

# Åker och skog utan byggnader

---

Del av Vara Heljeved 1:3



**LUDVIG  CO**

# Åker och skog utan byggnader

---

Del av Vara Heljeved 1:3



Nu finns möjlighet att genom fastighetsreglering förvärva ca 3,6 ha skog med ett virkesföråd om ca 1 000 m<sup>3</sup>sk samt åkermark om ca 14,5 ha beläget strax utanför Vara tätort. Åkermarken säljs tillsammans med angränsande fastighets åkermark om ca 5,5 ha. Möjlighet finns också att arrendera ytterligare ca 12 ha åker.

Intressenter lämnar ett första skriftligt bud senast den 27 maj 2026.

Utgångspris: 4 600 000 SEK.



**Helene Gustafsson**

Fastighetsmäklare

072 55 11 264

helene.gustafsson@ludvigfast.se



Åkermark	14,5 ha
Skogsmark	3,6 ha
<b>Total areal</b>	<b>18,1 ha</b>
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Del av Vara Heljeved 1:3



# Beskrivning

## Fastighetsuppgifter

### Åkermark

Åkermarken utgörs av ca 14,5 ha i ett skifte med lättare jordar samt lerjord mot banvallen.

Tillfredsställande, äldre täckdikning.

Därutöver finns ytterligare 5,5 ha åkermark till salu på angränsande fastighet. Skiftena hänger ihop och brukas idag som en enhet.

Åkermarken är f.n. utarrenderad och är tillgänglig för köparen den 1 januari 2027.

För mer info kontakta mäklaren.

### Skogsuppgifter

Den produktiva skogsmarksarealen uppgår till ca 3,6 ha med ett bedömt virkesförråd om 1 000 m<sup>3</sup>sk vilket ger ett genomsnittligt virkesförråd om 278 m<sup>3</sup>sk/ha.

Skogsmarken utgörs i huvudsak av barrskog beläget i ett skifte vid Mossbrott ca 4 km sydost om Vara tätort.

Ett motionsspår angränsar och passerar genom skiftet.

Efter stormen Dave har ett antal träd blåst ner. Omhändertagande sker av köparen eller enligt överenskommelse med säljaren.

Arealen fördelar sig över ca:

0,3 ha kalmare med fröträd,

0,3 ha röjningsskog,

1,5 ha gallringsskog,

1,5 ha förnygringsavverkningsbar skog.

Skogen är gallrad och röjd vintern 2021-2022.

Skogen scannades 2023.

Uppgifterna är hämtade från en skogsuppskattning utförd av Björn Broberg i november 2025.

### Jakt

Jakträtten är inte upplåten utan övergår till köparen på tillträdesdagen. Fastigheten ingår i Kedumsbergens KSO samt i Kedumsbergens ÄSO.





## Arealuppgifter

Arealerna som är angivna i prospektet är enligt mätning på fastighetskartan.

## Inteckningar

Området överläts utan inteckningar.

## Taxeringsvärde

Då förmedlingsobjektet är en del av en större lantbruksfastighet finns inget fastställt taxeringsvärde för försäljningsobjektet.

## Rättigheter och belastningar

Avser hela fastigheten. De rättigheter och belastningar som hör till försäljningen fastställs i kommande Lantmäteriförättningen.

### Gemensamhetsanläggning

Vara Heljeved GA:1.

Avser vägar vid Mossbrott. Bidrag räcker normalt för vägens underhåll och endast utdebitering av moms sker.

Vara Heljeved GA:2.

Avser väg förbi Klövagården. Bidrag räcker normalt för vägens underhåll och endast utdebitering av moms sker.

### Rättigheter, last

Officialservitut - akt nr: 1660-613.1.

Avser avlopp. Förmån för Vara Önum 1:46.

Avtalsservitut - akt nr: 16-IM1-87/5972.1.

Avser vattenledning mm.

Förmån för Vara Vara 26:20.

Avtalsservitut - akt nr: 16-IM1-83/8883.1.

Avser ledning.

Förmån för Vara Håkan-Månsgården 1:7.

Avtalsservitut - akt nr: 16-IM1-73/1154.1.

Avser vattenledning.

Förmån för Vara Gammalsbo 1:18.

Avtalsservitut - akt nr: 16-IM1-77/4465.1.

Avser industriell verksamhet.

Förmån för Vara Heljeved 1:9 (St Eriks AB).

### Rättigheter, förmån

Avtalsservitut - akt nr: 16-IM1-77/4464.1.

Avser byggnadsförbud mm.

Belastar Vara Heljeved 1:9 (St Eriks AB).

### Samfällighet

Vara Heljeved S:1.

Avser gamla vägar vid Klövagården.



## Visning

Besiktning av mark sker på egen hand, alternativt enligt överenskommelse med ansvarig fastighetsmäklare. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda samt skog.

## Fastighetsbildning och tillträde

Försäljningen avser del av fastigheten Vara Heljeved 1:3. Områdena överläts genom fastighetsreglering till av köparen ägd fastighet. Kostnaden för Lantmäteriförrättningen betalas av köparen.

Tillträde och äganderätt övergår till köparen när lantmäteriförrättningen vinner laga kraft.

Köparen och säljaren skall vara skyldiga att tåla mindre jämkningar i fråga om områdets gränser, areal eller dylikt, vilka kan komma att bestämmas vid förrättningen.

För mer information, kontakta mäklaren.

## Försäljningsätt

Försäljning av fastigheterna sker genom att intressenter lämnar ett första skriftligt bud senast den 27 maj 2026.

Därefter följer en öppen budgivning mellan de spekulanter som fortsatt önskar delta.

Säljaren förbehåller sig dock rätten att fritt anta inkommit skriftligt bud.

Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Bud lämnas i första hand via hemsidan/anmäl intresse/lämna bud, alternativt via mail till: [helene.gustafsson@ludvigfast.se](mailto:helene.gustafsson@ludvigfast.se)

## Betalningsvillkor

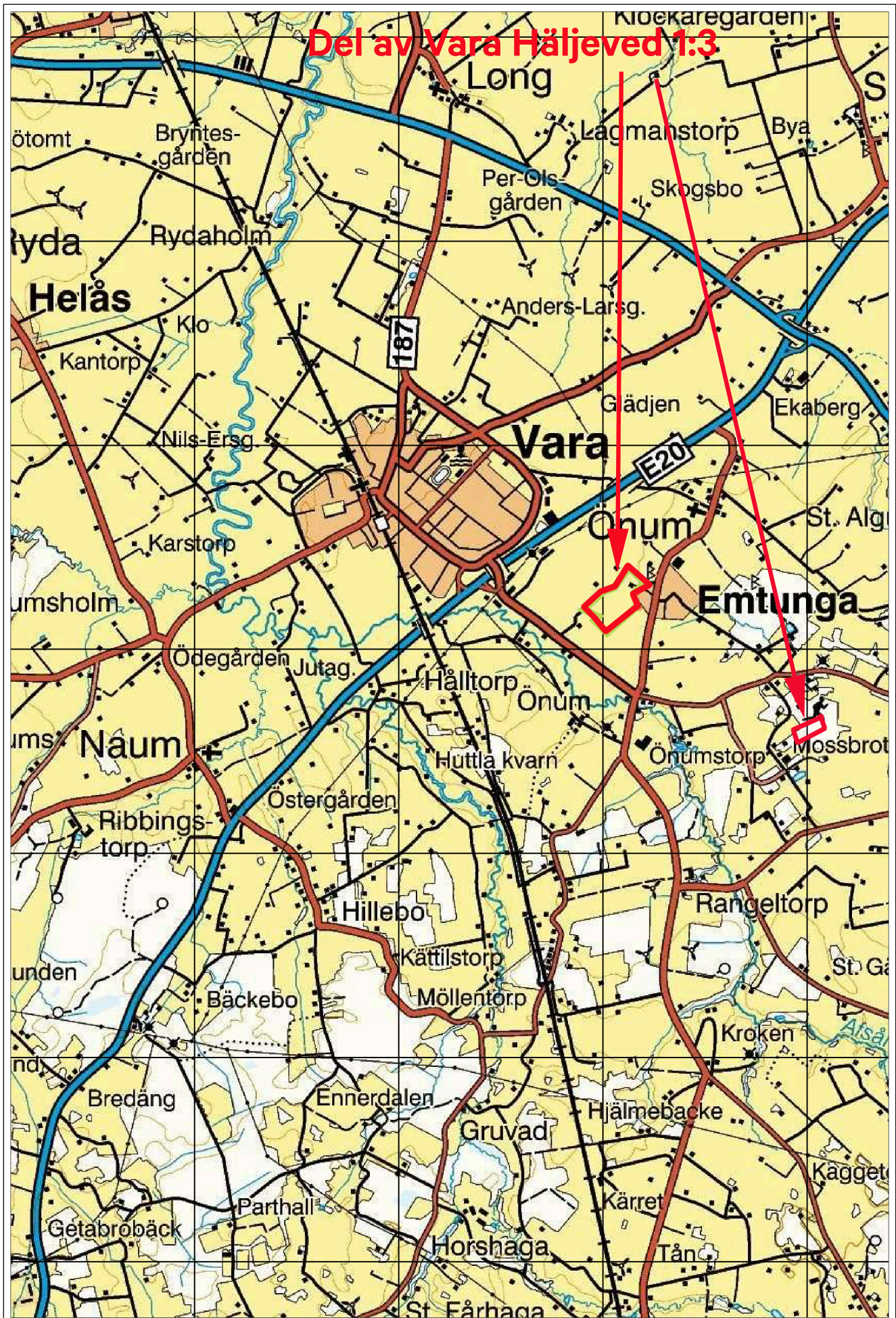
10% av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande i samband med tillträdet.

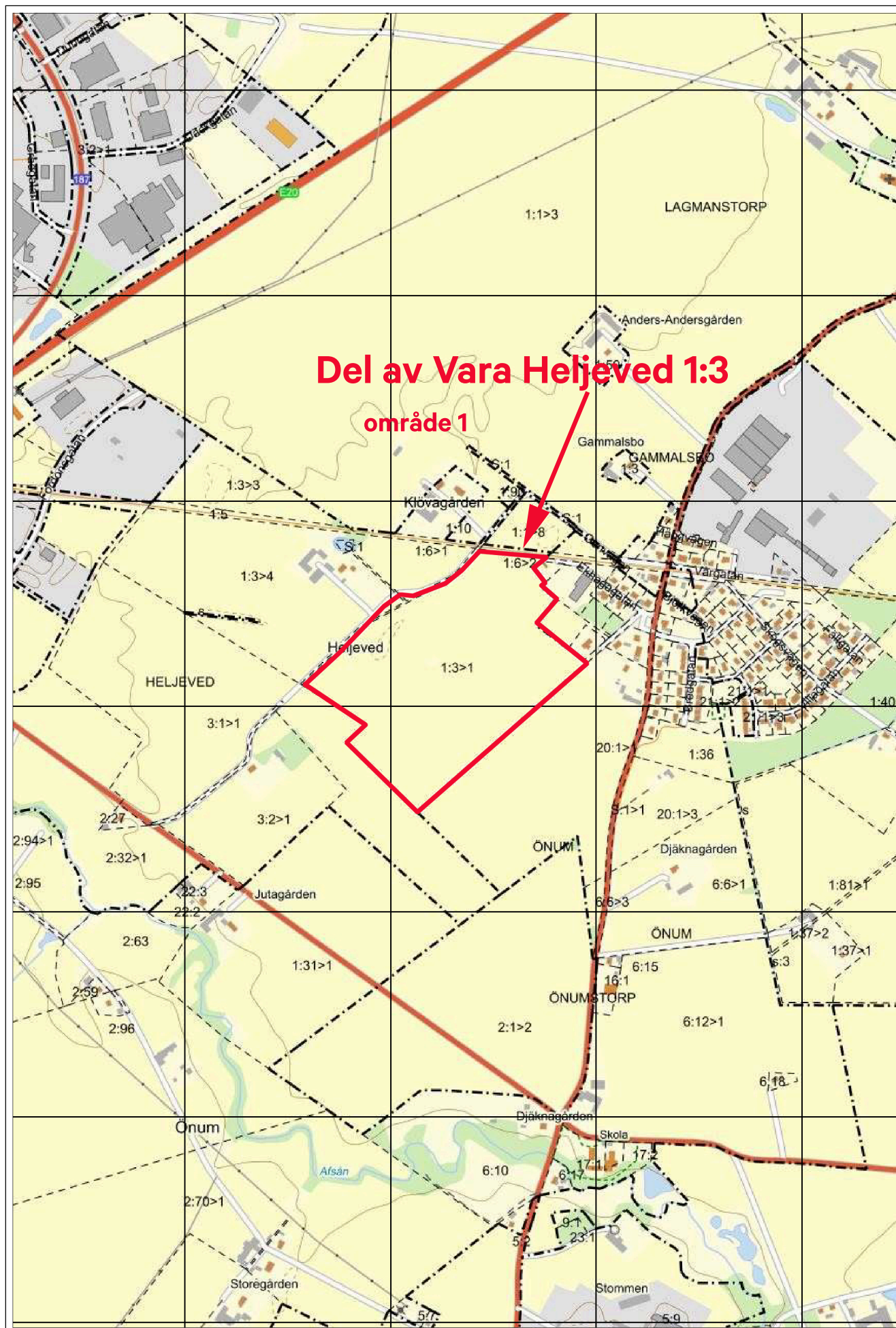
## Nuvarande ägare

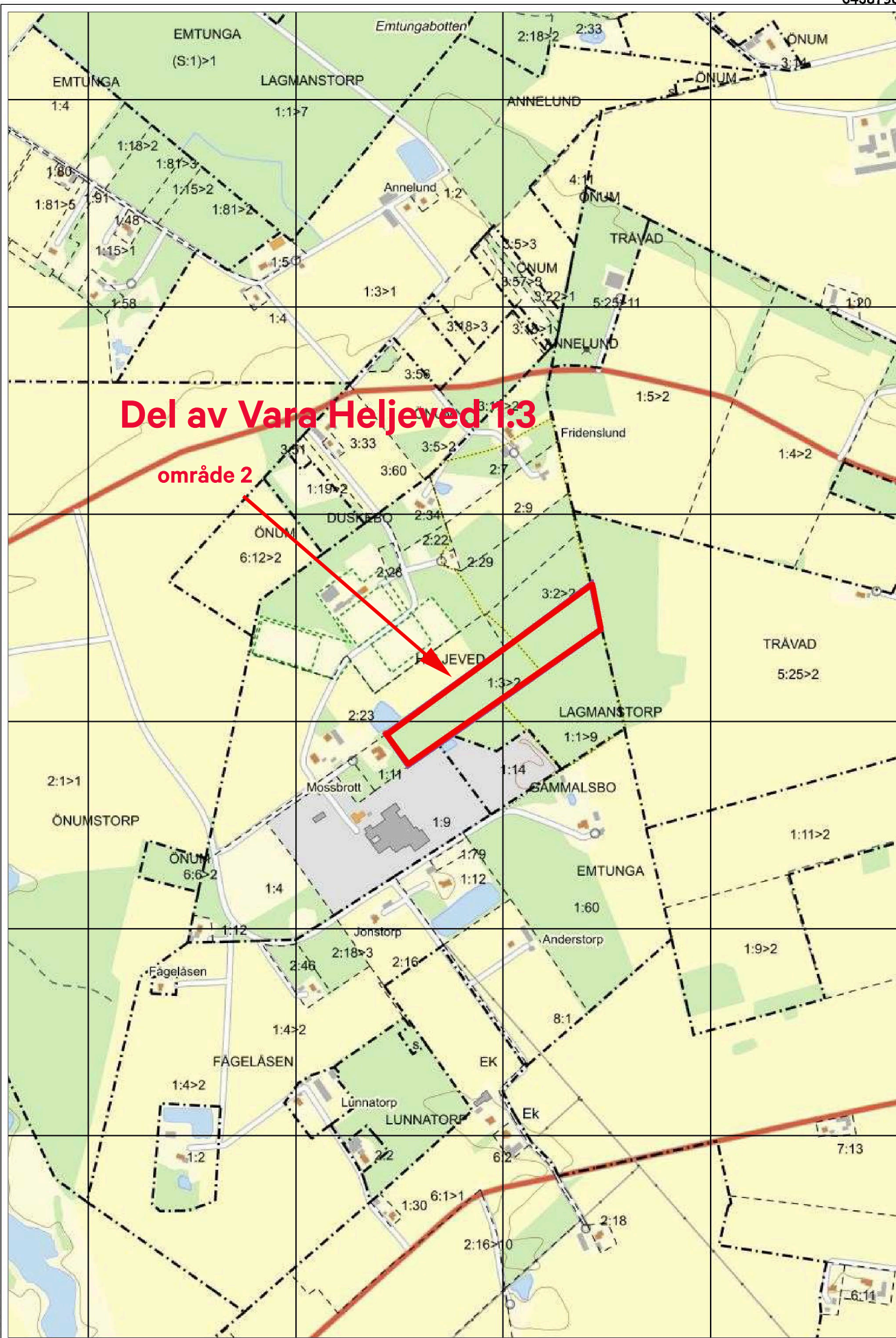
Gunnel Lissbrant, Kullavik  
Jan Johansson, Vara

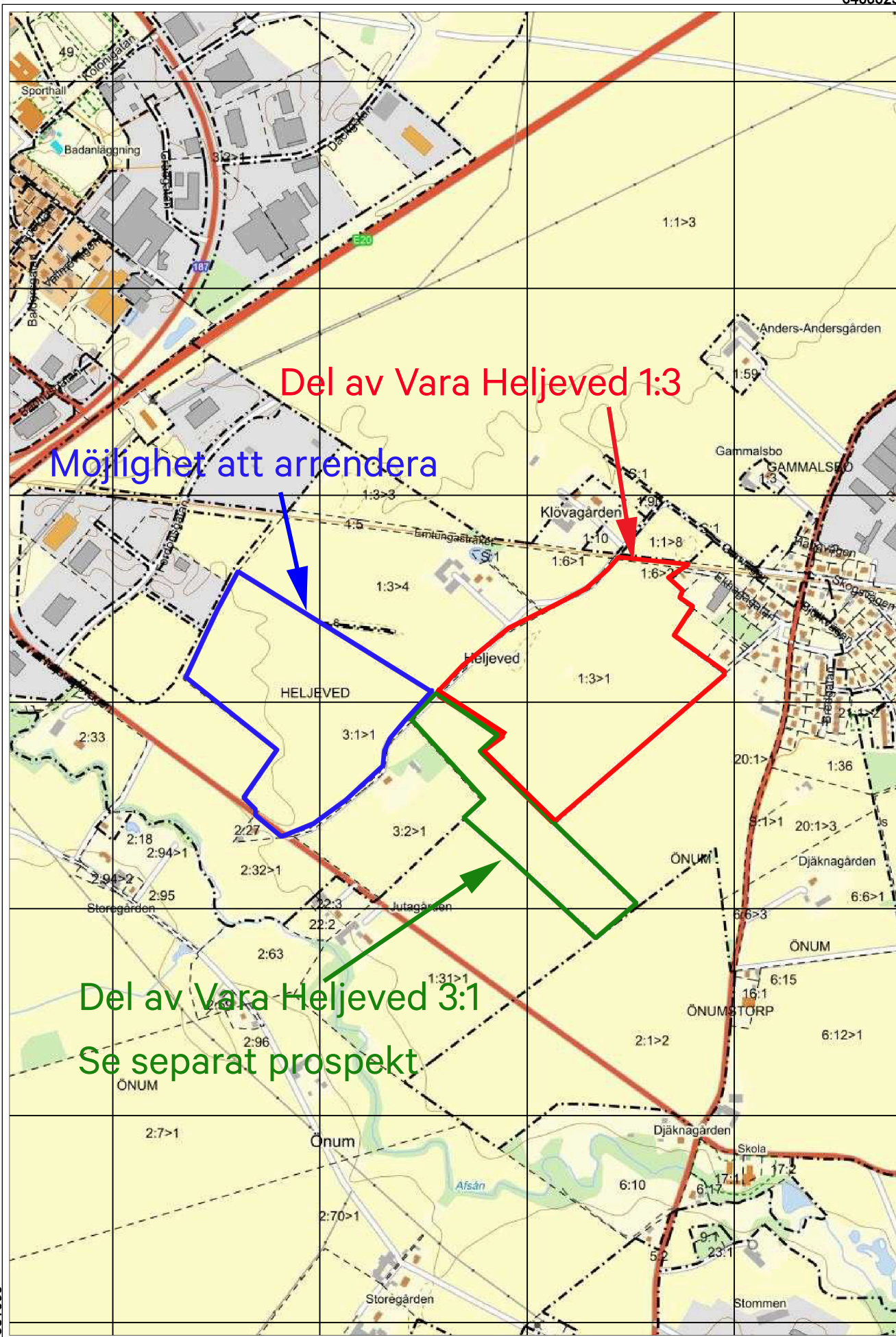














# Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

## 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](http://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 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](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 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 besiktningssman, 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)  
Franzégatan 6  
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.