



# Ulvereds Hjorthägn

Laholm



Foto: Dennis Johansson, Husfoto



Ulvered

# Fastighetsbeskrivning

Exklusiv naturdestination med restaurang, boenden och eventmöjligheter!

Mitt i Hallands stilla skogslandskap ligger en sällsynt möjlighet - en privat destination med fiskedammar, lodgeboenden och samlingsbyggnader skapade för retreat, konferens, naturupplevelser och exklusiva events. En plats där tystnaden, vattnet och den sammanhållna miljön skapar en upplevelse långt bort från vardagen.

Ulvereds Hjorthägn är en väl sammanhållen anläggning med flera dammar och stor markyta, den ligger väl avskild och erbjuder många bäddar, ställplatser för husbilar utrustade med el samt altandäck och gården har en färdig verksamhetsstruktur.

Den stora restaurangbyggnaden har plats för 100 matgäster, samtidigt som det erbjuds barhäng i den kompletta baren. Från restaurangen har man en härlig utsikt över hjortarna och fiskedammarna, en liten trappa upp och man finner en gårdsbutik med egen entré från gårdsplanen.

10 nybyggda stugor med sammanlagt 39 sovplatser bjuder alla på kök och duschrum med WC och egen uteplats. Tillsammans med övriga stugor/rum finns här totalt 56 sovplatser.

Ett sällsynt tillfälle för retreatföretag, glampingkedjor, eventbolag eller annan aktör verksam inom naturturism att finna sin bas i denna underbara miljö!

För mer information om nuvarande verksamhet se [www.ulvereds.se](http://www.ulvereds.se)

Välkommen att ta kontakt för mer information och möjlighet till visning.



**CHRISTIAN NILSSON**

Reg. mäklare  
+46 793-52 70 65  
christian@skanegardar.se

## Ulvered

- Laholm Ulvered 1:10 och 2:11
- Ca 35,9 ha mark
- Bostadshus ca 70 kvm
- Restaurang ca 260 kvm med tillhörande butiksdel ca 40 kvm
- Gäststugor, totalt 12 st
- Pris på förfrågan



## Fastighet

Laholm Ulvered 1:10 och 2:11

## Adress

Ulvered 107 + 108  
312 92 Laholm

## Ägare

Tommy Svensson

## Taxering

Taxeringsvärde	Ulvered 1:10	Ulvered 2:11
<i>Taxeringskod</i>	<i>120, 325</i>	<i>210</i>
Betesmark	1 044 000:-	-
Ekonomibyggnad	153 000:-	-
Tomtmark	168 000:-	114 000:-
Bostad	279 000:-	-
Hyreshusmark, lokaler	46 000:-	-
Hyreshusbyggnad, lokaler	310 000:-	-
<b>Summa</b>	<b>2 000 000:-</b>	<b>114 000:-</b>

120 Lantbruksenhet, bebyggd

325 Hyresenhet, lokaler

210 Småhusenhet, tomtmark

Areal enl. taxering	Ulvered 1:10
Betesmark	35 ha
<b>Summa</b>	<b>35 ha</b>

## Areal

Ulvered 1:10 35,3 ha (35 3031 kvm)

Ulvered 2:11 0,62 ha (6 200 kvm)



# Mark

## Betesmark/hägn

Totalt ca 35ha mark som är inhägnat. I hägnet gäller inte allemansrätten. Flera trevliga vatten och fiskeström för regnbåge, dessutom ingår fiskerätt i grannsjön. Viltslag i hägnet är kron- och dovilt samt mufflonfår. Vilt samt inventarier kan förvärfas separat enligt överenskommelse. I stort sett hela fastigheten är inhägnad och i hägnet strövar drygt 140 st dov-/kronhjortar och mufflonfår. I hägnet finns grill- och utsiktsplats under tak. EU-bidrag ca 30 000 kr/år

## Vatten

På fastigheten finns flera dammar och inplanterad regnbåge. Dessutom en fiskeström för de inbitna flugfiskarna. Till fastigheten hör även fiskerätt i angränsande Ulveredssjön med fiske på bl a gädda och abborre. Det pågår för närvarande ett EU-projekt som kommer att höja sjön 70 cm vilket också kommer att ge ett nytt vatten inom hägnet på ca 2,5 ha längst i öst. Tre mindre dammar med kräftor varav en barnfiskedamm med mindre regnbågsöringar som finns i anslutning till nya stugorna och ställplatserna. Det finns inga fornlämningar på fastigheten. Det finns inga nyckelbiotoper eller biotopskydd på fastigheten.







# Byggnader

## Bostadshus

Bostadsbyggnad från 1860-tal om ca 70 kvm inrymmande 5 rum och kök. Används som enklare uthyrning. Uppfört i en träkonstruktion på stengrund med fasad av trä under tak av tegel. Fönster av äldre kopplad tvåglasy. Uppvärmning via direktverkande el. Vatten via borrhälsbrunn och avlopp via trekammarbrunn med infiltration (dimensionerat för större verksamhet och boende). Planlösning: Hall, kök med matplats och vedspis, två allrum varav ett med kamin samt ytterligare en entré med hall. Övre plan inrymmer tre sovrum.



## Restaurang och butik

Restaurangbyggnad uppförd 2010 om ca 260 kvm med tillhörande butiksdel om ca 40 kvm. Ovanpå butiksdelen finns ett konferensrum för ca 15 personer (fr. 2000).

Alla byggnader har en trevlig utsikt över hjorthägnen och intilliggande dammar. Restaurangdelen inrymmer en unik matsal med plats ca 100 sittande gäster, bar, öppen spis samt toaletter och kapprum. Fullutrustat kök samt en väl dimensionerad ventilation- och klimatanläggning för både värme och kyla. Bergvärmepump från 2010 och vattenburen golvvärme. Uppförd i en träregelstomme, fasad av trä under tak av betongpannor.







## Slakt/styckning/kyl/frys/toalett och dusch

Ekonomibyggnad med en total byggnadsyta om ca 120 kvm inrymmande förråd, godkänt och välutrustat slakteri med styckrum samt både kyl- och frysrum. Slakteriet har kapacitet att ta hand om betydligt mer än gårdens egenproducerade vilt. Byggnaden inrymmer även toaletter och duschrum (gemensamt för gårdens gäster och ställplatserna).



### Gäststugor, 10 + 2 st

Tio stycken gäststugor byggda 2025 om ca 30kvm styck, som alla består av ett rum med pentrykök, separat duschrum med WC och handfat. I rummet finns 2 sängar samt en bäddsoffa. Totalt 4 sängplatser i varje stuga, förutom en av stugorna som är handikappanpassad och innehåller 3 bäddar. Alla stugor har egna altandäck i rillad trall. Värms upp av luft/luftvärmepumpar.

Två friliggande gäststugor från 2017 om 15 kvm vardera. Flyttbara. 2 bäddar per stuga.



### Rävgrytet, pub och övernattningsrum

Charmig stenbyggnad med en byggnadsyta om ca 25 kvm. Inrymmande pub för ca 30 gäster med sovloft på övre plan med fyra bäddar. Renoverat 1995. Tak av tegel.

### Hyresmark och Hyreshusbyggnad

Byggnad på ofri grund. Ägs av Laholms kommun och består av en kalkdoserare. Ingen hyra har utgått däremot så har även de egna dammarna kalkats som kompensation.

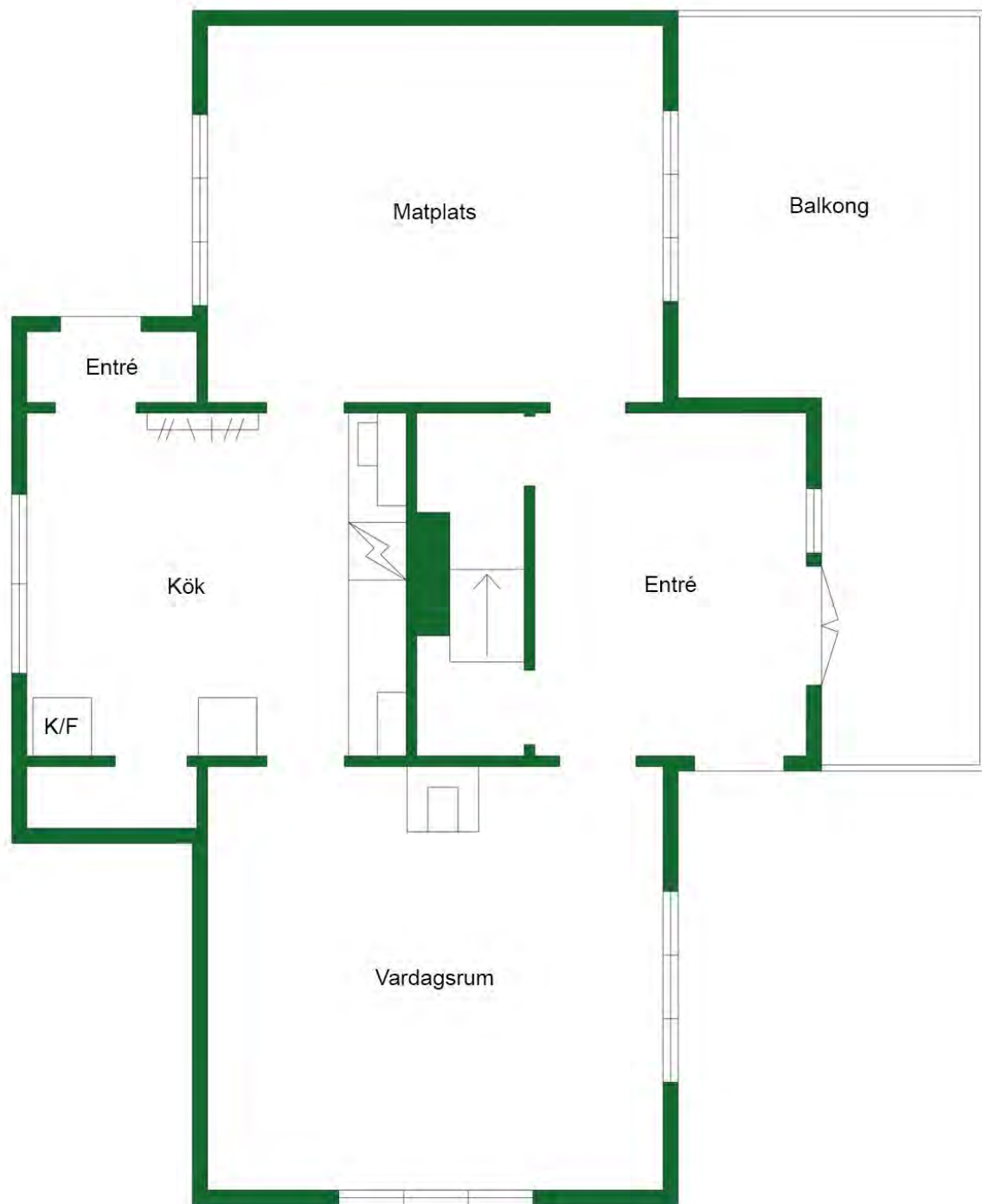
### Övrigt

Redskapsbod.

8 ställplatser för husvagn/husbil med tralldäck intill och förberett/bygglov för ytterligare 17 st platser.

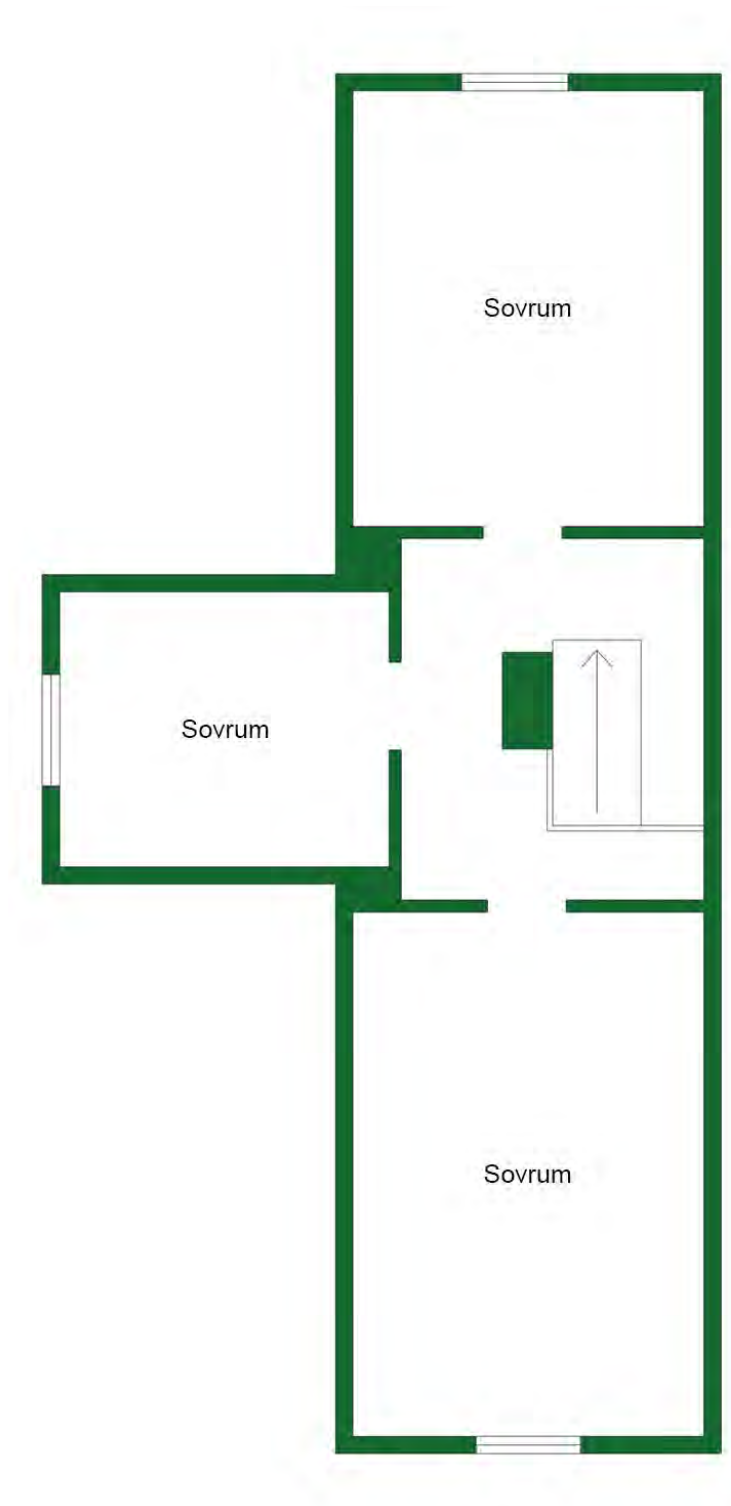


# Planritning Entréplan



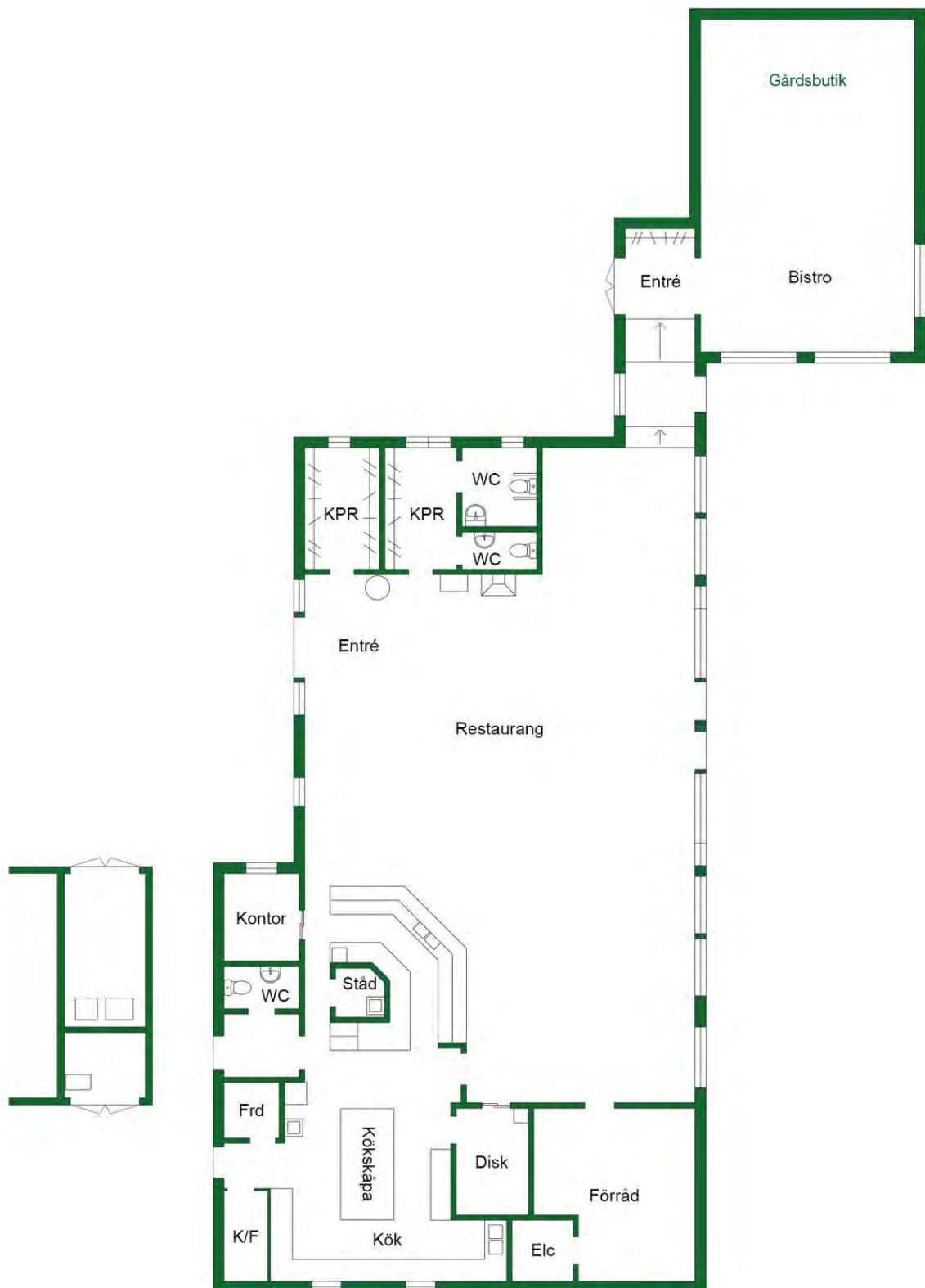
Viss avvikelse i planritningen kan förekomma.  
Skala och mått kan avvika från verkligheten.

# Planritning Övre plan



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

# Planritning Restaurang/butik



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

## Vatten/avlopp

Vatten från en djupborrad brunn som betjänar anläggningen. Godkänt enskilt avlopp, två st, för totalt 160 personer.

## Uppvärmning

Bergvärme (restaurangbyggnad)  
Luftvärmepumpar (de 10 nya stugorna)  
Elvärme (småstugorna, div rum samt bostadshuset)

## Energideklaration

Ej utförd

## Fiber

Finns installerat i byggnaderna. Även gäststugorna har egna separata wifi-nät. Utomhus-wifi vid ställplatserna. Wifi i restaurangen.

## Befintliga pantbrev

Ulvered 1:10	9 000 000:-
Ulvered 2:11 (skriftligt pantbrev)	3 000:-

## Andel i GA/samfälligheter

Laholm Ulvered S:2 samfällighet väg genom fastigheten och österut.  
Laholm Ulvered GA:1 gemensamhetsanläggning väg.

## Rättigheter och belastningar

Last Avtalsservitut väg D202100081094:1.1  
(Väg till förmån för Laholm Ulvered 1:9)  
Last Officialservitut skogstransport 1381-2022/114.1  
(Väg skogstransporter till förmån för Laholm Ulvered 4:1)

## Övrigt

Fastigheten är privatägd medan verksamheten bedrivs i aktiebolag. Inventarier, djur, restauranglager, webadress m.m. överlåtes enligt separat överenskommelse.

## Försäljning

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om fastighetens skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Fastighetsmäklaren uppmanar köparen i enlighet med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen att noggrant undersöka fastigheten innan ett förvärv. Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten.

Säljarna förbehåller sig fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under processens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

10 % av köpeskillingen erläggs som handpenning vid kontraktstecknandet. Resterande belopp erläggs på tillträdesdagen. En friskrivningsklausul kommer att finnas med i köpekontraktet där säljaren friskriver sig från fel eller brister i fastigheten.

## Tillträde

Enligt överenskommelse.

## Visning

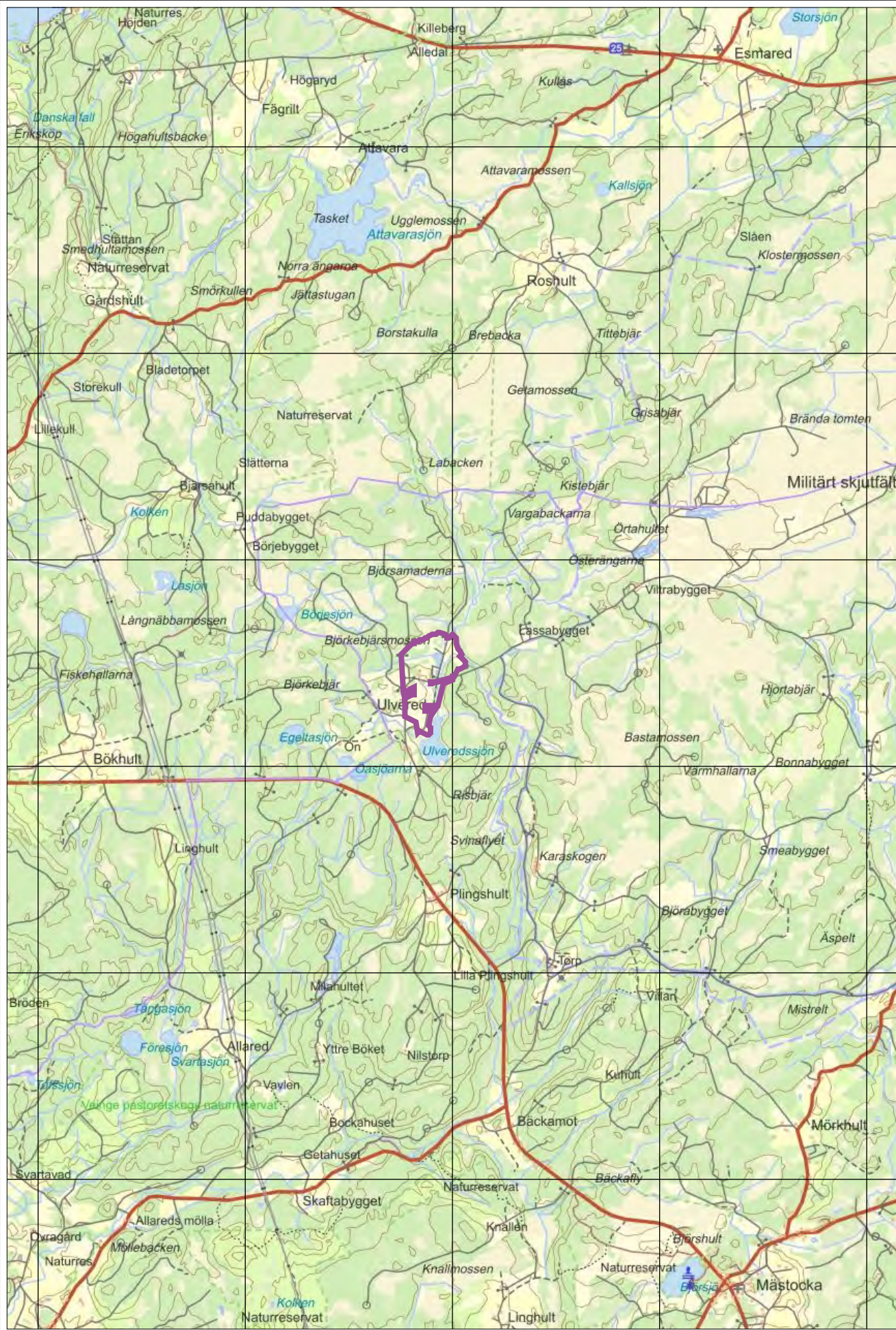
Visning enligt överenskommelse med Skånegårdar AB.

## Begärt pris

På förfrågan.









Skala 1:10000 (1 cm i kartan motsvarar 100 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM



Skala 1:5000 (1 cm i kartan motsvarar 50 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

# Juridisk information och undersökningsplikt

## Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med pga fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

## Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas

köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget 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. Å andra sidan ska köparen inte behöva under-

söka 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 och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning 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 i normalfallet skall 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 så kallad besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att

rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits skall 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 elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar med mera varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, det vill säga innan köpekontrakt undertecknas 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 åberopa villkoret och också noga beaktar 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. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köparenomgång. 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. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. 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. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbiset. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt 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 han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

### **Säljarens utfästelser**

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

### **Avtalsfrihet friskrivning**

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

### **Budgivning**

En förteckning över anbudsgivarna och samtliga lämnade bud kommer överlämnas till köparen. Säljaren förbehåller sig Fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under försäljningens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

### **Kontraktsskrivning**

När säljare och tilltänkt köpare kommit överens om köpeskillning och andra villkor för köpet, krävs att ett köpekontrakt upprättas och undertecknas av båda parter för att köpet ska bli bindande. I samband med att köpet blir bindande erlägger köparen normalt en handpenning om 10 procent av köpeskillingen till säkerhet för att köparen ska fullfölja köpet.

## **Din gårdsmäklare – gårdar, slott, lant- och skogsbruk**

#### **Lund (Huvudkontor)**

Bredgatan 25, 222 21 Lund  
046-19 04 40

#### **Kristianstad**

Stridsvagnsvägen 14, 291 39 Kristianstad  
044-253 16 35

#### **Jönköping**

Huskarnavägen 80, 554 54 Jönköping  
036-30 76 80

#### **Uddevalla**

Museigatan 2, 451 50 Uddevalla  
0522-190 41

#### **Falkenberg**

Torsholmsvägen 3, 311 50 Falkenberg  
0346-21 62 00





**Huvudkontor Lund** Bredgatan 25, 222 21 Lund, 046-19 04 40.  
**Kristianstad** Stridsvagnsvägen 14, 291 39 Kristianstad, 044-253 16 35.  
**Jönköping** Huskvarnavägen 80, 554 54 Jönköping. 036-30 76 80.  
**Uddevalla** Museigatan 2, 451 50 Uddevalla, 0522-190 41.  
**Falkenberg** Torsholmsvägen 3, 311 50 Falkenberg, 0346-21 62 00.



skanegardar.se