



Hektar & Tunnland
— Mäklarbyrå —

Kungsladugården Laholm



Henrik Gustafsson

Fastighetsmäklare Jord & Skogsfastigheter

070-6794741

henrik@hektartunnland.se

Fakta

Bostadstyp Lantbruk

Pris 8 000 000 SEK

Pristyp Utgångspris / Högstbjudande

Beskrivning

Kungsladugården utbjudes till försäljning, med areal ca 13 Ha. Gård fylld med historik och än idag ett spännande läge intill Lagan.

Här finns representativ bostad, ca 270 kvm och biyta 65 kvm uppförd 1870, samt lägenhetsbyggnad med uthyrningsmöjligheter. Dessutom flertalet rymliga uthusbyggnader med fler möjligheter.

Till gården hör ca 6,5 Ha åkermark i direkt anslutning, samt ca 5 Ha skogsmark, allt på gångavstånd från Laholms centrum.

Välkommen till Kungsladugården!









Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma





Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

LAHOLM KUNGSLADUGÅRDEN 1:1

Adress

Ahlavägen 4 & 9, 31293 Laholm

Mangårdsbyggnad

Bostadshus uppfört år 1870 på äldre grund. Representativ bostad i 1 ½ plan i huvudsak på torpargrund. Bottenvåningen innehåller flera sällskapsrum, samtliga med härlig rymd och takhöjd ca 3 m, med flera bevarade äldre detaljer. Brädgolv, fiskbensparkett, spegeldörrar ger den rätta känslan. Direkt intill den stora hallen når man både trappa till ovanvåningen, samt gästtoalett. Bottenvåningen innehåller även kök med matplats, Inredning från 1985, massiva luckor i ask, öppen spis, godkänd för användning. Intill köket finns tvättrum, samt nyrenoverat badrum, 2021, dusch-hörna, klinker med golvvärme. Direkt i anslutning till köket finns dessutom groventré, med flera förvaringsmöjligheter, eller gästrum, samt fungerande bakugn, i vinkeldelen, vilket är klart trevliga möjligheter. Ovanvåningen har större möblerbart tv-rum i kupan med fin utsikt, badrum med plasträdda mattor, och 4 väl tilltagna sovrum.

Boarean är enligt fastighetstaxering uppskattad till 270 kvm. Biyta 65 kvm. I källaren mitt under huset finns "fängelsehålan", äldre del som kan göras om till vinkällare. Här finns också jordvärmeanläggning NIBE, som installerades år 2023.

Utvändigt är mangårdsbyggnaden klädd i stående träpanel, 3-glasfönster mot väg, och i övrigt 2-glasfönster. Kommunalt V/A samt fiber finns installerat i byggnaden.

Driftskostnad

Total driftskostnad: 90 387 SEK/år
I detta ingår följande kostnader:
Hushållsel: 15 451 SEK/år
Uppvärmning: 30 000 SEK/år
Vatten och avlopp: 7 625 SEK/år
Renhållning: 2 500 SEK/år
Försäkringskostnad: 34 411 SEK/år
Sotning: 400 SEK/år

Årlig elförbrukning: 24 923 kWh/år
Antal personer i hushållet: 1 st.

Försäkring avser samtliga byggnader på gården, även extrabostaden, Ahlavägen 9. Elkostnaden avser även alla uthus, utom grisstallarna.

Energideklaration

Status: Energideklaration ej utförd.

Lägenhetsbyggnad

Byggnad uppförd utmed Ahlavägen, på motsatt sida vägen, avskilt från övriga byggnader, avsedd att användas med 2 bostäder. Bottenvåningen är inredd, och i ena delen finns en lägenhet som är helrenoverad år 2013, innehållande 2 rum och kök, boyta ca 50 kvm. Taket har renoverats år 2014, med ny papp, läkt m.m. Tegelpannor återanvändes. Lägenheten är sedan Okt 2025 ej uthyrd, vilket gör att köpare fritt kan disponera den från tillträdesdagen.

Andra halvan av byggnaden kan inredas till ytterligare en lägenhet för den som önskar. Mindre förrådsbyggnad på baksidan, ca 20 kvm.

Byggnaden har kommunalt V / A, fiber och eget elabonnemang. Förbrukning 10 587 Kwh år 2024, kostnad 22 930 / uthyrt permanent V/A-taxa 5 737 kr / år. Gemensamt sopkärl med stora huset.

Maskinhall

Byggnad uppförd år 1991 med måtten 17 x 43 m, Träkonstruktion med plåttak och träpanelklädda väggar.

Grusgolv, portar i gavel och utmed långsidan mot gårdsplanen.

Potatislager / Vagnslider

Byggnad uppförd sannolikt 1891 ursprungligen, men sedan dess om och tillbyggd.

Större delen är ca 15 x 51 m, betonggolv, eternittak, träpanelklädda väggar.

Vinkeldel med förvaringsutrymmen och vagnslider, praktisk carport för 2-3 fordon.

Grisstall nr 1

Byggnad uppförd sannolikt 1900-talets början, med måtten 29 x 11 m, tegelfasad, träkläda gavelspetsar, samt eternittak.

Inredd med slaktsvinsplatser, för närvarande upplåten med hyresavtal.

Grisstall nr 2

Byggnad uppförd år 1891 av dåvarande arrendator Malte Dahl med måtten 63 x 15 m, tegelfasad, plåttak och flera kupor mot innergården. Inredd för slaktsvinsuppfödning, för närvarande uthyrd, tillsammans med gödselbrunn och mindre stallet. Elförbrukning (med egen mätare) tas från gårdens abonnemang, ersättning betalas för förbrukningen. Gödselbrunn, med kapacitet 680 kbm. Gårdens grävda vattenbrunn är ansluten till stallarna.

Verkstad / Förrådsbyggnad

Byggnad av äldre modell uppförd med måtten 30 x 9 m, med inredd verkstad längst i öster, ca 7 m bredd, med vikport.

Resterande del är öppen del med högt i tak, och med portar på långsidan samt i västra gaveln. Plåttak från år 2010, Stående träpanel.

Fastighetsuppgifter

Arrende/stöd/nyttjanderätter

Jordbruksmarken är upplåten med 1-årigt arrendeavtal. För mer information kontakta mäklaren.

Uthyrning ekonomibyggnader

Fastigheten erbjuder flera möjligheter till uthyrning, för olika ändamål.

Säljaren har för närvarande stallbyggnader uthyrda för grisuppfödning, samt andra utrymmen för uppställning av fordon, samt förvaringsutrymmen.

Köparen kan fritt disponera flera av uthusbyggnaderna från 1 juni 2026. Mer information kan fås av mäklaren.

Fastighetsbildning

Säljaren har tidigare sålt jordbruksmark tillhörande fastigheten. Lantmäteriförrättning förväntas bli klar under Nov-Dec 2025.

Besiktnings och undersökningsplikt

Köparen har ett långtgående ansvar att före köpet undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal. Köparen ges möjlighet att på egen hand eller med hjälp av sakkunnig undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om förmedlingsobjektet.

Fastighetsgränser

Gränserna på fastigheten har normalt tydliga linjer / sträckningar i fält och utgörs av markeringar eller av naturliga gränser. Dock kan gränserna bitvis vara bristfälligt markerade. Säljaren ansvarar ej för uppmärkning av dessa inför försäljningen eller efter genomförd affär.

Energideklaration upprättas ej

Energideklaration avseende bostadshus är ej utförd. Blivande köpekontrakt kommer att innehålla paragraf som avtalar bort köparens rätt att på säljarens bekostnad få upprättat en energideklaration i samband med försäljningen.

Åkermark

Inom fastigheten finns åkermark i ett sammanhängande skifte, en mindre del väster om gården och resten mot sydost. Blockarealen är 6,56 Ha. Marken är upplåten med 1-årigt avtal.

Skogsmark / Park

Av fastighetens areal så upptar parken, norr om Ahlavägen ca 3 Ha. Här fanns tidigare under 1800-talet en välplanerad och anlagd park. I dess västra kant flyter Lillån fram. Ytterligare ca 2 Ha finns utmed Lagan och i sydöstra delen.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 2 181 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 3 685 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 5 866 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 825 000 kr

Småhusbyggnad lantbruk: 2 860 000 kr

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar / Pantbrev

Summa inteckningar: 10 050 000 SEK

Värde ca 200 000 kr, ingår i överlåtelsen.
Fastigheten är obelånad.

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning.

Plan och bestämmelser

Kv bromsen mm, Stadsplan (Beslutsdatum: 1947-08-27, Senast ändrad: 2023-09-01).

Rättigheter, last

Ledningsrätt: TELE, Ledningsrätt: TELE, Ledningsrätt: TELE, Ledningsrätt: STARKSTRÖM, Ledningsrätt: TELE, Ledningsrätt: TELE, Ledningsrätt: TELE, Avtalsservitut: VA-LEDNINGAR,GÅNG-OCH CYKELVÄG - SE BESKRIVNING, Avtalsservitut: VA-LEDNINGAR MM - SE BESKRIVNING, Ledningsrätt: TELE, Ledningsrätt: GAS, Ledningsrätt: TELE, Ledningsrätt: TELE, Ledningsrätt: TELE.

Rättigheter, förmån

Officialservitut: VID DENNA FÖRRÄTTNING TILLERKÄNDES KUNGSLADUGÅRDEN 1:1 RÄTT ATT FÖR VÄG-ÄNDAMÅL NYTTJA DET AVSTYCKADE OMRÅDET - VÄG.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut VA-LEDNINGAR MM,
Avtalsservitut VA-ledningar, Gång- och
cykelväg.

Kostnader

Årlig energiförbrukning

24 923 kWh/år

Driftskostnad

Total driftskostnad: 90 387 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

El: 45 451 SEK/år

Vatten och avlopp: 7 625 SEK/år

Renhållning: 2 500 SEK/år

Försäkringskostnad: 34 411 SEK/år

Sotning: 400 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 19 817 SEK/år

Årlig elförbrukning: 24 923 kWh/år

Antal personer i hushållet: 1 st.

Försäkring avser samtliga byggnader.
elkostnaden avser stora bostaden, alla uthus
förutom grisstallarna. För mer information
kontakta mäklaren.

Övrigt

Betalningsvillkor

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

Försäljningssätt

Öppen budgivning

Försäljning av fastigheten sker med öppen
budgivning till ett utgångspris av 8 000 000
Kronor. Vid intresse från flera budgivare
kommer försäljningen slutföras genom
auktionsförfarande. Fri provningsrätt
förbehålles säljaren, som ensam bestämmer
över budgivningen, och beslutar till vem, när
och till vilket pris fastigheten skall säljas.

Områdesbeskrivning

Med tolv kilometer sandstrand, Hallands
största flod och massor av sjöar är det alltid
nära till vatten i Laholm. Kommunen har drygt
23 200 invånare och växer stadigt. Sommartid
lockar salta bad och vintertid pisterna på
Hallandsås.

Laholm är Hallands äldsta stad med en
gammal historisk stadskärna. Historien gör sig
också påmind runt om i bygden. Avtrycken om
krigiska uppgörelser mellan svenskar och
danskar är många. Det mest kända av dem är
Minnesstenen i Knäred med freden 1613.

Havet, Lagan och många insjöar har också stor
betydelse för vår attraktionskraft. Laholm
ligger i en dynamisk region. Med ena foten i
Öresundsregionen och den andra i det
expansiva Halland ligger orten väldigt väl till.

Laholms kommun är liten men stor. Som ett
Sverige i miniatyr. Säg den kommun som
sommartid kan erbjuda salta bad längs en tolv
kilometer barnvänlig och sammanhängande
strand. Och som vintertid lockar
skidentusiaster till Hallandsås backar där den
värsta nedfarten kan mäta sig med en av
landets mer namnkunniga – pisten vid Sälens
högfjällshotell. Kommunen vid Lagan kan
också stoltsera med ett av landets bästa lax-
och öringvatten.

Söker man naturens storslagenhet finns
mängder av smultronställen längs porlande
vattendrag, underbara sjöar och milsvid skog.
För även om Laholm är Hallands sydligaste
kommun finns naturupplevelser som man
knappast tror är möjliga på dessa
breddgrader. Som en trolsk jätte reser sig
Hallandås över Laholmsslätten.

Nuvarande ägare

Monica Sönne, Laholm



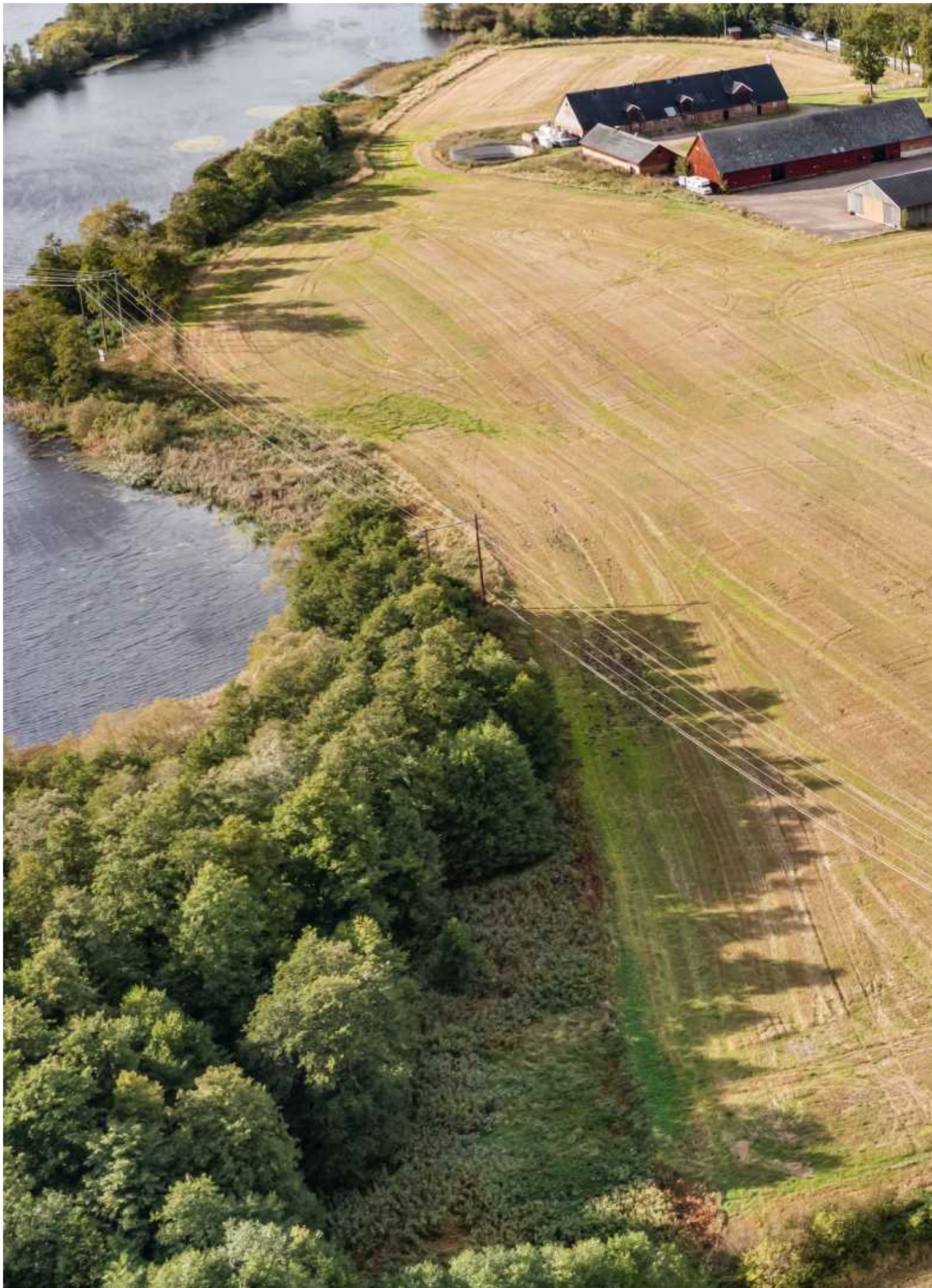








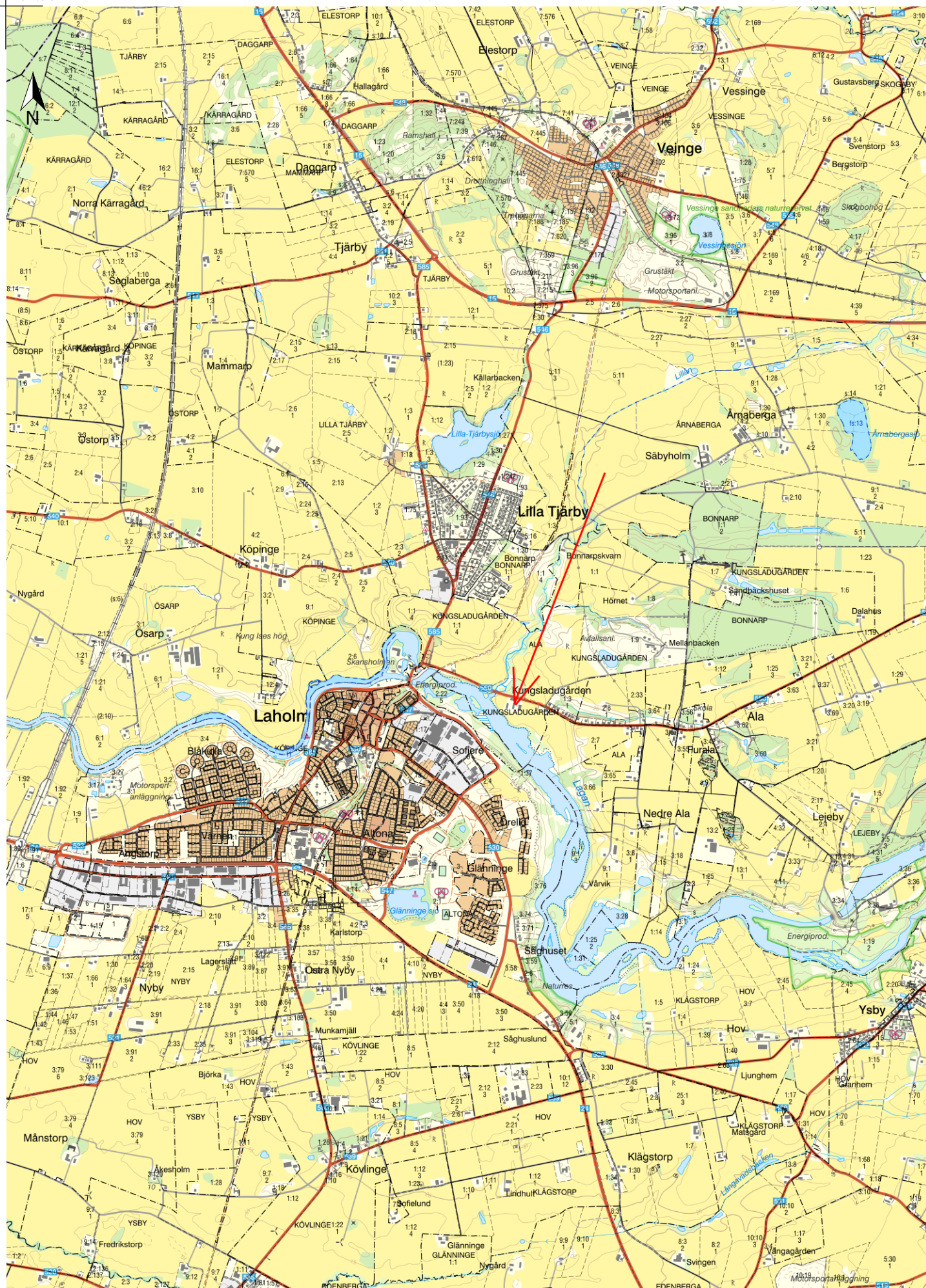
















E 380784



1:1
1

KUNGLADUGÅRDEN



E 380973

Budgivning – Information från FMI

Fastighetsmäklarinspektionen

Budgivningen är ett viktigt moment vid en bostadsaffär. Det finns ingen lag som styr hur den ska gå till. Istället kan man säga att det är säljaren som bestämmer regelverket och håller i taktpinnen. Vissa grundläggande utgångspunkter är dock bra att känna till.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Säljaren kan när som helst ändra upplägget eller avbryta försäljningen, även mitt under pågående budgivning.

Det är också säljaren som bestämmer vem som får köpa, till vilket pris och vid vilken tidpunkt. Säljaren behöver inte sälja till den som har lämnat det högsta budet. Det kan finnas andra faktorer som är avgörande för säljarens val av köpare. Exempelvis när köparen kan överta bostaden eller anledningen till att köparen vill ha bostaden eller fastigheten.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte om att sälja. Inte heller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Öppen eller sluten budgivning

Budgivning sker oftast genom öppen eller sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren. Mäklaren redovisar löpande 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 till säljaren. Den som har lämnat bud får inte information om övriga bud.

Bud är inte bindande

Ett bud är inte bindande för någon – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Att lägga bud

Spekulanten kan lämna bud skriftligen eller muntligen. Budet kan förenas med villkor, till exempel att budet bara gäller under en viss tidsperiod.

Spekulanten kan inte alltid räkna med att mäklaren informerar om hur budgivningen går, eller att få återkomma med bud. Om säljaren till exempel har accepterat ett bud så är det inte självklart att övriga spekulanter får möjlighet att lämna ett högre bud.

Spekulanten har inte rätt att få uppgifter om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud de har lämnat eller vilka villkor de har diskuterat. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att bostaden har sålts till någon annan.

Mäklarens roll

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om säljarens eventuella krav eller önskemål angående försäljningen.

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 har bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för bostaden till säljaren.

Mäklaren är skyldig att framföra alla bud till säljaren till dess att köpekontraktet är påskrivet. Säljaren är fri att anta eller avfärda budet. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter. Eftersom det är säljaren som väljer vem som ska få köpa bostaden kan inte en mäklare lova en spekulant att hen ska få köpa. Mäklaren kan inte heller lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

En förteckning över budgivningen

Mäklaren ska föra en förteckning över budgivningen, en så kallad anbudsförteckning. Den ska överlämnas till köparen och säljaren när uppdraget slutförs, vilket normalt sker vid tillträdet.

Förteckningen ska innehålla uppgifter om:

- Budgivarens namn.
- Budgivarens kontaktuppgifter (adress, en e-postadress eller ett telefonnummer).
- Budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet.
- Om uppdraget har slutförts utan att det har blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av uppdragsgivaren.



Hektar & Tunnland
Mäklarbyrå AB
Krukmakaregatan 1
262 33 Ängelholm
Tel: 070-6794741

Hektar & Tunnland
— M ä k l a r b y r å —