

RESIDENCE



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



GÅRD MED EGEN STRANDLINJE OCH SJÖUTSIKT

FASTIGHETSMÄKLARE: MARTIN HARALDSSON

+46(0)70-910 86 22 | MARTIN.HARALDSSON@RC.SE

Ytterst välskött privat egendom med egen strandlinje mot Stensjön. Två bostadshus, carport, gårdsverkstad och maskinhall. Gården är belägen ca 30 min från centrala Göteborg med närhet till Landvetter flygplats.

Med egen strandlinje längs Stensjön ligger denna välskötta och högst privata egendom om ca 30 hektar i de lugna halländska skogarna, endast cirka 15 minuter utanför Kungsbacka. Vid ankomst till gårdscentrat välkomnas du av en stor trädgård där äppel- och plommonträd, bärbuskar och grönsaksland skapar en förtrollande miljö, och uppfarten till mangårdsbyggnaden kantas av de fina klassiska ekonomibygnaderna. Interiört erbjuder bostadshuset 200 välplanerade kvadratmeter med ett magnifikt ljusinsläpp från stora fönster med vacker spröjs och umgängesytor som förlängs ut på en generös altan. Överallt är utsikten mot vattnet bedårande. Här erbjuds bland annat ett platsbyggt Himlekök, två helkaklade badrum och gästtoalett samt genomgående stilren askparkett med

vattenburen golvvärme på båda plan. Intill mangårdsbyggnaden står ännu ett bostadshus som genomgått en omfattande renovering och tillbyggnad 2006, vilket möjliggör generationsboende eller uthyrning. Även verkstad och snickeri renoverades 2006 som tillsammans med ladugården, den isolerade snickeriverkstaden med industribelysning och carport samt varmgarage byggt 2008 kompletterar egendomen. Vid sjökanten finns ett äldre brygghus som idag används som enklare förråd, men kan enkelt omvandlas till en bastu med förmånligt sjöläge. Via samfällighet delas en avskild badplats med de närmaste grannarna. Jordbruksmarken sköts noggrant i egen regi, med ett starkt intresse från lantbrukare i trakten att arrendera om så önskas. .

Stockholm

08 - 662 68 00

Västkusten

031 - 774 10 00

Skåne

040 - 977 00 00







FASTIGHETSINFORMATION

ADRESS:	Rörsjövägen 11 43497 Kungsbacka	SERVITUT:	Förmån: Officialservitut Vattenledning, 1384-04/105.3 Förmån: Officialservitut Väg, 1384-98/154.1 Last: Avtalsservitut Teleledningar, D201800415022:1.1 Last: Avtalsservitut Trekammarbrunn Mm, 13-IM2- 73/7628.1 Last: Ledningsrätt Tele, 1384- 86/69.1 Last: Officialservitut Vattenledning, 1384-04/105.4 Last: Officialservitut Vattentäkt, 1384-04/105.2 Last: Officialservitut Väg I Samfällid Vägmark, 1384- 04/105.1 Last: Officialservitut Väg, 13- FJÄ-1217.1 Last: Officialservitut Väg, 13- FJÄ-1332.1
OMRÅDE:	Västkusten		
PRIS:	18 000 000 SEK		
AREAL:	29,8 ha		
FASTIGHETSBET:	Del av Kungsbacka Rörsjö 1:4		
TAXERINGSÅR:	2023		
TAXERINGSVÄRDE:	Beräknat 10 293 000 SEK, varav byggnadsvärde 5 896 000 SEK		
TAXERINGSKOD:	120 Lantbruksenhet, bebyggd		
PANTBREV:	3 st om totalt 3 400 000 kr		
VA:	Enskilt vatten och avlopp		
UPPVÄRMNING:	Bergvärme. Vattenburen golvvärme i mangårdsbyggnad, vattenburna radiatorer i vita huset. Vedpanna som reserv i vita huset..	GEMENSAMHETSANL:	Kungsbacka Jorred GA:1, GA:4, GA:5, GA:6, Ändamål: Vägar Samfällighet: Kungsbacka Fixhult S:1 Samfällighet: Kungsbacka Rörsjö S:1 Samfällighet: Kungsbacka Rörsjö S:2
DRIFTSKOSTNAD:	ca 70 470 SEK (sophämtning, slamsugning, vägsamfällighet, larm och gasol). Beräknad elförbrukning ca 31 000 kWh/år. Utöver detta tillkommer en kostnad för fastighetsavgift 19 050 kr		
ENERGIDEKL:	C och D	TILLTRÄDE:	Efter avslutad lantmäteriförrättning alternativt enligt överenskommelse.

Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	20,0	67,1
Impediment myr	0,0	0
Impediment berg	0,3	1
Inägomark	8,5	28,5
Linjer: väg/ledning/vatten	0,1	0,3
Övrig areal	0,9	3
Summa landareal	29,8	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd

Totalt

m3sk

3 216

Medeltal

m3sk per ha

161

	m3sk	%
Tall		
Gran		
Löv	567	18
Ädellöv	2 649	82
Contorta		

Naturvårdsvolym

m3sk





MANGÅRDSBYGGNAD

Byggnadstyp: 2-plansvilla

Byggår: 2005

Boarea: 210 kvm

Biarea: 90 kvm

Rum: 6 rum och kök

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Fasad: Träpanel

Fönster: Kopplade med spröjs

Yttertak: Betongpannor

Utv. plåtarbete: Målad plåt

Veranda, altan och uteplats i det mycket vackra och härdiga trädslaget Cumaru

Sol och vindstyrda markiser i 2 plan.

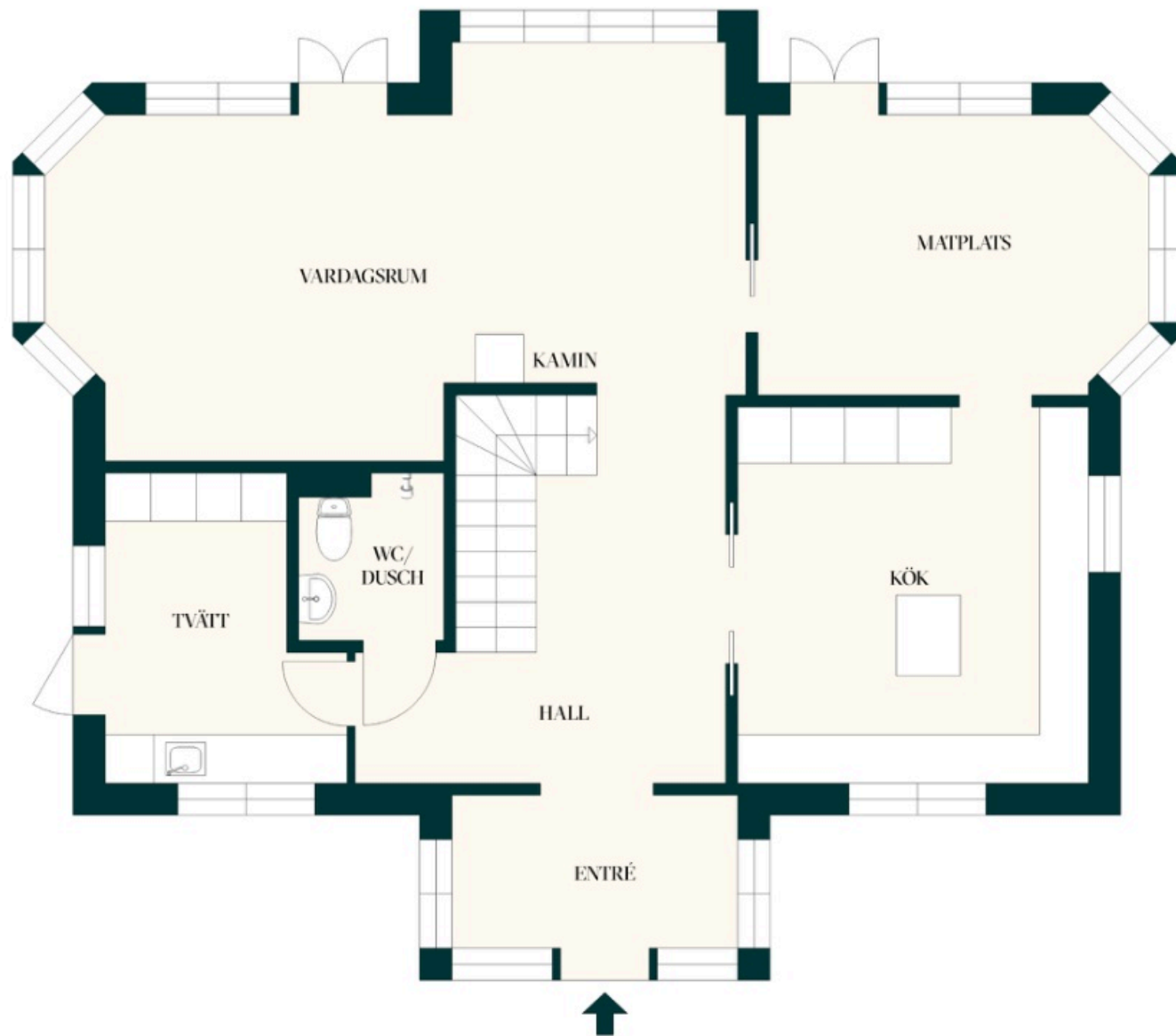
Platsbyggt badrum med kommod i Corian







ENTRÉPLAN



Med reservation för avvikelser.

ÖVRE PLAN

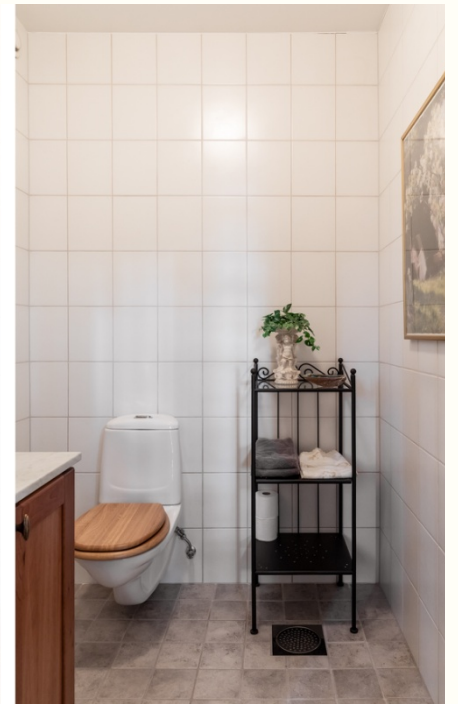


Med reservation för avvikelser.















VITA HUSET

Byggnadstyp: 1-plansvilla med källare

Byggår: 2006

Boarea: 100 kvm

Biarea: 100 kvm

Rum: 2 rum och kök

Bjälklag: Trä

Fasad: Träpanel

Yttertak: Betongpannor

Altan och trappa i Cumaru









ENTRÉPLAN



Med reservation för avvikelser.

KÄLLARPLAN



Med reservation för avvikelser.











SKOG

Skogsmarken består av lummiga lövskogar med stor andel äldre ädellövskog. Arealen uppgår till cirka 20 ha produktivt enligt nyupprättad skogsbruksplan av Skogspartner. Totalt virkesförråd beräknas uppgå till ca 3 200 m³sk, medelförrådet per hektar uppgår således till 161 m³sk.

NATURVÄRDEN/FORNMINNEN

Enligt Skogsstyrelsen finns en nyckelbiotop i kanten på bestånd 1. Det finns inga registrerade fornlämningar eller höga naturvärden. Se även skogsbruksplanen för mer information.

DELFÖRSÄLJNING

Gårdsskiftet är en del av den totala fastighetsförsäljningen som uppgår till ca 145 ha.

Den här delen erbjuds nu till försäljning som alternativ till helheten.

Lantmäteriansökan för avstyckning är inlämnad. Vid en delning av fastigheten kan tillträde ske först efter avslutad lantmäteriförrättning.



VINDKRAFT

Det finns inga pågående projekteringar av vindkraft som berör fastigheten. Intresseförfrågan har funnits men nuvarande ägare har avböjt.

JAKT

Synnerligen goda jaktmarker, direkt från farstuvisten, på framför allt rådjur, vildsvin, älg och sjöfågel samt sedvanligt småvilt. Markerna i anslutning till gården passar utmärkt för pyrschjakt och har alla förutsättningar att utvecklas vidare med anläggning av viltvatten och viltremisser för rough-shooting och andjakter. Jakten är tillgänglig för köparen på tillträdesdagen.

SJÖAR

Del i artrika Stensjön med möjlighet till fiske efter gös, öring, abborre, gädda och sik mfl.



VISNING

Skog och mark kan undersökas på egen hand, dock skall hänsyn visas till grannar, djur och eventuellt pågående jakt eller liknande. Tillgängligheten med fordon för allmänheten är begränsad med låsta vägbommar. Var god kontakta mäklaren inför besök för att få dessa upplåsta. Vid visnings av gården kontakta ansvarig mäklaren för enskild visning.

FRISKRIVNINGSKLAUSUL

Det åligger köparen att besiktiga fastigheten och därigenom försäkra sig om fastighetens gränser och skick. Informationen i denna beskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller kommande, i detta material ansvaras ej.

Ej heller ansvaras för händelser som ägaren eller Residence Fastighetsmäklari ej kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar. Ägaren eller Residence förbehåller sig rätten att ändra i beskrivningen, dess omfattning eller dess förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande. Denna beskrivning kan ej läggas till grund för talan enligt Jordabalken. Ett mer utförligt tekniskt material finns att tillgå efter förfrågan hos ansvarig fastighetsmäklare. Fastigheten kommer säljas med en s.k. friskrivning från dolda fel enligt Jordabalken.





Kungsbacka Rör sjö 1:4 (1)

Rör sjöåsen

Rör sjö

Liden

Hultabacka

Råd jupet

Rör sjöviken

FÅ JARED

JORRED

JORRED

Fornborg

Börsås

Martin Haraldsson

Martin Haraldsson har varit verksam som fastighetsmäklare sedan 2012, han är även utbildad jägmästare och efter tio år inom skogsindustrin och skogsförvaltning har han en gedigen erfarenhet av skogsfrågor. Han summerar nu tjugo år inom skogs- och fastighetsbranschen. Martin är idag en av de mest kompetenta mäklarna på jord- och skogsfastigheter i Sverige.

+46(0)70-910 86 22 |
MARTIN.HARALDSSON@RC.SE



OM RESIDENCE CHRISTIE'S

Genom våra lokala kontor i såväl Stockholm, Skåne som Västkusten arbetar vi primärt med större innerstadsvåningar och villor i de mest attraktiva områdena samt sjöställen och slott/gårdar i mellersta och södra Sverige.

Residence Fastighetsmäklari drivs genom true partnership, d.v.s. vi är alla delägare/partner vilket motiverar oss alla till ett lika starkt personligt engagemang i samtliga av företagets uppdrag. Detta för branschen unika samarbete mellan företagets mäklare, tillsammans med vårt samarbete med

Christie's International Real Estate, ger dig som kund tillgång till detta segments absolut största kontaktnät, större tillgänglighet och en väsentligt högre servicenivå. Vi hoppas få möjligheten att hjälpa även dig med din bostadsaffär, varmt välkommen att kontakta oss.

ALLMÄN OCH VIKTIG INFORMATION

Residence Christie's förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

BUDGIVNING

Även om ett bud inte är juridiskt bindande vill vi alltid att du som budgivare har förutsättningar att genomföra en affär, därför kan vi i vissa fall begära in mer information runt just ditt bud. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav. Därav är vår rekommendation att parterna snarast möjligt efter avslutad budgivning/förhandling undertecknar köpekontraktet.

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 under processens gång. Det är säljaren som bestämmer till vem hen vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Under budgivningens gång kan säljaren välja att acceptera ett villkorat bud som inte redovisas till andra budgivare. Mäklaren följer då säljarens instruktioner om att inte framföra budet till övriga budgivare.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen. 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 en försäljning lämnas en budlista till säljare och köpare. Vill man av någon anledning vara anonym måste man inkomma med bud via juridiskt ombud. Vi vill understryka denna transparens så du som budgivare är medveten om att ditt namn med bud överlämnas till köpare och säljare.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan. Läs mer om budgivning och mäklarens skyldigheter på Fastighetsmäklarinspektionens hemsida (www.fmi.se).

FAST OCH LÖS EGENDOM

I köpet ingår normalt fastighets- och byggnadstillbehör medan lös egendom inte ingår. Om ett visst föremål nämns i mäklarens objektsbeskrivning, kan man normalt förutsätta att det ingår i köpet. Läs mer om fast och lös egendom på Fastighetsmäklarförbundets hemsida (www.fmf.se).

UNDERSÖKNINGSPLIKT OCH BESIKTNING

Som köpare av en bostad har du en omfattande undersökningsplikt, framförallt vid köp av fastighet. Även vid köp av bostadsrätt gäller det att undersöka vad du köper. Om du efter tillträdet upptäcker fel som du borde ha upptäckt vid en undersökning, kan du i regel inte göra dessa fel gällande mot säljaren.

Säljaren av en fastighet ansvarar som huvudregel för fel som fanns vid köpet och som köparen inte upptäckte eller borde ha upptäckt vid sin undersökning. Säljarens felansvar kan göras gällande i tio år vid fastighetsköp och normalt i två år vid bostadsrättsköp. Läs mer om undersökningsplikt och besiktning på Fastighetsmäklarförbundets hemsida (www.fmf.se).

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

STOCKHOLM

08-662 68 00

VÄSTKUSTEN

031-774 10 00

SKÅNE

040-977 00 00