

# SKOGSGÅRD 68 HA

## ALLMÄNT

Gården "Hjärtaberget" är en vackert belägen gård intill Sandsjön. Unikt och enskilt läge där vägen slutar vid gårdscentrum. Förutom tillgången till eget vatten och lång strandrätt till Sandsjön och Sennan hyser gården flera trevliga inslag såsom välskötta skogar, vackra stenmurar och inslag av ädellövskog mm. Jakten är tillgänglig för ny ägare och tillgången på vilt är god. Ett stenkast från gårdscentrum finns även ett enkelt fritidshus. Från Hjärtaberget är det ca 35 km till Halmstad och ca 15 km till Oskarström.



## KURIOSA

Sennån har sin upprinning från Sandsjön vid Hjärtaberget och rinner norrut och vänder sedan söderut mot Karlstorp. Därefter passerar den Skavböke, där finns ett kapell vars interiör präglas av takmålningar som är utförda av konstnärer från Halmstadgruppen. Sennån flyter sedan vidare förbi Årnilt, Keddabygget och Virse Hatt och ansluter sig slutligen till Nissan i Sennan.

Text: Tea Helgesson





## BYGGNADER

På fastigheten finns ett gårdscentrum med tre byggnader varav, mangårdsbyggnad, brygghus och en ladugård. Bortom gårdscentrum finns dessutom ett enklare fritidshus.

## MANGÅRDSBYGGNAD

Byggnad uppförd 1901 i 1 1/2 plan med en mindre källare. Stomme av timmer på stenfot under tak med lertegel/plåt. Kopplade fönster och fasad med locklistpanel/eternit/träspån. Byggnaden är idag inredd som två separata lägenheter. Enkel standard och renoveringar/underhåll har skett löpande. Fiber finns ej indraget. Byggnadsyta ca 7 m x 12 m.

Lägenhet 1 med ingång på västra gaveln utgörs på första plan av kök och ett rum samt en nedgång till den mindre källaren. Dessutom hela övervåningen som består av ett stort allrum/hall och ytterligare ett rum. Torrdass finns i brygghuset. Köksspis samt kamin.

Lägenhet 2 med ingång på östra gaveln utgörs av två rum och kök. Samtliga utrymmen på första våningen. Torrdass finns i ladugården. Köksspis med bakugn samt öppen spis.

Enskilt vatten i form av grävd brunn. Avlopp saknas. Från kökssvask finns troligtvis endast stenkista.

Uppvärmning med direktverkande el samt fasta eldstäder  
Brandskyddskontroll gjord.

Kända fel: Vattenbrunnen har vid något tillfälle haft mindre tillgång på vatten. Anmärkning från sotaren på takstege mm. Detta löstes genom att sotning och besiktning sker med uppgång till skorsten inifrån byggnaden.







## LADUGÅRD

Byggnad uppförd 1882(enligt Gods & Gårdar) med regelstomme på stenfot under plåttak. Fasad med locklistpanel. El indraget. Inrymmer sedvanliga utrymmen såsom djurstall vagnslider och loge mm. Dessutom finns här torrdass med förråd för norra lägenheten.

Byggnadsyta ca 20 m x 8 m.





## BRYGGHUS/VERKSTAD/TORRDASS

Äldre byggnad uppförd med regelstomme på stenfot under ett plåttak. Fasad med locklistpanel. Mindre källare. El indraget samt sjövatten.

Byggnadsyta ca 8 m x 5 m.



## FRITIDSHUS

Byggnad uppförd 1957 med regelstomme på stenfot under plåttak. Fasad med locklistpanel. Behov av underhåll. Byggnaden är uppförd före strandskyddsreglernas tillkomst och är därför helt lagligt uppförd.

Byggnadsyta ca 4 m x 4 m.

## TAXERINGSVÄRDE (2024 )

Tomt:	370 000 kr
Bostad:	342 000 kr
Skogsmark:	3 467 000 kr
Impediment:	114 000 kr
Ekonomibyggnad:	36 000 kr
<b>Totalt:</b>	<b>4 329 000 kr</b>

## AREALUPPGIFTER (enligt skogsbruksplan)

Skogsmark:	42,1 ha
Impediment:	24,4 ha
Hagmark/bete:	0,3 ha
Övrig mark/tomtmark:	1,3 ha
<b>Totalt:</b>	<b>68,1 ha</b>



## NUVARANDE DRIFTSKOSTNADER PER ÅR

Fastighetsavgift (2024)	5 340 kr
Försäkring	4 661 kr
Sotning 1 ggr vartannat år	750 kr
Sopor	0 kr
Väg	1 000 kr
El	2 585 kr
Summa:	14 336 kr

Driftskostnaderna avser nuvarande förhållanden och användande. Kostnaderna för ny ägare och ny användning kan komma att skilja sig från ovanstående. Vissa av kostnaderna har beräknats enligt schablon.

## INÄGOMARK

Inägomarken om 0,3 ha bedöms utgöras av hagmark/betesmark. Marken är tillgänglig för ny ägare.

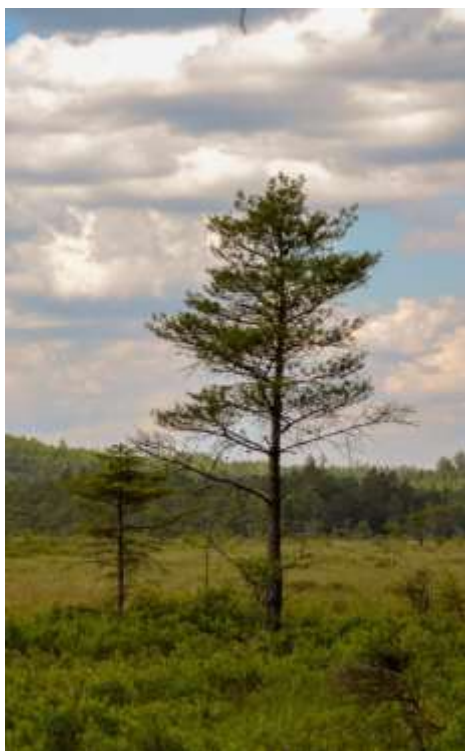
## JAKT OCH FISKE

Jakten är tillgänglig för ny ägare.  
Fiskrätt finns i Sandsjön och ett par kilometer nedströms i Sennån.

## NATUR- OCH KULTURVÄRDEN

Det finns inga registrerade nyckelbiotoper enligt skogsstyrelsens inventering (skogens pärlor).  
Enligt riksantikvarieämbetets register finns inga lämningar registrerade.





---

## SKOG

Totala virkesförrådet uppgår till 6 216 m<sup>3</sup>sk. Medelbonitet 7,3 m<sup>3</sup>sk och trädslagsfördelning 26 % tall, 63 % gran och 11 % löv och ädellöv. Uppgifterna är hämtade från skogsbruksplan upprättad i maj 2024.

Planen har räknats upp med 1 års tillväxt.

För närmare beskrivning, se utdrag av bifogad skogsbruksplan.



## SKOG (forts.)

Skogsbruksplanen är upprättad för att underlätta köparens besiktning av fastigheten. Säljaren lämnar inga garantier för angivna uppgifter i skogsbruksplanen. Köparen är själv skyldig att kontrollera skogen och skogsbruksplanen.



## **SAMFÄLLIGHETER, GEMENSAMHETS- ANLÄGGNINGAR**

Enligt fastighetsregistret framgår att fastigheten har andelar i en samfällighet och två gemensamhetsanläggningar.

Halmstad Karlstorp S:3, ändamål väg

Halmstad Karlstorp GA:1, ändamål väg

Halmstad Karlstorp GA:2, ändamål väg

Redovisningen kan vara ofullständig.

## **SERVITUT/ NYTTJANDERÄTTER**

Det finns inga servitut redovisade. Dock finns elledning.

Redovisningen kan vara ofullständig.

## **VINDKRAFT**

Det finns inga avtal om vindkraft på fastigheten. Dock finns uppförda verk väster om fastigheten ca 1,5 km bort från gårdscentrum.

## **INTECKNINGAR**

Det finns inga penninginteckningar uttagna på fastigheten.

## **BELÅNING**

Inga lån att överta.

## **FÖRVÄRVSTILLSTÅND**

Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk person.





## BESIKTNING

Utgångspunkten är att fastigheten förvärvas i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen för att trygga sig bör göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka kan säljaren inte göras ansvarig.

Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, åligger det köparen att gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt.

Denna beskrivning grundar sig på information från ägaren samt från myndigheter och offentliga register. Vissa uppgifter är endast ungefärliga. Förändringar kan ske under budtiden. För att vara uppdaterad kontakta gärna ansvarig fastighetsmäklare vid budtidens utgång.

En friskrivningsklausul kan komma att finnas med i köpekontraktet där säljaren friskriver sig från fel eller brister i Fastigheten.

## BETALNINGSVILLKOR

Köparen skall erlägga handpenning med 10 % av köpeskillingen vid köpekontraktets undertecknande. Resterande köpeskillning erlägges på tillträdesdagen.

## TILLTRÄDE

Tillträde snarast eller enligt överenskommelse.



## GDPR

Härmed upplyses om att SKOGSMARK i förmedlingsarbetet lagrar personuppgifter från intressenter, digitalt och i pappersform.

## FÖRSÄLJNINGSSÄTT

Fastigheten säljs genom slutna budgivning. Efter budtidens utgång har säljaren rätt att direkt acceptera något av buden eller att kalla de budgivare han/hon önskar till en efterföljande förhandling/auktion. Prisdé 8 500 000 kr. Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt.

## ANBUDESTID

Skriftligt bud märkt "Hjärtaberget" skall ha inkommit senast 2024-10-10.

Maila gärna: [mats.andersson@skogsmark.se](mailto:mats.andersson@skogsmark.se)  
eller

skicka till: Skogsmark, Centrumplan 4, 333 31 Smålandsstenar.

Det förutsätts att fastigheten har besiktigats och att finansieringen är klar innan bud lämnas.

## VISNING

Visning sker Torsdagen 26/9 kl 16.30-17.30. Föranmälan.

## VÄGBESKRIVNING

Se bifogade kartor.





## KONTAKTPERSON

Ansvarig fastighetsmäklare

Skogsmästare/ reg. Fastighetsmäklare, Mats Andersson

070-33 88 394, [mats.andersson@skogsmark.se](mailto:mats.andersson@skogsmark.se)

Uppgifter kan även lämnas av:

Skogsmästare/ reg. Fastighetsmäklare, Örjan Carlsson

070-33 88 349, [orjan.carlsson@skogsmark.se](mailto:orjan.carlsson@skogsmark.se)

## Bilagor

1. Ekonomisk karta
2. Fastighetsutdrag
3. Skogsbruksplan
4. Översiktskarta

---

# SKOGSMARK

Mats Andersson, 070-33 88 394, Örjan Carlsson, 070-33 88 349  
Centrumplan 4, 333 31 Smålandsstenar