

Åkeboda, ca 7 ha

KRISTIANSTAD BOCKEBODA 1:1, del av



LUDVIG  CO



Åkeboda, ca 7 ha

Kringbyggd gård med gamla anor som ligger otroligt naturskönt och vackert belägen på Nävlingeåsen endast ca 10 minuters bilresa från Kristianstad. Den totala arealen om ca 7 ha fördelar sig på ca 4 ha åker, ca 0,5 ha bete och ca 1,8 ha skog/hagmarksskog. Gården har ett unikt läge inbäddat i gammal orörd skog med ek och bok, skogskärr och bäckar som är ett blivande naturreservat, vilket innebär att skogen alltid kommer att finnas kvar. Fastigheten ägs av juridiskt person vilket gör det möjligt för juridisk person (bolag) att förvärva vilket är en sällsynt möjlighet.



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



Kristianstad
Västra Boulevarden 47
044-20 89 00

LUDVIG & CO



Betesmark	2,3 ha
Åkermark	4 ha
Småhusmark lantbruk	0,5 ha
Övrig mark	0,3 ha
Total areal	7,1 ha
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	175 m²
Biarea:	175 m²
Fastighetsbeteckning:	KRISTIANSTAD BOCKEBODA 1:1, del av
Adress:	Bockebodavägen 900, 291 92 Kristianstad
Utgångspris:	3 200 000 SEK



Beskrivning

Mangårdsbyggnad

Anrik mangårdsbyggnad med byggår 1909 enligt taxeringen men som uppskattningsvis är äldre än så. Stomme i trä som är klädd med gulmålad träpanel. På taket ligger enkupigt lertegel. Fönster utbytta på 70-talet till kopplade tvåglas, de äldre fönsterna finns sparade på gården. Stensatt källare under hela huset. Taxerad boarea om 175 kvm (uppskattningsvis ca 210 kvm). Oinredd vind som är möjlig att inreda och på så viss utöka boarean. Enskilt vatten från stensatt grävd brunn, ny ledning från brunnen in till huset. Eget avlopp till 3-kammarbrunn med nyare efterföljande infiltrationsbädd (ca 4 år). Elen uppdaterad med jordfelsbrytare samt någon ny normcentral med automatsäkringar. Ett fantastiskt hus med stort kulturhistoriskt värde som har en del underhålls- och moderniseringsbehov. Gedigna stengården ramar in trädgården med sina körsbär-, bigarrå-, äpple- och plommonträd.

Mangårdsbyggnaden rymmer dubbla entréer

med tillhörande hallar, flertalet salar och kammare, mindre toalett med tvättställ samt kök från 70-talet. I köket finns det gamla spiskomplexet bevarat med vedspis. I huset finns flertalet mycket gamla välbevarade limfärgstryckta papperstapeter. Gedigna kilsågade trägolv under linoleummattor. Kachelugn, sättugn, etagekamin och gjutjärnskamin. Synliga takbjälkar, spegeldörrar med kammarlås eller skjutreglar. Källaren rymmer enklare tvättrum med tvättmaskin och dusch. Vedförråd, pannrum med vedpanna från mitten av 90-talet med 2 ackumulatortankar á 500 liter, luft/vatten-värmepump från Bosch (2010/11), förrådsrum, matkällare och bakugn.

Kringbyggd ekonomibyggnad

Trelängad ekonomibyggnad som inrymmer äldre hönshus, garage, ladugård med uppbundna inredningen kvar, grisor, stor loge, bykstuga, drängbostad och verktygsförråd. Äldre djurstallar som inte kan användas till dagens djurhållning, däremot erbjuder de trevliga utrymmen för annan





verksamhet. Drängbostaden tillsammans med bykstugan skulle kunna bli en trevlig framtida lägenhet/gästbostad. Längorna är uppförda med bålevägg, en liten del murad och putsad. Tak belagt med eternit. Hydrofor och vattenpump återfinns i ladugården.

Grisstall

Fristående grisstall med boxarna kvar. Uppfyller inte dagens krav för modern djurhållning men lämpar sig mycket väl för annan användning. Stomme i trä, tak belagt med eternit.

Fastighetsuppgifter

Åkermark

Sstödberättigade areal uppgår till ca 3,92 ha.

Arrende/stöd/nyttjanderätter

Åkermarken är utarrenderad till 2025-10-01 och därefter fri för köparen att bruka.

Betesmark

Betesmark med taxerad areal om 2 ha, enligt uppmätning på fastighetskarta ca 0,6 ha, resterande betesmark har beskogsats.

Jakt

Jakt på bland annat småvilt, rådjur, vildsvin och dovhjort. Jakträtten är förnärvarande upplåten till Åkeboda Jaktlag till och med 2026-06-31.

Fastigheten ingår i i Göingeåsens Älgskötselområde.

Forn- och kulturlämning

Det finns registrerade forn- eller kulturlämningar på fastigheten i form av en fyndplats där det hittats en samling allmogesmycken av förgyllt silver och en gårdstomt. Gårdens äldsta skriftliga belägg är enligt Ortnamnsarkivet i Lund, år 1499 (källa: SeSverige och Fornsök).

Städning

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

Driftskostnader

Driftskostnad har uppskattats/beräknats. Denna beräkning baseras på den förbrukning som den senaste personen om 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 24-26 000 kWh/år (2022)

Uppvärmning: ingår i elkostnaden, ved tillkommer

Försäkring: ca 8 000 kr

Avlopp (slamtömning): 2 000 kr

Renhållning: 3 000 kr

Fastighetsskatt/avgift: 9 525 SEK/år



Energideklaration

Energideklaration utförs 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 var 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.

Fastighetsbildning

Fastigheten är under pågående lantmäteriförrättning som beräknas vara klar månadsskiftet augusti/september 2025.

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse.

Areal

Total areal enligt Materias karttjänst 7,1 ha (mätning på karta).

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 222 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 1 192 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 1 918 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Uppskattat
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 134 000 kr
Småhusbyggnad lantbruk: 1 058 000 kr
Betesmark: 69 000 SEK
Småhusmark lantbruk: 260 000 SEK

Åkermark: 397 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Det finns inga inteckningar.

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last

Ledningsrätt: TELE,
Avtalsservitut: ELLEDNING,
Avtalsservitut: Optokabel.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut Optokabel,
Avtalsservitut ELLEDNING.

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 2025-06-02 kl 09:00.

Försäljning av fastigheten sker genom att
intressenter lämnar ett första skriftligt bud
senast den 2 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
prövningsrätt förbehålles säljaren.

Skriftligt bud ska vara

ulrika.stugholm@ludvigfast.se, tillhanda senast
2025-06-02. OBS! Märk mailet "Åkeboda".

Använd gärna budfunktionen som finns
tillgänglig i annonsen via ludvigfast.se.

Nuvarande ägare

Stiftelsen O D Krooks donation i Kristianstad län,
Hörby





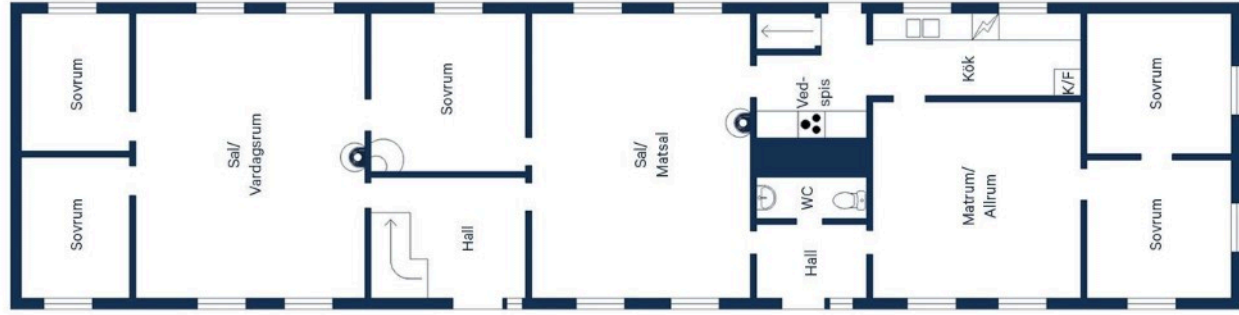












LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma

















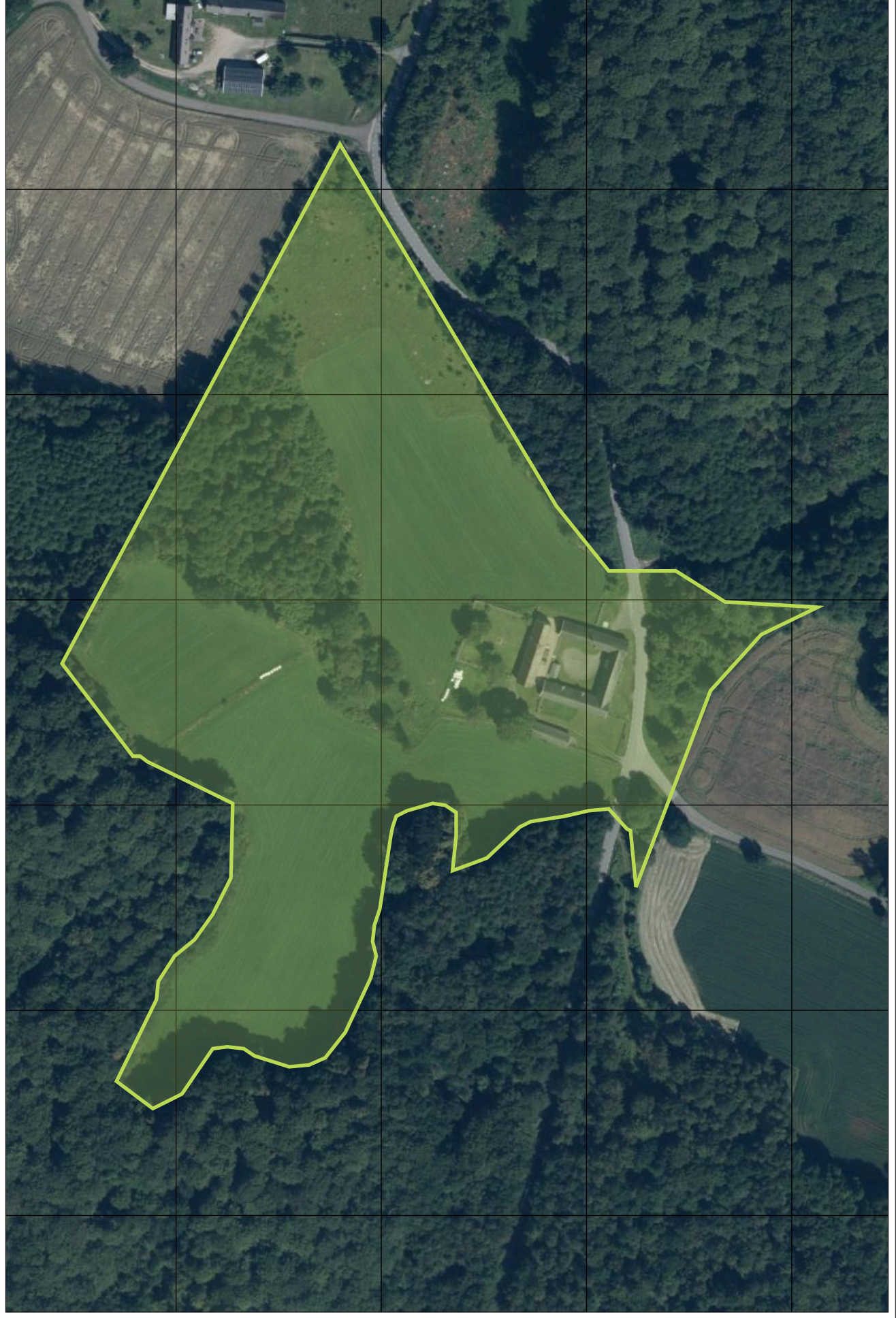












This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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.