

# Hästgård - Stora Levene

---

Vara Baljered 3:18



**LUDVIG  CO**



# Hästgård - Stora Levene

---

Vara Baljered 3:18



Baljered Sörgården 1 är en välskött fastighet med ett mycket fint läge i kanten mellan åkerlandskap och skogsmark. Byggnadsbeståndet utgörs av ett till- och ombyggt bostadshus i gott skick som delvis omgärdas av en vacker stenmur, en ladugård som inrymmer stall med 12 boxar, belyst ridbana om ca 50 x 30 m och flera mindre uthus. Arealen om ca 2,8 ha består av tomtmark och ca 2 ha åkermark som är stängslade med flera betes- och grusade rasthagar. Fastigheten är belägen ca 3 km väster om Stora Levene där det finns skola, idrottshall, mataffär, conditori samt tåg- och busstation mm.



**Helene Gustafsson**

Fastighetsmäklare

072 - 55 11 264

[helene.gustafsson@ludvigfast.se](mailto:helene.gustafsson@ludvigfast.se)





|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Åkermark           | 2 ha          |
| Övrig mark         | 0,8 ha        |
| <b>Total areal</b> | <b>2,8 ha</b> |

|                      |                                              |
|----------------------|----------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning | Vara Baljered 3:18                           |
| Adress               | Baljered Sörgården 1,<br>534 93 Stora Levene |
| Utgångspris          | 4 200 000 SEK                                |



Ridbana



# Beskrivning

## Bostadshus

1½-plans bostadshus uppfört 1947 med en tillbyggnad från 2005. Huset är uppfört på torpargrund och källare, stommen är av trä, fasaden har stående träpanel och fönstren är kopplade två-glas samt två och tre-glas isolerfönster. På taket ligger betongpannor.

Enligt taxeringsinformationen uppgår boarean till 122 m<sup>2</sup> och biarean till 30 m<sup>2</sup>.

Invändig area, A-temp enligt energideklarationen är 235 m<sup>2</sup>.

## Uppvärmning

Vattenburen uppvärmning via jordvärme med kollektorslang om ca 400 m och värmepump Viessmann Vitocal 300 fr. 2003. Det är vattenburen golvvärme i del av kök samt i utbyggnaden. I badrummet på övre plan är det golvvärme via elslingor.

## Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och enskilt avlopp till 3-kammarbrunn med efterföljande infiltrationsbädd.

## Fiber

Fastigheten är ansluten till fiber via Nordvästra Vara ekonomisk förening.

## Renoveringar

2001: Taket lades om med ny papp, läkt och betongpannor.

2003: Badrum på övre plan uppfördes. Våtrumsmatta på golv och kakel på väggar. Utfördes av firma.

Planlösning ändrades på övre plan och ett sovrum kom till. Utfördes av firma.

Vägg togs bort så att vardagsrum/matplats blev öppnare. Utfördes av firma.

Vägg togs bort på entréplan så att köket blev större. Utrymmet renoverades. Vedspis murades upp. Utfördes av firma.

El drogs om i huset. Ny el-central med jordfelsbrytare installerades. Utfördes av firma.





Bostadshus

Fönster byttes i 2 sovrum på övre plan.  
2003-2005: Utbyggnad av huset. Utfördes av firma. Dränering gjordes runt utbyggnad.  
Utvändigt fuktskydd i form av platonmatta sattes.  
2012: Uppbyggnad av uterum. Utfördes av firma.  
Ca 2013: Renovering av dusch/wc på entréplan.  
Våtrumsmatta monteras på golv och vägg.  
Pärilspons monteras på del av vägg utanför duschzon ovan våtrumsmattan.  
Golvbrunnen byttes. Utfördes av firma.  
2015: Nya entrédörrar monteras. Balkongdörr byttes. Utfördes av firma  
2024: Huset samt fönster målades om in- och utvändigt.  
Ytskiktsrenovering är utfört löpande under åren.

### Planlösning

Entréplan fördelar sig över entré/hall med trappa till övre plan.  
Stort kök med köksdel och matplats. Köket har snickerier från Ballingslöv och en karaktäristisk spiskupa med vedspis. Köket är utrustat med kyl- och frysskåp, spishäll, fläkt, inbyggnadsugn, diskmaskin och skafferi.  
Vardagsrum och matsal med öppning mellan rummen. Från vardagsrummet finns utgång till rymligt uterum som har skjutdörrar ut till altandäck.  
Samtliga rum i det ursprungliga huset har trägolv.

Tillbyggnaden inrymmer entré/hall med garderobsförvaring, klinkergolv och trappa till källaren.  
Rymlig tvättstuga med tvättmaskin, äldre torktumlare, tvättbänk med ho, skåpsinredning och plastmatta på golvet.  
Badrum med inbyggd dusch, wc, tvättställ, skåp, handdukstork och ytskikt med våtrumsmatta och väggpanel.

Övre plan inrymmer möblerbar hall med utgång till balkong.  
Två sovrum med garderob.  
Ett större sovrum med ingång till klädkammare.  
Samtliga rum har trägolv.  
Badrum med dusch, badkar, wc, badrumsmöbel med handfat och handdukstork. Ytskikt med våtrumsmatta.

### Källare

Sovrum med heltäckningsmatta och ingång till klädkammare.  
Från sovrummet nås också källardel med pannrum, förrådsutrymmen och passage med bakugn.





Bostadshus och trädgård

#### Driftskostnad

Total driftskostnad: 60 307:-/år.

I detta ingår följande kostnader:

Uppvärmning/El: 41 463:-/år. Avser hela gårdens elförbrukning, 21 564 kWh.

Vatten och avlopp: 5 100:-/år.

Renhållning: 3 570:-/år.

Försäkring: 4 906:-/år. Avser fullvärde bostadshus.

Fiber: 5 268:-/år.

Angivna driftskostnader är beräknade med tre personer i hushållet.

Därutöver tillkommer fastighetskatt om högst 10 075:- för år 2025.

#### Besiktning

En överlåtelsebesiktning är utförd 2025-04-23 av Cecilia Molin Anticimex. Se protokoll på vår hemsida.

#### Energideklaration

Energiprestanda, primärenergital: 141 kWh/m<sup>2</sup>/år.

Specifik energianvändning: 78 kWh/m<sup>2</sup>/år.

Energiklass: E.

Energideklaration är utförd 2025-04-28 av Stefan Jarefjäll, Anticimex, se protokoll på vår hemsida.

#### Trädgård

Härlig trädgård som delvis omgärdas av en vacker stenmur. Slingor finns nedlagt för robotklippare, klippare ingår ej i överlåtelsen.

## Ekonomibyggnader

#### Stall/lösdrift

Stall med 12 boxar i varierande storlek varav två är större, ca 3,45 x 3,45 m. Takhöjden i stallen är ca 2,25 m samt en del som inrymmer fyra boxar där det är ca 2,63 m. Boxarna är utrustade med vattenkoppar.

I stallen finns tillhörande sadelkammare, tillgång till varm- och kallvatten samt en lada som nyttjas till foderförvaring mm.

Vidbyggt stallen finns en lösdrift för ca 4-5 hästar.

Byggnaden är uppförd i trä med tak av betongpannor från 2003.

#### Orangeri

F.d brygghus uppfört i trä med lertegel på taket. Inrymmer nu ett mysigt, mindre orangeri med ett rum och en uteplats.

#### Magasin

Magasinet nyttjas som förråd, carport och hinderförråd. Byggnaden är uppförd i trä med lertegel på taket.

### **Uthus/ fd. hönshus**

Byggnaden nyttjas som garage och förråd och är uppförd i trä med lertegeltak.

## **Fastighetsuppgifter**

### **Hagar**

Det finns fem beteshagar varav det slagits vall på en av dem. Därutöver finns flera rasthagar varav tre är uppgrusade.

### **Ridbana**

Välbyggd, belyst ridbana om ca 50 x 30 m. Ridbanan är dränerad och har markduk, bärlager samt topplager.

### **Areal/mark**

Arealen uppgår till 2,8 ha varav ca 1 ha är tomtmark, gårdsplan och ridbana. Resterande ca 2 ha är åkermark som nyttjas till hagar.

## **Rättigheter och belastningar**

### **Gemensamhetsanläggning**

Vara Baljered GA:2. Avser väg, Baljered's samfällighetsförening.  
Senaste utdebiteringen uppgick till 1 545:- vilket är något högre än normalt.

### **Rättigheter, förmån**

Avtalsservitut - akt nr: 1470IM-07/21580.1. Avser vattenledning.

Belastar: Vara Baljered 3:41, 3:42 och 5:2.

Officialservitut - akt nr: 1470-268.1. Avser avlopp. Rätt att avleda renat avloppsvatten i stamledning. Belastar Vara Baljered 5:2.

## **Inteckningar**

Summa inteckningar: 1 708 000 SEK

## **Taxeringsvärde**

Det pågår omtaxering av fastigheten som beräknas få taxeringsenhet:  
120 - Lantbruksenhet bebyggd.







Trädgård

## Visning

Välkommen att boka tid för visning på vår hemsida!

## Städning

Bostadshuset överläts flyttstädat.  
Övriga byggnader överlämnas utrymda och grovstädade

## Försäljningssätt

Försäljning av fastigheten sker genom öppen budgivning till ett utgångspris av 4 200 000 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.

## Nuvarande ägare

Helena Johansson, Stora Levene.





Entré/hall



Matplats kök









Kök



Spiskupa med vedspis





Vardagsrum



Matsal





Uterum



Vardagsrum och matsal





Entré/hall



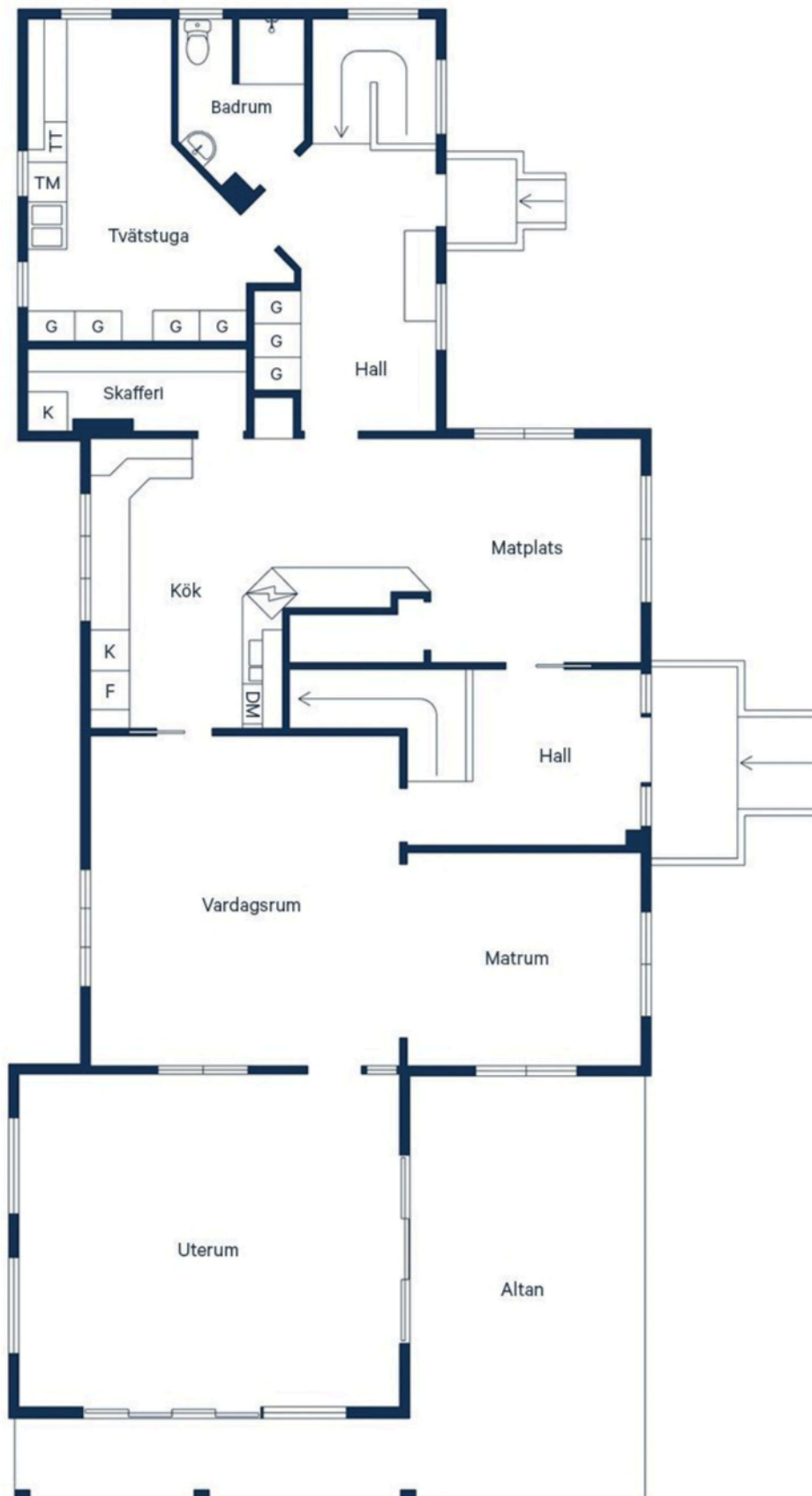
Badrum



Tvättsstuga



# Entréplan



**LUDVIG & CO**

Viss avvikelse kan förekomma





Möblerbar hall med utgång till balkong



Sovrum









Badrum



Badrum



Sovrum källare



# Övre plan



**LUDVIG**  **CO**

Viss avvikelse kan förekomma





Orangeri, f d brygghus



Orangeri





Magasin med carport



Orangeri



Kakelugn i orangeri





Stall



Stall





Stall



Stall





Rasthagar - lösdriфт



Lösdrift





hagar



Uthus, fd hönshus





Ridbana



Ridbana





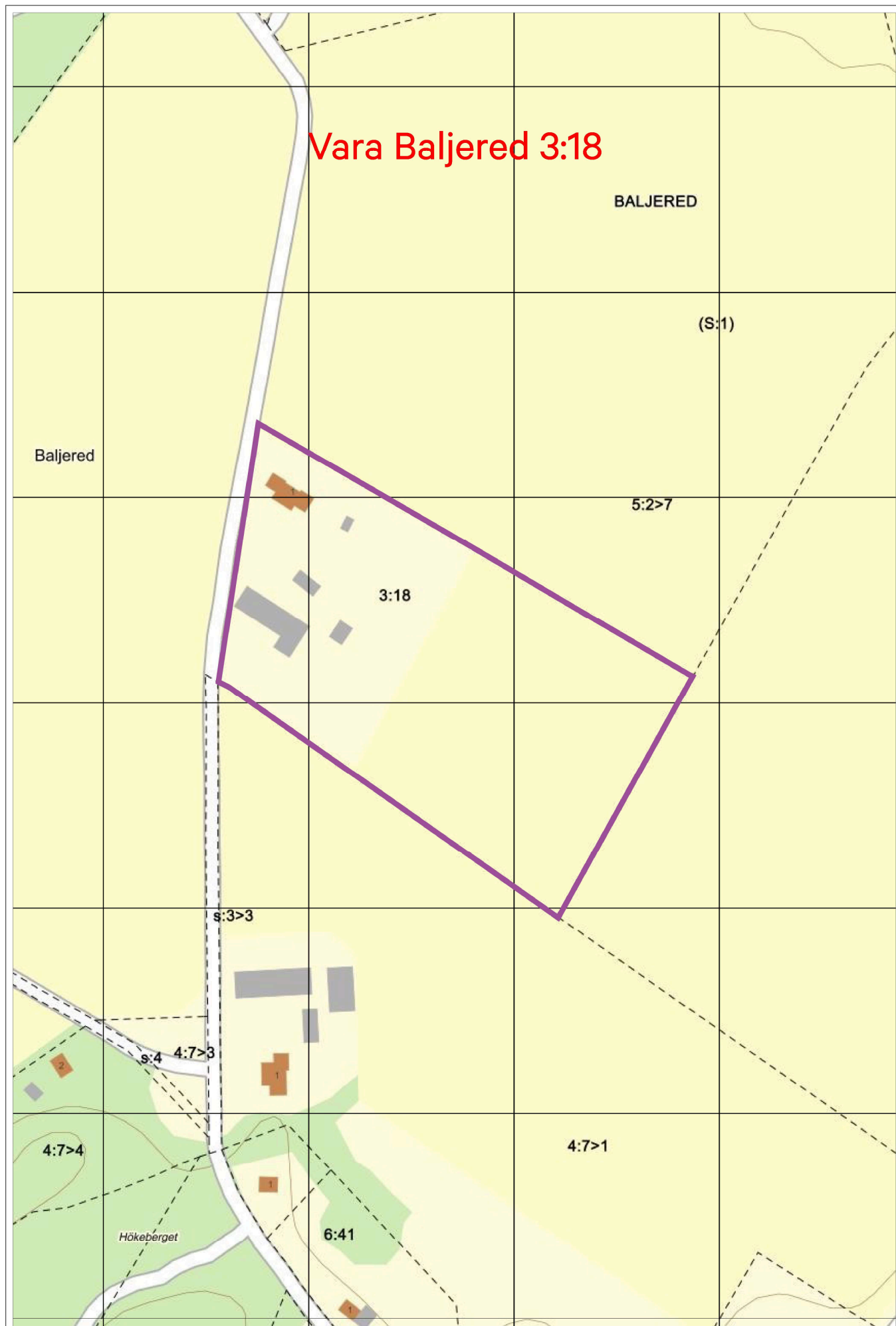
Betesmark













# 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](https://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](mailto: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](https://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](https://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](https://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](https://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](https://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](mailto:dso@ludvig.se)





**LUDVIG  CO**

[ludvigfast.se](https://ludvigfast.se)

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

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.