





Okome Backagård i Vessigebro, möjligheternas hästgård

I natursköna Vessigebro, med Ätran som närmsta granne ligger denna unika och mångfacetterade anläggning på över 100 hektar. Här möts arbete, fritid och livskvalitet i en perfekt helhet – ett hem och en verksamhet i absolut världsklass.

Fastigheten omfattar ett privat boningshus, gästhus och sex moderna tvåbäddslägenheter, samt fyra ekonomibyggnader om totalt 4 235 m² anpassade för professionell hästverksamhet. Här finns stall, ridhus, kontor, utbildningslokaler, 13 lösdrifter, betesmark, åkermark, skogsmark samt omfattande tränings- och rekreationsanläggningar som padok, passbana, oval- och råkbanor, naturslingor, padelbanor, paintballbana, vedeldad bastu och badtunna.

Okome-Backagård 228

Pris på förfrågan

Ansvarig mäklare

Lajla af Trolle
+46763443700
lajla.t@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att se objektet på vår hemsida.

Köpmansgatan 30

bastad@sothebysrealty.se

+46(0)43171100

www.skeppsholmen.se

Beskrivning

Okome Backagård i Vessigebro, möjligheternas hästgård. I ensamt majestät med Ätran, vidsträcktbetes- och ängsmark samt myllrande skog som fond, står denna i ordets bemärkelse magnifika anläggning och väntar på sin nästa ägare. Pietetsfullt och genomgående till ypperligt skick restaurerat för endast sex år sedan är detta objektvars attraktionskraft öppnar för i det närmsta obegränsade framtidsvisioner. Den perfekta möjligheten för den som söker en helhetslösning där arbete, fritid och boende möts.

Stall- och ridhuskomplexet

Det största stallet och ridhuset är sammanbyggda via en passage som rymmer entré, butik/sekretariat och café/lunchrum – en naturlig samlingspunkt för både personal och gäster. I stallet finns 13 rymliga stålboxar, sadelkammare, täckesrum, tvätt- och torkrum, laboratorium, mottagning/semin och ett fullt utrustat hästrehab med vattenband, saltvattenspa, gåband och vibrationsgolv, samt utrymme för veterinärvård och andra behandlingar.

Foderrum och gödselkaj med nedsänkt container är utformade med ergonomi i fokus. Här finns även en handfull kontorsenheter, utbildningslokaler och ett välutrustat gym. Längsgående taklanterniner i stall och ridhusets tak släpper in rikligt med dagsljus, och ridbanan (20 x 60 m) är utrustad med sekretariat. På ridhusets övre plan finns ytterligare kontor och utbildningslokal.

Stall nummer två omfattar 6 boxar, sadelkammare, foderrum samt undervisningslokal och personalrum med fikautrymme. Här finns även en hundrehab med hundsim, vattentrask, vibration och gåband. Stallet är sammanbyggt med en maskinhall för smidig drift.

Den fjärde ekonomibyggnaden, byggd i plåt, fungerar som maskinhall (2020) och erbjuder dessutom sex uteboxar, vilket skapar flexibilitet för olika typer av djurhållning eller verksamhet.

Ridbanor utomhus

- Fastigheten erbjuder ett komplett utbud av utomhusanläggningar för träning, motion och tävling. Här finns bland annat:
- Padok med gummigranulat (28 x 58 m) – en säker och hållbar yta för daglig träning och uppvärmning.
- Passbana – idealisk för precisionsträning och tempoövningar.
- Ovalbana – perfekt för kondition och uthållighet.
- Rakbana för trav (800 m) – ger möjlighet till fartträning och löpning under säkra förhållanden.
- Naturslingor – varierande terräng och vackra omgivningar som bjuder på både motion och upplevelse i naturen.

Anläggningen är planerad för både professionell träning och rekreation, med ytor som kan anpassas efter olika verksamhetsbehov.

Hagar och betesmarker

Fastigheten erbjuder välplanerade grushagar och sommarhagar med frodigt gräs, perfekt för hästar året runt. Här finns 13 lösdrifter på välskötta betesmarker med intervatten och naturliga vindskydd i lärk.

I anslutning till stallbyggnaderna finns väl dränerade året-runt-hagar med sandunderlag, vilket ger optimala förhållanden oavsett väder. Dessutom finns flera stora sommarhagar och lösdrifter med liggplatser och foderstationer, som skapar trygga och funktionella miljöer för hästarna.

Idag hålls cirka 50 hästar på gården, men kapacitet finns för fler – en möjlighet för den som vill expandera verksamheten eller utveckla anläggningen ytterligare.

Villan

Boendedelen håller samma höga standard som resten av anläggningen. Här väntar en rymlig villa om 282 m² som elegant kombinerar modern arkitektur med genomtänkt funktionalitet och generösa sällskapsytor – perfekt för både familjeliv och sociala tillställningar.

Villan sträcker sig över två plan och är U-formad runt en solig terrass i söder, där ljus och rymd genomsyrar varje vrå. Den välkomnande hallen öppnar upp mot kapprum och gästtoalett, och leder vidare till ett inbjudande TV-rum som sömlöst ansluter till det stora vardagsrummet – en plats där familj och vänner kan samlas.

Husets hjärta är det rustika lantköket, med murad vägg och sprakande braskamin, omgiven av en generös matplats med direkt utgång till terrassen. Här kan man njuta av frukostar i morgonsolen eller långa middagar med vänner. Master bedroom erbjuder walk-in-closet och en-suite badrum, och intill finns en praktisk tvättstuga med utgång till trädgården. Vid köket finns även en groventré med huddusch och en charmig köksträdgård med sittgrupp, perfekt för morgonkaffet.

Den stora terrassen blir naturligt hemmets samlingspunkt, lättillgänglig från flera utgångar, med pool (4 x 8 m) och jacuzzi – en oas för både vila och lek.

Övervåningen bjuder på ett ljust allrum med glaspartier ut mot en stor balkong, samt två generösa sovrum med en-suite badrum – idealiskt för familjens privata utrymmen.

Exteriört återkommer den stilrena svart-vita färgskalan, och mellan våningsplanen skapar öppningar ett vackert ljusspel som förhöjer känslan av rymd och elegans.

Gästhus

Ett modernt, stilrent gästhus om 96 m² i enplansdesign, byggt i trä med platta på mark och täckt med Rheinzinktak. Huset värms med bergvärme – en hållbar och energieffektiv lösning som förenar komfort och modern teknik.

Redan i hallen möts du av den luftiga känslan i den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum. Stora fönsterpartier från golv till tak släpper in rikligt med ljus och suddar elegant ut gränsen mellan inne och ute, vilket skapar en naturlig kontakt med omgivande natur.

Beskrivning

Gästhuset rymmer ett rymligt master bedroom med hel garderobsvägg, ett mindre sovrum samt ett helkaklat badrum med tvättställ, wc och dusch. Dessutom finns en generös tvättstuga med gott om förvaringsmöjligheter.

Från husets utsida nås ytterligare två wc och ett duschrum, vilket gör gästhuset perfekt för besökare, personal eller större sällskap.

Villavagnar och gårdsanläggning

Fastigheten erbjuder sex ljusa och välplanerade övernattningslägenheter, vardera med två bäddar. Varje enhet är utrustad med pentry, dusch och wc samt har komfortabel uppvärmning via luft/luft-värmepump, perfekt för gäster, personal eller tillfälliga boenden. Byggår 2019.

Övriga anläggningar

Anläggningen erbjuder flera fritids- och nöjesfaciliteter som kompletterar hästverksamheten och boendet:

- Två padelbanor med loungehus, direkt anslutna till MATCHi för enkel bokning och social samvaro.
- Paintball-mörkeranläggning – perfekt för lek, träning eller teambuilding.
- Vedeldad bastu och badtunna – en plats för avkoppling och välbefinnande efter en dag med aktiviteter.

Dessa faciliteter ger möjlighet till både träning, rekreation och socialt umgänge, och gör anläggningen till en komplett destination för både arbete och fritid.

Till anläggningen hör även ett gårdshus för sophantering samt praktiska installationer för hållbar drift, inklusive solceller och en damm som säkerställer vattenförsörjning.

Området

Okome Backagård ligger i ett naturskönt och fridfullt område strax utanför Vessigebro, med närhet till både Falkenberg och Hallands vackra kust. Här möts lantlig charm och moderna bekvämligheter, och omgivningen präglas av öppna fält, lummiga skogspartier och inbjudande rid- och promenadvägar.

För familjer med barn finns närhet till skolor och barnomsorg – Vessigebro erbjuder förskolor och grundskola, och Falkenberg ligger endast en kort bilresa bort med fler skolalternativ, fritidsaktiviteter och ungdomsverksamheter.

Området bjuder även på fina möjligheter till fritidsaktiviteter, såsom golf, fiske, vandring och ridning. Samtidigt finns god tillgång till lokal service i både Vessigebro och Falkenberg. Här får du en trygg och naturnära livsstil med utrymme för arbete, familj och fritid.

Detta är mer än en gård – det är en livsmiljö. En plats där du kan förverkliga visioner, utveckla verksamhet på hög nivå och samtidigt skapa ett hem i nära samspel med naturen, hästarna och framtiden.



Fakta

Bostaden

Adress: Okome-Backagård 228,
311 65 VESSIGEBRO
Område: Falkenberg
Kommun: Falkenberg
Ägandeform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Okome-Backagård 2:2
Besiktigad: Nej

Driftkostnader (uppskattade årliga totalsummor)

Enligt säljarens uppgifter.

- El (inklusive bostäder, tvättställe och klassrum): 300 000 kr
 - Vatten och avlopp: 15 000 kr
 - Försäkring: 29 000 kr
 - EU-jordbruksstöd: cirka 30 000 kr årligen
 - Gården producerar även sitt eget hö, vilket täcker det årliga foderbehovet för cirka 30–40 hästar
- Kostnader för el innefattar även kostnaden för uppvärmning. Kostnaderna gäller samtliga delar av gården inklusive gästhus och villavagnar, elstängsel etc.

Driftkostnader totalt: 344.000 kr/år

Taxeringsvärde

Totalt: 17.560.000 kr
Byggnad: 17.205.000 kr
Tomt: 355.000 kr
År: 2023
Taxeringskod: 120, Lantbruksenhet, bebyggd
Värdeår: 2011
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.074 kr

Servitut

Gemensamhetsanläggning: Falkenberg gällsås ga:1
ändamål: Vägar
Samfällighet: Falkenberg bäckagård s:1
Samfällighet: Falkenberg bäckagård s:2

Samfällighet: Falkenberg Okome-Backagård s:2
Samfällighet: Falkenberg Okome-Backagård s:4
Avtalsservitut D-2020-00276674:1
Avtalsservitut Damm
Avtalsservitut Infiltrationsanläggning
Avtalsservitut Kraftledning
Avtalsservitut Kraftledning mm(5 st)
Avtalsservitut Uppdämning
Last: Avtalsservitut
Avloppsledning,infiltrationsanläggning,
D201700667339:1.1
Last: Avtalsservitut Damm, 13-IM2-40/341.1
Last: Avtalsservitut Kraftledning mm, 1382IM-02/
23058.1(2 st)
Last: Avtalsservitut Kraftledning mm, 13-IM2-24/2.1
Last: Avtalsservitut Kraftledning mm, 13-IM2-24/
635.1
Last: Avtalsservitut Kraftledning mm, 13-IM2-82/
6432.1
Last: Avtalsservitut Kraftledning mm, 13-IM2-86/
5407.1
Last: Avtalsservitut Kraftledning, 13-IM2-01/7572.1
Last: Avtalsservitut Kraftledning, 13-IM2-2001/
7572.1
Last: Avtalsservitut Kraftledning,
D202000276674:1.1
Last: Avtalsservitut Uppdämning, 13-IM2-37/422.1
Last: Officialservitut Avlopp, 13-OKO-362.1
Last: Officialservitut Väg, 1382-89/133.2
Skattetal: mantal 3/4
Skogligt biotopskyddsområde (2007-09-10)
Fornlämning (5 st)

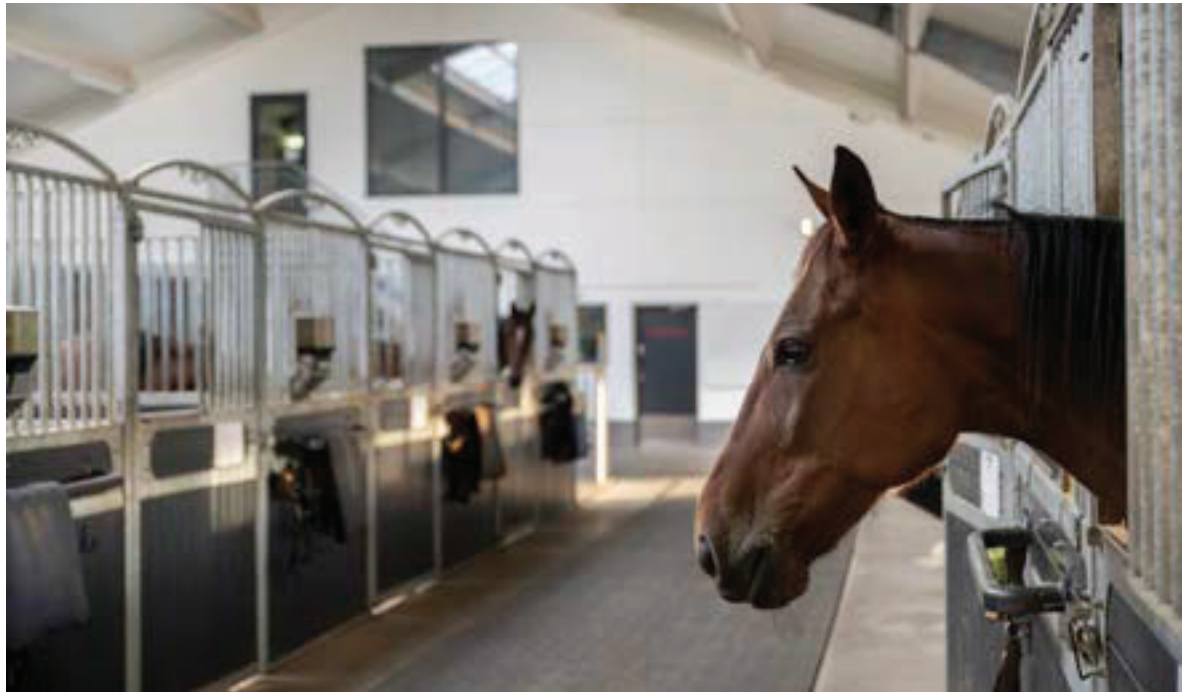
Inteckningar

Totalt: 12.700.000 kr
Pantbrev, antal: 6



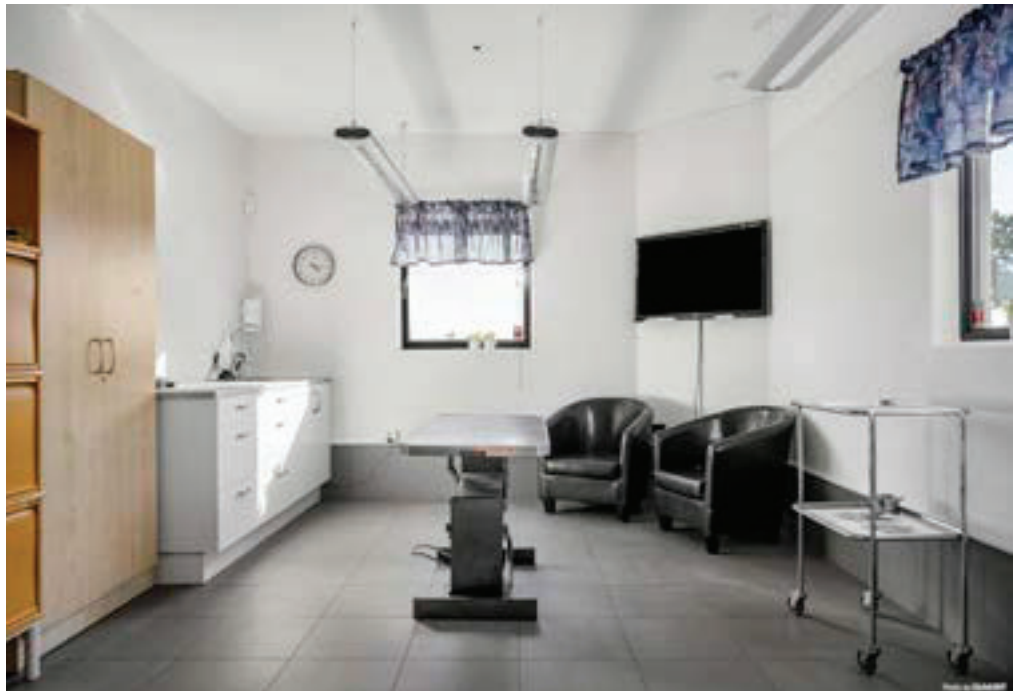




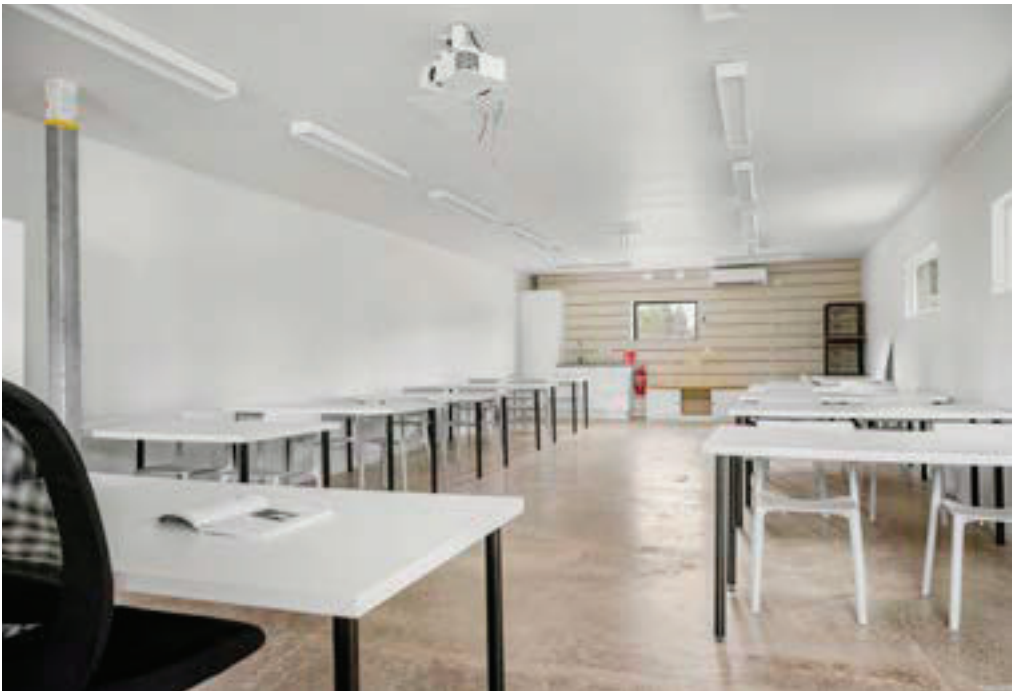






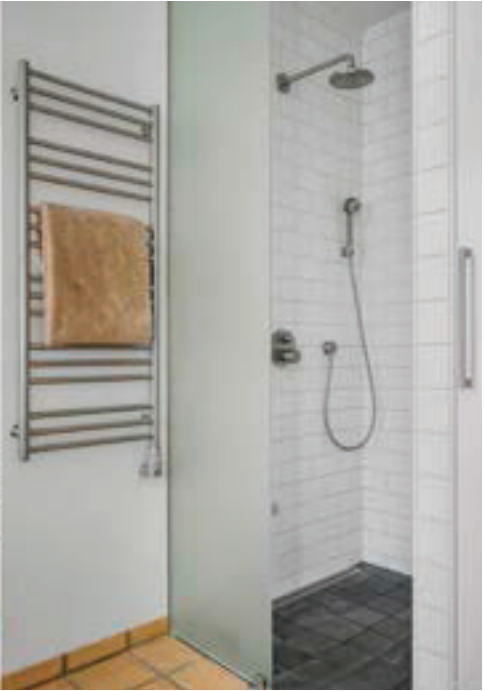
























Lajla af Trolle

Registrerad fastighetsmäklare
Civilekonom
+46763443700
lajla.t@sothebysrealty.se

Jag kombinerar arbete med det jag älskar mest - att hjälpa människor med ett av deras största livsbeslut. Något du alltid får om du anlitar mig är en positiv mäklare med driv och personliga engagemang. Jag drivs av att skapa nöjda kunder och att stödja mina säljare, entusiasm ligger bakom mitt engagemang. Varje försäljning är unik och kräver en egen strategi. Det handlar om att vad som är bäst för varje kund. Med i bagaget har jag en tidigare karriär inom marknadsföring som produkt och kategorichef i dryckes- och restaurangbranschen. Jag har drivit företag sedan tonåren och arbetat med service hela livet.

Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som når rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

Information

Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersöknings- plikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köpares undersökningsplikt.

Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning över- lämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida www.skeppsholmen.se. Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

