

Gård i natursköna omgivningar

Vara Edsvära 15:2



LUDVIG  CO

Gård i natursköna omgivningar

Vara Edsvära 15:2



Skattegården 3 är en gård med anor från 1700-talet där boplatsen är högt och mycket vackert belägen med en milsvid utsikt över ett böljande landskap. Byggnadsbeståndet utgörs av en mangårdsbyggnad med två flyglar som består av ett f.d. bostadshus och ett magasin. Därutöver finns en funktionell gårdsverkstad samt en lada och vagnslider. Ägorna utgörs av ca 24 ha varav 21,5 ha åkermark. Fastigheten är belägen i Edsvära ca 17 km öster om Vara tätort och 8 km söder om Kvänum.



Helene Gustafsson

Fastighetsmäklare

072 - 55 11 264

helene.gustafsson@ludvigfast.se



Skattegården 3

Åkermark	21,5 ha
Övrigmark	2,5 ha
Total areal	24 ha
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	140 m²
Fastighetsbeteckning:	Vara Edsvära 15:2
Adress:	Edsvära Skattegården 3 535 93 Kvänum
Utgångspris:	7 000 000 SEK



Norra flygeln

Beskrivning

Mangårdsbyggnad

Enplans bostadshus med ursprung från slutet av 1700-talet där en om- och tillbyggnad utfördes senast år 1972. Den äldre delen är uppförd på torpargrund av natursten och med stomme av timmer. Den nyare delen har torpargrund av betonghålstén och med stomme av trä. Därutöver finns en mindre källare som nås utifrån. Fasaden har stående träpanel. Fönstren är kopplade två-glas samt några äldre två-glas isolerkasett med enkelruta. Ett av sovrummen har tre-glas isolerfönster. På taket ligger enkupiga betongpannor.

Boarean uppgår till ca 140 m².

Uppvärmning

Vattenburen uppvärmning via kulvert från pelletspanna placerad i anslutning till gårdsverkstaden samt solfångare om ca 8 m² som installerades i början av 2000-talet och beräknas producera i genomsnitt 3 000 kW per år.

Vatten och avlopp

Enskilt vatten från djupborrad brunn. Reningsfilter för hårt vatten är installerat i gårdsverkstaden där inkommande vatten finns. Enskilt avlopp till 3-kammarbrunn med infiltrationsbädd från 2011.

Fiber

Fastigheten är ansluten till Vånga Edsvära Fiber ek.för. För mer info om avtal och avgifter se <https://www.vefef.se/>. Nytt avtal gäller fr.o.m 1 juli 2025.

Renovering

1972 utfördes en omfattande renovering och tillbyggnad av huset. Kök, våtutrymmen och ytskikt renoverades. Den inredda övervåningen gjordes om till vind. Nya fönster och renovering av värmesystem. Nytt yttertak med betongpannor.

2005 pannrum byggdes i anslutning till gårdsverkstaden och en vedeldad kombipanna samt värmekulvert till bostadshuset installerades.





Bostadshus och södra flygeln

2019 värmepannan konverterades till pelletsbrännare.
2022 ny träpanel på södra gaveln.
2023 målning av bostadshuset.
2024 ny vattenpump. Nytt kyl- och frysskåp.

Planlösning

Ingång via pardörrar till huvudentré med anslutande möblerbar hall. I entrén finns garderober och plats för klädavhängning. Vardagsrum med plats för både soffgrupp och matsalsmöbel samt golv av ekparkett. Utgång till altan i västerläge och milsvid utsikt över det böljande landskapet.
Badrum med kaklade väggar och golv med våtrumsmatta. Badrummet är utrustat med wc, bidé, tvättställ och badkar.
Sovrum med plastmatta och fyra garderober varav varmvattenberedare till intilliggande badrum är placerad i en av dem.
Sovrum med plastmatta och garderob.
Sovrum med heltäckningsmatta och garderober.
Allrum/kontor med laminatgolv.
Kök med släta köksluckor i ek från Kvänum Kök. Köket är utrustat med diskmaskin, spishäll, fläkt, inbygggnadsugn, kylskåp och frysskåp.
Köksingång/hall med plastmatta på golvet och garderober.
Tvättstuga med tvättmaskin och bänk med tvättho.
Duschrum med tvättställ, wc, dusch och våtrumsmatta på golvet.

Inredningsbar vindsvåning som nås från huvudentrén. Här står gamla klädsåp som ingår i överlåtelsen.

Källare som nås utifrån, inrymmer pannrum med ackumulatortank om 500 l samt en äldre Albinpanna och oljetank som ej längre används.

Driftskostnad

Total driftskostnad uppgår till 55 032:-/år.
I detta ingår följande kostnader:
El: 14 360:-/år. Avser 6 871 kWh för hushållsel, direktverkande el och fastighetsel. 20 amperes säkring.
Pellets: 30 500:-/år. Avser 7 500 kg.
Försäkring: 5 032:-/år. Avser fullvärde bostadshus.
Renhållning: 2 564:-/år.
Sotning: 1 206:-/år.
Avlopp/slamtömning: 1 370:-/år.

Angivna driftskostnader är beräknade med nuvarande ägares kostnader med 1 person i hushållet.

Därutöver tillkommer kostnad för fastighetsavgift om 7 665 SEK/år beräknat på nuvarande taxeringsvärde avseende bostadshus och tomtmark.



Bostadshus och norra flygeln

Besiktning

En överlåtelsebesiktning är utförd 2025-03-21 av John Nicklasson, Anticimex, se protokoll på vår hemsida.

Energideklaration

Energiprestanda, primärenergital: 155 kWh/m²/år.
Specifik energianvändning: 222 kWh/m²/år.

Energiklass: E.

Energideklaration är utförd 2025-03-25 av Stefan Jarefjäll, Anticimex, se protokoll på vår hemsida.

Norra Flygeln

Fd bostadsbyggnad med ursprung från 1700-talet, uppfört på torpargrund, stomme och fasad av trä samt betongtegel på taket.

Flygeln inrymmer två rum med trägolv, ett gammalt kök samt vind. I byggnaden finns en del gamla historiska föremål och redskap som ingår i överlåtelsen.

Vidbyggt finns en stensatt jord/potatiskällare. Flygeln målades 2024.

Södra flygeln

Södra flygeln utgörs av ett magasin med ursprung från 1700-talet, uppfört på torpargrund, stomme och fasad av trä samt betongtegel på taket. Byggnaden målades 2024 och inrymmer mjölbod, förrådsutrymme och loft. På magasinet hänger en traditionell vällingklocka.

Gårdsverkstad

Funktionell, isolerad verkstad om 9,5 x 9,2 m uppförd på 1980-talet. Byggnaden har stomme av trä, gjutet golv och plåttak. Inrymmer verkstad med två förråd. Här finns också uttag för laddning av elbil. En äldre kompressor ingår i överlåtelsen, dock skall den besiktigas före användning.

Lada

Ladan inrymmer pannrum med Janfire Baxipanna med pelletsbrännare från början av 2000-talet samt pelletsförråd om ca 3 m³. Vidare finns plats för maskinförvaring samt en äldre spannmålsanläggning med en Svegma satstork och lagringsfickor. Spannmålsanläggningen har inte varit i drift de senaste ca 15 åren.

Vidbyggt finns ett isolerat förråd samt ett pannrum till torkanläggningen som är i rivningsskick.

Byggnaden är uppförd i trä med grusat och delvis gjutet golv i olika nivåer samt har tak av plåt och eternit.

Vagnslider

Vagnslider med en öppen långsida. uppfört i trä med plåttak.

Betongplatta

Söder om ekonomibyggnaderna ligger en betongplatta som är kvar efter att ett svinhus är rivet.

Fastighetsuppgifter

Åkermark

Åkerarealen uppgår till 21,48 ha enligt Jordbruksverkets blockkarta och utgörs av lättbearbetade, blandade jordar från sand- till lättlera.

3,24 ha av åkerarealen är f.n. permanent gräsmark. Stängsel ingår ej i överlåtelsen. Dräneringen är i huvudsak från 60-talet med 18 m mellan sugdikena, komplettering är utförd under 80-talet.

Åkermarken är utarrenderad tom. 14/3 2026 och kan därefter brukas av köparen.

Marken överläts plöjd.

Arrendeintäkten för innevarande arrendeperiod tillfaller säljaren.

Övrig mark

Övrig mark ca 2,5 ha utgörs av tomt, vägar och en f.d. grushåla.

Jakt

Jakträtten övergår till köparen på tillträdesdagen. Fastigheten är registrerad i Lidans älgskötselområde och i Södra Skaraborgs kronhjortsskötselområde.

Arealuppgifter

Areal enligt översiktskartan uppgår till ca 24 ha. Areal enligt fastighetsregistret uppgår till 21,7619 ha.

Areal enligt taxeringsinformationen uppgår till totalt 21 ha fördelat på 20 ha åkermark och 1 ha övrig mark.

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last

Officialservitut avloppsledning till förmån för Borga 9:11. Akt nr. 1660-49.1.

Övrig Belastning

Avtalsnyttjanderätt Tele. Akt nr. 1470-869.1.
Ledningshavare: Telia Sonera Skanova Acces AB.

Servitutsavtal. Avser väg och plats för uppförande av garage till förmån för Vara Edsvära 7:26.





Ett lägenhetsarrende finns upprättat avseende ett område om ca 300 m². Arrendet är till förmån för angränsande fastigheten Vara Edsvära 7:26 och avser ett område i anslutning till fastighetens trädgård.

Samfällighet

Fastigheten har del i samfälligheten, Edsvära bysamfällighet som utgörs av ca 2,7 ha skogs- och mossmark, belägen i Ringstorp, norr om väg 47. Det finns även en grus- och lertäkt som tillhör samfälligheten. För mer information kontakta mäklaren.

Vägar

Fastigheten har del i Edsvära Gunnarstorp mejeri vägsamfällighet. Årsavgift utgår om 500:-/år. För övrigt räcker bidrag normalt för vägens underhåll, utdebitering sker vid behov.

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade, säljaren svara ej för ytterligare uppmärskning av dessa.

Inteckningar

Summa inteckningar: 821 000 SEK.

Taxeringsuppgifter

Totalt taxeringsvärde är: 4 438 000 SEK

Taxeringsvärdet är fastställt för taxeringsår: 2023

Typkod: 120 Lantbruksenhet, bebyggd.

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Åkermark: 2 275 000 SEK

Ekonomibyggnader: 1 141 000 SEK

Småhusbyggnad lantbruk: 795 000 SEK

Småhusmark lantbruk: 227 000 SEK

Visning

Välkommen att boka tid för visning!
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. Om köparen önskar lämnas jordbruksredskap kvar såsom slåttermaskin, självbindare, hackelsemaskin och ett traktordrivet reservelverk mm.

Försäljningssätt

Försäljning av fastigheten sker genom öppen budgivning till ett utgångspris av 7 000 000 SEK. Vid intresse från flera budgivare kommer försäljningen att slutföras genom budgivning. Fri provningsrätt förbehålles säljaren.

Betalningsvillkor

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

Tillträde

Tillträde sker enligt överenskommelse med säljaren.

Nuvarande ägare

Sven Olof Kvarnemark
Sverker Kvarnemark
Carina Kvarnemark





Ingång genom pardörrar



Huvudentré



Möblerbar hall



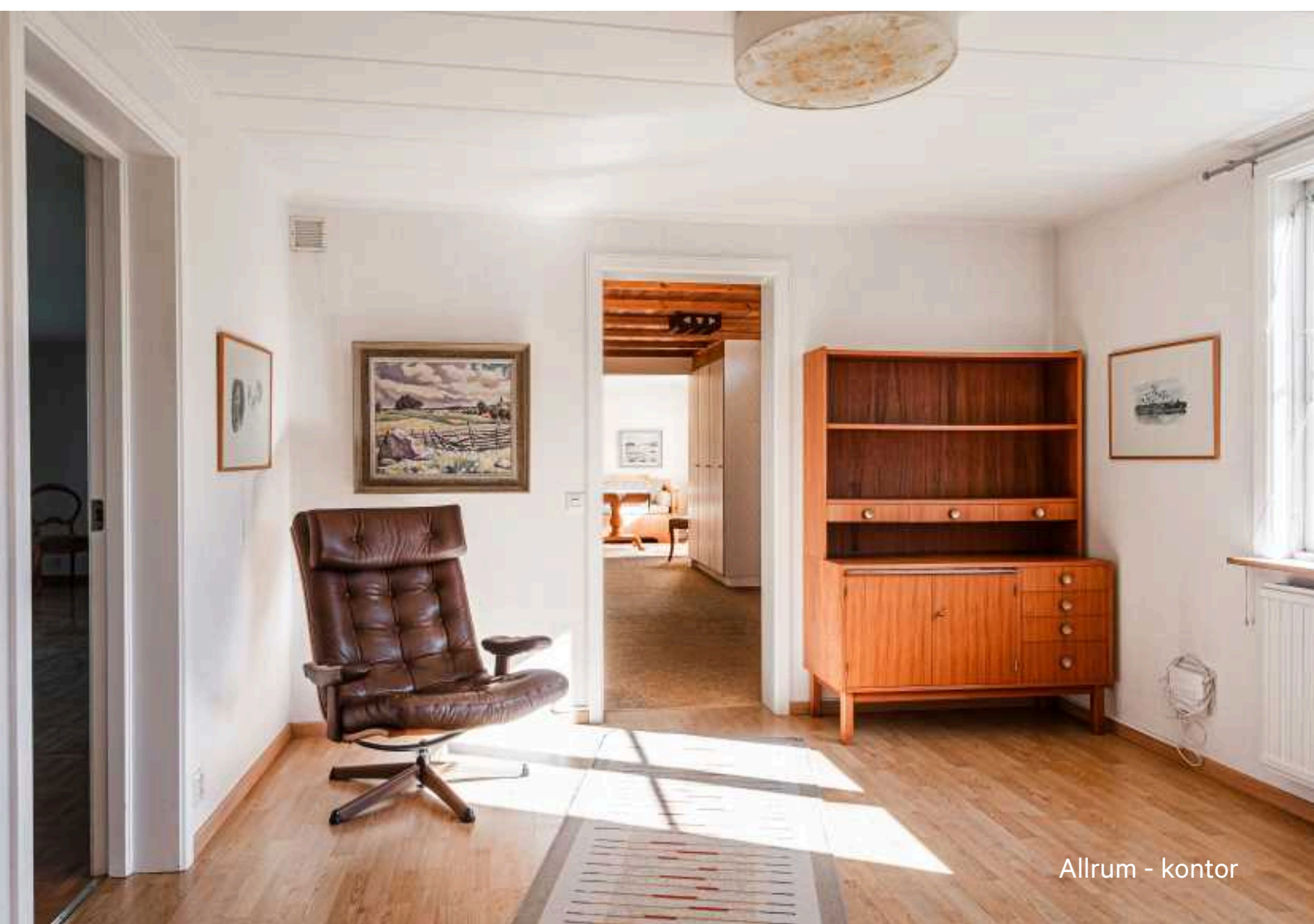
Vardagsrum



Vy från altanen, se sista sidan



Badrum

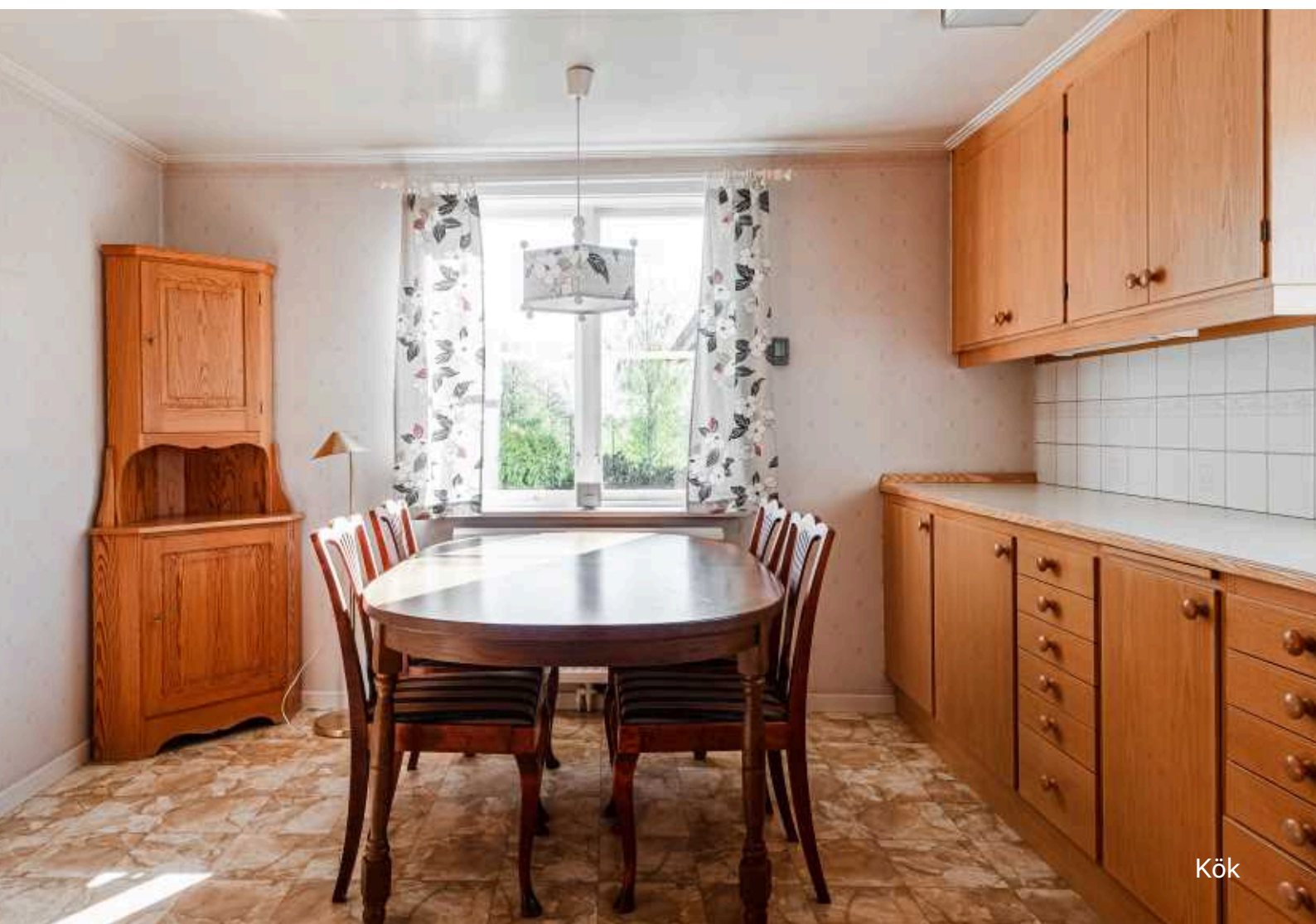


Allrum - kontor





Kök



Kök



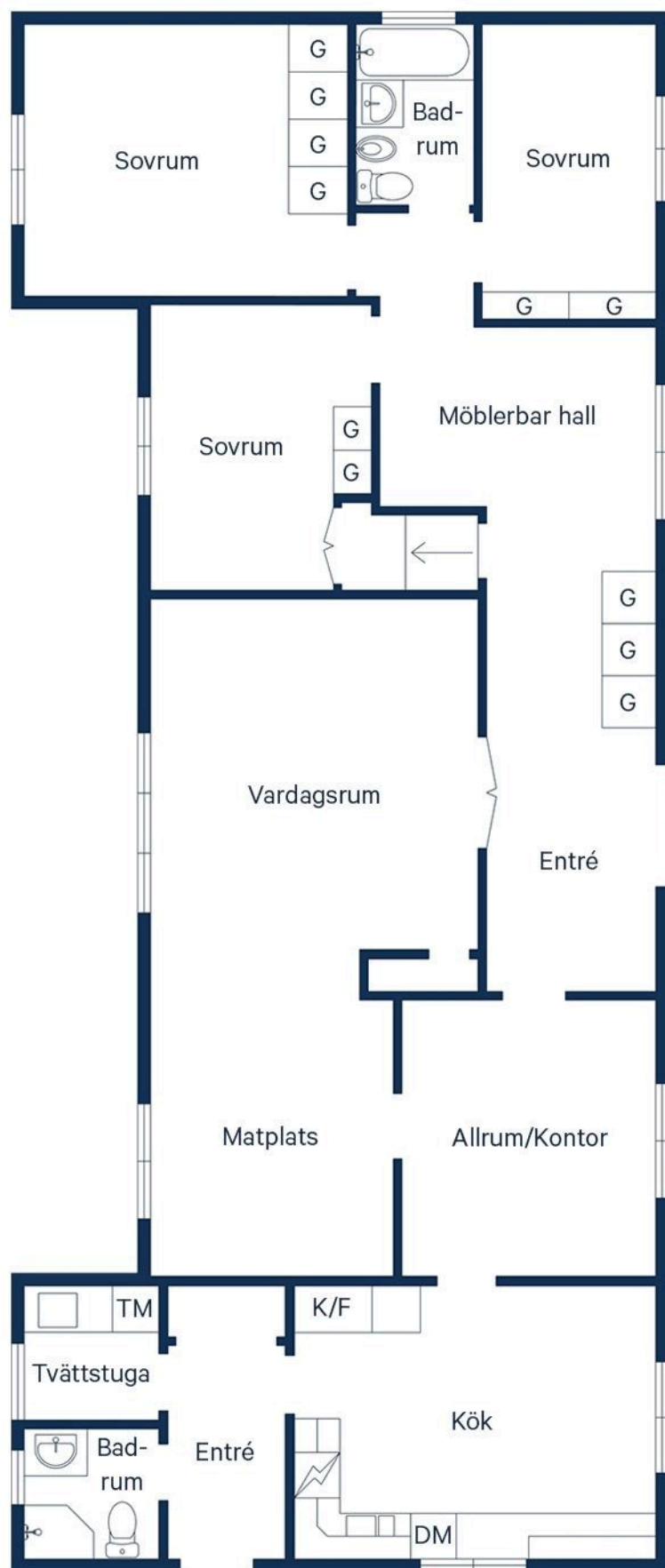
Bostadshus - altan



Köksingång - hall



Duschrum



LUDVIG  CO

Viss avvikelse kan förekomma



Norra Flygeln



Kök norra flygeln



Rum norra flygeln



Södra flygeln



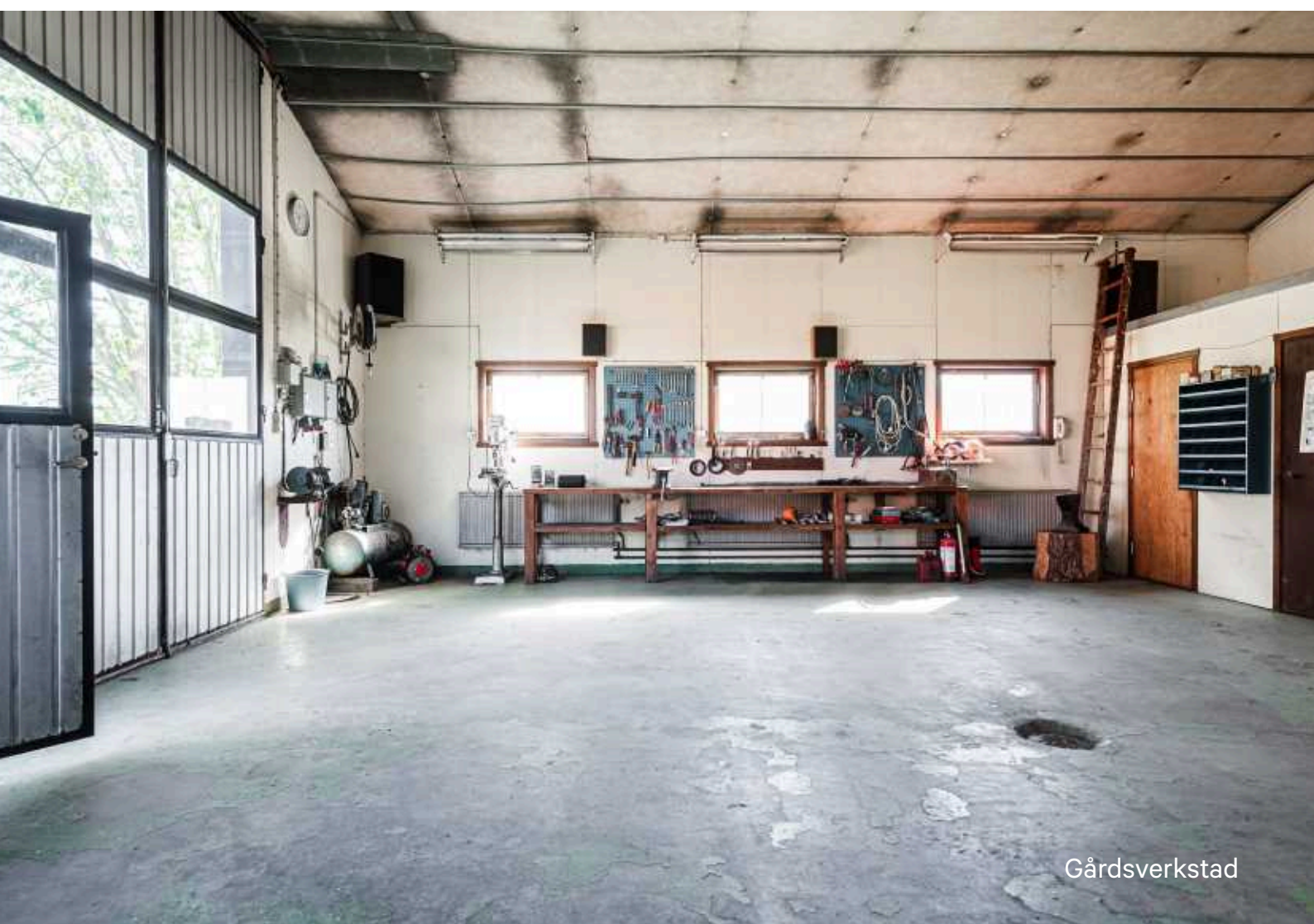
Mjölbod södra flygeln



Södra flygeln med solpaneler



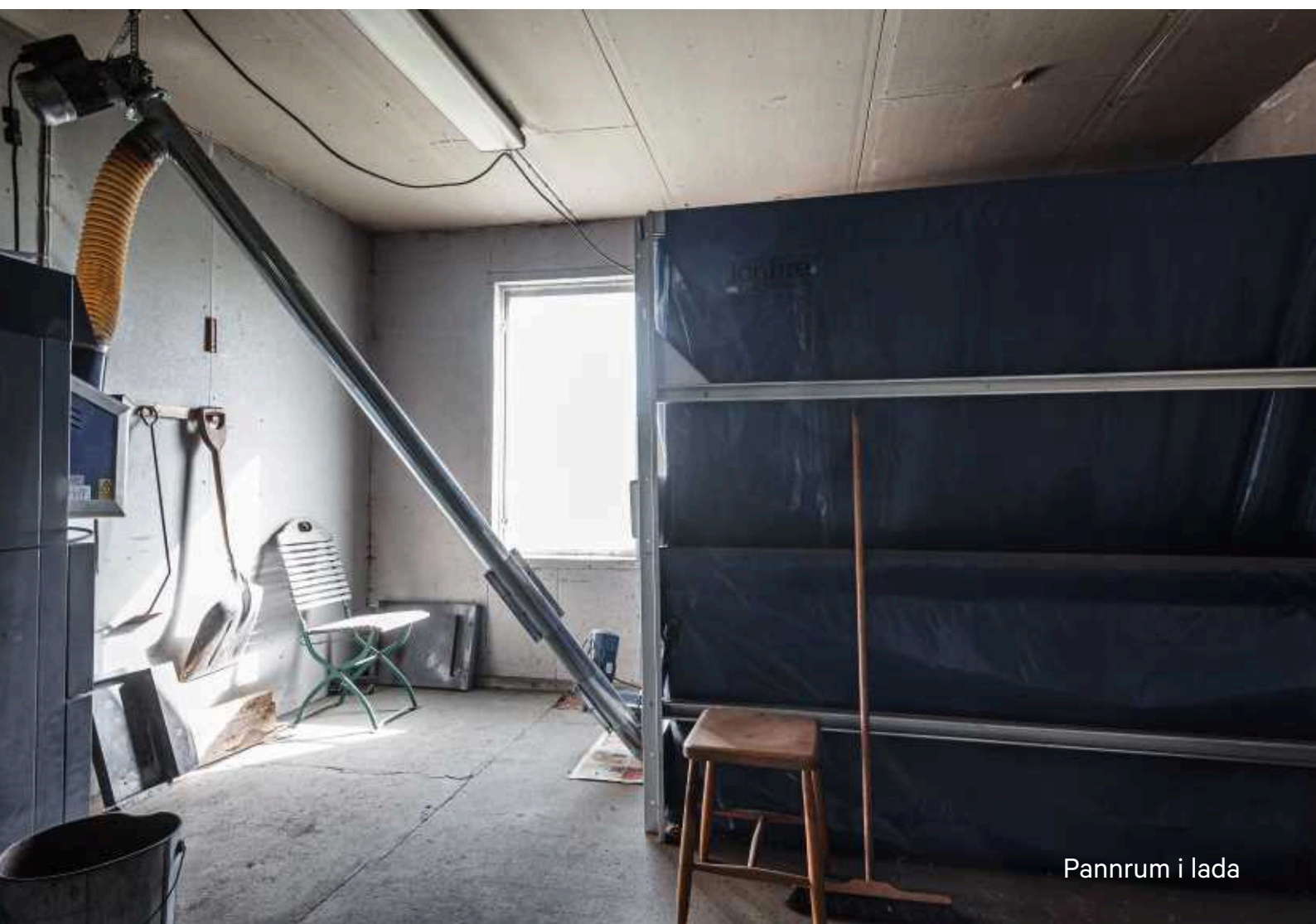
Gårdsverkstad - vagnslider



Gårdsverkstad



Gårdsverkstad och lada



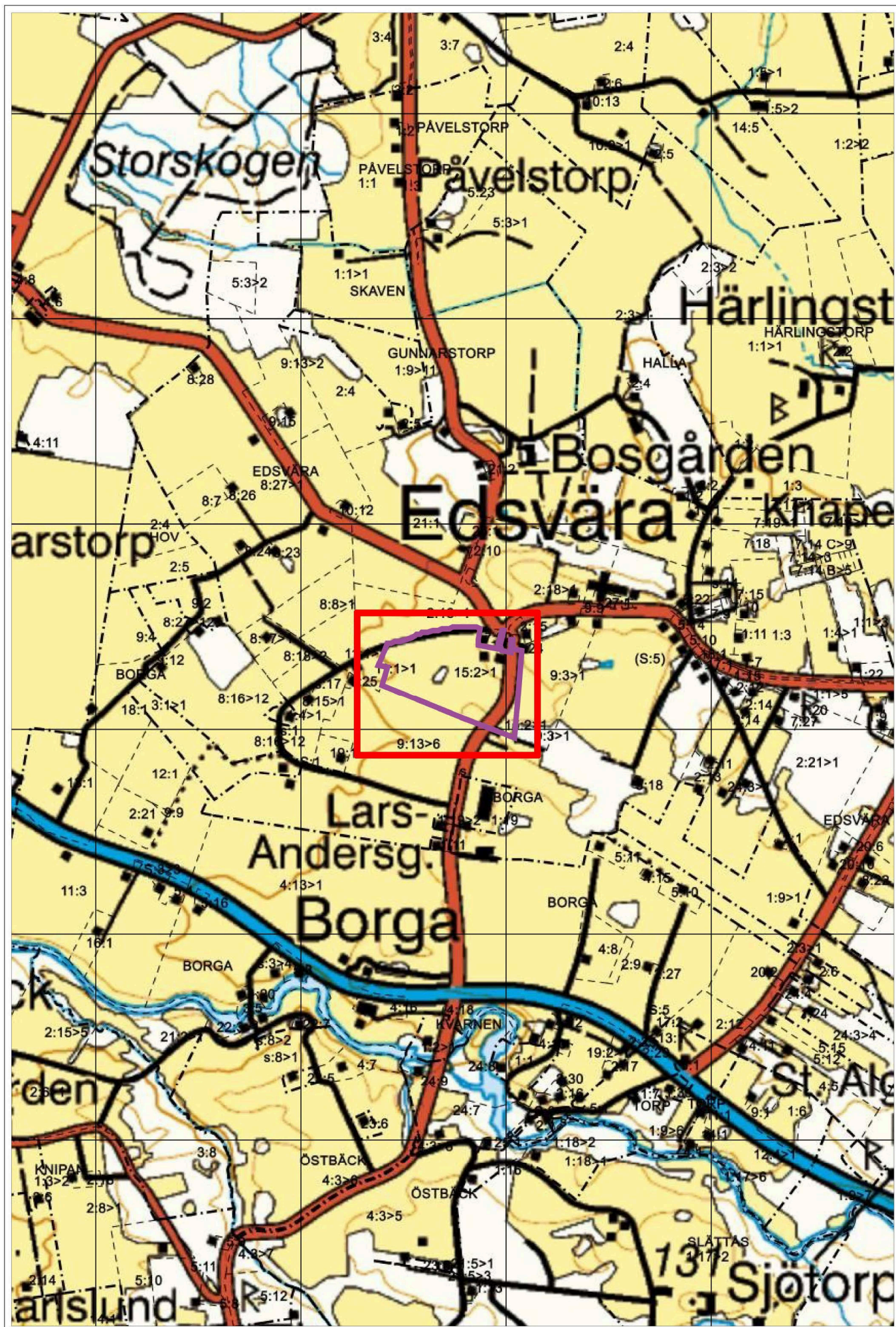
Pannrum i lada



Vy



Vagnslider







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.