

# Trevlig lantgård om 13 ha i Kinda

---

KINDA VÅRDSLUNDA 3:4



**LUDVIG  CO**



## Trevlig lantgård om 13 ha i Kinda

Välkommen till denna väl underhållna gård med två bostadshus i Kinda! Vackert belägen mellan skog och öppet landskap. Denna fastighet erbjuder en unik kombination av historisk charm och moderna bekvämligheter, vilket gör den till en idealisk plats för både boende och verksamhet. Totalareal 13,8 ha fördelat på 3 ha skog, 7 ha åker, 3 ha bete samt 0,8 ha övrig mark.



**Stefan Wärdig**  
Fastighetsmäklare/Skogsmästare

076-696 40 03  
stefan.wardig@ludvigfast.se



**Linköping**  
Ågatan 21  
013-37 70 00

**LUDVIG & CO**



Åkermark	7 ha
Betesmark	3 ha
Skogsmark	3 ha
Småhusmark lantbruk	0,4 ha
Småhusmark lantbruk	0,4 ha
<b>Total areal</b>	<b>13,8 ha</b>
Antal bostadsbyggnader:	2 st
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	KINDA VÅRDSLUNDA 3:4
Adress:	Vårdslunda Bygget 1, 59042 Horn

**Areal: 13 ha**

**Virkesvolym: 730 m<sup>3</sup>sk**

**Boarea: 220 m<sup>2</sup> + 130 m<sup>2</sup>**

**Prisidé: 3 900 000 SEK**

# Beskrivning

## Fastighetsuppgifter

### Areal

Fastighetens totala areal uppgår enligt lantmäteriets kartprogram Se Sverige till ca 13,8 ha och består av ca 3 ha skog, 7 ha åker, 3 ha bete samt 0,8 ha övrig mark.

### Inägomark

Inägomarken är ej upplåten utan brukas i egen regi och är tillgänglig för en köpare från tillträdesdagen. En köpare ska vara införstådd med att betesmarken har ett pågående 5-års åtagande och är på år 3. Åtagandet kan övertas efter särskild uppgörelse med säljaren.

### Skogsuppgifter

Enligt Vidheim skogsrapport uppgår den totala virkesvolymen till ca 730 m<sup>3</sup>sk med ett medeltal om ca 205 m<sup>3</sup>sk/ha. trädslagsfördelningen består av ca 21% tall, 35% gran och 44% löv. Andelen slutavverkningsskog uppgår enligt rapporten till ca 54% av virkesförrådet vilket motsvarar hela

516 m<sup>3</sup>sk. En köpare skall vara medveten om att en rapport av detta slag inte är ett exakt facit utan avvikelser kan förekomma både uppåt och nedåt och hen måste själv bilda sig en uppfattning om riktigheten i uppgifterna.

### Jakt

Jakten är fri för köparen från tillträdesdagen.

### Vägservitut

Fastigheten ingår i en sämjedelning om den enskilda vägens förvaltning med fyra ingående fastigheter. Kinda Vårdslunda 3:4 har ett andelstal om 25 %. Övriga ingående fastigheter är Kinda Vårdslunda 3:2 (25%), Kinda Vårdslunda 2:11 (25%), Kinda Vårdslunda 1:10 (25%),

### Rättigheter och belastningar

Samfällighet KINDA VÅRDSLUNDA S:1

### Mangårdsbyggnaden

Denna charmiga mangårdsbyggnad, uppförd i slutet av 1800-talet, har en robust timmerstomme i två plan och står på en traditionell torpargrund.



Mangårdsbyggnaden



Fasaden har genomgått en förvandling med brädfodring och stående panel med springläkt, vilket ger huset ett klassiskt och välvårdat utseende. Boarean uppgår till generösa ca 220 m<sup>2</sup>.

Under det senaste året har mangårdsbyggnaden genomgått omfattande renoveringar, både utomhus- och inomhusmålningsarbeten, tapetsering och installation av nya golv. Dessutom har huset fått delvis nya 3-glasfönster, vilket förbättrar både energieffektiviteten och komforten.

Uppvärmningen sker via vattenburen värme med en ny vedpanna och en ackumulatortank på 4 m<sup>3</sup>. Pannrummet, som är beläget i en separat byggnad, har nyligen renoverats för att säkerställa optimal funktion och säkerhet. Utomhusdörrarna byttes ut 2023, vilket ytterligare bidrar till husets moderna standard.

#### Planlösning

##### Bottenvåning:

En välkomnande hall med nytt golv och nymålade väggar. En toalett med dusch på plastmatta. Köket har fått nya luckor och är nymålat, vilket ger en fräsch och inbjudande känsla. Vardagsrummet är utrustat med en rörspis. Hallen är även här nymålad och har nytt golv.

##### Övervåning:

En nymålad hall leder till ett badrum med badkar. Två sovrum har fått nya golv, och det tredje sovrummet har en rörspis samt generösa garderobsutrymmen.

#### Lilla Huset

Det lilla huset, uppfört i slutet av 1800-talet, har en timmerstomme och står på en traditionell torpargrund. Byggnaden har senare försetts med stående panel och springläkt, vilket ger den ett klassiskt och välvårdat utseende. Boarean uppgår till ca 130 m<sup>2</sup>.

Fönstren består huvudsakligen av 2-glasfönster, med ett fåtal 3-glasfönster. Under det senaste året har huset genomgått omfattande renoveringar, liknande de som utförts på mangårdsbyggnaden. Flera av rummen har genuina trägolv som bidrar till husets autentiska känsla. En ny ytterdörr installerades 2023.

#### Planlösning:

##### Bottenvåning:

En välkomnande hall leder in till köket, som har en vedspis och har fått nytt golv samt ommålning. Vardagsrummet är utrustat med en rörspis. Toaletten har dusch och är klädd i stenmaterial, vilket ger en modern och stilren känsla.



Lilla huset

### Övervåning:

Hallen har spröjsade fönster som släpper in rikligt med ljus. Här finns två sovrum samt kattvindar, vilket erbjuder gott om förvaringsutrymme.

### Gårdshuset

Denna byggnad är uppförd med en robust regelstomme i trä. Fasaden är klädd med lockpanel, vilket ger ett klassiskt och välvårdat utseende. Takbeklädnad av plåt.

Inuti byggnaden finns ett nyrenoverat pannrum med en ny panna, vilket garanterar en effektiv uppvärmning. Vidbyggt till byggnaden finns ett praktiskt vedförråd, perfekt för förvaring av ved, här finns en dörr in till pannrummet som gör inlastningen enkel. Vidare finns ytterligare 2 förrådsutrymmen på nedervåningen. På övervåningen finns ett magasin, vilket erbjuder gott om förvaringsutrymme för olika typer av material och utrustning.

### Ladugården

Denna byggnad kombinerar en djurdel i robust sten med en logdel i trä, vilket ger en charmig och funktionell struktur. Takbeklädnaden består av eternit. Mjölkrummet har nyligen renoverats och är utrustat med ett modernt vattensystem från 2016, vilket underlättar arbetet och förbättrar hygienstandarden.

Byggnaden rymmer fem enkla hästboxar, vilket gör den idealisk för hästhållning. Vagnslidret har fått ett nytt betonggol, vilket ger en stabil och hållbar yta för förvaring av vagnar och annan utrustning. Logdelen är utrustad med en körbana.

### Uthuslänga

Detta uthus är byggt med en robust regelstomme i trä. Taket är täckt med plåt. Golvet består av jord, vilket är praktiskt för olika typer av förvaring och användning. Uthuset är utrustat med fyra portar, vilket ger enkel åtkomst och flexibilitet för förvaring av större föremål eller utrustning.

### Maskinhall

Denna byggnad, uppförd 1976 på en gjuten platta och har en byggarea på 200 m<sup>2</sup>. Den rymmer en isolerad och uppvärmd gårdsverkstad på 40 m<sup>2</sup>, vilket gör den idealisk för olika typer av hantverks- och reparationsarbeten. Verkstaden erbjuder en bekväm och funktionell arbetsmiljö året runt, oavsett väderförhållanden.

### Värme, vatten och avlopp

Värmeförsörjningen i båda bostadshusen sker via ny vedpanna från 2024 med kulvert till båda husen och med tillhörande ackumulatortank om 4 m<sup>3</sup>.



Lilla huset

Vattenförsörjningen kommer från en djupborrad brunn från 2016 som förser de båda bostadshusen och ladugården på Vårdslunda 3:4 (50 % andel), samt två andra fastigheter, Kinda Vårdslunda 1:10 (25 % andel) och Kinda Vårdslunda 2:11 (25 % andel). Kinda Vårdslunda 3:4 har således 50 % andel i vattnet i fråga om underhåll etc. Hydropressen (2016) till vattnet finns i ladugården i gamla mjölrummet som isolerats och iordningställts som teknikrum.

Bostadsbyggnaderna har gemensamt avlopp i form av en ny trekammarbrunn med markbädd (2024).

### **Forn- och kulturlämning**

Det är upp till en spekulant att själv undersöka eventuella forn och eller kulturlämningar på fastigheten. För mer information hänvisas till Riksantikvarieämbetets kartfunktion fornsök, se länk för mer info.  
<https://app.raa.se/open/fornsok/>.

### **Naturvärden**

En spekulant måste själv bilda sig en uppfattning om de naturvärden som finns på fastigheten. Det kan göras genom fältkontroll samt att ta del av information på skogsstyrelsen hemsida och karttjänst skogens pärlor. Se mer information på <https://kartor.skogsstyrelsen.se/kartor/>

### **Gårdskarta**

Ludvig & Co har en funktion som kallas Gårdskartan till de flesta av våra objekt, det här objektet har en sådan.

Med hjälp av Gårdskartan kan du orientera dig på fastigheten med hjälp av din smartphone. Du kan se var du befinner dig i förhållande till fastighetsgränserna och du kan se vilken avdelning i skogsbruksplanen du befinner dig i, vilken volym, trädslagsfördelning och bonitet respektive avdelning har samt vilken åtgärd planläggaren föreslagit. Du kan även byta bakgrundsbild mellan HKL-kartan och ortofoto bakgrund. Den här funktionen måste du prova, hör av dig till mäklaren om du vill veta mer.

### **Besiktning och undersökningsplikt**

Den slutgiltiga köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom egen konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Besiktning av fastigheten kan ske under hela anbuds tiden, alternativt vid särskilt tillfälle efter överenskommelse med undertecknad. Den som slutligen köper fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en klausul där det betonas att de i fastighetsbeskrivningen



lämnade uppgifterna är ungefärliga. Informationen i fastighetsbeskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt offentligt material. För felaktigheter i detta material ansvaras ej, de kan inte heller läggas till grund för talan i domstol. För händelse som inte kunnat förutses eller påverkas och som ändrar givna förutsättningar ansvaras ej. Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande.

### **Försäljningsförutsättningar**

Fastigheten säljs genom anbud med efterföljande budgivning. Bud skickas via mail till mäklaren på stefan.wardig@ludvigfast.se, använd med fördel budblanketten som du finner i prospektet. Efter att inkomna bud summerats och redovisats till säljaren kan säljaren välja att fritt anta ett av buden eller låta mäklaren genomföra en budgivning mellan de spekulanter som lämnat bud. När budgivningen avslutats skall en köpare vara beredd att skriva kontrakt inom de närmaste dagarna. De är därför viktigt att köparen gjort klart med sin finansiering innan hen går in i en budgivning. Fastighetsmäklaren är skyldig att upprätta en dokumentation över budgivare med namn, kontaktuppgifter och belopp som bjudits. Senast vid tillträdet skall dokumentationen överlämnas till köpare och säljare. Vill man vara

anonym finns möjlighet att använda sig av ombud. Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt. Säljaren förbehåller sig rätten att när som helst under processen anta ett av spekulant meddelat bud. En köpare ska vara medveten om att säljaren kommer att friskriva sig från fel och brister i fastigheten i köpekontraktet och att en sådan skrivning är mycket långtgående. Avslut kommer att ske i form av köpekontrakt och en köpare kan om denne så önskar fastighetsreglera till av köparen tidigare ägd fastighet med hjälp av köpebrevet.

Vid kontraktstillfället erläggs en handpenning om 10% av köpeskillingen och vid tillträdet erläggs slutlikvid.

Har du frågor om processen är du välkommen att kontakta mäklaren.

Sista anbudsdag är 18 maj.

### **Förvärvstillstånd**

Fastigheten ligger i glesbygd, varvid förvärvstillstånd erfordras.





### Visning

Markerna kan beses på egen hand och någon särskild visning kommer inte att hållas. Hänsyn skall tas till boende i området samt eventuell pågående jord/skogsbruk eller liknande. Var särskilt noga med att parkera din bil så att andra bilar, traktorer/lantbruksmaskiner eller andra liknande transporter kan passera obehindrat. Kontakta mäklaren vid frågor.

### Visning av byggnader:

29 April kl 16.00-17.00

4 Maj kl 17.00-18.00

Anmälan krävs för visning av byggnader.

Anmälan görs via objektet på vår hemsida. Varmt välkomna!

### Tillträde

Enligt överenskommelse.

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 324 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 2 251 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 3 575 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 200 000 kr

Småhusbyggnad lantbruk: 2 051 000 kr

### Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

### Kostnader

Fastighetskatt/avgift: 14 595 SEK/år

### Kostnadskalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

### Betalningsvillkor

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

### Sista anbudsdag: 18 maj

### Visning

Ti 29/4 kl 16:00-17:00 anmälan krävs för visning,

Sö 4/5 kl 17:00-18:00 Anmälan krävs för visning.

### Nuvarande ägare

Per-Anders Lind, Horn

Pia Lind, Horn













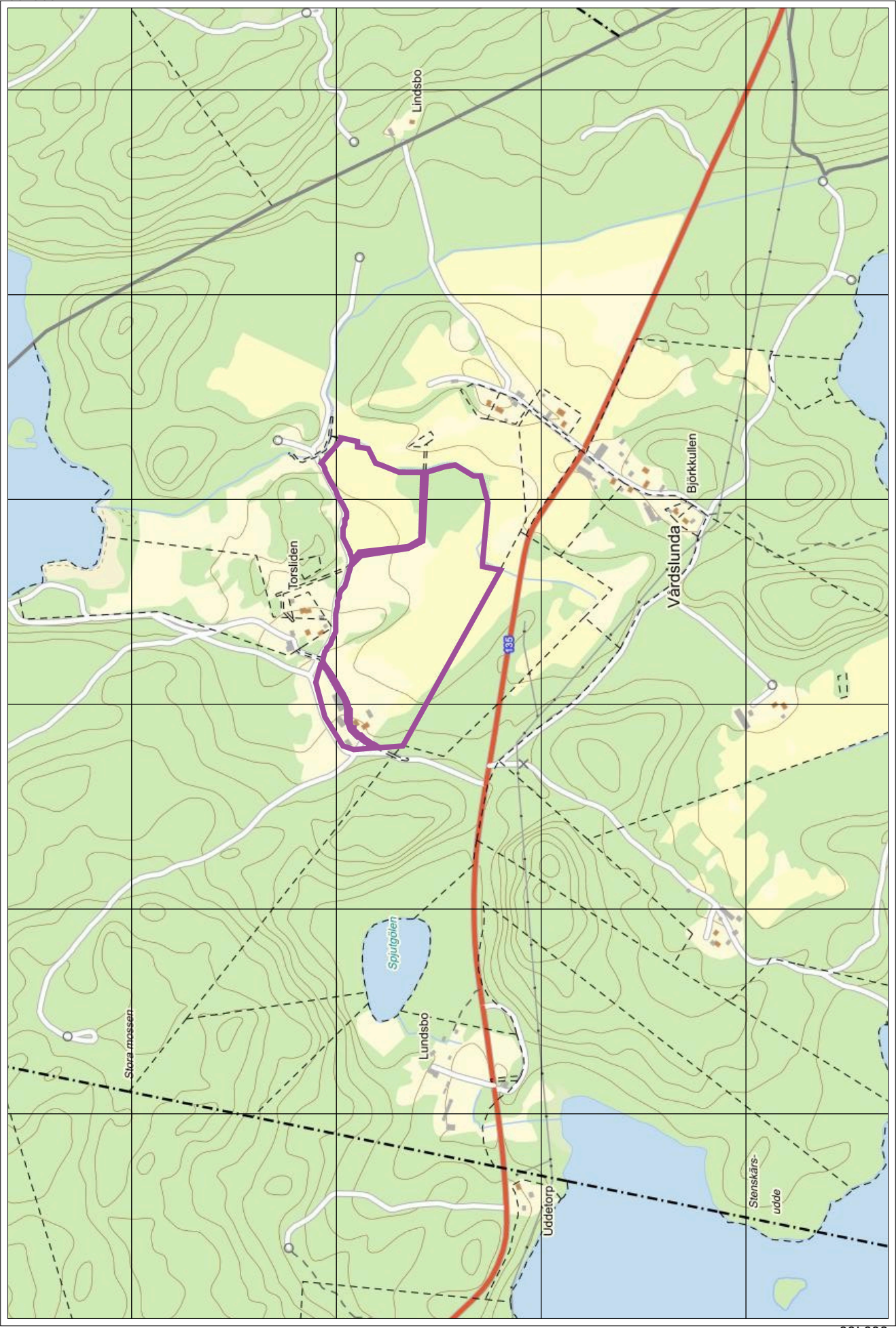


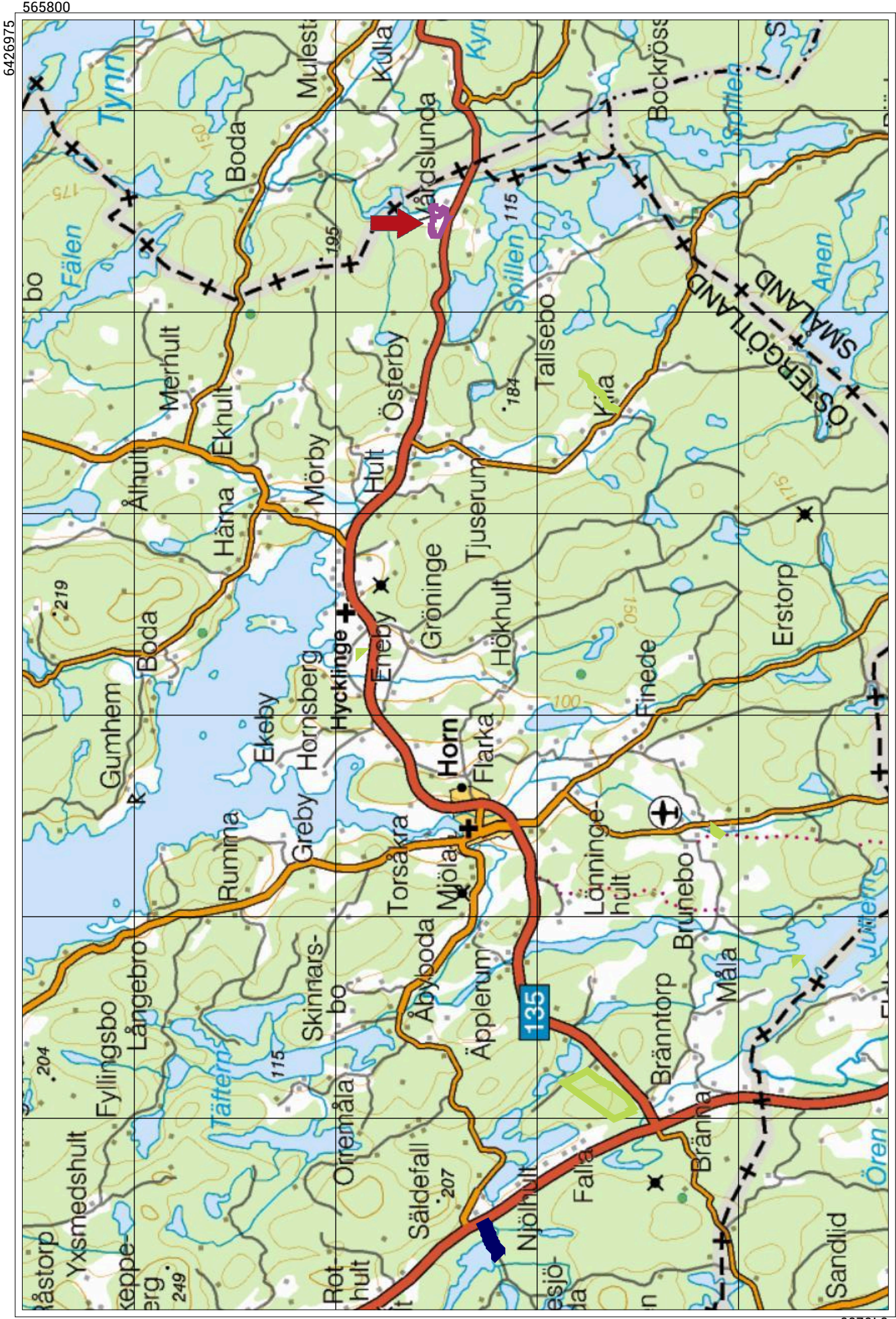












6426975 565800

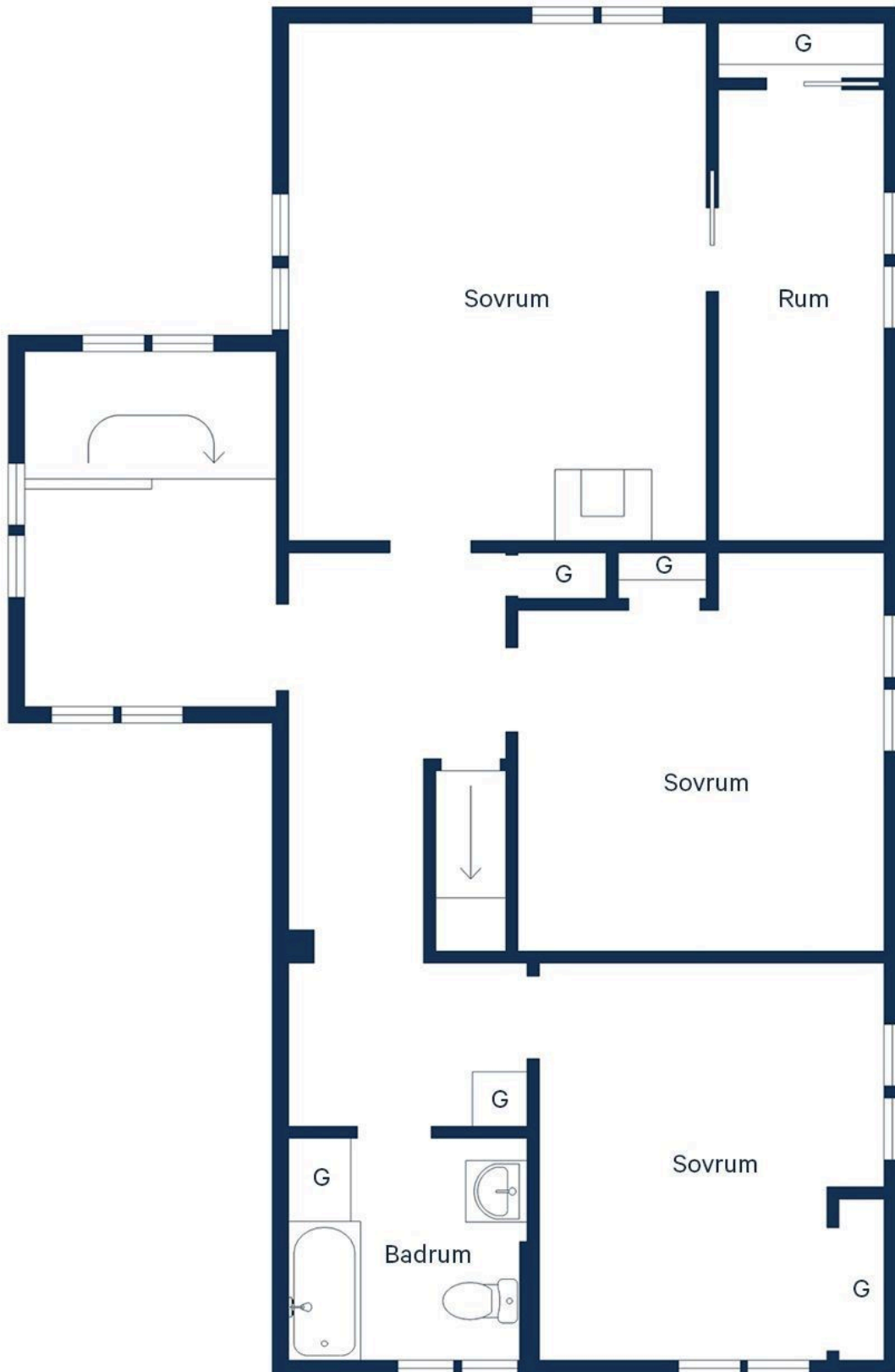
# Entréplan



**LUDVIG  CO**

Viss avvikelse kan förekomma

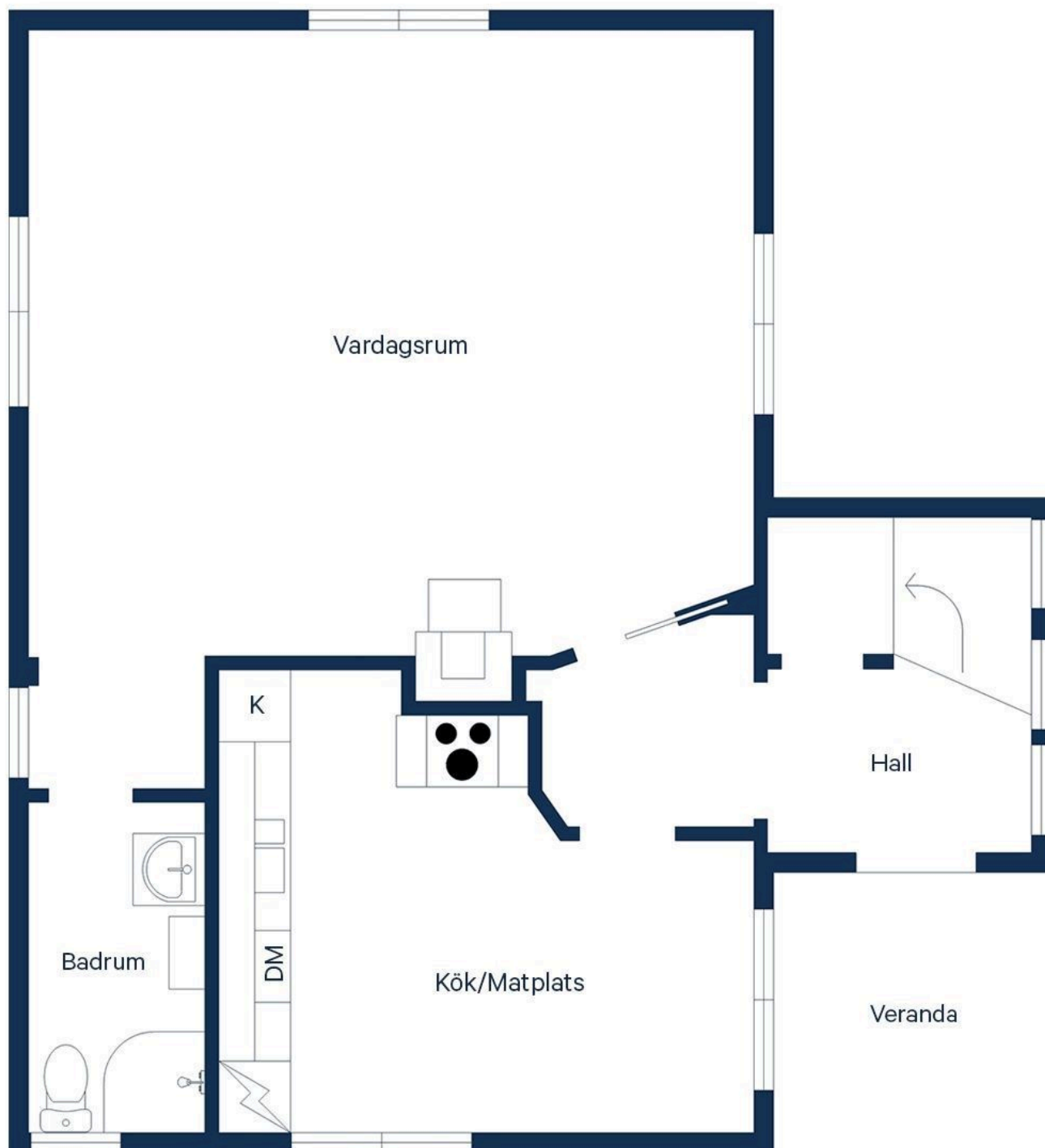
# Övre plan



**LUDVIG  CO**

Viss avvikelse kan förekomma

# Entréplan



**LUDVIG  CO**

Viss avvikelse kan förekomma



# Övre plan



**LUDVIG**  **CO**

Viss avvikelse kan förekomma

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



**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.