

# Norra Kedum Gullvivan 9 | Norra Kedum

---



Magnusson®  
Fastighetsmäkləri

# Välkommen till Norra Kedum Gullvinan 9, ett trivsamt hem med Vänern runt hörnet

---

Drömmer du om ett lugnt boende där naturen, öppna landskap och närheten till Vänern sätter guldkant på vardagen? Då har du hittat rätt. På Norra Kedum Gullvinan 9 erbjuds ett välskött och hemtrevligt hus i en rofylld miljö, perfekt både som permanentbostad och fritidshus.

Fastigheten omges av öppna åkrar, grönskande trädgård och vackra vyer mot Kinnevik. Invändigt är huset ett ljust, välkomnande och trivsamt hem med en genomtänkt planlösning. Här finns ett rymligt vardagsrum med braskamin, ett charmigt kök med utgång till utedrummet, två sovrum, ett uppdaterat badrum samt en fristående gäststuga med tillhörande förråd.

Den generösa trädgården erbjuder gott om plats för både avkoppling, odling och lek. Från altanen njuter du av utsikten över det öppna landskapet, samtidigt som närheten till Vänern gör det enkelt att ta ett kvällsdopp eller ge sig ut med båten.

Här bor du i en idyllisk miljö där lugnet, naturen och närheten till vattnet skapar en livskvalitet som är svår att hitta. Ett hem att trivas i året om.

## NORRA KEDUM GULLVIVAN 9 | NORRA KEDUM

OBJEKTSTYP: FRITIDSHUS

ANTAL RUM: 3

BOAREA: 68, BIAREA: 5

PRIS: KR



Kirsii Tarkki

FASTIGHETSMÄKLARE

0705-25 24 63

KIRSI@MAGNUSSONMAKLERI.SE









# Bostadsfakta

## OBJEKTSTYP:

1-plansvilla

## BYGGNADSÅR:

1974

## GRUNDLÄGGNING:

Krypgrund

## STOMME:

Trä

## FASAD:

Trä

## FÖNSTER:

2

## TAK:

Betongpannor från 2019.

## UPPVÄRMNING:

Direkt El / samt värmepump och öppenspis

## PANTBREV:

180 000 kr

## ÖVRIGT BYGGNAD:

2026 Besiktning av Räddningstjänsten.

2024 sotning.

## ÖVRIGA BYGGNADER:

Garage och gästhus med förråd.

## VATTEN:

Kommunalt vatten året om. Enskilt avlopp

## BOAREA:

68 kvm

## BIAREA:

5 kvm

## TOMTAREAL:

1016 kvm

## TOMT:

Friköpt

## ÖVRIGT TOMT:

Inglasad uterum kopplat ut till altan.

## TAXERINGSKOD:

220, Småhusenhet, bebyggd

## TAXERINGSVÄRDE:

852 000 kr

## OMRÅDET ALLMÄNT:

Norra Kedum Gullvivan är ett naturskönt, lugnt fritids- och bostadsområde beläget i Lidköpings kommun, bara en kort bilresa från centralorten och i närheten av Vänern.

Det är en perfekt plats för naturälskare, men det finns några viktiga detaljer att känna till:

-Området ligger i Norra Kedums distrikt, vilket är känt för sitt vackra landskap och närhet till Vänerns vatten. Det är ett klassiskt område för avkoppling, och flera fastigheter här har tomtlägen där man kan skymta vattnet.

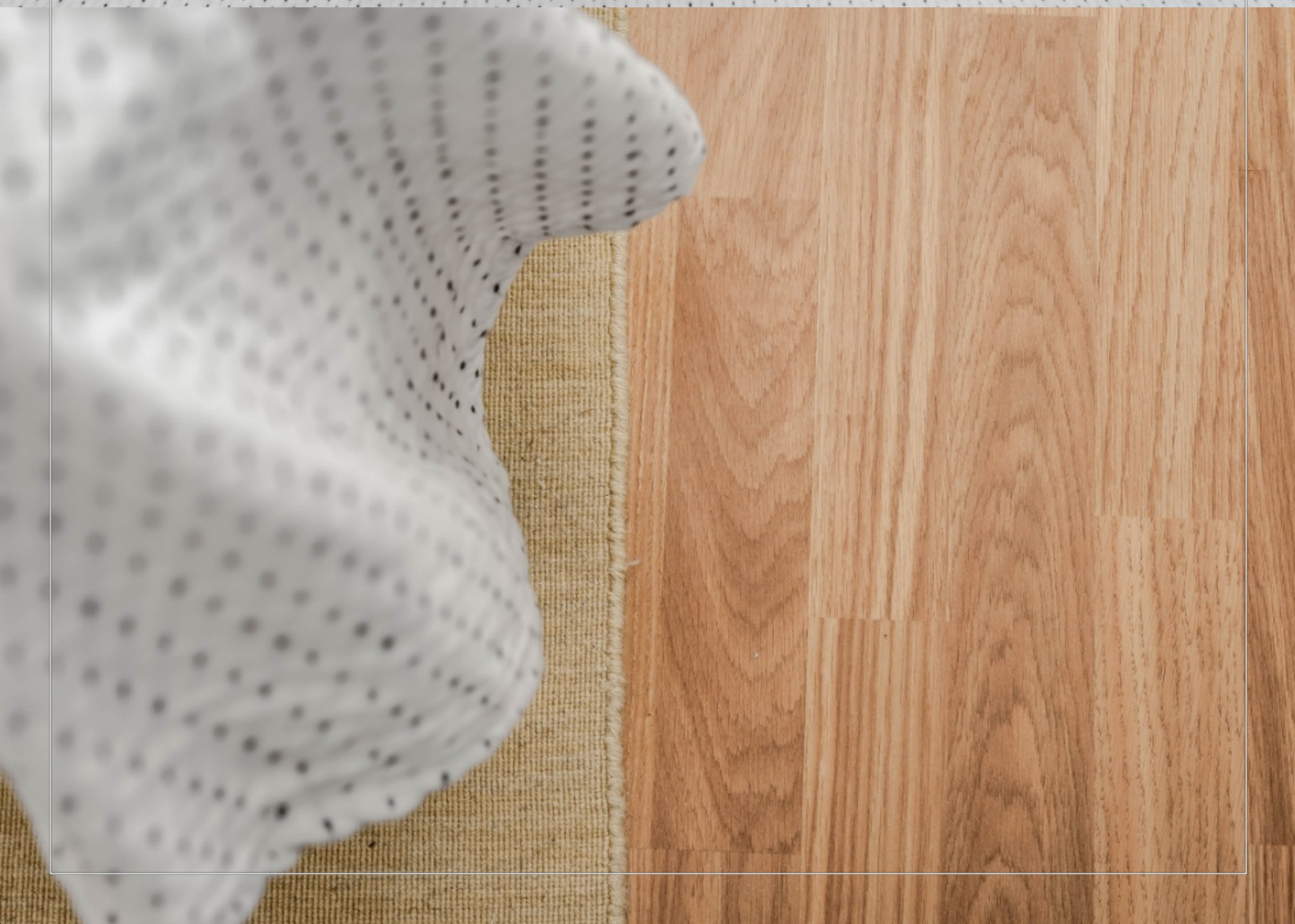
-Delar av det omgivande landskapet, särskilt nära Norra Kedum kyrka, är bedömt som kulturhistoriskt värdefullt.

-I närområdet (som längs den lokala turistvägen i Kedumsvik) finns ett varierat utbud med gårdsbutiker, caféer, museer och naturreservat.















# Interiör

---

## EntréHall

Redan i hallen möts du av en ljus och välkomnande atmosfär. Praktiskt laminatgolv som imiterar klinker vid entrén gör vardagen enkel, medan den ljusa färgsättningen och det fina ljusinsläppet från entrédörren bidrar till en luftig känsla. Här finns plats för både avhängning och förvaring, vilket ger en funktionell och välkomnande entré till hemmet.

## Sovrum 1

Rymligt och harmoniskt sovrumsrum med entré direkt från hallen. Rummet erbjuder gott om plats för en dubbelsäng med tillhörande sängbord samt kompletterande möblering efter behov. Ett trivsamt sovrumsrum med fint ljusinsläpp och goda möbleringsmöjligheter.

## Sovrum 2

Ett trivsamt och lättmöblerat sovrumsrum med garderober som nås från köket. Fönstret släpper in ett fint dagsljus och rummet passar utmärkt som barnrum, gästrum eller arbetsrum. Ett flexibelt utrymme som enkelt kan anpassas efter dina behov.

## Vardagsrum Matsal

Rymligt och inbjudande vardagsrum med entré från hallen och en öppen passage vidare till köket, vilket skapar ett fint flöde mellan hemmets sociala ytor. Här finns gott om plats för både en generös matgrupp och en trivsam soffhörna. Den murade braskaminen blir en naturlig samlingspunkt och bidrar med både värme och hög mysfaktor under årets kallare månader. Från de stora fönstren erbjuds ett vackert ljusinsläpp och en rogivande utsikt över den öppna trädgården och det omgivande landskapet. För extra komfort finns även en installerad luftvärmepump.

## Kök

Ett ljust och hemtrevligt kök där charm och funktion möts. Den trivsamma matplatsen vid fönstret bjuder på ett fint ljusinsläpp och utsikt över trädgården. Köket har gott om förvaring och arbetsytor och är utrustat med kylfrys, spis med ugn och spisfläkt. Från köket når du smidigt uterummet, vilket gör det enkelt att flytta måltiderna utomhus under årets varmare månader.

## Badrumtvättstuga

Ljust och funktionellt badrum med våtrumsmatta på golv och väggar. Under 2024 uppdaterades rummet med ny badrumsinredning, ny arbetsbänk samt en ny duschkabin, vilket ger ett fräscht och modernt intryck. Här finns wc, tvättställ med kommod och spegelskåp, duschkabin samt tvättmaskin. Praktisk arbetsyta och förvaringsskåp skapar goda möjligheter för både tvätt och vardagssysslor, medan fönster bidrar med fint dagsljus och god ventilation.

## Uterum

Ljust och trivsamt uterum med entré från köket. En perfekt plats att njuta av morgonkaffet eller en lugn stund. Från uterummet når du altanen och den grönskande trädgården.

## Gäststuga med förråd

På tomten finns en fristående gäststuga som passar utmärkt för övernattande gäster, tonåringen eller som ett eget hobbyrum. På baksidan finns även ett praktiskt förråd som erbjuder extra förvaringsmöjligheter.













## Driftskostnad

---

**HUSHÅLLSEL:**

14 000 kr

**VATTEN/AVLOPP:**

2 600 kr

**VÄG/SAMFÄLLIGHETSAVGIFT:**

250 kr

**RENHÅLLNING:**

3 200 kr

**FÖRSÄKRING:**

3 500 kr

**\*ÖVRIGT:**

35 000 kr

**TOTALT:**

58 550 kr, utöver detta tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 6 390 kr

\*Kostnaden är per år under 5 års tid (2027-2031), installation av ny VA-ledningar i hela området som gynnar fastighetsägarna långsiktigt. Information enligt VA-Projektledaren på Marbogårdens samfällighetsförening.

## Energideklaration

---

**ENERGIDEKLARATION:**

Utförd den 2023-06-22

**ENERGIPRESTANDA PRIMÄRENERGITAL:**

156 kWh/kvm och år

**ENERGIFÖRBRUKNING A-TEMP:**

115 kWh/kvm och år

**ENERGIKLASS:**

E

















# Planritning

## VÅNINGSPLAN



Planskissen är ej skalendig. Avvikelser kan förekomma.















# Bostadsfakta

---

**OBJEKTSTYP:**

1-plansvilla

**BYGGNADSÅR:**

1974

**GRUNDLÄGGNING:**

Krypgrund

**STOMME:**

Trä

**FASAD:**

Trä

**FÖNSTER:**

2

**TAK:**

Betongpannor från 2019.

**UPPVÄRMNING:**

Direkt El / samt värmepump och öppenspis

**VATTEN:**

Kommunalt vatten året om. Enskilt avlopp

**BOAREA:**

68 kvm

**BIAREA:**

5 kvm

**TOMTAREAL:**

1016 kvm

**TOMT:**

Friköpt

**TRÄDGÅRD:**

Inglasad uterum kopplat ut till altan.

**TAXERINGSKOD:**

220, Småhusenhet, bebyggd

**TAXERINGSVÄRDE:**

852 000 kr

**PANTBREV:**

180 000 kr

**SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER:**

Gemensamhetsanläggning: Lidköping kedum ga:2  
ändamål: Vägar

Gemensamhetsanläggning: Lidköping kedum ga:4  
ändamål: Vägar, Avloppsanläggning, Grönområden,  
Garage och/eller parkering, Kvartersanläggning, Bad  
och/eller båtanläggning

Gemensamhetsanläggning: Lidköping kedum ga:7  
ändamål: Vattenförsörjning

Fastigheten är en del av Marbogårdens  
samfällighetsförening, en uppskattad sjönära  
samfällighet med 65 fastigheter där gemenskap och  
natur står i fokus. Här finns gemensamma vägar,  
allmänningar, skog, småbåtshamn, badplats och en  
sjönära föreningsstuga.

Gemensamma båthamnen har ca 40båtplatser och alla  
som har fastighet inom föreningen har förtur till en  
båtplats som kostar ca 1000kr om året.

Gemensamma torpet med grillplats ligger med utsikt  
över Vänern, brukar föreningens medlemmar samlas för  
den traditionella midsommarfirandet, sommarfest och  
föreningsmöten. Föreningens medlemmar får även  
nyttja torpet för egna tillställningar.  
Finns en badplats med sandstrand ca 500m norr om  
föreningens stuga, lätt att ta sig till fots eller med cykel.

**VIKTIG INFORMATION:**

Medlemmar arbetar 3dagar á 4timmar/dag idéellt inom  
föreningen. Dock finns möjlighet att friköpa sig från  
arbetet, mot en kostnad av 100kr/timme som resulterar i  
totalt 1200kr/år om man ej deltar.

Föreningen har påbörjat ett arbete år 2023 med att byta  
ut VA-ledningar i hela området och tanken är att hela  
föreningens VA-nät kommer att bytas ut etappvis.  
Föreningen fakturerar fastighetsägarna 35.000kr/år  
fram till år 2031.  
(Säljaren har betalat avgiften för 2026, innebär att för  
köparna tillkommer kostnaden under 5år framåt, 2027-  
2031).

Totala kostnaden/fastighet är beräknad idag till ca  
260.000kr, varav 95.000kr är redan betalt hittills år 2026.

**ÖVRIGT BYGGNAD:**

2026 Besiktning av Räddningstjänsten.  
2024 sotning.

**ÖVRIGA BYGGNADER:**

Garage och gästhus med förråd.

**OMRÅDE ALLMÄNT:**

Norra Kedum Gullvivan är ett naturskönt, lugnt fritids-  
och bostadsområde beläget i Lidköpings kommun, bara  
en kort bilresa från centralorten och i närheten av  
Vänern.

Det är en perfekt plats för naturälskare, men det finns  
några viktiga detaljer att känna till:  
-Området ligger i Norra Kedums distrikt, vilket är känt för  
sitt vackra landskap och närhet till Vänerns vatten. Det  
är ett klassiskt område för avkoppling, och flera  
fastigheter här har tomtlägen där man kan skymta  
vattnet.

-Delar av det omgivande landskapet, särskilt nära Norra  
Kedum kyrka, är bedömt som kulturhistoriskt värdefullt.

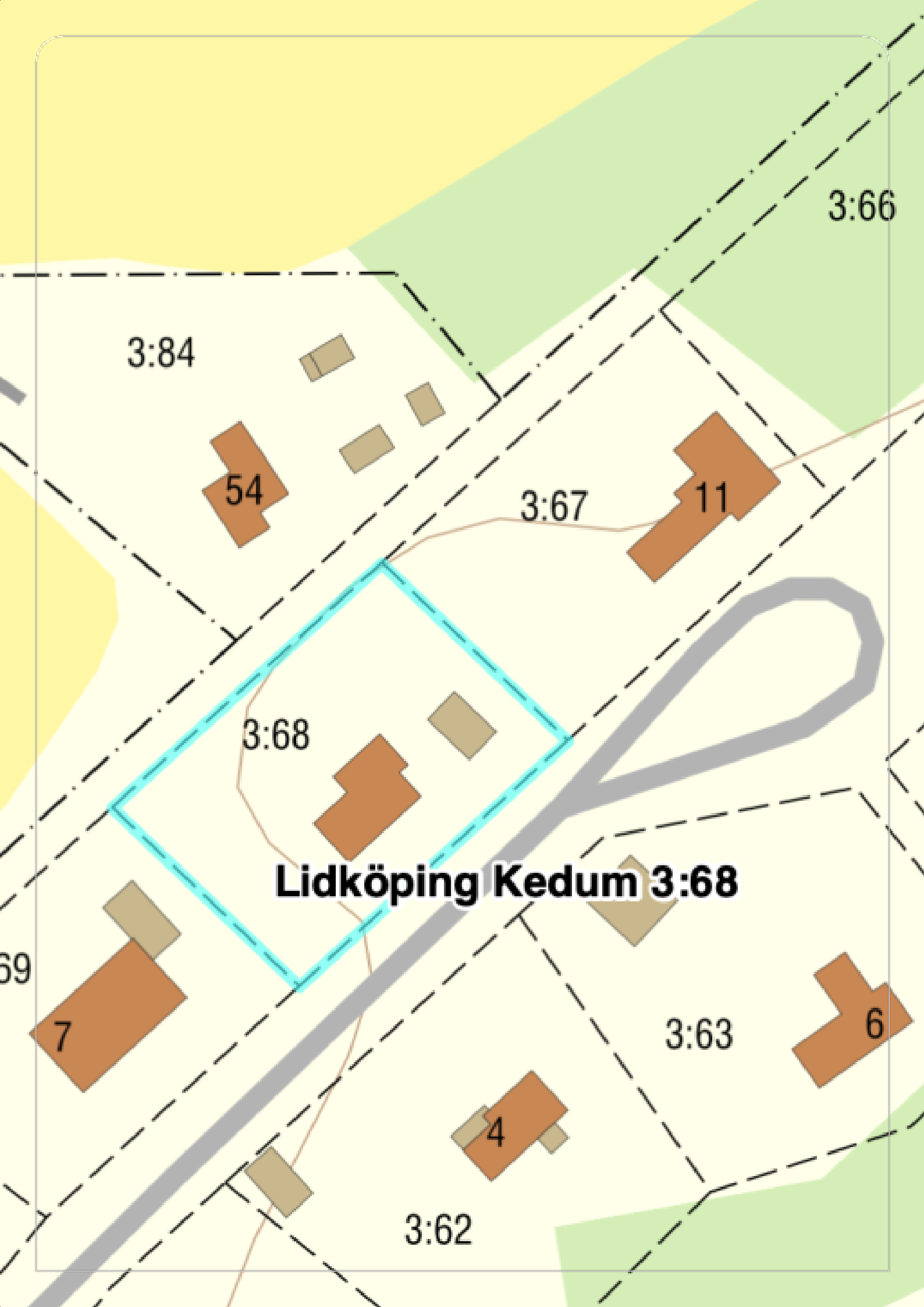
-I närområdet (som längs den lokala turistvägen i  
Kedumsvik) finns ett varierat utbud med gårdsbutiker,  
caféer, museer och naturreservat.

**NÄRSERVICE:**

Gårdsbutik Kedumsvik.  
Större matbutiker i Lidköping eller Grästorp.

**KOMMUNIKATION:**

Lidköping ca 20km via väg 44 och Norra Kedum.  
Grästorp ca 25km via väg 44.  
Skara ca 40km via väg 49 och Norra Kedum.  
Trollhättan ca 50km via E45 och väg 44.























MAGNUSSONMAKLERI.SE

# Underhand — Försäljningar under full diskretion

---



INSTAGRAM | @MAGNUSSONMAKLERI



# En transparent affär med rak kommunikation är en förutsättning för nöjda kunder.

Därför uppskattar vi om du som spekulant tar del av nedanstående information.

## MÄKLAREN S FASTIGHETSPROJEKT

Mäklaren ska ta till vara på både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren också bli betalda uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvaret för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar endast g. fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständigt registrering. Likad är även för att vara medlem i Svensk Fastighetsförmedling. Samtliga mäklare som arbetar på Magnusson Fastighetsmäklari är medlemmar i Fastighetsmäklarinspektionen och följer Fastighetsförmedlarnas etik och omdömenämnda rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av i denna information även med orden "ägarbefall", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet uppbädd med bostadsrätt.

## BOANDE

Uppgiften om boende kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boende kan avvika från den verkliga boende, beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ovan nämnda mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller bostaden hos Fastighetsmäklari genomför ingen egen uppskattning av boende och garanterar inte att uppgiften om areal stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boende storlek, som ett led i undersökningsplikten.

## PLANRITNING

Planritningen är ej skalerad. Den kan även vara felaktig.

## BOENDEKOSTNADSKALKYLL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

## HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

Uttörlig information om vår personuppgiftsbehandling hittar du i vår personuppgiftsbehandling i vår privacy policy på [www.magnussonmaki.se/privacy](https://www.magnussonmaki.se/privacy). I samband med undersökande av överlämnade efterfrågor vi samtycker till att publicera fotografier, adress samt i utvalda avseende det förmedlade objektet på Huset och att i rättshandlingar använda information i marknadsföringsändamål. Vi behandlar spelutgåvans namn och kontaktuppgifter för att kunna informera om våra tjänster och förmedla bostäder. Magnusson Fastighetsmäklari behandlar personuppgifter och annan inlämnad information för att kunna uppfylla sina åtaganden och skyldigheter i enlighet med antal och gällande lagstiftning.

Därtöver kan Magnusson Fastighetsmäklari behandla personuppgifter om det är i vårt berättigade intresse eller om du har samtyckt om tyda till behandlingen. Uppgifterna kommer inte att bevaras längre än nödvändigt. Samtliga personuppgifter kommer att behandlas inom EU/EEA och vi säljer aldrig personuppgifter för kommersiella syften. Personuppgifter kan komma att överlämnas till säljare () för att bedöma budgivning och spelkontroller. Huset, Mäklarsamtal och våra tjänster erbjuder (såsom exempelvis Huset och Huset). Vi kan komma att överlämna personuppgifter till myndigheter i vissa fall. Vi säkerställer att du som registrerad kan utöva samtliga rättigheter enligt gällande dataskyddslagstiftning. En utförlig beskrivning av dina rättigheter finner du i vår privacy policy. Huset, Mäklarsamtal och Huset eller frågor gällande detta att kontakta oss på [privacy@magnussonmaki.se](mailto:privacy@magnussonmaki.se).

## FÖRENINGAR, AKTA OCH GÅVA

En bostadsrättsförening är antingen privatbostadsförening (äkt) eller ett allmän bostadsförening. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsförening ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetsavtalet. Detta verksamhetsavtal innebär att verksamheten till minst 60% består av att till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad bostadsrättsförening. Denna beskrivning sker med ledning av

huvudsaken för bostäder (bostadsrättsförening) och bostäder (bostadsrättsförening) bostadsrättsförening.

Uppfylla verksamhetsavtalet är föreningen därefter (det vill säga privatbostadsförening). En verksamhetsavtal inte uppfyllt är bostadsrättsförening. Om en bostadsrättsförening betraktas som allmän eller allmän betydelse för både köpare och säljare, eftersom bostadsrättsförening är sig själv så är intressen som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppgifter med skatten medges eller inte, är exempel på sådana sådana. Vi kan intressen av en bostadsrätt i en allmän förening i vissa fall betraktas för så kallad bostadsförening. För mer information, vänligen kontakta skatteriset på telefon 070-567 567 eller på [www.skatteverket.se](mailto:www.skatteverket.se).

## BUDSTÄRT, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommer från till det pris, som bostaden ska annonseras för, tillkomma. Det ligger således utöver från namnet för mäklarens stödning som inom namnet för vad säljaren är villig att acceptera som ett försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstärten är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstärten understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används.

Allt bud, även bud under angivna förbudstärten, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningerna med budgivningens namn, kontaktuppgifter och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Läs när bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Magnusson Fastighetsmäklari tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frågar detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivningens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer kommer till säljaren och köparen.

För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Magnusson Fastighetsmäklari gäller att säljaren har full försäljningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande i säljarens bestämmer om och till vilken bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljarens intresse är att sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett lofte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsförelsen är inte lika intressant som att köpa bostaden. Från till kontrakt skrivs på om bud inkomma och du kan skyldighet ändå att framtida dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljarens försäljningsrätt anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köparen och säljaren att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undvika den osäkerhet som uppstår innan kontraktet är skrivet och bindande antal haringgått.

## ANSVAR VID ÖVERLÄMNING AV BOSTADS RÄTT

Utgångspunkten är att bostadsrättsföreningens medlemmar medlemsansvarar mellan parterna och inte heller ansvarar för vad köparen har för att förstå sig på köpet med hjälp till bostadsrättsförening, pris, skatt och om ändring. Därtöver gäller även att bostadsrättsföreningens medlemmar i det allmänna befinns sig i på köpet tidigare om annat inte avtals. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen. En av motiverande regler i jordbalken är att bostadsrätt.

## KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Informationen i objektbeskrivningen är grundad på uppgifter från säljaren och den aktuella föreningen. Uppgifter från säljaren kontrolleras av mäklaren endast om oredovisat givet ger anledning till detta. Som köpare av en bostadsrätt har du en långtgående undersökningsplikt. Underlättar du att undersöka bostaden har du i regel mycket små möjligheter att i efterhand påstå att du har blivit lurad eller försenat med tanken på bostaden, pris och skatt.

Magnusson®  
Fastighetsmäkləri

[WWW.MAGNUSSONMAKLERI.SE](http://WWW.MAGNUSSONMAKLERI.SE)