

Möjligheternas gård i Kristianstad

KRISTIANSTAD VÄ 49:11



LUDVIG  CO



Möjligheternas gård i Kristianstad

Unik gård om 21 ha strax utanför Kristianstad – perfekt för dig med passion för djur, natur och entreprenörskap! Anordna ridläger, bröllop, konferenser – eller skapa din drömverksamhet! Massor av möjligheter för dig som vill leva och verka på landet med cykelavstånd till stadens bekvämligheter.



Ulrika Stugholm
Registrerad Fastighetsmäklare
044-20 89 10
ulrika.stugholm@ludvigfast.se



Kristianstad
Västra Boulevarden 47
044-20 89 00
LUDVIG & CO



Övrigmark	4,3 ha
Åkermark	10 ha
Betesmark	3 ha
Skogsmark	2 ha
Småhusmark lantbruk	650 m²
Småhusmark lantbruk	800 m²
Vatten	1,7 ha
Total areal	21 ha
Antal bostadsbyggnader:	9 st
Boarea:	329 m²
Fastighetsbeteckning:	KRISTIANSTAD VÄ 49:11
Adress:	Lyckedalsvägen 14, 29192 Kristianstad
Utgångspris:	7 750 000 SEK



Beskrivning

Möjligheternas gård!

Vid Vä Lyckor har du nu möjlighet att förvärva en fantastisk gård med oändliga möjligheter som ligger vackert inbäddat i böljande landskap med ängar och skog – perfekt för dig som vill kombinera naturnära liv med entreprenörskap. Endast en kort cykeltur från Vä och ändå med känslan av total avskildhet intill Klackabacken (66 m.ö.h.) med milsvid utsikt mot Kristianstad.

På totalt 21 hektar fördelat på ca 13 ha åkermark, 3 ha betesmark och 2 ha skog finner du en komplett anläggning för professionell djurhållning – oavsett om det gäller hästar, får eller andra djur. Här finns:
Stall med tre stora boxar
Flera vindskydd för lösdrift
Två bevattningsbara ridbanor
Rymliga betesmarker försedda med isolerade vattenkoppar
Sommarstall med plats för 88 hästar

Utöver djurhållning lämpar sig fastigheten

utmärkt för andra verksamheter. En stor maskinhall, dubbelgarage med verkstad, en u-formad länga om hela 350 kvm och en stugby med 8 stugor ger dig gott om plats och möjligheter för att bedriva verksamhet i egen regi.

I den u-formade längan finns ett fullutrustat restaurangkök, matsal, bar och konferensytor – perfekt för bröllop, ridläger, konferenser eller festligheter. På ovanvåningen i stallet hittar du ytterligare en unik fest- och konferenslokal med lantlig charm och utsikt över gården.

Boendemässigt finns:

Ett bostadshus på 78 kvm

Stugby med åtta charmiga stugor på 25–35 kvm, vackert placerade i en lummig parkmiljö – idealiska för uthyrning eller gäster.

Fastigheten erbjuder också en idyllisk våtmark med badbrygga och sandstrand – perfekt för somriga dopp eller stilla stunder i naturen.





Den här gården är en sällsynt kombination av funktion, skönhet och potential – redo att tas vidare av nästa drivna ägare.

Huvudbyggnad

Skånelänga i U-formation om ca 350 kvm, taxerad som hyreshusenhet med lokaler. Uppförd tidigt 1800-tal och totalrenoverat 2001. U-längan bildar en trevlig innergård mot söder, med fontän och rosor.

Inrymmer större rum för konferens/umgänge, utrustat med vedeldad spis. Kök med bardisk (kyl/frys, spishäll, fläkt, ugn, mikro) och matplats, kapprum, helkaklat badrum. Två rum som sovrums eller kontor, förråd,. Stor matsal med utgång till innergård, serveringsrum och gästwc. Fullt utrustat och godkänt restaurangkök delvis kaklat. Diskrum/grovkök, beredningsrum, teknikrum med värmepump och centraldammsugare, matförråd/skafferier, personalrum med toalett. Stor bodega med separat entré, bardisk, gästwc samt en mindre stenkällare med väggfasta sittbänkar.

Putsade och tilläggsisolerade tegelväggar. Tak belagt med enkupigt lertegel. Fönster 2-glas, kopplade isoler. Vattenburen golvvärme med klinkergolv. Uppvärmning genom ny luft/vattenvärmepump (Thermia 2023).

En byggnad som använts för ridlägerverksamhet, restaurang, konferens, bröllop och andra festligheter, med plats för 130 matgäster i tre matsalar. En länga har på senare år använts som bostad.

Tvätthus/pumphus

Hus om ca 36 kvm försett med tvättstuga med två större tvättmaskiner, torkrum samt vattenanläggning från den djupborrade vattenbrunnen med hydrofor och vattenpump. Putsade väggar och tak belagt med tegel. Klinkergolv, träpanel i tak. Uppvärmning med elradiator och luftvärmepump.

Bostadshus

Bostadshus/större stuga om ca 78 kvm inrymmandes hall med garderober, 2 sovrums, badrum med WC, tvättställ och dusch. Vardagsrum och kök (kyl/frys, spis, ugn, mikro) i öppen planlösning med utgång till mindre altan som vetter åt söder. Enkel standard med laminatgolv. Värms med luft/luft-värmepump. Rödmålad träpanel och betongpannor på taket. Totalrenoverad 2006 och belägen i utkanten av stugbyn.

Stuga 1-3

3 st stugor om ca 32 kvm vardera. Inrymmandes allrum med pentry, 2 sovrums och mindre badrum med WC, tvättställ och dusch. Enkel standard



med äldre ytskikt. Värms med element.
Rödmålad träpanel och betongpannor på taken.

Stuga 4-6

3 st stugor om ca 35 kvm vardera. Inrymmandes allrum med pentry, 2 sovrum och mindre badrum med WC, tvättställ och dusch. Enkel standard med äldre ytskikt. Värms med element. Rödmålad träpanel och betongpannor på taken.

Stuga 7-8

2 st stugor om ca 25 kvm vardera inrymmandes allrum med sovplatser, pentry och mindre badrum med WC, tvättställ och dusch. Enkel standard med äldre ytskikt. En av stugorna är försedd med en luft/luft-värmepump, i övrigt med element. Rödmålad träpanel och betongpannor på taken.

Liten stuga

Liten stuga/förråd om 10 kvm i anslutning till övriga stugor. Rödmålad träpanel och tak belagt med betongpannor.

Teknikhus

Mindre teknikhus om ca 10 kvm i anslutning till stugorna försedd med varmvattenberedare som genom kulvert förser stugorna med varmvatten. Här finns också central för el, vatten och avlopp. Rödmålad träpanel och tak belagt med

betongpannor.

Stall och magasin

Stomme av trä, klädd med träpanel, tak belagt med eternit. Stor veranda med tegeltak. Stall med 3 rymliga boxar och uppställningsplats. Rum med bufferttank (ca 12 m³) för bevattning av ridbanorna. Loft ovanför stallet som konferensrum/festlokal om ca 120 kvm samt en upphöjd scen om ca 15 kvm. Trädgårdsförråd/soprum med gjutet golv samt elcentral för hela anläggningen (50 ampere, helt ny elinstallation år 2000). Stor vinterbonad sadelkammare om ca 40 kvm med klinkergolv, 2 toaletter, tvättställ, uppvärmning med luftvärmepump.

Maskinhall

Maskinhall om ca 10*30 m (300 kvm) försedd med 3 portar på långsidan med en höjd om ca 4 m. Gjutet golv, väggar klädda med träpanel, tak belagt med plåt.

Dubbelgarage och verkstad

Dubbelgarage och verkstad om ca 8*20 m (160 kvm). Gjutet golv, välisolerad, väggelement klädda med träpanel, ytter- och innertak belagt med plåt. Port på gavel. Dubbla portar till garagedelen. Försedd med vatten, avlopp och el.



Vindskydd

Flera av hagarna är försedda med vindskydd, varav ett om ca 30*6 m och ett annat om ca 8*4 m.

Utespiltor/sommarstall

88 utespiltor för uppställning vid hästvård. Uppförda i trä med plåttak. I anslutning finns en vattenbassäng med fontän som dricksvatten till hästarna.

Fastighetsuppgifter

Åkermark

Åkermark med taxerad areal om 13 ha. Den stödberättigade arealen uppgår till 9,73 ha. Permanent bevuxen med gräs/vall och använts som betesmark till hästar.

Betesmark

Betesmark med taxerad areal om 3 ha, den stödberättigade arealen uppgår till 2,82 ha. Samtliga hagar hägnade med trästaket eller 5-trådigt elstängsel och försedda med isolerade frostfria vattenkoppar.

Övriga marktyper

I övriga marktyper, ca 4 ha ingår vägar, tomtmark, ridbanor, gårdsplan och parkliknade mark kring

gården.

Våtmark

Våtmark/damm försedd med brygga för bad och sandstrand. I dammen finns kräftor. Stödberättigad areal uppgår till 1,74 ha.

Skogsuppgifter

Skog om ca 2 ha bevuxen med löv, framförallt ädellöv så som ek, lönn och ask.

Jakt

Jakt på bland annat småvilt, rådjur och vildsvin.

Ridbanor

2 väl-dränerade ridbanor med måtten ca 70*100 m och ca 18*40 m. Utrustade med fyra bevattningskanoner från nedgrävd vattenledning som vattnar 10 m³ på 8 minuter. Vatten kommer från bufferttank som kan fyllas med både kommunalt- och eget vatten. Estrad, musikanläggning och upphöjd gräsplan för publik.

Vatten och avlopp

Gården har tillgång till både kommunalt vatten och vatten från djupborrad brunn (2014) med en bufferttank om 12 m³. Det kommunala vattnet används vid behov, bevattning på somrarna mm. Avlopp till 3-kammarbrunn med infiltrationsbädd (2001-2002). Det finns nedgrävda



vattenledningar till samtliga hagar.

El

Elcentral om 50 ampere. All el ny 2001-2002 och försedd med jordfelsbrytare. Automatiskt relä på ytterbelysningen.

Byggnader på ofri grund

Stugorna 1-8 står på ofri grund och tillhör idag ett av säljaren ägt AB, stugorna kan ingå i fastigheten alternativt förvärvas i bolagsform. Tomterna bedöms inte vara avstyckningsbara.

Naturvärden

På fastigheten finns det inga registrerade naturvärden (källa: Skogens pärlor samt Skogsstyrelsen).

Forn- och kulturlämning

Det finns registrerade forn- eller kulturlämningar på fastigheten. En hög som är 13 m i diameter och 1 m hög. På och omkring högen ligger en delodlingssten.

En fästning/skans 40*25 m, belägen på krönet att kraftig moränrygg. Skansen består ytterst av en sten- och jordblandad vall, 3-4 m br och intill 0,6 m h, bäst bevarad i N, V och S. Innanför denna finns en vallgrav, 4-5 m br och ca 0,5 m dj (källa: SeSverige och Fornsök).

Städning

Fastigheten överläts utan städning. Det lösöre som finns kvar på fastigheten på tillträdesdagen övergår till köparen.

Driftskostnader

Årlig driftskostnad har uppskattats/beräknats. Denna beräkning baseras på den förbrukning som den senaste personen som bodde på fastigheten hade. Därav bör beräkningen endas ses som ett exempel. Om driftskostnaden är av betydelse för köpet uppmanas köparen att innan köpet vidtaga egen beräkning.

Driftskostnaderna fördelar sig på:

El: ca 19 130 kWh/ca 50 870 kr (2024)

Uppvärmning: ingår i elkostnaden

Försäkring: ca 27 400 kr

Avlopp (slamtömning): ca 4 500 kr

Vatten: ca 4 700 kr

Renhållning: ca 2 400 kr

Fastighetsskatt/avgift: 27 046 SEK/år

Energideklaration

Energideklaration upprättas på köparens begäran.

Friskrivning

Köparen av fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en klausul där säljaren friskriver sig från ansvar för fel eller brister i fastigheten.



Besiktnings och undersökningsplikt

Den slutgiltiga köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig.

Säljaren och dess representant friskriver sig ansvar för eventuella avvikelser för de uppgifter som lämnats i objektsbeskrivning mm. Syftet med uppgifterna är endast att underlätta köparens besiktning av fastigheten och ge spekulanter en grov uppfattning om fastigheten. Den som tänker köpa fastigheten måste ovillkorligen själv hämta in uppgifter om fastigheten, som han kan grunda sitt köpbeslut på.

All kontakt sker enligt önskemål från fastighetsägaren endast med ansvarig mäklare.

Visning

Besiktning av mark sker på egen hand. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda samt skog. Visning av byggnader sker på utannonserade visningsdagar.

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse.

Areal

Areal enligt Lantmäteriet 21,2147 ha.
Areal enligt Metrias karttjänst 21,74 ha.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 4 427 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 3 911 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 8 338 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 795 000 kr
Hyreshusbyggnad lokal: 679 000 kr
Småhusbyggnad: 1 536 000 kr
Småhusbyggnad lantbruk: 901 000 kr
Betesmark: 169 000 SEK
Hyreslokal: 134 000 SEK
Skogsmark: 200 000 SEK
Småhusmark lantbruk: 1 820 000 SEK
Åkermark: 2 104 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Summa inteckningar: 7 350 000 SEK



Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

KRISTIANSTAD VÄ GA:7 - VÄG.

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning, Fornlämning.

Rättigheter, last

Avtalsservitut: ELLEDNING,
Avtalsservitut: ELLEDNING,
Avtalsservitut: GRUNDVATTEN MM.

Samfällighet

KRISTIANSTAD VÄ S:11,
KRISTIANSTAD VÄ S:14,
KRISTIANSTAD VÄ S:8.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut GRUNDVATTEN MM,
Avtalsservitut Elledning,
Avtalsservitut Elledning,
Avtalsnyttjanderätt TELE.

Kostnadskalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.

Försäljningssätt

Bud oss tillhanda senast 2025-06-16 kl 09:00
Försäljning av fastigheten sker genom att intressenter lämnar ett första skriftligt bud senast den 16 juni 2025 kl. 09:00. Därefter följer en öppen budgivning mellan de spekulanter som önskar delta. Säljaren förbehåller sig dock rätten att fritt anta inkommit skriftligt bud. Fri provningsrätt förbehålles säljaren.
Skriftligt bud ska vara
ulrika.stugholm@ludvigfast.se, tillhanda senast 2025-06-16. OBS! Märk mailet "Lyckedalsvägen".
Använd gärna budfunktionen som finns tillgänglig i annonsen via ludvigfast.se.

Nuvarande ägare

Dödsboet efter Majken Hultgren
Dödsboet efter Georg Hultgren



























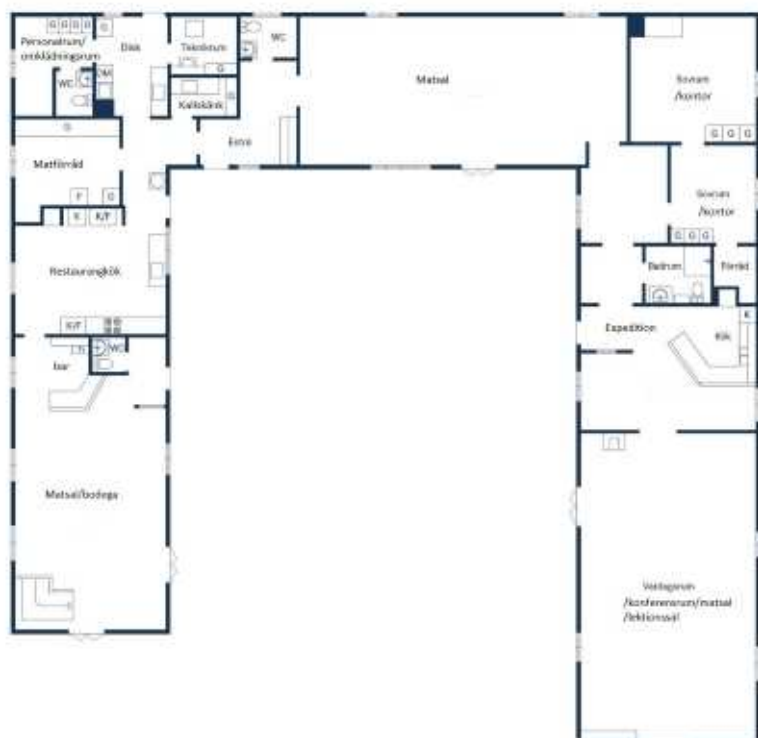








Entréplan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma

Källarplan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma

































LUDVIG & CO

Viss avvikelsc kan förekomma































Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

Bud är inte bindande

Ett bud är normalt 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.

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

Säljaren bestämmer över budgivningen

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 är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

Kort om budgivningen

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

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

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.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

Köparinformation

Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation

Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakälor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation. Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB om 150-1 450 kr beroende på aktuellt annonspris, motsvarande 50 % av annonspriset. För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitande av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på ludvigfast.se/koparinformation samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på ludvigfast.se/koparinformation

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se



LUDVIG CO

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.