

Listed

BY OWNER



## Bössgård 116

**Län**  
Halland

**Kommun**  
Falkenberg

**Typ**  
Gård

**Byggnadsår**  
1935

**Tomtarea**  
29484 m2

**Boarea**  
302 m2

**Utgångspris**  
2 995 000 kr

## Lantligt boende med två bostäder, naturskönt läge och stora möjligheter!

Välkommen till denna fastighet i natursköna omgivningar utanför Ullared, en fastighet för dig som söker ett projekt med stora möjligheter och drömmer om att skapa ett personligt boende i lantlig miljö.

Här erbjuds ett större bostadshus från 1935 med generösa ytor och en tilltalande takhöjd (2,5 m i bottenplan och 2,35 på övre plan) vilket skapar en härlig känsla av rymd. Fastigheten har en charmig grundkaraktär och tidstypiska detaljer, men är i behov av renovering. För rätt köpare finns här en fantastisk möjlighet att förädla och återställa bostaden till sin fulla potential och skapa ett hem helt efter egna önskemål och visioner.

På fastigheten finns även en separat lägenhet med möjlighet till uthyrning, generationsboende eller verksamhet, vilket skapar extra flexibilitet.

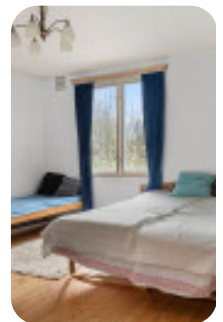
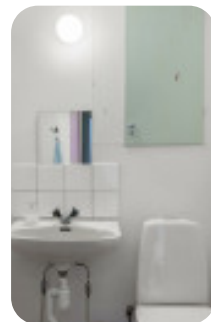
Utomhus väntar en stor och naturskön miljö med trädgård innehållande olika fruktträd, vinbärs- och krusbärsbuskar samt perennrabatter med gammaldags blommor. Genom fastigheten rinner en bäck som skapar en rofylld och idyllisk känsla. Här finns även fina beteshagar och gott om utrymme för djurhållning, odling eller andra lantliga intressen.

Läget erbjuder ett rikt djurliv och en fantastisk närhet till naturen – här är vilt och naturupplevelser en naturlig del av vardagen.

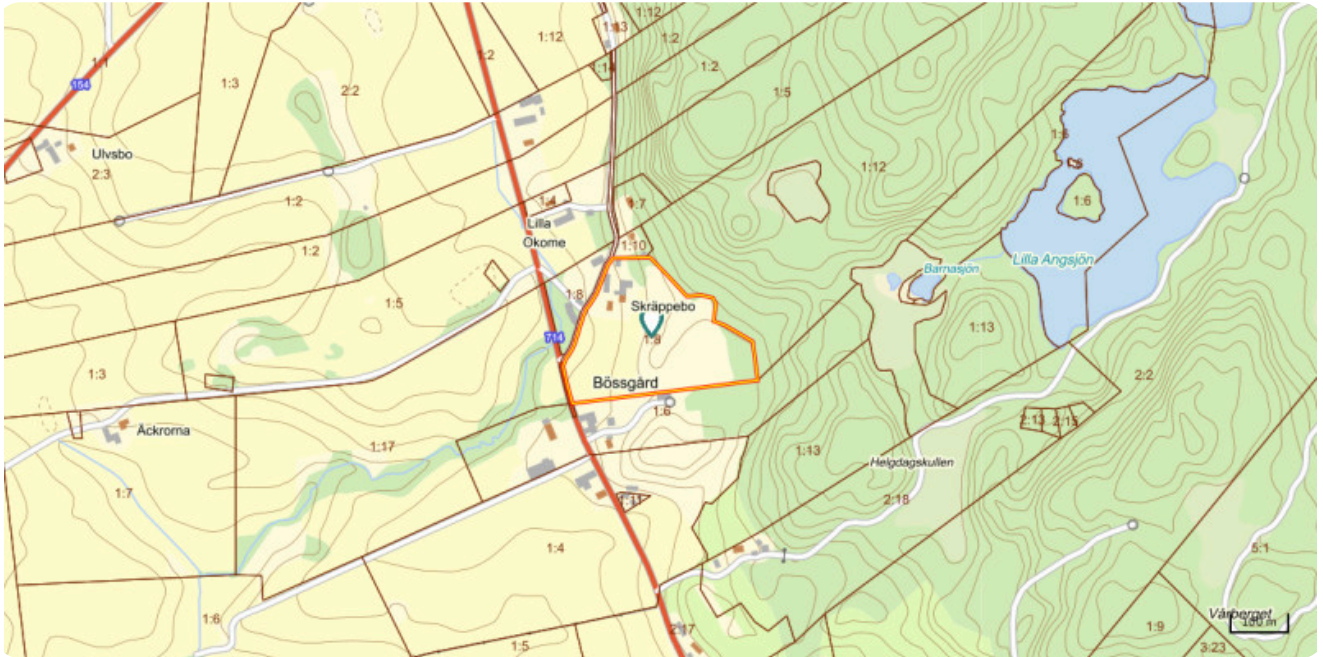
Fastigheten är belägen i ett lugnt och lantligt område med busshållplats endast cirka 100 meter från fastigheten. I Okome finns bland annat förskola, lågstadium, veterinär, bilverkstad och bygdegård, vilket bidrar till ett levande och trivsamt närområde. Samtidigt nås Ullared och dess serviceutbud inom bekvämt avstånd.

För dig som söker ett renoveringsprojekt med stor potential i vacker lantlig miljö finns här en möjlighet att skapa något alldeles eget.

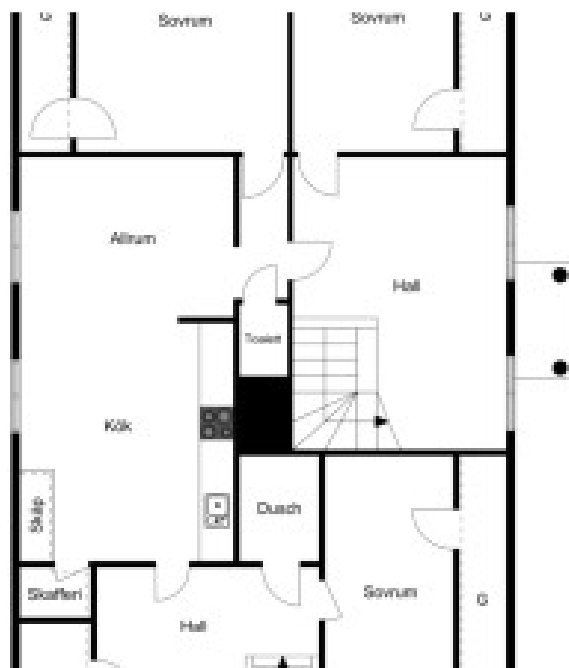
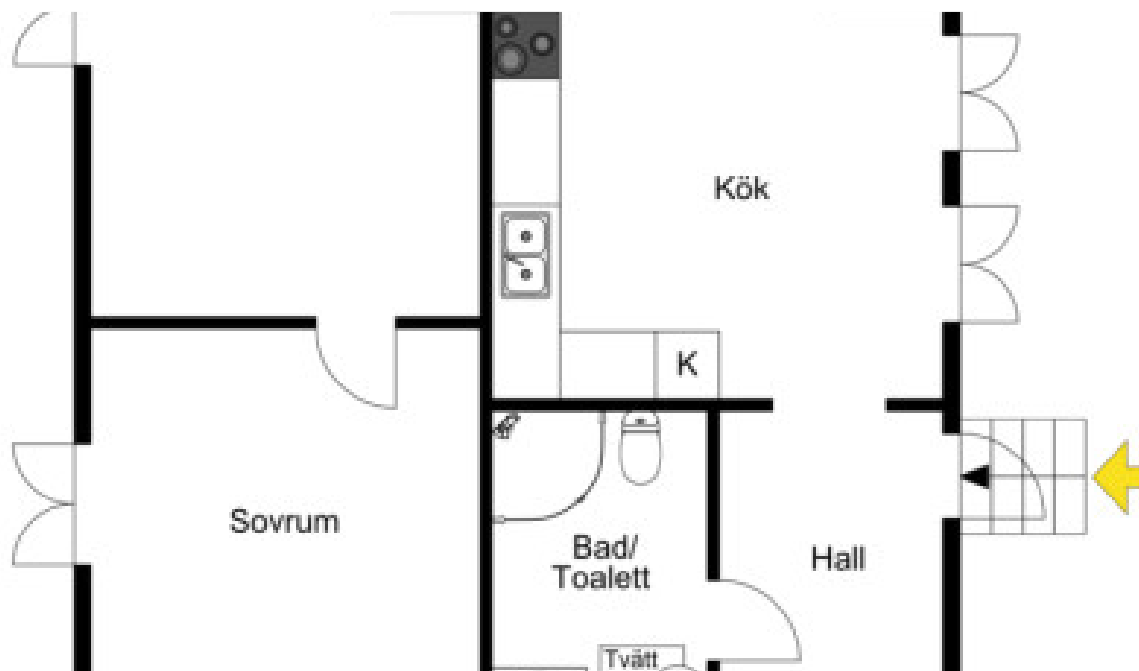
 Välkommen



# Fastighetskarta



# Planlösning



# Rumsbeskrivning

---

HUVUDBYGGNAD DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

## ENTRÉPLAN

HALL (ingång vid husets kortsida)

Mindre och praktisk hall med anslutande utrymme för klädförvaring. Härifrån nås köket samt trappan vidare upp till övre plan.

## KÖK

Stort och hemtrevligt kök med gott om plats för matgrupp som skapar en naturlig samlingspunkt i hemmet.

Köket erbjuder generösa arbetsytor och goda förvaringsmöjligheter samt är utrustat med spis/ugn, kyl och frys.

Här finns även en äldre vedspis som bidrar med charm och karaktär.

## BADRUM

Badrummet har utrustats med badkar, wc och handfat. Nås från köket.

## KONTORSRUM

Mindre rum beläget mellan kök och vardagsrum som lämpar sig väl som arbetsrum, läshörna eller hobbyutrymme. Härifrån nås även en klädkammare/förråd som erbjuder praktisk förvaring.

## VARDAGSRUM

Ljust och rymligt sällskapsrum med fönster i två väderstreck som skapar ett fint naturligt ljusinsläpp. Här finns gott om plats för soffgrupp och övrigt möblemang, vilket gör rummet till en trevlig plats för umgänge och avkoppling.

## SOVRUM 1

Rymligt sovrum med goda möbleringsmöjligheter och plats för dubbelsäng samt tillhörande möblemang.

HALL (huvudingång, ingång vid husets framsida)

Pampig och välkomnande hall med fin rymd. Härifrån nås två av bostadens sovrum samt vardagsrummet.

Trappa leder vidare upp till övre plan.

## SOVRUM 2

Sovrum i bra storlek med plats för säng, skrivbord och förvaringsmöbel.

## ÖVRE PLAN

### HALL

Hall med garderob, Ingång till sovrum, badrum samt kök.

BADRUM: Badrum med dusch, wc och handfat.

KÖK OCH VARDAGSRUM: Kök och vardagsrum i öppen planlösning som skapar en social och trivsamt yta.

Köket har äldre blå köksinredning med gott om förvaring och arbetsytor. Allrumsdelen erbjuder plats för

soffgrupp och mindre möblemang. Äldre vedspis som ger köket karaktär.

#### TOALETTRUM

Toalettrum som är utrustat med wc och handfat.

#### SOVRUM 3,4 och 5

Tre likvärdiga sovrum med goda möjligheter för familj, gäster eller hemmakontor. Rummen erbjuder plats för säng, skrivbord och förvaring.

HALL: Övre hall med öppen känsla som knyter samman våningsplanet på ett praktiskt sätt.

#### LÄGENHETEN SOM KAN HYRAS UT DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

##### FÖRRÅDSRUM

Entrédörren leder in till ett förrådsrum innan lägenhetens entré, ett praktiskt utrymme som även kan utvecklas för att skapa en mer ombonad entrémiljö.

##### HALL

Plats för ytterkläder och skor

##### BADRUM / TVÄTTSTUGA

Renoverat och funktionellt badrum med dusch, WC och handfat. Här finns även tvättmaskin och varmvattenberedare, vilket skapar ett praktiskt utrymme för vardagens behov.

##### KÖK

Trevligt planerat kök med goda förvaringsmöjligheter och plats för matbord. Ett funktionellt kök med bra arbetsytor.

##### VARDAGSRUM

Ljust och luftigt vardagsrum med två charmiga alkover som ger rummet karaktär. Kamin bidrar med extra värme och skapar en ombonad känsla.

##### SOVRUM

Trivsamt sovrum med vacker utsikt och plats för säng samt ytterligare möblemang efter behov.

# Övriga byggnader

---

Rymlig ekonomibygggnad med stor användningspotential och generösa ytor för både hobby, förvaring och verksamhet. Byggnaden erbjuder cirka 4 meter i takhöjd samt hög port, vilket skapar goda möjligheter för uppställning av flera fordon såsom bilar, maskiner eller annan utrustning.

I byggnaden finns ett kylrum med aggregat samt ett separat potatislager utrustat med fläkt – praktiska utrymmen som lämpar sig väl för förvaring eller mindre verksamhet.

På övre plan finns en större lokal som passar utmärkt för hobbyverksamhet, ateljé, förvaring eller annan användning. Här finns dessutom möjlighet att vidareutveckla ytan och skapa en mindre lägenhet efter egna behov och önskemål.

# Taxeringsuppgifter

---

Taxeringsenhet: 120 - Lantbruksenhet, bebyggd

Värderingsenhet: Åkermark

Areal: 1 ha

Taxeringsvärde: 91 kkr

Värderingsenhet: Betesmark

Areal: 2 ha

Taxeringsvärde: 67 kkr

Värderingsenhet: Ekonomibyggnad

Byggnadstyp: Maskinhall, gårdsverkstad mm, värdeår 1980-

Yta: 66 m<sup>2</sup>

Taxeringsvärde: 43 kkr

Värderingsenhet: Ekonomibyggnad

Byggnadstyp: Gårdslager för potatis, foder och liknande, värdeår 1980-

Yta: 152 m<sup>2</sup>

Taxeringsvärde: 116 kkr

Värderingsenhet: Ekonomibyggnad

Byggnadstyp: Gårdslager för potatis, foder och liknande, värdeår 1980-

Yta: 120 m<sup>2</sup>

Taxeringsvärde: 116 kkr

Värderingsenhet: Ekonomibyggnad

Byggnadstyp: Maskinhall, gårdsverkstad mm, värdeår 1980-

Yta: 280 m<sup>2</sup>

Taxeringsvärde: 35 kkr

Värderingsenhet: Småhusbyggnad

Bostadsyta: 220 m<sup>2</sup>

Nybyggnadsår: 1935

Taxeringsvärde: 840 kkr

Värderingsenhet: Småhusbyggnad

Bostadsyta: 82 m<sup>2</sup>

Nybyggnadsår: 1992

Taxeringsvärde: 521 kkr

# Gemensamhetsanläggningar

---

Beteckning: Falkenberg Halsestorp GA:1

Förvaltning: Bössgård-halsestorp-slätthults vägsamfällighet

Ändamål: Väg

## Förvärvstillstånd

---

Som köpare kan du behöva söka förvärvstillstånd hos Länsstyrelsen. För mer information, kontakta Länsstyrelsen.

Länk: <https://www.lansstyrelsen.se/halland/natur-och-landsbygd/information-till-verksamma-pa-landsbygden/forvarv-av-lantbruksfastigheter.html>

## Kostnader

---

### Fastighetsavgift

10425 kr / år

---

### Driftskostnader

- Elektricitet: 40000 kr/år  
- Inkl. uppvärmning. Förbrukning: 14000 kWh
  - Vatten/avlopp: 1600 kr/år  
- Avser slamtömning
  - Sophämtning: 1800 kr/år
  - Sotning: 1000 kr/år
  - Försäkring: 6500 kr/år
  - Samfällighet: 700 kr/år  
- Underhåll av samfällighetsväg
- 

**Total driftskostnad: 51600 kr/år**

## Säljarens upplysningar

---

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**  
Nej
- **Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?**  
Ja, Skorsten till externt pannrum är inte använd på ca 5 år så den ska ombesiktigas, vilket inte torde vara något problem.
- **Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.**  
Ja, Stora huset: ej tilläggsisolerat. Tak och fasad behöver renovering. Källar- och vindsfönster dåliga förutom två (källare) som är nyrenoverade. Ekonomibygnad: läcka i taket mellan skorsten och överhäng. Läcka i skarv mellan två delar av ekonomibygnad.
- **Har du uppmärksammat fel i vatten-, avlopp- eller elsystem?**  
Ja, Ny el behöver dras till det äldre garaget. Nytt elskåp på gården behöver installeras. Viss översyn av el i det stora huset.
- **Finns det egen brunn till fastigheten? Om ja, har mängden vatten varit bristfällig för normal konsumtion eller av dålig kvalitet?**  
Ja, Egen brunn som aldrig sinat, inte ens när det var djur här eller torra somrar. Vattnet är testat och godkänt. Dock finns en viss humushalt och vattnet är något aggressivt, så en vattenrenare kan installeras om så önskas.
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**  
Ja, Stora huset: 2012-2015: nytt sanitetsporlin av fackman. Tagit fram, slipat och oljat trägolv under gamla korkmattor. Färdigställt köket med ny eldragnings av fackman, kakling, målning, golvslipning, skåpmontering, installerat vitvaror av fackman. Renoverat/målat/ slipat ytskikt i fyra rum. Översyn av alla fönster på bottenplan och övervåning (19 karmar och ännu fler bågar) Murat på yttertrapporna. Lilla huset: 2014: utvändig reparation av tak av fackman, utvändig reparation och målning av fasad, 2021-2022: Helt nytt badrum med nytt sanitetsporlin och VV-beredare av fackman, alla ytskikt målade, alla fönster renoverade, Ny eldragnings, elskåp, separat elmätare, luft-luftvärmepump, ny kamin allt av fackman 2021: Nytt avlopp för hela fastigheten 2012 - 2025: Fortlöpande reparationer av allt möjligt.
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**  
Allt med vatten, värme, el och omfattande snickerier (t ex tak) är gjort av fackman. Dokumentation finns på allt.
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**  
Ja, Det är ett gammalt hus som inte fått någon egentlig renovering de senaste 40 åren, dvs mycket är original. Nuvarande badrum är från 80-talet. Allt är gammalt men fungerar än.
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**  
5+5
- **Har någon nyckel gått förlorad?**  
Nej
- **Finns det Parkslide på fastigheten eller i dess närhet? (Parkslide är en seglivad växt med mycket stark spridningskraft och liknar bambu till utseendet.)**  
Nej



# Detaljerad fakta

---

## Fastighetsrättslig information

- Taxeringsvärde: 2 024 000
  - Taxeringskod: 120
  - Taxeringskod beskrivning: Lantbruksenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 2 st, sammanlagt 700 000 kr
  - Gemensamhetsanläggningar / samfälligheter: BÖSSGÅRD S:1, S:7, GA:1
  - Rättigheter: Last: OFFICIALSERVITUT 1382-10/20.1 VÄG
- 

## Information om objektet

- Boarea: 302 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 113 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 2
  - Avlopp: Enskilt avlopp
  - Bekvämligheter: Eldstad, Fiber
  - Grund: Källare
  - Byggnadstyp: 1 plan, 2 plan med källare
  - Fasad: Trä
  - Fönster: Tvåglas
  - Parkering: Bilplats, Garage
  - Uppvärmning: Direkt-el, Vattenburen, Ved
  - Stomme: Stående kompakt tretumsplank, Trä
  - Tak: Plåt
  - Vatten: Enskilt vatten
  - Övriga utrymmen: Förråd, Källare, Vindsutrymme
  - Ventilation: Självdrag
-

# Hittat din bostad?

---

Om bostaden känns intressant, kontakta ansvarig mäklare för mer information gällande budgivning.

## Bra att veta om budgivning

Vid bud är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt kontrakt är påskrivet. Säljaren bestämmer villkoren och vem som får köpa.

Mäklaren agerar opartisk mellanhand och informerar alla budgivare om budhistorik.

Budgivare kan ha villkor med i sitt bud, t.ex. att de säljer sin egen bostad eller vill ha en besiktning.

Den vinnande budgivaren får en fullständig budlista med kontaktuppgifter.

## Ansvarig mäklare



### Lill Fornius

Reg. Fastighetsmäklare

073-537 73 77

[lill@listed.se](mailto:lill@listed.se)