

Sekelskiftesdröm i Nilsby

KIL BJÖRUD 1:3



LUDVIG  CO



Sekelskiftesdröm i Nilsby

Inbäddad bland ekar och lönnar, med utsikt mot nedre Fryken.
Här finner du en gård om totalt 16 hektar mark varav ca 12 ha åkermark.
Gäststuga i gamla brygghuset.
Rymliga uthus med ladugård, loge och en bra jordkällare.
Därtill mycket gammalt fähus som idag används till höns hus.



Daniel Andersson
Fastighetsmäklare Skog och Lantbruk

054-177423
daniel.andersson@ludvigfast.se



Karlstad
Köpmannagatan 2
054-17 74 00

LUDVIG & CO



Åkermark	16 ha
Småhusmark lantbruk	0,1 ha
Total areal	16,1 ha
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	205 m ²
Biarea:	40 m ²
Fastighetsbeteckning:	KIL BJÖRUD 1:3
Adress:	Nilsby Mörbacken 1, 66591 Kil

" Fastigheten går ända ner till Fryken med drygt 300 meter strandlinje"

Beskrivning

Bostadshuset

Stort och rymligt bostadshus med en rejäl portion sekelskiftescharm.

Från punshverandan eller balkongen därovan kan ni njuta av utsikten över åkrarna ner mot Fryken. Huset är inrett med kök och badrum på båda planen.

Från verandan når man en entréhall där den vackra breda trappan leder upp till övervåningen.

Bottenvåningen rymmer vardagsrum med kakelugn, en större sal med kakelugn, matsal, kontor med vedspis, kök, groventré och badrum. Vackra originalgolv bevarade i alla rum utom köket där det är ett nyare trägolv. Spegeldörrar, stukaturer och takmålningar. Köket är förutom modernare köksmaskiner utrustat med en AGA vedspis och har även en öppen spis. Badrummet med duschhörn kombineras som tvättstuga.

Våning två med stor möblerbar hall, kök med kakelugn, två större sovrum med kakelugnar, ett litet sovrum inrett i tidigare kattvind, klädkammare och kattvind. Här finns även ett badrum med duschhörn.

År 1990-91 gjordes en tillbyggnad med nedervåningens badrum.

Samtidigt renoverades kök bottenvåning och ett kök installerades på övervåningen, installation av toalett övervåning, avloppsanläggning anlades och vattenbrunn borrades.

Huset är besiktigt, se bilaga.

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk

Byggnadsår: 1909

Senast Renoverad: 1990.

Taxeringsvärde: 1 075 000 SEK

Värdeår: 1947

Fastighetsskatt: 9 525 SEK

Boyta: 205 m².

Biarea: 40 m²

Areauppgifter enligt: Taxeringsinformationen

Antal rum: 8 rok, varav 4 sovrum.





Bjälklag: Trä
Fasad: Träfasad
Fönster: 2-glasfönster (enkelglas med innanfönster)
Grund: Torpargrund
Stomme: Trä
Takbeklädnad: Plåt

Vatten och avlopp

Vatten: Djupborrad brunn
Avlopp: Avloppsbrunn med infiltration

Uppvärmning

Direktel, Luft-luft vp, Kakelugnar, Braskamin, Vedspis

Ventilation

Typ: Självdrag

Skorsten

Regelbundet sotad och används.
Typ: Murad skorsten

TV/Internet

Fiberanslutning.

Energideklaration

Energiprestanda: 51 kWh/m²/år
Energiklass: C
Status: Energideklaration är utförd den 2023-06-21.
Besiktningsman: Göran Rönnerfjäll,
OBM i Karlstad

Ladugård och loge

En traditionell uthuslänga med murad ladugårdsdel samt vidbyggd loge och spannmålsmagasin.

I södra änden garagedel och förråd.

Sedan ladugårdsdelen som senast använts för att inhysa islandshästar.

Här är äldre nötinrede kvar samt några hästboxar. takhöjd ca 2,30 m.

Vidare en stor loge med trägolv och imponerande rymd. I byggnadens norra del är spannmålsmagasinet med tre våningar.

Byggnaden mäter ca 65 * 10 meter och är uppförd med tegel och träväggar.

Tegeltak som kompletterats med plåt.

Typ av byggnad: Ekonomibygnad
Byggnadsarea: 690 m².

Taxeringsvärde: 220 000 SEK



Gamla ladugården

Mycket gammal ladugårdsbyggnad uppförd med tegelväggar och tegeltak.

Idag används den som hönshus och vedbod.

Brygghus gäststuga

Gammalt brygghus som ställts i ordning som gäststuga.

Bottenplan med hall som även är en kombinerad bastu, innanför hallen en toalett.

Här finns vidare kök med enklare pentry och bakugn samt ett större rum med öppen spis.

Övervåning med tre sovrum.

Timrad stomme på grundläggning av sten.

Plåttak.

Avlopp anslutet till samma anläggning som stora bostadshuset.

Friggebod

Uppförd runt 1990 för gästboende.

Plankväggar under tak av plåt.

Här finns inte vatten och avlopp.

Jordkällare

Stor och rymlig väl fungerande jordkällare uppförd med murblock. Tegeltak.

Fastighetsuppgifter

Åkermark

Samlat runt gårdscentrum finns fastighetens åkermark som omfattar strax över 12 hektar.

Den är uppdelad i två områden med ett skifte öster om landsvägen ner mot sjön samt ett skifte direkt norr om gårdscentrum.

För närvarande är åkermarken utarrenderad till annan brukar med femårig avtalsperiod.

Nuvarande period startade 1 april 2024.

Årlig arrendeintäkt är 1 200 kr per hektar vilket totalt ger 15 767 kr plus moms.

Östra skiftet är inte dränerat utan avvattnas genom öppna diken.

Norra skiftet däremot är systemdiket (dränerat 5,3 hektar) år 2020.

Investeringen genomfördes av arrendatorn och därmed finns ett avtal som reglerar hur denne ersätts om brukandet upphör.

Det handlar om att från arrendatorn inlösa dräneringsanläggningen till ett restvärde baserat på en 25-årig avskrivningsplan.

Skogsmark

I fastighetens västra del finns drygt ett hektar skogsmark. Här växer till övervägande del blandade lövträd.



Jakt

I fastigheten ingår i älgjaktlag där man jagar tillsammans.

Ligger inom Killingens älgskötselområde.
Inget viltvårdsområde, småviltjakt på egen fastighet.

Forn- och kulturlämning

Finns registrerade fornlämningar inom fastigheten.

Det är dels vid nuvarande boställe där det handlar om Gårdstomt.

Enligt 1788 års karta låg 1 av Björuds 3 gårdar här.
Äldsta belägg år 1581.

RAÄ-nummer: Stora Kil 154:1

Även en registrerad lämning i fastighetens nordöstra del, nära sjön.

Där är också bytomt/gårdstomt.

Enligt 1788 års karta låg 1 av Björuds gårdar här.
Äldsta belägg är 1581.

RAÄ-nummer:

Stora Kil 147:1

Källa: Riksantikvarieämbetet Fornsök

Planer, bestämmelser mm

Berörs av Vägplan, Akt 1715-P94/14.

Väg 716 kil-nilsby-sunne, omläggning, bro över fryken samt indragning av väg, Vägplan (Beslutsdatum: 1994-08-04, Senast ändrad: 2022-09-05).

Akten finns bilagd i annons.

Alternativt kontakta ansvarig mäklare för kopia.



Visning

Fastighetens byggnader visas på utannonserad tid, efter överenskommelse med ansvarig fastighetsmäklare.

Mark undersöks på egen hand, tänk på att visa hänsyn till växande gröda, grannar, djur och liknande.

Om du själv besöker fastigheten ta gärna hjälp av vår interaktiva gårdskarta.

I Gårdskartan finns Googles kartor och satellitbilder som bakgrundskartor till kartvyn som visar fastighetens utbredning.

Du väljer lätt om man vill se fastigheten med kartbild eller satellit, med ägoslagsfärgerna tända eller genomskinliga.

Detta är även ett bra sätt att hitta till fastigheten.

Areal

Angiven areal i tabell är enligt fastighetstaxering. Areal vid mätning i karta ger ca 12 hektar åkermark, ca 1,5 hektar skogsmark samt ca 2,5 hektar övrig mark såsom gårdsplan/tomt och sjöland.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 810 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 1 295 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 2 105 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 220 000 kr

Småhusbyggnad lantbruk: 1 075 000 kr

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 1990-05-18

Belopp: 250 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Fastighetsreglering, 00/4387.

Inteckningsdatum: 1998-05-15

Belopp: 50 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Fastighetsreglering, 00/4388.

Inteckningsdatum: 2003-01-28

Belopp: 47 000

Skriftligt pantbrev: Nej



Inteckningsdatum: 2009-02-04
Belopp: 150 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2018-10-10
Belopp: 71 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 568 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning (Status: undefined),

Vägplan (Beslutsdatum: 1994-08-04,
Senast ändrad: 2022-09-05).

Väg 716 kil-nilsby-sunne,omläggning,bro över
fryken samt indragning av väg,

Rättigheter, last

Ledningsrätt: STARKSTRÖM,
Avtalsservitut: KRAFTLEDNING,
Avtalsservitut: KRAFTLEDNING.



Kostnader

Driftskostnad

Total driftskostnad: 43 549 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Hushållsel: 28 336 SEK/år

Uppvärmning: 4 800 SEK/år

Vatten och avlopp: 1 688 SEK/år

Renhållning: 960 SEK/år

Försäkringskostnad: 7 365 SEK/år

Sotning: 400 SEK/år

Årlig elförbrukning: 16 319 kWh/år

Antal personer i hushållet: 1 st.

I kostnad för hushållsel ingår även uppvärmning till den del det görs med el.

I Kostnad för "uppvärmning" är angivet en kostnad för årlig vedåtgång till kakelugnar mm.

Uppskattat mängd 8 kbm * 600 kr.

I försäkringskostnad ingår gårdsförsäkring näringsdel med 3 264 kr.

Fastighetsskatt/avgift: 9 525 SEK/år

Intäkter

Årlig arrendeintäkt på åkermark är 15 767 kr plus moms, Totalt 19 708 kr.

Betalningsvillkor

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

Budgivaren skall inom 7 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

Försäljningsätt

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till ett utgångspris av 3 600 000 kronor.

Vid intresse från flera budgivare kommer försäljningen att slutföras genom auktionsförfarande.

Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Nuvarande ägare

Marianne Elisabet Kjellström, Kil













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.