

Charmig gård med åker, bete och skog endast 15 minuter från Värnamo

VÄRNAMO STENHYLTAN 1:1



LUDVIG  CO

Charmig gård med åker, bete och skog endast 15 minuter från Värnamo

Välkommen till Värnamo Stenhyltan 1:1, en charmig och välarronderad mindre gård, naturskönt belägen endast cirka 15 minuter från Värnamo centrum. Här erbjuds en trevlig kombination av bostad, ekonomibyggnader och bruksbar mark med goda möjligheter för såväl mindre lantbruk, djurhållning eller ett naturnära boende med eget markinnehav. Fastigheten omfattar cirka 16 hektar, varav cirka 8 hektar skogsmark, 4 hektar betesmark och 4 hektar åkermark. Markerna ansluter på ett naturligt sätt till gårdscentrum och skapar ett sammanhållet och lättillgängligt innehav med god överblick.

Det charmiga bostadshuset från början av 1900-talet erbjuder en trivsamt boendemiljö med bevarad karaktär och flera genomförda investeringar, såsom jordvärmeanläggning, fiberanslutning och moderniserat avlopp. Bostaden disponeras idag med en separat uthyrningsdel på övre plan, vilket ger möjlighet till löpande hyresintäkter eller generationsboende.

På gården finns även en äldre ladugård med verkstadsdel samt kompletterande uthus som tillsammans skapar goda förutsättningar för både hobbyverksamhet, mindre djurhållning och praktisk förvaring.

Läget erbjuder det bästa av två världar med ett lugnt och naturnära boende samtidigt som Värnamos service, handel, skolor och arbetsmarknad nås inom bekvämt avstånd. Omgivningarna präglas av öppna marker, skogspartier och den småländska landsbygdens tidlösa karaktär. Varmt välkommen på visning!



Dan Gustavsson
Fastighetsmäklare /
Skogsmästare

0370-692224
dan.gustavsson@ludvigfast.se



Värnamo
Jönköpingsvägen 43 A
0370-69 22 00

LUDVIG & CO



Beskrivning

Bostadshus

Charmigt och välhållet bostadshus i 1,5-plan med anor från början av 1900-talet. Huset, som uppfördes omkring år 1902, bjuder på en tidstypisk karaktär. Byggnaden har timmerstomme, träfasad och tak med betongpannor som lades om 2013. Fastigheten är ansluten till fiber och värms upp via jordvärme med värmepump utbytt 2023, vilket bidrar till en bekväm och energieffektiv boendemiljö.

Vattenförsörjning sker genom grävd brunn och avloppsanläggningen med trekammarbrunn och infiltration förnyades omkring 2019.

Bostaden disponeras idag som två separata enheter, vilket ger stor flexibilitet för den som söker generationsboende, vill kombinera eget boende med uthyrning eller önskar extra utrymmen för gäster och familj.

Entréplan

Entréplanet präglas av en trivsamt och hemtrevligt

atmosfär med flera sociala ytor. Det rymliga köket är utrustat med inredning från Balingslöv i ek och erbjuder gott om plats för matbord och umgänge. Intill köket finns ett vardagsrum med vacker kakelugn (behöver besiktigas innan användning) som utgör ett fint blickfång och bidrar till husets charm. Här finns även ett allrum som skapar extra sällskapsyta samt ett sovrum med bevarad fattigmannsspis (behöver besiktigas innan användning) som minner om husets historia.

På entréplanet finns dessutom ett kaklat badrum utrustat med dusch, wc och handfat.

Övre plan

Övervåningen har nyttjats som en separat bostadsdel om cirka 50 m². Lägenheten är ej uthyrd idagsläget. Här finns kök, sovrum och badrum med dusch, vilket skapar goda möjligheter till löpande sidoinkomster eller ett bekvämt boende för familjemedlemmar och gäster.

Typ av byggnad: Småhusbyggnad













Byggnadsår: 1909
Taxeringsvärde: 1 341 000 SEK
Värdeår: 1929
Fastighetsskatt: 10 223 SEK
Boyta: 98 m².
Biarea: 47 m²
Bjälklag: Trä
Fasad: Träfasad
Fönster: 3-glasfönster
Grund: Torpargrund
Utvändiga plåtarbeten: Plåt
Stomme: Timmer
Takbeklädnad: Betongpannor (omlagt 2013)
Utvändiga plåtarbeten: Plåt

Vatten och avlopp

Vatten: Grävd brunn
Avlopp: Avloppsbrunn med infiltration (2019)

Uppvärmning

Jordvärmepump 2023

TV/Internet

Fiber finns indraget.

Ladugård

Ladugårdsbyggnad uppförd omkring 1910–1915 med traditionell stomme av timmer på stenfot, träfasad och eternittak. Byggnaden har en gedigen konstruktion och erbjuder möjligheter för såväl hobbyverksamhet som praktiskt bruk.

Den tidigare logdelen har byggts om till verkstad med gipsade väggar.

I byggnaden finns även en äldre stalldel i enklare skick. En generös takhöjd ger god rymd och flexibilitet för framtida användning, oavsett om behovet är förvaring, verkstad, djurhållning eller annan verksamhet.

En karaktärsfull ekonomibyggnad med både historisk charm och praktiska användningsområden.

Uthus

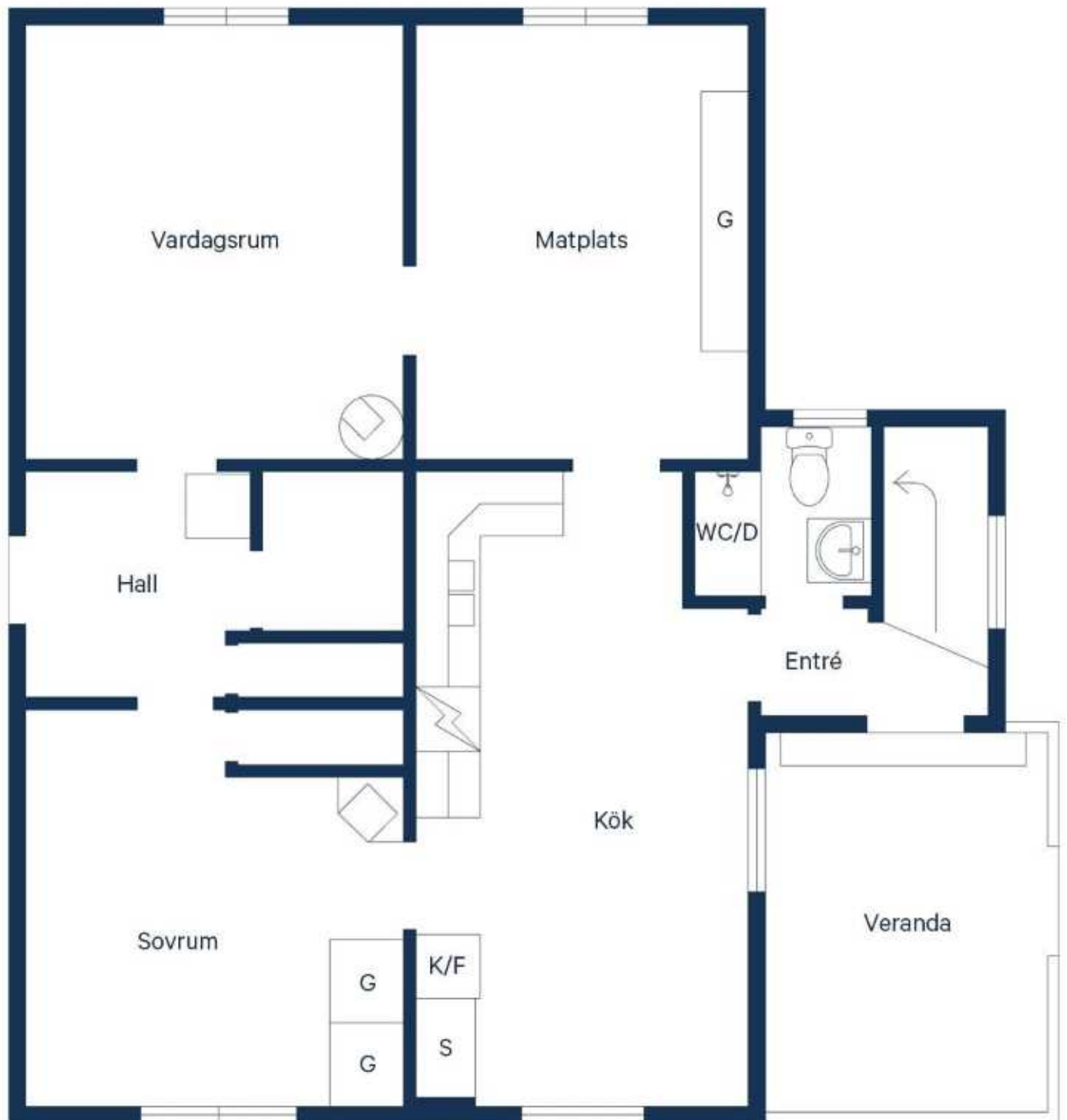
Kompletterande uthus med trästomme och plåttak som erbjuder flera användbara utrymmen för gårdens behov. Byggnaden inrymmer pannrum och tvättstuga samt ett mindre garage/cykelgarage som lämpar sig väl för förvaring av cyklar, trädgårdsredskap, maskiner eller mindre fordon.

Ett funktionellt uthus som bidrar till fastighetens praktiska användbarhet och ger värdefulla extra ytor för både förvaring och vardagens behov.

Övriga byggnader

Utöver dessa finns äldre ladugård (förrådsutrymme) med vidbyggd snedluta. Två stensatta jordkällare och enklare hönshus (träkonstruktion och plåttak) i sämre skick.

Entréplan



LUDVIG  CO

Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma



Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Över fastigheten skogsmark finns ingen upprättad skogsbruksplan. Enligt data från Skogshubben uppgår fastighetens produktiva skogsmark till 6,5 ha med ett uppskattat virkesförråd om ca 1 198 m³sk. Uppgifterna bygger på laserscanning gjord 2022-01-28 som sedan skrivits fram tills dags datum. Virkesförrådet har en dominans av barr med gran (53%) och tall (14%) resterande del utgörs av löv (32%). Åldersfördelningen domineras av G1 skogar (cirka 60,5%) och S1 (23,7%).

Inägomark

Inägomarken uppgår enligt taxeringen till 8 ha varav hälften betesmark och hälften åkermark. Inägomarken har nyttjats som betesmark under senare år. Inägomarken är muntligt upplåten innevarande växtsäsong, därefter tillgänglig för köparen.

Forn- och kulturlämning

På fastigheten finns inga registrerade forn- eller kulturlämningar enligt Riksantikvarieämbetets register.

Naturvärden

På fastigheten finns inga registrerade

nyckelbiotoper eller områden med höga naturvärden enligt skogsstyrelsens register.

Jakt

Fastigheten erbjuder med sina omväxlande marker god viltbiotop. Sedvanlig jakt efter älg, vildsvin och småvilt. Fastigheten ingår idag i gemensamt älgjaktslag. Jakten är fri för ny ägare fr.o.m. 2027-07-01.

Besiktning 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 vari 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.

Köparen är väl medveten om att uppgifterna från skogsbruksplanen i objektbeskrivningen är



framtagna enligt för skogsbruksplanläggning gängse metod och är endast ungefärliga. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Avvikelseerna gäller både enskilda bestånd och summan av dessa. Det kan således inte av köparen uppfattas som någon garanti att uppgifterna korrekt återger fastighetens egenskaper.

Skog och mark kan undersökas på egen hand, dock skall hänsyn visas till grannar, djur, ev. pågående jakt och liknande.

Försäljningssätt

Fastigheten säljs genom budgivning. Bud skall inges skriftligen via post eller e-post (dan.gustavsson@ludvigfast.se) och lämpligast på bifogad blankett. Därtill skall bankreferens eller motsvarande lämnas. Eventuella villkor från budgivare skall framgå av budet.

Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt. Detta innebär t.ex. att efter budtidens utgång kan säljaren välja bort en budgivare eller att anta något av de inkomna buden. Om flera bud inkommer kan säljaren välja att inbjuda till slutbudgivning mellan de, av säljaren godkända budgivarna som inkommit med bud och som önskar delta.

Köparen förbinder sig att avstå från att i framtiden kunna föra talan mot säljaren på grund

av eventuella fel och brister i skogsområdet (friskrivningsklausul). Säljaren friskriver även sig från allt ansvar från lämnade areal och volymsuppgifter i upprättad skogsbruksplan.

Fastigheten säljs i befintligt skick.

Kostnader för lagfart och stämpelskatt skall betalas av köparen.

I samband med upprättande av köpeavtal skall köparen erlägga handpenning om 10% av köpeskillingen. Resterande del av köpeskillingen skall erläggas på tillträdesdagen.

Äganderätten till fastigheten övergår till köparen på tillträdesdagen efter full slutlikvid erlagts mot kvitterat köpebrev. Säljaren bär eventuell avkastning från fastigheten fram till tillträdesdagen.

Areal

Arealer enligt Taxerad areal.

Avvikelser mellan areal enligt fastighetsregistret och skogsbruksplan kan förekomma beroende på skillnader mellan olika uppmättningsnormer.

Arealen enligt taxeringen uppgår till 16,17 ha

Arealen enligt fastighetsregistret uppgår till 16,4900 ha

Arealen enligt karttjänst SeSverige uppgår till 16,9 ha.



Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 400 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 1 442 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 2 842 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 101 000 kr
Småhusbyggnad: 1 341 000 kr
Betesmark: 149 000 SEK
Skogsmark: 733 000 SEK
Småhusmark: 219 000 SEK
Åkermark: 299 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

VÄRNAMO HJÄLSHAMMAR GA:1, VÄRNAMO
HJÄLSHAMMAR GA:4.

Kostnader

Driftskostnad

I detta ingår följande kostnader:

Fastighetsskatt/avgift: 10 223 SEK/år

Kostnadskalkyl

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

Övrigt

Försäljningssätt

Bud oss tillhanda senast 2026-09-30 kl 12:00

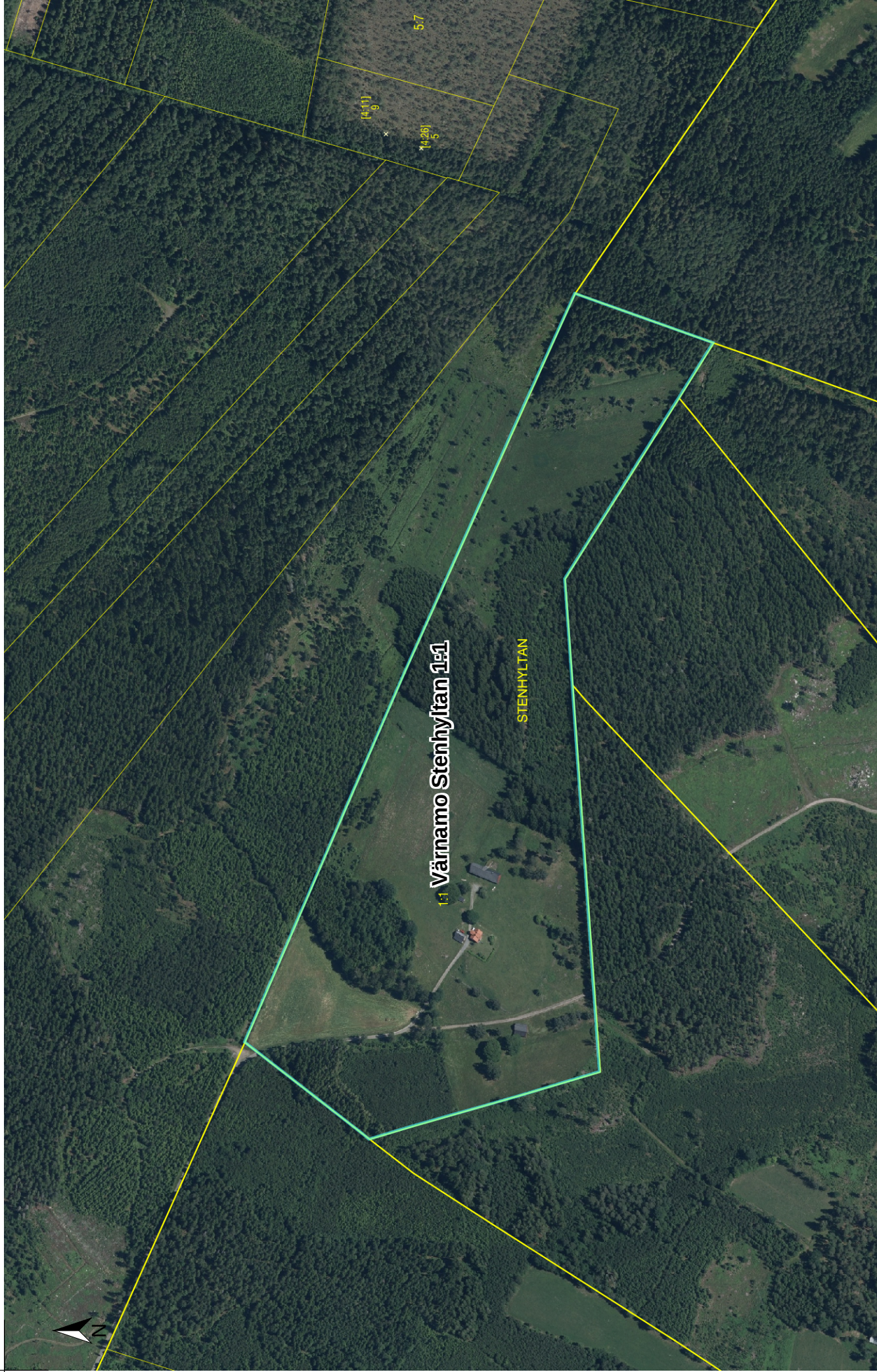
Nuvarande ägare

John Erik Bertil Fridell, Värnamo

N 6331339

E 443359

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet



Skala 1:5 000. SWEREF 99 TM. RH 2000.

N 6330454

LANTMÄTERIET



E 444739

Avancerad PDF

VÄRNAMO STENHYLTAN 1:1

VÄRNAMO STENHYLTAN 1:1



Skannad/Insamlad	2022-01-28	Framskrivning	2026-08-10
------------------	------------	---------------	------------

 Virkesförråd, total 1 198 m³sk	 Virkesförråd, medel 184 m³sk/ha	 Total areal 16,9 ha
 Löpande tillväxt 75,6 m³sk/år	 Medelbonitet 5,8 m³sk/ha/år	 Medelståndortsindex T20/G27

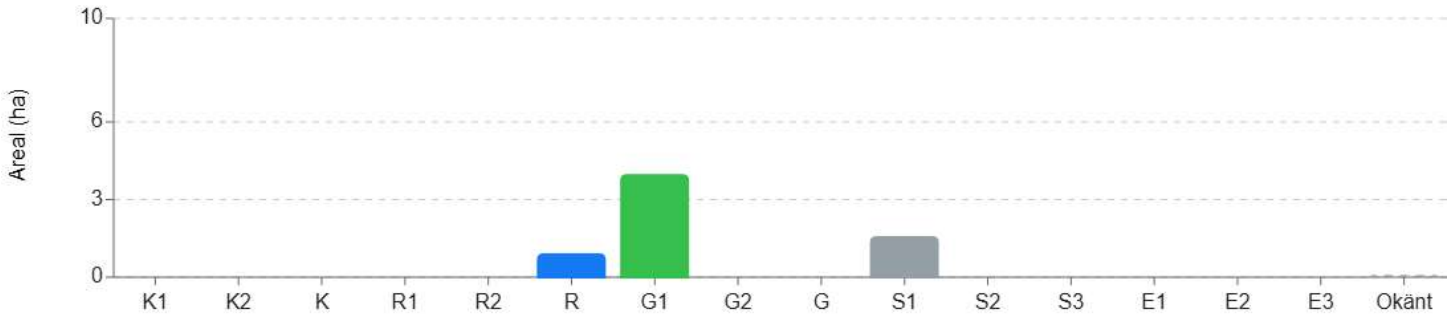
Arealer

Fördelning av olika ägoslag.

	Ägoslag	Areal (ha)	Varav skyddad (ha)	Areal (%)
 Skogsmark - Produktiv 38,4%	Skogsmark - Produktiv	6,5	0,0	38,4
 Skogsmark - Improduktiv 0,7%	Skogsmark - Improduktiv	0,1	0,0	0,7
 Inäga / Åker 18,9%	Inäga / Åker	3,2	0,0	18,9
 Berg / Övrig öppen mark 33,2%	Berg / Övrig öppen mark	5,6	0,0	33,2
 Väg 2,4%	Väg	0,4	0,0	2,4
 Övrigt 6,3%	Övrigt	1,1	0,0	6,3
	Total	16,9	0,0	100,0

Huggningsklasser

Ingen hänsyn till NO och NS.

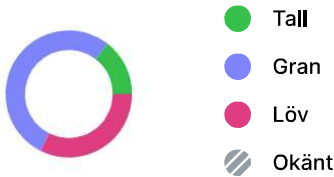


Huggningsklass	Areal (ha)	Areal (%)	Volym (m³sk)
R	0,9	13,5	38

Huggningsklass	Areal (ha)	Areal (%)	Volym (m³sk)
G1	3,9	60,5	631
S1	1,5	23,7	519
Okänt	<0,1	1,3	3

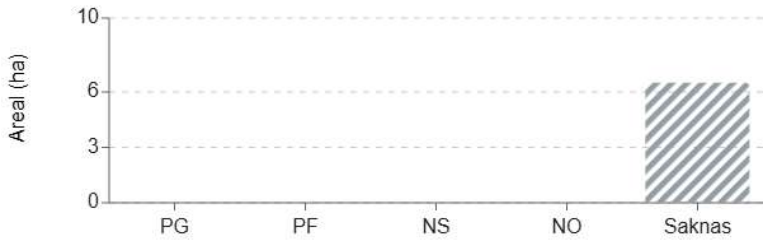
Virkesförråd

Volym



Trädslag	Volym (m³sk)	Volym (%)
Tall	174	14
Gran	637	53
Löv	388	32
Okänt	<1	<1
Total	1 198	100

Målklasser



Målklass	Areal (ha)	% av prod.
PG	0,0	0,0
PF	0,0	0,0
NS	0,0	0,0
NO	0,0	0,0

Slutavverkningsmogen skog

Skog som har uppnått lägsta slutavverkningsålder.

Trädslag	Areal (ha)	Volym (m³sk)
Tall	0,3	95
Gran	1,1	362
Löv	0,2	62
Total	1,5	519

Avverkningar

Anmälda och utförda avverkningar hämtade från Skogsstyrelsen.

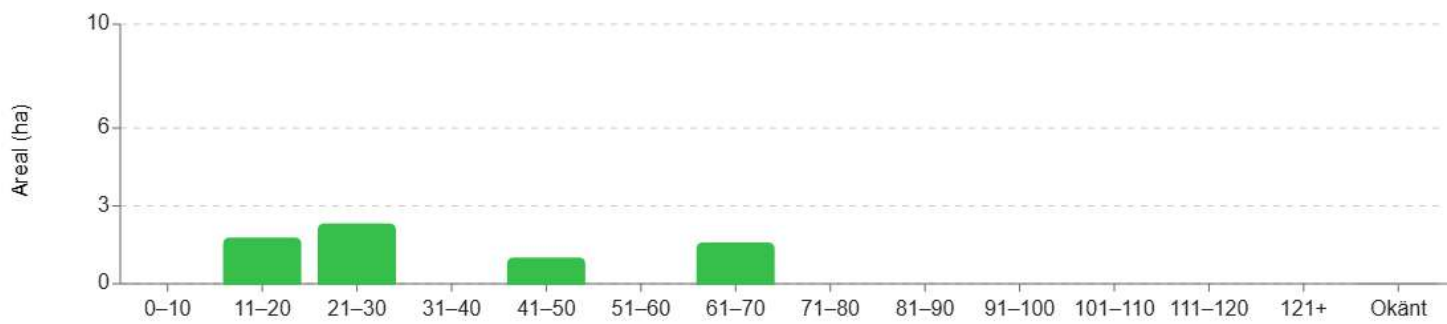
År	Anmält	Utfört
2014	Data saknas	1,0 ha
2011	Data saknas	0,8 ha



Bundet kol i skogsmark
968 ton

Åldersfördelning

Fördelning av åldrar.



Åldersklass	Areal (ha)	Areal (%)	Volym (m³sk)	Volym (%)
0-10	0,0	0,0	0	0
11-20	1,7	26,6	111	9
21-30	2,3	34,9	304	25
31-40	0,0	0,0	0	0
41-50	1,0	14,8	265	22
51-60	0,0	0,0	0	0
61-70	1,5	23,7	519	43
71-80	0,0	0,0	0	0
81-90	0,0	0,0	0	0
91-100	0,0	0,0	0	0
101-110	0,0	0,0	0	0
111-120	0,0	0,0	0	0
121+	0,0	0,0	0	0
Okänt	<0,1	<0,1	<1	<1

Skyddad natur

Notera att arealer för skyddad natur kan överlappa varandra.

Ingen skyddad natur.

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

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.
Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.