

ÄLGTJÄRNSVÄGEN 12



Erik Olsson



Charmig
jordbruksfastighet i
lantlig idyll med
stall, maskinhall &
ekonomibyggnad.

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Privat läge med lantlig idyll
Stall och paddock
Maskinhall
Hundhall/verksamhetslokal

VÄLKOMMEN TILL ÄLGTJÄRNSVÄGEN 12

Fantastisk jordbruksfastighet där drömmar får plats att växa oavsett om det gäller familjeliv, hästverksamhet, entreprenörskap eller en kombination av allt! Här bor du lantligt och rofyllt med naturen som närmsta granne, samtidigt som du har bekvämt avstånd till både Hindås och Bollebygd med skolor, förskolor och service. Här finns allt du behöver - stall, paddock, maskinhall och en stor carport med högt i tak. Stallet med loge består av 3-4 boxar med indraget vatten samt en uppvärmd sadelkammare med tvättmaskin. I en av hagarna finns även ett skjul för lösdrift, vilket ger goda möjligheter till flexibel hästhållning.

Den nybyggda ekonomibyggnaden används idag som hundhall och är utrustad med värmepump för behaglig inomhustemperatur året runt. Här finns även ett garage på totalt ca 185 kvm, fördelat på ett varmgarage om ca 85 kvm med luftvärmepump, samt ett kallgarage om ca 100 kvm.

Bostadshuset från 1909 är ett charmigt och praktiskt enplanshus som varsamt renoverats och byggts till genom åren med omtanke för både funktion och karaktär. Här möts gammaldags charm och modern bekvämlighet i en trivsamt balans.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Cecilia Carlhson

073-373 89 68
cecilia.carlhson@erikolsson.se

Erik Olsson









HALL

Klinkergolv med golvvärme och väggar klädda med ljusmålad träpanel.

KÖK

Laminatgolv med golvvärme och tapetserade väggar. Köksinredning i ek från Marbodal med vitt kakel ovan bänkskivan i laminat. Den maskinella utrustningen består av kyl i fullhöjd (frys i fullhöjd finns belägen i tvättstugan), induktionshäll, fläkt (Gaggenau -2025), inbyggd ugn, inbyggd mikro samt diskmaskin (Miele -2017). Köket har gott om både arbetsytor och förvaringsutrymmen. Intill fönstret ryms ett matbord.

VARDAGSRUM

Parkettgolv med golvvärme och väggar klädda med ljus träpanel. Plats för soffgrupp och övrigt möblemang. En eldstad skänker värme och ljus. Från vardagsrummet nås bostadens altan.

SOVRUM 1

Parkettgolv med golvvärme och tapetserade väggar. En eldstad skänker värme och ljus.

SOVRUM 2

Parkettgolv med golvvärme och tapetserade väggar. En garderobsvägg med spegelskjutdörrar ger gott om plats för kläder och tillhörigheter.

SOVRUM 3

Heltäckningsmatta med golvvärme och tapetserade väggar.

BADRUM

Klinkergolv med golvvärme och helkaklade väggar. Här finns vägghängd wc, handfat med kommod, spegelskåp, dusch samt handdukstork. Badrummet har även bastu.

GÄSTTOALET

Parkettgolv och tapetserade väggar. Här finns wc, handfat och spegel.

TVÄTTSTUGA

Tvättstuga med groventré, utrustad med tvättmaskin (-2017) och torktumlare (-2010).

INGLASAT RUM

Isolerat uterum om ca 36 med trägolv och väggar med träpanel. Här ryms både matsalsgrupp och övrigt möblemang. En braskamin ger värme och ljus, här finns även luftvärmepump.

ÖVRIGA BYGGNADER

DJURSTALL FÖR HÄSTAR

Värdeår: 1980

Area: ca 60 kvm

Beskaffenhet: Normal

Indraget vatten samt en uppvärmd sadelkammare med tvättmaskin.

MASKINHALL/GÅRDSVERKSTAD

Värdeår: 2009

Area: ca 185 kvm varav ca 85 kvm uppvärmt med luftvärmepump.

Beskaffenhet: Normalt.

HUNDHALL/LOKAL FÖR VERKSAMHET

Byggår: 2020

Area: ca 90 kvm

Uppvärmning: Luftvärmepump

CARPORT

Byggår: 2024

Area: ca 86 kvm

Stor carport med ena delen om 3 meter i taköjd, resterande del 2,35 meter.

GÄSTHUS

Gästhus med kök, badrum samt ett sovrum.

MARK

SKOGSMARK

Areal: 1 ha

BETESMARK

Areal: 1 ha. Brukningsvärde: 30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt i området.







ADRESS:	Älgtjärnsvägen 12, 43898 Hindås
UTGÅNGSPRIS:	6 500 000 kr
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Bollebygd
ANTAL RUM:	4 rok varav 2-3 sovrum.
STORLEK:	128 kvm + 34 kvm
BYGGNADSTYP:	Enplansvilla
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Jordås 1:28
DRIFTSKOSTNADER:	60 855 kr/år varav el 44 500 kr/år, VA 1 300 kr/år, vägavgift 1 000 kr/år, renhållning 3 800 kr/år, näravgift för fiber 1 560 kr/år samt försäkring 8 695 kr/år.
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	10 074 kr/år
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
NUVARANDE ÄGARE:	Carl-olof Raymond Pettersson, Margareta Helena Pettersson











BYGGÅR:	1909
TAXERINGSVÄRDE:	3 469 000 kr varav byggnadsvärde 2 769 000 kr, värdeår 1959, taxeringsår 2023
TAXERINGSKOD:	120, Lantbruksenhet, bebyggd
	TAXERINGSENHETER
	Ekonomibyggnad
	Taxeringsvärde: 211 000 kr
	Småhusmark
	Taxeringsvärde: 700 000 kr
	Betesmark
	Taxeringsvärde: 27 000 kr
	Ekonomibyggnad
	Taxeringsvärde: 183 000 kr
	Småhusbyggnad
	Taxeringsvärde: 1 586 000 kr
	Skog
	Taxeringsvärde: 62 000 kr
PANTBREV:	Totalt 1 180 500 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2025-09-30
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	120 kWh/kvm och år
ENERGIFÖRBRUKNING:	19 000 kWh/år
FÖRSÄKRINGSBOLAG:	Länsförsäkringar
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund
STOMME:	Trä
FASAD:	Trä
FÖNSTER:	3-glas energiglas
YTTERTAK:	Plåt
VA:	Eget vatten, djupborrad brunn. Eget avlopp, trekammarbrunn.
UPPVÄRMNING:	Bergvärme, luftvärmepump, tre eldstäder.
VENTILATION:	Frånluftsfläkt i badrum och tvättstuga samt ventiler i alla rum.
UTEPLATS:	Stor altan, delvis takbeklädd, i sydvästligt läge med jacuzzi.

INTERNET/TV:

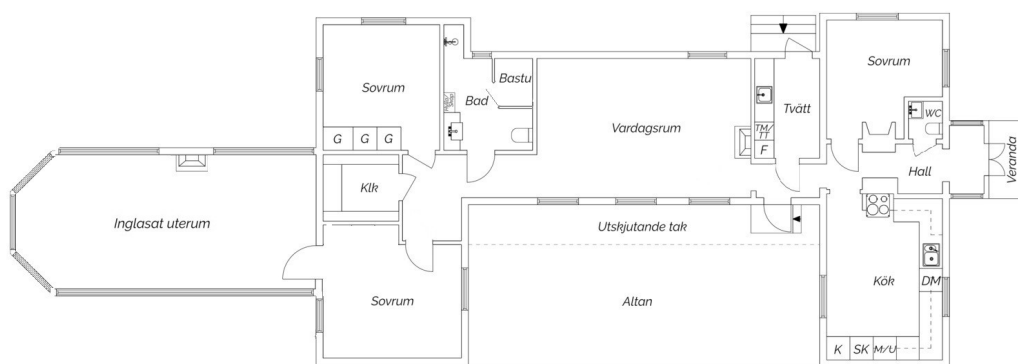
TV och bredband via fiber till Telia via Ömmern-Östra Nedsjöns fiber.

PARKERING:

Parkering i garage, carport samt på gårdsplan.



PLANRITNING



Planritning är en skalenlig.

Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



ErikOlsson

Välj med omsorg

Det är viktigt att välja mäklare med största omsorg. Vi finns här för att svara på alla frågor om dagens bostadsmarknad och hur man kan tänka för att öka sina chanser för en lyckad bostadsaffär.

Kontakta din lokala mäklare för att ta reda på hur du kan göra en riktigt god affär.

0771-551 000

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostaden eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

KOMMUNAL AVGIFT

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga

ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditonsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditonsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och öve lämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärfas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i kallare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är 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. Köparen ska dock 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

ERIK OLSSON FASTIGHETSFÖRMEDLING AB

Organisationsnummer 556517-8216, Sveavägen 147, 113 46 Stockholm. Telefon: 0771-551 000, anknytning till personuppgiftsombudet.

VIKTIG INFORMATION

och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta 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 ska 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 s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska 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 vatten och avlopp, elinstallationer, 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, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas 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 åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åbe ropa villkoret och också noga beakta de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). 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. 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 ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren 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 upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner

publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklar-företaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrent utsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostads-marknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklar-företaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Sector Alarm

I samarbete med Sector Alarm erbjuder vi deras bästa nykundserbudande med larm. Mäklar-företaget får en ersättning på 500 kr per förmedlad person som är intresserad av tjänsten.

Erik Olsson

Hemvägen 19 44139 Alingsås 077 155 10 00 mail@erikolsson.se