



SKOGALUND

LEKEBERG | 4 HA

Vi delar gärna med oss av vår kunskap

Alla vi på Areal är utbildade inom jord eller skog med fötterna stadigt i myllan. Utöver fastighetsmäklare, mäklarassistenter eller auktoriserade redovisningskonsulter är vi allt från agronomer och lantmästare till skogsmästare, jägmästare, skogstekniker och skogsvetare. Under åren har vi haft förmånen att förmedla tusentals jord- och skogsbruksfastigheter. Varje egendom vi förmedlat och varje kund vi samverkat med har lett till nya erfarenheter, djupare insikt och vi har lärt oss en hel del på vägen. På så vis har vi över tid byggt upp en gedigen kunskap om hur vi finner den rätta vägen till en lyckad fastighetsaffär. Vi har även god kunskap om hur ekonomin på bästa vis tas om hand i ett jord- eller skogsbruksföretag. Den kunskapen delar vi gärna med oss av och det gör vi alltid med största tänkbara engagemang. Precis som du har vi ett brinnande intresse för jord- och skogsbruk, jakt, fiske, byggnader och kulturhistoria.



Möjligheter i Mullhyttan

Välkommen till en mindre gård med byggnation under pågående renovering i natursköna Lekeberg! Här erbjuds ett samlat fastighetsbestånd med både jordbruksmark, skog och tillhörande gårdscentrum, beläget i ett vackert och lugnt område invid Mullhyttans samhälle.

Bostadsbyggnaden är under renovering där kommande ägare nu får möjlighet att fortsätta renoveringen efter sina önskemål. På gårdscentrumet finns även flera användbara ekonomibyggnader.

Med närhet till skolor, service och goda vägförbindelser till Karlskoga, Örebro och Laxå, passar detta dig som söker en lantlig livsstil med utvecklingsmöjligheter – oavsett om du vill skapa en hästgård, utforska

möjligheterna med avstyckning av tomter eller förverkliga drömmen om ett eget boende på landet. Ta chansen att förvärva en gård med stor potential och ett fantastiskt läge!

Välkommen på visning av gården Skogalund med tillhörande marker!





Innehållsförteckning

Bostadsbyggnader - s. 7

Ekonomibyggnader - s. 10

Skog och mark - s. 12

Rättsförhållanden - s. 14

Försäljningsförutsättningar - s. 18

Kontaktuppgifter - s. 20

Köparens och säljarens ansvar - s. 22

Kartor - s. 24



Bostadsbyggnader

Mangårdsbyggnad

Mangårdsbyggnaden i 1/2-plan ligger trevligt placerad i ett öppet och soligt läge, omgiven av en stor tomt med buskar, träd och den öppna inägomarken. Byggnaden är under omfattande pågående renovering, vilket köparen har möjlighet att fortsätta och sätta sin egen prägel på slutresultatet. På grunden, bestående av granitsockel, vilar en träregelstomme, utvändigt beklädd med stående träpanel. Taket är belagt med lertegelpannor och fönstren är av kopplade 2-glas. I dagsläget saknas uppvärmning, vatten och avlopp.

Byggnadsarea på mark är ca 84 kvm.

Energideklaration och byggnadsbesiktning

Energideklaration eller byggnadsbesiktning är ej upprättade och kommer ej att upprättas av säljaren innan överlåtelsen.

I köpekontraktet kommer det att skrivas in en klausul som gör att köparen ej kan upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad efter fastighetsköpet.

Driftkostnader

Driftkostnaderna, nedan, bygger på säljarens uppgifter och är schablonkostnader då ingen har bott permanent på gården eftersom den är under omfattande renovering.







Kostnad för el, enligt nedan, avser enbart den fasta avgiften för 3 x 16 A. En köpare bör räkna med en ökad kostnad per kWh och även en ökad energiförbrukning. Uppskattad kostnad för försäkringen för försäljningsobjektet är 1 220 kr.

El: 5 840 kr/år.

Sophämtning: 3 050 kr/år (tömning var fjärde vecka, 130 liters kärl).

Försäkring: 1 220 kr/år.

Totalt: 10 110 kr/år eller 842 kr/månad.





Ekonomibyggnader

Logen i vinkel

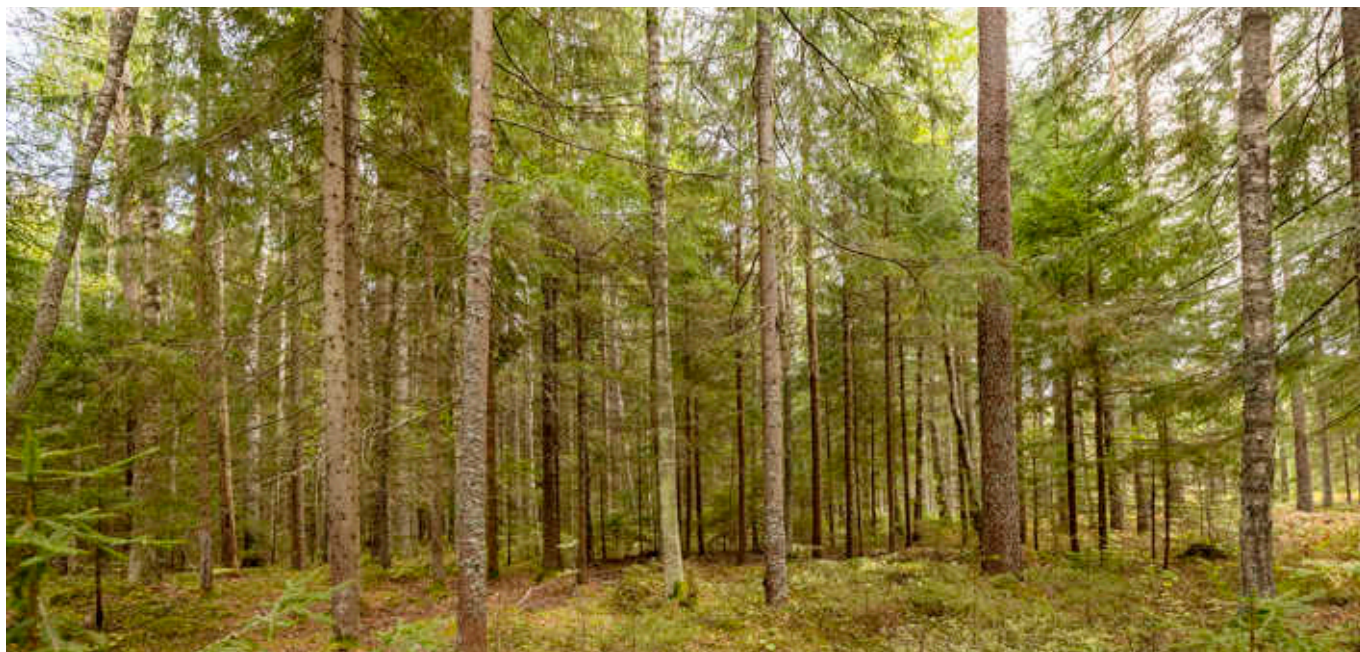
Norr om mangårdsbyggnaden står logen byggd i vinkel. Byggnaden är uppförd till stor del på stensatt grund förutom garagedelen (ca 30 kvm) som har gjuten platta och dessutom värmeisolerad. Stommen utgörs av träreglar som har beklänts med stående träpanel. Taket är belagt med lertegelpannor. Byggnadsarea på mark är ca 130 kvm.

Övriga byggnader

Till försäljningsobjektet hör även en jordkällare och enklare typ av vagnslider.







Skog och mark

Skogsmark

Skogsmarken är samlad på fastigheten Lekeberg Labbåsen 1:35 och uppgifterna gällande skogsförråd är hämtade från en laserskannad skogsanalys från Skogshubben. Försäljningsobjektet omfattar ca 2 hektar produktiv skogsmark fördelat på 1 skifte. Virkesvolymen är bedömd till ca 700 m³sk, med ett medeltal om ca 350 m³sk per hektar. Skogsmarkens produktionsförmåga är bedömd till ca 4,9 m³sk per hektar och den sammanlagda årliga tillväxten är bedömd till ca 19 m³sk. Av skogsförrådet består trädslagsblandningen av 65 % Tall, 20 % Gran och 15 % Löv och merparten är inom huggningsklass S1.

Nyckelbiotoper och naturvärden

Försäljningsobjektet berörs inte av nyckelbiotoper eller naturvärden som finns registrerade i offentliga arkiv. Källa: Skogsstyrelsen, "Skogens pärlor".

Åkermark

Åkermarken är samlad på fastigheten Lekeberg Labbåsen 1:88 och uppgår till ca 1,4 ha. Jordarten består av postglacial sand.

Jakt

Jakträtten på försäljningsobjektet är ej upplåten och tillfaller köparen efter tillträdesdagen.







Rättsförhållanden

Fastigheter

Lekeberg Labbåsen 1:35, 1:59, 1:88.
Kvistbro socken, Lekebergs kommun.

Ägare

Ewa Helena Jonsson, ägarandel 1/1.

Areal

Areal enligt fastighetsregistret:
Lekeberg Labbåsen 1:35: 1,74 ha.
Lekeberg Labbåsen 1:59: 0,192 ha.
Lekeberg Labbåsen 1:88: 1,735 ha.

Totalareal: 3,667 ha.

Areal enligt fastighetskartan (Metria) är för:
Lekeberg Labbåsen 1:35: 1,8 ha.
Lekeberg Labbåsen 1:59: 0,2 ha.
Lekeberg Labbåsen 1:88: 1,7 ha.

Totalareal: 3,7 ha.

Areal enligt laserskannad skogsanalys från Skogshubben
för försäljningsobjektet är:
Produktiv skogsmark: 1,9 ha.
Inägomark: 1,8 ha.

Summa landareal: 3,7 ha.

Taxeringsvärde

Lekeberg Labbåsen 1:35 är taxerad som lantbruksenhet,

obebyggd (typkod 110), med beslutsår 2026.
Taxeringsvärden enligt nedan.
Skog utan avverkningsrestriktioner: 271 000 kr.

Lekeberg Labbåsen 1:59, 1:88 är samtaxerade som
småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (typkod
213), med beslutsår 2024. Taxeringsvärden enligt nedan.

Småhusmark: 230 000 kr.

Inteckningar/lån

Lekeberg Labbåsen 1:35 och 1:88 är gemensamt
intecknade med två skriftliga pantbrev om 15 000 kr
respektive 35 000 kr, totalt 50 000 kr.

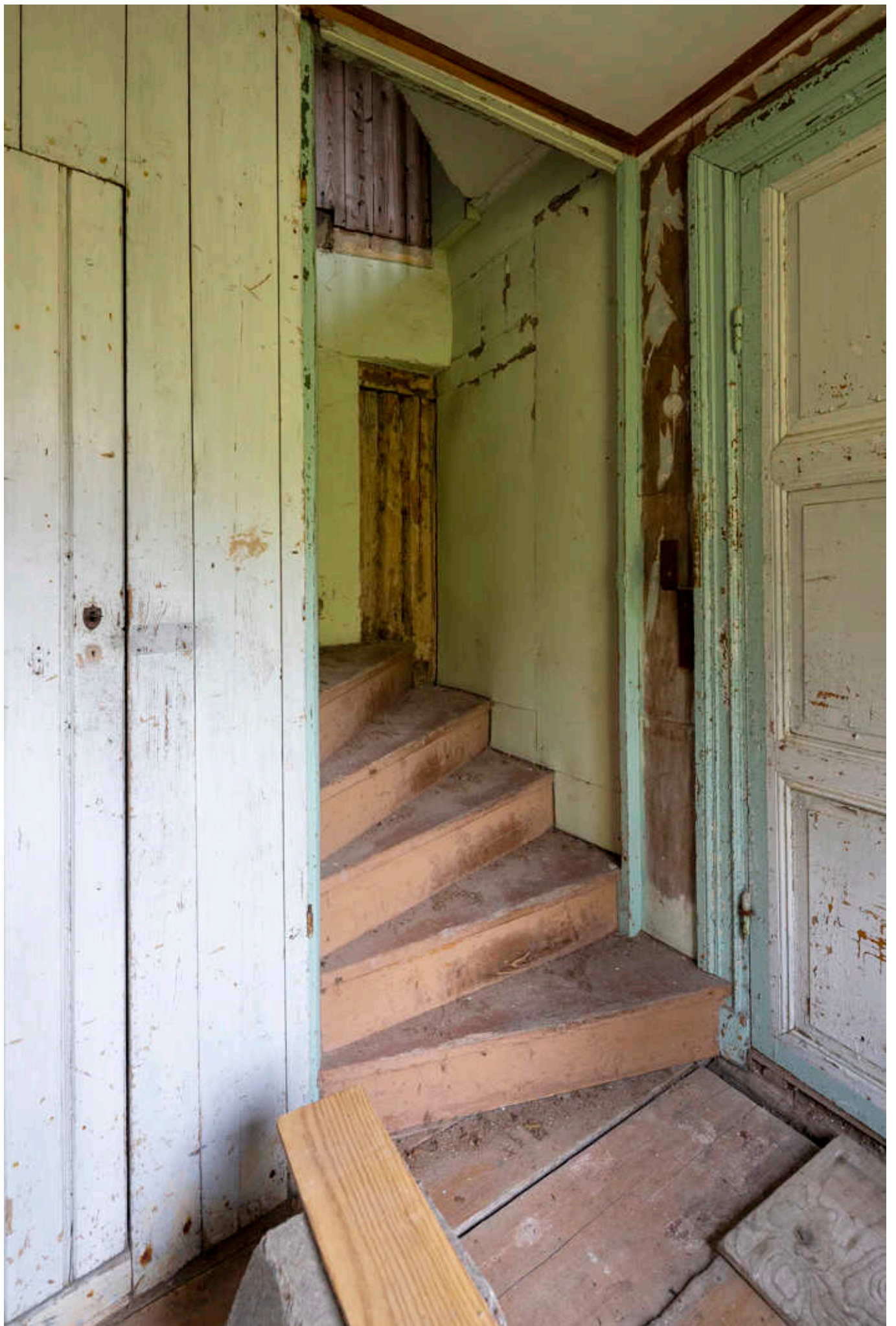
För Lekeberg Labbåsen 1:59 finns inga penning-
inteckningar(pantbrev) registrerade. Fastigheterna
överläts obelånade.

Servitut/nyttjanderätter m.m.

Inga avtalsrättigheter, servitut eller nyttjanderätter är
redovisade för Lekeberg Labbåsen 1:35, 1:59, 1:88 i
fastighetsregistret.

Inskrivningar/anteckningar

I övrigt berörs försäljningsobjektet inte av övriga
inskrivningar eller anteckningar enligt fastighetsregistret.





Gemensamhetsanläggningar, samfälligheter mm.

Lekeberg Labbåsen 1:59, 1:88 har andel i Lekeberg
Mullhyttan GA:1.

Lekeberg Labbåsen 1:35 saknar registrerad andel i
gemensamhetsanläggning. Inga andelar i samfällighet är
redovisade för de tre fastigheterna.

Samtliga fastigheter saknar skattetal.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fastigheterna Lekeberg Labbåsen 1:88 och Labbåsen 1:59
berörs av en byggnadsplan.
Mullhyttans samhälle, akt: 18-KVI-1257.

I övrigt berörs inte försäljningsobjektet av några
registrerade planer, bestämmelser, fornlämningar eller
dylikt, enligt fastighetsregistret.

Läs mer på Riksantikvarieämbetets "Fornsök",
www.fmis.raa.se.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk person. Förvärv av
juridisk person (exempelvis aktiebolag) alltid kräver
förvärvstillstånd.



Försäljningsförutsättningar

Förfarande

Försäljningsobjektet försäljes genom öppen budgivning. Öppen budgivning innebär att intressenter som inkommit med bud får veta nivå på högsta bud samt antal ingivna bud.

Bud kan inges skriftligen via e-mail eller post och lämpligast på bifogad blankett, därtill skall bankreferens eller motsvarande lämnas.

Eventuella villkor från budgivare skall framgå av budet. Budgivning kan komma att ske mellan de, av säljaren godkända, budgivare som inkommit med bud och önskar delta.

Bud

Bud skall lämnas till Areal i Örebro.

Fri provningsrätt

Säljaren förbehåller sig fri provningsrätt samt rätten att när som helst under processens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

Ett lämnat anbud på fast egendom är inte bindande. Köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpehandling.

Villkor

Förutsättningarna för försäljningen framgår av denna beskrivning samt eventuell tilläggsinformation.

10 % av köpeskillingen erläggs som handpenning vid kontraktstecknandet. Resterande belopp erläggs på tillträdesdagen.

Undersökningsplikt/besiktning

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheterna och förvissa sig om dess skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheterna och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Fastighetsmäklaren uppmanar köparen i

enlighet med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen att noggrant undersöka fastigheten innan ett förvärv. Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheterna. För vidare information om undersökningsplikt m.m. se bilagt informationsblad.

Det åligger köparen att själv, eller med sakkunnig, kontrollera skogstillståndet inom fastigheterna. I köpekontraktet kommer det att skrivas in en klausul där det betonas att de lämnade uppgifterna om skogen är ungefärliga och inte innefattar någon garanti.

Köparen har undersökningsplikt avseende plan- och bygglovsbestämmelser samt eventuella vindkraftsetableringar i området.

Råd

Behöver du hjälp med skattefrågor, upprätta skriftlig boendekostnadskalkyl m.m. Kontakta då ansvarig fastighetsmäklare så får du hjälp.

Friskrivning

En friskrivningsklausul kommer att finnas med i köpekontraktet där säljaren friskriver sig från fel eller brister i fastigheterna. En köpare skall vara medveten om att en friskrivning av detta slag är mycket långtgående.

Prisidé

Fastigheterna säljs med en prisidé om 1 500 000 kr.

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse.

Städning

Ekonomibyggnader, uthus och mark överlåtes utan städning. Bostadshuset överlåtes i nuvarande skick. Den lösa egendom som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på förmedlingsobjektet övergår till köparen utan ersättning till någondera part.



Visning

Visning av byggnader sker på annonserade visningsdagar eller efter tidsbokning med ansvarig fastighetsmäklare. Besiktning av mark sker på egen hand, alternativt enligt överenskommelse med undertecknad fastighetsmäklare. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda samt skog.

Vägbeskrivning

Försäljningsobjektet är beläget på har adressen Skogalundsvägen 4 i Mullhyttan, Lekebergs kommun. Från Örebro följer ni E18 västerut och tar av mot Lanna/Fjugesta. Fortsätt på väg 204 genom Fjugesta i riktning mot Mullhyttan. Väl i Mullhyttan svänger ni höger vid Ribboda MC Service in på Ålundavägen och fortsätter

ca 140 m innan ni svänger vänster för att komma till försäljningsobjektets östra gräns.

Från Karlskoga eller Degerfors kör ni mot Svartå och fortsätter på väg 204 österut mot Mullhyttan. I Mullhyttan svänger ni vänster vid Ribboda MC Service in på Ålundavägen och fortsätter ca 140 m innan ni svänger vänster för att komma till försäljningsobjektets östra gräns.

Koordinater

SWEREF 99 TM, N = 6556891 , E = 481735.

Koordinater till gårdscentrum.





Information i denna beskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i detta material ansvaras ej. Ej heller för händelse som ägaren eller Areal icke kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar. Ägaren och/eller Areal förbehåller sig rätten att ändra beskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån de anser erforderligt, utan särskilt meddelande.

Copyright: Areal i Sverige AB, 2026 Text: Andreas Appelbring. Foto: Alexander von Sydow.
Layout: Andreas Appelbring. © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Örebro

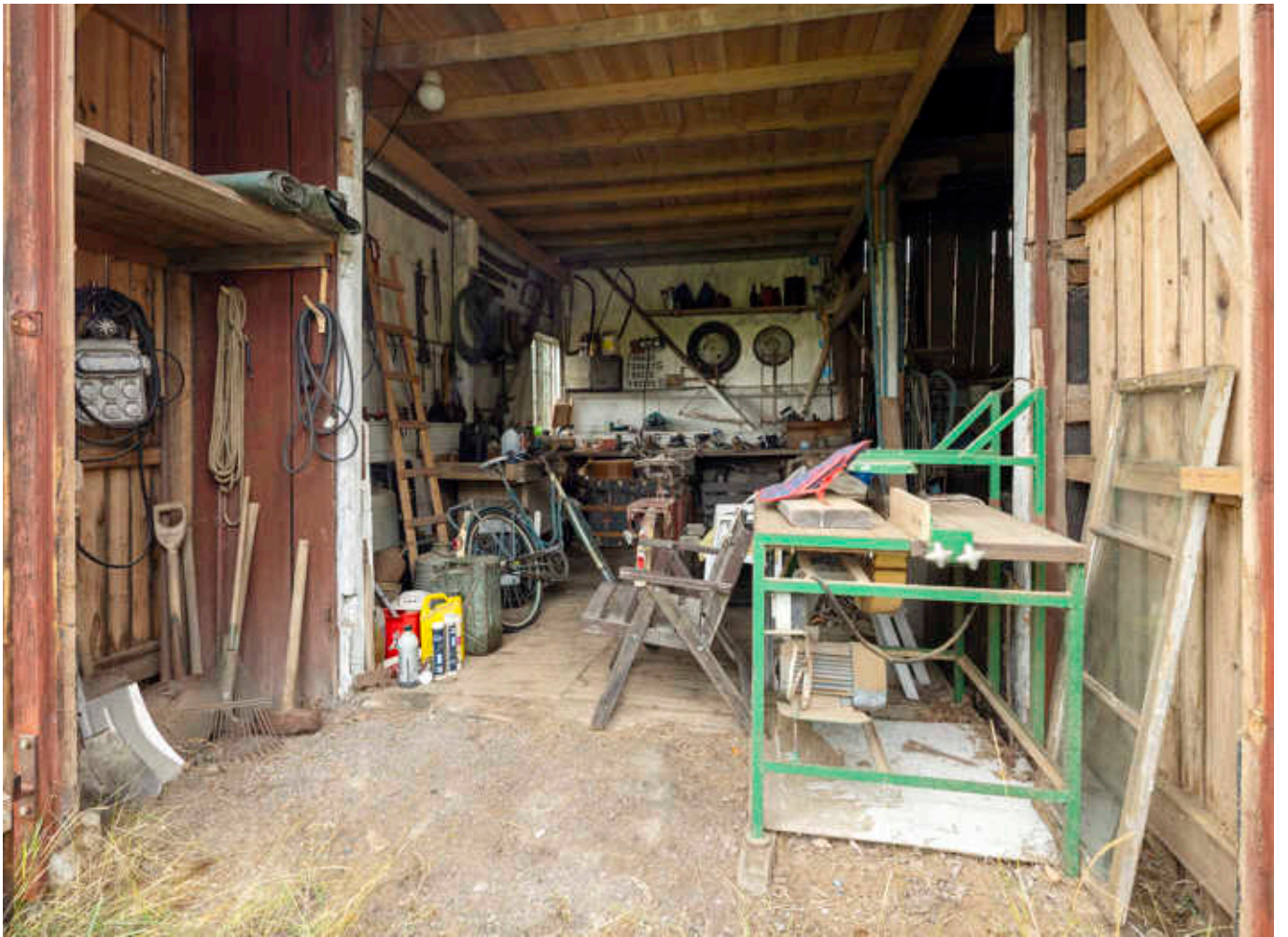
Ansvarig mäklare



Andreas Appelbring
Skogsmästare
Reg. fastighetsmäklare
070-198 22 00
andreas.appelbring@areal.se



Mats Fröjdenstam
Skogsmästare
Reg. fastighetsmäklare
070-666 53 71
mats.frojdenstam@areal.se



Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick, budgivning mm

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 på grund av fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig.

Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte borde 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 svårtillgängliga utrymmen och områden av fastigheten. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fukt- och rötskador samt sättningar och andra skador i grunder på byggnader, vatten- och avloppsanläggningar, fastighetsgränser och virkesförråd, skador på växande skog, tillgång till skogsvägar, dränering av åkermark, maskinell utrustning i ekonomibyggnader, grundförhållanden mm.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudet 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. Köparen måste räkna med 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 så kallad 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 symptom 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 före köpet, dvs 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 återopa upptäckta fel och begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenombgång. 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.

Säljarens upplysningsskyldighet

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 oederligt 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.

Säljarens utfästelse

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 friskrivning

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.

Information om budgivning

Ett bud (ibland används även benämningen anbud) är inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några

krav. Mäklaren skall ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren och det gäller även om ett bud lämnats på ett sätt som inte motsvarar det som bestämts. Det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte, inte mäklaren. Mäklaren ska informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren men också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras. Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Säljaren behöver heller inte motivera sitt val av köpare. Vidare är säljaren inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter. Som spekulant kan man inte heller räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

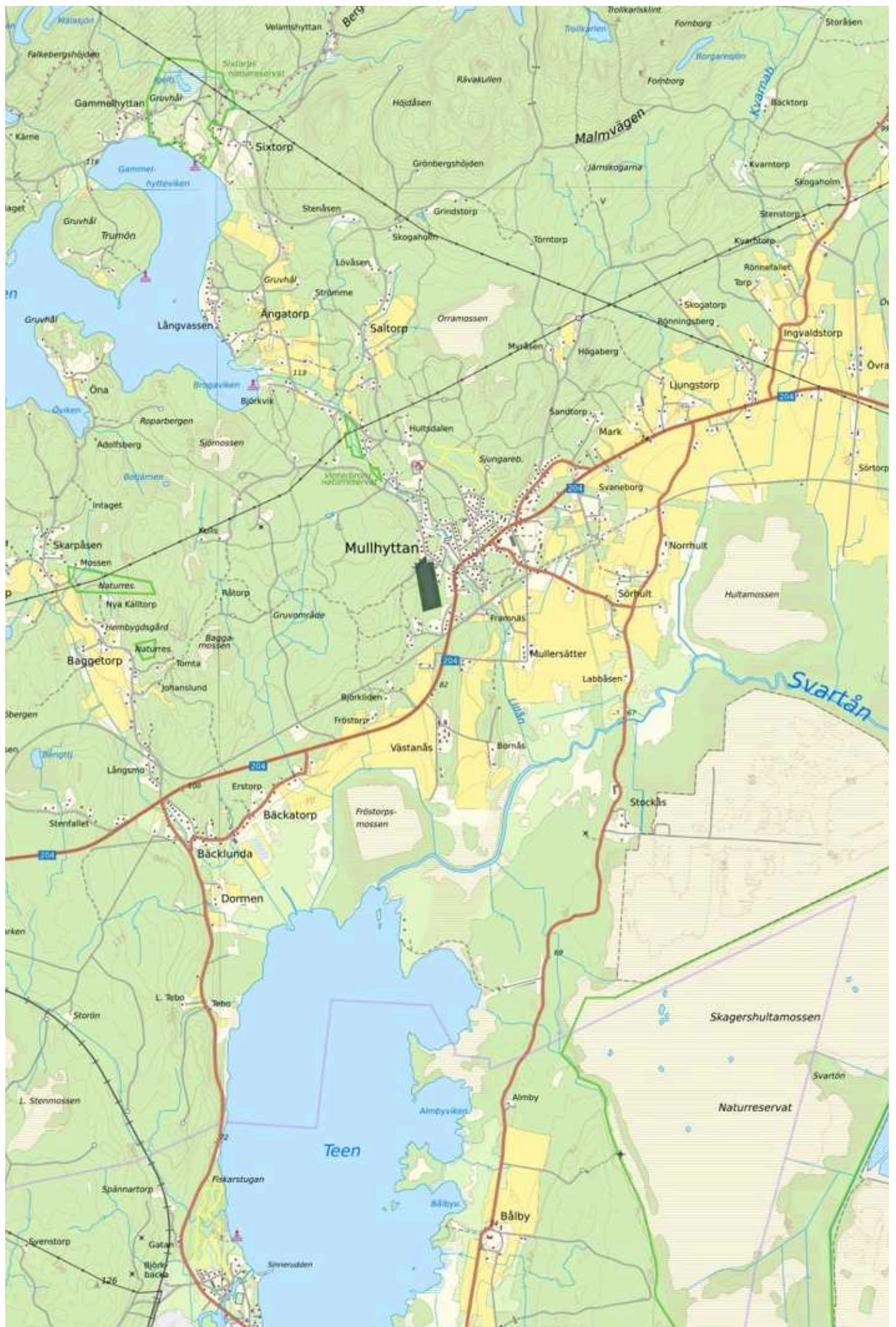
En fastighetsmäklare är skyldig enligt lag att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanter namn, kontaktuppgifter samt bud med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella villkor om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts.

ID-kontroll

ID-kontroll av köparen kommer att ske före köpehandlingens undertecknande med hänvisning till "Lag om åtgärder vid penningtvätt".

Upplysning om sk sidoverksamhet

Ansvarig fastighetsmäklare förmedlar annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB och erhåller för denna förmedling en ersättning enligt vad som föreskrivs på <https://www.hemnet.se/artiklar/guider/2021/02/19/forsaljningssamarbete>





[illegible]

[illegible]

