

Avstyckad gård med potential

Del av Vara Long 7:1



LUDVIG  CO

Avstyckad gård Long Skogsbo

Del av Vara Long 7:1



Avstyckad gård med stor potential och lättillgängligt läge nära väg 47 och E20. Byggnadsbeståndet utgörs av en gedigen huvudbyggnad om 8 rum och kök med 290 cm takhöjd i båda våningsplanen. Huset är i behov av en omfattande renovering så här finns möjlighet att sätta sin egen prägel efter eget tycke och smak. Därutöver finns ett mindre bostadshus om två rum och kök samt flera större ekonomibyggnader såsom ladugård, lada/maskinhall, mindre verkstad mfl. byggnader som kan passa för verksamhet, lager eller vinterförvaring av husvagnar mm.



Helene Gustafsson

Fastighetsmäklare

072 - 55 11 264

helene.gustafsson@ludvigfast.se



Skogsbo

Areal:	ca 1,9 ha
Boarea huvudbyggnad:	245 m ²
Biarea:	95 m ²
Boarea lilla huset:	50 m ²
Biarea:	20 m ²
Fastighetsbeteckning:	Del av Vara Long 7:1
Adress:	Long Skogsbo 1 och 2 534 95 Vara
Utgångspris:	1 950 000 SEK



Damm

Beskrivning

Mangårdsbyggnad

2-plans bostadshus uppfört 1913 på källare och torpargrund. Huset har stomme av tegel med putsad fasad. Fönstren är kopplade 2-glas med spröjs samt enkelglas i de små fönstren på övre plan. På taket ligger tegelpannor och delvis falsad plåt.

Vattenburen uppvärmning via CTC oljepanna med oljetank om 3 m³ vilken ej är besiktigad.

Huset har en stor rymd då båda våningsplanens takhöjd är 2,9 m.

Enligt taxeringsinformationen uppgår boarean till 195 m² och biarean till 75 m².

Vatten och avlopp

Enskilt vatten från grävd brunn.

Enskilt avlopp till tre-kammarbrunn med efterföljande markbädd, gemensamt med lilla huset.

Kommunalt vatten och avlopp via Varaslättnens VA-samfällighet är framdraget till tomtgräns.

Kostnaden för att ansluta VA uppgår till ca 50 000:- för pumpbrunn och 5 000:- för vattenmätare därtill tillkommer kostnad för grävning och inkoppling till huset.

Fiber

Fastigheten är ansluten till fiber via Varaslättnens bredband ek.för. Det finns två anslutningar, en för vardera bostad som ej är aktiva. Årlig kostnad är fn. 600:-

För mer information se

<https://www.varaslattensbredband.se/>

Renovering

Huset har varit obebott sedan 1984 och har ett omfattande renoveringsbehov. Samtliga hushållsmaskiner är äldre och dess funktion är okänd.



Mangårdsbyggnad



Mangårdsbyggnad

Planlösning

Entréplan

Ingång genom dubbla pardörrar till stor huvudentré med trappa till övre plan.

Sal.

Sällskapsrum.

Sovrum.

Allrum.

Kontor/rum.

Kök utrustat med skafferi, äldre spis, fläkt, kylskåp med mindre frysskåp.

Köksfarstu med trappa ned till källaren.

Toalett med wc, handfat, tvättho samt äldre tvättmaskin och torkskåp.

Övre plan

Möblerbar hall med utgång till balkong.

Allrum.

Sovrum.

Liten hall.

Sovrum.

Äldre badrum.

Klädkammare och förrådsutrymmen.

Källaren

Inrymmer pannrum, matkällare samt förråd/pumprum.

Driftskostnad

Total driftskostnad: 36 930:-/år.

I detta ingår följande kostnader:

Uppvärmning: 21 750:-/år. Avser 1 500 l olja/år.

Försäkring: ca 4 000:-/år. Avser fullvärde bostadshuset.

Sotning: c:a 500:-/år.

Varuslättens VA-samfällighet: 10 680:-

Driftskostnaderna är beräknade med att huset varit obebott och uppvärmt till ca 11 grader vintertid.

Därutöver tillkommer fastighetskatt med 8 528:- beräknat på bostadens och tomtmarkens nuvarande taxeringsvärde 1 137 000:-

Besiktning

En överlåtelsebesiktning är utförd 2025-03-18 av Cecilia Molin, Anticimex. Se fil på vår hemsida.

Energideklaration

Energiprestanda, primärenergital: 352 kWh/m²/år.

Specifik energianvändning: 196 kWh/m²/år.

Energiklass: G.

Energideklaration är utförd 2025-03-24

av Leif Eriksson, Lerenco. Se fil på vår hemsida.

Lilla bostadshuset

1½-plans bostadshus uppfört 1940 på källare och torpargrund. Huset har stomme av trä och fasad av stående träpanel. Fönstren är kopplade 2-glas och på taket ligger det lertegel.

Vattenburen uppvärmning via oljepanna Aquator från 2009, oljetanken är ej besiktigad..

Enligt taxeringsinformationen uppgår boarean till 50 m² och biarean till 20 m².

Vatten och avlopp

Enskilt vatten från grävd brunn.

Enskilt avlopp till trekammarbrunn med efterföljande markbädd, gemensamt med huvudbyggnad.

Möjlighet finns att ansluta till kommunalt VA, se info under huvudbyggnad.

Fiber

Fiberanslutning finns, se mer info under huvudbyggnad.

Planlösning

Hall med trappa till vinden och till källaren.

Badrum med wc, tvättställ och dusch.

Kök utrustat med spis och fläkt.

Vardagsrum.

Sovrum.

Övre plan inrymmer sommarrum och oinrett vindsutrymme.

Källare med pannrum, matkällare och pumprum.

Driftskostnad

Total driftskostnad: 41 340:-/år.

I detta ingår följande kostnader:

Uppvärmning: 21 750:- Avser 1 500 l olja.

El: 13 600:-/år. 5 452 kWh. 20 amperes säkring.

Avser hela fastighetens elförbrukning.

Avlopp/tömning trekammarbrunn: 1 190:-/år.

Renhållning: 1 800:-/år. Avser 140 l kärl för restavfall + 140 l kärl för matavfall.

Försäkring: ca 2 500:-/år. Avser fullvärde bostadshusen.

Sotning: c:a 500:-/år.

Driftskostnaderna är beräknade med en person i hushållet och en inomhustemperatur på ca 23 gr. vintertid.

Därutöver tillkommer fastighetskatt med 1 440:- beräknat på bostadens nuvarande taxeringsvärde 192 000:-Överlåtelsebesiktning och energideklaration är ej utförd.

Överlåtelsebesiktning och energideklaration är ej utförd.





Ladugård

Ekonomibyggnader

Ladugård

Stor ladugård om ca 750 m² uppförd med stalldel i tegel och övrigt i trä. På taket ligger eternit. Ladugården inrymmer vagnbod/förråd, stalldel utan inredning, fd. mjölkstall där inredningen är borttagen, mjölkkrum, virkesförråd och en vidbyggd del som ansluter till ladan. I anslutning till ladugården finns en betongsilo och en gödselplatta.

Lada/maskinhall

Vidbyggd ladugården ligger en rejäl lada som inrymmer en äldre spannmålanläggning med tork, panna och lagringsfickor mm. Här finns också plats för maskiner, husvagnar eller dyl. Byggnaden är uppförd i trä med gjutet golv och eternit på taket.

Vagnslider/verkstad

Inrymmer öppet vagnslider, loft och en mindre verkstad som värms med varmluftspanna som drivs med olja. Oljetanken är ej besiktigad. Byggnaden är uppförd i trä med tak av eternit.

Maskinhall

Maskinhall om ca 160 m² uppförd med träkonstruktion, jordgolv och eternit på taket.

Magasin

Magasin uppfört i trä med plåttak. Inrymmer garage, förråd, magasin/loft och vagnbod.

Oljeförråd

Mindre byggnad uppförd med murade tegelväggar och gjutet golv. På taket ligger lertegelpannor. Har nyttjats som oljeförråd.

Övriga byggnader

På gården finns också två mindre uthus som nyttjas som förråd och redskapsbod.

Fastighetsuppgifter

Mark

Fastighetens areal om ca 1,9 ha utgörs av tomtmark, gårdsplan med ekonomibyggnader samt en damm.

Fastighetsbildning

Det aktuella försäljningsobjektet utgör del av en större lantbruksfastighet. Försäljningsobjektet kommer att bilda en egen fastighet genom avstyckning.

Enligt mätning på fastighetskartan uppgår arealen på försäljningsobjektet till c:a 1,9 ha, arealen kommer att fastställas i lantmäteriförrättningen och en mindre arealavvikelse kan förekomma.



Skogsbo

Inga kostnader rörande lantmäteriförrättningen belastar köparen.

Lantmäteriförrättningen beräknas vara klar i maj 2025.

För ytterligare information, kontakta mäklaren.

Rättigheter och belastningar

De rättigheter och belastningar som bedöms höra till styckningslotten är de nedan angivna. Detta kommer dock att fastställas i kommande lantmäteriförrättning. Kontakta mäklaren för mer info.

Servitut framfartsväg till förmån för styckningslotten.

Del i Vara Skarstad Ga:5.

Avser Varaslättens VA-samfälliget.

Inteckningar

Fastigheten överläts utan inteckningar.

Taxeringsvärde

Då det pågår en lantmäteriförrättning finns ej något fastställt taxeringsvärde avseende försäljningsobjektet. Nytt taxeringsvärde kommer att fastställas efter att förrättningen är avslutad. Fastigheten beräknas taxeras som Småhusenhet bebyggd, typkod 220.

Städning

Fastigheten överläts utan ytterligare städning, kvarvarande lös egendom förutom diesel- och oljetank ingår i överlåtelsen utan ersättning.

Försäljningssätt

Försäljning av fastigheten sker genom öppen budgivning till ett utgångspris av 1 950 000 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 efter det att pågående lantmäteriförrättning är klar.

Nuvarande ägare

Prästlönetillgång, Svenska kyrkan, Skara.



Mangårdsbyggnad



Huvudentré



Sal



Rum/sovrum



Sällskapsrum



Allrum



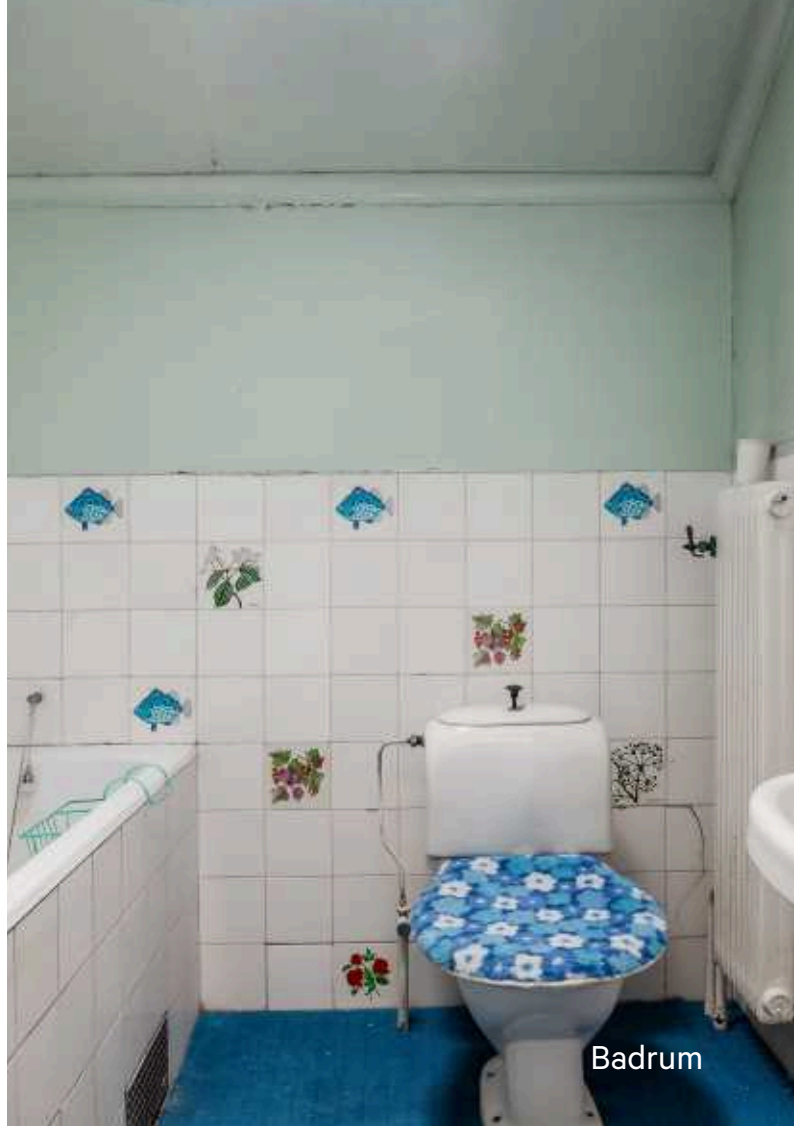
Kontor



Kök



Köksfarstu



Badrum



Möblerbar hall

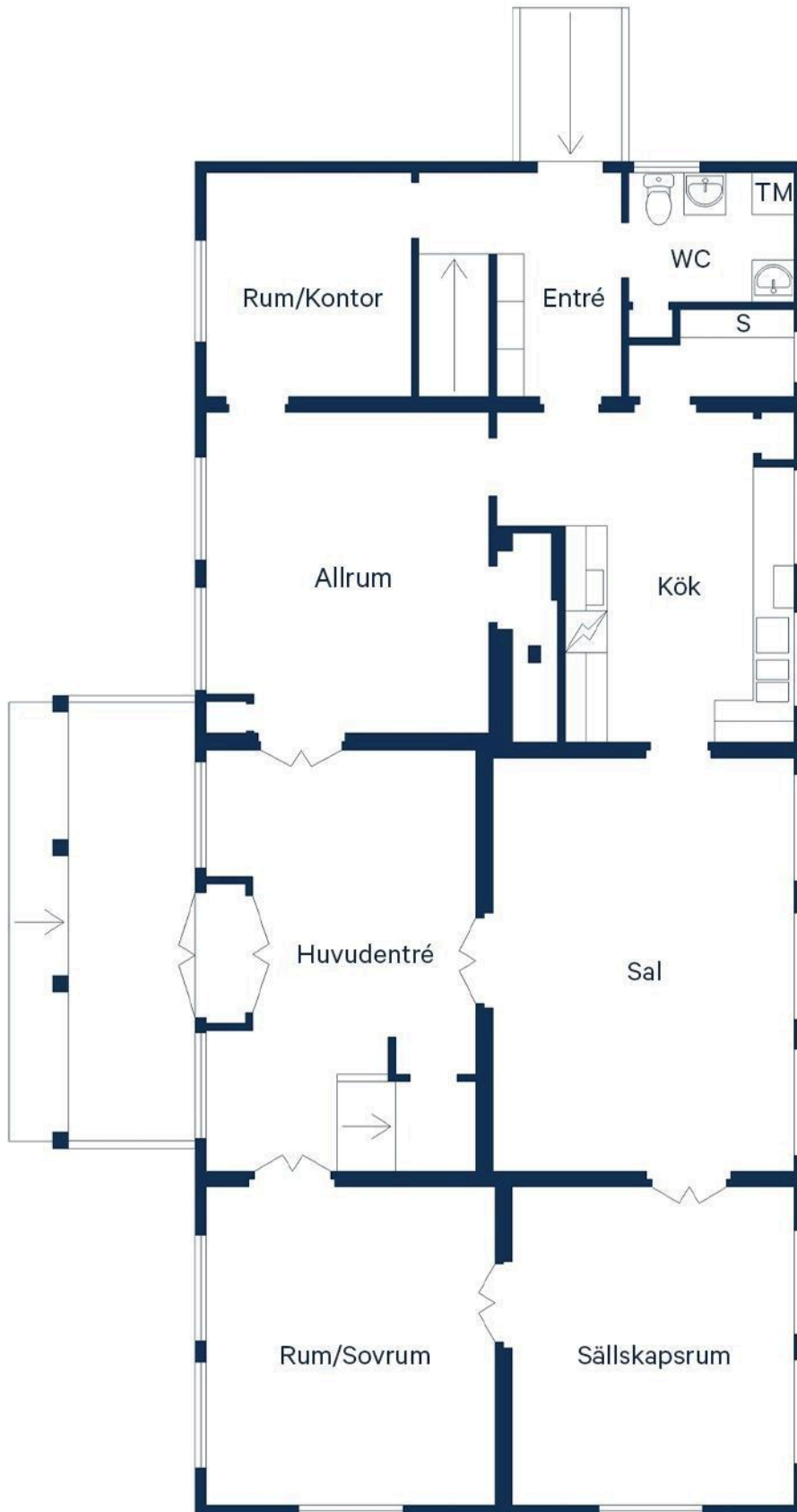


Allrum



Sovrum

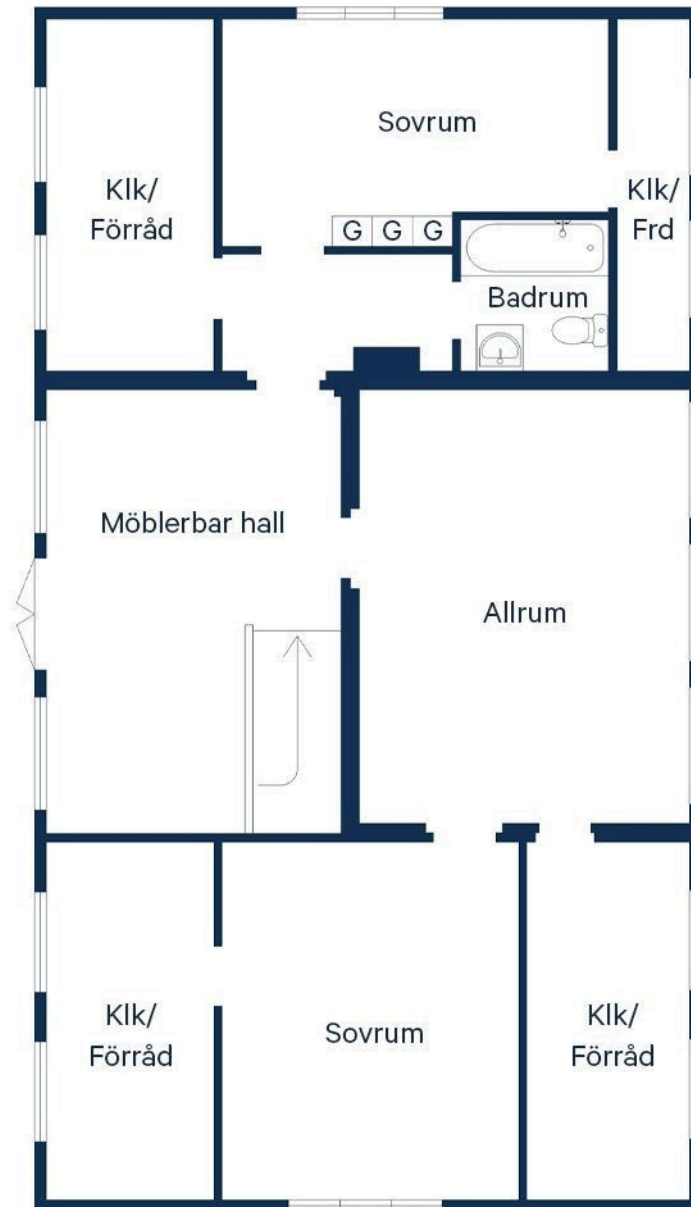
Entréplan



LUDVIG  CO

Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan



LUDVIG  CO

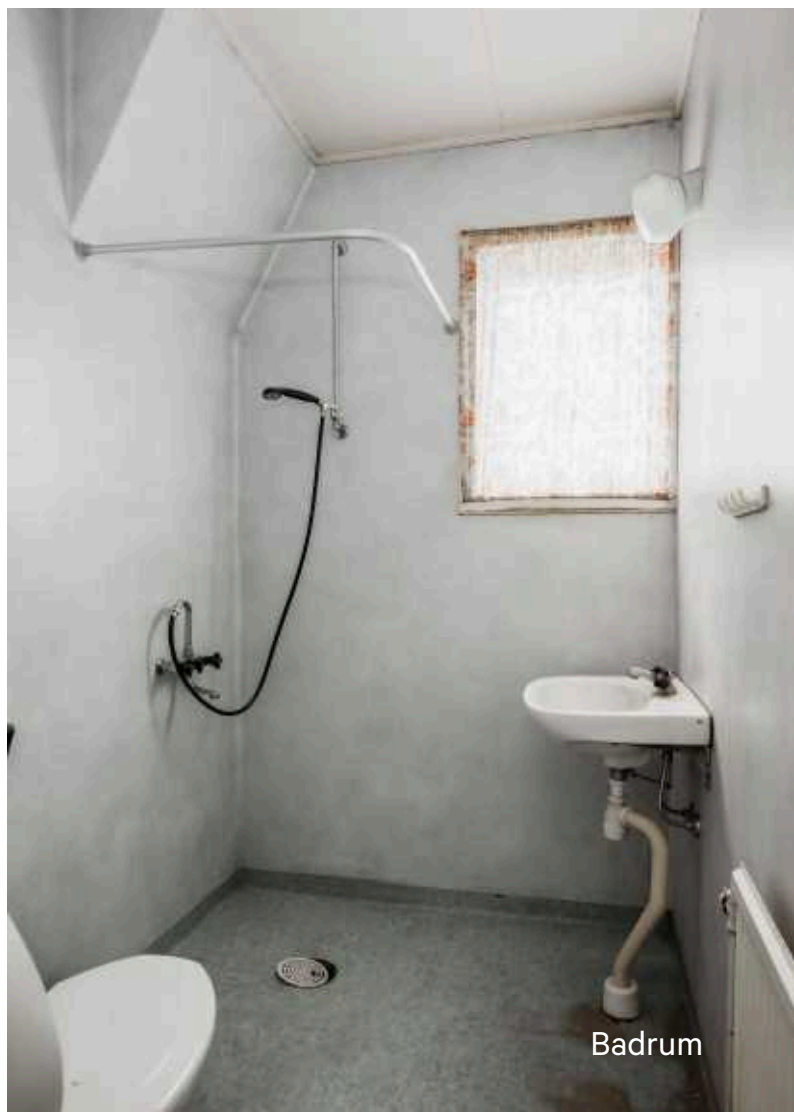
Viss avvikelse kan förekomma



Lilla bostadshuset



Hall



Badrum



Kök



Vardagsrum



Sovrum

Entréplan



LUDVIG  CO

Viss avvikelse kan förekomma



Magasin



Magasin/garage



Maskinhall



Oljeförråd



Ladugård



Ladugård



Stall



Lada/maskinhall



Lada/maskinhall



Lada/Spannmålstork



Vagnslider/verkstad



Verkstad

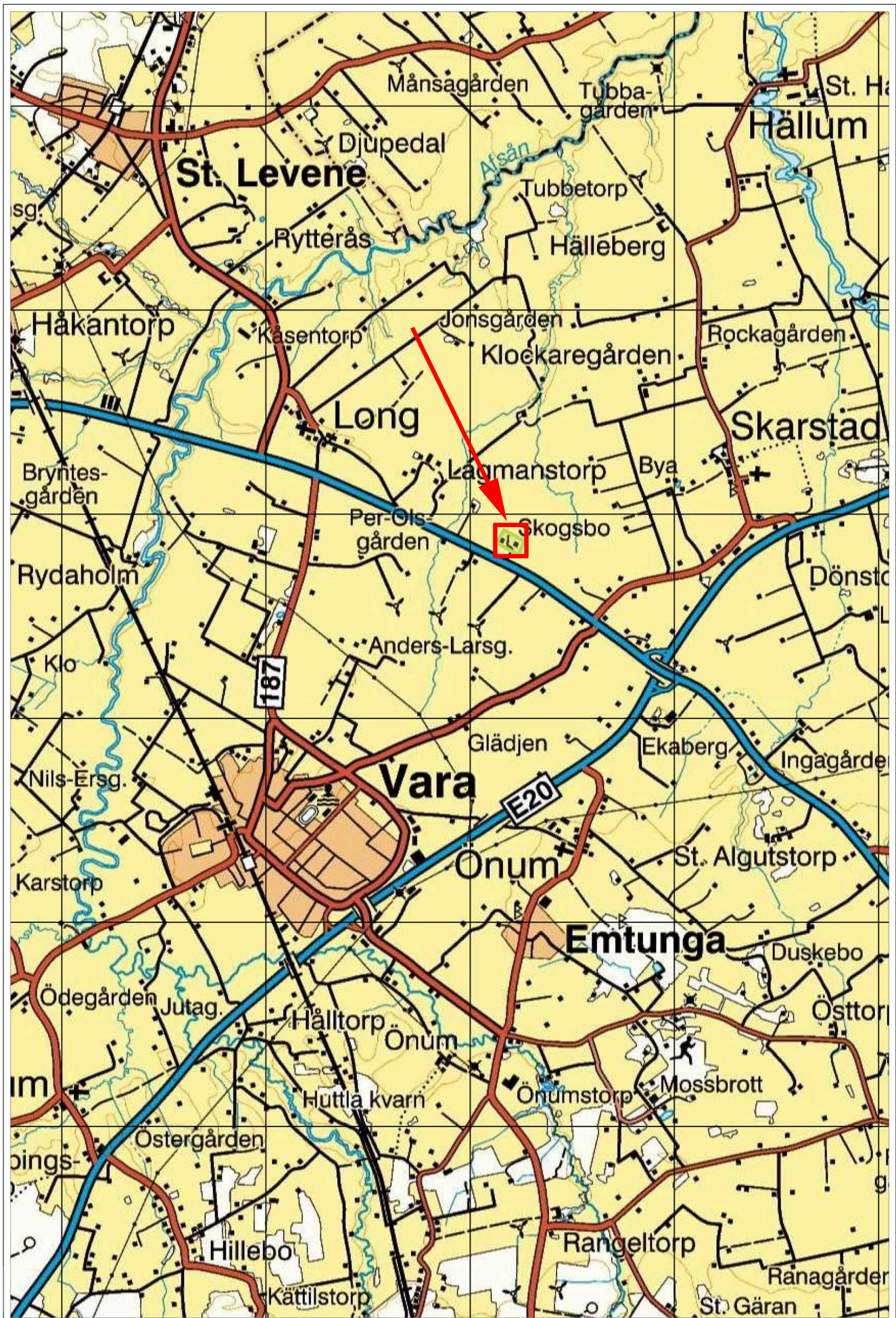


Vagnslider/verkstad











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, 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)
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.