



Gård med Bullerbykänsla i Röke, Hässleholm

HÄSSLEHOLM GALTHULT 1:21, del av, lotten B

Skog & Lantbruk





Karl Olofsson

Jägmästare/fastighetsmäklare

072-5184050

karl.oloofsson@skogochlantbruk.se

Fakta

Fastighetstyp Lantbruk/livsstil

Pris 4 500 000 SEK

Pristyp Säljs via anbudsförfarande

Hässleholm Galthult 1:21 "B"

Verksamhets-/livsstilgård om 23 ha med fritt och naturskönt läge i Galthult mellan Västra Torup och Röke. Vålhallen och fortlöpande renoverat bostadshus om 5 rum och kök med bergvärmepump och vedpanna som ger god driftsekonomi. Äldre men välunderhållna ekonomibyggnader som bl a innefattar stall/loge/bilgarage/verkstad och vedförråd/drängastuga. Av marken består knappt 20 ha av åker/bete och drygt 2 ha skog. Tillfälle för den t ex vill ha möjlighet till djurhållning eller annan företagsverksamhet. Det finns möjlighet att förvärva ytterligare 36 plus 89 ha skog invid. Välkomna till Galthult!



Fastighetsbeskrivning

Fastighetstyp

Lantbruks-/livsstilsgård

Pris

4 500 000 SEK/hbj. Anbudsförfarande.

Fastighetsbeteckning

HÄSLEHOLM GALTHULT 1:21, del av, lotten B

Adress

Galthult 5259, 282 93 Röke

Vägbeskrivning

Från Röke och väg 24 kör söderut mot Västra Torup. Efter ca 2 km har du gården på höger sida vägen. Tag höger på mindre grusväg med vitt trästaket och kör in på gårdsplanen. Framme!

Om bygden

Röke är en aktiv by med idrottsföreningar och flera återkommande arrangemang såsom t ex sockengille. I byn finns skola F-6 och i grannbyn Hörja också en förskola. Trots lugnt och naturskönt läge är det bara 3 km till riksväg 24 för smidig vidaretransport till bl a E4:an och 21:an.

Bostadshus

Bostadshus i 1,5 plan. Torpargrund samt källare under del av huset. Byggt år 1929 enligt taxering men troligtvis flyttat från grannbyn i slutet av 1800-talet enligt uppgift. Fasad av träpanel och tak av betongpannor. Fönster 2-glas kopplade och 2-glas isolerfönster. Stomme av trä och bjälklag trä. Uppvärmning via TMV vedpanna och Nibe bergvärmepump (2011). Värmedistribution genom vattenfyllda radiatorer. Fortlöpande renoverat.

Boarea 148 m² + 37 m² biarea fördelat på 5 rum och kök. Vatten via grävd brunn och avlopp via trekammarbrunn med infiltration (från 2024, godkänd). God tillgång till vatten, enpersonshushåll. Dessutom extrabrunn för t ex utebevattning. Fiber finns indraget. Skorstenarna i tegel brandskyddskontrollerades i oktober 2025 utan anmärkning. Kopia på vattenprov från 2026 och sotningsprotokoll kan erhållas av ansvarig fastighetsmäklare.

Planlösning bottenvåning: Två entreér, kök med matplats, tre sovrum, sällskapsrum, tvättstuga, två badrum, tv-rum och mindre

veranda/uteplats på baksidan (se även planritning).

Planlösning källare: Källarnedgång med hall, förrådsutrymmen, skafferier och pannrum.

Planlösning ovanvåning: Kallvind hela ovanvåningen.

Driftskostnader

Uppskattade driftskostnader (enpersonshushåll) för år 2025:

El: 27 000 kr (Ca 10 000 kwh)

Slamtömning: 1 700 kr/år

Sopor: 3 600 kr/år

Försäkring bostad: 4 500 kr/år

Sotning: 1 000 kr/år

Summa: 37 800 kr

Välkommen att kontakta fastighetsmäklaren för boendekostnads kalkyl.

Stall/loge mm

Ekonomibyggnad i vinkel om ca 370 m² med fasad i puts och trä, tak av plåt. Delvis jord- och delvis betonggolv. El draget, vattnet bortkopplat. Norra flygeln f d kostall med äldre inredning och ca 2,3 m i innertak. Logdel i mitten med fri takhöjd och två portar. Östra flygeln med mindre verkstad och förråd (båda med trägolv) och bilgarage med fjärrport och betonggolv.

Vedförråd/drängstuga

Enklare ekonomibyggnad om ca 80 m² med fasad i trä och tak av eternit. Jord- och trägolv.

Övrigt

En enklare maskinhall och ett hönsbarnhus i sämre skick. Maskinhallen disponeras av jordbruksarrendatorn till arrendeavtalet upphör 2027-03-14.

Åker

Åkermark om ca 14 ha av normal beskaffenhet och skick. Arrende t o m 2027-03-14 då brukanderätten övergår till köparen. Det finns ett intresse för fortsatt arrende från närliggande gårdar.

Bete

Betesmark om knappt 6 ha av normal beskaffenhet och skick. Arrende t o m 2027-03-14 då brukanderätten övergår till köparen.

Skog

Skogsmark om ca 2,4 ha bestående av äldre löv och ädellövskog för vedfångst etc. Se även bilagda skogsuppgifter.

Jakt

Jakträtten övergår till köparen efter den 30/6 2027. Viltslag i området är bl a älg, rådjur och vildsvin. Eventuella kvarvarande torn tillfaller köparen.

Forn- och kulturlämning

Det finns registrerat en bytomt där gården ligger. Se även karttjänsten "Fornsök" på Riksantikvarieämbetets hemsida.

Naturvärden

Inga särskilda naturvärden finns registrerade på fastigheten.

EBH-kartan

EBH-kartan innehåller områden som är eller kan vara förorenade av pågående eller tidigare verksamhet och underhålls av Länsstyrelserna. På fastigheten finns inga sådana registrerade.

Lantmäteriförrättning

Fastigheten är under avstyckning vilken beräknas klar i början av år 2027. En köpare får vara medveten om och tolerera att arealuppgifterna kan slå några tiondels hektar upp eller ned för att erhålla en ändamålsenlig fastighetsindelning. Säljaren bekostar lantmäteriförrättningen. I lantmäteriförrättningen kommer tre officialservitut för väg att skrivas in till förmån för skogslotterna A och C enligt bilagd fastighetskarta. Skötsel och underhåll fördelas efter användning och slitage.

Parkslide

Det finns tre mindre bestånd Parkslide längst vägkanterna.

Fastighetsgränser

Inga gränsmarkeringar utöver de befintliga kommer att utföras. Med fördel används appen Min Karta från Lantmäteriet där man kan skriva in fastighetsbeteckningen och se var man själv och fastighetsgränserna är. Då flera sidor blir nya gränser p g a lantmäteriförrättningen får man även använda bilagd fastighetskarta som referens.

Energideklaration

En energideklaration kommer att tillhandahållas köparen.

Förvärvstillstånd

Inget förvärvstillstånd behövs för att förvärva fastigheten för privatperson/enskild firma. Utländska medborgare behöver s k GD-nummer och konto i svensk bank för att kunna förvärva fastigheten.

Besiktnings- och undersökningsplikt

En köpare har enligt Jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick. Spekulanter ges därför möjligheten att på egen hand eller med hjälp av konsult före köpet besiktiga marken. Byggnaderna undersöks i samband med någon av de anordnade visningarna. Uppgifterna i detta prospekt har enbart lämnats för att informera spekulanter och underlätta deras egen undersökning av fastigheten. De uppgifter som finns i prospektet är ungefärliga och kan normalt inte grunda köprättsligt ansvar. Observera att det kan finnas djur i hagarna, gängse hänsyn tages.

Visning

Visningstider läggs ut på internet som intressenter kan anmäla sig till. Anmälan sker via mäklarens hemsida.

Tillträde

Tillträde sker efter det att föreliggande lantmäteriförrättning vunnit laga kraft, preliminärt i början av 2027. Eventuellt kan gården hyras under förrättningstiden efter separat överenskommelse mellan säljare och köpare.

Prisidé

4 500 000 kr eller högstbjudande, anbud senast 15/10 2026. Använd gärna bifogad anbudsbblankett och maila till ansvarig fastighetsmäklare. Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt och att utan särskilt meddelande avsluta budgivningen.

Köpevillkor

Handpenning om 10 % erläggs i samband med köpekontraktets undertecknande. Då lantmäteriförrättningen utgör ett s k svävarvillkor deponeras handpenningen hos fastighetsmäklaren till lantmäteriförrättningsbeslut erhållits.

Städning

Bostadshuset överläts flyttstädat, ekonomibyggnaderna grovstädade.

Arealer

Areatyp: Skogsmark

Yta: 2,4 ha

Areatyp: Åkermark

Yta: 14 ha

Areatyp: Betesmark

Yta: 5,8 ha

Areatyp: Småhusmark

Yta: 0,1 ha

Areatyp: Övrigmark

Yta: 1,1 ha

Väg, kraftledning etc.

Total areal: 23,4 ha



Taxeringsvärde

Då fastigheten är under avstyckning är taxeringsvärdena för åker, bete och skog proportionerade mot arealen som ingår. Beräknat taxeringsvärde för år 2026 enligt följande:

Ekonomibyggnad: 324 000 kr

Småhusbyggnad: 1 074 000 kr

Betesmark: 240 000 SEK

Skogsmark: 280 000 SEK

Småhusmark: 193 000 SEK

Åkermark: 959 000 SEK

Summa: 3 070 000 kr

Typkod (preliminär)

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Rättigheter och belastningar

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING,
Avtalsservitut Väg, Avtalsnyttjanderätt
OMRÅDE.

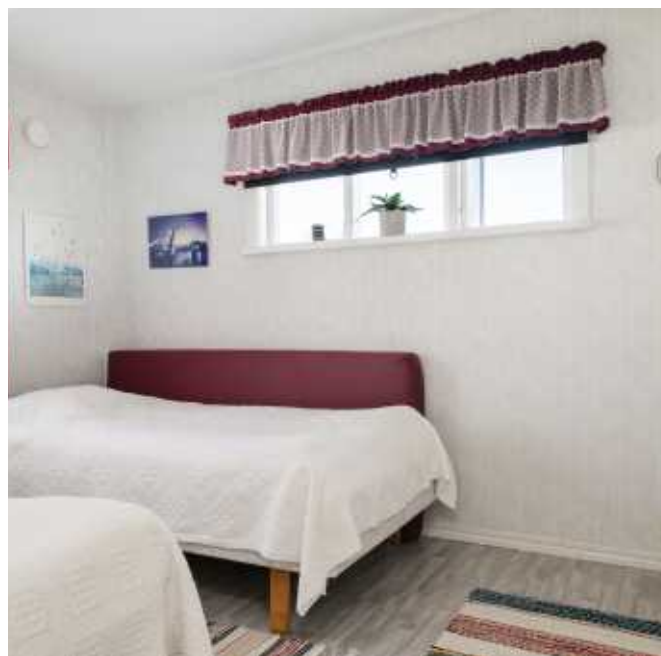
Nuvarande ägare

Märta Berntsson db













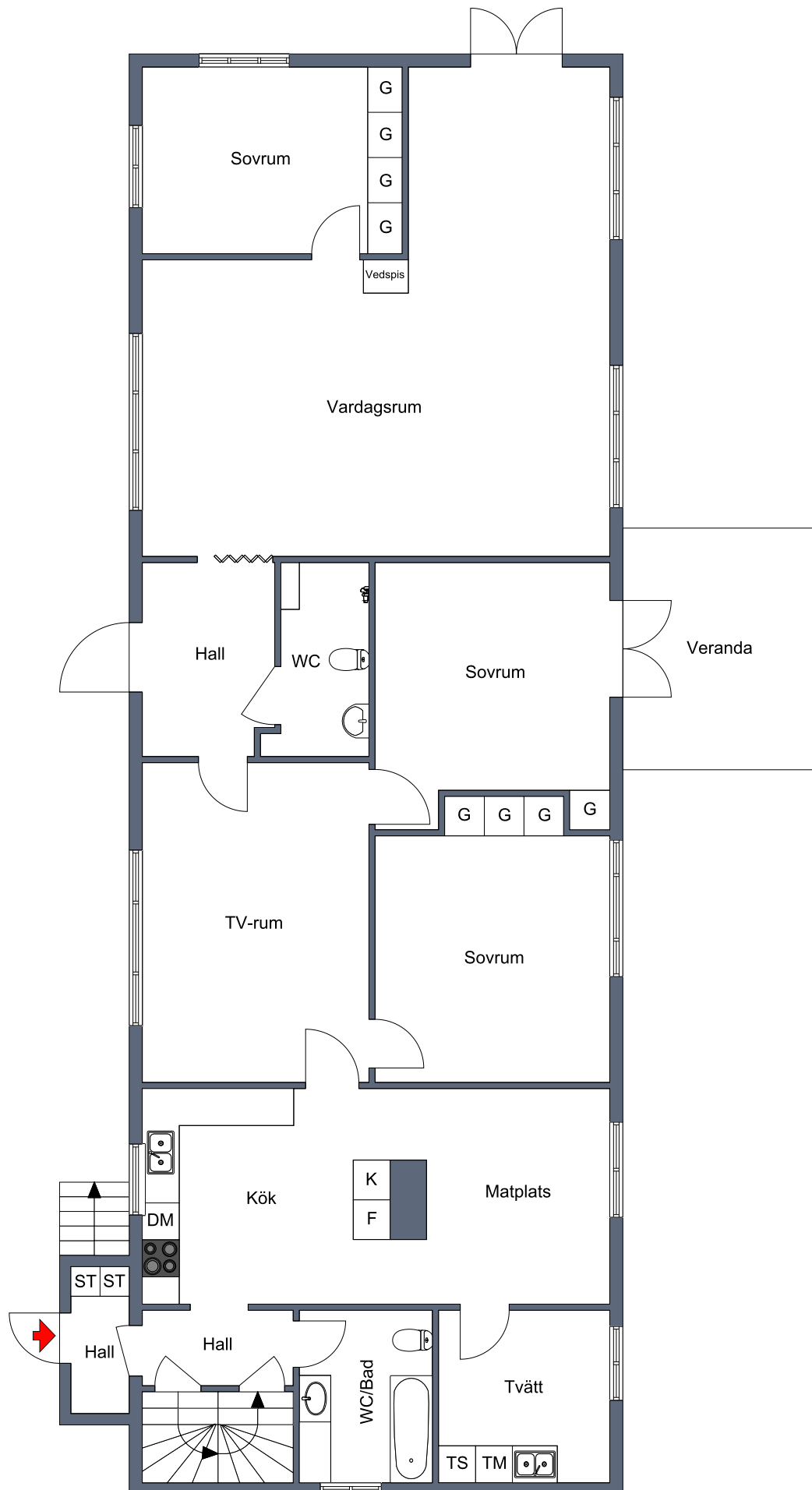








Bottenvåning



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

SKOGSKARTA

Plan Galthult 1:21 B
Församling Röke
Kommun Hässleholm
Län Skåne län
Planen avser 2026 - 2035
Planläggare -
Utskriftsdatum 2026-08-06



Symboler

- Boningshus
- Byggnad
- ↓ Inäga
- > Sammanbockning

Linjer

- Ägoslag
- Fastighet
- Kraftledning
- Allmän väg
- Huvudväg

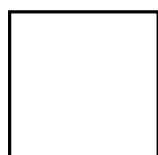
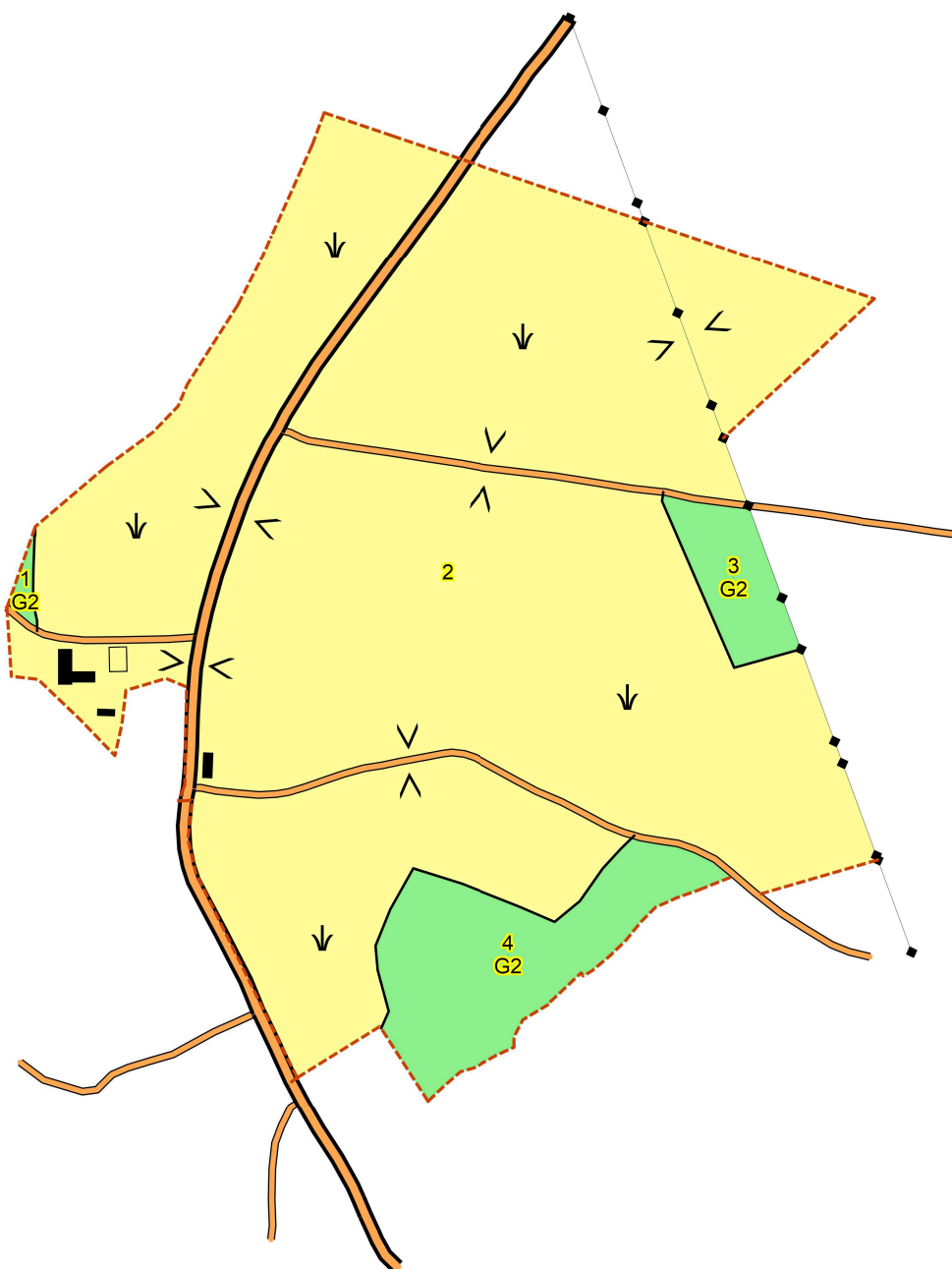
Huggningsklass

- Gallringsskog

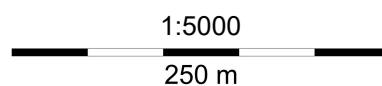
Ägoslag

- Inägomark

mot Nedre Galthult



= 1 Hektar

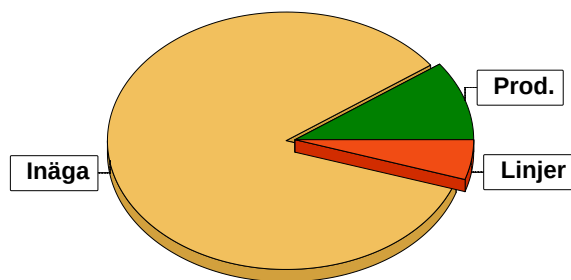


Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	2,4	10
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	19,8	85
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	1,2	5
Annat	0,0	<1

Summa landareal	23,4
Vatten	0,0



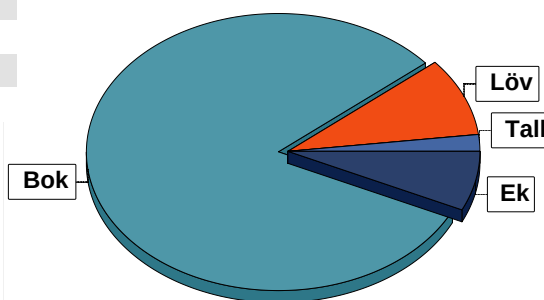
I den produktiva arealen ingår:
- ädellövskog med 2,3 ha

Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Tall	12	2	0,1
Löv	46	9	0,2
Bok	446	82	1,9
Ek	38	7	0,2

Medeltal

m³sk per hektar	226
-----------------	-----



Bonitet

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m³sk per ha	5,6
-------------	-----

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-08-05 +
10 år beräknad med hänsyn till
föreslagna åtgärder

m³sk per år	12
-------------	----

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	0
Gallring	40
Totalt under perioden	40

Förväntad tillväxt första växt-
säsongen

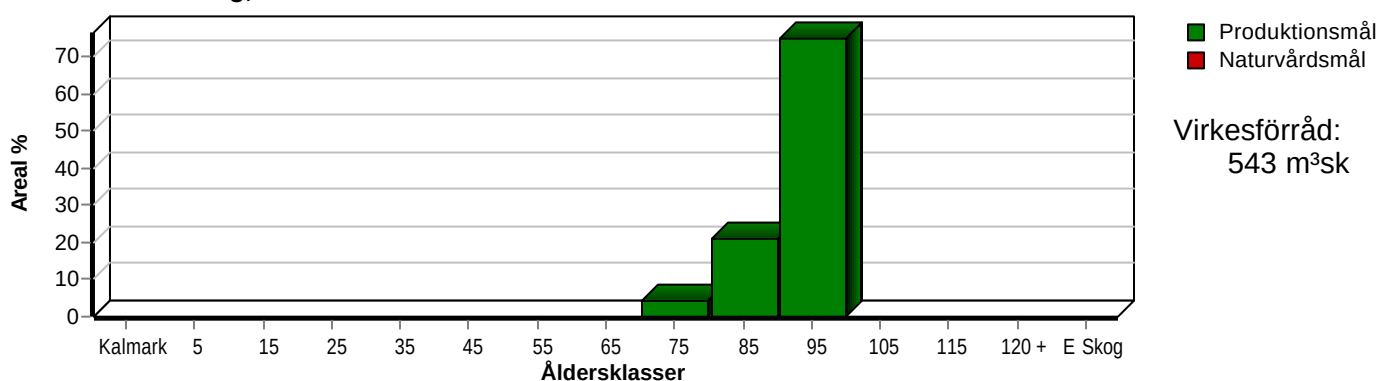
m³sk	13
m³sk per ha	5,4



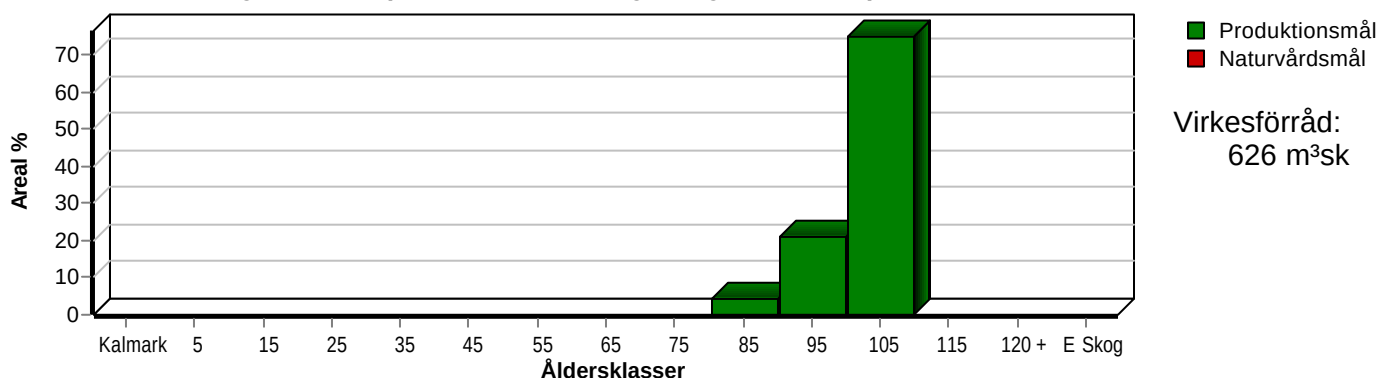
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Bok %	Löv %	Ek %	Tall %
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39								
40 - 49								
50 - 59								
60 - 69								
70 - 79	0,1	4	20	200		40		60
80 - 89	0,5	21	140	280	100			
90 - 99	1,8	75	383	213	80	10	10	
100 - 109								
110 - 119								
120 +								
Lågprodskog(E)								
ÖF/Skikt								
Summa/Medel	2,4	100	543	226	82	9	7	2

Arealfördelning, aktuell



Arealfördelning, om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs)



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Bok %	Löv %	Ek %	Tall %
Kalmark K1								
K2								
Röjningsskog R1								
R2								
Gallringsskog G1								
G2	2,4	100	543	226	82	9	7	2
Föryngrings- avverknings- skog S1								
S2								
S3								
Lågproducer- ande skog E1								
E2								
E3								
Överstånd/Skikt								
Summa/Medel	2,4	100	543	226	82	9	7	2

Kalmark

K1 Obehandlad kalmark

Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.

K2 Behandlad kalmark

Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

R1 Plantskog

Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.

R2 Ungskog

Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

Gallringsskog

G1 Normal gallringsskog

Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).

G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

S1 Skog som kan föryngringsavverkas

Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.

S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas

Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.

S3 Skog i föryngringsbar ålder

Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

Lågproducerande skog

E1 Restskog

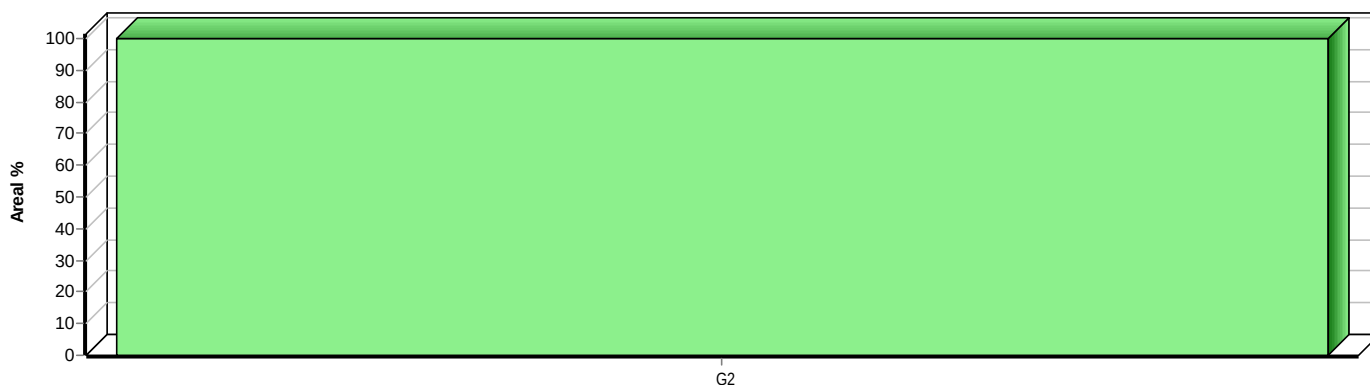
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.



Avdelningsbeskrivning

Skifte: B

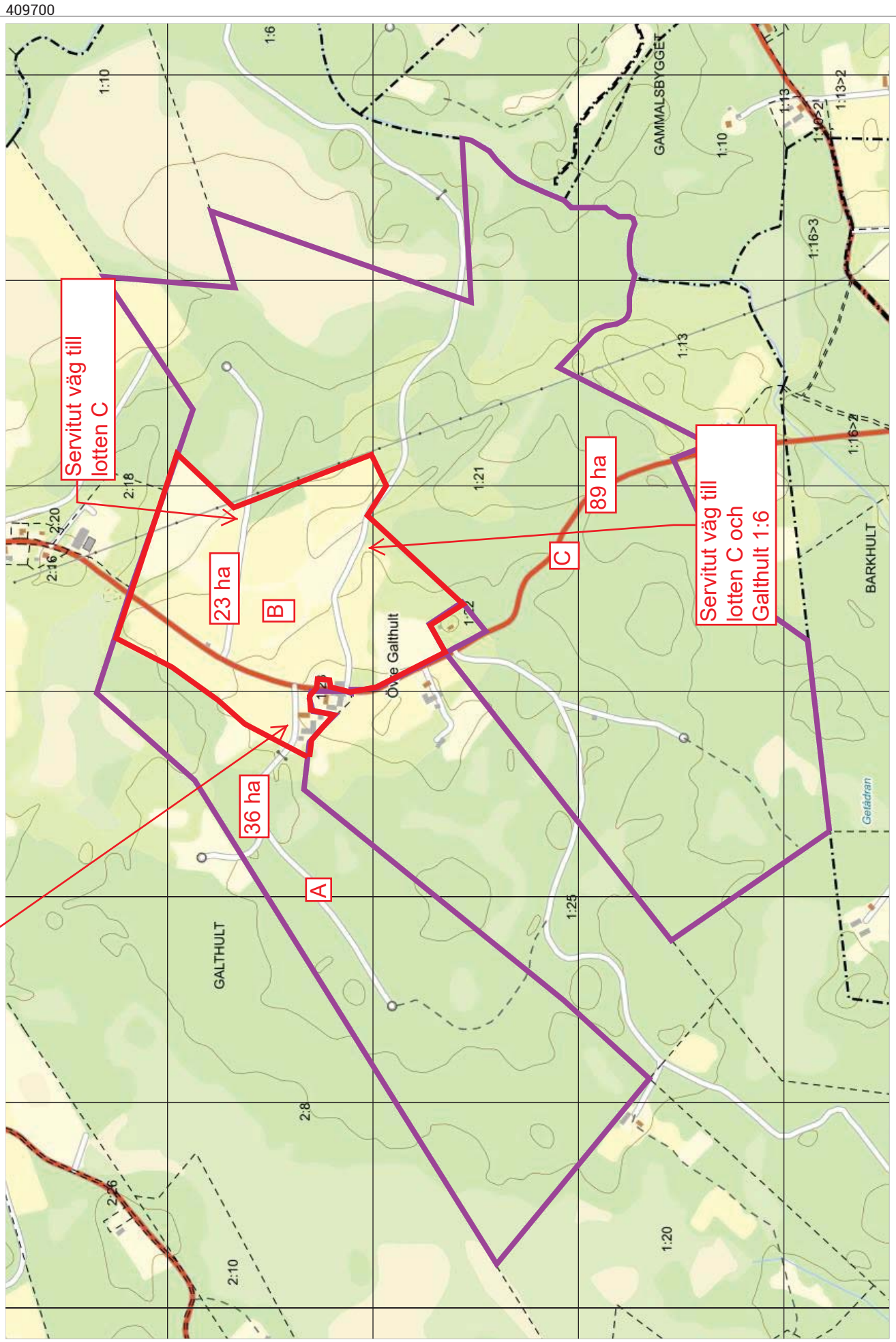
När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden
4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

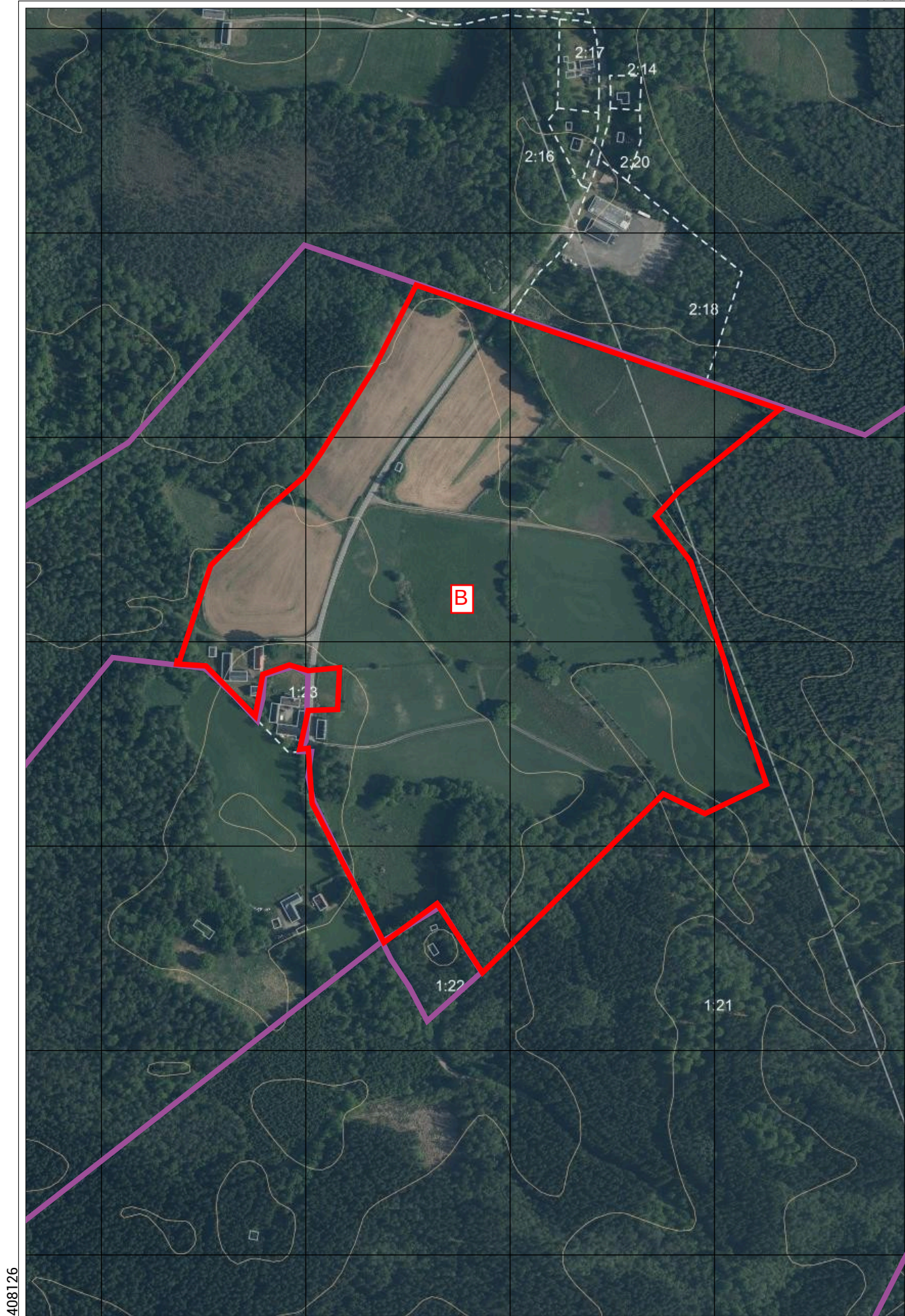
Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	m³sk		
1	0,1	76	G2	T24	195	20	PG	Tall Löv	26 40	Tall och löv Olikåldrigt Inslag ädellöv Fuktig	Gallring	1	25	5	4,0	
2	20,9 (-1,1)L									Inägomark						
3	0,6 (-0,1)L	86	G2	F26	281	141	PG	Bok	36	Bok Olikåldrigt Ädellöv enligt lag Frisk	Gallring	1	25	35	5,2	
4	1,8	91	G2	F26	213	383	PG	Löv Bok Ek	36 80 10	Bok Olikåldrigt Ädellöv enligt lag Surdrog Frisk	Ingen åtgärd Markberedning, annan (A)	1			5,2 ii	

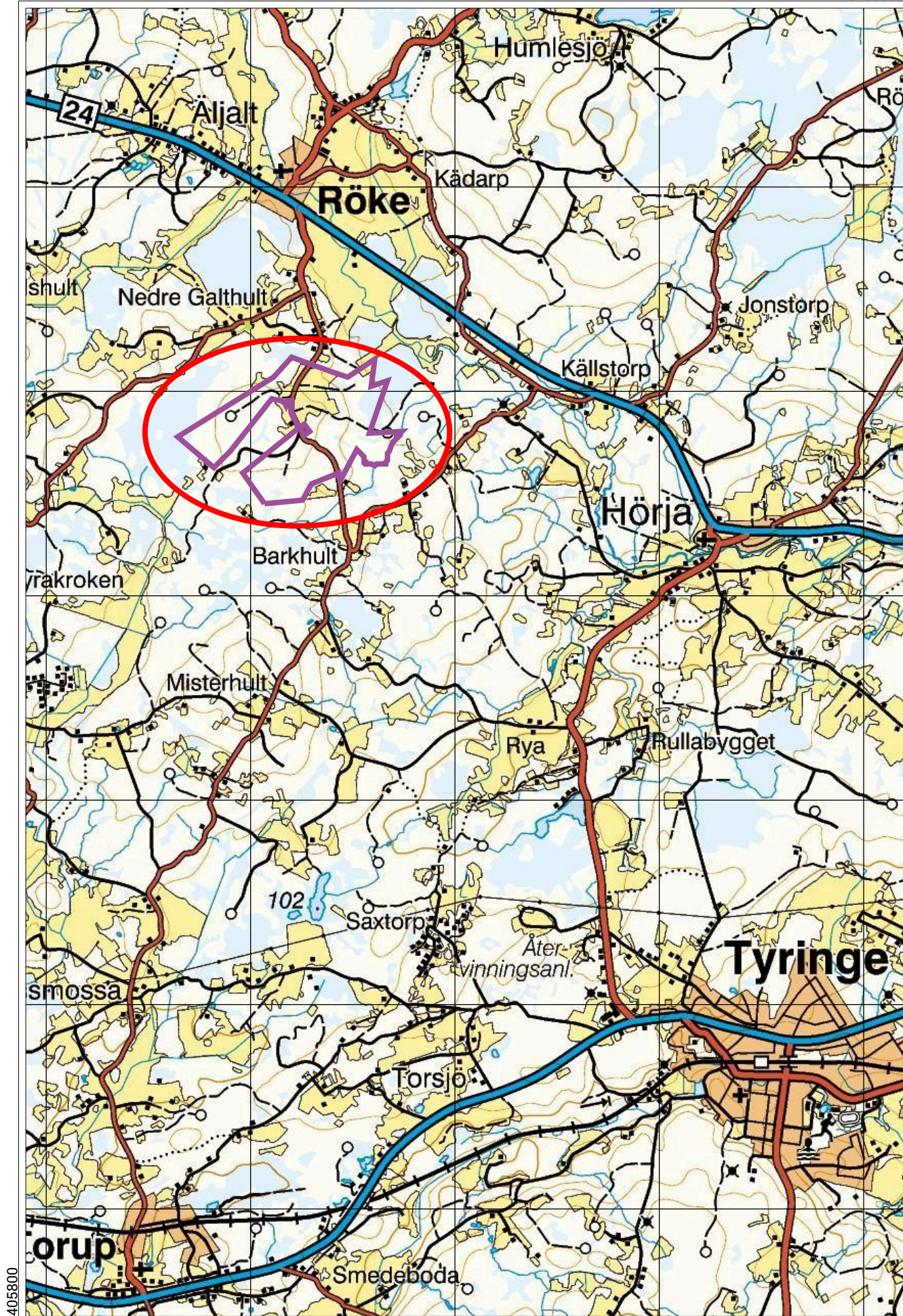
Servitut väg till
lotten A

Servitut väg till
lotten C

Servitut väg till
lotten C och
Galthult 1:6









Bra för spekulanter att veta om fastighetsförmedling

Kort om fastighetsförmedling

Fastighetsmäklarinspektionen får ofta frågor från spekulanter om mäklarens ansvar vid budgivning. Tänk på följande:

Bud är inte bindande för någon, inte heller för dig.

1. Du kan fritt höja – eller sänka – ditt bud.
2. Du kan ange villkor för dina bud, t.ex. en tidsbegränsning.
3. Förutsättningarna för budgivningen kan ändras snabbt, t.ex. genom att någon spekulant drar sig ur eller att nya spekulanter tillkommer.
4. Det kan vara svårt att kontrollera andras bud i efterhand.
5. Det är inte en rättighet att få återkomma med ett högre bud.
6. Det är säljaren som bestämmer vem som får köpa – inte mäklaren.
7. Även om du lagt det högsta budet kan säljaren välja någon annan att avsluta affären med.
8. Muntliga avtal om köp av fastighet eller bostadsrätt är inte rättsligt bindande.
9. Även om du kommit överens med mäklaren och säljaren om dag och tid för kontraktskrivning kan budgivningen fortsätta.

Observera! Var väl förberedd innan du börjar delta i en budgivning. Ta del av mäklarens information om hur budgivningen går till. På Fastighetsmäklarinspektionens webbplats kan du bland annat kontrollera att den som förmedlar är registrerad mäklare.

Hässleholm Galthult 1:21 lotten B 23 ha

Undertecknad/-e lämnar härmed bud på rubricerad fastighet. Jag/Vi har tagit del av försäljningsvillkoren enligt utsänt material eller via Skog & Lantbruks hemsida på internet och lämnar följande bud på fastigheten:

Bud med siffror och bokstäver

Namn

Namn

Personnummer

Personnummer

Adress

Adress

Telefon

Telefon

E-postadress

E-postadress

Bankreferens (Namn, bank och telefonnummer)

Buden ska vara Karl Olofsson, Skog och Lantbruk, Slagtoftavägen 14, 242 31 Hörby tillhanda senast den **15 oktober 2026**. Märk kuvertet "**Galthult lotten B**" alternativt skanna blanketten och maila till karl.olofsson@skogochlantbruk.se

Datum och underskrift

Datum och underskrift

Eventuella villkor



Fastighetsförmedling
Generationsskiftet
Marknadsvärdering
Skogsbruksplaner
Intrångsförhandlingar
Lantmäteri frågor
Fastighetsrätt
Redovisning/ bokslut/ årsredovisning
Skatt och deklaration
Lönehantering

Hörby • Karlskrona • Kävlinge • Mariestad
Oskarshamn • Vimmerby • Växjö

Skog & Lantbruk



www.skogochlantbruk.se