

Charmig gård i naturskönt läge!

VARBERG LINNARP 3:20



LUDVIG  CO



Charmig gård i naturskönt läge!

I ett naturskönt läge endast 20 minuters bilfärd från Varberg finns denna trevliga gård. Gården omfattar ca 5 ha med ett välbevarat charmigt bostadshus, ladugård med möjlighet till stall, fräsch och rymlig verkstad, samt möjlighet till lägenhet för besökare eller uthyrning!



Philip Ling
Ansvarig fastighetsmäklare
Skogsmästare

076-108 24 57
philip.ling@ludvigfast.se



Johanna Olsson
Biträdande fastighetsmäklare
Skogsmästare

073-773 92 42
johanna.olsson@ludvigfast.se



Halmstad
Strandgatan 6
035- 18 29 20

LUDVIG & CO



Övrigmark	2 ha
Skogsimpediment	2 ha
Betesmark	1 ha
Småhusmark	0,1 ha
Total areal	5,1 ha
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	112 m ²
Summa driftskostnader:	29 779 SEK/år
Fastighetsbeteckning:	VARBERG LINNARP 3:20
Adress:	Linnarp 12, 43297 Rolfstorp

Välkommen till Linnarp!

**Visningstider:
2026-05-27 kl 16:00 -
18:00**

**2026-06-02 kl 16:00 -
18:00**

Beskrivning

Bostadshuset

Bostadshuset, uppfört 1921, är ett charmigt friliggande hus med källar-/torpargrund, putsad fasad i kombination med vissa partier träpanel, vilket ger ett levande och genuint uttryck. Huset omfattar cirka 112 kvm boarea och erbjuder en tilltalande planlösning fördelad på två plan. Entréplanet rymmer flera sociala ytor där kök och matsal ligger i naturlig anslutning till varandra och skapar en trivsamt samlingspunkt i hemmet. Vardagsrummet präglas av trägolv och har utgång till en upphöjd altan som förlänger sällskapsytorna under årets varmare månader. På detta plan finns även två toaletter, båda med kakel och klinker, varav det ena är utrustat med dusch och i det andra inryms bl.a tvättmaskin. Här finns även ett rum med kakelugn (ej i bruk).

En trappa upp möts man av tv-rum, kontor samt sovrum. Övervåningen erbjuder även praktiska förvaringslösningar i form av isolerade kattvindar samt ett ytterligare vindsutrymme. Även här finns kakelugn (ej i bruk), vilket tillsammans med

husets äldre detaljer förstärker den klassiska gårdskaraktären.

Huset har under senare år genomgått flera viktiga förbättringar. År 2013 installerades en luft/luftvärmepump. År 2014 förnyades golv i kök och matsal. Källaren sanerades 2015 då allt organiskt material avlägsnades och samtidigt installerades ett filter till hydrofortanken för förbättrad vattenkvalitet. Elsystemet moderniserades 2020 med ny elcentral, jordfelsbrytare och automatsäkringar. Samma år renoverades takkupan samt glasverandans tak. Fasaden mot väster åtgärdades 2021 och under 2024 installerades en ny ackumulatortank.

Typ av byggnad: Småhusbyggnad

Byggnadsår: 1921

Taxeringsvärde: 951 000 SEK

Värdeår: 1930

Fastighetsskatt: 10 074 SEK

Boyta: 112 m².

Bjälklag: Trä

Fasad: Puts

Fönster: 2-/3-glas isolerfönster, kopplade 2+1





fönster, 2-glas kopplade fönster samt enkelglasfönster
Grund: Torpargrund
Stomme: Trä
Takbeklädnad: Betongpannor

Vatten och avlopp

Vatten: Grävd brunn
Avlopp: Enskilt avlopp via en 3-kammarbrunn med infiltrationsbädd

Uppvärmning

Ved & luft/luftvärmepump
Fabrikat: Molle
Ålder: 2004

Ventilation

Typ: Självdrag

EI

Jordat eller ojordat: Jordat

Skorsten

Ej godkänd.

Driftskostnad

Fastigheten är utrustad med solceller på ladugården. Dessa har en beräknad nettoproduktion på ca 10 584 kWh vilket gör att den totala förbrukningen för 2025 blir 6 047 kWh.

Uppvärmning sker till största del från ved tagen ur egen skog.

Total driftskostnad: 29 779 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Total elkostnad: 14 248 SEK/år

Vatten och avlopp: 1 720 SEK/år

Renhållning: 1 135 SEK/år

Försäkringskostnad: 10 606 SEK/år

Väg: 2 070 SEK/år

Årlig elförbrukning: 6 047 kWh/år

Antal personer i hushållet: 2 st.

Energideklaration

Energiprestanda: 157 kWh/m²/år

Energiklass: D

Status: Energideklaration är utförd den 2026-04-29.

Besiktningsman: Martin Bystedt



Pannhuset

Pannhuset är uppfört med trästomme, stående träpanel, plåttak och gjutet golv. Byggnaden inrymmer en vedpanna från 2004, anpassad för 50 cm ved. Här finns även en begagnad luft/vattenvärmepump som idag inte är inkopplad men som potentiellt kan komplettera vedpannan för den som önskar. Skorstenen är från samma år som pannan. Värmen distribueras vidare till bostadshuset via kulvert. Sotning och brandskyddskontroll av vedpannan sker regelbundet enligt uppgift.

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Verkstad och vedbod

Verkstadsdelen har gjutet golv och är utrustad med en ackumulatortank om cirka 2 000 liter, installerad sommaren 2025. I direkt anslutning finns en vedbod, även den med gjutet golv, vilket ger goda förutsättningar för förvaring och hantering.

Gamla ladan

Den äldre ladugården är uppdelad i två sektioner. Den ena delen har stensockel, stående träpanel, eternittak och jordgolv. Den andra delen utgjordes tidigare av djurdel men har idag gjutet golv och används som förvaringsutrymme.

Nya ladan

Den nyare ladugården är uppförd med trästomme och har vatten indraget. Byggnaden är försedd med eternittak och ett höloft som täcker ungefär halva ytan. I taket finns travers som ej går att använda. På byggnaden är 66 solcellspaneler monterade. Invändigt finns bland annat hönsgård, foderrum, lösdrift med grusat golv och skjutport samt ytor som ger djuren möjlighet att röra sig fritt. Hönsgården har gjutet golv och angränsar till en del av byggnaden som idag används som festvåning. Festvåningen har trägolv och utgång till balkong. I anslutning finns även en djurdel med äldre inredning kvar, två hästboxar samt dörr ut mot gödselplattan. Mjölkrummet rymmer fastighetens hydrofor, Göinge-filter och övriga vatteninstallationer.

Lägenhet & garage

Det gamla spannmålmagasinet består av flera funktionella delar. Den ena delen har gjutet golv samt tegelgolv, gjutna väggar, tvåglasfönster, dubbelport samt tillgång till både varm- och kallvatten. Här finns även en luftvärmepump för både kyla och värme. Byggnaden kompletterades med en tillbyggnad år 2022.

I en separat del finns en lägenhet med trägolv, kök, toalett med mulltoa, dusch och sovrum. Lägenheten saknar uppvärmning och ett av



rummen har oisolerat golv, övriga delar är isolerade med cellulosaisolering. Därtill finns en garagedel med gjutet golv och plats för två bilar.

Fastighetsuppgifter

Arealuppgifter

Köparen är medveten om att areal enligt skogsrapporten ej överensstämmer med taxerad areal.

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.

Jakt

Jakträtt ej upplåten utan övergår till köparen på tillträdesdagen.

Tillträde

Tillträde sker enligt överenskommelse.

Besiktnings och undersökningsplikt

All kontakt sker enligt önskemål från säljaren med ansvarig mäklare. Intressenter får på egen hand eller tillsammans med mäklare besiktiga marken. Visning av byggnader sker på utsatt tid och dag. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda, pågående jakt och liknande. 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 sakkunnig konsult före köpet undersöka fastigheten.

Syftet med uppgifterna är till att underlätta köparens besiktning av fastigheten och ge spekulanter en övergripande bedömning om fastigheten.

Areal

För skogsmarken har det upprättats en skogsrapport genom Skogshubben. Rapporten visar att fastigheten utgörs av totalt ca 5,3 ha varav ca 3 ha utgörs av produktiv skogsmark. Rapporten visar också att skogsmarken till största del utgörs av löv i åldern 50-60 år. Som spekulant görs du uppmärksam på att skogsrapporten är framtagen genom flygfoto/scanning vilket innebär att uppgifterna i rapporten är behäftad med viss osäkerhet.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 539 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 951 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 1 490 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023



I detta ingår följande taxeringsvärden:

Småhusbyggnad: 951 000 kr

Betesmark: 39 000 SEK

Skogsimpediment: 10 000 SEK

Småhusmark: 490 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Summa inteckningar: 1 100 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

VARBERG LINNARP GA:3.

Rättigheter, last

Avtalsservitut: VÄG

Ledningsrätt: Elektronisk kommunikation,

Officialservitut: RÄTT ATT ANVÄNDA

BEFINTLIGA VÄGEN X FÖR

JORDBRUKSTRANSPORTER. - VÄG.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut VÄG.

Kostnadskalkyl

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

Pris

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till ett utgångspris av 4 200 000 SEK eller högstbudande. Vid intresse från flera budgivare kommer försäljningen att slutföras genom auktionsförfarande. Fri provningsrätt förbehålles säljaren

Förbesiktning utförd 2026-04-29

Visning

On 27/5 kl 16:00-18:00

Ti 2/6 kl 16:00-18:00

Anmälan krävs!.

Nuvarande ägare

Helena Kummel

Mats Per-Olof Andersson



Entréplan



LUDVIG & CO

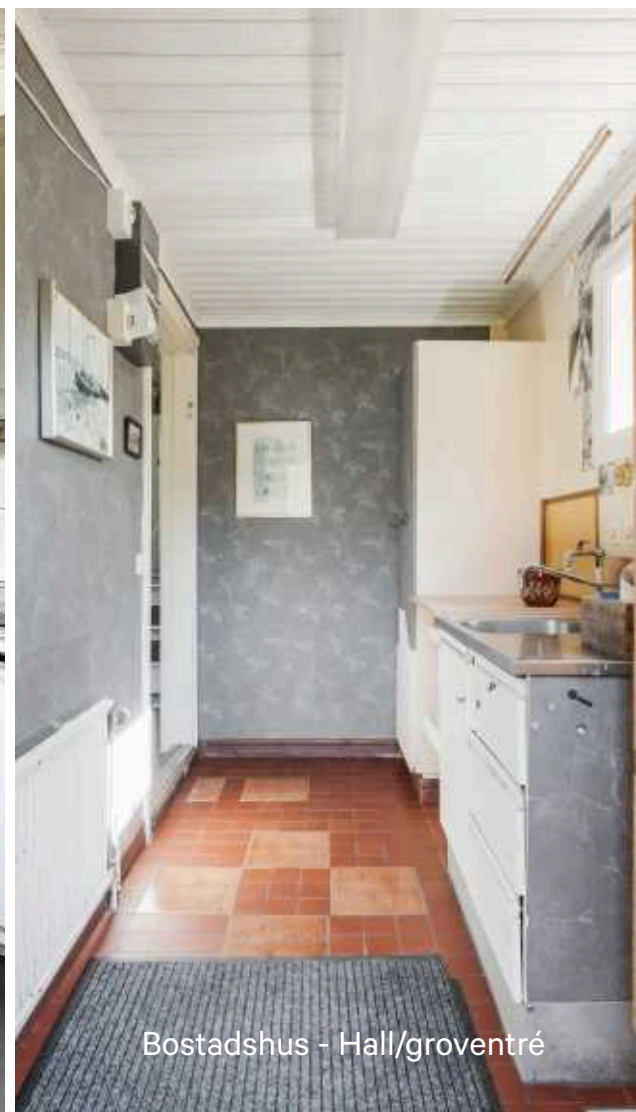
Viss avvikelse kan förekomma



Bostadshus - Kök



Bostadshus - Kök



Bostadshus - Hall/groentré



Bostadshus - Matsal



Bostadshus - Matsal



Bostadshus - Rum



Bostadshus - WC/tvättutrymme



Bostadshus - WC/dusch







Bostadshus - Altan



Övre plan



LUDVIG  CO

Viss avvikelse kan förekomma



Bostadshus ÖV - Kallvind





Bostadshus ÖV - Sovrum



Bostadshus ÖV - Sovrum



Lägenhet & garage



Lägenhet - Kök



Lägenhet - Sovrum



Lägenhet - Sovrum/sällskapsrum



Lägenhet - WC





Garage

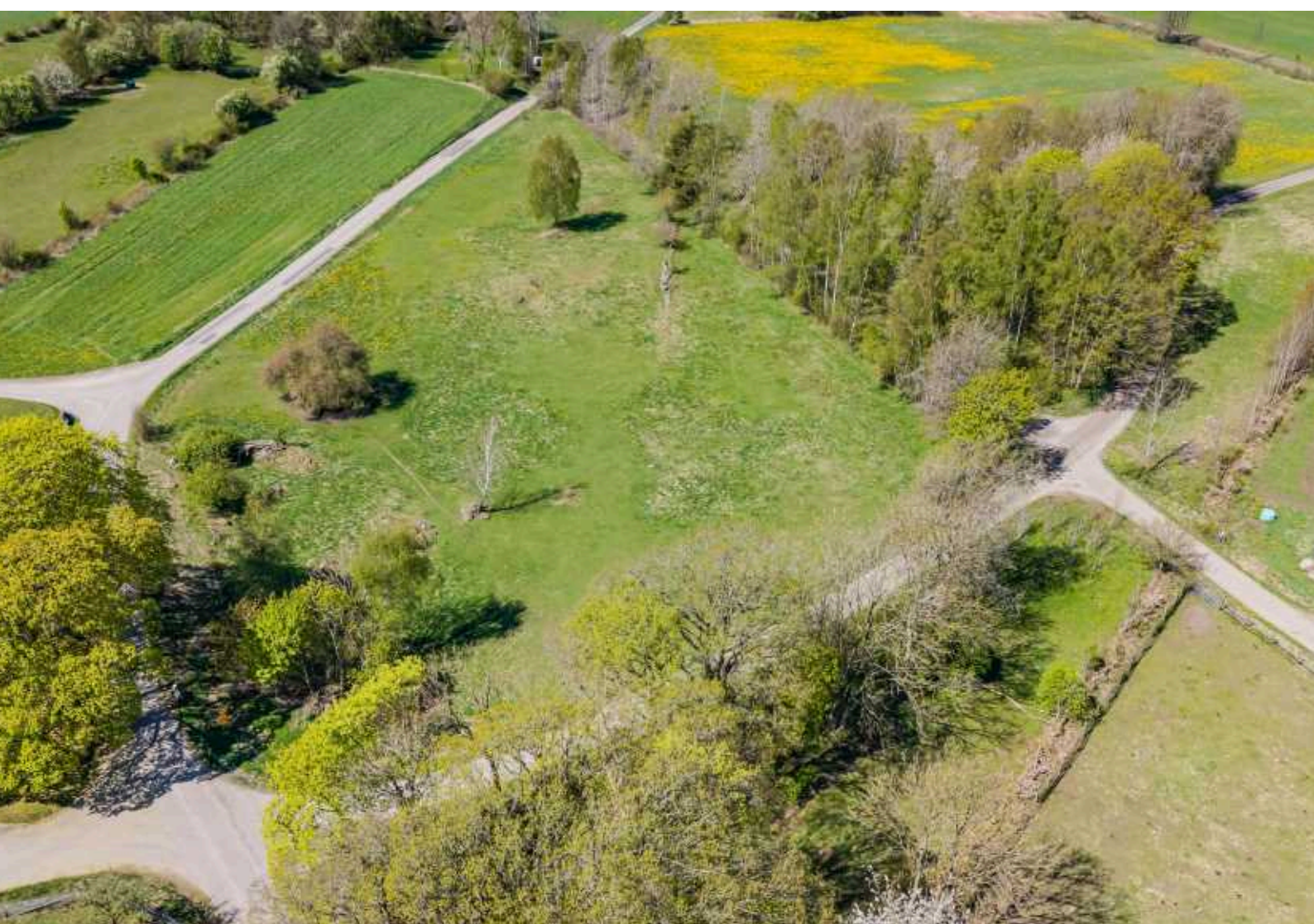


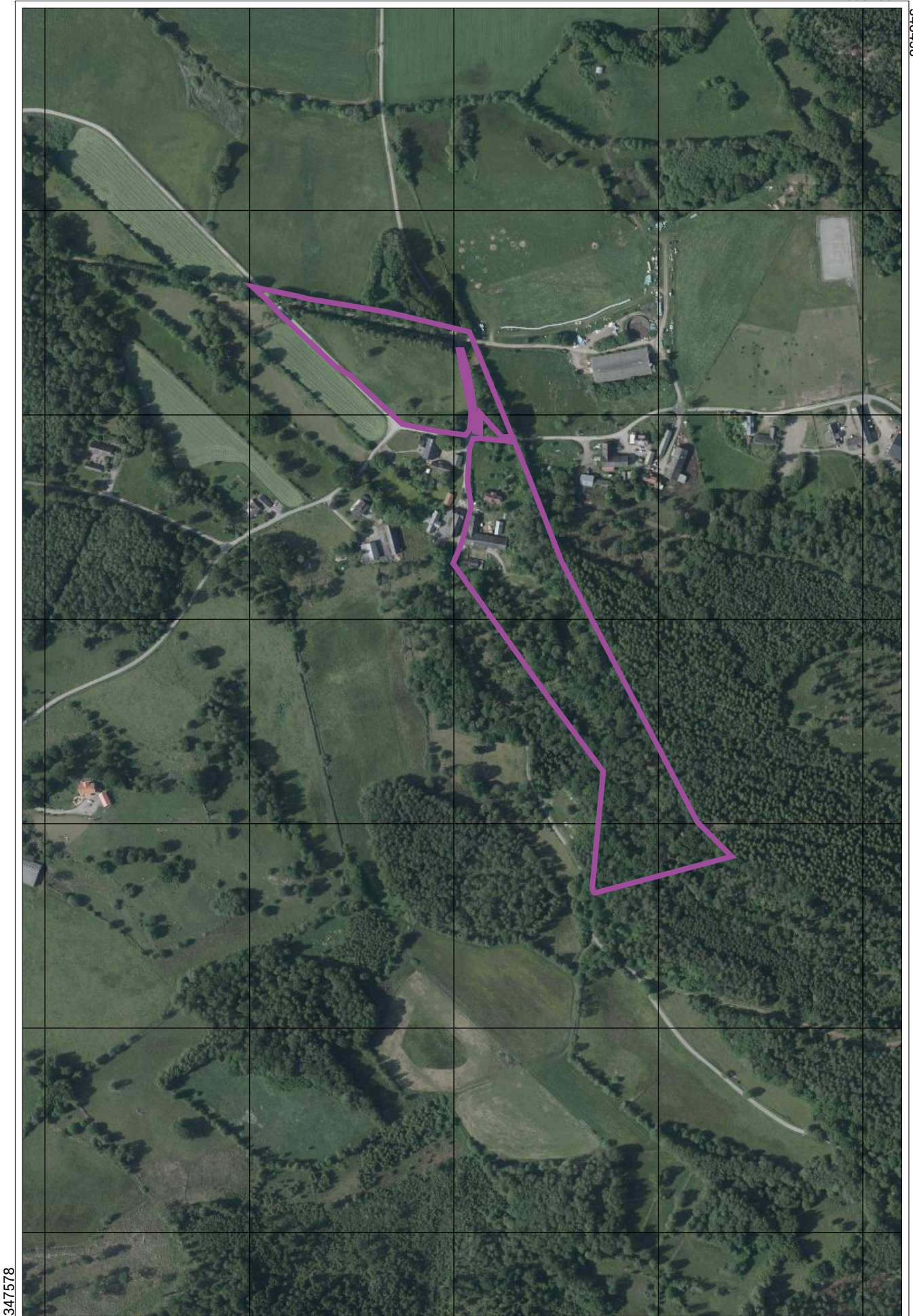
Garage



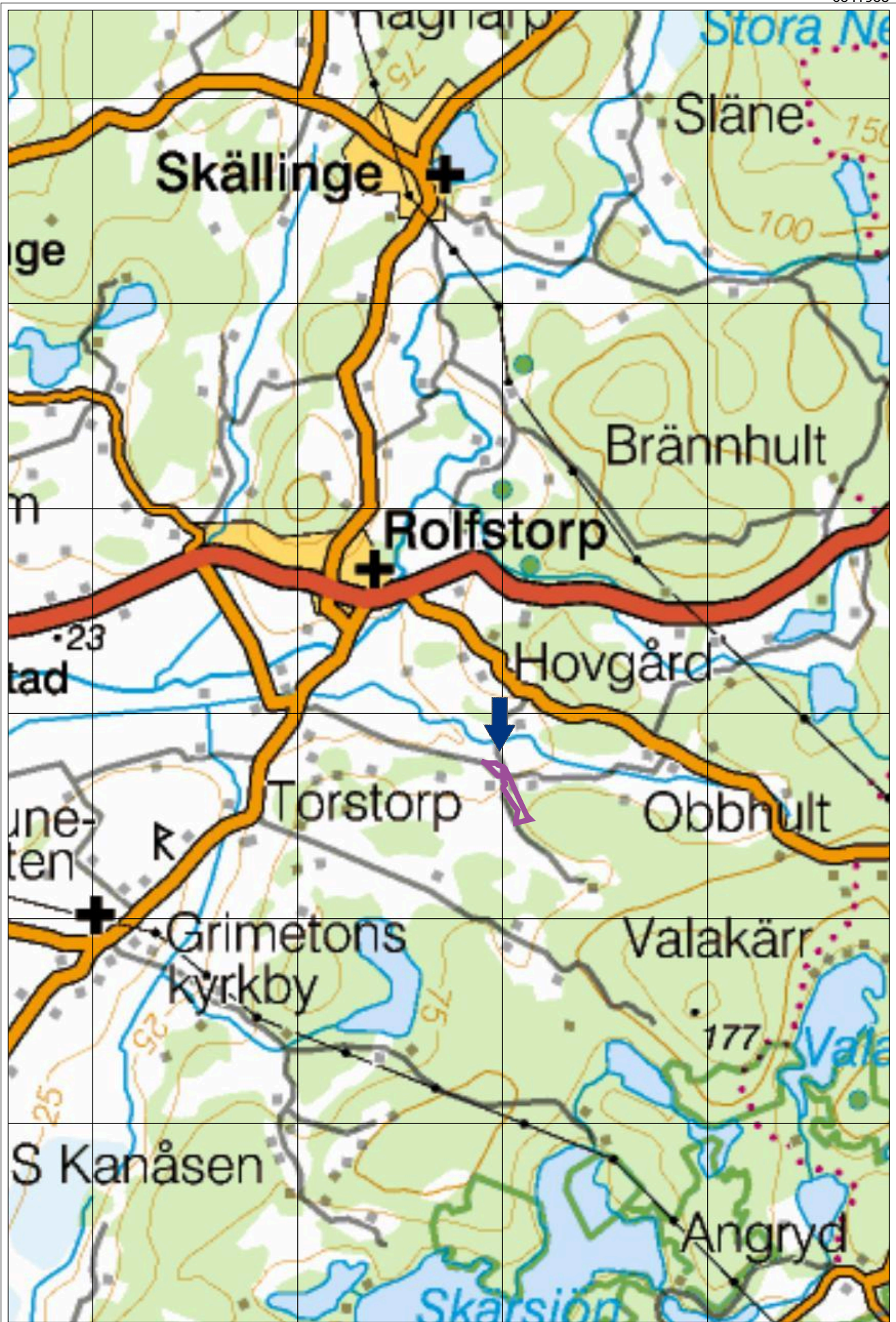












LUDVIG & CO

Rådgivning sedan 1918

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivningsföretag med drygt 70 000 kunder och cirka 1 300 medarbetare på 130 orter. Grundat av Ludvig Nannesson 1918 har vi i över 100 år hjälpt våra kunder inom ekonomi, skatt, affärsrådgivning, juridik och fastighetsförmedling. Välkommen in till oss, oavsett var du befinner dig.



Ekonomi

Ibland kan det kännas svårt att ha en ordentlig överblick över företagets ekonomi. Samtidigt som du ska driva en framgångsrik verksamhet måste du sköta din löpande bokföring, deklarerera rätt och se till att såväl löner som fakturor hanteras smidigt och utan krångel. Vårt mål är att ge dig avlastning i vardagen kring alla ekonomitjänster, så att du istället kan lägga tiden på att driva och utveckla ditt företag.

Vi erbjuder:

- Redovisning
- Bokslut
- Deklarationshjälp
- Löneadministration



Skatterådgivning

Du som är företagare har mycket att tjäna på att ha en genomtänkt och långsiktig skattestrategi. Våra skatterådgivare och ekonomer ger råd och stöd kring skatteplanering och avdrag. Att göra rätt avvägningar, betala rätt skatt och ta ut rätt lön. Allt för att säkerställa att du får de bästa förutsättningarna för att driva ett välmående och lönsamt företag.

Vi erbjuder:

- Avdrag
- Skatteplanering
- Generationsskifte



Affärsrådgivning

När det lilla företaget växer krävs näring och resurser från många håll. Det kan kännas svårt att ha en bra struktur när det uppstår nya utmaningar varje dag. Vi hjälper dig att bibehålla fokus, ta fram praktiska strategier och handlingsplaner som utvecklar ditt företag i rätt riktning. Vi hjälper dig att styra ditt företag mer effektivt, göra bättre affärer och få tydligare koll på allt från din ekonomi, till konkurrenter och omvärlden.

Vi erbjuder:

- Företagsledning
- Affärsutveckling
- Ekonomistyrning
- Specialistrådgivning



Juridik

Har du råkat ut för en tvist eller behöver du hjälp att formulera ett avtal som ska förhindra eventuella problem i framtiden? Ta hjälp av en jurist med kompetens och som förstår din situation – oavsett om det gäller privata ärenden, avtal för företaget eller frågor kring fastigheten.

Vi erbjuder:

- Affärsjuridik
- Arrende- och nyttjanderätt
- Fastighetsrätt
- Mark- och miljö rätt
- Familjerätt



Ludvig & Co Fastighetsförmedling

Vårt systerbolag Ludvig & Co Fastighetsförmedling har Sveriges främsta fastighetsmäklare inom jord och skog. Varje år hjälper vi våra kunder att sälja över tusen lantbruksfastigheter. Med 130 kontor spridda över hela landet har våra fastighetsmäklare en erfarenhet och kunskap om just ditt område. Genom ett nära samarbete med Ludvig & Co:s specialister inom juridik, ekonomi, skatt och arrenderådgivning kan vi erbjuda unika helhetslösningar. Hos oss får du som både köpare och säljare av lantbruksfastigheter ett svårslaget stöd som borgar för en god affär.

Vi erbjuder:

- Köpa fastighet
- Fastighetsrådgivning
- Värdera fastighet
- Skogsbruksplan

LUDVIG & CO

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 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 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)
Franzégatan 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.