

Vara Possegården 3,25 ha

Vara Slädene 7:6



LUDVIG  CO

Slädene Possegården 3,25 ha

Vara Slädene 7:6



Mindre gård i fin miljö med påkostat bostadshus som totalrenoverades 2016. Här möts man av glasveranda med kalkstengolv, klassiskt kök i vitt med köksö och bänkskivor av kalksten, helkaklat badrum och källare med relaxavdelning. Här finns också ett härligt uterum med utgång till altandäck och pool. Därutöver finns ytterligare ett bostadshus samt ladugård där bl.a. en gårdsbutik iordningsställts, magasin med vidbyggd plantverkstad och ett robust växthus mm. Arealen om 3,25 ha fördelar sig över ca 1,6 ha åker, 1 ha bete samt tomtmark.



Helene Gustafsson
Fastighetsmäklare
072 55 11 264
helene.gustafsson@ludvigfast.se



Vara
Stora Torget 4
0512-725 18

LUDVIG & CO



Bostadshus

Åkermark	1,6 ha
Betesmark	1 ha
Övrig mark	0,65 ha
Total areal	3,25 ha
Antal bostadsbyggnader:	2 st
Fastighetsbeteckning:	Vara Slädene 7:6
Adress:	Slädene Possegården 1 & 2, 534 90 Vara
Utgångspris:	4 200 000 SEK



Pool

Beskrivning

Bostadshus

1½-plans bostadshus uppfört på källare och torpargrund. Huset har stomme av timmer och trä samt fasad av stående träpanel. Fönstren är 3-glas isoler och 2-glas isoler i badrum på övre plan. På taket ligger det betongpannor och på utbyggnaderna, bandplåt.

Uppvärmning med jordvärme via värmepump Nibe F 1155 och 2 x 400 m + 300 m kollektor-slang. Det är vattenburen golvvärme förutom ett rum i källaren som har golvvärme via elslingor. I köket finns också en braskamin och det ingår ca 6 m³ ved.

Enligt taxeringsinformationen uppgår boarean till 125 m² och biarean till 68 m² samt byggnadsåret till 1909.

Invändig area, A-temp enligt energideklarationen är 235 m².

Vatten och avlopp

Enskilt vatten från grävd brunn. Vattenanalys är utförd i maj 2024.

Enskilt avlopp till 3-kammabrunn med infiltrationsbädd.

Fiber

Fastigheten är ansluten till fiber via Nordvästra Vara Fiber ek. för.

Renoveringar

2015 Ny läkt och betongpannor lades på taket. Hängrännor och stuprör byttes i samband med takbytet.

2016 Utfördes en omfattande renovering av huset bl.a med följande:

Fasaden byttes delvis och huset målades om utvändigt.

Tillbyggnad av balkong och veranda/entré. Uterum byggdes och golvet till uterummet isolerades.

Hela huset inkl. taket tilläggsisolerades.

Dränering gjordes runt huset förutom vid gavel där torpargrund finns.





Bostadshus med pooldäck

Jordvärme och värmepump installeras.
Nytt ytskikt av klinker lades i tvättstugan och golvbrunnen byttes.
Dusch/wc på övre plan samt badrum på källarplan renoveras. Nytt yt- och tätskikt monteras. Golvbrunnarna byttes.
Samtliga fönster byts ut till 3-glas isolerfönster. I takfönster på övre plan monteras ett 2-glas isolerfönster.
Ny entrédörr och källardörr monteras.
Ny källartrappa monteras.
Kamin installeras.
Nya vatten och avloppsledningarna monteras i huset.
All el omdragen.
Bastu byggdes.
Nytt kök monteras.
2017 Altan och pool byggdes.
2024 Installerades ny diskmaskin. Ny saltklorinator till poolen.

Planlösning

Ingång till glasveranda med spröjsade fönster och kalksten på golvet.
Stor hall med trappa till övre plan.
Rymligt vardagsrum med fönster åt två håll.
Kök med vit klassisk skåpsinredning och köksö från Vedum kök & Bad samt bänkskivor i kalksten. Köket har gott om förvaringsutrymme och är utrustat med kylskåp, frysskåp, diskmaskin, spishäll, fläkt och inbyggnadsugn- och micro. I köket står också en värmande

braskamin.
Matrum som är öppet mot köket. Från matrummet finns utgång till uterum.
Härligt uterum med isolerglasfönster, isolerat golv och innertak som är öppet tillnock. Via en pardörr nås pooldäcket.

Övre plan

Möblerbar hall med utgång till balkong.
Stort sovrum där taket är öppet tillnock.
Sovrum med två praktiska klädkammare/förråd, en på var sida rummet.
Helkaklat badrum med badkar, dusch, handfat och vägghängd toalettstol.

Samtliga rum på entréplan och övre plan har enhetlig ekparkett på golven.

Källare

Passage/källarrum som har golvvärme via elslingor.
Teknikrum/förråd.
Matkällare, här finns ingen golvvärme.
Helkaklad relaxavdelning med bastu, badkar, dusch och vägghängd toalettstol.
Tvättstuga/pannrum med Husqvarna tvättmaskin och torktumlare på förhöjningssockel för bekväm arbetshöjd, poolaggregat, värmepump och extra varmvattenberedare 180 l. Utgång.
Hela källaren har klinkersgolv.



Bostadshus - röda huset

Driftskostnad

Total driftskostnad: 41 633:-/år.

I detta ingår följande kostnader:

Uppvärmning/El: 25 685:-/år. Avser 11 747 k Wh.
25 amperes säkring.

Avlopp/tömning tre-kammarbrunn: 1 000:-/år.

Renhållning: 2 970:-/år.

Försäkring: 6 360:-/år. Avser fullvärde bostadshuset.

Sotning: c:a 350:-/år. Sotning braskamin och öppen spis var tredje år.

Fiber: 5 268:-/år.

Angivna driftskostnader avser båda bostadshuset och är beräknade med 2 personer i hushållet i bostadshuset och det röda huset varit obott.

Därutöver tillkommer fastighetskatt med 12 953:-/år. (9 525:- + 3 428:-/år).

Besiktning

En överlåtelsebesiktning är utförd 2024-06-13 av Cecilia Molin Anticimex. Se fil på vår hemsida.

Energideklaration

Energiprestanda, primärenergital: 133 kWh/m²/år.

Specifik energianvändning: 74 kWh/m²/år.

Energiklass: E.

Energideklaration är utförd 2024-06-25 av Hans Gunnerek, Anticimex, se fil på vår hemsida.

Pool

I anslutning till bostadens uterum finns sommarens självklara samlingspunkt, ett altandäck med inbyggd pool om 4 x 8 m. Poolen är 1,55 m djup och har en integrerad romantrappa och rib cover, poolskydd.

Trädgård

Härlig trädgård med flera uteplatser och en pergola. Större delen av gräsmattan klipps med en Husqvarna robotklippare som ingår i överlåtelsen.

Röda huset

Röda huset med ursprung från 1700-talet är uppfört på betongplatta, torpargrund och liten källare. Stommen är av timmer och fasaden av stående träpanel. Huset har kopplade 2-glasfönster och på taket ligger det enkupiga betongpannor.

Uppvärmning med jordvärme via kulvert från bostadshuset. Det är vattenburen golvvärme i halva huset och resterande med vattenburna radiatorer.

Det finns också en öppen spis med insats.

Enligt taxeringsinformationen uppgår boarean till 72 m² och byggnadsåret till 1909.



Vy

Vatten, avlopp och fiber

Vatten, avlopp och fiber är gemensamt med bostadshuset.

Renoveringar

Omkring 1995 lades taket om och det lades golvvärme i kök, hall, toalett och i rummet med den öppna spisen.

Planlösning

Hall.

Toalett med wc, handfat, dusch och ytskikt med våtrumsmatta.

Utrymme där den gamla elpannan står kvar, vattnet till uppvärmningen går genom pannan.

Fd. kök där all inredning är utrivnen.

Två rum med öppning emellan, trägol.

Rum med öppen spis som är godkänd att elda i. I rummet finns också en s.k. Sparlakanssäng från 1700-talet.

Därutöver finns en liten matkällare som nås utifrån.

Huset har varit obebott under flera år och bostadens interiör är i behov av renovering.

Besiktning

Överlåtelsebesiktning är ej utförd.

Energideklaration

Energideklaration är ej utförd.

Ladugård

Ladugården inrymmer stalldel med gjutet golv, pumprum där hydroforen är placerad, lada med körloge som har jordgolv samt en separat del med gjutet golv som iordningställts till gårdsbutik.

Vidbyggt finns förrådsdel där en elbilsladdare är installerad.

Byggnaden är uppförd i trä med plåttak. På den vidbyggda stalldelen lades taket om 2010.

Magasin/plantverkstad

Magasin som nyttjas som garage för mindre bil, förråd och vedbod. Vidbyggt finns en plantverkstad som passar perfekt för sådd och plantering mm. för gårdens odlingar.

Byggnaden är uppförd i trä med tak av betongtegel från 2010. Den vidbyggda plantverkstaden är uppförd i trä med gjutet golv och plåt på taket.

Potatiskällare

Potatiskällare i gjuten konstruktion med överbyggnad i trä och betongtegel på taket.

Växthus

Robust tunnelväxthus "Grohus" för odling i nordiskt klimat. Växthuset är 48 m³ (3 x 16 m) från 2020.



Fastighetsuppgifter

Mark

Fastighetens areal om ca 3,25 ha utgörs av ca 1,6 ha åkermark, 1 ha bete samt 0,65 ha tomtmark. Åkermarken överläts med stubb eller plöjd enligt köparens önskemål.

Dikningsföretag

Fastigheten har del i dikningsföretag. Rensning gjordes senast år 2020.

Arealuppgifter

Areal enligt fastighetsregistret uppgår till 2,1516 ha.

Areal enligt mätning på fastighetskartan uppgår till 3,25 ha.

Fastighetsgränser

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

Taxeringsvärde

Fastigheten är nyligen bildad och omtaxering pågår.

Fastigheten kommer att taxeras som en lantbruksenhet bebyggd, typkod 120.

Inteckningar

Summa inteckningar: 5 200 000.

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

Vara Slädene GA:1. Avser väg. Andel 1,3 / 85,8. Vägbidrag utgår. Senaste utdebiteringen uppgick till ca 1 000:-.



Visning

Välkommen att boka tid för visning på vår hemsida!

Städning

Bostadshuset överläts flyttstädat och röda huset samt 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.



Bostadshus



Huvudentré



Vardagsrum



Hall



Kök



Kök

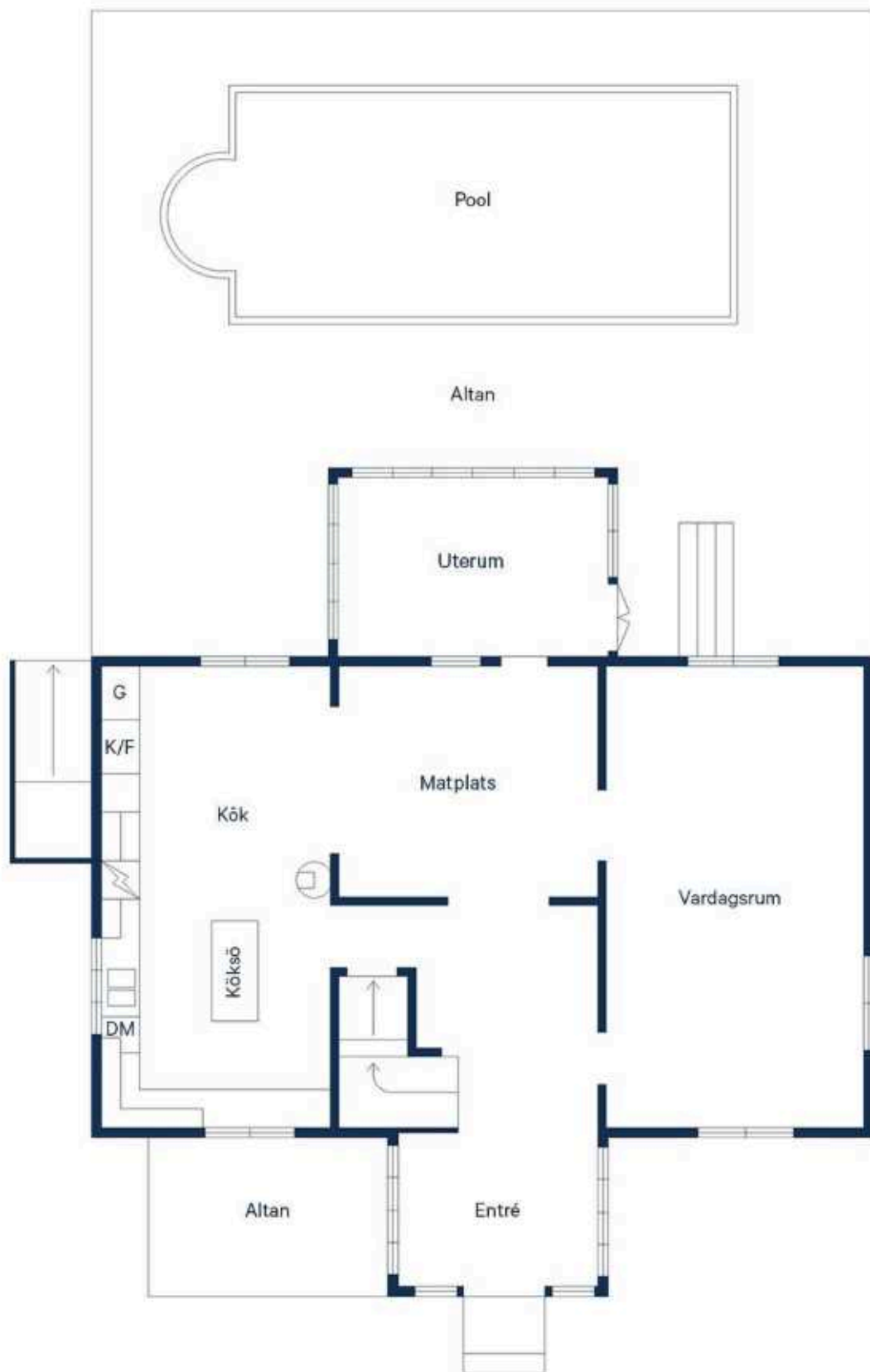


Kök



Matplats

Entréplan



LUDVIG & CO

Planlösning entréplan

Viss avvikelse kan förekomma





Sovrum



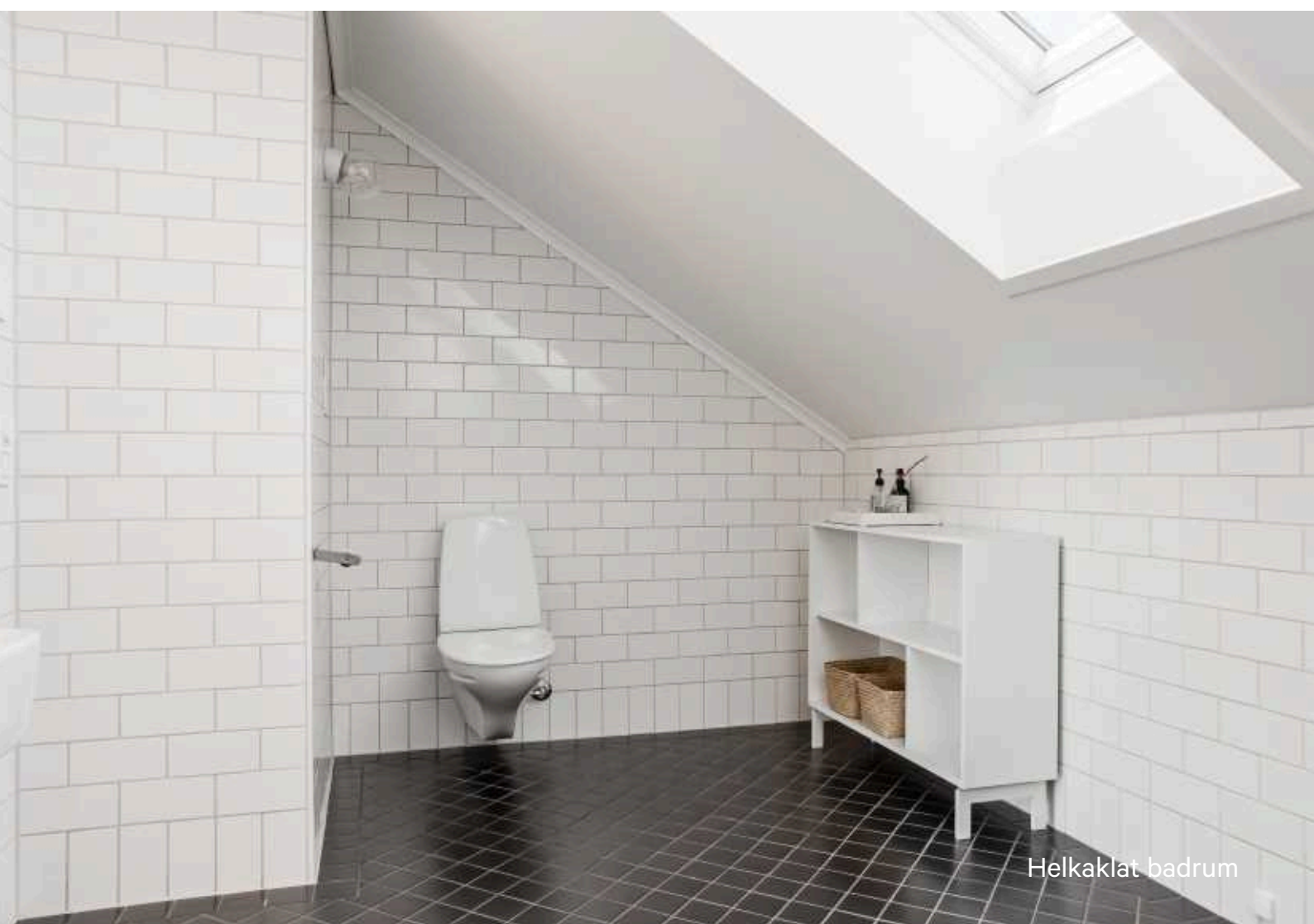
Sovrum



Klädkammare



Helkaklat badrum



Helkaklat badrum

Övre plan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma



Källare



Matkällare



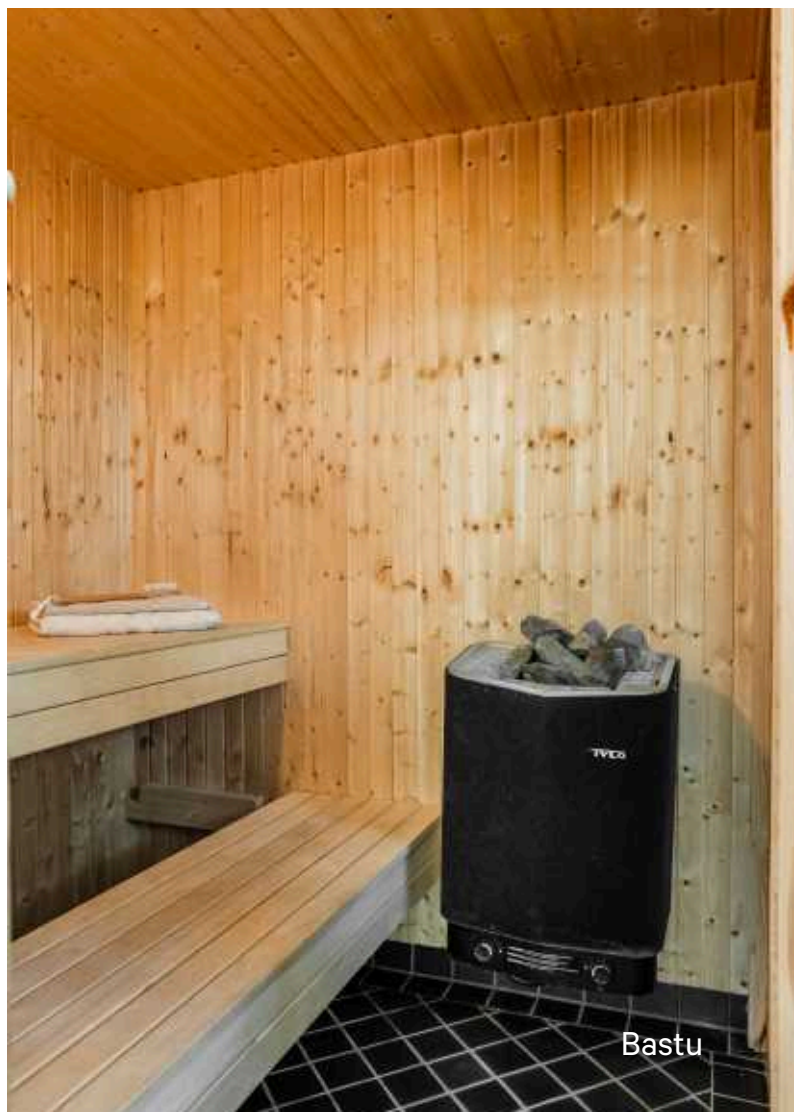
Tvättavdelning



Relaxrum



Relaxrum



Bastu

Källarplan



LUDVIG  CO

Viss avvikelse kan förekomma



Inglasat uterum



Pool



Pooldeck





Röda huset



Rum med säng från 1700-talet

Entréplan



LUDVIG  CO

Viss avvikelse kan förekomma



Ladugård



Gårdsbutik



Magasin/förråd



Plantverkstad



Växthus - åkermark



Växthus



Byggnadsbestånd



Potatiskällare



Bostadshus



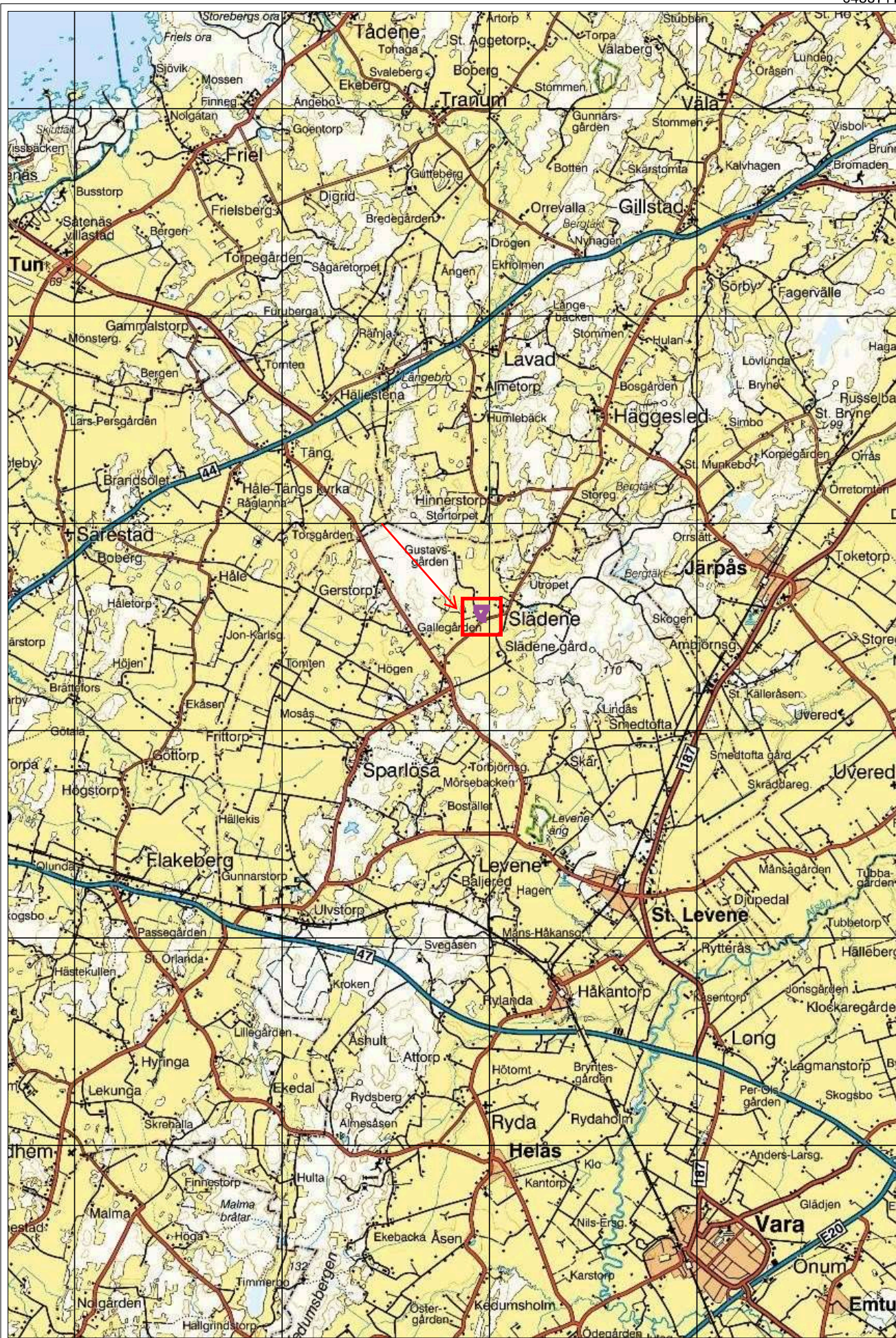
Uteplats i söderläge

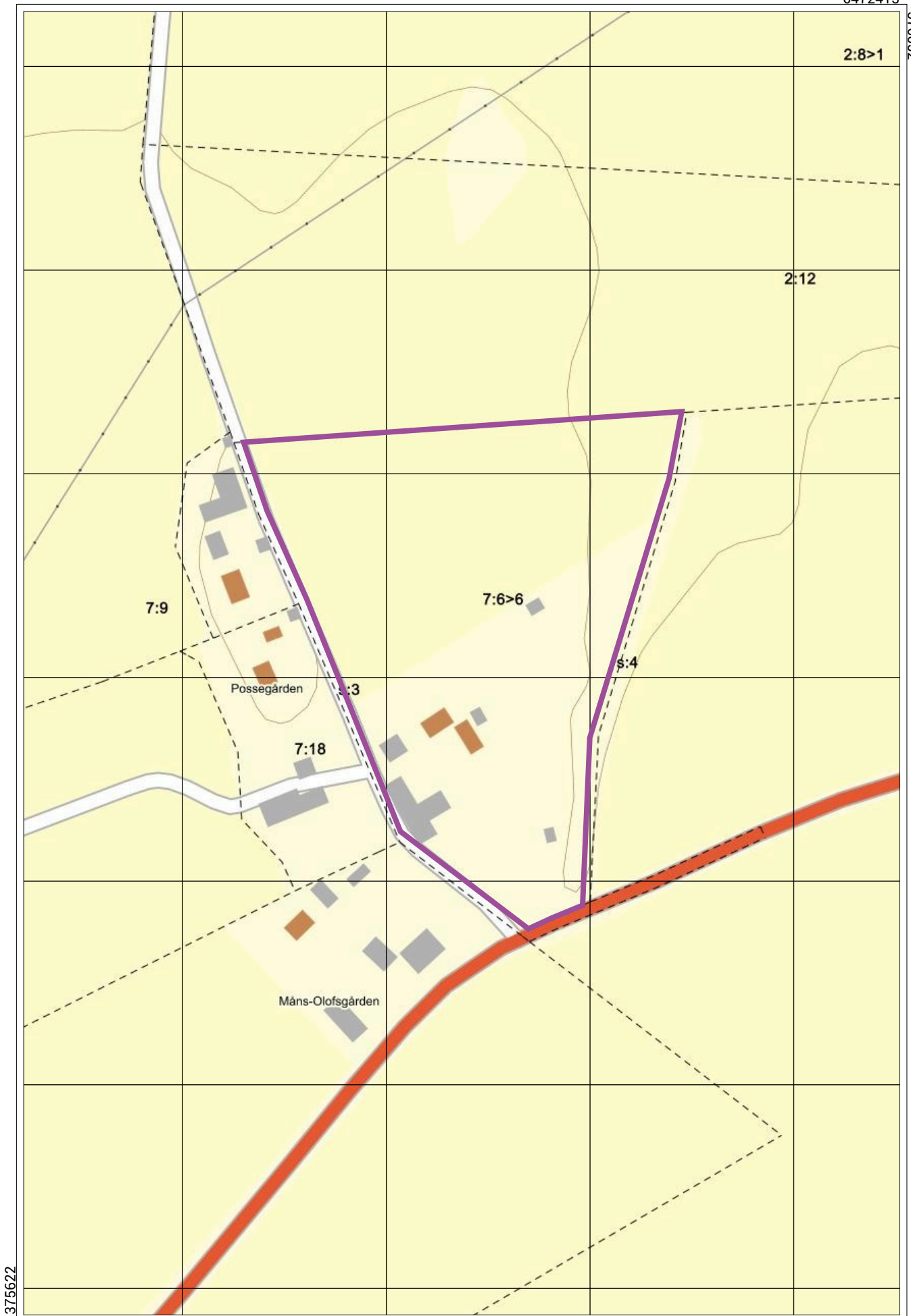


Vy



Pergola





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 areakäl-
lor 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, anlåtande 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.