

Avstyckad gård i Främmestad

Del av Essunga Rossbo 7:1



LUDVIG  CO

Avstyckad gård i Främmestad

Del av Essunga Rosöbo 7:1



Välkommen till Främmestad Björkås 202! Här erbjuds en liten gård med 1½-plans bostadshus om 6 rum och kök, en inglasad altan och ett bekvämt boende med kommunalt VA och uppvärmning med jordvärme. Här finns också ladugård, verkstadsbyggnad och äldre garage vilket ger utrymme för tex hobbyverksamhet. En avstyckning av fastigheten pågår och arealen beräknas bli ca 1,2 ha vilket gör fastigheten lämplig för hobbyodling eller mindre djurhållning. Fastigheten är belägen strax utanför Främmestad tätort, 9 km nordväst om Nossebro. Utgångspris: 1 375 000 SEK.



Helene Gustafsson

Fastighetsmäklare

072 55 11 264

helene.gustafsson@ludvigfast.se



Främmestad Björkås 202

| | |
|------------------------------|---|
| Antal bostadsbyggnader: | 1 st |
| Boarea: | 150 m ² |
| Biarea: | 30 m ² |
| Areal: | ca 1,2 ha |
| Fastighetsbeteckning: | Del av Essunga Rossbo 7:1 |
| Adress: | Främmestad Björkås 202 465 98 Nossebro |



Beskrivning

Bostadshus

1½-plans bostadshus med ursprung från början av 1900-talet och nu är i behov av underhåll. Huset är uppfört på torpargrund, har stomme av trä och fasad med spiktegel. Fönstren är kopplade 2-glasfönster och 2-glas isolerfönster. På taket ligger det betongpannor. Tillbyggnaden är uppförd på betongplatta med stomme av trä och fasadskivor på utsidan. På taket ligger betongpannor. I överlåtelsen ingår en Husqvarna robotgräs-klippare där slingorna byttes 2025.

Uppvärmning

Det är vattenburen uppvärmning via jordvärme, värmepump IVT Greeneline C7.

Vatten och avlopp och fiber

Kommunalt VA via "Neva" Norra Essunga vatten och avlopp ekonomisk förening. Fiber från Nossebro energi är framdraget till tomten.

Renoveringar

1959 Gjordes en omfattande renovering och huset byggdes till. I slutet av 1980-talet renoverades köket. 2000 renoverades badrummet på entréplan. 2001 installerades jordvärmen. Badrummet på övre plan renoverades. Nya fönster sattes in på övre plan. 2012 byggdes den inglasade altanen. Yttertaget lades om. Under senare år har det byggts en ny balkong, det gamla räcket återanvändes. På övre plan är det lagt laminatgolv i några rum. Det är installerat kommunalt vatten och avlopp. Inkommande vattnet är draget till mjölkkrummet i ladugården.





Planlösning

Ingång via huvudentrén till hall med trappa till övre plan. Till vänster nås finrummet som har golv av ekparkett och till höger från hallen nås köket som har köksskåp från "Kvänums kök" samt bänkskivor i granit. Köket är utrustat med spis som har två ugnar och glashäll, spisfläkt, diskmaskin, kylskåp och microvågsugn. Vidare från hallen finns ett allrum som ansluter till finrummet samt har utgång till den inglasade altanen.

Från köket nås den tillbyggda delen som består av groventré/hall. Helkaklat badrum som är utrustat med wc, handfat, dusch, handdukstork och badrumsskåp samt avdelning med tvättpelare (tvättmaskin och torktumlare). Förråd med frysbox. Pannrum med värmepump och förvaringsutrymme samt utgång till trädgården. Från pannrummet nås garaget som har fjärrstyrd port.

Övre plan består av en möblerbar hall med utgång till balkong. Två sovrum på den södra gaveln samt sovrum och kontor vid norra gaveln. Från hallen nås också badrummet som är utrustat med wc, tvättställ, bidé samt golv och väggbeklädnad med våtrumsmatta. I badrummet finns även en duschhörna där vattnet f.n. är pluggat.

Boarean uppgår till 150 m² och biarean till 30 m² enligt taxeringsinformationen.

Driftskostnader

Total driftskostnad: 37 000 SEK/år.

I detta ingår följande kostnader:

Elkostnad: c:a 22 000 SEK/år. I elkostnaden ingår el till värmepumpen samt hushållsel. Fastigheten har ett elabonnemang med 25 amperes säkring. Vatten och Avlopp: 7 500 SEK/år.

Renhållning: 2 500 SEK/år.

Försäkring: 5 000 SEK/år.

Driftskostnaden är uppskattad med fyra personer i hushållet.

Därutöver tillkommer fastighetsskatt/avgift med 7 463:- beräknat på 2023 års taxeringsvärde.

Besiktning

En överlåtelsebesiktning är utförd 2026-06-04 av Mikael Hoffner, Anticimex.

För protokoll, se vår hemsida.

Energideklaration

Energiprestanda, primärenergital: 67 kWh/m²/år.

Specifik energianvändning: 42 kWh/m²/år.

Energiklass: B.

Energideklaration är utförd 2026-05-15 av Dennis Leilander, Anticimex AB. För protokoll, se vår hemsida.



Ekonomibyggnader

Ladugård

Ladugården är uppförd i trä med murad stalldel och yttertak av plåt. Större delen av byggnadens väggar bekläddes med plåt 2013.

Ladugården inrymmer äldre stalldel och loge med två skjutportar.

Vidbyggt ladugården finns två vagnslider.

Verkstad

Ursprungligen var detta ett svinhus som byggdes om till gårdsverkstad i slutet av 90-talet.

Byggnaden är c:a 55 m² och har en murad stomme som är påbyggd med en plåtbeklädd träkonstruktion. Golvet är gjutet och den fjärrstyrda porten är c:a 4,45 m bred och 3,7 m hög.

Garage

Äldre byggnad i sämre skick om c:a 56 m², uppförd i trä med murad stomme, gjutet golv och tak av eternit.

Fastighetsuppgifter

Mark

Försäljningsobjektet består av ca 1,2 ha fördelat på åker, skogsbeta och tomtmark.

Fastighetsbildning och tillträde

Det aktuella försäljningsobjektet utgör del av en större lantbruksfastighet. Försäljningsobjektet kommer att bilda egen fastighet genom avstyckning.

Det är en förutsättning för överlåtelsen att Lantmäteriförvaltningen vinner laga kraft.

Enligt mätning på fastighetskartan uppgår arealen på försäljningsobjektet till c:a 1,2 ha.

Arealen kommer att fastställas i lantmäteriförvaltningen och en mindre arealavvikelse kan förekomma.

Inga kostnader rörande lantmäteriförvaltningen belastar köparen.

Lantmäteriförvaltningen beräknas vara klar vintern 2026/27.

För ytterligare information, kontakta mäklaren.

Rättigheter och belastningar

Observera att nedan angivna servitut är dem som bedöms höra till försäljningsobjektet. Samtliga rättigheter och belastningar kommer att fastställas i kommande Lantmäteriförrättning.

Rättigheter, last

Avtalsservitut:

Vattentäkt - akt nr: 16-im1-85/7222.1.

Förmån för Essunga Rossbo 2:2.

Avtalsservitut:

Kraftledning - akt nr: 1445im-07/15986.1.

Förmån för Vänersborg Begonian 10.

Avtalsservitut:

Ledning - akt nr: 16-im1-79/10906.1.

Förmån för Essunga Främmestad 6:1.

Avtalsservitut:

Kraftledning - akt nr: 16-im1-90/1891.1.

Förmån för Trollhättan Malöga 8:1.

Avtalsservitut:

Kraftledning mm - akt nr: 16-im1-84/12930.1.

Förmån för Trollhättan Malöga 8:1.

Avtalsservitut:

Kraftledning mm - akt nr: 16-im1-84/13561.1.

Förmån för Trollhättan Malöga 8:1.

Rättigheter, förmån

Avtalsservitut:

Vattentäkt - akt nr: 16-im1-85/7219.1.

Belastar Essunga Rossbo 2:2.

Officialservitut:

Väg - 16-frä-256.1.

Belastar Essunga Rossbo 5:2.

Taxeringsvärde

Nytt taxeringsvärde kommer att fastställas efter att kommande Lantmäteriförrättningen är avslutad. Fastigheten beräknas taxeras som Småhusenhet bebyggd, typkod 220. Inteckningar Fastigheten överläts utan inteckningar.

Inteckningar

Fastigheten överläts utan inteckningar.





Visning

Välkommen att boka tid för visning på vår hemsida.

Städning

Fastigheten överläts utan ytterligare städning.

Försäljningssätt

Försäljning av fastigheten sker genom öppen budgivning till ett utgångspris av 1 375 000 SEK. Vid intresse från flera budgivare kommer försäljningen att slutföras genom budgivning. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Betalningssätt

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

Tillträde

Tillträde kan ske så snart lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft.

Nuvarande ägare

Jonas Olsson, Vårgårda.
Daniel Gatås, Vårgårda.





Finrum



Allrum med utgång till inglasad altan



Kök



Inglasad altan



Groventré



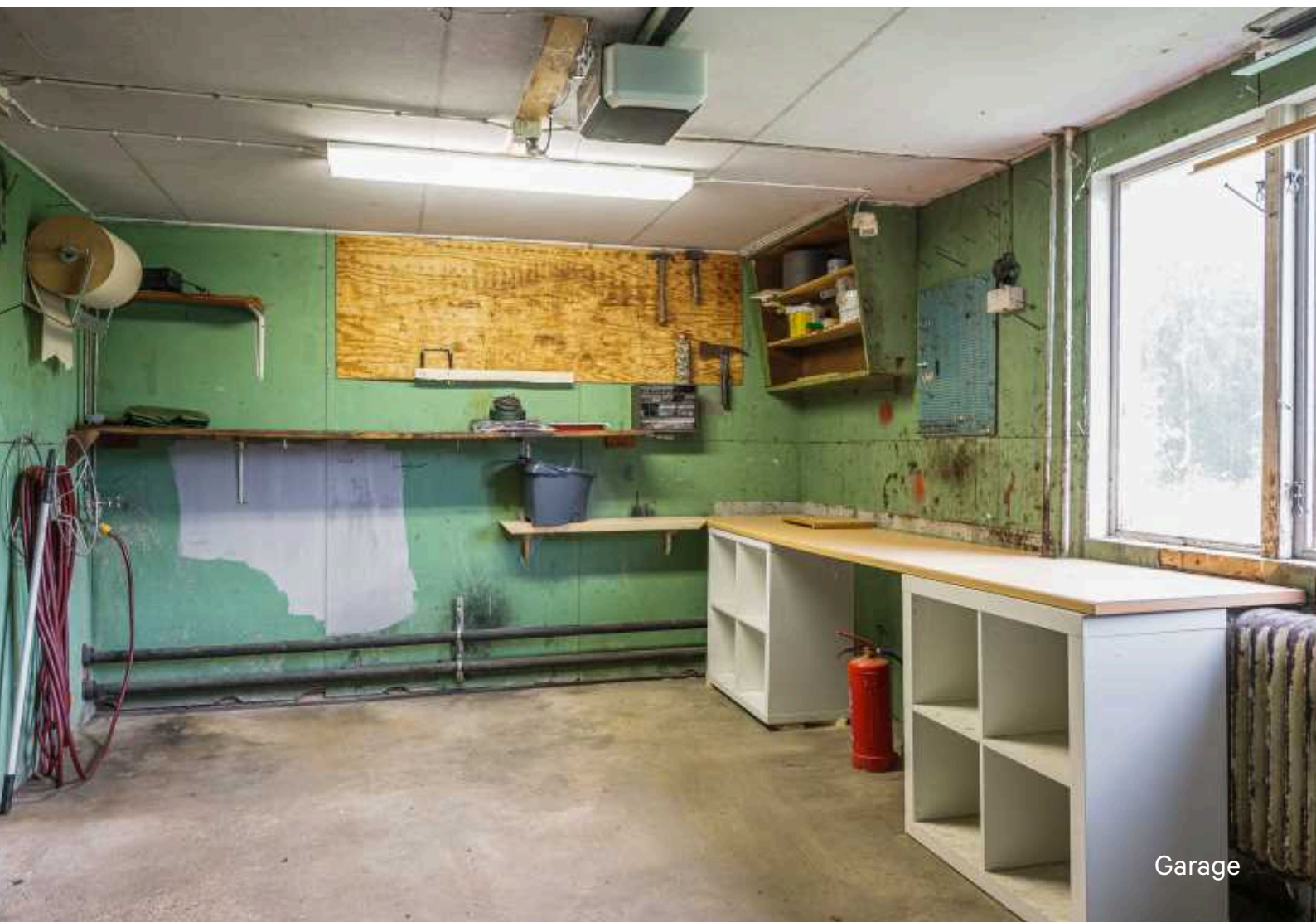
Badrum



Tvättavdelning



Pannrum



Garage



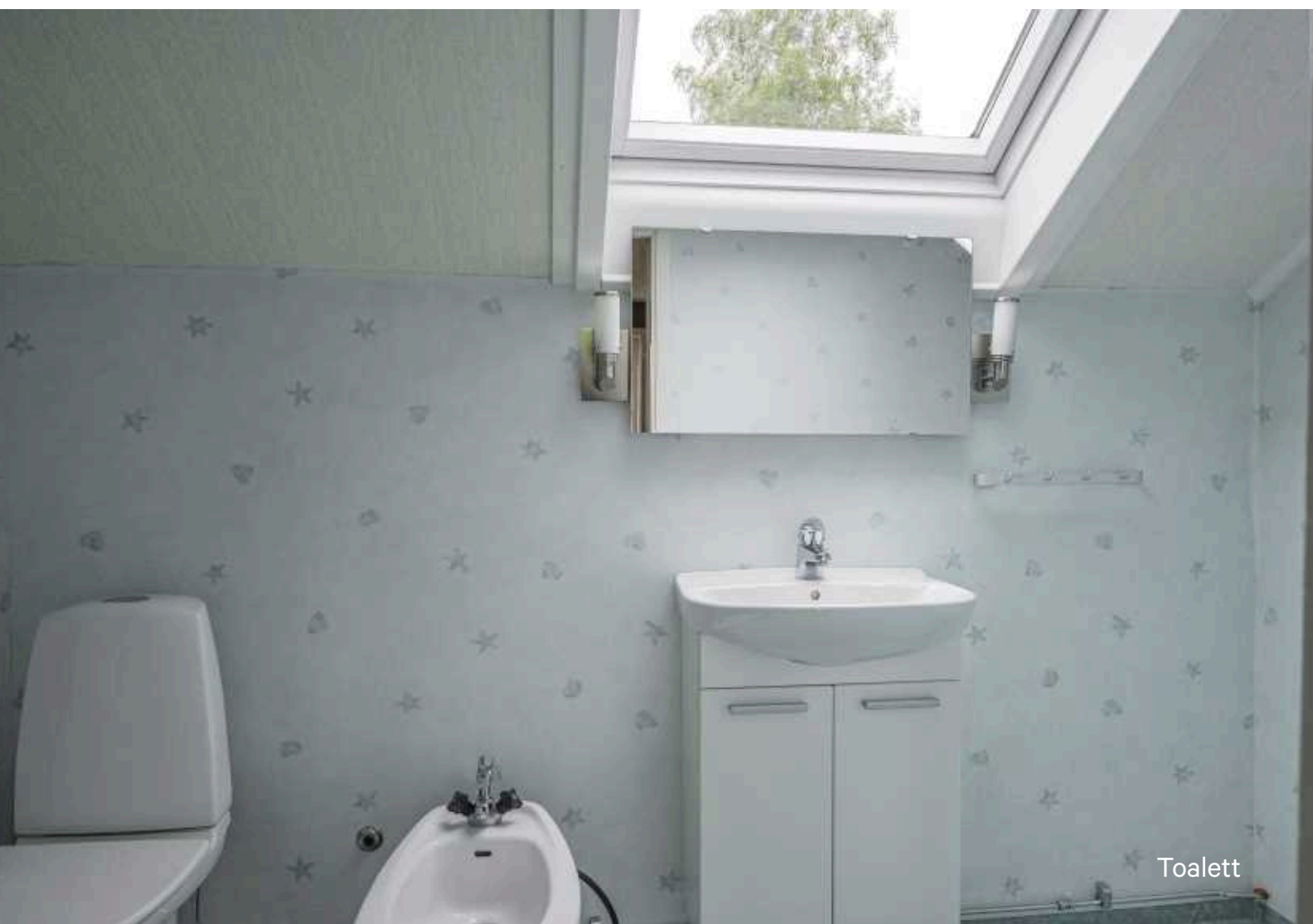
Hall



Sovrum



Sovrum

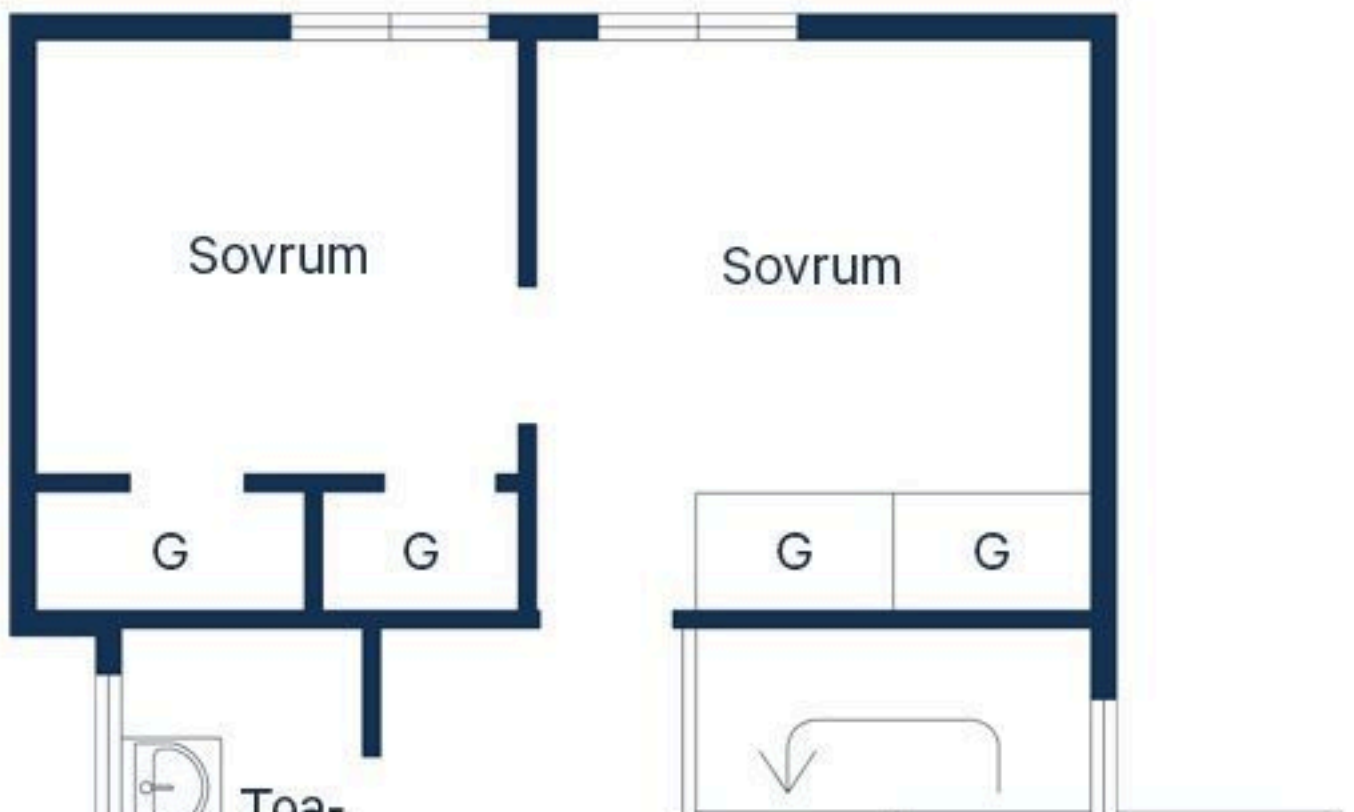


Toalett

Entréplan



Övre plan





Vy



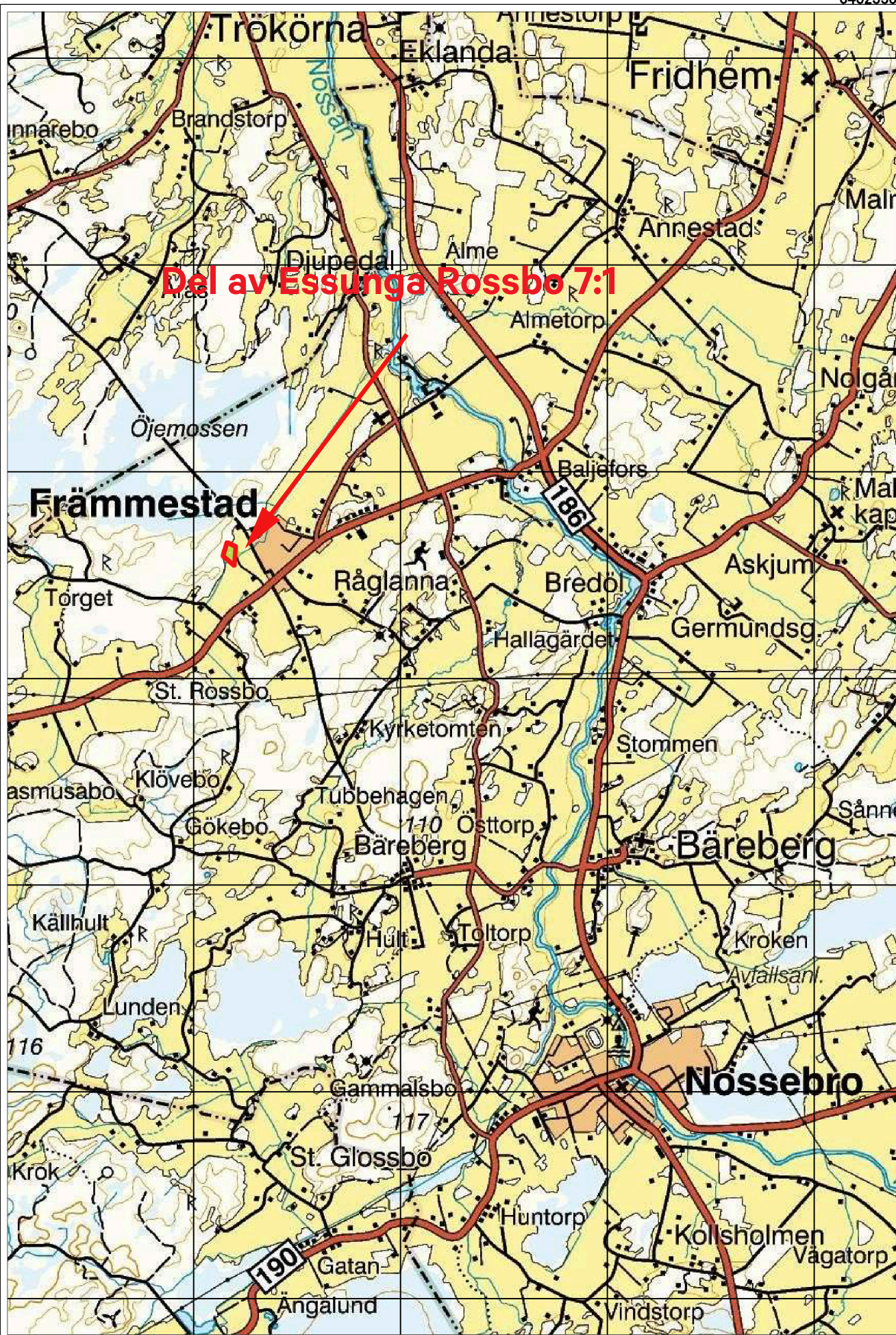
Verkstad och garage

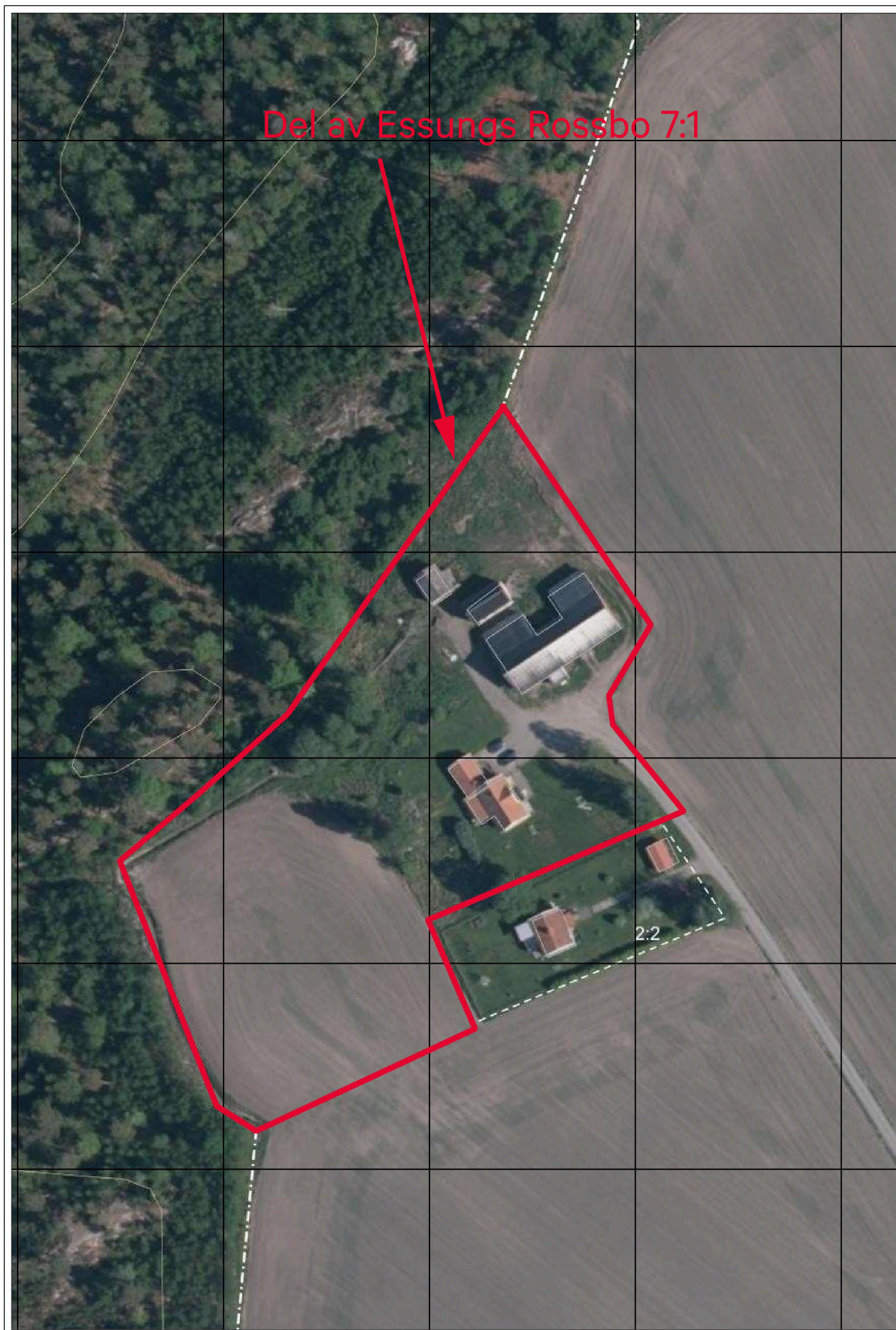


Mark



Vy från balkong





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 areakällor 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 eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

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, anlitan av besiktningssman, 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)
Franzégatan 6
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.