

Gustavsgården - 10 ha på naturskönt läge

HÄSSLEHOLM STAVSHULT 2:55, del av



LUDVIG  CO

Gustavsgården

HÄSSLEHOLM STAVSHULT 2:55, del av



I de natursköna trakterna i nordöstra Skåne ligger Gustavsgården på ett högt och fritt läge. Här kan du bo och verka på en gård som andas livskvalitet rakt igenom, en atmosfär som känns redan längs den allékantade infartsvägen. Boningshuset har ett högt och fritt läge med rogivande vyer i alla väderstreck över den egna marken och dammarna. Förutom det gedigna och energieffektiva boningshuset med 191 kvm boarea finns här bland annat gästhus, före detta stalldel där bara fantasin sätter gränserna, tidigare traktorgarage omgjort till gästboende, logdel med gjutet golv, snickarverkstad samt tempererad vinkällare. Byggnaderna är i mycket gott skick, där smakfulla renoveringar gjorts med omtanke om gårdens historia. Försäljningen avser en avstyckning med gårdscentra och ca 10 ha tillhörande betesmark, skogspartier och kräftdammar. Fastigheten erbjuder ett privat läge med pendlingsavstånd till orter som Markaryd, Älmhult och Hässleholm.



Maria Dahlqvist
Fastighetsmäklare
Agronom
0431418117
maria.dahlqvist@ludvigfast.se



Ängelholm
Storgatan 47A
0431-41 81 32

LUDVIG & CO



Beskrivning

Boningshus

Boningshus i 1,5 plan, uppfört under början av 1900-talet. Huset är tillbyggt år 1990 och 2013 och erbjuder 191 kvm boyta enligt uppmätning.

Huset har en välkomnande entré med dubbeldörrar som leder in i en rejäl hall med klinkergolv. Från hallen nås ett stort och ljust gavelrum samt helkaklat badrum i klassiskt utförande. Vidare finns allrum med trägolv och eldstad med tillbyggd veranda (1990) i anslutning. Lantligt kök med vardagsentré renoverat år 2004 med rustikt trägolv från den egna skogen. Sällskapsutrymme i anslutning och matplats i utbyggnad från år 2013.

Ovanvåningen är fördelad på 3 sovrum, sällskapsutrymme med takfönster, gästtoalett med takkupa samt förvaring.

Grund: Torpargrund

Stomme: Trästomme

Fasad: Trä

Tak: Betongpannor lagda år 1990, plåt på tillbyggnad

Fönster: Tre- och tvåglas isolerfönster bytta år 2022.

Vatten och avlopp

Vatten: Enskilt vatten från grävd brunn

Avlopp: Trekammarbrunn med infiltrationsbädd anlagd 2024

Uppvärmning

Ytjordvärme, två eldstäder

Energideklaration

Energiprestanda: 33 kWh/m²/år

Energiklass: B

Status: Energideklaration är utförd 2025-08-21.

Fiber

Fastigheten är fiberansluten







Gästhus

Vinterbonat gästhus om 49 kvm med träbeklädd trästomme under tak av betongpannor. Äldre tvåglasfönster. Uppfört under början av 1900-talet och renoverat år 1991. Inrymmer sällskapsutrymme, två stycken sovrum, bastu med tillhörande duschutrymme, toalett samt enklare köksdel. Uppvärmning med direktverkande el samt eldstad med kasett.

Annex

Annex om 45 kvm i äldre ekonomibyggnad iordningsställt år 2012. Träbeklädd trästomme under tak av betongpannor. Vinterbonat med direktverkande el. Sällskapsutrymme/kontor och sovrum samt stort sovloft som nås via trappa utifrån.

Områdesbeskrivning

Fastigheten har ett privat läge med naturen inpå knuten, men har samtidigt samhällsfunktioner såsom förskola (Verum), grundskola (Vittsjö) och matbutik inom räckhåll. I Vittsjö finns tågstation med anslutning till knutpunkten Hässleholm.

Till E4:an är det ca 2,4 km och Kastrup nås på ca 2 timmar.

För den som vill njuta av närmiljön ligger 18-håls golfbana ca 5 km bort.



Ekonomibyggnader

Stall

Tidigare kreaturs- och häststall om 97 kvm. Idag nyttjas byggnaden som förvaringsutrymme med trädgårdsförråd i den tidigare sadelkammaren samt kräftkokeri. Ovanpå stalden finns loft. Vidbyggt till stallet finns kombinerat pannrum och tvättstuga om 21 kvm. På baksidan finns den tidigare gödselplattan under tak och används idag som vedförvaring,

Loge

Friliggande loge med fina utrymmen om 137 kvm för verksamhet eller hobby. Byggnaden erbjuder flexibla ytor och snickarverkstad. Loft över hela utrymmet.

I den gamla potatiskällaren finns ventilerad och tempererad vinkällare (Winemaster C 50 SX)

På baksidan av logbyggnaden finns maskinuppställning under tak.

På maskinuppställningen tak finns solcellsanläggning installerad år 2020.

Anläggningen har en kapacitet på 7kW med en årlig produktion på cirka 7 000 kWh.

I logen finns även elbilsaddare installerad.

Dammar

På fastighetens finns en anlagd damm om ca 1 ha med kräfter och karp. Dammen restaurerades år 2022.



Areal

Försäljningen gäller del av fastighet och omfattar ca 10 ha. Av den tänkta avstyckningen utgörs ca 2,9 ha av skogsmark, huvudsakligen bevuxen av björk. Resterande areal utgörs av bebyggd mark, dammar samt öppen mark i direkt anslutning till gårdscentra.

Köparen och säljaren skall vara skyldiga att tåla mindre jämkningar i fråga om områdets gränser, areal eller dylikt vilka kan komma att bestämmas vid förrättningen.

Den öppna marken är tillgänglig för ny köpare på tillträdesdagen.

Tillträde

Tillträde sker efter att lantmäteriförrättning vunnit laga kraft och registrerats, dock inte tidigare än 2026-03-01.

Jakt

Jakten är tillgänglig för köparen på tillträdesdagen. Fastigheten i sin helhet ingår i älgskötselområde.

Taxeringsvärde

Då försäljning avser del av taxeringsenhet saknas fastställt taxeringsvärde på objektet.

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning

Rättigheter, last

Officialservitut: avloppsbrunn avloppsledning

Avtalsservitut: kraftledning

Avtalsservitut: Avloppsanläggning

Avtalsservitut: Kraftledning,

Transformatorstation

Officialservitut: väg

Officialservitut: väg

Officialservitut: väg

Officialservitut: väg

Samfällighet

Hässleholm Stavshult S:1.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut kraftledning

Avtalsservitut Avloppsanläggning

Avtalsservitut Kraftledning, Transformatorstation

Avtalsnyttjanderätt tele.

Ovanstående gäller hela fastigheten Stavshult 2:55. Andel i samfällighet och liknande kommer att fördelas av lantmätaren. Servituten berör nödvändigtvis inte den tänkta avstyckningen.





Inteckningar

Inteckningar på 1 050 000:- medföljer avstyckningen.

Driftskostnader

Elkostnad 24 716 kr

Försäkring 6 024 kr

Renhållning 5 289 kr

Sotning 330 kr (avser 2 eldstäder)

Totalt 36 359 kr

Driftskostnaderna avser 2 personer. Huset nyttjas ej som permanentboende.

Tillkommer gör fastighetsavgift på 9 728 kr/år

Kostnadskalkyl

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

Pris

5 500 000 SEK eller högstbjudande.

Fri provningsrätt förbehålles säljaren.

Visning

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare för att boka visning!

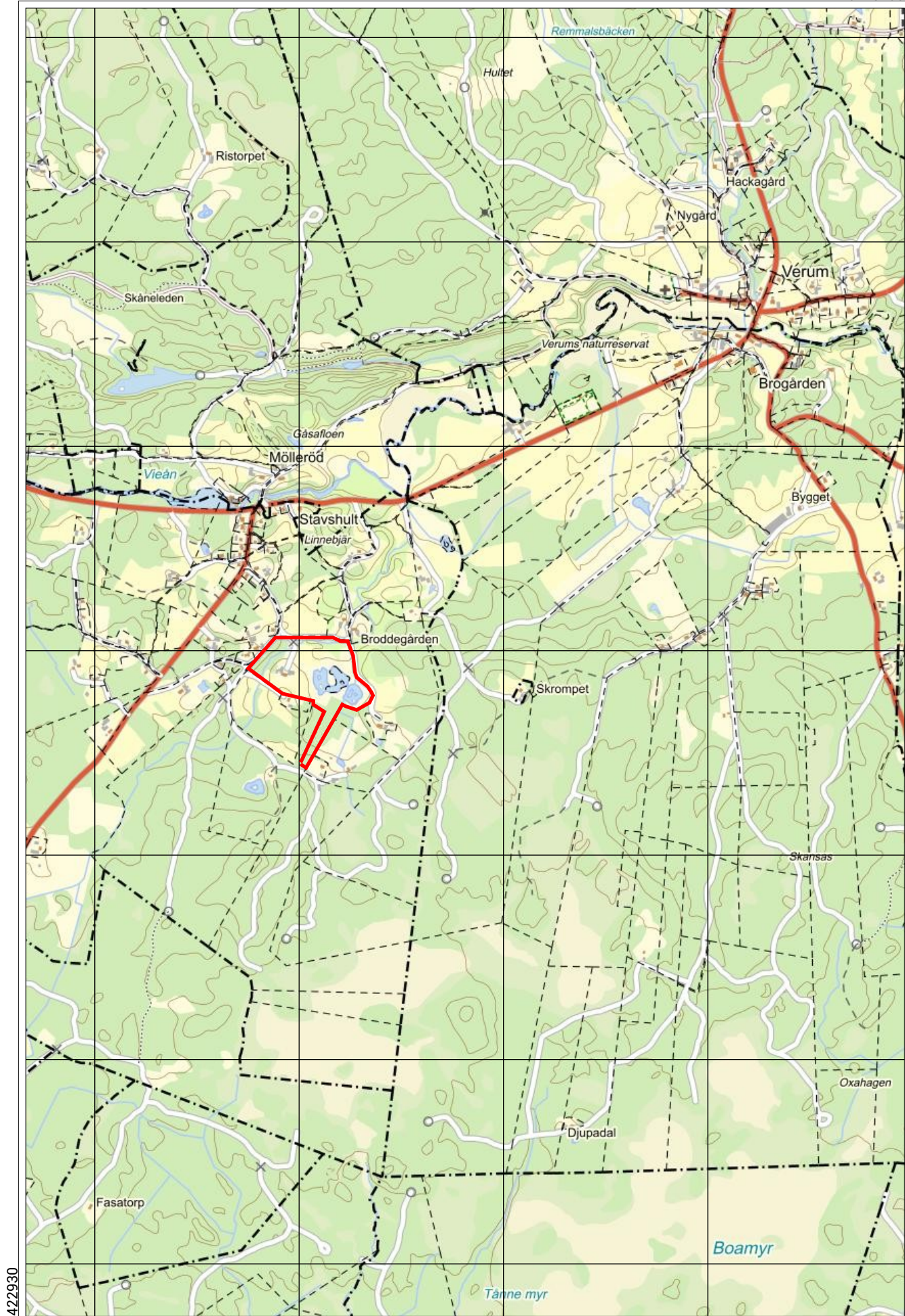
Övrigt

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.

Försäljningsobjektet utgör del av Hässleholm Stavshult 2:55 varför fastighetsbildning måste ske. Säljaren svarar för förrättningskostnaden.







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 areakällor 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 eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

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, anlitan 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)
Franzéngatan 6
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.