Mindre gård med enskilt läge

Vara Smedtofta 4:43

LUDVIG & CO

Mindre gård med enskilt läge

Vara Smedtofta 4:43

Välkommen till Ravelsgården 3, en mindre gård om drygt 2 hektar med en perfekt kombination av lantligt lugn och bekvämt vardagsliv. Här erbjuds ett insynsskyddat boende omgivet av lummig grönska, vy över öppet landskap och egen skogsmark. Gården har ett bra läge med fin utsikt över landskapet samtidigt som den ligger lättillgänglig, nära väg 187. Bostadshuset erbjuder ett praktiskt och bekvämt boende i ett plan om 4 rum och kök, badrum samt separat toalett. Därutöver finns källare med en separat lägenhet som ger möjlighet till extra inkomst vid uthyrning eller för generationsboende, gäster mm. Huset är vidbyggt med ett dubbelgarage som ger utrymme både till bilen och för hobbyverksamhet samt förvaring. Fastigheten är belägen strax utanför Stora Levene med närhet till service såsom skola, mataffär, conditori, idrottshall samt tåg- och busstation. Boendet förenar landsbygdens frihet med god tillgänglighet och bekvämlighet.

Helene Gustafsson
Fastighetsmäklare
072-551 12 64
helene.gustafsson@ludvigfast.se

Bostadshus

Tomtmark/äng	0,7 ha
Skogsmark	1,4 ha
Väg mm.	0,3 ha
Total areal	**2,4 ha**
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Fastighetsbeteckning:	Vara Smedtofta 4:43
Adress:	Smedtofta Ravelsgården 3 534 93 Stora Levene
Utgångspris:	1 650 000 SEK

Skogsmark

Beskrivning

Bostadshus

1-plans bostadshus med källare uppfört 1986.
Huset är uppfört på krypgrund och källare med grundmur bestående av prefabricerade betong-element på gjuten sula.
Stomme av trä och betongbjälklag mellan ekonomidel och underliggande källare.
Fasaden är av trä och fönstren är spröjsade 2-glas isolerkassett med enkelruta och luftspalt.
Sadeltak med råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor.
Huset är vidbyggt med ett dubbelgarage.
Boarean uppgår till 134 m² och biarea till 87 m² enligt taxeringsinformationen.

Uppvärmning

Direktverkande el via luftburet system med FTX kompletterat med elradiatorer i ekonomidel och garage samt en braskamin i vardagsrummet.
I källaren är det elektrisk golvvärme dock är del av golvvärmen ur funktion. I källaren finns också el-element som ej varit i bruk på ca 20 år.

Vatten och avlopp och fiber

Kommunalt vatten.
Enskilt avlopp med minireningsverk Biovac, modell FD 5 PEH.
Fastigheten är ansluten till fiber via Varaslättens bredband ek. för.

Renoveringar

2003 installeras dusch och wc i källaren.
En kanalfläkt installeras från våtutrymmet.
2008 renovering av hall och vardagsrum med nya ytskikt samt slipning av parkettgolv.
2010 renovering av badrum.
2016 Ikea-kök installeras i källaren.
2018 nytt värmeaggregat.
2021 ny värmeväxlare.
2025 renovering av värmeaggregat.
Förutom mindre renovering av ytskikt i ett sovrum har ingen övrig renovering utförts i huset på senare år.

Altan

Trädgård

Planlösning
Ingång från farstukvist till huvudentré och hall med plats för avhängning och garderober.
Golv av ekparkett.
Vardagsrum med braskamin, golv av ekparkett och utgång till altan under tak.
Sovrum/kontor med garderober och plastmatta på golvet.
Mindre sovrum med garderober och plastmatta på golvet.
Större sovrum med altandörr, garderober och laminatgolv.
Toalett med tvättställsskåp, wc och golv med våtrumsmatta. Här är också värmeaggreaget placerat.
Kök med kökssnickerier i ek och plastmatta på golvet. Köket är utrustat med spishäll, fläkt, micro, inbyggnadsugn, diskmaskin, kyl och frysskåp.
Vardagsingång med tvättavdelning som är utrustad med tvättmaskin, torktumlare, tvättbänk med ho samt skåpsinredning med arbetsbänk och garderober.
Badrum med våtrumsbeklädnad, wc, tvättställs-skåp, massagebadkar, dusch och handdukstork.

Från vardagsingången nås det vidbyggda dubbelgaraget som är utrustad med arbetsbänk, garderober, vattenutkastare, golvbrunn och varmvattenberedare. Garaget har en fjärrstyrd port och en äldre port med fjädermekanism.

Källarlägenhet
Hall.
Förråd.
Helkaklat badrum med wc, handfat, badrums-skåp, dusch samt uttag för anslutning av tvättmaskin.
Rum med kök från Ikea som har vita skåpsluckor, spishäll, ugn, fläkt, diskmaskin, kombinerat kyl/frys och micro.
Allrum som är avdelat med vägg och stort fönster. Rummet är ljudisolerat och har tidigare nyttjats som studio.
Samtliga rum i källaren har golv av klinker.

Driftskostnader
Total driftskostnad: 55 377:-/år.
I detta ingår följande kostnader:
Elkostnad: 40 500:-/år. Avser 20 000 kWh.
20 amperes säkring.
Vatten: 2 555:-/år.
Tömning avloppsbrunn: 1 200:-/år.
Service minireningsverk: 3 000:-/år
Renhållning: 2 270:-/år.
Sotning: 640:-/år.
Försäkring: 5 212:-/år. Fullvärde.
Driftskostnaden är beräknad med två personer i hushållet.

Därutöver tillkommer fastighetsskatt/avgift med 10 320:- beräknat på 2024 års taxeringsvärde.

Redskapsbod

Besiktning
En överlåtelsebesiktning är utförd 2026-04-29 av John Nicklasson, Anticimex. För protokoll, se vår hemsida.

Energideklaration
Energiprestanda, primärenergital: 207 kWh/m²/år.
Specifik energianvändning: 124 kWh/m²/år.
Energiklass: F.
Energideklaration är utförd 2026-04-29 av Stefan Jarefjäll, Anticimex AB.
För protokoll, se vår hemsida.

Redskapsbod
Förrådsbyggnad uppförd i trä med plåttak och grusat golv.

Mark
Fastighetens areal uppgår till ca 2,4 ha. Enligt mätning på fastighetskartan fördelar sig arealen på ca 1,4 ha skogsmark, 0,7 ha tomtmark och äng samt 0,3 ha väg mm.

Arealuppgifter
Areal enligt fastighetsregistret uppgår till 2,3937 ha.
Areal enligt mätning på fastighetskartan uppgår till 2,4 ha.

Fastighetsgränser
Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmarkerade, säljaren svara ej för ytterligare uppmarkering av dessa.

Inteckningar
Summa inteckningar: 1 223 000 SEK

Taxeringsvärde
Totalt taxeringsvärde är: 1 376 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2024
Värdeåret är: 1988.

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Småhusbyggnad lantbruk: 1 172 000 SEK
Småhusmark lantbruk: 204 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last
Officialservitut - aktnr: 1660-477.1.
Avser väg. Förmån för Vara Smedtofta 4:35.

Framfartsväg
Fastigheten har del i Adelsåsen, Östergårdens vägförening där andelstal ej varit fastställda. En ny förening är under bildande, där det föreslås en kostnad om 500:- /år för permanentbostad.

Visning
Välkommen att boka tid för visning på vår hemsida!

Städning
Bostadshuset överlåts flyttstädat.

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

Försäljningssätt
Försäljning av fastigheten sker genom öppen budgivning till ett utgångspris av
1 650 000 000 SEK.
Vid intresse från flera budgivare kommer försäljningen att slutföras genom budgivning.

Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Nuvarande ägare
Joaqim Lewerin, Stockholm.

Skogsmark

Bostadshus

Huvudentré

Vardagsrum

Vardagsrum

Sovrum/kontor

Sovrum

Sovrum

Toalett

Kök

Kök

Vardagsingång

Tvättavdelning

Badrum

Badrum

Entréplan

LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma

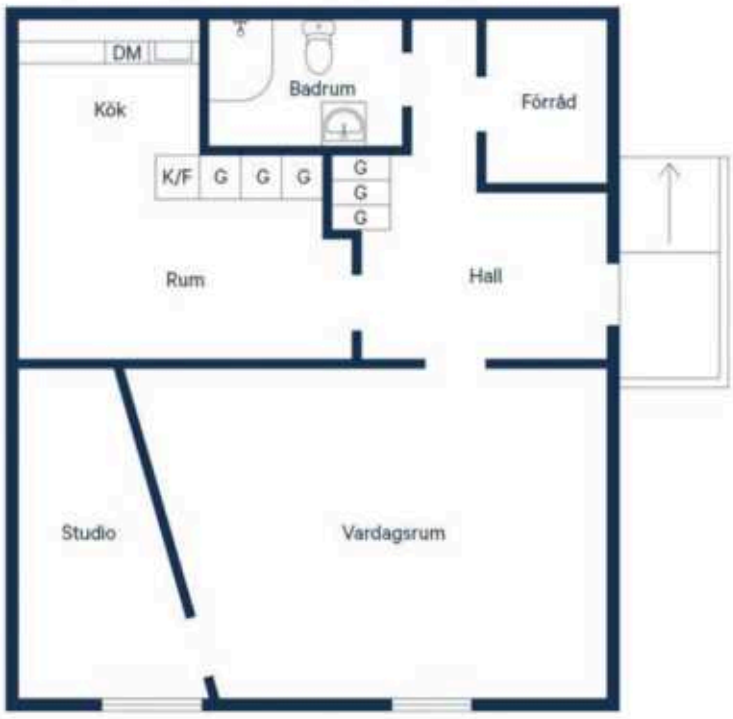
Hall - källare

Toalett med dusch

Rum med köksavdelning

Kök

Vardagsrum



Planlösning källarplan

Ängsmark

LUDVIG & CO

Skala 1:1250 (1 cm i kartan motsvarar 12.5 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

LUDVIG & CO

Skala 1:1250 (1 cm i kartan motsvarar 12.5 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

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 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. 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 finanseringt 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)
Franzéngatan 6
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.