

Kommagården - Lantligt boende

YSTAD SÖVESTAD 14:1



LUDVIG  CO



Kommagården

Flexibel gårdsfastighet som kan förvärfvas med ca 1–5 ha mark. Gårdscentrum med bostad från 1950-talet i tre plan samt stall- och ekonomibyggnader. Lantligt läge nära Sövestad och naturreservatet Högestad mosse. Möjlighet att förvärva fastigheten även som juridisk person.



Daniel Andersson
Ansvarig Fastighetsmäklare

0705342691
daniel.n.andersson@ludvigfast.se



Oscar Sandberg
Fastighetsmäklare

0761157701
oscar.sandberg@ludvigfast.se



Ystad
Hamngatan 15
0411-646 20

LUDVIG & CO



Fastighetsbeteckning:	YSTAD SÖVESTAD 14:1
Adress:	Högestavägen 245, 27195 Ystad



Beskrivning

Kommagården

Gårdsfastighet som kan förvärfvas med mellan ca 1 ha - 6 ha mark. Här kan du välja om du bara vill köpa gården med dess byggnader och tomt eller om du vill anpassa fastigheten och köpa till mer mark. Som alternativ till att köpa går motsvarande mark att arrendera. En fantastisk möjlighet till att skapa ett lantligt boende så som just du önskar. Dessutom går fastigheten att förvärva som juridisk person.

Gårdscentrum består av en större bostadsbyggnad från 1950-talet i tre plan med souterrängkällare, entréplan och övre plan. Boarea 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. Möjligheten att dela upp bostaden i två lägenheter finns också. 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 en större stallbyggnad i vinkel, med äldre djurstallar, rymlig loge och magasin. En anpassningsbar byggnad som också bidrar till gårdens lantliga karaktär. Intill stallbyggnaden finns ett fristående garage med vagnsbod.

Betesmarken som går att köpa till eller arrendera ligger i direkt anslutning till gårdscentrum och omfattar ca 5 ha. Finns det önskan om mer mark eller att arrendera mark kan detta diskuteras med mäklare.

Lantligt läge intill Högestadvägen, 2,5 km öster om Sövestad by och granne med naturreservatet Högestad mosse. Goda möjligheter till jakt.





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.

Bostaden har två separata ingångar på entréplan, flera ingångar i källarplan, samt två bra trappor mellan entréplan och övre plan. För den som vill dela upp bostaden i två lägenheter finns här goda förutsättningar för det.

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 två 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 badrum med badkar, badrum med dusch och tvättställ samt 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.

Teknisk beskrivning

Byggnadsår: 1952

Boyta: 190 m².

Biarea: 135 m²

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 med magasin, i vinkel.

Stalldelarna är murade och logen har en trästomme, yttertak av eternit. Inrymmer flera äldre stalldelar, magasin, loft och loge. Äldre inredning. Här har det genom tiderna funnits hästar, kor, grisar och ankor.

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

Byggnadsarea loge och 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.

Betesmark

Till fastigheten finns möjlighet att köpa till eller arrendera ca 4,9 ha betesmark. Marken ligger direkt öster om gårdscentrat och har under senare år betats av nötkreatur, men lämpar sig väl till bete av andra djur eller odling i mindre skala.

Priset för betesmarken är 100 000 kr/ha. Se bifogad karta för föreslaget alternativ till indelning av betesmarken. Föreslagen areal är ca 4,9 ha.

Önskas mer betesmark kan detta diskuteras med mäklaren.

Jakt

Goda jaktmarker på och runt fastigheten. Jakträtt följer för den areal mark som köps till. Säljaren erbjuder även en jaktintresserad köpare möjligheten att jaga på en större areal runt om fastigheten, ca 45 ha.

Läge

I ett öppet och rofyllt jordbrukslandskap, 2,5 km öster om Sövestad, ligger fastigheten med direkt

närhet till naturreservatet Högestad mosse. Här erbjuds ett lantligt boende med naturen som granne, samtidigt som Ystad med sitt utbud av skolor, service, restauranger och kommunikationer nås inom bekvämt avstånd.

Arealuppgifter

Exakt areal fastställs i lantmäteriförrättningen. Uppmätt areal nedan är ungefärlig.

Areal för hela fastigheten utan betesmark, ca 0,8 ha/8000 kvm.

Betesmark möjlig att köpa till, ca 4,9 ha.

Arrende

Vill en köpare hellre arrendera betesmarken i stället för att köpa den erbjuds en köpare även den möjligheten.

Friskrivning

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

Lantmäteriförrättning

Lantmäteriförrättning krävs för att ändra fastighetens gränser, så som de föreslås i detta prospekt. Idag hör mer jordbruksmark till fastigheten vilket säljaren avser att behålla.

Ansökan om lantmäteriförrättning är inskickad



i januari 2026 och kostnaderna för lantmäteriförrättningen bekostas av säljaren. När lantmäteriförrättningen är klar kan inte anges exakt. Kötiden hos lantmäteriet för att påbörja ett ärende är just nu ca 1 månad och genomsnittstiden för att genomföra en lantmäteriförrättning är ca 6 månader, men kan ta både kortare och längre tid. Tillträde till fastigheten kan ske först när lantmäteriförrättningen är klar.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde saknas då fastigheten ska delas upp.

Taxeringsvärde byggnad: 2 261 000 SEK
Småhusbyggnad lantbruk: 1 969 000 kr
Taxeringsvärdet är: Ej fastställt.
Taxeringsår: 2023

Typkod

Om fastigheten får en areal över 2 ha kommer fastigheten bli taxerad med typkod 120 Lantbruksenhet, bebyggd.

Om fastigheten får en areal under 2 ha kommer fastigheten bli taxerad med typkod 220 Småhusenhet.

Rättigheter och belastningar

Övrig Belastning/förmån

Servitut gällande att den som äger betesmarken har rätt att ta el och vatten från fastigheten.

Servitut gällande rätt för köparen att ha kvar jordvärmeslingor som idag ligger på åkermarken.

Dikesföretag

Fastigheten har del i flera dikesföretag, vilka som följer med fastigheten beror på hur mycket betesmark som köps till.

Sövestads df - 1939
Bussjö - Sövestad dikning - 1931
Bussjö, Sövestad m.fl. - 1895
Krageholms säteri m fl hemman - 1921

Driftskostnad

Fastigheten har stått obedd och verkliga driftskostnader saknas.

Fastighetsskatt/avgift: 9 525 SEK/år

Kostnadskalkyl

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



Försäljningssätt

Öppen budgivning.

Utgångspris för fastigheten med byggnader och tomt på ca 0,8 ha/8000 kvm är 1 600 000 kr.

Priset för betesmark är 100 000 kr/ha.

Kontakta mäklaren för information kring hur bud kan lämnas.

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, men först när lantmäteriförrättningen är klar.

Nuvarande ägare

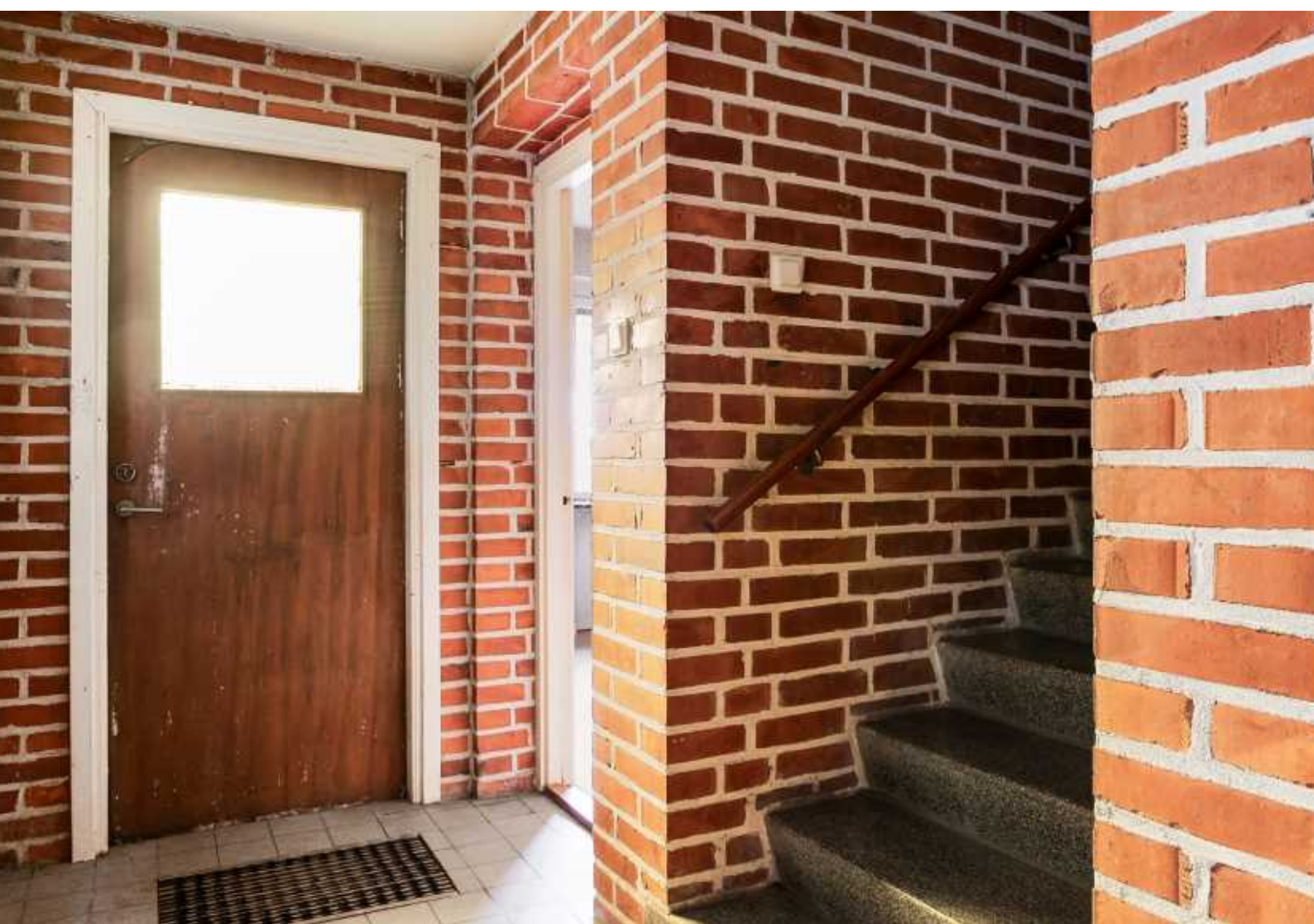
Kommangården AB, Stocksund



























Entréplan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma

Entréplan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma

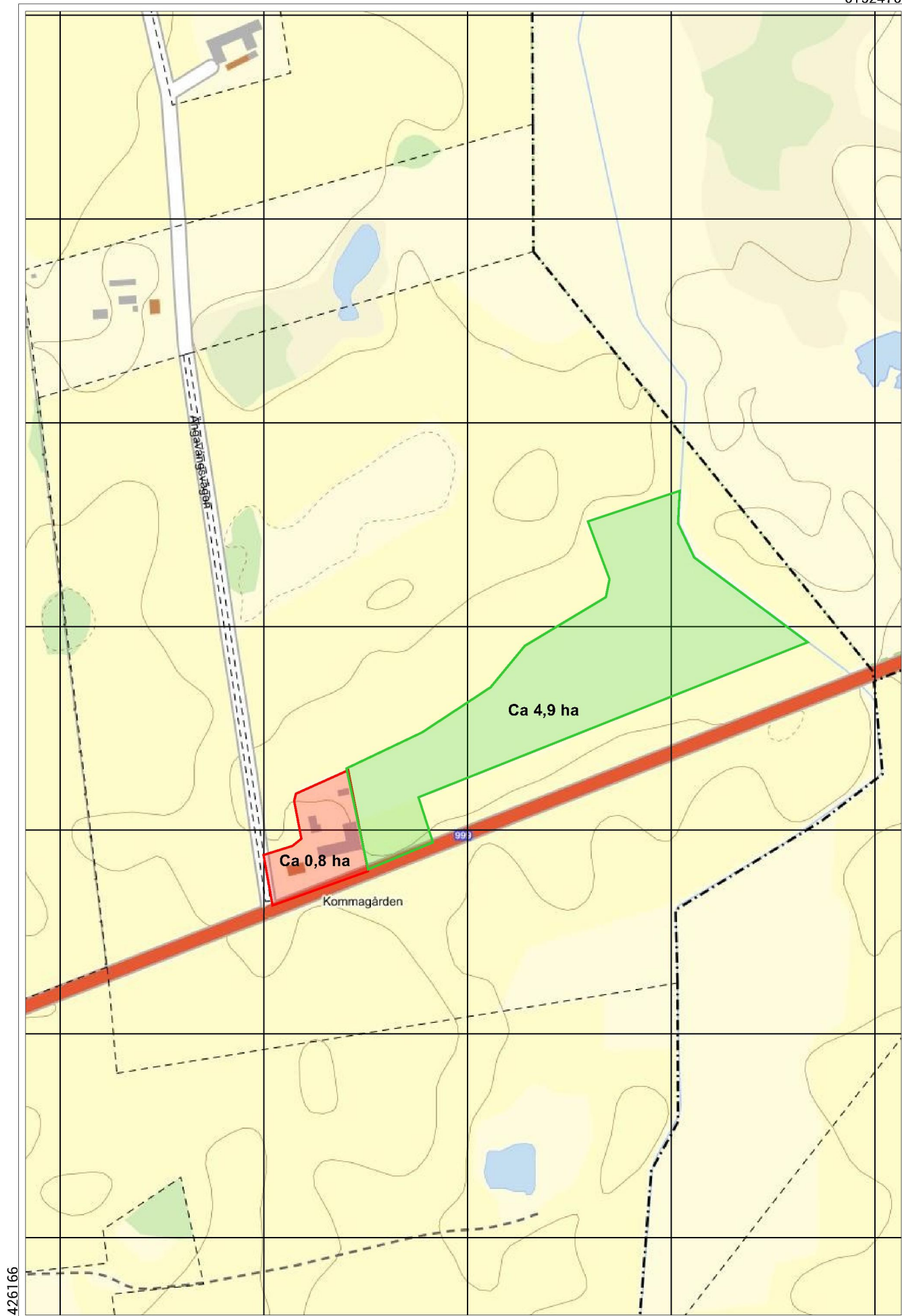
Övre plan

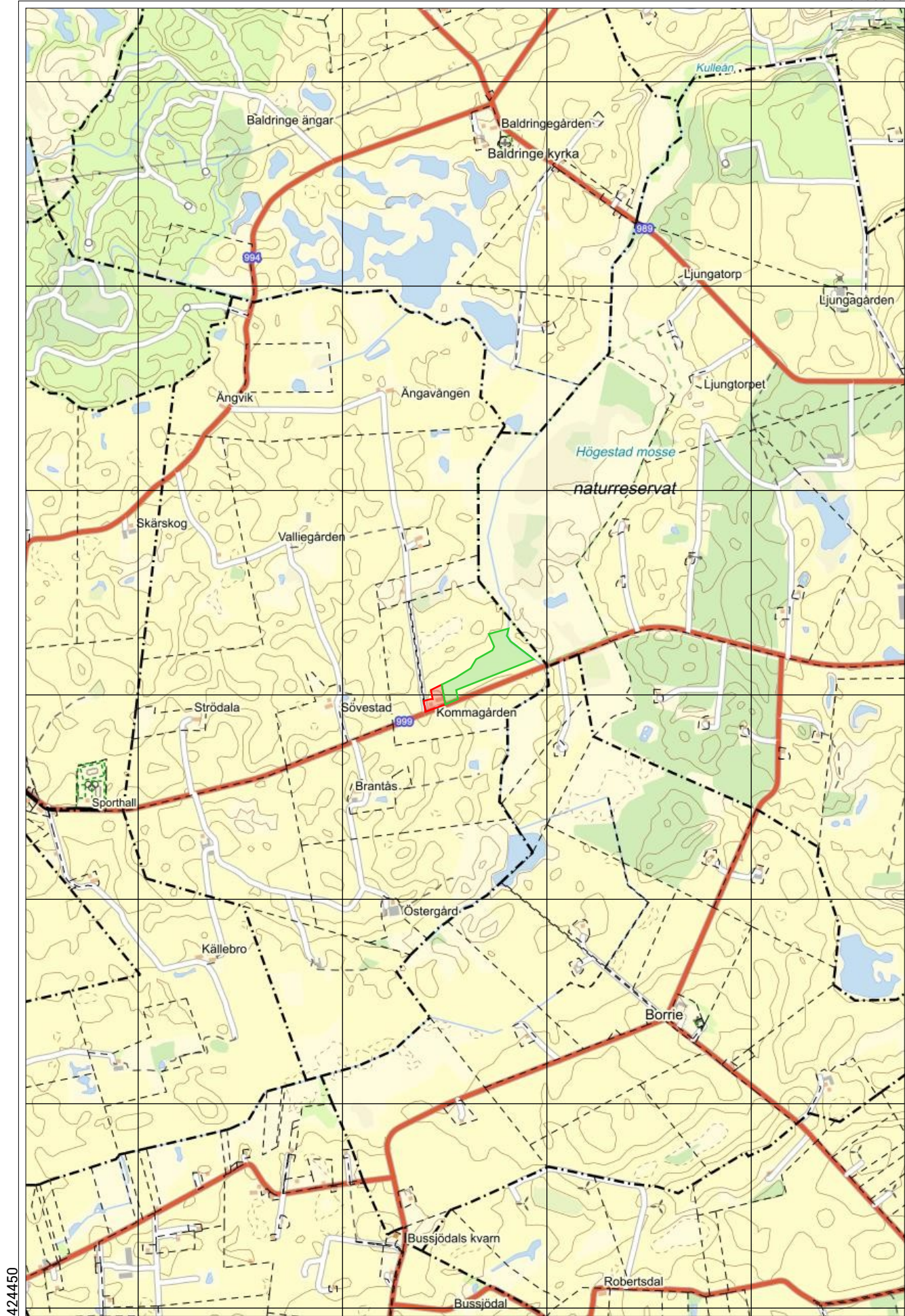


LUDVIG & CO

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 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

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, 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

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.