

Välskött hästgård i naturskönt läge

KRISTIANSTAD SKÄTTILLJUNGA 74:1



LUDVIG  CO



Välskött hästgård i naturskönt läge



Daniel Andersson
Fastighetsmäklare

0705342691
daniel.n.andersson@ludvigfast.se



Kristianstad
Västra Boulevarden 47
044-20 89 00

LUDVIG & CO



Fastighetsbeteckning: KRISTIANSTAD
SKÄTTILLJUNGA 74:1

Adress: Sju gårdars väg 53, 29892
Tollarp



Beskrivning

Allmänt

Högt beläget med vidsträckta vyer över det böljande landskapet vid Linderödsåsen finner ni denna charmiga och välskötta hästgård. Här väntar en miljö som bjuder in till både hästliv och naturnära boende, där lugnet samsas med gårdens många möjligheter.

Med ca fem ha åkermark finns det gott om utrymme för flera hagar och möjlighet till eget hö, vilket skapar goda förutsättningar för den som vill driva hästhållning i mindre skala. Två stallbyggnader med totalt sju till åtta boxplatser kompletteras av flera vindskydd och liggbås. På gården finns även verkstad, sadelkammare och gott om förvaringsytor i de två längor som omger bostadshuset. Ridbanan om 30 m * 60 m med bra belysning erbjuder fina träningsmöjligheter året om. Från gården tar ridvägarna vid och leder rakt ut i den omväxlande naturen, fina rundslingor finns både norrut och söderut, något den ridsugne inte kan få nog av.

Bostadshuset har under senare år delvis renoverats med bland annat nytt kök och en trevlig uteplats. Här möts man av hemtrevliga sällskapsytor på nedervåningen och tre sovrum på övervåningen vilket ger en välplanerad bostad med plats för hela familjen.

Gårdens läge bjuder på en vardag nära naturens alla skiftningar. Här ser man gladorna sväva stilla över markerna och om våren hörs tranornas rop när de återvänder till bygden. Kvällarna avslutas ofta med magiska solnedgångar i varma toner.

Bostad

Planbeskrivning

Nedre plan

Huvudentré med stor altan och vackra pardörrar i Simrishamns-stil. Här kliver du in i en långsmal hall där du möts av en trivsamt gjutjärns kamin som sprider både värme och välkomnande atmosfär. Hallen leder vidare in till det nyrenoverade köket i klassisk shakerstil, målat i en antikgrön kulör. Här finns både praktiska och charmiga detaljer, såsom





platsbyggd soffa och traditionellt skafferi. Köket erbjuder gott om förvaring och plats för ett stort matbord. För den matlagningsintresserade finns en generös SMEG-spis med tillhörande köksfläkt.

Mitt emot köket ligger matsalen, med glasdörrar ut mot en träbelagd uteplats samt trappa upp till övre plan. I fil med matsalen finns bostadens vardagsrum. Badrum och tvättstuga nås smidigt från hallen.

Övre plan
Här möts du av en hall med goda förvaringsmöjligheter. Tre sovrum och ett badrum ryms på detta plan.

Teknisk beskrivning

Bostadsbygganden har anor från 1860 och har med tiden genomgått flera moderniseringar. Större renoveringar under 60-70 tal då även utbyggnaderna skett. Även på senare år har flera renoveringar gjorts:

2021 utgrävt och gjutit golv på nedra plan.

2021 Nytt kök och nya vitvaror.

2021 Ny el-central och nya elledningar.

2023 Ny fasad i söder och öster.

2023 Nya ytterdörrar samt altandörr.

2022 Nya fönster i norr och öster.

Byggnadsår: 1860

Värdeår: 1942

Boyta: Taxerad boyta är 81 m², men bedömt är boytan runt 105 m²

Fasad: Träfasad

Grund: Krypgrund, delvis utgrävd och gjuten.

Takbeklädnad: Plåt

Vatten och avlopp

Vatten: Grävd brunn

Avlopp: Avloppsbrunn med infiltration

Uppvärmning

Luftvärmepump, elradiatorer och elektrisk golvvärme

Ventilation

Typ: Självdrag

El

Delvis jordat

TV/Internet

Fiber finns inkopplat.



Driftskostnad

Total driftskostnad: 50 734 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Hushållsel: 34 000 SEK/år

Vatten och avlopp: 1 940 SEK/år

Renhållning: 2 776 SEK/år

Försäkringskostnad: 12 018 SEK/år

Årlig elförbrukning: 17 440 kWh/år

Antal personer i hushållet: 4 st.

Västra längan

Stall med 3 boxplatser á ca 3,8 m * ca 2,8 m.

Takhöjd ca 2,7 m till lägst punkt. Förvaringsytor, skötselbox och enklare spolspilt. Dörr mot innergården samt dörr mot baksidan med gödselplattan om ca 70 kvm och anslutning till hagar och ridbanan. Verkstad med gjutet golv och högt i tak. Traktorgarage/loge öppet upp inock, med golvyta av grus. Förvaringsrum.

Utbyggnad med vagnslider, träkonstruktion med tak och väggar i plåt, byggnadsarea ca 5 m * 8 m.

Hundrastgård i västerläge.

Byggnadsarea för den västra längan är ca 8 m * 32 m.

Östra längan

Två förvaringsutrymmen, samt sadelkammare.

Byggnadsareal för den östra längan är ca 5 m * 11 m.

I förlängning mot söder ligger ett vagnslider med plats för två bilar. Träkonstruktion med tak och väggar i plåt, byggnadsarea ca 7 m * 8 m.

Stallbyggnad

Häststall med fyra boxplatser, nu med en dubbelbox men går enkelt att göra om till fem boxplatser. Tre boxplatser om ca 4,6 m * 2,6 m och en dubbelbox om ca 4,6 m * 4,2 m. Byggnad i träkonstruktion under tak av plåt. Byggnadsarea ca 7 m * 15 m.

Förlängning i norr med vindskydd/lösdrift om ca 5 m * 15 m. Byggnad i träkonstruktion, väggar och tak i plåt.

Vindydd/liggbås

Vindydd/vagnslider. Beläget väster om stallbyggnaden. Byggnad i träkonstruktion, väggar och tak i plåt. Byggnadsarea ca 5 m * 12 m.

Vindskydd/ Tunnelbyggnad. Beläget väster om stallbyggnaden. Byggnad i stål-och träkonstruktion, väggar och tak i plåt. Byggnadsarea ca 8 m * 6 m.



Vindskydd. Beläget söder om den västra längan.
Byggnad i träkonstruktion, väggar och tak i plåt.
Byggnadsarea ca Ca 5 m*7 m.

Ridbana

Ridbana anlagd 2022, med måtten 30 m * 60 m.
Ridunderlag av stenmjöl. Mycket god belysning
med 6 st LED-strålkastare á 200 watt och 32 000
lumen, som att rida i dagsljus.

Åker- och betesmarker

Till fastigheten hör ca 5 ha åkermark, lagom till
fler hagar och med möjligheten till eget hö,
anpassningsmöjligheterna är stora.

Bedömt relativt lätta jordar som håller hagarna
fina och utan att bli geggiga under vinterhalvåret.
Hagarna har mockats under de senaste 3 åren
och nuvarande ägare har inte behövt avmaska
sina hästar.

Skogsdunge

I den södra änden av fastigheten, närmast E22
finns en mindre skogsdunge om ca 1500 kvm.
Perfekt om man vill hugg egen ved eller liknande.

Arealuppgifter

Arealen för hela fastigheten uppgår till 5,47 ha,
enligt fastighetsregistret.

Arealen för hela fastigheten uppgår till 6,15 ha,
enligt digitala fastighetskartan.

Arealer utifrån blockkartan 2024.
Åkermark: 4,74 ha.

Sammanställning av arealer.
Åkermark: ca 5 ha.
Skogsdunge: 0,15 ha
Bedömd tomtmark: ca 0,5 ha.
Övrigt: ca 0,55 ha.

Summa areal: 6,15 ha.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 011 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 1 268 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 2 279 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 418 000 kr
Småhusbyggnad: 850 000 kr

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Summa inteckningar: 2 720 000 SEK



Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Vramsån, Natura 2000-område (Senast ändrad: 2025-07-15).

Rättigheter, last

Avtalsservitut: ELLEDNING

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING

Avtalsservitut: Optokabel

Samfällighet

KRISTIANSTAD SKÄTTILLJUNGA S:4,
KRISTIANSTAD SKÄTTILLJUNGA S:21,
KRISTIANSTAD SKÄTTILLJUNGA S:26,
KRISTIANSTAD SKÄTTILLJUNGA S:23,
KRISTIANSTAD SKÄTTILLJUNGA S:24.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut Optokabel,

Avtalsservitut KRAFTLEDNING,

Avtalsservitut Elledning.

Kostnadskalkyl

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

Försäljningssätt

Öppen budgivning

Betalningsvillkor

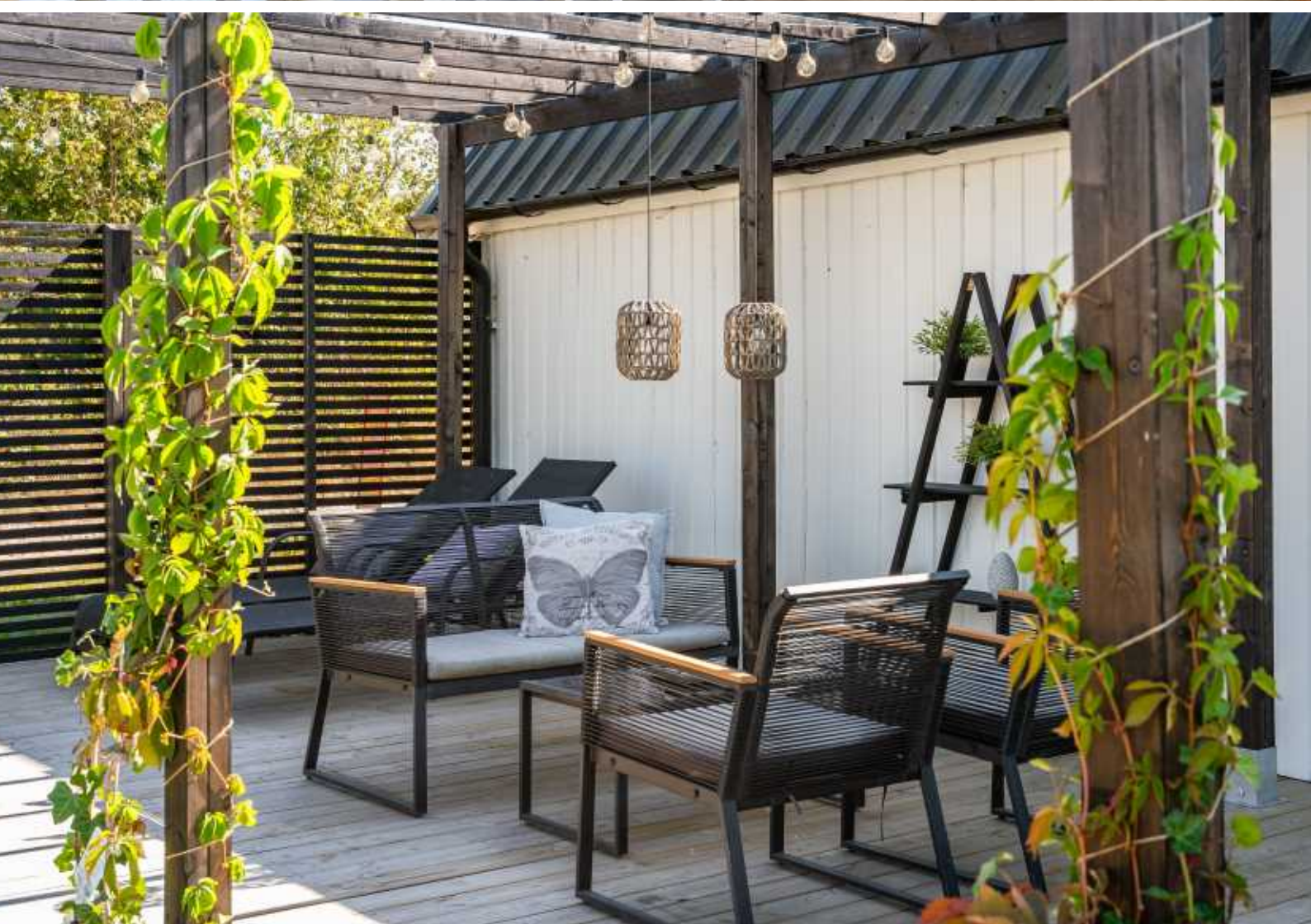
10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.











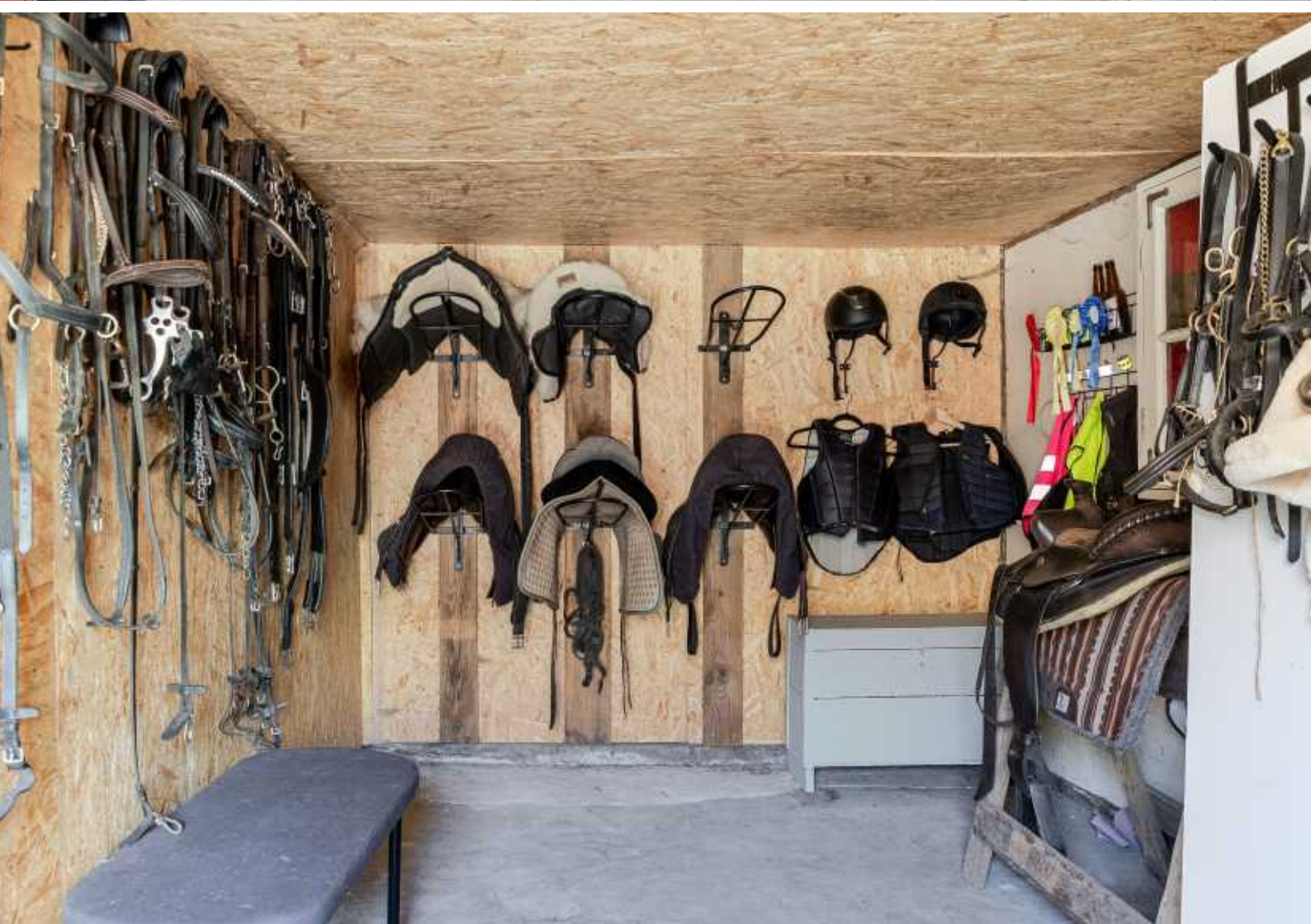










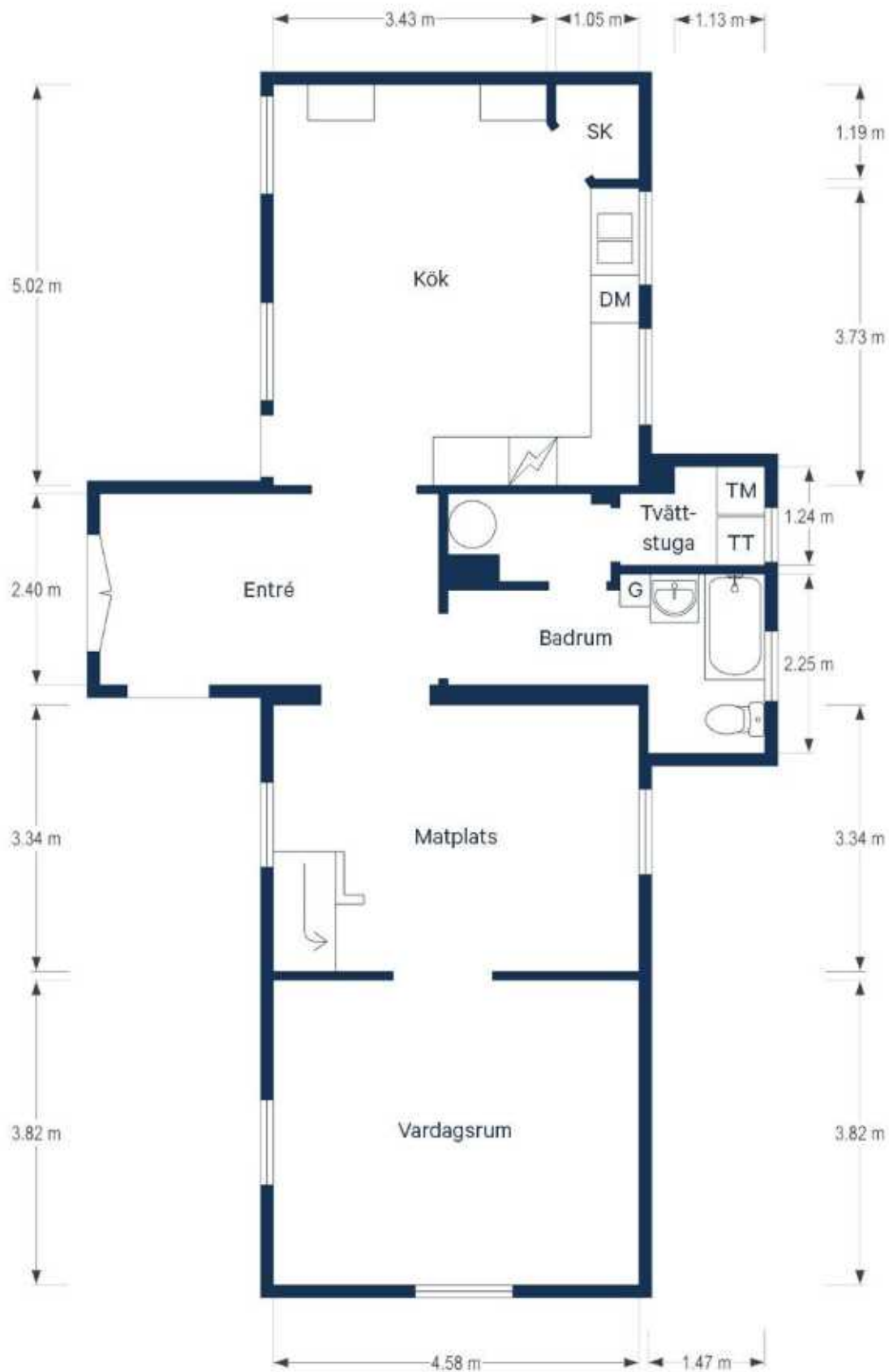








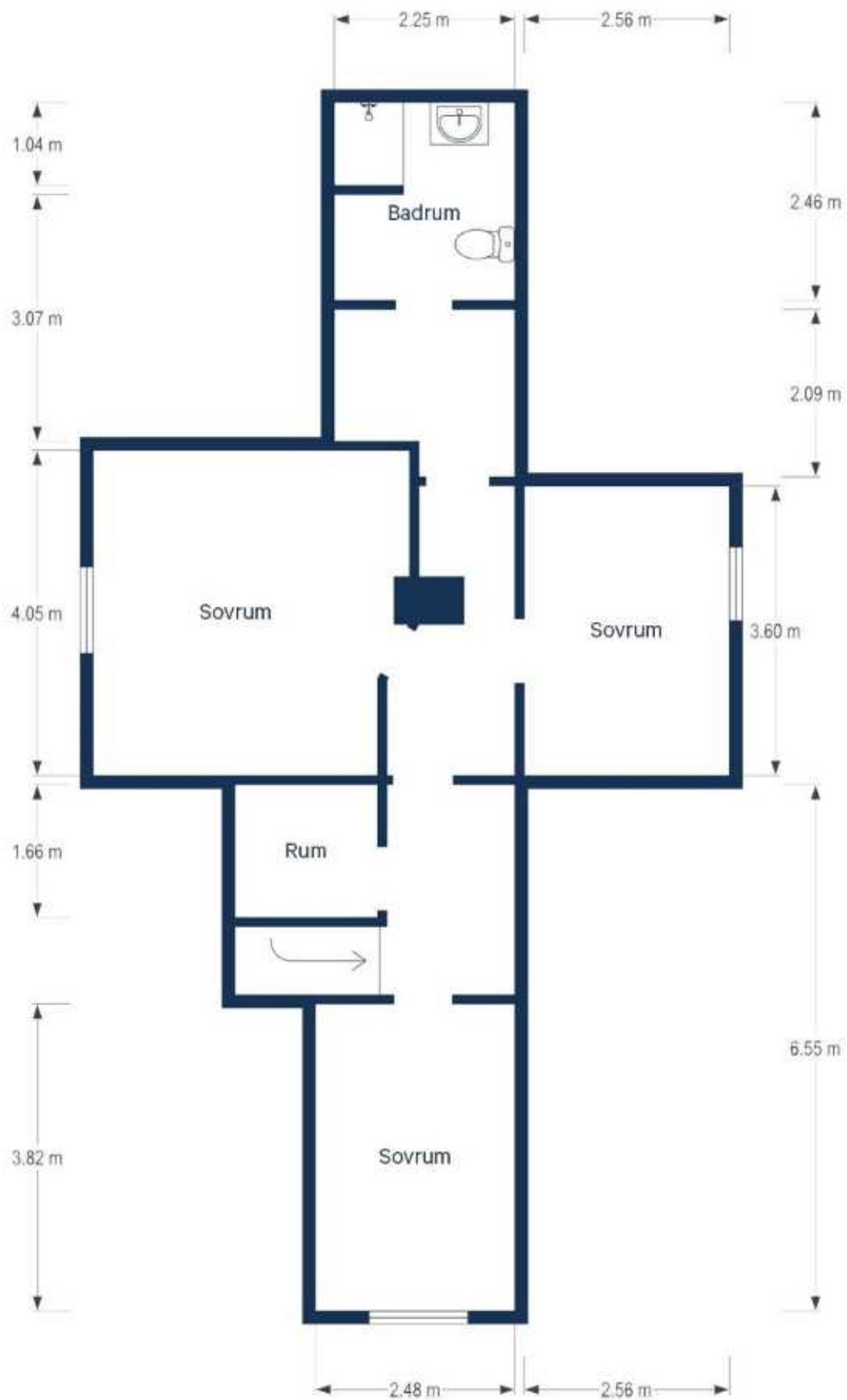
Entréplan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan



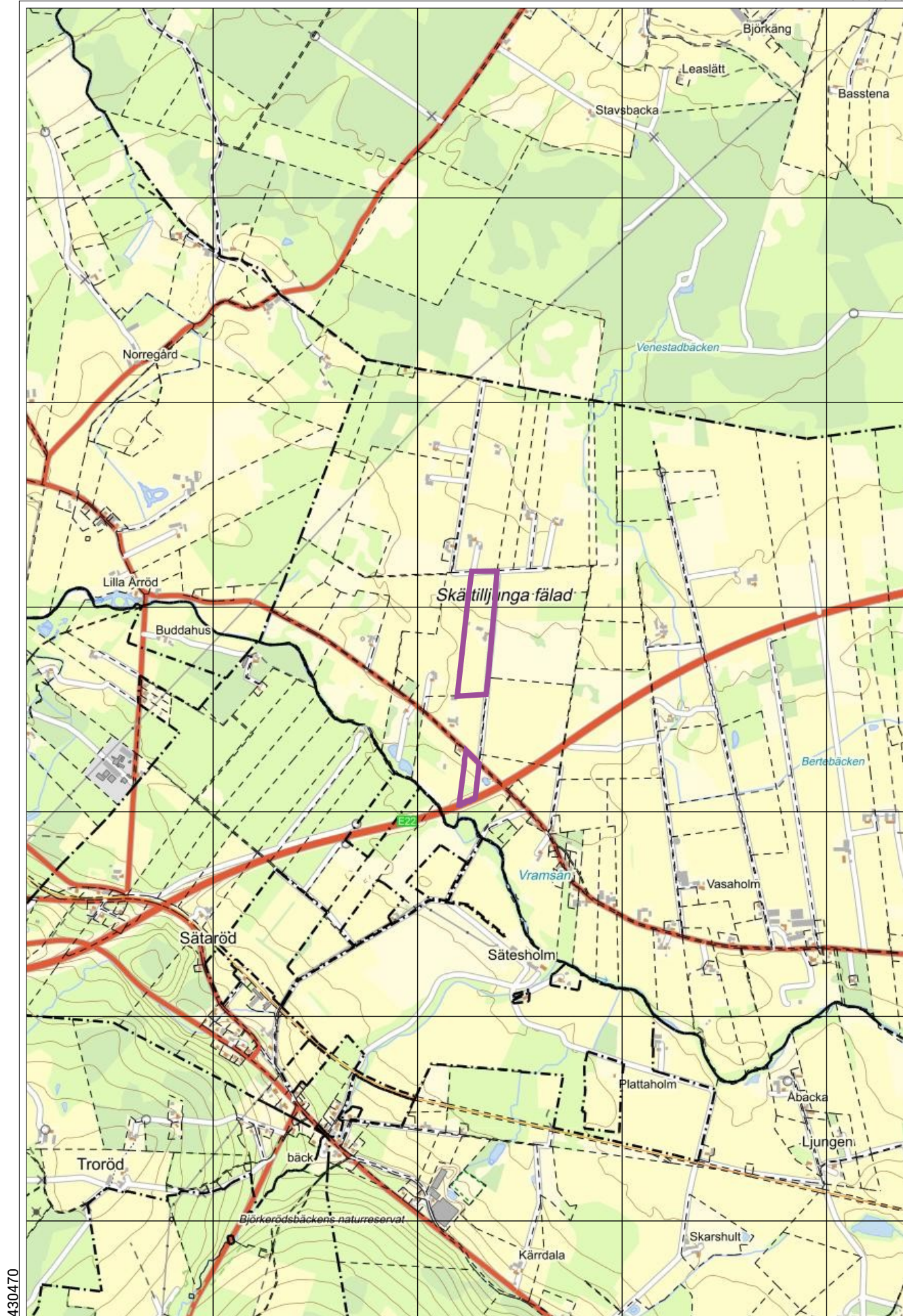
LUDVIG & CO

Viss avvikelse 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 kontraktsgdagen. 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

Rådgivning sedan 1918

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivningsföretag med drygt 70 000 kunder och cirka 1300 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, deklarerar 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

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.