



Areal



IDALA GÅRD

— TRELLEBORG | 2,5 HA —

Vi delar gärna med oss av vår kunskap

Alla vi på Areal är utbildade inom jord eller skog med fötterna stadigt i myllan. Utöver fastighetsmäklare, mäklarassistenter eller auktoriserade redovisningskonsulter är vi allt från agronomer och lantmästare till skogsmästare, jägmästare, skogstekniker och skogsvetare. Under åren har vi haft förmånen att förmedla tusentals jord- och skogsbruksfastigheter. Varje egendom vi förmedlat och varje kund vi samverkat med har lett till nya erfarenheter, djupare insikt och vi har lärt oss en hel del på vägen. På så vis har vi över tid byggt upp en gedigen kunskap om hur vi finner den rätta vägen till en lyckad fastighetsaffär. Vi har även god kunskap om hur ekonomin på bästa vis tas om hand i ett jord- eller skogsbruksföretag. Den kunskapen delar vi gärna med oss av och det gör vi alltid med största tänkbara engagemang. Precis som du har vi ett brinnande intresse för jord- och skogsbruk, jakt, fiske, byggnader och kulturhistoria.



Hotell, restaurang och vinodling på Söderslätt

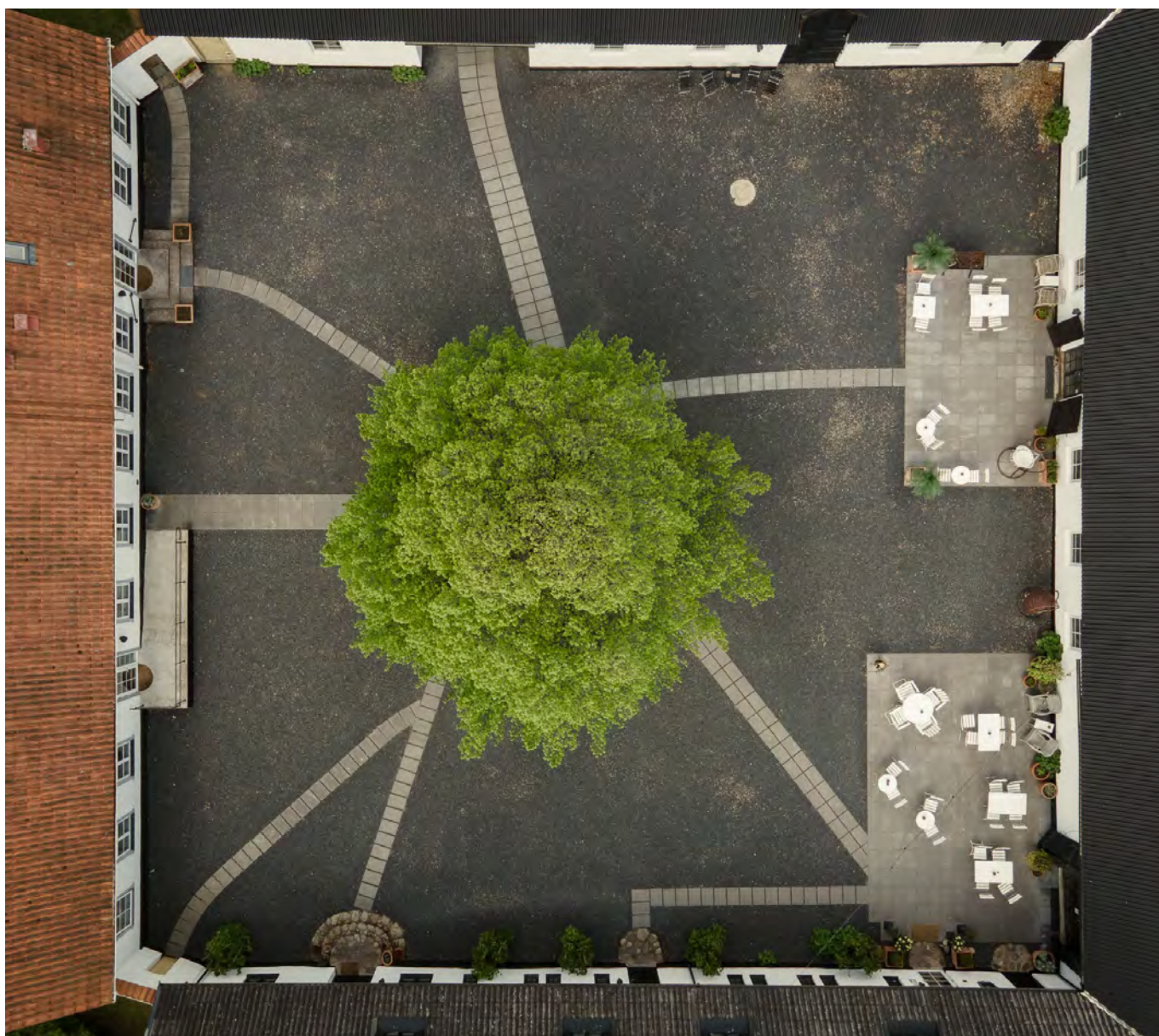
Här, på det böljande Söderslätt, finner du en plats som andas lugn, kvalitet och karaktär – ett lantligt paradis med närhet till Malmö, Lund, Trelleborg och Köpenhamn.

Den charmiga anläggningen rymmer 12 smakfullt inredda hotellrum, välrenommerad restaurang med flera matsalar, vinkällare, konferensrum och generösa sällskapsytor samt en privat lägenhet/bostad på ca 200m². Utanför väntar en parkliknande trädgård med pool, växthus, uteservering och en gedigen nylagd innergård – perfekt för bröllop, event eller avkopplande vistelser.

På gårdens ca 2,5 hektar finns även vinodling med ca 900 rankor, köksodling och kryddträdgård.

En fastighet med själ, atmosfär och stora utvecklingsmöjligheter – lika lämpad för fortsatt hotell- och restaurangverksamhet som för exklusivt privatboende, retreat eller destination inom mat, dryck och upplevelse.

Fastigheten kan överlåtas antingen genom att samtliga, eller 50 % av aktierna i Idala gård hotell och restaurang AB, förvärvas av köparen. Om 50 % av aktierna överlåts kommer en av de nuvarande ägarna att kvarstå som delägare, medan det operativa ansvaret för drift och verksamhet övertas av den nya ägaren.



Innehållsförteckning

Byggnader

Mark

Rättsförhållanden

Försäljningsförutsättningar

Kontaktuppgifter

Köparens och säljarens ansvar

Kartor





Byggnader

Mangårdsbyggnaden

F.d. mangårdsbyggnad som totalrenoverades 2009 och inreddes till hotell. Blev delvis renoverad i 2019 med nya isolerande treglasfönster och dörrar, även om-målat samtliga ytor, ny inredning med detaljer från Bolia och Ilva samt kvalitetsauktioner, nya madrasser, tv, fiber dragning m.m

Putsad tegel under tegeltak, kopplade fönster, cementplattor i hall och ekparkett i samtliga sovrum.

Bottenvåning

Entréhall med trappa till ovanvåning, sex smakfullt inredda dubbelrum – alla med egna helkaklade badrum. Linneförråd.

Ovanvåning

Familjerum med två sovrum, sällskapsrum, badrum samt vind/förråd med potential för ytterligare hotellrum ca 4-5.

Byggnadsarea ca 261 m² (ca 29 × 9 m).

Vattenburet system med jordvärme med slingor i åkermark om ca 600 m. Elburen golvvärme i badrum.

Östra längan

Bottenvåning:

Reception, två toaletter (varav en med ingång från innergården), trapphus med utgång mot köksträdgården. Servering/matsal med plats för ca 60 gäster, utgång till innergård och uteservering.

Fullutrustat restaurangkök med vedeldad ugn, vinkällare i anslutning till matsalen, samt flera serverings- och konferensrum samt lounge.

Privat bostad med exklusivt kök och badrum hel renoverat i 2019 med hög standard utöver det vanliga med marmordetlajer och svart ask på köket. Vardagsrum med kakelugn och matsal med utgång till privat trädgård i öster.

Ovanvåning:

Hall med toalett och förråd. Stort konferensrum med fransk balkong och plats för ca 40 gäster. Extra övernattningsrum för tex sommararbetare eller liknande, renoverat 2019.

Fyra hotellrum, varav tre dubbelrum och ett enkelrum, alla med egna helkaklade badrum (ett med balkong). Dessutom möjlighet för ytterligare 1 hotellrum med enkel konvertering och uppsättning av gipsvägg (det har tidigare varit ett hotellrum)

Privat bostad med stort magistätiskt sovrum med öppen eldstad, stor walkin garderob samt lyxig heltäckningsmatta. Ett extra sovrum med liten walkin garderob samt eget badrum med badkar.

Byggnadsarea ca 238 m² (ca 28 × 8,5 m).

Uppförd i putsad tegel med eternit- och tegeltak. Renoverad under 1970-talet och ombyggd ca 2008 för hotell- och restaurangverksamhet. Delvis renoverad 2019. Isolerglasfönster, tegel- och brädgolv.





Norra och västra längan

I norra längan ligger det tidigare ko- och häststall vilket är ombyggt till en fantastisk festsal med sittande del för 150 gäster i halva salen. I andra halvan, som är lika stor, finns plats för dansgolv, bar m.m. Den är renoverad i 2019, med nytt ytter- och isolerat innertak, fönster och dörrbyte samt betong golvläggning. renoverad igen i 2025 med uppdragning för el, vatten och avlopp för möjlighet till utbyggnad av toaletter men även möjlighet för nytt restaurangkök med ansluten ny fettavskiljare. Salen används vid bröllop och större evenemang.

Den västra längan rymmer häststallet vilket används som förråd. Genomkörsel/entré till innergården sammanbinder stallbyggnaden med före detta brygghus, pannrum och verkstad. Loft ovanvåning.

Byggnadsarea ca 820 m² (2 × 48 × 8,5 m).
Putsad tegel under cembrit tak (2019) samt delvis eternit.

Gårdsbutik

F.d. svinstall, idag gårdsbutik samt garage och förråd.
Tegel och betonggolv.

Byggnadsarea ca 112 m² (ca 15 × 7,5 m).

Övriga byggnader

Pool

Åttakantig pool med stenlagd uteplats, uppvärmd via luftvärmepump (2020). Belägen i trädgårdens sydvästra del. Samt spabad från 2021 med trädäck.

Växthus

Uppfört i stålstomme, cementplattor på golv, vattenutkastare. Byggnadsarea ca 18 m² (ca 3 × 6 m).

Orangeri

Fantastiskt orangeri från 2019 i gjutjärn med ca 0,9mm glasfönster. möjligheter för enkel uppvärmning året runt. Byggnadsarea ca 38 m² (ca 8,5 × 4,5 x 5,2 m).

Anslutningar

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Det finns även grävda brunnar vilka används för bevattning av trädgård/odling. Fiberanslutning finns.

Driftskostnader

El: 110 006 kWh (ink. rörelsedelen)
Vatten och avlopp: 29 144 kr
Försäkring: 52 662 kr



Mark

Tomt och trädgård

Till fastigheten kommer man via en vacker uppfartsväg kantad av pilevall för att sedan mötas av en stor hårdgjord parkering inramad av bokhäckar.

Lummig trädgård med uteservering,

Vinodling etablerad 2007 och 2010 med ca 800–900 rankor.

Bevattnad köks- och kryddträdgård.

Växthus, orangeri, park, pool samt en stor innergård.

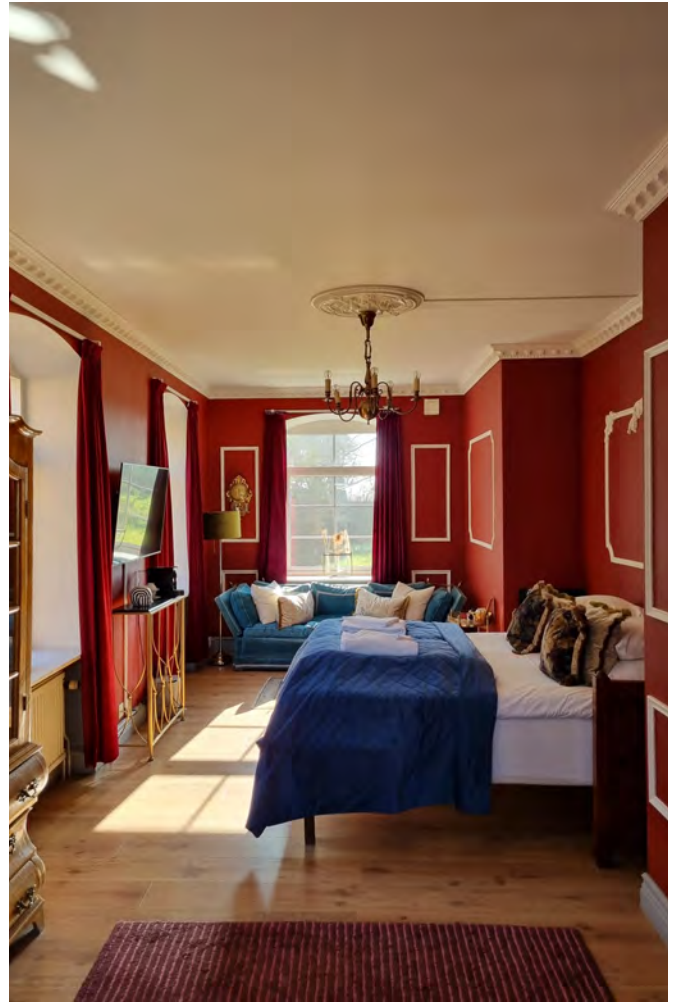
Fastighetsreglering

Del av fastigheten Trelleborg Idala 1:3 är under fastighetsreglering till annan fastighet. Efter förrättningen beräknas Trelleborg Idala ha en total areal om ca 2,5 ha.











— Rättsförhållanden —

Fastighet

Trelleborg Idala 1:3

Ägare

Idala gård hotell och restaurang AB

Areal

Areal enligt uppmätning på fastighetskarta: 2,5 ha

Beräknat taxeringsvärde uppgår till 6 428 000 kronor..

Inteckningar/lån

Dert finns uttagna pantbrev om totalt 8 640 000 kronor.

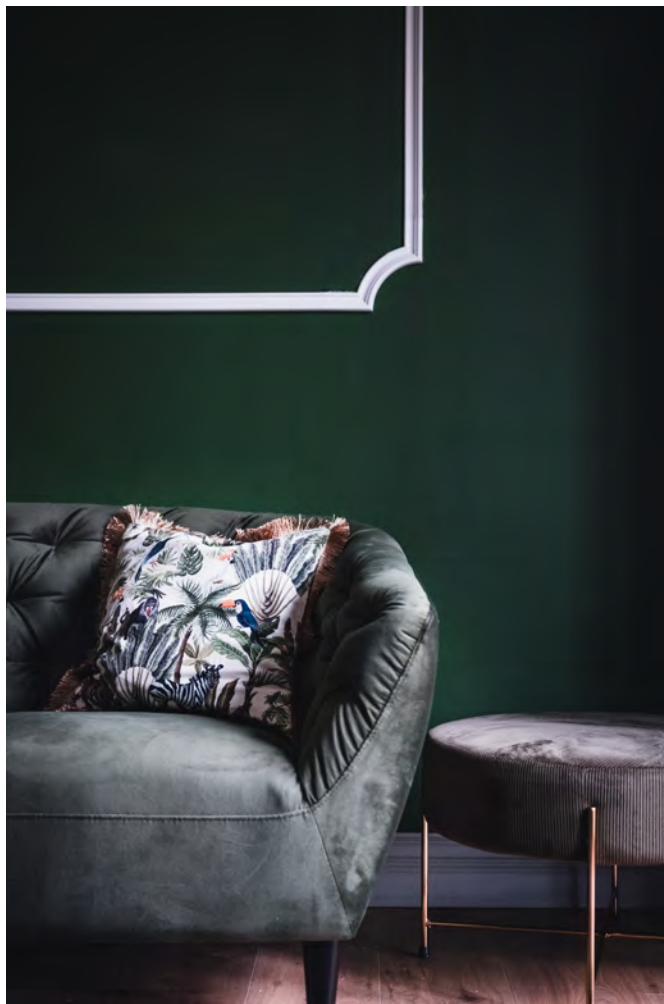
Inga lån finns i bolaget.

Rättigheter, last

Avtalsservitut: Elledning, Datakommunikation

Ledningsrätt: Kraftledning

Avtalsservitut: VA-Ledning



Försäljningsförutsättningar

Förfarande

Bolaget säljs i sin helhet genom att samtliga aktier i Aktiebolaget Idala gård hotell och restaurang AB förvärvas av en köpare. Således förvärvar köparen pågående verksamhet inklusive 2 anställda och inventarier.

Alternativt kan 50% av aktierna i Aktiebolaget Idala gård hotell och restaurang AB förvärvas. I detta fall kommer en av de befintliga ägarna att fortsätta som ägare. Dock övertas drifts- och verksamhetsansvar på den nya ägaren.

Fri prövningsrätt

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

Ett lämnat bud på fast egendom är inte bindande. Köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpehandling.

Villkor

Förutsättningarna för försäljningen framgår av denna beskrivning samt eventuell tilläggsinformation.

10 % av köpeskillingen erläggs som handpenning vid kontraktstecknandet. Resterande belopp erläggs på tillträdesdagen.

Undersökningsplikt/besiktning

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.

För vidare information om undersökningsplikt mm se bilagt informationsblad.

Köparen har undersökningsplikt avseende plan- och bygglovsbestämmelser samt eventuella vindkraftsetableringar i området.

Råd

Behöver du hjälp med skattefrågor, upprätta skriftlig boendekostnadskalkyl m m – kontakta ansvarig mäklare så får du hjälp.

Prisidé

Överlåtelsen sker med en prisidé om 16 mkr för det underliggande fastighetsvärdet inklusive inventarier.

För att bestämma det slutliga värdet av aktierna används sedvanlig beräkning med utgångspunkt från proformabalansräkning per avtalsdagen.

Hänsyn till eventuell latent skatt kommer ej att tas.

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse.

Visning

Privata visningar erbjuds och visning hålls av ägarna efter inledande kontakt med fastighetsmäklaren.





Information i denna beskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i detta material ansvaras ej. Ej heller för händelse som ägaren eller Areal icke kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar. Ägaren och/eller Areal förbehåller sig rätten att ändra beskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån de anser erforderligt, utan särskilt meddelande.

Copyright: Areal i Sverige AB, 2025 Text: Andreas Wahn Foto: Simon Weinberg
Layout: Areal © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Malmö

Ansvarig mäklare



Andreas Wahn

Agronom
Reg. fastighetsmäklare
0703202910
andreas.wahn@areal.se



Karl-Johan Hansson

Agronom
Reg. fastighetsmäklare
0727001670
karljohan.hansson@areal.se



Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick, budgivning mm

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 på grund av fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig.

Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte borde 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 svårtillgängliga utrymmen och områden av fastigheten. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fukt- och rötskador samt sättningar och andra skador i grunder på byggnader, vatten- och avloppsanläggningar, fastighetsgränser och virkesförråd, skador på växande skog, tillgång till skogsvägar, dränering av åkermark, maskinell utrustning i ekonomibyggnader, grundförhållanden mm.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudet taget 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 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 och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Köparen måste räkna med 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 ovan 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 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, dvs 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 återopa upptäckta fel och begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul.

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 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. 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 oederligt 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 förbisett. 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 utfästelse

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.

Information om budgivning

Ett bud (ibland används även benämningen anbud) är inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några

krav. Mäklaren skall ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren och det gäller även om ett bud lämnats på ett sätt som inte motsvarar det som bestämts. Det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte, inte mäklaren. Mäklaren ska informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren men också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

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. Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Säljaren behöver heller inte motivera sitt val av köpare. Vidare är säljaren inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

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. Som spekulant kan man inte heller räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

En fastighetsmäklare är skyldig enligt lag att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanter namn, kontaktuppgifter samt bud med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella villkor om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts.

ID-kontroll

ID-kontroll av köparen kommer att ske före köpehandlingens undertecknande med hänvisning till "Lag om åtgärder vid penningtvätt".

Upplysning om sk sidoverksamhet

Ansvarig fastighetsmäklare förmedlar annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB och erhåller för denna förmedling en ersättning enligt vad som föreskrivs på <https://www.hemnet.se/artiklar/guider/2021/02/19/forsaljningssamarbete>





