

Gård Kalmar/Skäggenäs 83 ha

KALMAR VENENÄS 6:1



LUDVIG  CO



Gård Kalmar/Skäggenäs 83 ha

Gården Kalmar Venenäs 6:1 innehåller jord, skog, byggnader och egen vattenareal. Gårdscentrum består av bostad och ekonomibygnader. Fastigheten har strandlinje till Kalmarsund samt flera tillhörande öar.

Utgångspris: 13 000 000 sek.
Budgivning.



Anders Bernhardsson
Fastighetsmäklare
070 323 17 85
anders.bernhardsson@
ludvigfast.se



Fanny Johansson
Assistent
0480-421858
fanny.johansson@ludvigfast.se



Kalmar
Strömgatan 2
0771-27 27 27

LUDVIG & CO



Skogsmark	47,7 ha
Skogsimpediment	1,2 ha
Åkermark	17 ha
Betesmark	12,5 ha
Övrigmark	4,7 ha
Vatten	62,7 ha
Total areal	145,8 ha
Antal bostadsbyggnader:	2 st
Boarea:	170 m ²
Fastighetsbeteckning:	KALMAR VENENÄS 6:1
Adress:	Venenäs 109, 39594 Rockneby

83 ha.
**Unikt läge 20 minuter
från Kalmar!**

Beskrivning

Gården/Historik

Släktgård sedan 1880-tal och där den huvudsakliga verksamheten bestod av jordbruksdrift. Kor och mjölkproduktion avvecklades 1974 och därefter bedrevs fårskötsel med vall och spannmål. Fiske har bedrivits till husbehov samt skogsbruk/jakt. Åker- och betesarealen är idag utarrenderad.

Bostadsbyggnaden kommer från Söregärde/Rockneby och flyttades till nuvarande placering omkring 1910 – tal. Grusvägen ner till Venenäs 6:1 är privat. På Skäggenäs finns 12 gårdar.

Fastighetens byggnader kommer att friskrivas i sin helhet i samband med försäljningen. 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.

Energideklaration är ej utförd.

Säljaren kommer i köpekontraktet ta med en klausul som avtalar bort rätten att upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

Bostadshus

Gårdsbyggnad med timmerstomme och träfasad där fasaden med tilläggsisolering, plåtarbete och tak renoverades 2022.

Även fönster- samt övrigt underhåll har genomförts. Taxerad yta är 115 kvm.

Huset värms upp av jordvärme/värmepump.

Eget vatten och avlopp med infiltration.

Rumsfördelning enligt följande:

Nedre plan:

2 rum och kök med hallar samt wc-rum med dusch.

Övre plan:

4 rum med hall och enklare wc del.

Fiber finns.

Bostaden har varit bebodd under 2025.





Gäststuga

Finns i anslutning till huvudbyggnaden, taxerad yta 55 kvm. Byggt 1920 – tal.

Har använts för boende och fritids – sammanhang under senare år.

Uppvärmning från jordvärme/värmepump - anläggningen.

Ekonomibyggnader

På gården finns flera uthus och ekonomibyggnader.

I anslutning till bostaden finns förrådshus där bland annat anläggning för uppvärmning till bostäder är placerad, byggnadens fasad renoverades 2024.

Övriga ekonomibyggnader som lada/loge och garage finns till gårdscentrum.

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Den nygjorda skogsbruksplanen ger följande information. Skogsareal 47 ha med ett virkesförråd på 3 900 m³sk.

Bonitet drygt 6 m³sk/ha.

Förväntad tillväxt i början på planperioden är knappt 200 m³sk per år.

I planen ges allmänna råd för att bidra till lönsamhet i skogsbruket på kort och lång sikt. 19 ha av skogsmarken är i huvudsak ekbestånd med viss hagmarkskaraktär.

Delar av skogsbruksplanen finns att tillgå via vår hemsida.

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade.

Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.

Åker/Bete

Åker- och betesarealen omfattar cirka 29 ha.

Fördelning av ägoslag är enligt beräkning 17 ha åker- och 12 ha betesmark.

I huvudsak vallodling.

Nuvarande arrendator är uppsagd och möjlighet finns för ny ägare

att bruka arealen från våren 2027.

Arrendeavgäld är f.n 35 000 kronor inkl. moms.

Jakt

Goda möjligheter till jakt på rådjur, småvilt och sjöfågel. Jakten är tillgänglig för ny ägare senast 2027-07-01.

Fiske/Vatten

Gården har strandlinje till Kalmarsund från flera skiften. Möjligheter till fiske, badplatser och brygga. Till fastigheten hör flera öar/holmar.

Eget vatten och samfällt fiske.

Beräknad vattenareal om 62 ha.



Skäggenäs/vägar m.m

Gårdarna på Skäggenäs ingår i Skäggenäs Rote. Denna byförening tar upp gemensamma frågor som skötsel av vägar, jakt och allmän utveckling. Vägen, Boda/Venenäs vägförening sköter väghållningen. Sakfrågor om det gemensamma markområdet Enerevet som arrenderas av Enerevets campingförening, hanteras av Skäggenäs Rote. Gårdens intäkt från den delen har varit ca 13 000 kr/år.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningskostnader, lantmäterikostnader och lagfartskostnader betalas av köparen.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs endast för juridisk person.

Besiktning och undersökningsplikt

Köparen har före köpet tagit del av en objektbeskrivning rörande fastighetens egenskaper. Köparen har informerats om vad det innebär att han enligt 4 kap 19 § 2 stycket jordabalken har undersökningsplikt. Köparen har beretts möjlighet att besiktiga fastigheten och godtar härmed fastighetens skick. Köparen avstår med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel och brister i fastigheten.

Visning

Visning av gårdens byggnader sker vid två tillfällen, fredagen den 5 juni mellan kl. 09 – 10:30, eller måndagen den 8 juni kl. 15 – 16:30.

Anmälan krävs till mäklarassistent Fanny Johansson, fanny.johansson@ludvigfast.se.

Spekulanter har möjlighet att fritt besöka fastigheten för besiktning av skog och åkermark. Sedvanlig hänsyn till växande gröda m.m.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet baseras på 2023 års beslut från Skatteverket.

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Skogsmark: 2 809 000 SEK

Åkermark: 2 096 000 SEK

Betesmark: 846 000 SEK

Småhusmark: 432 000 SEK

Småhusbyggnad: 1 118 000 SEK

Småhusbyggnad: 299 000 SEK

Ekonomibygnad: 156 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 7 756 000 SEK.

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd.



Areal

Arealer enligt Skogsbruksplan.
Viss avvikelse finns mellan Lantmäteriets areal, taxerad areal och arealen i skogsbruksplanen.

Inteckningar

Skriftliga pantbrev om 96 600 SEK är under dödningsförfarande och kommer inte att följa med i försäljningen.

Datapantbrev om 71 000 SEK är samintecknad med Venenäs 6:2.

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last

Avtalsservitut: kraftledning.
Avtalsservitut: vattenledning.
Avtalsservitut: kraftledning.
Avtalsservitut: kraftledning.
Officialservitut: utrymme.
Avtalsservitut: kraftledning.
Avtalsservitut: kraftledning.

Rättigheter, förmån

Officialservitut: väg.

Samfällighet

KALMAR VENENÄS S:1, KALMAR NORRA MÖRE
HÄRADSALLMÄNNING S:1, KALMAR VADSTENA
S:3, KALMAR BODA S:4, KALMAR BODA S:1.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut kraftledning.
Avtalsservitut kraftledning.
Avtalsservitut vattenledning.
Avtalsservitut kraftledning.
Avtalsservitut kraftledning.
Avtalsservitut kraftledning.
Avtalsservitut kraftledning.
Avtalsnyttjanderätt Tele.
Avtalsnyttjanderätt Tele.

Kostnader

Driftskostnad/Bostad

Beräknat.

Kommunal fastighetsavgift: 14 000 SEK/år.
Renhållning, avlopp: 6 000 SEK/år.
El: 20 000 SEK/år.
Försäkring: 6 000 SEK/år.
Övrigt: 3 000 SEK/år.



Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktsteckandet och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

Försäljningssätt

Försäljning av fastigheten sker via skriftlig budgivning.

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

Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Nuvarande ägare

Marian Andersson.

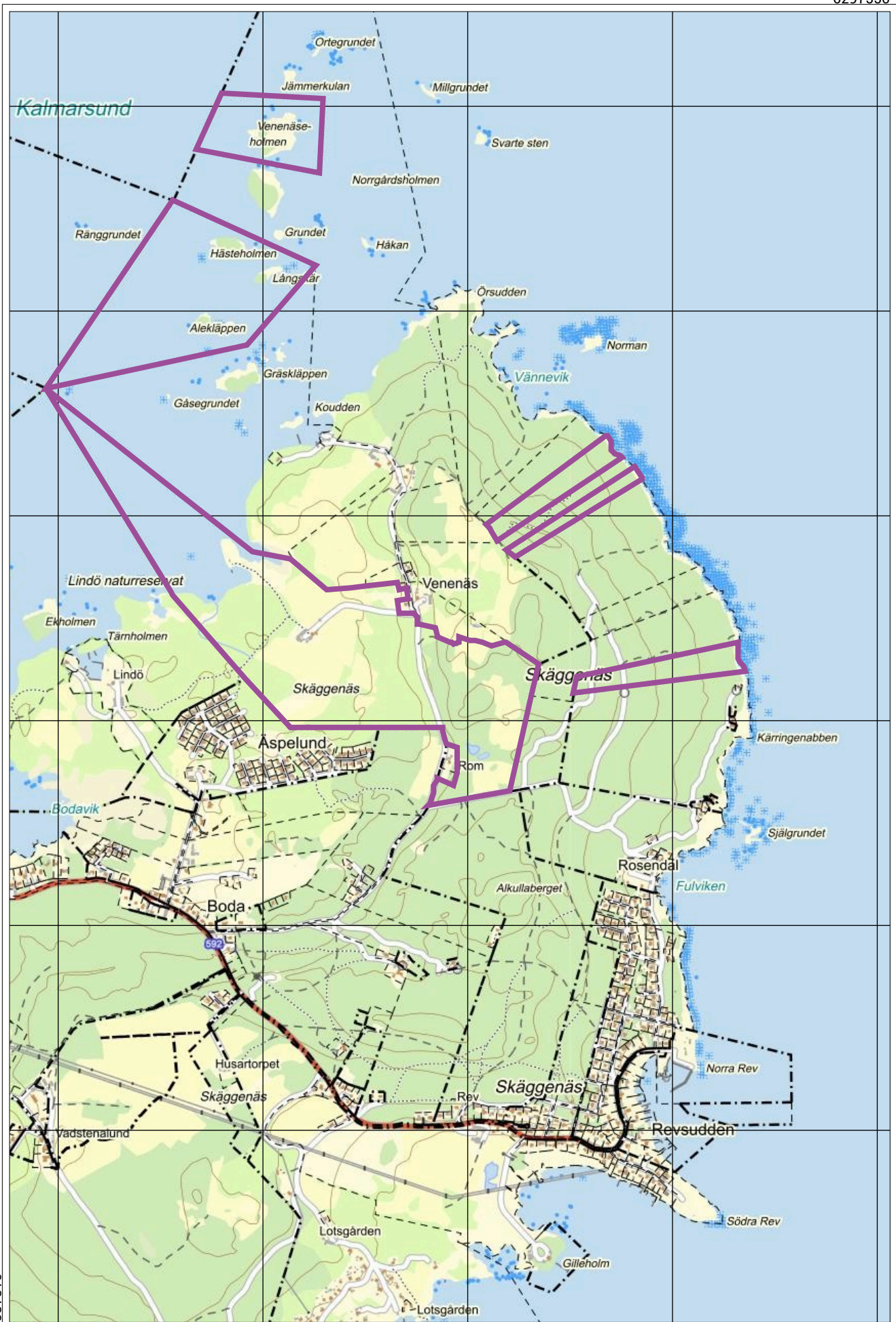
Freddy Wahlström.

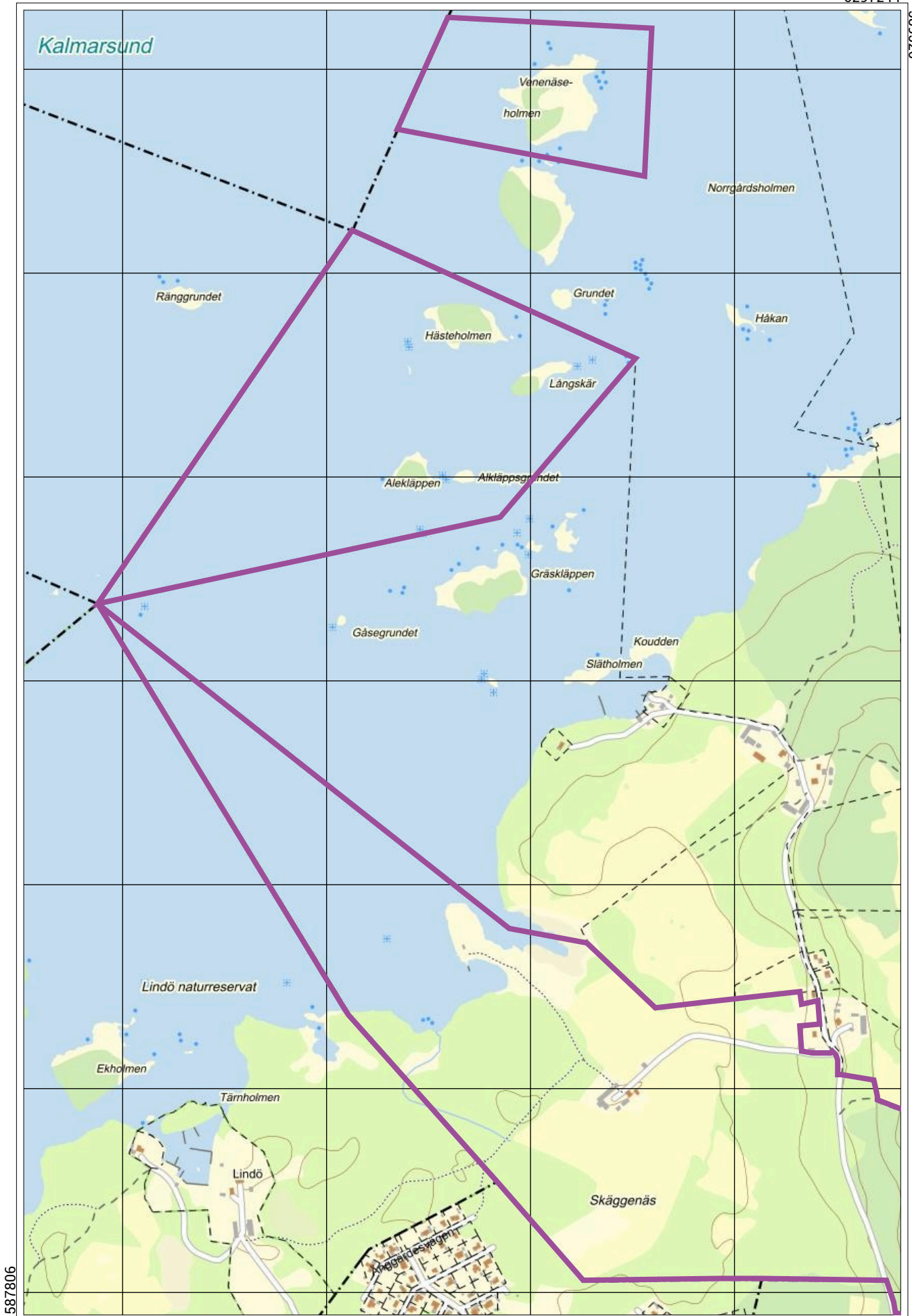
Tommy Wahlström.

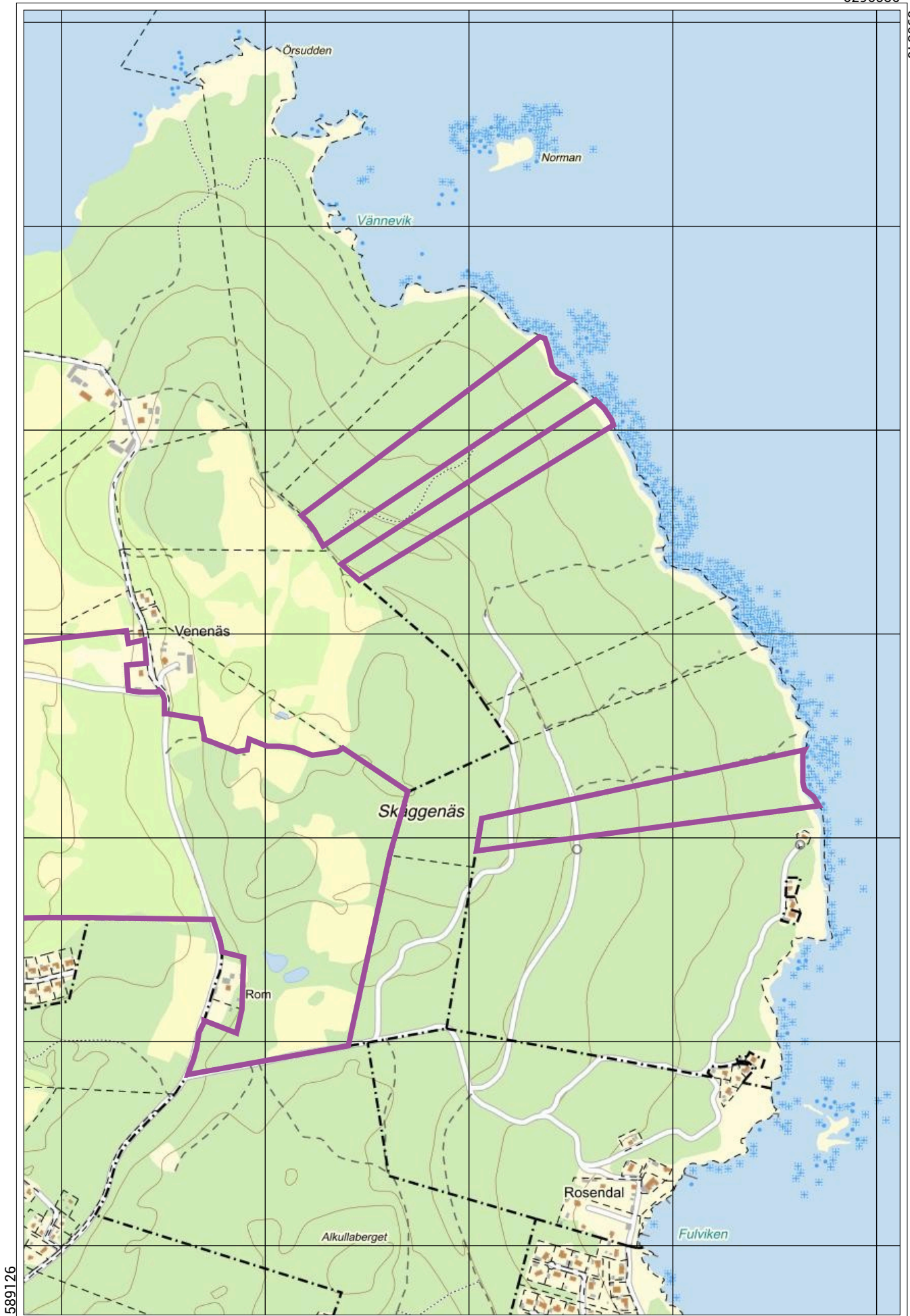












Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

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 besiktningssman, 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)
Franzégatan 6
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

LUDVIG & CO

Rådgivning sedan 1918

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivningsföretag med drygt 70 000 kunder och cirka 1 300 medarbetare på 130 orter. Grundat av Ludvig Nannesson 1918 har vi i över 100 år hjälpt våra kunder inom ekonomi, skatt, affärsrådgivning, juridik och fastighetsförmedling. Välkommen in till oss, oavsett var du befinner dig.



Ekonomi

Ibland kan det kännas svårt att ha en ordentlig överblick över företagets ekonomi. Samtidigt som du ska driva en framgångsrik verksamhet måste du sköta din löpande bokföring, deklarerera rätt och se till att såväl löner som fakturor hanteras smidigt och utan krångel. Vårt mål är att ge dig avlastning i vardagen kring alla ekonomitjänster, så att du istället kan lägga tiden på att driva och utveckla ditt företag.

Vi erbjuder:

- Redovisning
- Bokslut
- Deklarationshjälp
- Löneadministration



Skatterådgivning

Du som är företagare har mycket att tjäna på att ha en genomtänkt och långsiktig skattestrategi. Våra skatterådgivare och ekonomer ger råd och stöd kring skatteplanering och avdrag. Att göra rätt avvägningar, betala rätt skatt och ta ut rätt lön. Allt för att säkerställa att du får de bästa förutsättningarna för att driva ett välmående och lönsamt företag.

Vi erbjuder:

- Avdrag
- Skatteplanering
- Generationsskifte



Affärsrådgivning

När det lilla företaget växer krävs näring och resurser från många håll. Det kan kännas svårt att ha en bra struktur när det uppstår nya utmaningar varje dag. Vi hjälper dig att bibehålla fokus, ta fram praktiska strategier och handlingsplaner som utvecklar ditt företag i rätt riktning. Vi hjälper dig att styra ditt företag mer effektivt, göra bättre affärer och få tydligare koll på allt från din ekonomi, till konkurrenter och omvärlden.

Vi erbjuder:

- Företagsledning
- Affärsutveckling
- Ekonomistyrning
- Specialistrådgivning



Juridik

Har du råkat ut för en tvist eller behöver du hjälp att formulera ett avtal som ska förhindra eventuella problem i framtiden? Ta hjälp av en jurist med kompetens och som förstår din situation – oavsett om det gäller privata ärenden, avtal för företaget eller frågor kring fastigheten.

Vi erbjuder:

- Affärsjuridik
- Arrende- och nyttjanderätt
- Fastighetsrätt
- Mark- och miljö rätt
- Familjerätt



Ludvig & Co Fastighetsförmedling

Vårt systerbolag Ludvig & Co Fastighetsförmedling har Sveriges främsta fastighetsmäklare inom jord och skog. Varje år hjälper vi våra kunder att sälja över tusen lantbruksfastigheter. Med 130 kontor spridda över hela landet har våra fastighetsmäklare en erfarenhet och kunskap om just ditt område. Genom ett nära samarbete med Ludvig & Co:s specialister inom juridik, ekonomi, skatt och arrenderådgivning kan vi erbjuda unika helhetslösningar. Hos oss får du som både köpare och säljare av lantbruksfastigheter ett svårslaget stöd som borgar för en god affär.

Vi erbjuder:

- Köpa fastighet
- Fastighetsrådgivning
- Värdera fastighet
- Skogsbruksplan

LUDVIG & CO



Bygglov & lantmäteritjänster

Bygglov och Lantmäteritjänster - från idé till färdig fastighet

Professionell rådgivning för företag och privatpersoner

Att navigera genom bygglovs- och lantmäteriprocesser kan vara komplicerat, tidskrävande och fyllt av juridiska och tekniska detaljer. Ludvig & Co erbjuder en komplett lösning för dig som vill säkerställa en smidig och korrekt hantering av dessa processer. Vi har ett specialistteam med djup kompetens inom detaljplanering och bygglov, lantmäteri, fastighetsbildning och juridik, vilket gör att du kan känna dig trygg genom hela resan. Vi hjälper dig från idé till verklighet, oavsett om det gäller ditt drömhus eller din drömgård, exploatera för villaområde eller kommersiella projekt som exempelvis industriradhus med äganderätt. Oavsett om du är en fastighetsutvecklare, entreprenör eller privatperson, skraddarsyr vi en lösning som passar just dina behov. **Från den första idén till en färdig fastighet – vi finns med dig hela vägen!**

Säkra och smidiga processer

Vi guidar dig genom detaljplaneprocessen, bygglov, lantmäteriförrättningar och eventuella överklaganden.

Helhetsperspektiv

Rådgivning inom juridik, fastighetsbildning, skatter och skogsbruk.

Expertteam

Ett skraddarsytt team av experter, för just ditt ärende, står vid din sida hela vägen.

Anpassat för företag och privatpersoner

Oavsett om du är fastighetsutvecklare, entreprenör eller privatperson, erbjuder vi skraddasydda helhetslösningar för vad som passar er.

Kontakta oss idag! Ludvig & Co - din trygga partner inom bygglov och lantmäteri

ludvig.se

LUDVIG & CO

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivnings- och redovisningsföretag med fler än 1300 medarbetare. Våra specialister och rådgivare inom ekonomi & skatt, juridik, affärsrådgivning och fastighetsförmedling finns på över 130 orter över hela landet. Hitta ditt närmaste kontor ludvig.se. Vill du hellre ringa är numret 0771-27 27 27.



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.