

Ängslunds gård, 9 ha

AVESTA BJÖRKARSBO 8:2



LUDVIG  CO

Ängslunds gård, 9 ha

AVESTA BJÖRKARSBO 8:2



Lantbruksfastighet med stor och rymlig gård för allehanda verksamhet strax utanför Avesta. Fastigheten omfattar 9 ha varav 7 ha jordbruksmark och ett brukningscentrum med stort bostadshus och ekonomibyggnader. Gården har haft ekologisk produktion med nötdjur men passar även dig som gillar odling, hästar eller som ser andra möjligheter med fastigheten. Potential för att skapa det perfekta lantboendet i en lugn och stillsam miljö. Välkomna på visning!
Utgångspris: 3 195 000 SEK



Erika Hellstrand
Fastighetsmäklare

023-939 48
erika.hellstrand@ludvigfast.se



Falun
Svärdsjögatan 8
023-939 10

LUDVIG & CO



**Fastigheten omfattar
9 ha med ca 7 ha
jordbruksmark**

**Stora
ekonomibyggnader**

Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Ängslunds gård

I södra Dalarna ligger denna lilla lantbruksfastighet och väntar på dig som drömmer om ett liv i den lugna landsbygden där dina intressen för djur eller odling kan blomma ut. På denna gårds finns det mycket plats för både familj och djur. Med ett stort bostadshus, en gemytlig grön trädgård, gårdsplan med god plats för allehanda verksamhet och inägorna direkt inpå gårdens brukningscentrum är denna plats perfekt för er som behöver större utrymme. Fastighetens senaste ägare har haft ekologisk produktion med nötdjur på gården och ekonomibyggnaderna är i dagsläget anpassade för lösdrift med direkt anslutning till betesmarken. Men det finns potential för att omforma gården för önskat ändamål. Börja odla i liten eller stor omfattning, släpp ut fåren på bete eller låt det bli en hästgård. En så här stor gård vill fyllas med liv!

Ängslund ligger fem minuter från Karlbo där närmaste förskola, grundskola för F - åk 6 samt mack och pizzerior m.m. finns. Avesta centrum med övriga serviceinrättningar och tåg- och busstation ligger knappt 8 km bort.

Mangårdsbyggnaden

1 1/2-planshus med byggår 1930 enligt taxerad uppgift och tillbyggandsår ca 1990.

Stomme: timmer i den ursprungliga delen och lösvirke i tillbyggnaden.

Grund: äldre delen står på en torpargrund och den tillbyggda delen har gjuten platta på mark med golvvärme.

Fasad: stående träpanel med lockbrädor.

Yttertak: aluminiumplåt. Tilläggsisolerat ca 2013.

Fönster: kopplade tvåglas

Boyta: 170 kvm enligt taxerad uppgift, med 12 kvm biarea. Köparen bör på egen hand kontrollmäta boarean om detta är av relevans för köpet.

Uppvärmning: vattenburet värmesystem med vedpanna från 2013, två ackumulatortankar, elpatron finns. Fungerande kamin med insats finns på nedre planet. På övervåningen sitter inga radiatorer men det är förberett för att dra upp det vattenburna systemet även på övervåningen. Vatten: enskilt vatten från egen brunn. Gemensamt med det lilla huset. Även Björkarsbo 8:4 tar vatten från denna vattentäkt enligt servitut.

Avlopp: enskilt avlopp. Trekammarbrunn med markbädd, gemensam slambrunn och anläggning för båda husen (anläggningsår 1990).

Ventilation: frånluftssystem installerat ca 2013.

Fiber: finns.

Byggnaden är överlåtelsebesiktad och protokoll finns att ta del av på hemsidan.

På nedre planet ligger ett stort lantligt kök med utgång till ett stort inglasat uterum. Två rum, badrum med badkar, toalett och handfat samt grovingång till pannrum och tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare.

Övre planet rymmer en möblerbar hall och två sovrum, kattvindar med goda

förvaringsmöjligheter och en toalett med handfat. Kaminen som står i hallen är ej i bruk.

Ytskiktsrenoveringar är utförda omkring 2013 och kök och badrum renoverades ca 1990.

Lillstugan

Gårdens äldsta hus är ett torp med ursprung från mitten av 1800-talet i 1 1/2-plan med

timmerstomme på torpargrund. Byggnaden har renoverats i omgångar med viss

ytskiktsrenovering invändigt, byte av plåttak 1990 samt fönster 2011. Påbörjad tilläggsisolering och fasadrenovering. Behov av renoveringsåtgärder kvarstår.

Boyta: 56 kvm enligt taxerad uppgift. Köparen bör på egen hand kontrollmäta boarean om detta är av relevans för köpet.

Uppvärmning: luftvärmepump samt eldstad i köket. Oljeelement i farstun.



Vatten: gemensamt med mangårdsbyggnaden.
Avlopp: gemensamt med mangårdsbyggnaden.
Fiber: finns.
Det finns ett äldre besiktningsprotokoll för byggnaden att ta del av på hemsidan.

Ekonomibyggnader

Det finns ett flertal stora ekonomibyggnadslängor för lantbruk på gården. Den gamla ladugården är byggd med murad stomme och gjutet golv. Gammal inredning för uppbounda djur med fodergång i mitten. Överbyggnad av höskulle i träkonstruktion och brädväggar. Fungerande elevators finns. Vidbyggt lösdrift med gjutet golv och direkt anslutning ut mot betesmarken (byggår 1994). Brädväggar och plåttak (nytt 1994) på hela byggnadslängan. Det finns el och kallvatten indraget till mjölkkrummet, varmvattenberedare ur funktion. Uppmätt försäkrad byggnadsyta är 378 kvm.

Stall och vedbod

Stallbyggnad med vedbod är byggda i trä med träspånskivor och brädväggar samt plåttak. Inredd med två hästboxar. Här finns el indraget men inte vatten. Vidbyggt garage med öppen sida för maskinuppställning. Uppmätt försäkrad byggnadsyta är 111 kvm.

Verkstad.

Välbevarad byggnadslänga som rymmer tre utrymmen för verkstad, garage eller förråd. Gjutet golv och brädväggar. Plåttak. Övre planet har tidigare varit ett magasin. Det står en kvarn kvar i magasin delen. På baksidan är en lösdrift med plåttak uppförd. Uppmätt försäkrad byggnadsyta är 137 kvm.

Maskingarage

Stort gapskjul på plintar med brädväggar och plåttak. Plats för flera större lantbruksmaskiner. Uppmätt försäkrad yta är 239 kvm.

Attefallshus

Uppfördes 2017 och rymmer ett rum om 22 kvm. Lämpligt som kontor eller gästrum. Det finns el och internet indraget och den är inredd invändigt. Plåttak och träspånskivor som fasad. Vidbyggt tak för husvagnsparkering intill.

Arealuppgifter

Total areal enligt fastighetsregister: 9,168 ha

Inägomark

Jordbruksmarken omfattar ca 7 ha. Den bidragsgrundande blockarealen uppgår till 6,2 ha, se block 3A, 2A och 14A på blockkarta. Normal produktionsförmåga för området och tillfredställande dränerad eller självdränerad enligt taxerad uppgift.

Forn- och kulturlämning

Det finns inga fornminnen eller andra kulturhistoriska lämningar registrerade på fastigheten vid kontrolltillfället.
(Källa: RAÄ Fornsök, www.raa.se/hitta-information/fornsok)

Naturvärden

Inga nyckelbiotoper eller områden med höga naturvärden har registrerats av Skogsstyrelsen på fastigheten.
(Källa: www.skogsstyrelsen.se/skogensparlor)

Fiske

Fisket i området ingår inte i något fiskevårdsområde. Fastigheten har andel i fiskesamfälligheterna Björkarsbo FS:5 (6,7476 %) och Tjärna FS:8 (2,6782%) avseende oskiftat fiskevatten i Tjärnsjön.

Energideklaration

Energideklaration är utförd.

Stora bostadshuset
Energiprestanda: 118 kWh/m²/år
Energiklass: D
Besiktningssman: Anders Tottmar, OBM-Gruppen

Lilla huset
Energiprestanda: 245 kWh/m²/år
Energiklass: G
Besiktningssman: Anders Tottmar, OBM-Gruppen

Driftskostnader

Försäkring: 15 233 kr, avsåg då både Björkarsbo 8:2 och skogsfastigheten Björkarsbo 8:5.
Elförbrukning: 22 382 kWh/år. 2023 var den totala elkostnaden 46 349 kr. Elförbrukning för 2023 avser två hushåll.
Sophämtning: 3 606 kr/år
Sotning: 1 274 kr/år
Slamtömning: 2321 kr/år
Vägavgifter: har varierat mellan ca 2800-7800 kr/år beroende på hur mycket underhållsåtgärder som utförts. Utdebitering har tidigare avsett både Björkarsbo 8:2 och skogsfastigheten Björkarsbo 8:5.
Fastighetsavgift: 9 765 kr.
Fiber: 1800 kr/år i föreningsavgift i vilket det ingår TV. Abonnemangskostnad för internet med

vald leverantör tillkommer.

Inteckningar

Det finns fem datapantbrev uttagna i fastigheten till ett totalt intecknat belopp om 2 953 000 SEK. Fastighets säljs fri från lån och pantbrev övergår till köparen vid tillträde.

Taxeringsvärde

Fastigheten har nyligen ombildats genom en lantmäteriförrättning. Taxeringsvärdet som presenteras nedan är beräknat utifrån stamfastighetens taxeringsvärde 2023 som fastslogs av Skatteverket innan fastighetsbildningen. Taxeringsvärdet kan komma att ändras vid en ny fastighetstaxering. Typkod: 120- lantbruksenhet bebyggd. Observera att typkoden kan komma att ändras vid ny fastighetstaxering.

Åkermark: 287 000 SEK
Ekonomibyggnad: 60 000 SEK
Småhusbyggnad på lantbruk: 1 556 000 SEK
Småhusmark på lantbruk: 275 000 SEK
Totalt beräknat taxeringsvärde: 2 178 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Nedanstående officialservitut belastar fastigheten:
Avloppsanläggning till förmån för Björkarsbo 4:2, lokaliserad norr om den härskande fastigheten.
Akt: 20-1984/136.1
Björkarsbo 8:4 har rätt till vattentäkt (akt: 2084-371.2) och utfartväg (akt: 2084-371.3) över fastigheten.
Det finns ett inskrivet avtalservitut gällande elledning och transformatorstation vilket belastar fastigheten (akt D2014-00396382:1.1).

Vägar och samfälligheter

Utöver fiskesamfälligheterna har fastigheten andel i ett flertal samfälligheter i Tjärna och Björkarsbo skifteslag gällande samfälld vägmärk m.m, vilka inte vidare utretts då de bedöms vara av ringa värde.

Städning

Ekonomibyggnaderna kommer vid tillträdet överlämnas i befintligt grovstädat skick. Den lösa egendom i form av redskap och verktyg m.m. som

på tillträdesdagen finns kvar på fastigheten övergår till köparen.

Fastighetsbeskrivning

Fastighetsmäklaren förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande.

Försäljningssätt

Utgångspris 3 195 000 SEK

Försäljning av fastigheten sker via anbud. Som intressent lämnar du in ett anbud skriftligt eller muntligt (gärna mail) innan anbudsdagen. Efter anbudsdagen redovisas anbuden för säljaren. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivarna. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

OBS! Ange "Avesta Björkarsbo 8:2" som referens.

Mail: erika.hellstrand@ludvigfast.se

Telefon: 023-939 48

Adress: Ludvig & Co , Erika Hellstrand,
Box 811, 791 29 Falun.

Betalningsvillkor

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

Besiktning och undersökningsplikt

Mangårdsbyggnaden är besiktad av Anticimex. Besiktningssprotokoll finns att ta del av på hemsida. Möjlighet till kostnadsfri genomgång med besiktningsman.

Det finns ett äldre besiktningssprotokoll för lillstugan på hemsidan. För denna ingår ingen genomgång. Köparen får om så önskar på egen bekostnad låta göra en egen besiktning.

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 konsult före köpet undersöka

fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig.

Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna gällande skogen.

Visning

Marken kan undersökas på egen hand, dock skall hänsyn visas till grannar, djur, ev pågående jakt och liknande. Fastigheten har en interaktiv Gårdskarta. Öppna länken i din mobila enhet så kan du klicka på kartbilden när du befinner dig i fält via GPS för att se fastighetensgränser.

Visning av husen presenteras på hemsidan alternativt kontakta mäklare eller mäklarassistent. Anmälan krävs.

Välkommen!

Tillträde

Enligt överenskommelse.



Mangårdsbyggnad



Kök



Vardagsrum



Kamin



Badrum

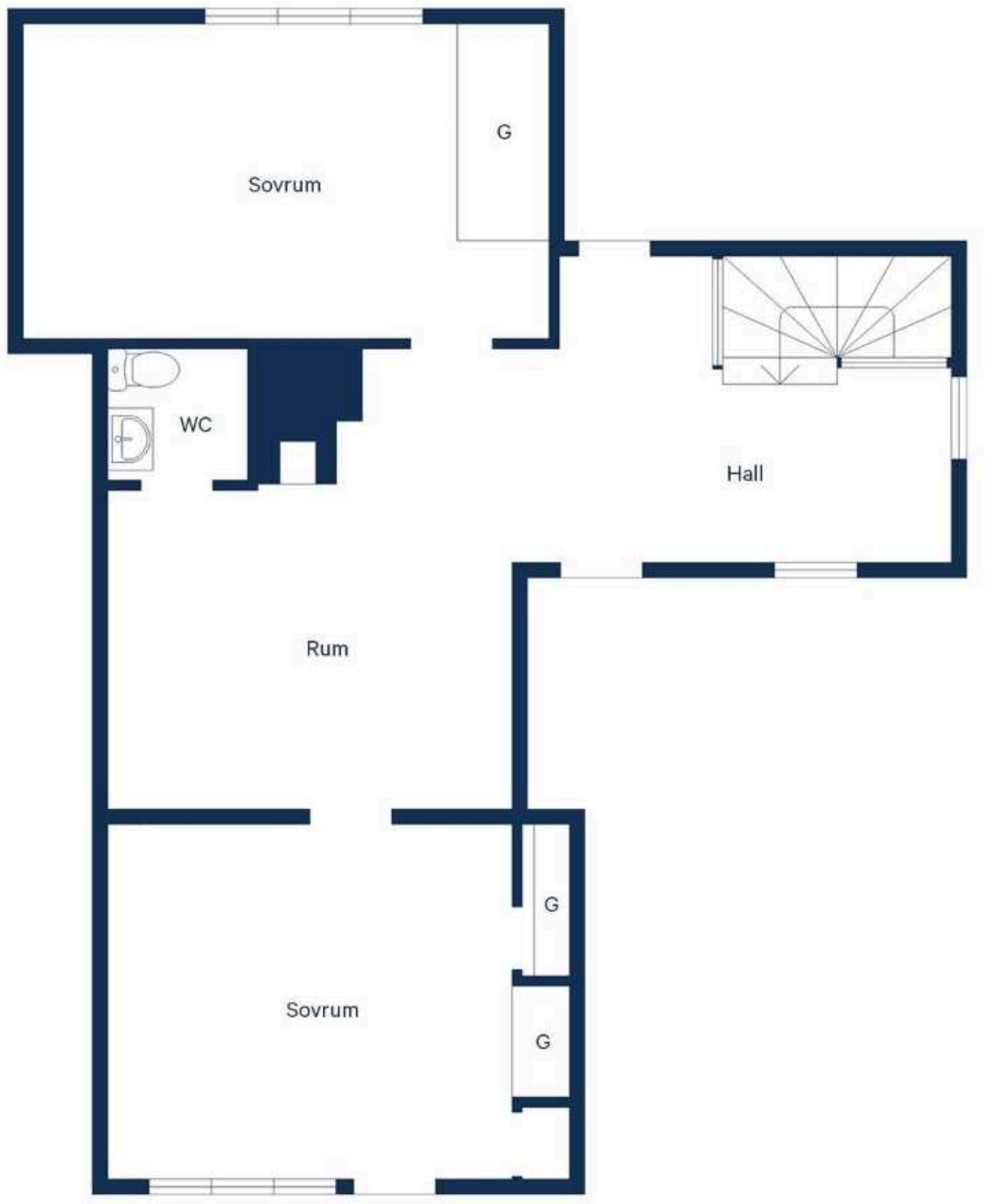
Entréplan



LUDVIG  CO

Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan



LUDVIG & CO

Viss avvikelse kan förekomma



Lillstugan



Kök i lillstugan







SKOGSKARTA

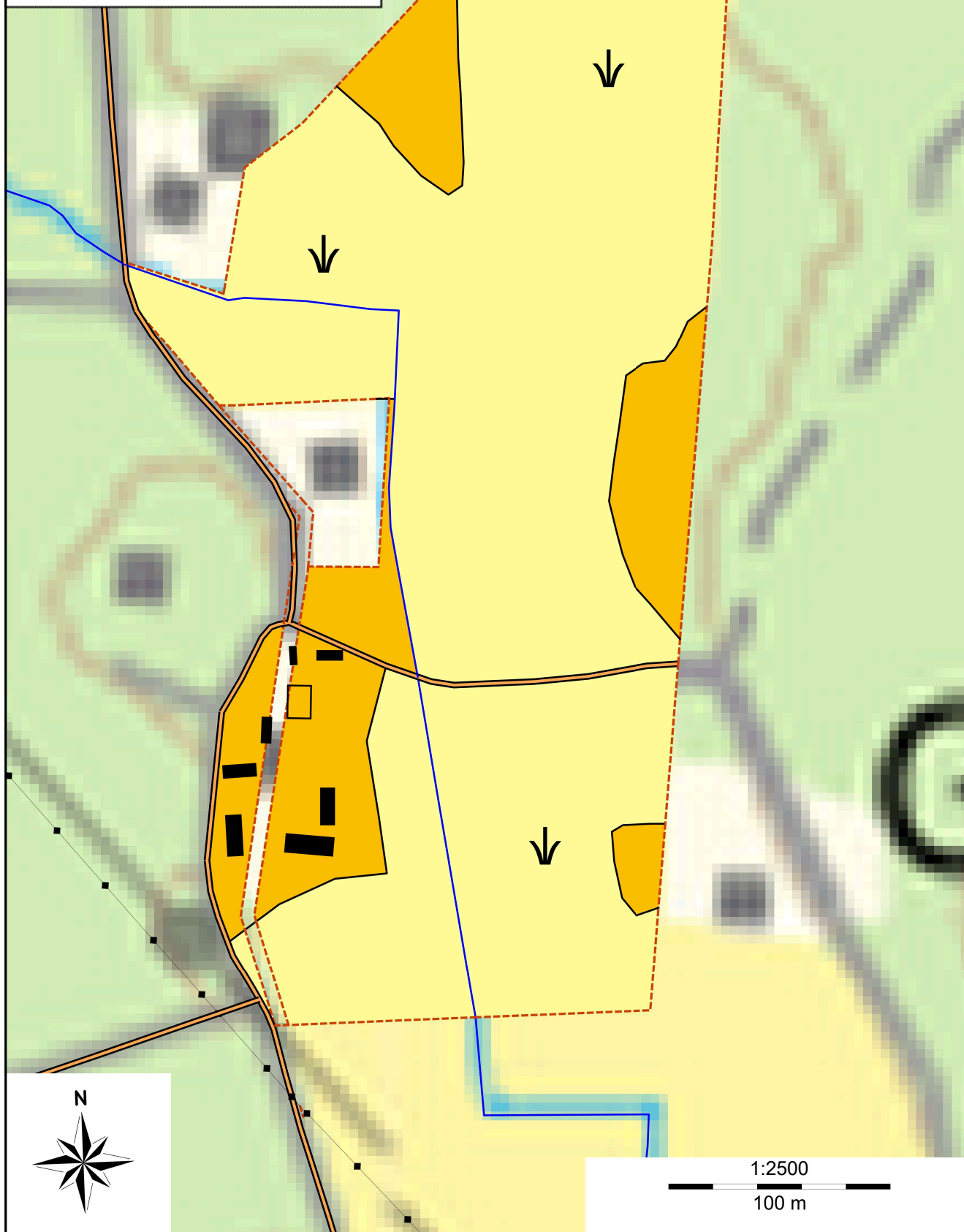
Plan
Församling
Kommun
Län
Planen avser
Planläggare
Utskriftsdatum

Björkarsbo 8:2
Folkärna
Avesta
Dalarnas län
2023 - 2032
Kjell Pettersson
2024-05-07

Huggningsklass



pcSKOG





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, anlåtande 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.