

27 ha åker- och skogsmark

Essunga Rossbo 6:1



LUDVIG  CO

27 ha åker- och skogsmark

Essunga Rossbo 6:1



Lantbruksfastighet om totalt 27 ha i en ägofigur fördelat på 17,1 ha åkermark, 8 ha skogsmark med stor andel slutavverkningsbar skog och 1 ha övrig mark. Tomt med fint läge där det finns möjlighet att bygga ett bostadshus. Byggnadsbeståndet utgörs av ladugård, brygghus samt garage. Fastigheten är belägen ca 10 km NV om Nossebro.
Utgångspris: 4 200 000 SEK



Helene Gustafsson

Fastighetsmäklare

072 55 11 264

helene.gustafsson@ludvigfast.se



Ladugård

Inägomark	18 ha
Skogsmark	8 ha
Myr/kärr/mosse	0,1 ha
Väg och kraftledning	0,6 ha
Övrigmark	0,3 ha
Total areal	27 ha
Virkesförråd:	2 062 m³sk
Fastighetsbeteckning:	Essunga Rossbo 6:1
Adress:	Främmestad Smalehage 201, 465 98 Nossebro



Skogsmark

Beskrivning

Ekonomibyggnader

Ladugård

Äldre ladugård uppförd i trä med tak av aluminiumplåt och stalldel med gjutet golv. Ladan har två avdelningar med trägolv och två avdelningar med grusat golv.

Vidbyggt i vinkel finns en lada med plåttak som inrymmer lada/vagnslider och ovanliggande kallluftstork.

Tillgång till sommarvatten finns från grävd brunn.

Brygghus

Traditionellt brygghus uppfört i trä med plåttak. Nyttjas nu som förråd.

Garage

Äldre garagebyggnad uppförd med murade väggar, gavelspetsar och två portar i trä. På taket ligger eternit.

Fastighetsuppgifter

Åkermark

Åkermarksarealen uppgår till 17,1 ha på lättare jordar, s.k. svartjord och är fördelad på tre skiften. Dräneringen är äldre och är delvis i behov av komplettering. Fastigheten har del i dikningsföretag.

Jordbruksmarken överläts plöjd efter nuvarande arrendes upphörande 2025-12-24.

Skogsuppgifter

Den produktiva skogsmarksarealen uppgår till 8 ha med ett bedömt virkesförråd om 2 062 m³sk vilket ger ett genomsnittligt virkesförråd om 258 m³sk/ha.

Medelboniteten har bedömts till 7,2 m³sk/ha och år.

Den löpande tillväxten under planperioden är beräknad till 36 m³sk/år. Trädslagsfördelningen har angetts till 56% tall, 42% gran och 2% löv.





Skogsmark

Under planperioden ligger avverkningsförslaget på 1 307 m³sk varav 1 242 m³sk utgörs av förnygringsavverkning och 65 m³sk av gallringsuttag.

Uppgifterna är hämtade från bifogad skogsbruksplan upprättad i mars 2025 av skogskonsult Sten Nilsson, Skogsbyrå AB.

Övrig mark

Övrig mark utgörs av tomt, myrmark och vägar.

Jakt

Säljaren förbehåller sig jakten i 5 år tom 1 juli 2030. Fastigheten är registrerad i Västra Nossans älgskötsel- och kronjortsskötselområde. Jakttorn och annan jaktutrustning ingår ej i överlåtelsen.

Tomt - uteplats

På fastigheten finns tomtmark med möjlighet att bygga ett bostadshus samt en enklare grillplats med fin vy över landskapet. Det finns också två grävda vattenbrunnar på fastigheten.

Arealuppgifter

Arealuppgifterna på sidan 3 i prospektet är hämtade från skogsbruksplanen.

Areal enligt översiktskartan uppgår till 26,84 ha.

Areal enligt fastighetsregistret uppgår till 26,5 ha.

Åkerarealen är enligt Jordbruksverkets blockkarta.

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last

Officialservitut - akt nr: 1445-283.2.

Avser vattentäkt.

Förmån för Essunga Rossbo 6:4.

Officialservitut - akt nr: 1445-283.1.

Avser väg. Förmån för Essunga Rossbo 6:4.

Officialservitut - akt nr: 16-FRÄ-308.5.

Avser avloppsledning.

Förmån för Essunga Rossbo 6:2.,

Officialservitut - akt nr: 1660-302.1.

Avser avlopp. Förmån för Essunga Rossbo 6:3.

Ledningsrätt - akt nr: 1660-260.1.

Avser starkström.

Ledningshavare Vattenfall Västsverige AB..

Avtalsservitut - akt nr: D201800064363:1.1.

Avser kraftledning, nätstation.

Förmån för Jönköping Guvenören 3.

Officialservitut - akt nr: 16-FRÄ-308.3.

Avser vattentäkt.

Förmån för Essunga Rossbo 6:2.



Ladugård

Officialservitut - aktnr: 16-FRÄ-308.2.

Avser vatten- och avloppsledning.

Förmån för Essunga Rossbo 6:2.

Officialservitut - aktnr: 16-FRÄ-308.6.

Avser väg, vattentäkt och vattenledning.

Förmån för Essunga Rossbo 6:2.

Avtalsservitut - aktnr: 16-IM1-83/2848.1.

Avser kraftledning.

Förmån för Trollhättan Lextorp 7:1.

Avtalsservitut - aktnr 16-IM1-84/12933.1.

Avser kraftledning mm.

Förmån för Trollhättan Lextorp 7:1.

Officialservitut - aktnr: 16-FRÄ-308.4.

Avser väg. Förmån för Essunga Rossbo 6:2.,

Ett markupplåtelseavtal finns upprättat som avser ledningsnät för vatten, avlopp och fiber. Ledningshavare är Norra Essunga Vatten och Avlopp Ek. för (NEVA).

Rättigheter, förmån

Officialservitut - aktnr: 16-FRÄ-308.1.

Avser avloppsledning.

Belastar Essunga Rossbo 6:2.

Samfälligheter

Essunga Främmestad FS:2.

Avser fiske i Nossan. Andel 1,13%.

Essunga Häraldsallmänningen Rolken S:1.

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade, säljaren svara ej för ytterligare uppmärskning av dessa.

Taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde är: 2 654 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

Typkod: 122 Lantbruksenhet, bebyggd enbart med ekonomibyggnad

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 92 000 kr

Inägomark: 1 734 000 SEK

Myr/kärr/mosse: 3 000 SEK

Skogsmark: 825 000 SEK

Inteckningar

Summa inteckningar: 60 000 SEK

Visning

Välkommen att boka tid för visning på vår hemsida! Besiktning av mark sker på egen hand, alternativt enligt överenskommelse med ansvarig fastighetsmäklare. Vederbörlig hänsyn tas till omringboende och växande gröda.

Städning

Ekonomibyggnaderna överläts utrymda och grovstädade.

Föreljningssätt

Försäljning av fastigheten sker genom öppen budgivning till ett utgångspris av 4 200 000 SEK. Vid intresse från flera budgivare kommer försäljningen att slutföras genom budgivning. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.

Tillträde

Tillträde sker enligt överenskommelse med säljaren.

Nuvarande ägare

Eva-Britt och Börje Andersson, Nossebro





Ladugård



Ladguård



Brygghus



Garage



Ekonomibyggnader



Jordkällare



Åkermark



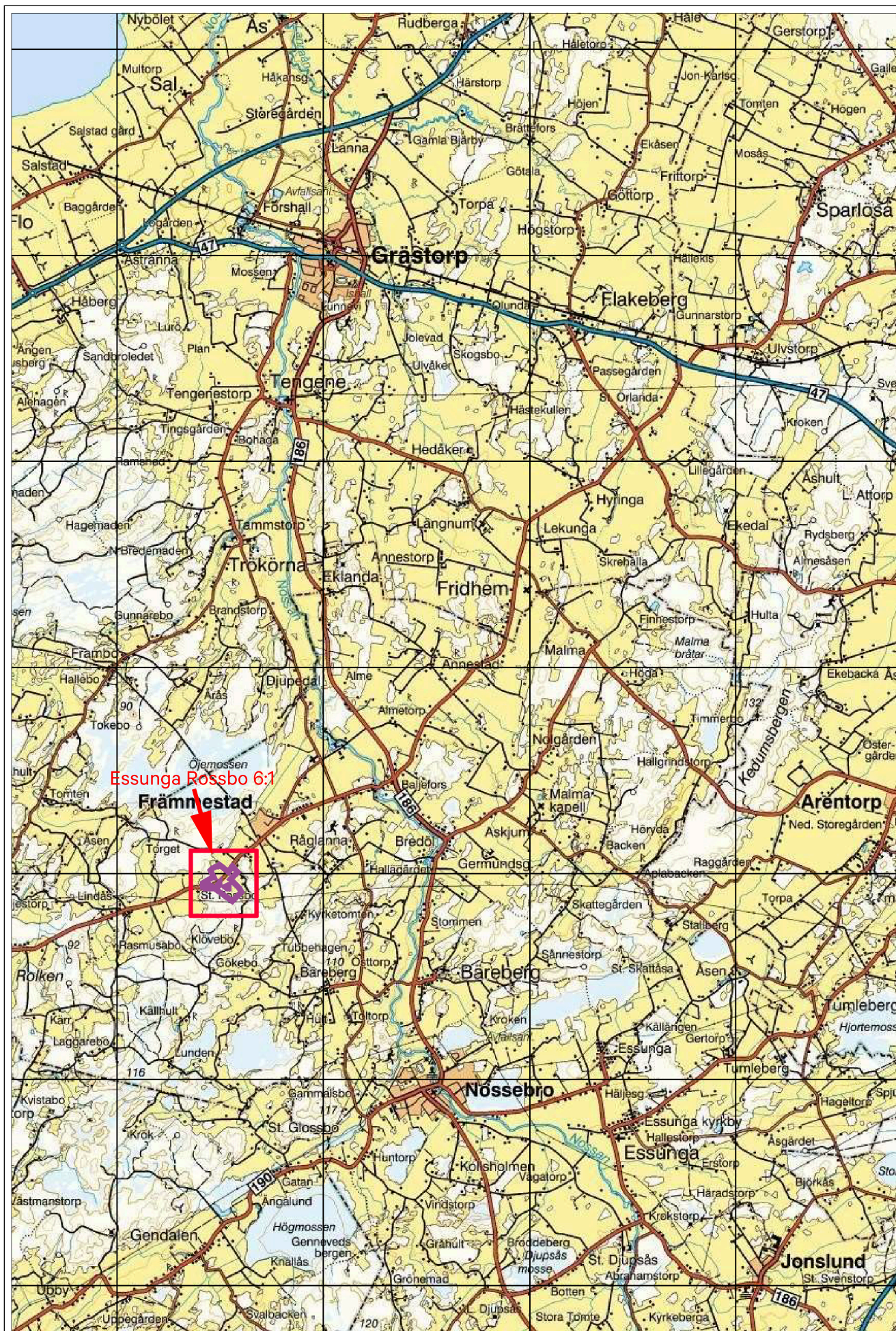
Skogsmark

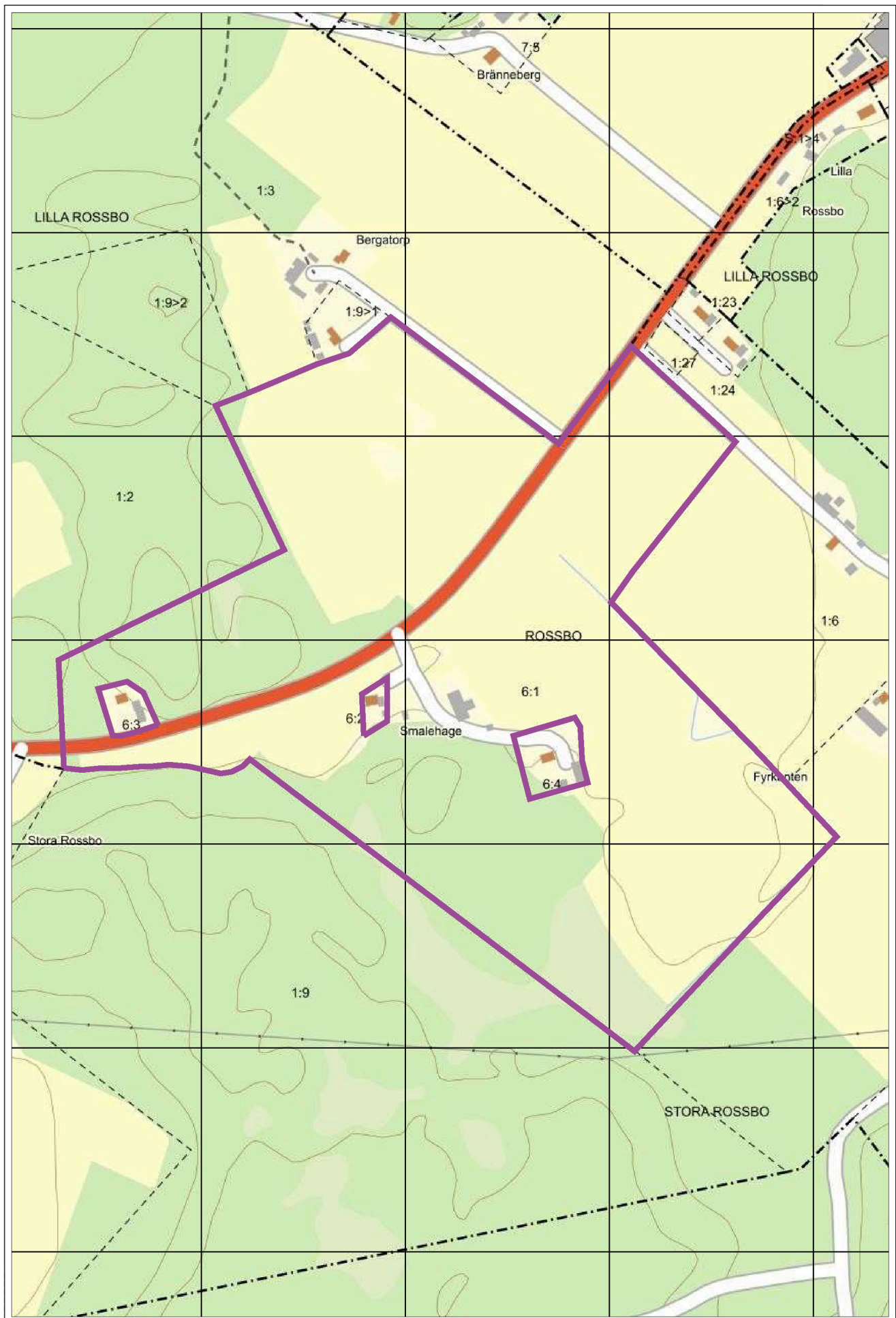


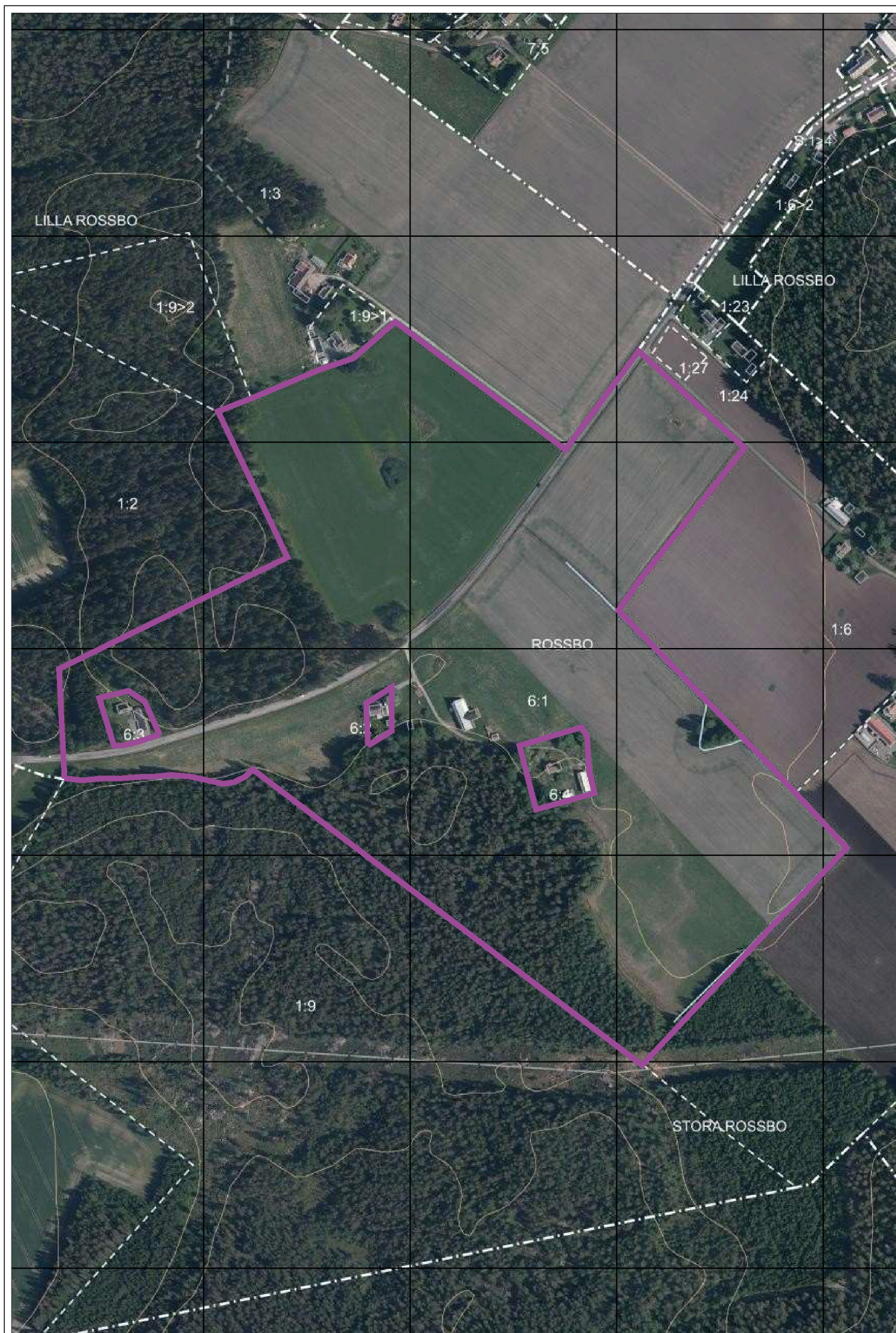
Skogsväg



Skogsmark





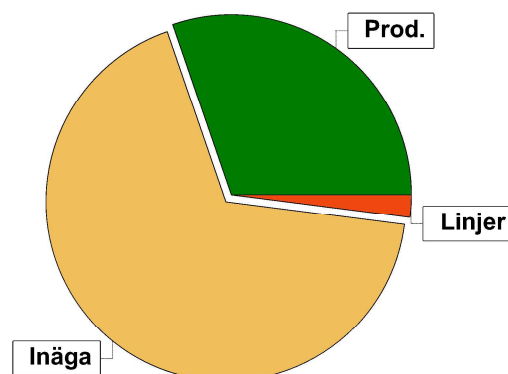


Skala 1:5000 (1 cm i kartan motsvarar 50 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	8,0	30
Myr/kärr/mosse	0,1	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	18,0	67
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,6	2
Annat	0,3	1
Summa landareal	27,0	
Vatten	0,0	

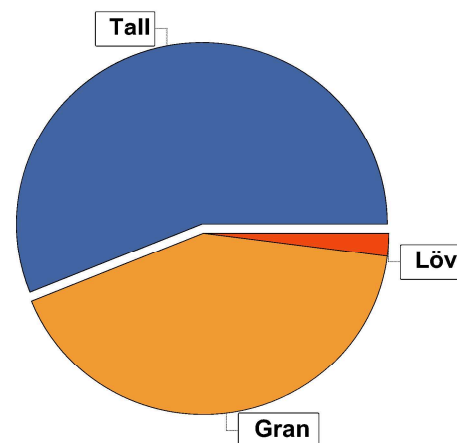


Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Tall	1143	56	4,3
Gran	870	42	3,2
Löv	49	2	0,5

Totalt
m³sk
2062

Medeltal
m³sk per hektar
258



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
7,2

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-04-01 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
36

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	1242
Gallring	65
Totalt under perioden	1307

Förväntad tillväxt första växt-säsongen

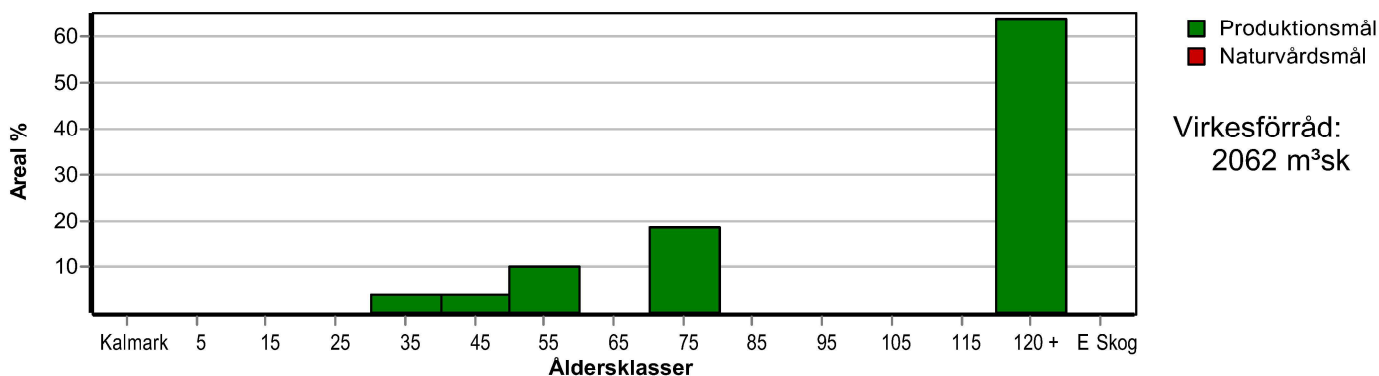
m³sk
48
m³sk per ha
6,0



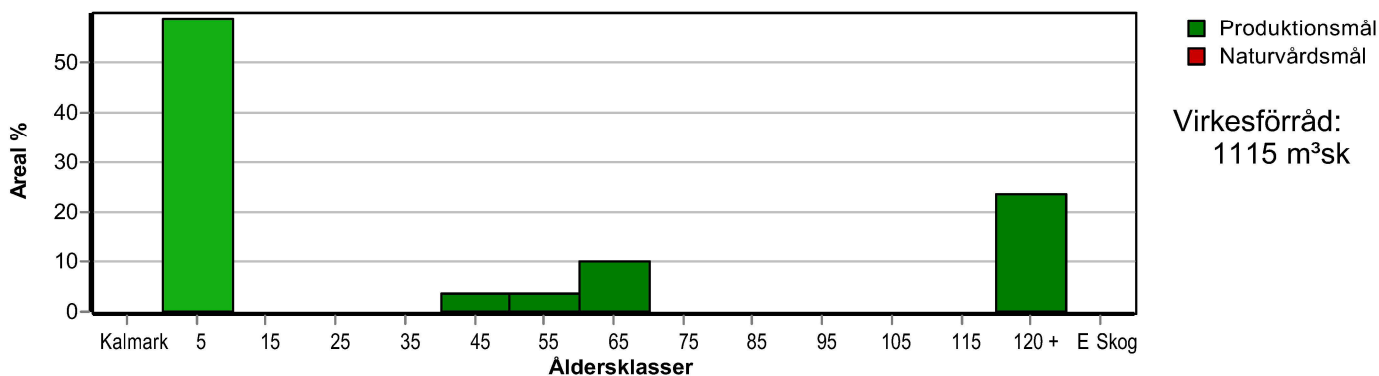
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark							
- 9 år							
10 - 19							
20 - 29							
30 - 39	0,3	4	87	290		100	
40 - 49	0,3	4	18	60			100
50 - 59	0,8	10	156	195	30	50	20
60 - 69							
70 - 79	1,5	19	420	280	20	80	
80 - 89							
90 - 99							
100 - 109							
110 - 119							
120 +	5,1	64	1381	271	73	27	
Lågprodskog(E)							
ÖF/Skikt							
Summa/Medel	8,0	100	2062	258	55	42	2

Arealfördelning, aktuell



Arealfördelning, om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs)



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark K1							
K2							
Röjningsskog R1							
R2							
Gallringsskog G1	1,1	14	243	221	19	68	13
G2	0,3	4	18	60			100
Föryngrings-avverknings-skog S1	1,9	24	453	238	80	20	
S2	4,7	59	1348	287	54	46	
S3							
Lågproducerande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel	8,0	100	2062	258	55	42	2

Kalmark

- K1 Obehandlad kalmark**
Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.
- K2 Behandlad kalmark**
Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

- R1 Plantskog**
Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.
- R2 Ungskog**
Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

Gallringsskog

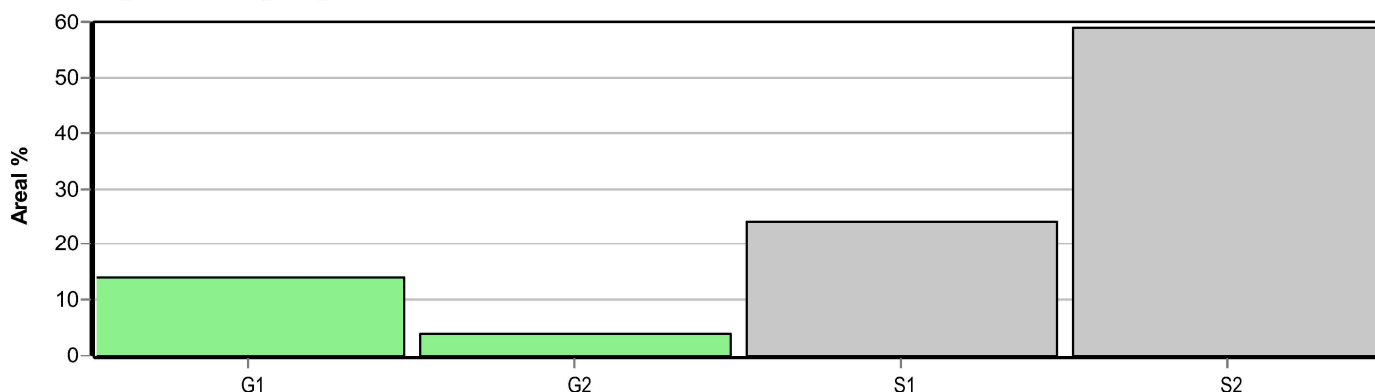
- G1 Normal gallringsskog**
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

Föryngringsavverkningskog

- S1 Skog som kan föryngringsavverkas**
Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.
- S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas**
Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.
- S3 Skog i föryngringsbar ålder**
Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

Lågproducerande skog

- E1 Restskog**
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.
- E2 Gles skog**
Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.
- E3 Skog av hagmarkskaraktär**
Gles skog av hagmarkskaraktär.



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

¹ I = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Åg o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m ³ sk		Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Utag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
						ha	avd							%	m ³ sk		
1	0,8	1	50	G1	G26	195	156	Tall	23	18	Torvmark Olikåldrigt Fuktig (3)	Gallring	1	25	39	6,4	iv ¹
Specvärden: Torvmark 100 %.																	
2	0,8	1	120	S1	T18	250	200	Tall	34	19	Torvmark Fuktig (3)	Ingen åtgärd				4,1	iv ¹
Specvärden: Torvmark 100 %.																	
3	3,2	1	120	S2	T26	290	928	Tall	38	27	Luckor Sumpstråk Varier bonitet Delv bergbundet Frisk (2)	Föryng avv Plantering (F)	3	80	807	3,3	iii ¹
Åtgärder: Föryng avv: Granen yngre.																	
4	0,3	1	40	G2	B22	60	18	Löv	24	20	Åkerholmar Frisk (2)	Ingen åtgärd				3,0	iv ¹
Specvärden: Lövdominans A. Lövdominans F.																	
5	1,6 (-0,1)	1 L	70	S2	G30	280	420	Tall	38	27	Lucka Delv glest Varier bonitet Yngre mot inågan Frisk (2)	Föryng avv Plantering (F)	3	90	435	5,1	
6	1,1	1	120	S1	T22	230	253	Tall	42	23	Bergbundet Luckor Frisk (2)	Ingen åtgärd Föryng avv, fröträd (A)	3	75	207	4,2	

pcSKOG Plan

Utskriven: 2025-03-18



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år FF = Förfallen

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd								%	m³sk		
7	0,3	1	35	G1	G36	290	87	PG ²	Gran 100	24	22	Fd inäga Frisk (2)	Gallring	1	30	26	12,3	
100	18,4 (-0,4)	4 L										Inägomark						
101	0,4 (-0,1)	5 L										Övrig landareal						
102	0,1	2										Myr						



SKOGSKARTA

Plan
Församling
Kommun
Län
Planen avser
Planläggare
Utskriftsdatum

Essunga Rossbo 6:1
Främmostad-Bäreberg
Essunga
Västra Götalands län
2025 - 2034
Sten Nilsson
2025-03-18



Söne Skogsbyrå AB

Symboler

- ↓ Inäga
- ~ Berg
- ✖ Myr
- > Sammanbockning
- Byggnad

Linjer

- ... Avdelning
- Ägoslag
- - - Fastighet
- Kraftledning
- Huvudväg
- Normalväg

Målsättning (rastrerad)

Certifiering

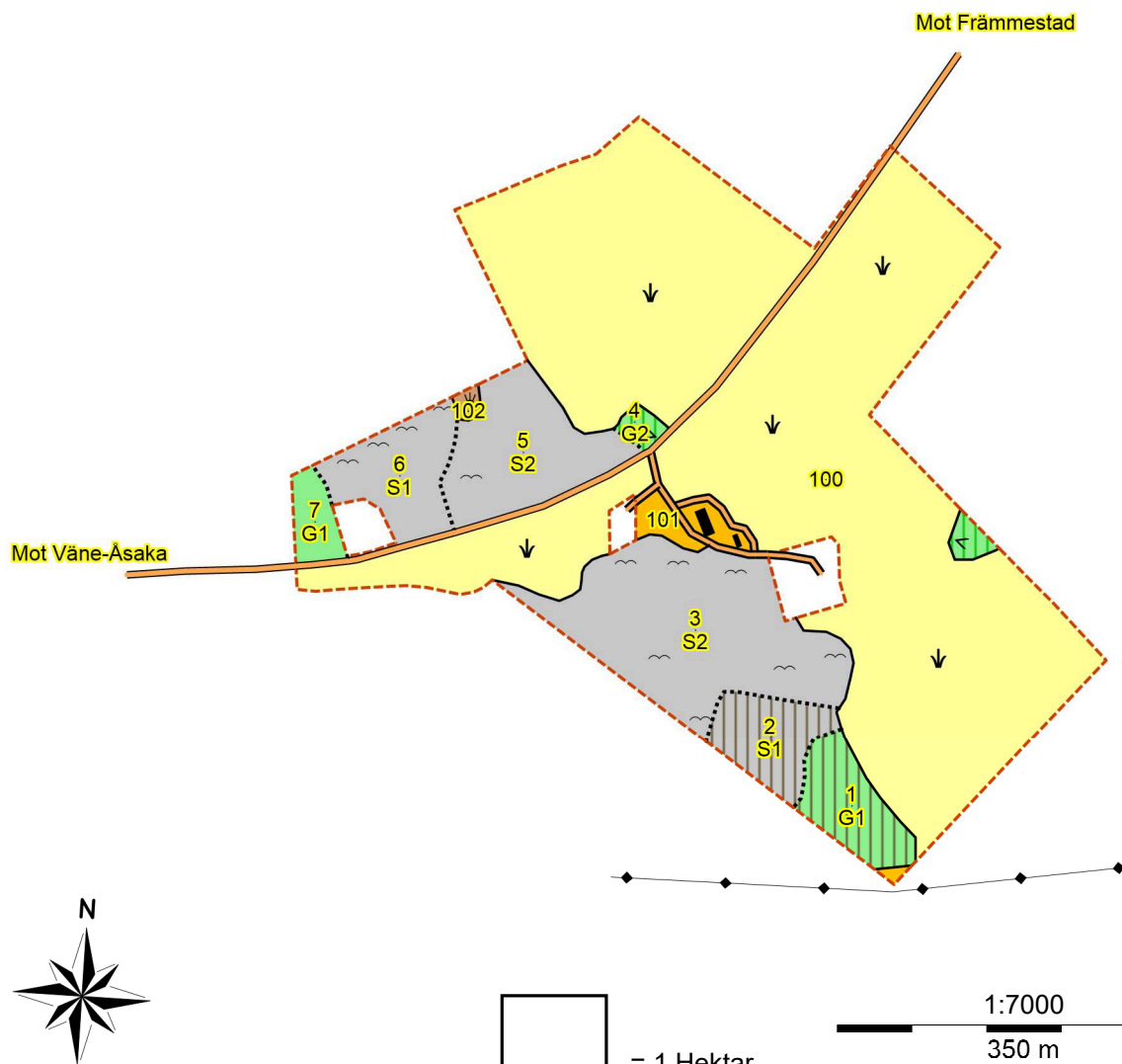
- || Lövdominans F
- || Torvmark

Huggningsklass

- ▲ Gallringsskog
- ▲ Föryngr.avv-skog

Ägoslag

- ▲ Myr
- ▲ Inägomark
- ▲ Övrig landareal



Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

Bud är inte bindande

Ett bud är normalt 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.

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

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 bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

Säljaren bestämmer över budgivningen

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 är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar 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 för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

Kort om budgivningen

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

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

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.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

Köparinformation

Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation

Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakälor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation. Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB om 150-1 450 kr beroende på aktuellt annonspris, motsvarande 50 % av annonspriset. För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitande av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på ludvigfast.se/koparinformation samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på ludvigfast.se/koparinformation

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se



LUDVIG  CO

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.
Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.