Areal



BJÖRKÄNGA

SJÖBO | 149 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.



Mjölkgård

Fastigheterna Sjöbo Heinge 3:2 coh Sjöbo Heingetorp 5:2 utbjudes till försäljning.
Mjölkgård i full drift belägen i Heinge, ca 10 km öster om Sjöbo i Skåne.
Total areal om ca 149 ha fördelat på 117 ha åkermark, 19 ha betesmark och resterande del skog/vatten/tomt/övrig mark.
Gårdssamling med ett mjölkstall från 2002/2013 med fem mjölkrobotar och plats för 220 mjölkkor. Vidare finns äldre ekonomibyggnader, gödselbrunnar och plansilos vilka alla används i driften.
Fastigheten säljs genom öppen budgivning, utgångspris 44,0 Mkr.

Utöver fastigheten ges även möjlighet att förvärva befintliga driftstillgångar (maskiner, djur och lager).



Innehållsförteckning

Byggnader

Mark

Rättsförhållanden

Försäljningsförutsättningar

Kontaktuppgifter

Köparens och säljarens ansvar

Kartor



Byggnader

Gårdssamling Sjöbo Heinge 3:2
Gårdsamlingen på Sjöbo Heinge 3:2 består av två bostadshus och ekonomibyggnader anpassade till en modern mjölkproduktion.

Huvudbostaden innehåller på nedanvåningen entré, hall, badrum, kök med matplats, kontor, sovrum, sällskapsrum, hall med gästtoalett och inglasat uterum. Ovanvåningen innehåller allrum, toalett och två sovrum. Källare finns under hela byggnaden och innehåller sovrum, förråd, pannrum och tvättstuga.
Uppvärmning sker från en elpanna till ett vattenburet system. Eget vatten från en djupborra och eget avlopp till ett minireningsverk. Tillhörande garage med plats för två bilar.

Bostad 2 har inte varit bebodd på ca 30 år och är att betrakta som ett totalrenoveringsobjekt.

Mjölkstallet är uppfört år 2002 och tillbyggt 2013 i stålstomme med betongväggar under tak klätt med plåt. Byggnadsyta om ca 83 m x 25 m. Innehåller 161 platser för mjölkor i liggbås (foderbord, skraputgödsling), djupströdel, fem Lely A2 mjölkrobotar, sjukbox, kalvningsboxar, personalrum, lägenhet, mjölkrum med 15,5 + 1,6 kbm mjölktank. Plats för en Cornmall grovfoderblandare. Ventilation via öppen nock. Utanför stallet finns kalvhyddor med plats för ca 50 st kalvar.

Gamla stallet uppfört i stomme av tegel under tak klätt med eternit. Används idag för kalvar och ungdjur. Nuvarande ägare får ha ungdjur (120 st) på gården i 6 månader. Resterande del av året har ägarna nyttjat en grannfastighet till ungdjuren.

Loge uppförd i trästomme klädd med pltå. Plats för maskiner och halm. Gjutet golv.

Loge/maskinhall uppförd i trästomme klädd med plåt på väggarna under tak klätt med eternit. Gjutet golv.

En stor gödselbrunn med en lagringskapacitet om ca 2 100 kbm.

Plansilofack finns enlig följande:
- 10 m x 42 m (två stycken)
- 12 m x 42 m (fyra stycken)
- 8 m x 25 m (två stycken)
- 6 m x 25 m

Separat belägen maskinhall norr om gårdssamlingen.

I övrigt finns stor gödselplatta med urinbrunn, en äldre loge belägen vid bostad nr 2 samt tre mindre stugor.

Vatten till mjölkproduktionen tas från en djupborra.

















Mark

Mark
Fastigheternas totala areal enligt fastighetsregistret uppgår till ca 149 ha fördelat på 117 ha åkermark, 19 ha betesmark och resterande del skog/vatten/tomt/övrig mark. Åkermarken ligger till större del inom jordklass 5-6 enligt den fysiska riksplaneringen. Dräneringen på åkermarken är i stort tillfredsställande.

Fastigheterna har del i dikningsföretag:

- Heinge nr 16 m fl hemman
- Nr 3 Heinge och nr 3 Näsby
- Nr 3 och 4 Heinge

- Heinge södra
- Nr 4, 10, 12 och 19 Heinge
- Heinge
- Heinge nr 2, 5 och 7
- Nr 2, 5, 6, 12, 15 och 19 Heinge
- Nr 10 Heinge

Jakt
Jakten är tillgängligt för en ny köpare på tillträdesdagen.

















Rättsförhållanden

Fastigheter
Sjöbo Heinge 3:2 och Sjöbo Heingetorp 5:2.

Ägare
Aria Langhout 1/2-del
Wilhelmus Boere 1/2-del

Areal
Areal enligt fastighetsregistret 149 ha

Taxeringsvärde
Typkod 120 Lantbruksenhet, bebyggd
Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad 4 299 000 kr
Åkermark 26 481 000 kr
Betesmark 901 000 kr
Småhusmark 160 000 kr
Småhusbyggnad 1681 000 kr
Summa 33 522 00 kr

Gemensamhetsanläggning
Sjöbo Heinge GA:6
Sjöbo Heinge GA:10

Rättigheter, last
Avtalsservitut: Kraftledning
Avtalsservitut: Transformatorstation
Officialservitut: Utrymme
Officialservitut: Väg
Officialservitut: Väg
Officialservitut: Väg
Officialservitut: Rätt att använda befintlig väg
Officialservitut: Väg
Avtalsservitut: Elledning
Avtalsservitut: Elledning
Avtalsservitut: Elledning

Rättigheter, förmån
Officialservitut: Väg
Officialservitut: Väg

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



Försäljningsförutsättningar

Förfarande
Fastigheterna försäljes till högstbjudande.

Eventuella villkopr från anbudsgivaren skall framgå av anbudet.

Fri prövningsrätt
Säljarna förbehåller sig dock fri prövningsrätt 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 fastigheten och förvissa sig om fastighetens skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheten 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 fastigheten.

För vidare information om undersökningsplikt mm se bilagt informationsblad.

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

Råd
Behöver du hjälp med att förstå EU-stödregler, skattefrågor m m – kontakta ansvarig mäklare så får du hjälp.

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

Prisidé
Fastigheten säljs med en prisidé om 44 000 000 kr.

Tillträde
Tillträde efter överenskommelse.

Städning
Ekonomibyggnader och mark överlåtes utan städning. Bostadshus överlåtes i grovstädat skick. Den lösa egendom som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på fastigheten övergår till köparen.

Visning
Visning av fastigheten sker efter överenskommelse med ansvarig mäklare. Besiktning av mark sker på egen hand , alternativt enligt överenskommelse med ansvarig fastighetsmäklare. Vedbörlig hänsyn tas till omkringboende och växande gröda.





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: Karl-Johan Hansson Foto: Husfoto
Layout: Areal © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Malmö

Ansvarig mäklare



Karl-Johan Hansson
Agronom
Reg. fastighetsmäklare
0727001670
karljohan.hansson@areal.se



Martin Lindskog
Jägmästare
Reg. fastighetsmäklare
070-590 99 41
martin.lindskog@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, d v s 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 huvud taget 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 symtom 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 åberopa 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 köpargenomgång. 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 ohederligt 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.

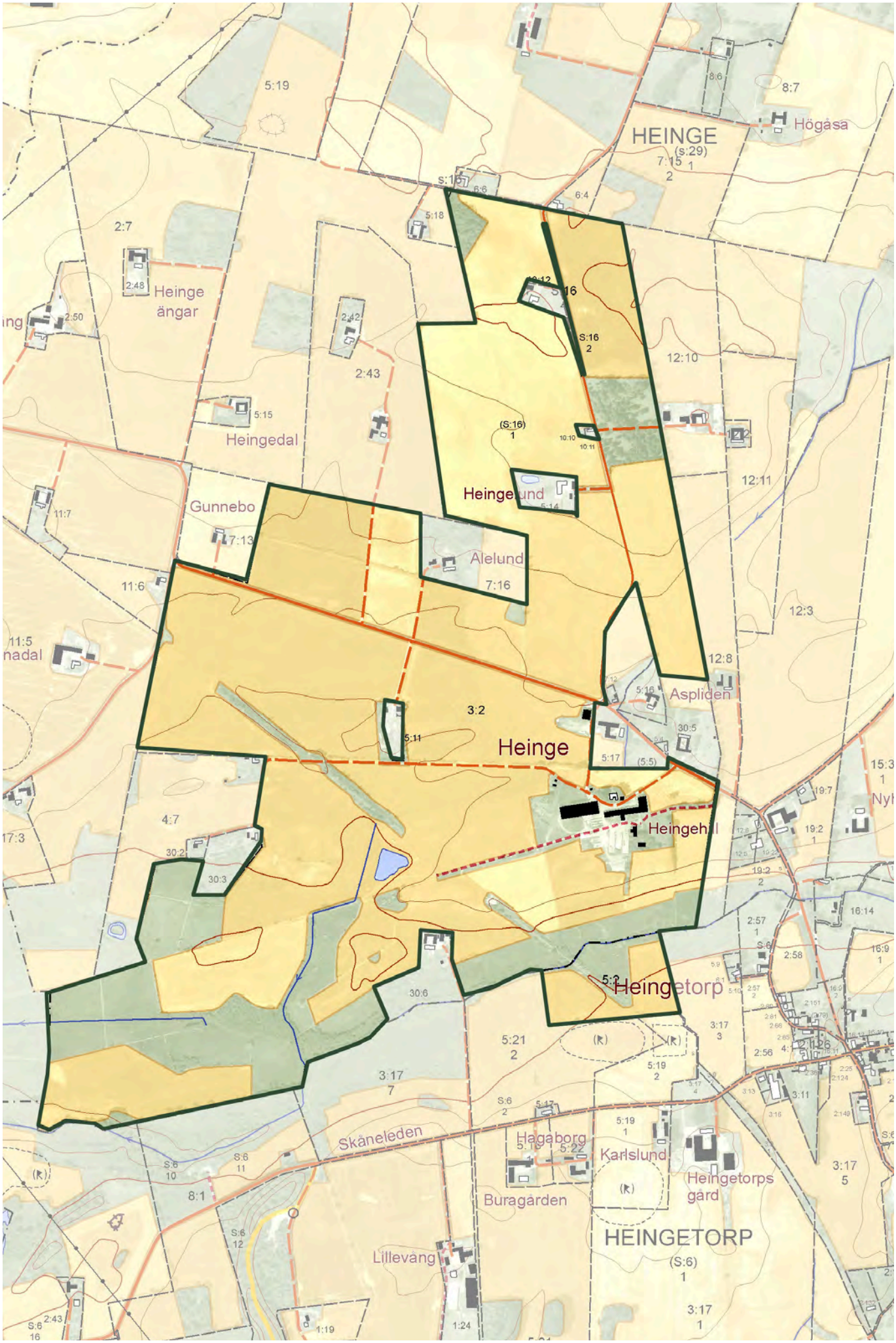
En fastighetsmäklare är skyldig enligt lag att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanters namn, kontaktuppgifter samt bud med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella villkor om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att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

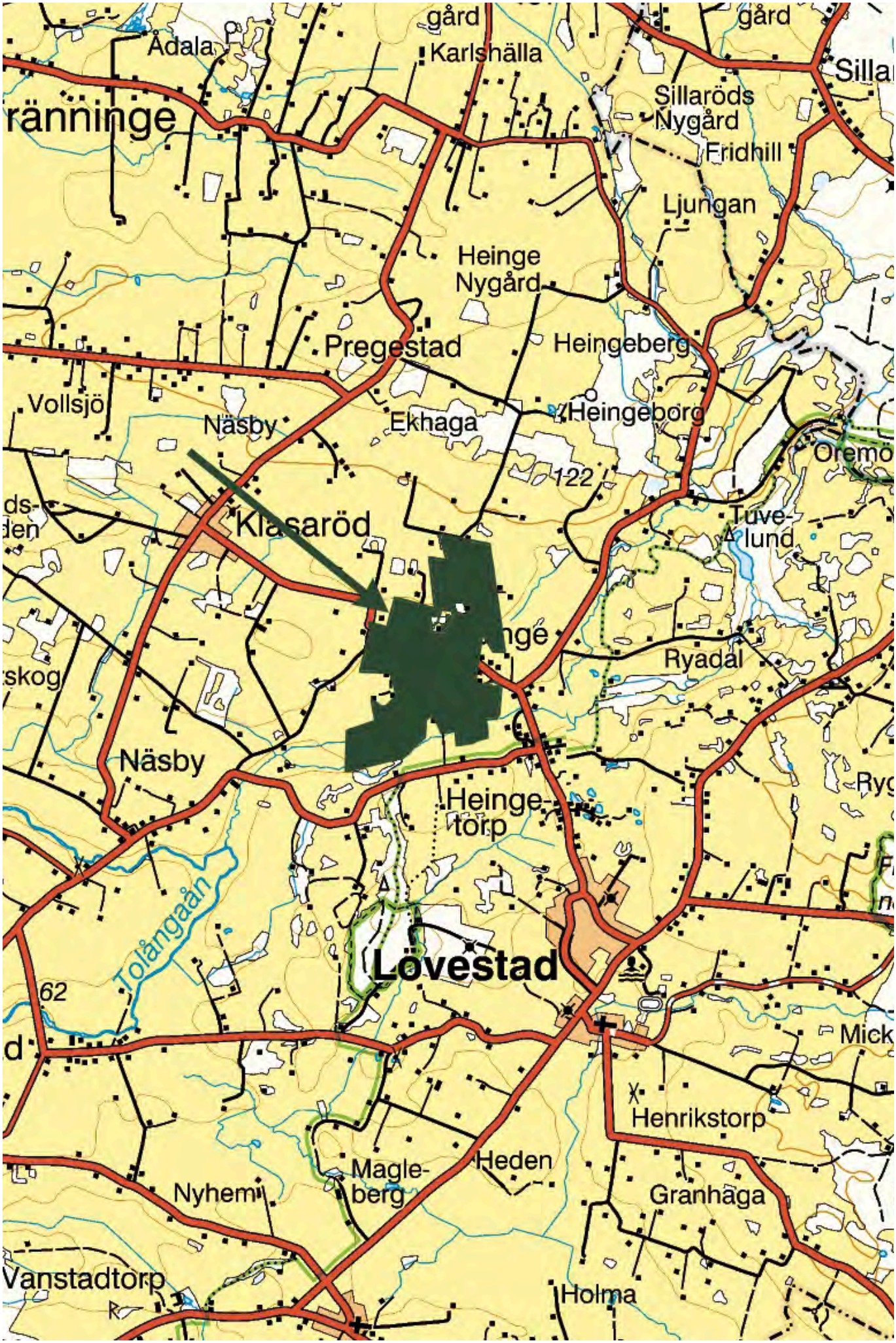
ID-kontroll

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


HEINGE
(s:29)
Högåsa
Heinge ängar
Heingedal
Gunnebo
Alelund
7:16
Heingelund
Heinge
3:2
Aspliden
Heingehill
Heingetorp
Skåneleden
Hagaborg
Karlslund
Heingetorps gård
Buragården
HEINGETORP
(S:6)
1
Lillevång


gård
gård
Ådala
Karlshälla
Silla
ränninge
Sillaröds
Nygård
Fridhill
Ljungan
Heinge
Nygård
Pregestad
Heingeberg
Vollsjö
Näsby
Ekhaga
Heingeborg
Oremö
122
Klasaröd
Tuve-
lund
Ryadal
Näsby
Heinge-
torp
Tolångaån
Lövestad
62
Henrikstorp
Heden
Magle-
berg
Nyhem
Granhaga
Vanstadtorp
Holma



Areal | Malmö | Karl-Johan Hansson | 0727001670 | areal.se