

Mindre gård i Sparlösa

Del av Vara Sparlösa 2:8



LUDVIG  CO

Mindre gård om 4,5 ha i Sparlösa

Del av Vara Sparlösa 2:8



Långe Larsgården 3 erbjuder ett lantligt boende i gediget och rymligt bostadshus med kommunalt VA och uppvärmning med både luft/vattenvärmepump och vedpanna. Här finns också en ladugård i gott skick m. fl. byggnader som kan nyttjas för mindre djurhållning, lager eller annan verksamhet och för den odlingsintresserade finns ett robust växthus och odlingsland mm. I Sparlösa bor du i en lugn och lantlig miljö med ca 8 km till Stora Levene där det bl a finns skola, mataffär samt tåg- och busstation. Till Vara och Grästorp är det ca 15 km.



Helene Gustafsson

Fastighetsmäklare

072 - 55 11 264

helene.gustafsson@ludvigfast.se



Bostadshus

Åkermark	ca 3 ha
Övrig mark	1,5 ha
Total areal	4,5 ha
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	145 m ²
Biarea:	95 m ²
Fastighetsbeteckning:	Del av Vara Sparlösa 2:8
Adress:	Sparlösa Långe Larsgården 3 534 90 Vara
Utgångspris:	2 500 000 SEK



Ladugård

Beskrivning

Bostadshus

Bostadshus uppfört 1969 i 1½ plan på källargrund, stomme av trä och fasad av tegel. Fönster är 3-glas isoler samt 2-glasfönster i vardagsrum och i källaren. Vattenburen uppvärmning via Thermia itec Eco 12 kW luft/vattenvärmepump kompletterat med Albin vedpanna från 1990 med ackumulatortank om 2 x 500 l. Det är vattenburen golvvärme i köket och i den tillbyggda delen.

Enligt taxeringsinformationen uppgår boarean till 145 m² och biarean till 95 m².

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten via Sparlösa vattenförening ek. för.

Kommunalt avlopp via Fiber, vatten och avlopp i Flo ekonomisk förening.

Fiber

Fastigheten är ansluten till fiber via Nordvästra Vara ekonomisk förening.

Renoveringar

1986 övre plan inreddes.

1998 byte av yttertak, nya betongpannor.

2010-2011 byggdes huset till med hall, badrum, klädkammare/förråd och tvättstuga.

Köket renoverades.

2019 nytt kyl och frysskåp.

2021 installation av luft/vattenvärmepump.

Anslutning till kommunalt avlopp.

2022-2023 nya fönster, förutom i hall, utbyggnad och i källaren.

Planlösning

Entréplan

Ingång via den tillbyggda delen till hall med klinkersgolv.

Helkaklat badrum med wc, badrumsmöbel med integrerat handfat, dusch och badkar med lejonassar.

Klädkammare/förråd med klinkersgolv.

Praktisk tvättstuga med skåpsinredning, tvättbänk med ho, tvättmaskin, torktumlare och klinkersgolv.





Kök med ljusa kökssnickerier från Vedum Kök & bad som är utrustat med kyl, frys, spis, fläkt, diskmaskin och bänkskivor i sten.
Från köket är det öppet till ett rymligt mat/allrum.
Huvudentré med trappa till övre plan.
Mindre matrum/sällskapsrum.
Stort vardagsrum/finrum.
Köket och rummen på entréplan har golv av ekparkett.

Övre plan

Ljust allrum med fönster åt två håll, utgång till balkong och golv av ekparkett.
Stort sovrum med garderober, två klädkammare och heltäckningsmatta på golvet. Går att göra om till två sovrum.
Sovrum med garderober, klädkammare och heltäckningsmatta.
Liten hall med ingång till förråd.
Badrum med wc, handfat och badkar som ej används då det är fel golvlutning. Våtrumsmatta på golv och kaklade väggar

Källaren inrymmer, passage med frysbox, matkällare, tre förråd (i två av förråden finns frysbox), pannrum, tvättstuga med äldre utrustning såsom tvättmaskin, torktumlare, duschkabin, tvättho, kyl/ frys och spis.

Driftskostnad

Total driftskostnad uppgår till 64 650:-/år.

I detta ingår följande kostnader:

El: ca 25 298:-/år. Avser 12 649 kWh.

Ved: ca 13 000:-/år. Avser 20 m³.

Försäkring bostadshus och växthus: 6 167:-/år.

Renhållning: 2 130:-/år.

Sotning: 1 117:-/år.

Vatten: 1 842:-/år. Avser 65 m³.

Avlopp: 15 096:-/år.

Angivna driftskostnader är beräknade med nuvarande ägares kostnader med två personer i hushållet.

Därutöver tillkommer kostnad för fiber 5 268:-/år och fastighetsavgift om 10 074 SEK/år beräknat på nuvarande taxeringsvärde avseende bostadshus och tomtmark.

Besiktning

En överlåtelsebesiktning är utförd 2025-03-04 av Hans Gunnerek, Anticimex, se protokoll på vår hemsida.

Energideklaration

Energiprestanda, primärenergital: 106 kWh/m²/år.

Specifik energianvändning: 111 kWh/m²/år.

Energiklass: D.

Energideklaration är utförd 2025-03-07 av Hans Gunnerek, Anticimex, se protokoll på vår hemsida.



Ladugård

Trädgård

Stor, lummig trädgård med rabatter, fruktträd, bärbuskar och odlingsland.

I anslutning till trädgården finns en damm som är en samfällighet.

Växthus

Gediget växthus om ca 60 m², uppfört med grundmur i tegel, aluminiumkonstruktion, tak av kanalplast, elstyrd ventilation samt tillgång till vatten och el.

Ekonomibyggnader

Ladugård

Ladugård uppförd i trä med gjutna golv och plåttak från 1990. Inrymmer mjölkkrum med inkommande vatten, äldre fd. mjölkstall med ovanliggande ränne, lada med hötork, hisspel, två foderfickor, körloge, äldre kalluftstork och plats för maskinförvaring. Byggnadsyta om 529 m² enligt taxeringsinformation.

I anslutning till ladugården finns en gödselplatta och en urinbrunn.

Stall/garage

Byggnad om ca 9 x 18 m som ej är färdigställd då det saknas innergolv och vägg på ena gaveln. Byggnaden var tänkt att nyttjas som garage och hönshus och är uppförd i trä med murad stalldel samt plåttak.

Redskapsbod

Äldre träbyggnad med lertegeltak. Nyttjas som redskapsbod, garage och förråd.

Övriga byggnader

På tomten finns också ett utedass och en äldre jordkällare med källarvind.

Fastighetsuppgifter

Åkermark

Åkerarealen utgörs av 2,95 ha fördelat på två områden 2,78 ha öster om gårdscentrum och 0,17 ha i anslutning till ladugården. Marken överläts med slätter och betesvall. Stängsel ingår ej i överlåtelsen.

Övrig mark

Övrig mark ca 1,5 ha är tomt och impediment, bergbunden mark.

Arealuppgifter

Fastighetens areal kommer att uppgå till c:a 4,5 ha. Observera att den angivna arealen är framtagen genom mätning på fastighetskartan och att den slutliga arealen kommer att fastställas i samband med kommande lantmäteriförrättning. Se kartsnitt i prospekt.

Fastighetsbildning

Det aktuella försäljningsobjektet utgör del av en större lantbruksfastighet. Lantmäteriförrättning pågår där del av fastigheten regleras till grannfastighet.

Enligt mätning på fastighetskartan uppgår arealen på försäljningsobjektet till c:a 4,5 ha, arealen kommer att fastställas i lantmäteriförrättningen och arealavvikelse kan förekomma.

Inga kostnader rörande lantmäteriförrättningen belastar köparen.

Lantmäteriförrättningen beräknas vara klar i maj/juni 2025.

För ytterligare information, kontakta mäklaren.

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

Vara Sparlösa GA:7. Avser Sven-Larsgårdens vägsamfällighet. Normalt räcker vägbidrag för vägens underhåll, utdebitering för snöröjning görs samt utdebitering av moms.

Vara Sparlösa GA:9. Avser väg.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut som avser renvattenledning, Sparlösa vattenförening ek. för. finns både som förmån och lastande servitut.

Samfällighet

Dammen som är belägen vid infarten till gården är en outredd samfällighet.

Inteckningar

Summa inteckningar: 250 000 SEK

Taxeringsvärde

Då det pågår en lantmäteriförrättning finns ej något fastställt taxeringsvärde avseende försäljningsobjektet. Nytt taxeringsvärde kommer att fastställas efter att förrättningen är avslutad. Fastigheten beräknas taxeras som lantbruksenhet bebyggd, typkod 120.



Visning

Välkommen att boka tid för visning på vår hemsida! Besiktning av mark sker på egen hand, alternativt enligt överenskommelse med ansvarig fastighetsmäklare. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende och växande gröda.

Städning

Bostadshuset överläts flyttstädat. Övriga byggnader överlämnas utrymda och grovstädade.

Försäljningssätt

Försäljning av fastigheten sker genom öppen budgivning till ett utgångspris av 2 500 000 SEK. Vid intresse från flera budgivare kommer försäljningen att slutföras genom budgivning. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Betalningsvillkor

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

Tillträde

Tillträde sker enligt överenskommelse med säljaren efter det att pågående lantmäteriförrättningen är klar.

Nuvarande ägare

Ingvar Robertsson dödsbo.



Hall



Badrum



Tvättstuga



Kök



Kök



Matplats/allrum



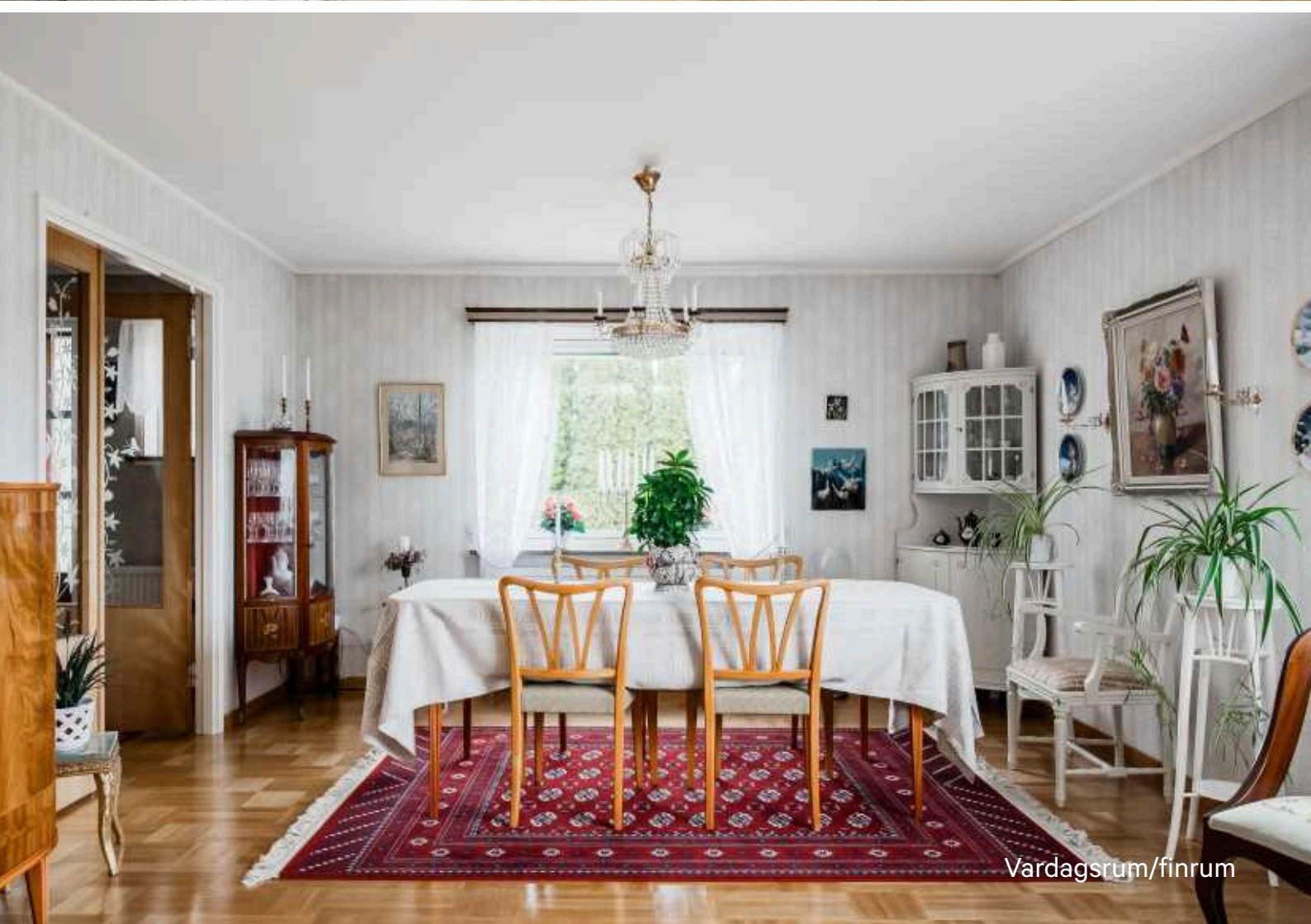
Huvudentré



Mindre matrum/sällskapsrum

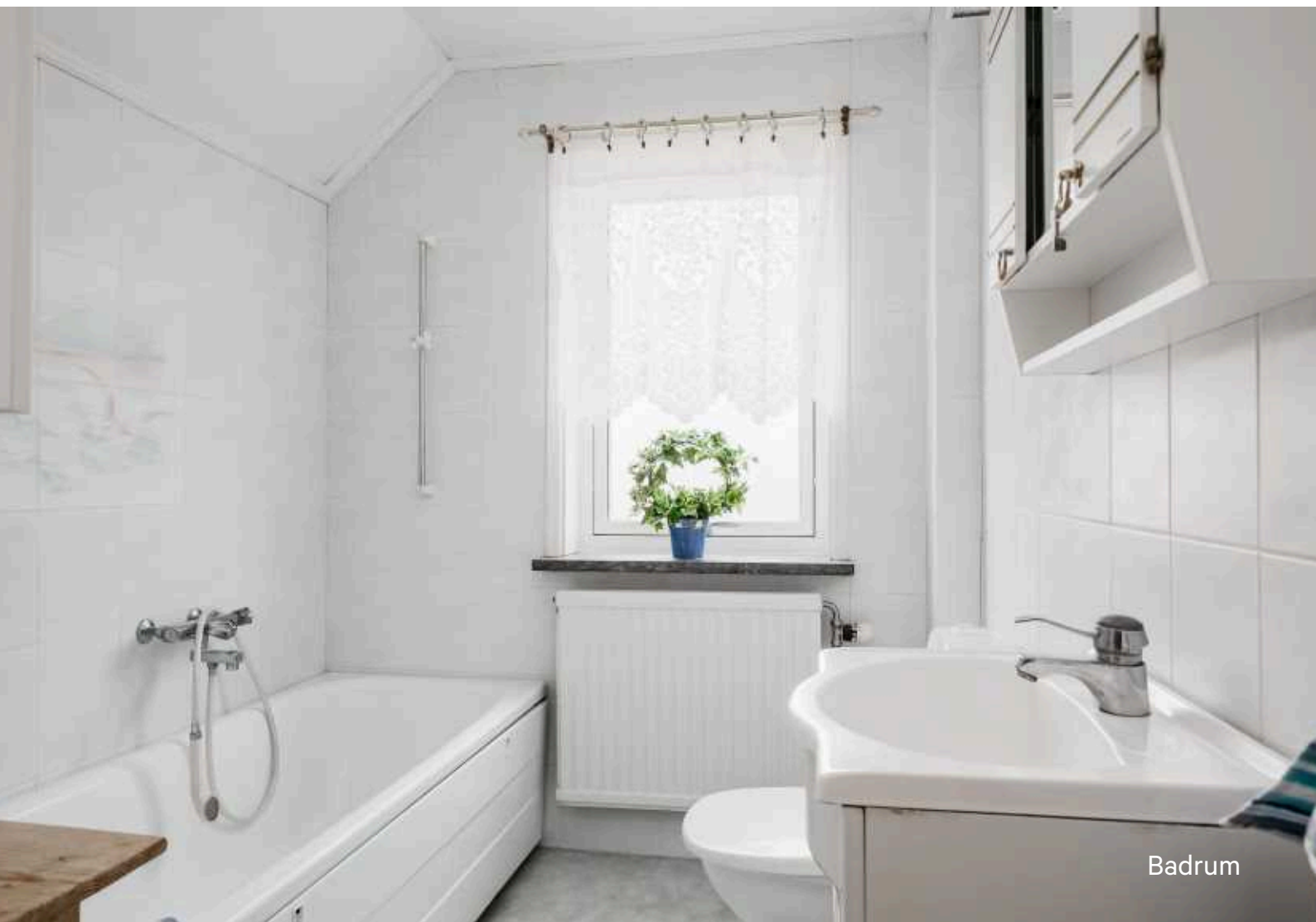


Vardagsrum/finrum



Vardagsrum/finrum





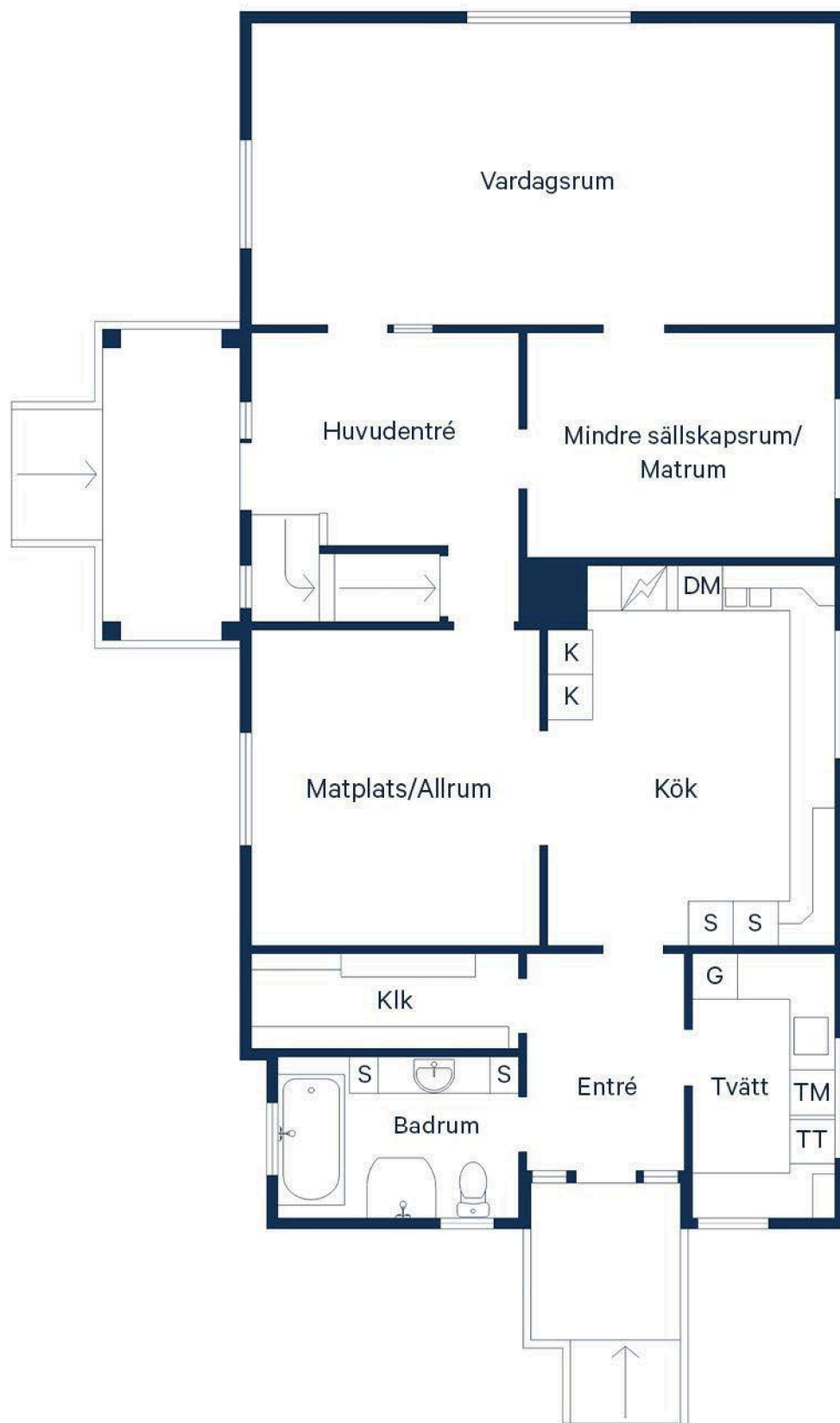


Passage Källare



Förråd

Entréplan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma

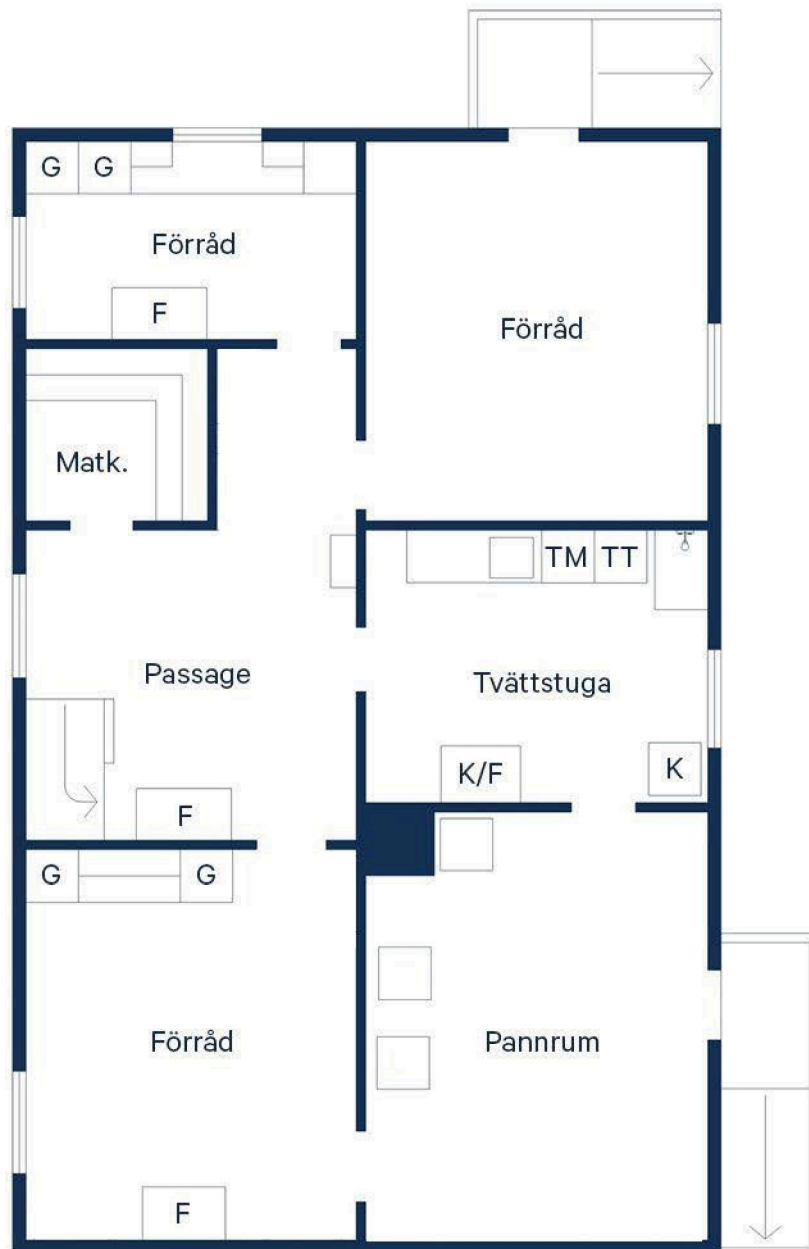
Övre plan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma

Källarplan



LUDVIG  CO

Viss avvikelse kan förekomma



Växthus



Ladugård



Ladugård



Ladugård



Lada



Stall/garage



Redskapsbod



Åkermark



Långe Larsgården 3





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 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

ludvigfast.se

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

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.