



UDDERSRUD GÅRD

GRUMS | 3 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.



Gård med stora möjligheter

Välkommen till Uddersrud Gård. Här finns förutom en väldigt trevlig boplats gott om möjligheter för den företagsamme övertagaren att skapa sig en intressant och stimulerande tillvaro.

Vacker mangårdsbyggnad kompletterad med ett nyare gårdshus samt ytterligare en bostad som idag används för korttidsuthyrning. Byggnaden lämpar sig även väl för generationsboende eller annan verksamhet med boendeinslag. Ekonomibyggnader med många stallplatser, maskinhall och garage samt därtill karaktärsfulla magasin. Åker och betesmark i direkt anslutning till gårdscentrum. Bekvämt pendlingsavstånd till Karlstad samt andra större orter. Helt enkelt en spännande möjlighet med flera alternativa inkomstkällor.



Innehållsförteckning

Bostadsbyggnader Sid 6

Ekonomibyggnader Sid 9

Mark Sid 11

Rättsförhållanden Sid 12

Försäljningsförutsättningar Sid 14

Kontaktuppgifter Sid 16

Fastighetskarta Sid 17

Köparens och säljarens ansvar Sid 18

Översiktskarta Sid 20

Planskisser Sid 21



Bostadsbyggnader

Mangårdsbyggnaden

Vitmålad mangårdsbyggnad med representativ karaktär som ger ett pampigt intryck, uppförd i två plan med en tillbyggnad i ett plan. I rundeln framför huset står en imponerande ek och i övrigt är trädgården lummig med syrénberså, lönnar och flera frukträd.

Entréplanet välkomnar med en hall som leder vidare till såväl kök som vardagsrum. I anslutning finns även en gästtoalett. Tillbyggnaden rymmer tre generösa och ljusa rum i fil med matplats, genomgångsrum med utgång till trädgården samt en rymlig sal.

På övre plan finns en hall med utgång till balkong samt tre sovrum och två badrum.

Se bifogade planritningar för en mer detaljerad beskrivning av bostadens planlösning.

Byggnaden har trästomme på torpargrund och delvis källare. Fasaden är klädd med stående träpanel och huset är utrustat med isolerglasfönster. Taket är belagt med betongpannor och plåt.

Uppvärmningen sker via vattenburet system med bergvärmepump, kompletterat med braskamin som bidrar till både komfort och trivsel.





Enskilt vatten erhålls från djupborrad brunn och vatten- samt avloppsanläggning delas med övriga bostäder på gården. Under 2022 anlades ett nytt avloppssystem med reningsverk. Fiberanslutning finns installerad.

Inför försäljningen har överlåtelsebesiktning och energideklaration upprättats. Se bilagda dokument för ytterligare information.

Driftskostnader

Årlig elförbrukning ca 18 000 kwh.

Elkostnad ca 38 000 kr per år.

Slamtömning 1 100 kr per år.

Renhållning 2 550 kr per år.

Sotning 1 000 kr per år.

Kostnad till vägsamfällighet 2 035 kr.

Summa driftskostnader 44 685 kr.

Utöver ovan har ägaren haft kostnader för försäkring om 8 635 kr per år.





Gårdshus/Tvättstugan

Byggnad i ett plan uppförd år 2010 som ersatte den tidigare byggnaden efter en brand. Här finns en rymlig tvättstuga med egen ingång samt en mindre lägenhet innehållande kök, badrum och sovrum. I husets södra del är ett praktiskt dubbelgarage med förvarings- och uppställningsmöjligheter.

Huset är uppfört med trästomme och träfasad, utrustat med isolerglasfönster och plåttak. Grundläggningen består av platta på mark. Uppvärmning sker via luftvärmepumpar.

Vatten och avlopp delas med gårdens övriga byggnader.

Gäststugan

Med lite avskilt läge söder om övriga byggnader står gästhuset. Uppfördes omkring år 2000 på en äldre källargrund som erbjuder intressanta möjligheter till förvaring, hobbyverksamhet eller andra användningsområden.

Invändigt disponeras bostaden med en öppen planlösning mellan köksdel och allrum. Här finns även två sovrum samt badrum, vilket gör huset väl lämpat som gästbostad, generationsboende eller för uthyrning.

Huset är uppfört med trästomme, fasad av stående träpanel, plåttak och tvåglasfönster. Uppvärmning sker via luftvärmepump i kombination med direktverkande el och braskamin.

Vatten och avlopp delas med gårdens övriga byggnader.





Ekonomibyggnader

Ladugårdslängan

En ganska traditionell ekonomibyggnad som tidigare inhyste gårdens galopphästar, vilka under sin tid utgjorde en omfattande verksamhet på fastigheten. Under senare år har byggnaden även använts för andra typer av djurhållning.

Ladugårdsdelen, som rymmer ett flertal boxar, är uppförd med murade väggar och överbyggnad i trä. I vinkel ansluter en timrad logdel som lämpar sig väl som garage eller förvaringsutrymme. Ladugården har plåttak, medan den timrade logdelen till största delen har tak belagt med eternitplattor.

Stallet

Stallbyggnad med höloft uppförd i trä och försedd med plåttak. Vidbyggd med en lägre byggnad med murade väggar, även denna med tak av plåt. Stallet har gjutet golv och rymmer sju boxar i varierande storlekar, där merparten är cirka 3 x 3 meter medan några är större. Takhöjden uppgår till cirka 2,50 meter.





Stenmagasinet

Mitt på gården står ett charmigt och lite ovanligt magasin med kraftiga gråstensmurar som vittnar om lång historia. Överbyggnaden uppförd i trä och taket är belagt med eternitplattor. Byggnadens speciella karaktär gör den till ett blickfång och inspirerar till flera tänkbara användningsområden.

Maskinhallen

Ändamålsenlig maskinhall uppförd med trästomme, fasad klädd med stående träpanel samt plåttak. Byggnaden har kompletterats med ett vidbyggt skärmtak som ger ytterligare utrymme för maskinförvaring eller annat.

Timmermagasinet

Välbevarat gammalt magasin med timrade väggar och tegeltak. I byggnadens gavel finns en klockstapel med vällingklocka, just som det var förr.





Mark

Åker- och betesmark

Inägomarken är samlad i direkt anslutning till gårdscentrum.

Av den totala arealen utgör cirka 1,5 hektar bördig åkermark, kompletterad med omkring 0,5 hektar betesmark.

Betesmarken erbjuder naturlig skugga och skydd genom de träd och övrig vegetation som finns inom området.





Rättsförhållanden

Fastighet

Grums Uddersrud 1:32

Areal

Areal enligt fastighetsregistret 2,9 ha

Areal enligt mätning i digital karta Metria SeSverige

Åkermark 1,5 ha

Betesmark 0,5 ha

Övrigmark 0,9 ha

Summa landareal 2,9 ha

Taxeringsvärde

Fastigheten är nyligen avstyckad.

Således finns ännu inget taxeringsvärde fastställt.

Inteckningar/lån

Fastigheten belastas inte av några inteckningar.

Överlåtes obelånad.

Seritut nyttjanderätter m.m.

Last Avtalsservitut Kraftledning Akt D201500508235:1.1

Inskrivningar

Avtalsservitut 2015-11-05 Kraftledning

Gemensamhetsanläggningar, Samfälligheter

Grums Kållerud Ga:2

Ändamål: Enskilda vägar inom höjen, malöga, kangerud, kållerud, körsvik, uddersrud och ås.

Andel: 6993/708892 (ca 1%)

Förvaltning: Kangerudsvägens Samfällighetsförening.

Planer och bestämmelser, Fornlämningar

Inga planer eller bestämmelser kunde hittas.

Inga forn- eller kulturlämningar finns registrerade inom fastigheten.

Källa: Riksantikvarieämbetet Fornsök samt

Bebyggelseregistret

Förvärvstillstånd

Fastigheten är belägen i Grums kommun, Ed 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.

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

Eventuella villkor från anbudsgivare skall framgå av budet.

Fri provningsrätt

Säljarna 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 erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall inom 7 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

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 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, upprätta skriftlig boendekostnads kalkyl m m – kontakta ansvarig mäklare så får du hjälp.

Prisidé

Fastigheten säljs med en prisidé om 4 800 000 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

För visning av fastighetens byggnader hänvisas till annonserade visningstider alternativt kontakta ansvarig fastighetsmäklare.
Välkommen!

Vägbeskrivning

Från E:18 i Slottsbron, sväng söderut skyltat "Kangerud". Efter knappt fyra kilometer är du framme vid Uddersrud.

Se bilagt kartmaterial för att hitta rätt.

Koordinater

SWEREF 99 TM
N 6573699
E 393394





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



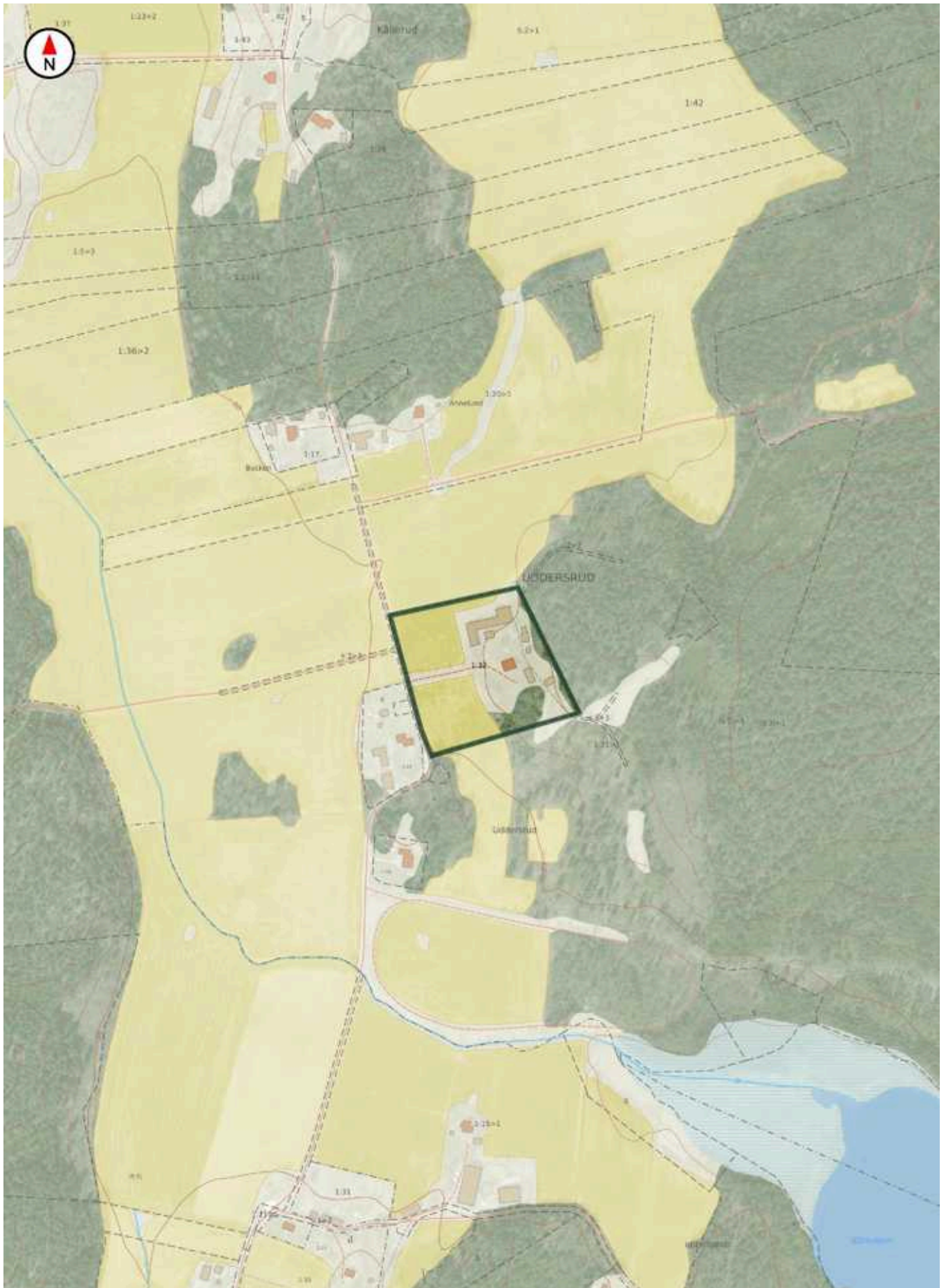
Daniel Andersson

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.

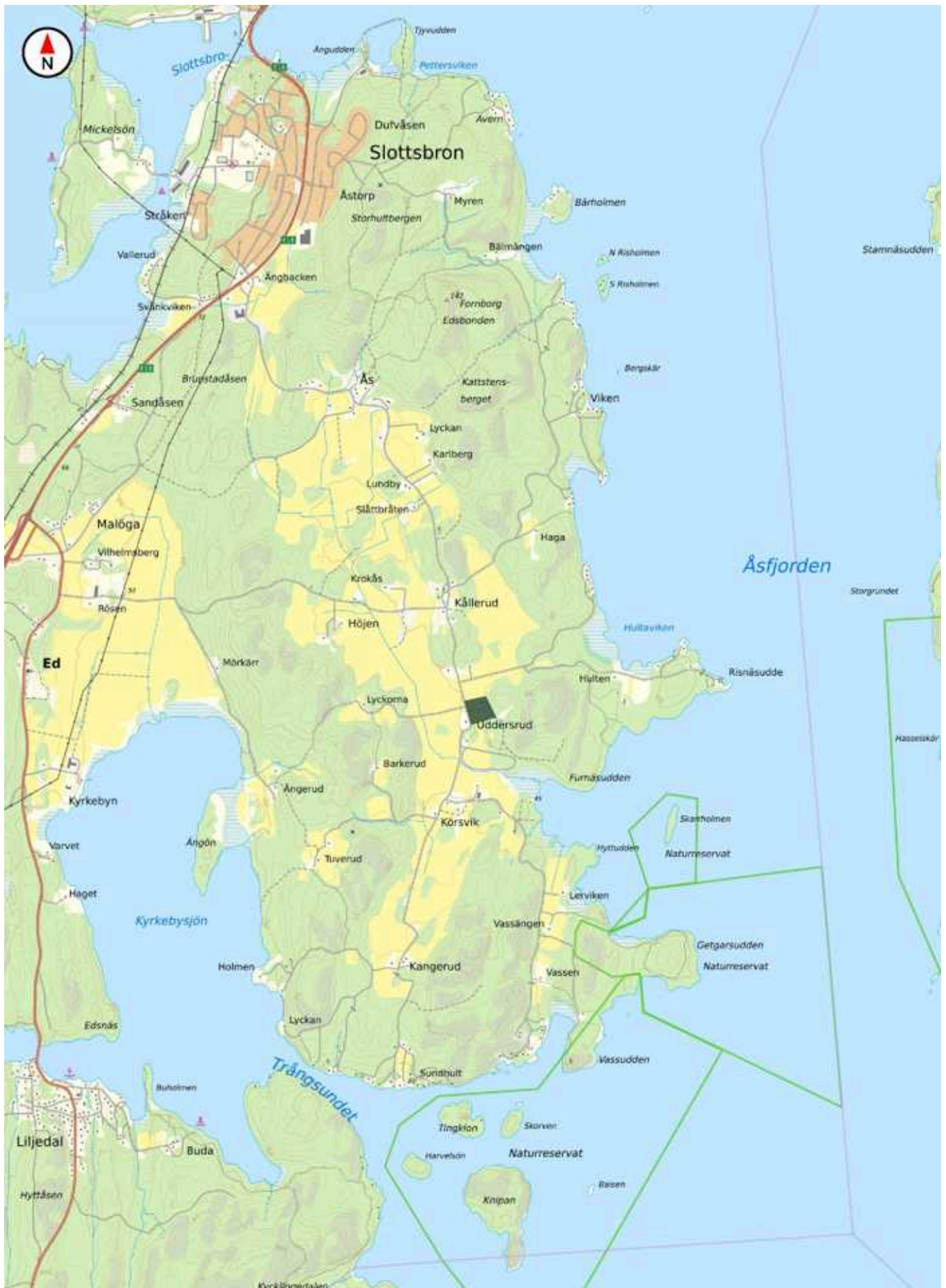
En fastighetsmäklare är skyldig enligt lag att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanter namn, kontaktuppgifter samt bud med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella villkor om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att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



[illegible]

[illegible]

