

Kommagården

YSTAD SÖVESTAD 14:1



LUDVIG  CO



Lantbruksfastighet om ca 45 ha



Daniel Andersson
Fastighetsmäklare

0705342691
daniel.n.andersson@ludvigfast.se



Ystad
Hamngatan 15
0411-646 20
LUDVIG & CO



Boarea:	190 m ²
Biarea:	135 m ²
Fastighetsbeteckning:	YSTAD SÖVESTAD 14:1
Adress:	Högestavägen 245, 27195 Ystad



Beskrivning

Kommagården

Lantbruksfastighet om totalt ca 45 ha, belägen strax öster om Sövestad i Ystads kommun.

Fastigheten omfattar åkermark om ca 34,4 ha och betesmark om ca 6,2 ha.

Gårdscentrum består av en större bostadsbyggnad från 1950-talet i etage, med en boyta om ca 190 kvm och en biarea om ca 135 kvm. Huset har en tidstypisk arkitektur och flera detaljer från byggåret är bevarade, vilket ger bostaden en genuin karaktär och ett uttryck som speglar sin tid. Planlösningen erbjuder gott om utrymme för en större familj eller den som önskar flexibla ytor. Byggnaden är i behov av underhåll, men rymmer stor potential att utvecklas till ett personligt hem med både funktion och klassiskt uttryck.

Till gårdscentrum hör även en större stallbyggnad i vinkel med äldre djurstallar och loge, samt ett fristående garage.

Läget är trivsamt och lantligt med fri utsikt och gräns mot Högestad mosse naturreservat, samtidigt som både Sövestad och Ystad nås på kort avstånd.





Bostadsbyggnad

Detta gedigna etagehus från 1950-talet bjuder på generösa ytor och en karaktäristisk arkitektur för sin tid. Huset rymmer många tidstypiska detaljer och mycket är bevarat i original, vilket ger stor potential för den som vill ta tillvara dess klassiska uttryck eller forma något nytt efter egna idéer.

Byggnaden omfattar cirka 190 kvm boyta samt 135 kvm biarea och erbjuder gott om utrymme för en större familj eller för den som söker flexibla ytor med många möjligheter. Fastigheten är i behov av underhåll, men här finns chansen att återställa och utveckla ett hem med både funktion och karaktär.

Etageutförandet i kombination med stora fönsterpartier skapar ett fint ljusinsläpp och gör att även källarplanet i suterräng känns mer tillgängligt än en traditionell källare. Sammantaget är detta en byggnad med stor utvecklingspotential och möjlighet att formas till något alldeles unikt.

Entréplan

Via den centrala huvudentrén möts man av en rymlig hall med gott om plats för ytterkläder samt en gedigen trappa som leder upp till övre plan. Intill hallen finns en praktisk WC. Från hallen nås även vardagsrummet och matplatsen som ligger i öppen fil med varandra. Här skapas

generösa ytor för både umgänge och middagar, med stora fönster som släpper in rikligt med ljus. Från husets gavel finns en sidoentré som leder in till en lång hall. Härifrån nås köket, som är stort och funktionellt utformat med goda arbetsytor och skafferier. Intill köket finns en serveringsgång som binder samman köket med matplatsen. Sidoentrén ger även tillgång till ett mångsidigt rum som kan användas som kontor, gästrum eller hobbyrum, samt vidare till ett sovrum i bra storlek som även fungerar utmärkt som ett extra sällskapsrum.

Övre plan

En trappa upp möts man av en hall som fördelar våningsplanets samtliga rum. Här finns sex sovrum i olika storlekar vilket ger gott om plats för familj, gäster eller möjlighet till arbetsrum.

Praktiskt placerade mitt på planet finns tre separata WC vilket skapar god tillgänglighet och bekvämlighet för de boende. De väl tilltagna rummen erbjuder samtidigt en hög grad av flexibilitet i möblering och användning. Här kan man enkelt anpassa ytorna efter behov, vare sig det gäller barnrum, arbetsrum eller mer privata sovrum, vilket tillsammans skapar en generös boendemiljö med många möjligheter för både en större familj och för den som önskar extra utrymme.



Källarplan

Källarplanet är inrett som ett funktionellt utrymme med gott om plats för förvaring och praktiska sysslor. Här finns flera förråd i varierande storlek som ger utmärkta möjligheter att ordna förvaringen på ett smidigt sätt.

Tvättstugan är rymlig och utrustad för att underlätta vardagen, och i anslutning till denna finns pannrum samt ytterligare ytor för teknisk utrustning. Planlösningen rymmer också två badrum och en separat WC.

Källaren har dessutom två utgångar och ligger i suterräng vilket gör att delar av planet får ett naturligt ljusinsläpp och en mer tillgänglig känsla än i en traditionell källare.

Vind

Mindre vindsutrymme med råvind.

Teknisk beskrivning

Byggnadsår: 1952

Boyta: 190 m², taxeringsuppgifter.

Biarea: 135 m², taxeringsuppgifter.

Fasad: Mexisten och puts

Fönster: 2-glasfönster

Grund: Källare under hela huset

Takbeklädnad: Betongpannor

Vatten och avlopp

Vatten: Enskilt vatten

Avlopp: Enskilt avlopp

Uppvärmning

Jordvärmepump med vattenburet system.

Fabrikat: IVT Greenline HT Plus C

Skick: Visar felkod, behov av åtgärd.

Stall, magasin och loge

Stallänga och loge/magasin i vinkel. Stalldelarna är murade och logen har en trästomme, yttertak av eternit. Inrymmer flera äldre stalldelar, magasin, loft och loge. Äldre inredning.

Byggnadsarea stall, ca 13*27 m, ca 351 kvm.

Byggnadsarea loge,/magasi/stalldel, ca 12*29 m, ca 348 kvm.

Garage och vagnsbod

Murad garagedel och vagnsbod i träkonstruktion.

Yttertak av eternit. Fasad av puts och plåt.

Byggnadsarea ca 7*18, ca 126 kvm.

Hönshus

Enklare hönshus i sämre skick. Ej användbart.



Åkermark

Produktiv åkermark med en total areal om 34,4 ha, enligt blockkartan från 2024. Åkermarken ligger samlad runt gårdscentrat och är uppdelad i 3 större skiften och 3 mindre skiften. Marken ligger inom jordklass 6 och 7.

Betesmark

Betesmark med en total areal om 6,2 ha enligt blockkartan från 2024, varav ca 1,8 ha för tillfället inte är stödberättigande då där bedömt är igenvuxet med sly och låglänt. Utöver detta finns ca 1,8 ha som idag nyttjas som betesmark men som inte är med i blockkartan från 2024, ca 0,66 ha i nordöstra spetsen av fastigheten och ca 1,2 ha i sydöstra spetsen av fastigheten .

Arealuppgifter

Avvikelser mellan angivna arealer förekommer.

Arealen för hela fastigheten uppgår till 43,94 ha, enligt fastighetsregistret.

Arealen för hela fastigheten uppgår till 45,97 ha, enligt digitala fastighetskartan.

Uppdelningen av arealen nedan baseras utifrån arealen enligt den digitala fastighetskartan .

Åkermark, 34,4 ha, enligt blockkartan från 2024.
Betesmark, 6,23 ha (varav 1,8 ha ej

stödberättigande), enligt blockkartan från 2024.
Betesmark, ca 1,8 ha, ej med i blockkartan från 2024, enligt uppmätning på den digitala fastighetskartan.

Åkerholmar etc, ca 1,6 ha, enligt uppmätning på den digitala fastighetskartan.

Tomt, ca 0,7 ha, enligt uppmätning på den digitala fastighetskartan.

Vägar och övrigt, ca 1,24 ha, enligt uppmätning på den digitala fastighetskartan.

Totalt : 45,97 ha

Jordbruksarrende

Jordbruksmarken är utarrenderad via ett treårigt jordbruksarrende med tillträdesdag den 15 mars 2006. Arrendeförhållandet har förlängts med treårsperioder och kommande avträdesdag är den 14 mars 2027.

Arrendekontraktet är inte uppsagt.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 11 112 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 2 261 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 13 373 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 292 000 kr

Småhusbyggnad lantbruk: 1 969 000 kr



Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 2023-07-28

Belopp: 1 630 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 1 630 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last

Avtalsservitut: ELLEDNING

Ledningsrätt: STARKSTRÖM

FIBEROPTISK LEDNING

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut Fiberoptisk ledning,

Avtalsservitut Elledning.

Dikesföretag

Fastigheten har del i följande dikesföretag:

Sövestads df - 1939

Bussjö - Sövestad dikning - 1931

Bussjö, Sövestad m.fl. - 1895

Krageholms säteri m fl hemman - 1921

Friskrivning

En friskrivningsklausul kommer att finnas med i köpekontraktet där säljaren friskriver sig från eventuella fel eller brister i fastigheten.

Försäljningssätt

Bud Ludvig & co tillhanda senast 2025-11-20

Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet skriftligt bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivarna. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Utgångspris: 15 200 000 SEK

Skriftligt bud skickat till Ludvig & Co, Daniel Andersson, Hamngatan 15, 271 43 Ystad eller mailas till daniel.n.andersson@ludvigfast.se. Märk kuvertet/ mailet: "Sövestad 14:1 ", använd gärna vår budblankett. Det går även att skicka in bud direkt via vår webbsida, ludvigfast.se. Sker ej återkoppling till budgivare inom 1 arbetsdag efter lämnat bud, kontakta mäklare för att säkerställa att bud framkommit.

Betalning och tillträde

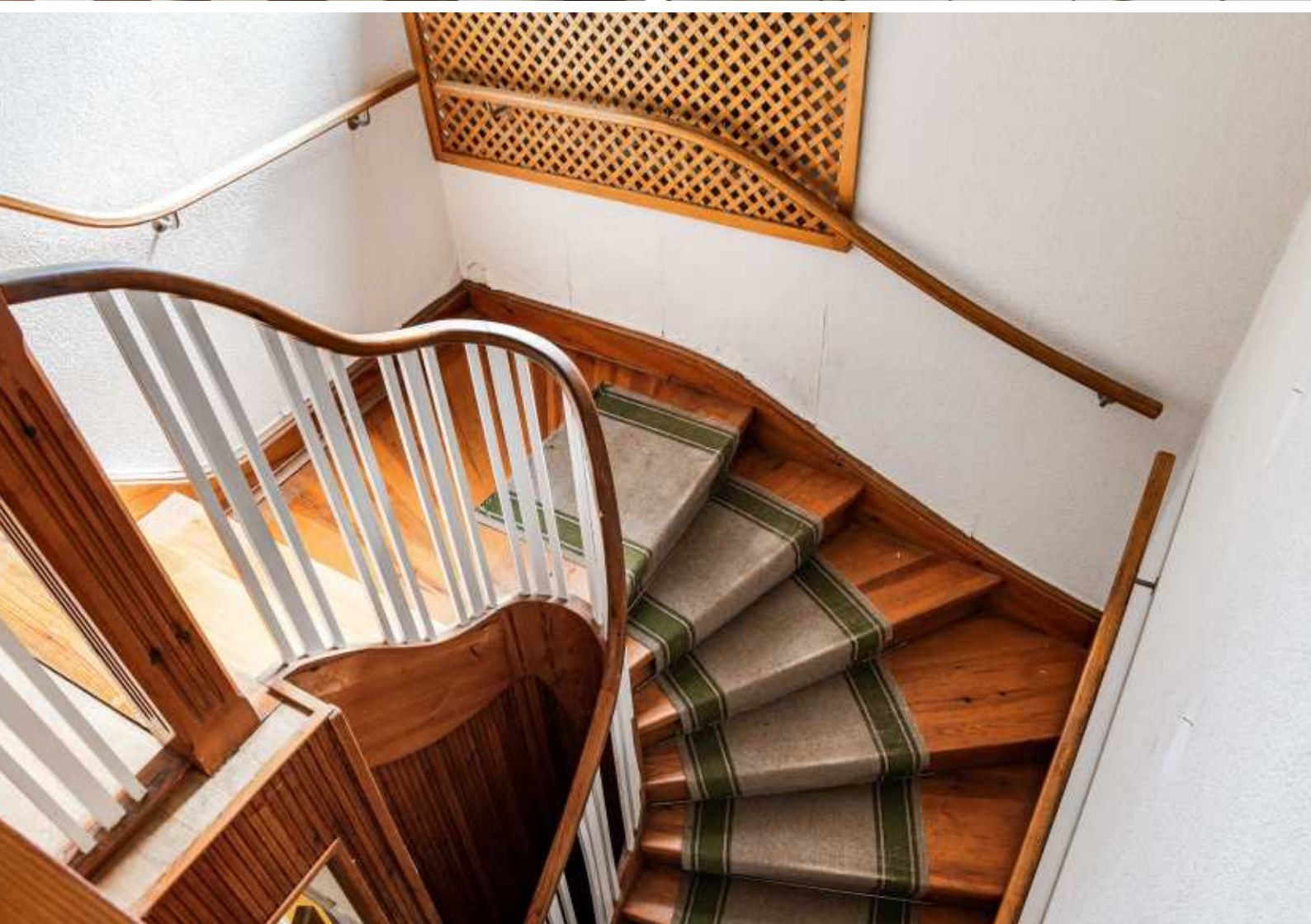
10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall efter avslutad budgivning vara beredd att teckna avtal, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

Tillträde utifrån överenskommelse.

















Entréplan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan



LUDVIG & CO

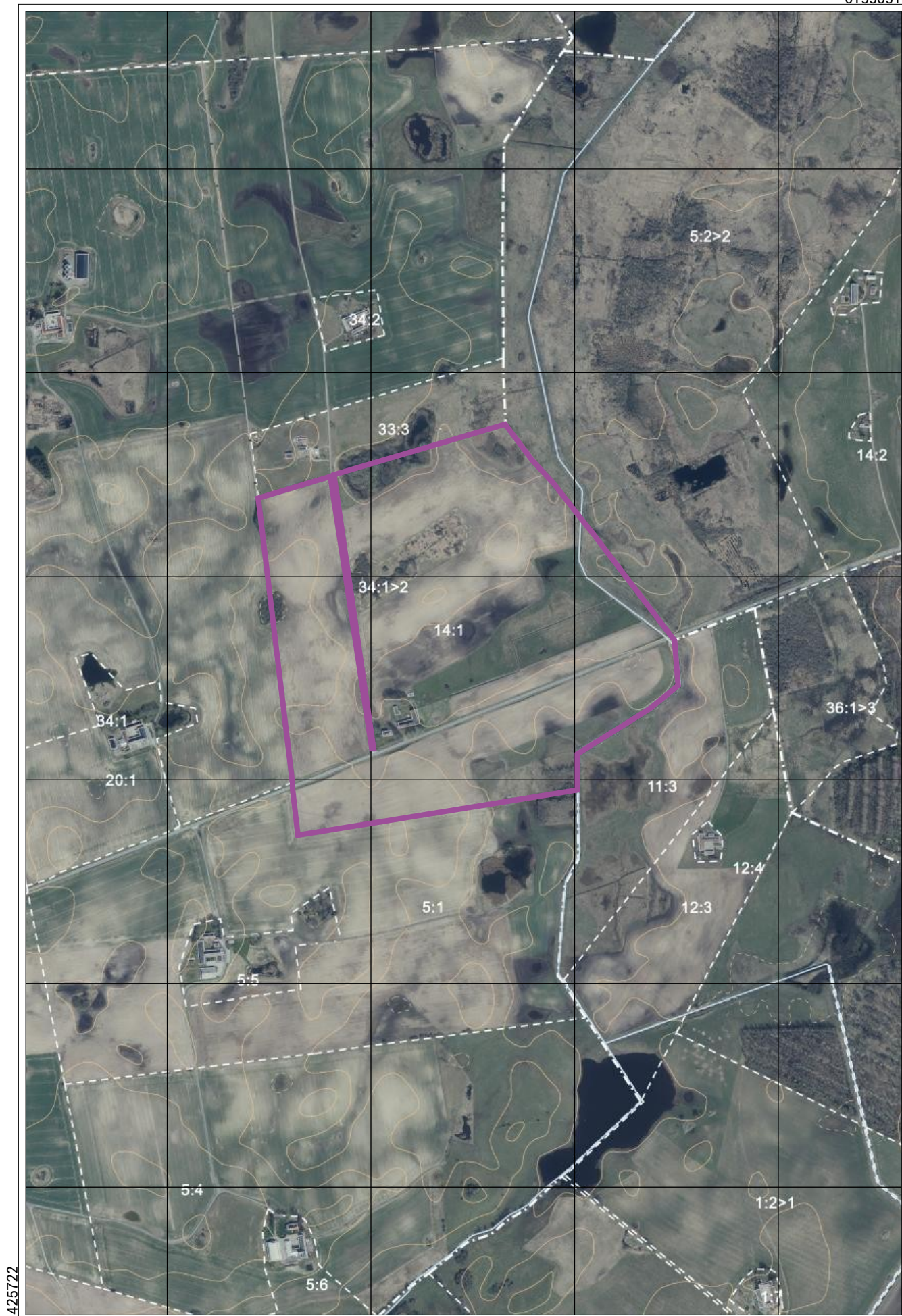
Viss avvikelse kan förekomma

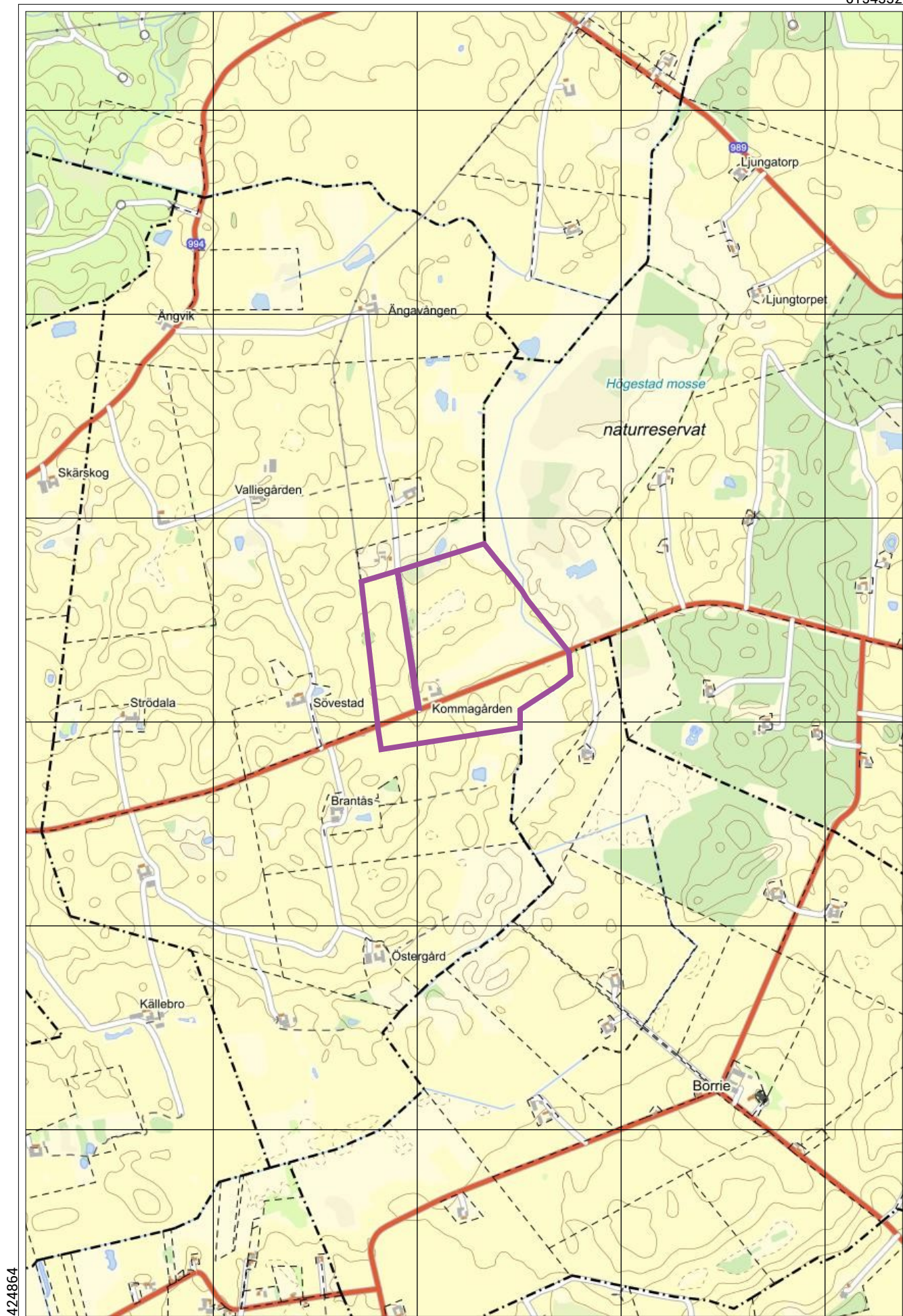
Källarplan



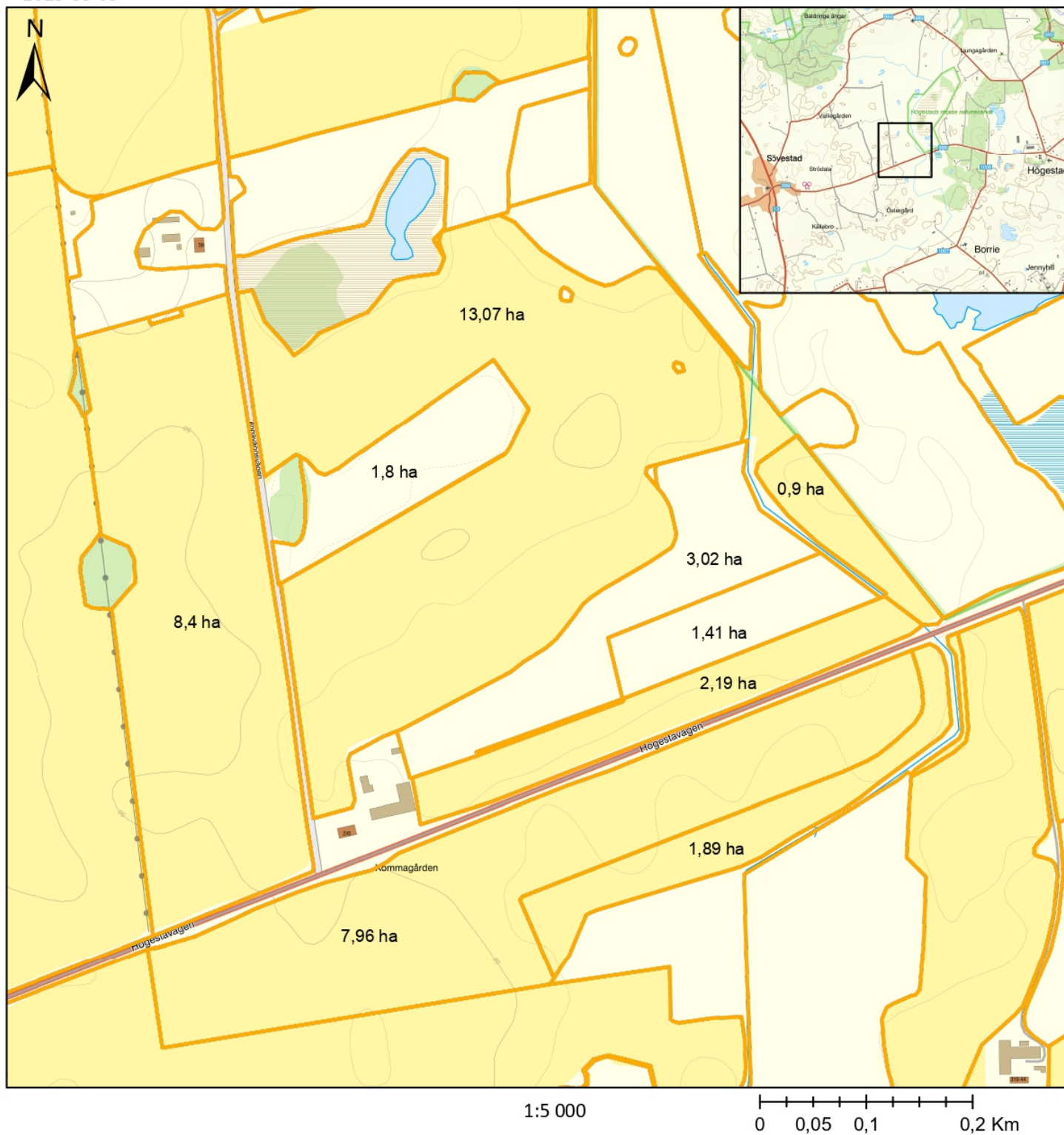
LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma





2025-09-09



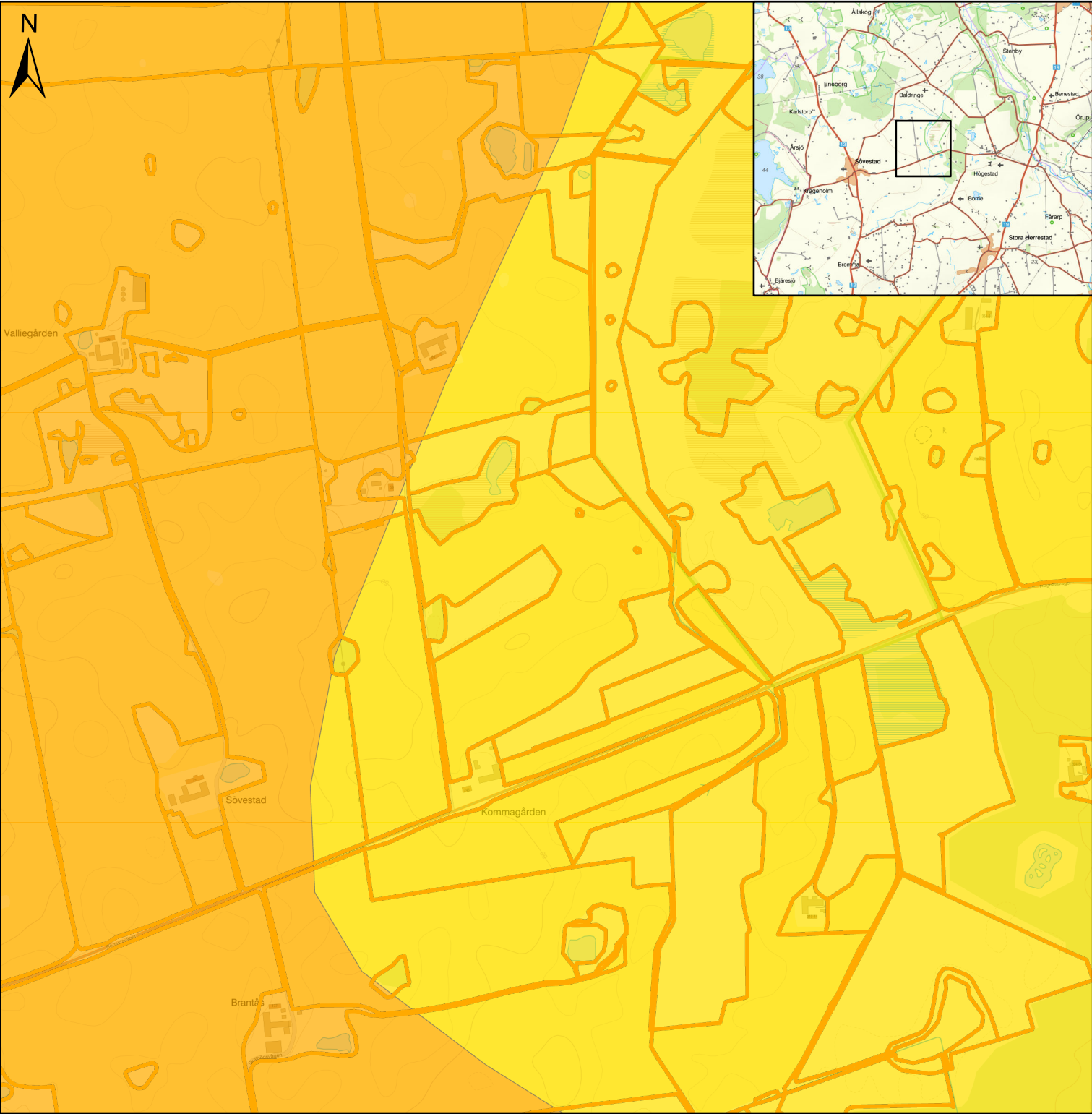


Länsstyrelserna

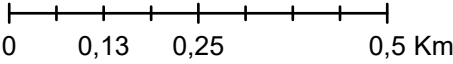
Teckenförklaring



SJV Jordbruksblock 2024



1:10 000



Teckenförklaring

 SJV Jordbruksblock 2024

LstM Jord- och skogsklassificering Skåne

 6

 7

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.