under kostnader nedan. Kostnaderna avser en person, permanentboende. Spekulant skall känna till att avvikelser kan ske beroende på användningssätt.

## Carport

Carport uppförd med måtten 8,5 x 5 m. Plats för ett fordon och därutöver vedförråd. Trästomme med träpanel, plåttak.

## Lada / Bryggshus

Byggnad uppförd i sutteräng med måtten 9 x 5 m, enklare skick med träkonstruktion och plåttak.

Innehåller äldre inrett rum med kakelugn, samt isolerad del där gårdens vattenpump finns installerad.

# Fastighetsuppgifter

## Beskrivning av mark

Fastigheten, med areal 9 892 kvm består av stor trädgård med gräsmatta. Därutöver finns ängsmark runt byggnaderna, och ner mot dike. Mindre skogspartier finns utmed kanterna och i bostadens närhet. Granplantering och lövskog. Bostaden ligger högt och med utsikt över myrmark / skog. En tredjedel av marken är lägre och sluttande mot dike i nordväst. Här finns gott om plats för fler byggnader, eller fritidsaktiviteter.

## Digeshultasjön Bad & Grillplats

Endast 900 m från fastigheten finns en trevlig badplats i Digeshultasjön med brygga. Intill finns bänkar och grillplats. Ett trevligt utflyktsmål för hela familjen.

## Servitut skogsväg x 2

Sedan tidigare har grannfastigheten ett servitut som ger denne rätt att ta väg över fastigheten till höger för att nå sin skogsmark. I samband med köpet kommer ytterligare ett servitut att upprättas som direkt till vänster på fastigheten ger samma skogsägare rätt att nå sin mark även på det hållet. Anledningen är att marken ej kan nås på annat sätt norrut, där marken är fuktigare. Grannfastigheten är Halmstad Åstrilt 1:4.

## 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

Fastigheten styckades av år 2004 från stamfastigheten Åstrilt 1:4. Fem gränsmarkeringar med rör i mark markerar gränserna. Fyra av dessa är synliga och lätta att identifiera, medan den femte mot norr ej har kunnat påträffats inför försäljningen. Säljaren ansvarar ej för uppmärkningen innan eller efter försäljningen.

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 387 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 324 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 711 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2024

Värdeåret är: 1929.

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Småhusbyggnad: 324 000 kr

## Inteckningar / Pantbrev

Summa inteckningar: 300 000 SEK

## Rättigheter och belastningar

### Rättigheter, förmån

Officialservitut: VÄG.

### Rättigheter, last

Officialservitut: RÄTT ATT FÖR UTFART ANVÄNDA OMRÅDET, LITT Y ENLIGT KARTA, AKTBILAGA KA - VÄG.

## Kostnader

### Årlig energiförbrukning

4 559 kWh/år

### Driftskostnad

Total driftskostnad: 31 321 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

El: 14 513 SEK/år

Vatten och avlopp: 1 100 SEK/år

Renhållning: 3 108 SEK/år

Försäkringskostnad: 4 213 SEK/år

Sotning: 400 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 5 333 SEK/år

## **Kostnads kalkyl**

Spekulant uppmanas att tillsammans med bank upprätta en kalkyl inklusive finansieringskostnader.

## **Övrigt**

### **Pris**

1 395 000 SEK Utgångspris.

### **Försäljningsätt**

Försäljning av fastigheten sker med öppen budgivning till ett utgångspris av 1 395 000 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.

### **Friskrivningsklausul-säljare är ett dödsbo**

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.

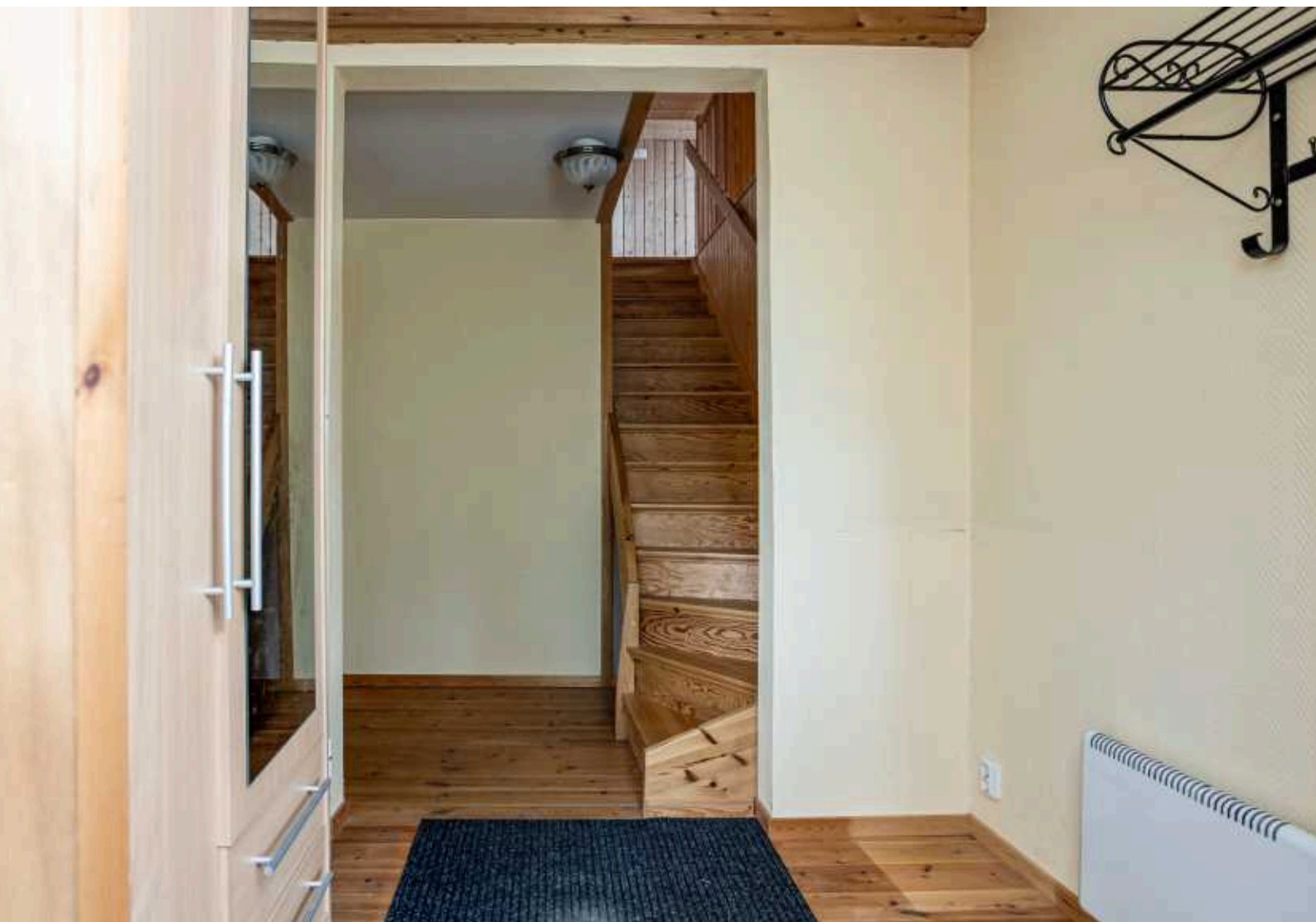
## **Områdesbeskrivning**

Närhet till Oskarström där det finns skola, mataffär och övrig service, ca 9 km från bostaden.

Feldts på Skolberget är ett populärt utflyktsmål med café & restaurang utanför Oskarström. Torup ca 9 km  
Cykelavstånd till Digeshultasjön, ca 900 m från fastigheten. Halmstad ca 25 km.

## **Nuvarande ägare**

Björn Johanssons dödsbo



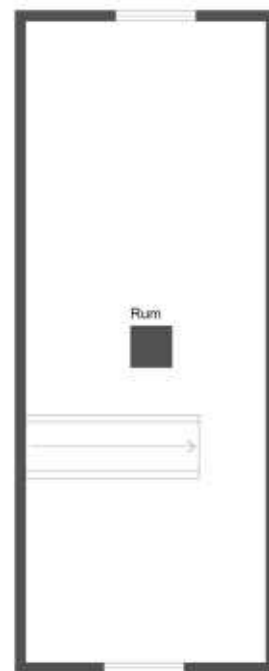






Entréplan

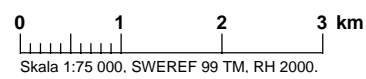
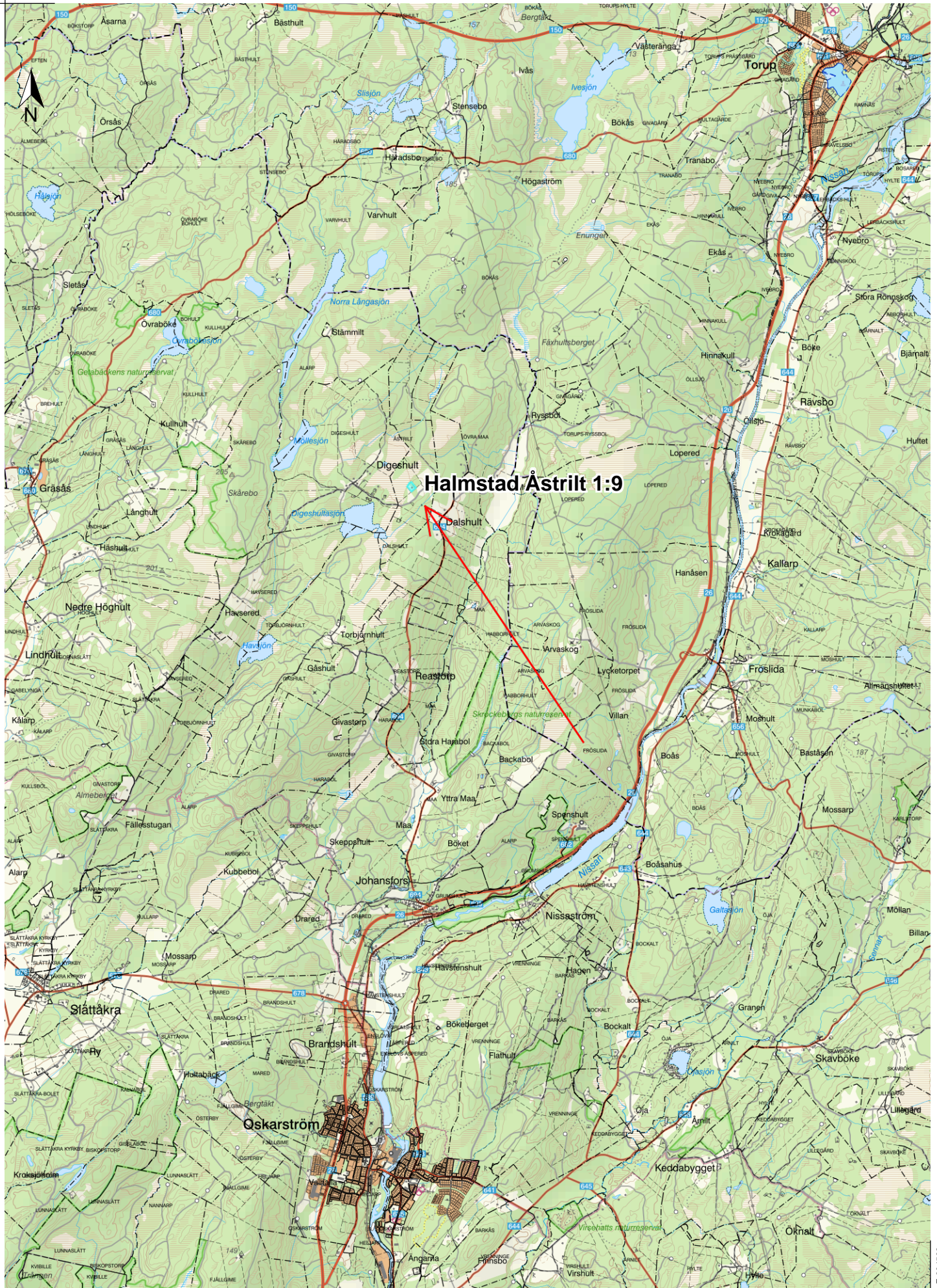
Övre plan

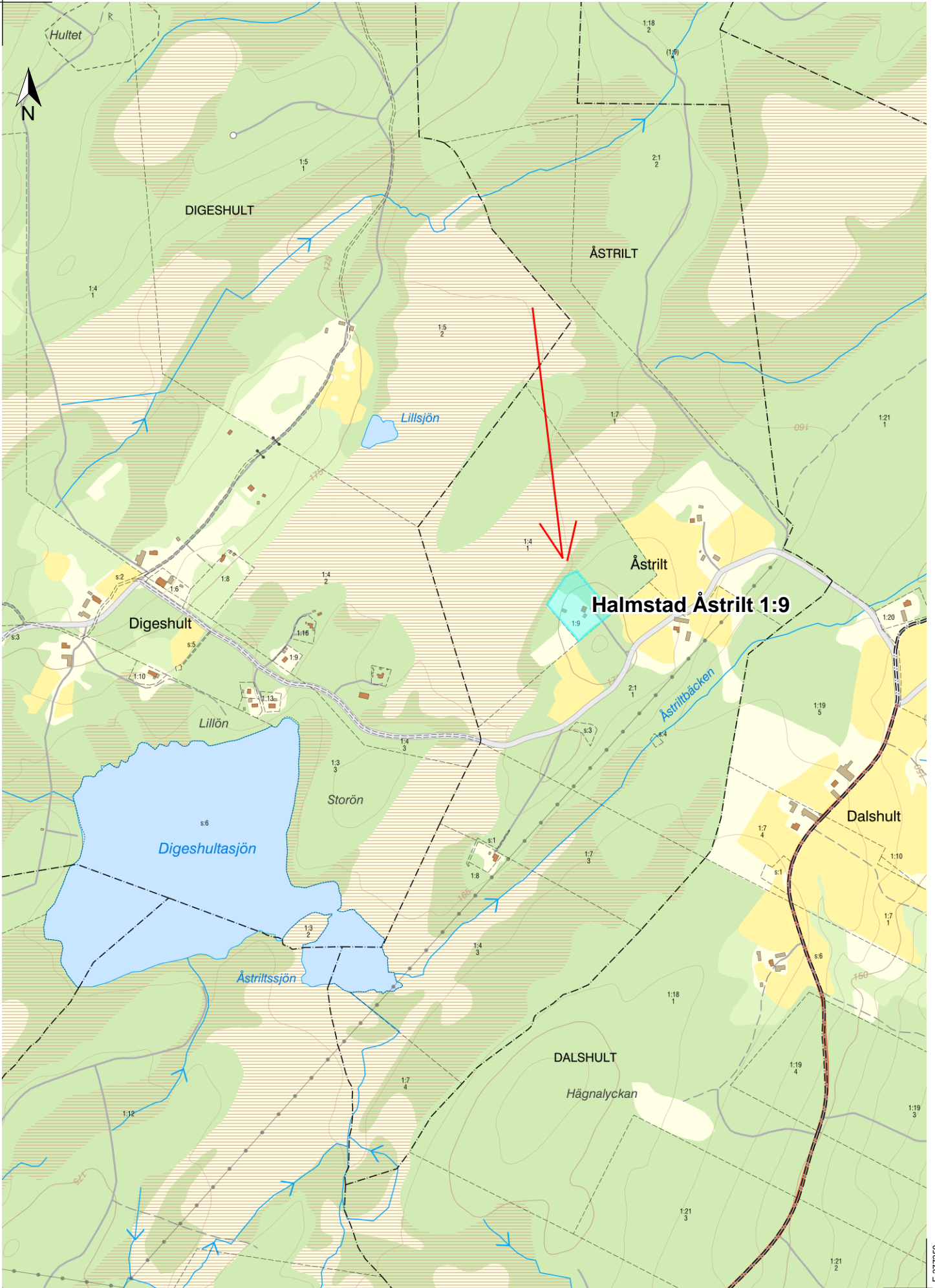


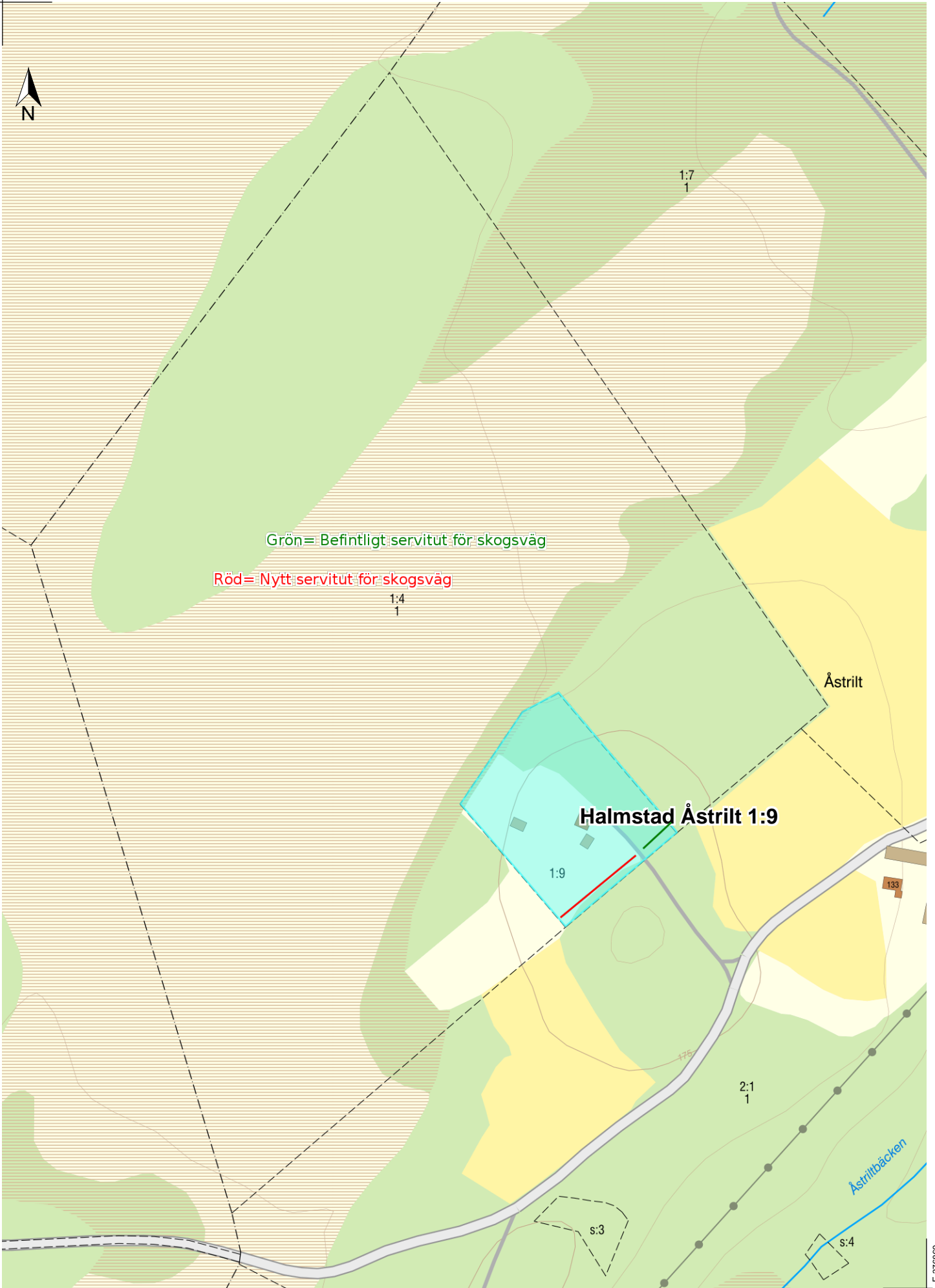












Grön= Befintligt servitut för skogsväg

Röd= Nytt servitut för skogsväg

**Halmstad Åstrilt 1:9**

Åstrilt

Åstriltbäcken

0 60 120 180 m

Skala 1:3 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET





Badplatsen vid Digeshultasjön

# 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.

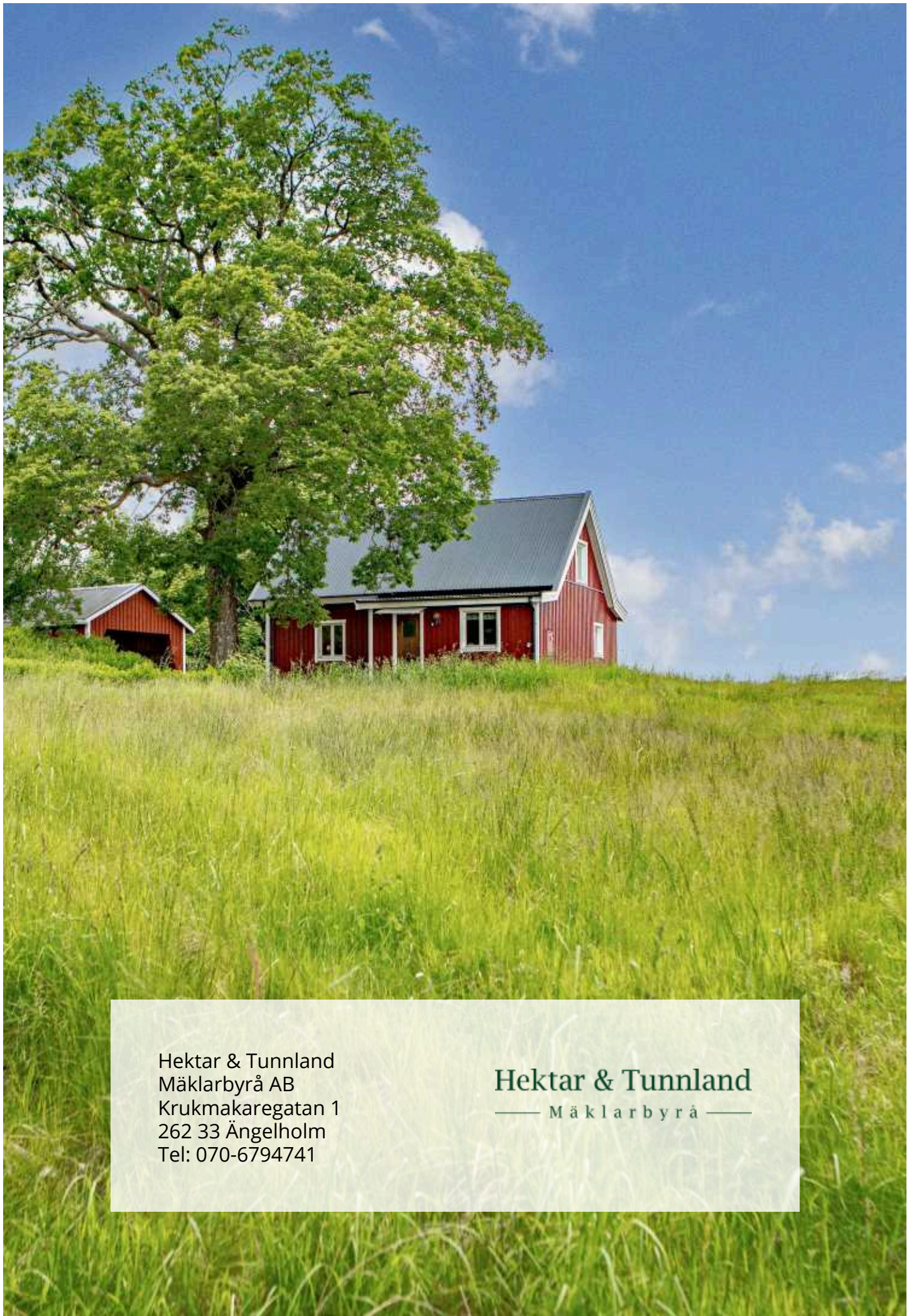
Mäklaren är skyldig att framföra alla bud till säljaren till dess att köpekontraktet är påskrivet. Säljaren är fri att anta eller avfärda budet. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter. Eftersom det är säljaren som väljer vem som ska få köpa bostaden kan inte en mäklare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