

Avstyckad gård med verkstad

KARLSTAD DRÖGSFORSEN 2:4



LUDVIG  CO



Avstyckad gård med verkstad

I fint och rofyllt läge invid Glumman, mitt i ett levande och aktivt jordbrukslandskap.

Här säljs nu en avstyckad gård som förutom ett stort och rymligt bostadshus även innefattar en verkstadslokal som med sina mått är tilltagen för rymma buss eller lastbil.

Därtill en stor lada med gjutet golv och flera portar.

Totalt omfattar fastigheten drygt två hektar och är därmed även lämplig för exempelvis häst eller annan djurhållning i mindre skala. .



Daniel Andersson
Fastighetsmäklare Skog och Lantbruk

054-177423
daniel.andersson@ludvigfast.se



Karlstad
Gustav Anders Gata 15 E
054-17 74 00

LUDVIG & CO



Åkermark	1,2 ha
Småhusmark lantbruk	0,2 ha
Övrigmark	0,9 ha
Total areal	2,3 ha
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	190 m ²
Biarea:	96 m ²
Summa driftskostnader:	26 601 SEK/år
Fastighetsbeteckning:	KARLSTAD DRÖGSFORSEN 2:4
Adress:	Drögsforsen 315, 65596 Väse

**"Välkommen på visning
av Drögsforsen"**

Beskrivning

Bostadshus

Ett större hus i klassisk stil med två våningar så som de uppfördes på landsbygden i början av 1900-talet.

Då tidigare ägare sedan långt tillbaka bedrivit taxiverksamhet byggdes huset till med ett droskgarage någon gång längs vägen.

Framgent kan den lokalen fylla en god funktion som garage, eller varför inte någon hobbyaktivitet med snickeri eller motorverkstad, eget gym eller liknande.

Huset har år 2016-17 förbättrats med nya fönster och ytterdörr samt installation av jordvärmepump för enkel och energisnål uppvärmning med låga driftkostnader.

Nedervåningen rymmer entré med trapp till övervåningen, längs västra gaveln sal med öppet till vardagsrum, matplats, tv-rum/kontor samt ett stort lantkök.

Groventré i utbygget och här finns även badrum med tvättstuga, en separat toalett, pannrum och förråd samt det vidbyggda garaget.

Övervåning med en genomgående och ljus hall, tre stora sovrum, förråd och kattvind samt ett badrum med dusch och innanför det ytterligare ett litet rum. Från hallen utgång till balkong i söderläge och utsikt över gården.

Se planskisser för mer information om planlösning.

Huset är besiktigt inför försäljningen, se bifogat besiktningsprotokoll för mer information.

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk
Byggnadsår: 1909

Taxeringsvärde: 1 540 000 SEK

Värdeår: 1951

Boyta: 190 m².

Biarea: 96 m²

Areauppgifter enligt: Taxeringsinformationen

Antal rum: 7 rok, varav 4 sovrum.

Bjälklag: Trä

Fasad: Stående träpanel samt putsad fasad på tillbygge

Fönster: 2-glasfönster isoler





Grund: Stensatt torpargrund samt platta på mark i tillbygget
Utvändiga plåtarbeten: Plåt
Stomme: Trä
Takbeklädnad: Plåt

Vatten och avlopp

Vatten: Djupborrad brunn
Avlopp: Enskilt avlopp. Trekammarbrunn med infiltration

Uppvärmning

Vattenburet system, Jordvärmepump
Ålder: Jordvärmepump 2017

Ventilation

Typ: Självdrag

Skorsten

Skorsten används inte längre då pelletspanna är urkopplad.

TV/Internet

Ej fiberanslutning.

Driftskostnad

Total driftskostnad: 26 601 SEK/år
I detta ingår följande kostnader:
Uppvärmning: 20 961 SEK/år
Vatten och avlopp: 3 000 SEK/år
Renhållning: 2 640 SEK/år

Årlig elförbrukning: 9 316 kWh/år
Antal personer i hushållet: 3 st.

I angiven kostnad för uppvärmning ingår även hushållsel.
Verkstadslokal har ett eget elabonnemang och räknas inte in i kostnad som anges här.

Energideklaration

Energiprestanda: 32 kWh/m²/år
Energiklass: B
Status: Energideklaration är utförd den 2024-06-13.
Besiktningsman: Göran Rönnerfjäll, OBM i Karlstad



Verkstad

Byggd år 2007 och då anpassad till den verksamhet som bedrevs med med taxi- och busstransporter.

Byggnaden är uppförd på gjuten platta med vattenburen golvvärme och ungefärliga yttermått 18,4 * 12,4 meter.

På norra gaveln en vikport 5 meter bred och 4,5 meter fri höjd, därtill flera gångdörrar och på byggnadens baksida ett kallförråd.

Personalrum med omklädningsrum, dusch och toalett, tvättmaskin samt ett pentry med plats för matplats och skrivbord.

Eget avlopp med trekammarbrunn som ansluter till infiltrationsbädd gemensam med bostadshuset.

Vatten från egen källa.

Eget elabonnemang med 20A säkring.

Värmepanna som eldas med pellets värmer lokalen.

Årlig energiförbrukning vid verksamhet i lokalen har varit ca 3 700 kWh och ca 6-8 pall pellets beroende på vinter.

Typ av byggnad: Ekonomibygnad

Taxeringsvärde: 637 000 SEK

Värdeår: 2004

Loge

En mycket rymlig loge uppförd med trästomme och stående träfasad, taktäckning i plåt.

Gjutet golv och fyra stycken portar varav en med 4 meters höjd och övriga 3,4 m.

Byggnadens mått är ca 45 meter lång och 10,5 meter bred, plus en mindre vinkel i södra änden som förr anslöt mot ladugårdsbyggnad vilken är riven sedan länge.

Typ av byggnad: Ekonomibygnad

Taxeringsvärde: 467 000 SEK

Värdeår: 1980

Fastighetsuppgifter

Nuvarande verksamhet i verkstad

I lokalerna bedrivs fordonsservice med inriktning bilar och släp mm samt däckservice med däckhotell.

Verksamheten har senaste åren sysselsatt en femtioprocentig tjänst med ca 700 i omsättning. Inför försäljningen är denna pausad och det finns inget krav att ta över men om köparen vill så finns möjlighet att ta över kundregister och inventarier i en separat överenskommelse, kanske för att driva vidare hela eller delar av verksamheten exempelvis bara däckservicen med däckhotell.

Nuvarande aktiebolag där verksamheten bedrivs är dock inte tillgängligt för överlåtelse.



Åkermark

Precis söder om gårdscentrumet finns åkermark om ca 1,2 hektar.

Utöver det så är mer mark runt och intill uthusen lämplig för exempelvis hästhagar eller för att anlägga ridbana eller annat.

Se bifogad karta för mer information om fastighetsgränser.

Friskrivning fastighetens skick

Nuvarande ägare förvärvade fastigheten år 2017 som en del av en större jord- och skogsfastighet. Från denna har nu aktuell fastighet som försäljs styckats av.

Bostaden har sedan köpet varit utthyrd och då ägaren själv aldrig varit bosatt i huset har han begränsad kännedom om dess skick och egenskaper i övrigt.

Med anledning av ovan upplyses här köparen om att det i köpekontraktet kommer att skrivas in en klausul där säljaren friskriver sig från ansvar för fel eller brister i fastigheten.

Inteckningar/Pantbrev

Inga inteckningar/pantbrev finns uttagna på fastigheten.

Areal

Total areal är enligt registrerad uppgift från fastighetsregistret.

Delvärden har erhållits genom mätning i digital karta Metria Se Sverige.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 359 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 2 644 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 3 003 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2024

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 1 104 000 kr
Småhusbyggnad lantbruk: 1 540 000 kr
Småhusmark lantbruk: 250 000 SEK
Åkermark: 109 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd



Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING,NÄTSTATION,
Officialservitut: Rätt att bibehålla och förnya
dräneringsledning - Ledning,
Ledningsrätt: STARKSTRÖM.

Rättigheter, förmån

Officialservitut: Rätt att bibehålla och förnya
jordvärmeslinga - Jordvärme.

Samfällighet

KARLSTAD DRÖGSFORSEN S:2
Ändamål: Vägar
Andel: 40%
Beskrivning: Avser väg till fastigheten från
landsvägen.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut Kraftledning, Nätstation.

Kostnader

Kostnadskalkyl

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

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.

Försäljningssätt

Öppen budgivning

Försäljning av fastigheten sker via öppen
budgivning till ett utgångspris av 4 500 000
kronor.

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

Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Tillträde

För den som eventuellt vill är omgående tillträde
möjligt så snart affären slutförts.

Nuvarande ägare

Anders Carlsson, Väse











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.