



HAGALUND

— SÄFFLE | 5 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.



Liten jordbruksfastighet

Liten jordbruksfastighet med charmig röd stuga, uthus, skogsmark och åker i ett naturskönt läge med vacker utsikt mot söder över det öppna jordbrukslandskapet. Fastigheten omfattar drygt 5 hektar, varav cirka 4 hektar skog och knappt 1 hektar åkermark.

Det lättskötta bostadshuset har renoverats löpande genom åren och erbjuder ett trivsamt boende i lantlig miljö.

Gården är belägen mellan Värmlandsbro och Mässvik, cirka 12 kilometer från Säffle och 4 mil från Karlstad. Endast tre kilometer bort ligger Vänerns Mässviken med möjligheter till bad, båtliv och fiske.



Innehållsförteckning

Bostadsbyggnader Sid 6

Ekonomibyggnader Sid 11

Skog och mark Sid 12

Rättsförhållanden Sid 13

Försäljningsförutsättningar Sid 14

Kontaktuppgifter Sid 16

Köparens och säljarens ansvar Sid 18

Kartor Sid 20

Planskisser Sid 22



Bostadsbyggnader

Bostadshuset

Välkommen till en charmig röd stuga med vita knutar och vacker utsikt över det omgivande jordbrukslandskapet. Huset har renoverats löpande genom åren och passar dig som söker ett trivsamt och lättskött boende. Under den gångna sommaren installerades ett nytt plåttak.

Entréplanet erbjuder en hall med kombinerad tvättstuga samt ett badrum utrustat med dusch och toalett. Från hallen leder en trappa till övervåningen. Det rymliga köket har generösa arbetsytor och en vacker vedspis. I murstocken ovanför spisen finns dessutom en bevarad vedeldad bakugn, ett ovanligt och trevligt inslag som ger huset extra karaktär. Här finns även ett vardagsrum med vedkamin som skapar både värme och trivsel. På husets södersida ligger en mysig veranda där du kan njuta av utsikten över det öppna landskapet.

Övervåningen rymmer en hall, en toalett samt ett rum med vedkamin. Frilagda takbjälkar, timmervägg och synlig murstock bidrar till en genuin och ombonad känsla.

Uppvärmning sker via luftvärmepump, elpanna ansluten till vattenburen golvvärme på entréplanet samt flera eldstäder som ger både extra komfort och en god beredskap vid behov.

Huset står på torpargrund av huggen sten och har fasad med stående träpanel samt kopplade tvåglasfönster.

Boytan uppgår enligt fastighetstaxeringen till 62 kvm och därtill 10 kvm biarea.

Fastigheten har enskilt vatten och avlopp.

Vattenförsörjningen sker via borrhälsbrunn.

Avloppsanläggningen består av en trekammarbrunn som omfattas av ett föreläggande om åtgärd. Åtgärderna ska vara slutförda senast den 30 juni 2027, annars finns risk för utsläppsförbud.

Se bifogad inspektionsrapport för mer information.

Det åligger kommande ägare att anmäla ny avloppslösning till Säffle kommun och därefter ombesörja en godkänd anläggning.

Gäststugan

Friliggande liten trevlig stuga som idag är inredd som gäststuga med ett rum samt ett enkelt loft.

Luftig planlösning med öppet upp inock. Uppvärmning sker via direktverkande el.

Vatten och avlopp är inte installerat.

Byggnaden är uppförd på plintgrund och har fasad med stående lockpanel, tvåglasfönster samt plåttak.

Driftskostnader

Elförbrukning 8 321 kwh

Elkostnad 18 722 kr

Renhållning, endast grundavgift 1 070 kr

Not

Nuvarande ägare förvärvade fastigheten under år 2025 och byggnaden har sedan dess stått obeboad med värme. Det innebär att driftskostnader som speglar permanent boende inte kan redovisas utan får uppskattas av spekulanten själv.











Ekonomibyggnader

Uthuslänga

Äldre rödmålad ekonomibyggnad i vinkel, uppförd i trä på plintgrund med tak belagt med svart plåt.

Byggnaden rymmer flera separata utrymmen med egna portar och används idag som förråd och garage.

Efter viss anpassning kan byggnaden kanske även vara lämplig för enklare djurhållning.

Förråd

Förrådsbyggnad som delvis används som vedskjul.

Invändigt finns ett rymligt utrymme med praktiska hyllor för förvaring. Byggnaden är uppförd i trä och har ett bra plåttak.





Skog och mark

Skogsmark

Fastigheten omfattar produktiv skogsmark som är samlad i ett skifte norr om byggnaderna.

Enligt kartmätning uppgår arealen till cirka 4 hektar och marken är huvudsakligen bevuxen med tallskog.

Det uppskattade virkesförrådet uppgår till cirka 270 m³sk.

En enkel skogsbruksplan, baserad på skoglig grunddata i kombination med andra öppna datakällor, finns som bilaga till annonsen.

Åkermark

Åkermark om ca 0,7 hektar i anslutning till ekonomibyggnader.

Marken lämpar sig väl för såväl betesdjur som för odling.

Jakt

Fastigheten är belägen inom Vänerbygdens Kronhjortsskötselområde.

Småviltjakt bedrivs inom den egna fastigheten medans älg jagas gemensamt i området inom Mässvik-Ingirud älgjaktlag.





Rättsförhållanden

Fastighet

Säffle Bro-Ingrirud 1:15

Ägare

Bo Östlund 1/1-del

Areal

Areal enligt fastighetsregistret 5,3 ha

Areal enligt skogsbruksplan

Skogsmark 3,9 ha

Åkermark 0,7 ha

Berg och övrig öppen mark 0,5 ha

Övrigt 0,5 ha

Summa landareal 5,6 ha

Taxeringsvärde

Typkod 120 Lantbruksenhet, bebyggd

Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 35 000 kr

Småhusbyggnad: 283 000 kr

Skogsmark: 474 000 kr

Småhusmark: 125 000 kr

Åkermark: 82 000 kr

Summa 999 000 kr

Inteckningar/lån

Finns fem inteckningar uttagna i fastigheten om totalt 700 000 kr.

Servitut/Nyttjanderätter

Last, Ledningsrätt Tele Akt 1785-14/11.1

Last, Avtalsservitut Kraftledning Akt 1785IM-03/17693.1

Last, Avtalsservitut Kraftledning Akt 17-IM3-43/43.1

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Inskrivningar

Förbud mot utsläpp av avloppsvatten, DB 2026-4

Frist till 2027-06-30

1. 1943-03-10 43/43 Avtalsservitut kraftledning

4. 1973-06-20 73/4103 Avtalsnyttjanderätt tele

7. 2003-07-21 03/17693 Avtalsservitut kraftledning

Gemensamhetsanläggningar, Samfälligheter

Säffle Bro-Ingrirud S:5

Ändamål: Vågar

Andel: 2,344%

Säffle Bro-Ingrirud S:4

Ändamål: Samfälld plan

Andel: 2,344%

Planer och bestämmelser, Fornlämningar

Inga planer eller bestämmelser kund hittas.

Förvärvstillstånd

Fastigheten är belägen i Säffle kommun, Bro socken. Här erfordras inte förvärvstillstånd för fysisk person. Förvärv av juridisk person (exempelvis aktiebolag) omfattas av särskilda regler och kräver förvärvstillstånd.

Försäljningsförutsättningar

Förfarande

Fastigheten försäljes genom öppen budgivning.

Prisidé

Fastigheten säljs med en prisidé om 1 700 000 kr.

Fri provningsrätt

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

Ett lämnat bud 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.

Säljaren har endast ägt fastigheten sedan 2025 och har inte varit bosatt i huset. Han har därför begränsad kännedom om fastighetens skick och dess egenskaper i allmänhet.

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

För vidare information om undersökningsplikt mm se bilagt informationsblad.

Råd

Behöver du hjälp med att tolka skogbruksplan, förstå EU-stödregler, skattefrågor, upprätta skriftlig boendekostnads kalkyl m m – kontakta ansvarig mäklare så får du hjälp.



Tillträde

Tillträde efter överenskommelse mellan säljare och köpare. För den som önskar är det möjligt med snabbt tillträde.

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

Välkommen på visning.
Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för att boka deltagande på visning.

Vägbeskrivning

Gården ligger i Ingridrud som är en by mellan Värmlands Bro och Liljedal. Landsvägen går förbi gården och leder vidare till Mässvik vid Vänern.

Koordinater

SWEREF 99 TM
N 6564703
E 390264





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: Daniel Andersson, Areal Foto: Johan Höwler, Studio054
Layout: Daniel Andersson, Areal © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Karlstad

Ansvarig mäklare



Daniel Andersson

Lantmästare

Reg fastighetsmäklare

070-300 87 47

daniel.andersson@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 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 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.

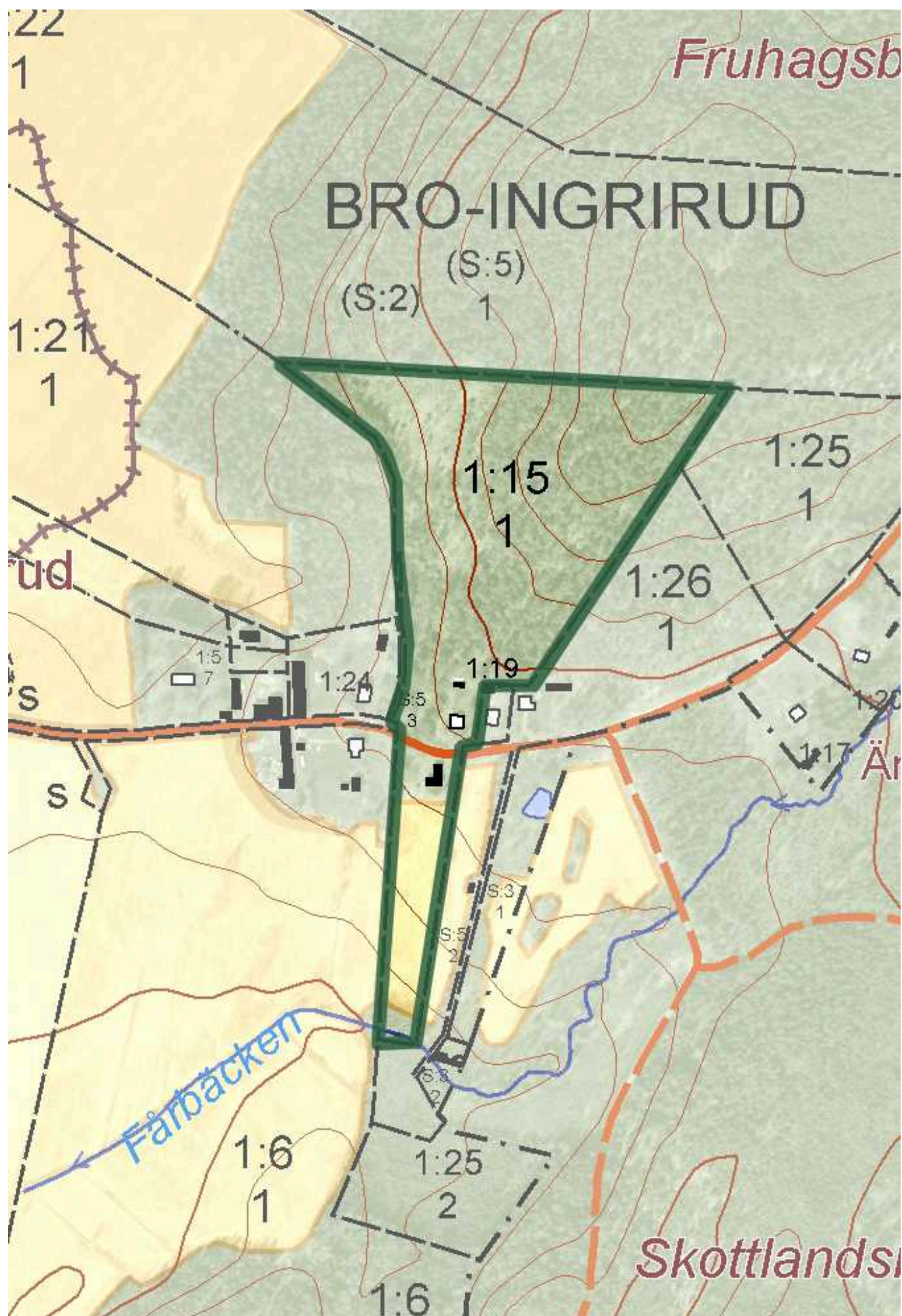
En fastighetsmäklare är skyldig enligt lag att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanter namn, kontaktuppgifter samt bud med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella villkor om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att 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>

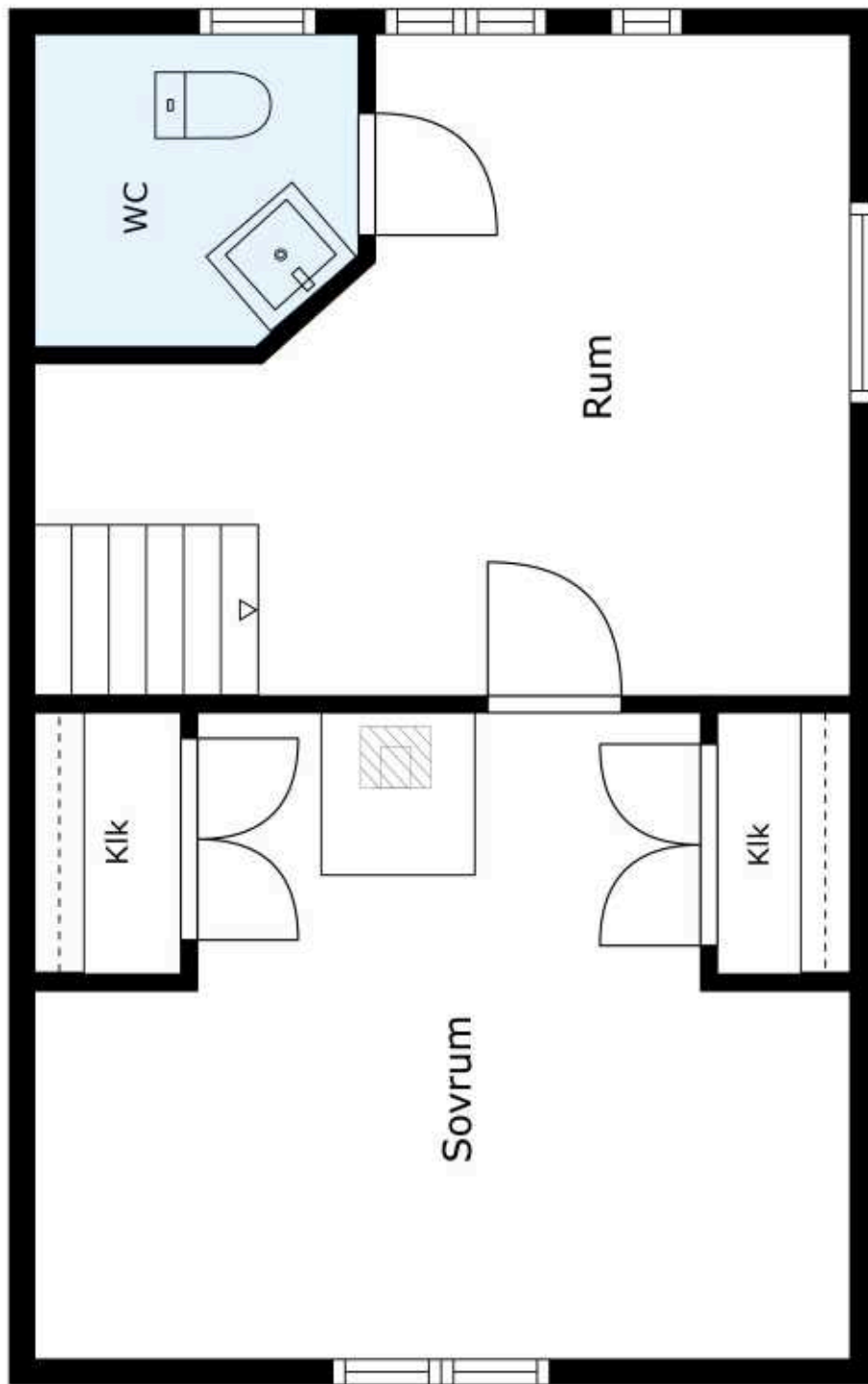






Måtten Beräknas Med Cubicasa-teknologi. De Anses Vara Mycket Tillförlitliga Men Inte Garanterade.





Måttan Beräknas Med Cubicase-teknologi. De Anslutna Värdena Mycket Tillförlitliga Men Inte Garanterade.

