

Gård i Bjurtjärn, 12 hektar

STORFORS ALKVETTERN 2:8



LUDVIG  CO

Gård i Bjurtjärn, 12 hektar

Välkommen till Nyttorp! En charmig gård med bostad, ekonomibyggnader, åker och skog i samlad enhet. Här möts lantlig idyll och modern komfort, med ett trivsamt bostadshus, goda förvaringsmöjligheter och marker som lämpar sig väl för hästhållning eller mindre gårdsbruk.

Utgångspris: 2 750 000 SEK



Pär Källström
Fastighetsmäklare

054177421
par.kallstrom@ludvigfast.se



Petter Kjaerstad
Skogsmästare
Mäklarassistent

0771-27 27 27
petter.kjaerstad@ludvigfast.se



Karlstad
Gustav Anders Gata 15 E
054-17 74 00

LUDVIG & CO



Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Fastigheten

Välkommen till gården Nyttorp, en väl samlad gårdsfastighet med bostad, ekonomibyggnader, åker- och skogsmark i lantligt läge strax söder om Bjurtjärn.

Fastigheten omfattar enligt taxering 11,6 hektar, varav omkring 5,3 ha skogsmark, 5 ha inägomark samt gårdscentrum och övrig mark.

Här kombineras ett rofyllt läge med närhet till skog, sjö och natur, samtidigt som Storfors och Karlskoga nås inom rimligt avstånd.

Marken är väl arronderad kring gårdscentrum, vilket ger ett praktiskt brukande av både inägor och skog.

Fastigheten lämpar sig väl för den som söker ett trivsamt boende med möjlighet till mindre jord- och skogsbruk, jakt eller hästhållning.

Boningshus

Boningshuset uppfördes år 1900 enligt lantmäteriutdrag och har en taxerad boarea om cirka 115 kvm fördelat på 1½ plan. Exteriört består boningshuset av stående träpanel under plåttak med tegelimiterad profil och har löpande underhållits med omsorg genom åren, där modern funktion möter tidstypisk charm.

Entrén består av ett tillbyggt hallrum som inrymmer både förvaring och en tvättdel, där bland annat tvättmaskin finns. Här är även vattenburen golvvärme och ett klinkergolv som ger ett gediget intryck. I anslutning till hallen ligger ett rymligt badrum med dusch, toalett och klinker/kakel, även det med vattenburen golvvärme. I hallen finns även värmepumpen placerad på ett lättåtkomligt sätt.

Från hallen når man vardagsrummet, ett trivsamt sällskapsrum med plats för både soffgrupp och matdel. Under trappan finns en braskamin som sprider värme genom huset. Från vardagsrummet nås den tidigare huvudentrén samt en inglasad





altan, där man kan njuta av utsikten mot trädgården och omgivande åkermark.

I anslutning till vardagsrummet ligger köket, praktiskt planerat och med plats för matbord. Övre planet nås via trappan i vardagsrummet och rymmer en hall som leder till två sovrum samt ett mindre badrum med badkar. I badrummet har ett takfönster satts in, vilket ger ett fint ljusinsläpp och en rymlig känsla. Badrummet har vårumsmatta på golvet, handduksvärmare och har halvkaklade väggar.

Invändigt är huset välbevarat med trä- och laminatgolv, ljusa väggar och moderna ytskikt. Kombinationen av äldre karaktär och uppdaterade funktioner ger ett boende med trivsel och låg driftskostnad.

Uppvärmning sker via jordvärme med vattenburet system i kombination med braskamin.

Fastigheten är ansluten till fiber. Vatten genom egen borrhälsbrunn (borrad 1997) samt enskilt avlopp med 3-kammarbrunn och infiltration enligt säljarens uppgifter.

Övriga byggnader

På fastigheten finns en ekonomibyggning om cirka 140 kvm enligt taxeringsuppgift. Byggnaden har plåttak och består av flera delar med olika användningsområden.

I den främre delen finns garage med tillhörande carport, följt av förrådsutrymmen som lämpar sig för verkstad, förvaring av redskap eller hobbyverksamhet.

Längre in finns ytterligare tre sektioner med olika karaktär, där den äldre stallbyggnaden delvis är murad upp till dörrkarmshöjd, vilket ger en robust konstruktion.

På byggnadens baksida finns en utbyggd del i lättare konstruktion med plåtväggar och skjutdörrar, lämpad för förvaring av större redskap och maskiner. Denna del står på jordgolv och är av enklare standard, men fyller en praktisk funktion i gårdsdriften.

Utöver ekonomibyggningen finns en jordkällare samt en mindre timrad förrådstuga med plåttak i tegelimiterad profil, som används för enklare förvaring



Skogsuppgifter

För fastigheten har två fristående skogsrapporter tagits fram. En genom Vidheim Skog och en genom Skogshubben.

Planerna baseras på laserdata och digital fjärranalys, vilket innebär att de ger en mycket god översikt av skogens struktur, men att uppgifterna inte grundas på fältinventering.

Sammanställningen från Skogshubben visar att fastigheten omfattar cirka 5,0 hektar produktiv skogsmark med ett uppskattat virkesförråd om 1 568 m³sk, motsvarande cirka 312 m³sk per hektar. Den genomsnittliga boniteten uppskattas till 7,2 m³sk per hektar och år, och den årliga tillväxten till cirka 56 m³sk.

Bestandsstrukturen domineras av gran, följt av löv och tall. Skogen domineras av äldre skog där cirka 2,9 hektar bedöms vara slutavverkningsmogen.

Skogen är lättillgänglig via befintligt vägnät och ligger samlad i direkt anslutning till gårdscentrum, vilket ger goda möjligheter till rationellt brukande.

Inga höga naturvärden eller skyddade områden finns registrerade inom fastigheten enligt Skogshubben.

Den tidigare sammanställningen från Vidheim Skog bygger på motsvarande digitalt underlag

och visar liknande fördelning mellan trädslag och arealer, med något högre total volym. Se bifogad plan under filer.

Skillnaderna mellan planerna beror främst på olika beräkningsmodeller för trädslagstillväxt och volymuppskattning.

Inägomark

Fastighetens inägomark omfattar cirka 5 hektar, huvudsakligen åkermark i anslutning till gårdscentrum. Marken ligger samlad i ett stycke med god åtkomst direkt från gårdsplanen, vilket gör den lätt att bruka och idealisk för mindre gårdsdrift.

Marken har enligt taxeringsinformationen otillfredsställande dränering och ett brukningsvärde något under genomsnittet för området. Den har dock brukats löpande och lämpar sig väl för vallodling, bete eller hästhållning.

Granne har tagit hand om höskörden på marken, medan stödrätterna från EU tillfallit fastighetsägaren.

Med den samlade arronderingen, ladugården och närheten till både skog och ridvänliga vägar finns här mycket goda förutsättningar för den som vill skapa sin egen hästgård i rofylld miljö.

Det öppna landskapet runt gården ger en trivsamt inramning och fin vy över både åker och skog.



Arrende/stöd/nyttjanderätter

Det finns inga arrenden, nyttjanderätter eller upplåtelser på fastigheten.

Ingen del av marken är utarrenderad, och det finns inga byggnader på ofri grund.

Inte heller finns några servitut eller ledningsrätter, vare sig till förmån för eller belastande mot Alkvettern 2:8.

Fastigheten överläts således fri från arrenden och inskränkande rättigheter, vilket ger köparen full dispositionsrätt över hela marken och byggnaderna.

Jakt

Jakträtten tillfaller fastighetsägaren och övergår till köparen på tillträdesdagen.

Fastigheten ingår i ett älgjaktlag som jagar på cirka 800 hektar.

Småviltsjakt på egen mark.

Arealuppgifter

Fastighetens areal anges enligt följande källor:

Metria: 12,1 hektar

Skogsbruksplan: 11,9 hektar

Fastighetsutdrag: 11,6 hektar

Driftkostnader

Driftskostnaderna uppgår till cirka 37 200 kr/år för 1 person i hushållet och fördelas enligt följande:

Elförbrukning: ca 29 400 kWh/år – 18 000 kr

Försäkring: 8 827 kr

Vatten och avlopp: 4 000 kr

Renhållning: 3 600 kr

Sotning: 800 kr

Sophämtning: 1 975 kr

Fastighetsavgift tillkommer med 5 715 kr/år.

Energideklaration

Utförd av Fredrik Johansson, Energibolaget.

Energiklass D.

Energiprestanda, primärenergitotal:

109 kWh/m² och år.

Specifik energianvändning, (tidigare energiprestanda): 66 kWh/m² och år.



Forn- och kulturlämning

Det finns inga registrerade forn- eller kulturlämningar på fastigheten

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren ansvarar inte för ytterligare uppmärskning av dessa.

Besiktnings och undersökningsplikt

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges möjlighet att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig.

Visning

Visning sker via anmälan på hänvisade tider. Vi ber er visa hänsyn till säljaren och inte besöka fastigheten på egen hand utanför dessa tider. Välkommen att anmäla ert intresse för visning, vi ser fram emot att visa er gården!

Förvärvskalkyl

Vår skogliga kompetens kan erbjuda en förvärvskalkyl som ger dig en bild av hur olika finansieringsalternativ påverkar likviditeten och vilka kostnader och intäkter du kan förvänta dig och när i tiden de infaller.

I det fall du redan äger en skogsfastighet kan vi hjälpa dig att se hur ett tillköp påverkar ditt kassaflöde och hur den befintliga fastigheten påverkar din möjlighet till finansiering.

Kontakta Patrik Heed, skogsekonom på Ludvig & Co för frågor kring förvärvskalkylen. 023-939 44 eller patrik.heed@ludvig.se

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande summa senast vid tillträdet. Budgivaren skall inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför kontroll av finansieringsmöjligheter samt uppfyllande av undersökningsplikten skall vara klart innan bud lämnas.

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde mark: 747 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 622 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 1 369 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Småhusbyggnad: 622 000 kr

Skogsmark: 483 000 SEK

Småhusmark: 140 000 SEK

Åkermark: 124 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Gemensamhetsanläggning

STORFORS NOLÅS GA:1. - Väg

Pantbrev

Inga pantbrev belastar fastigheten.

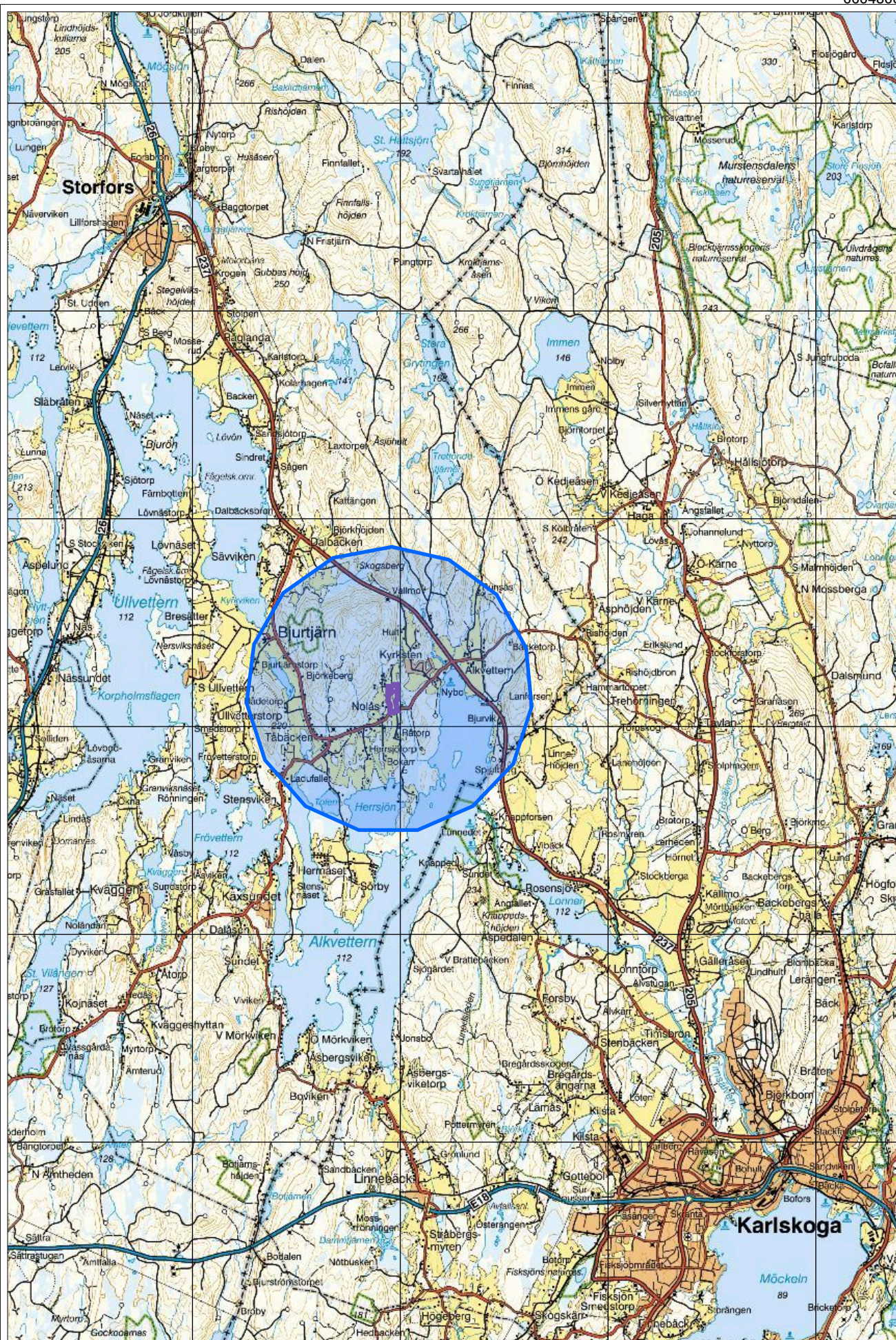
Prisidé

För förmedlingsobjektet gäller som utgångspris

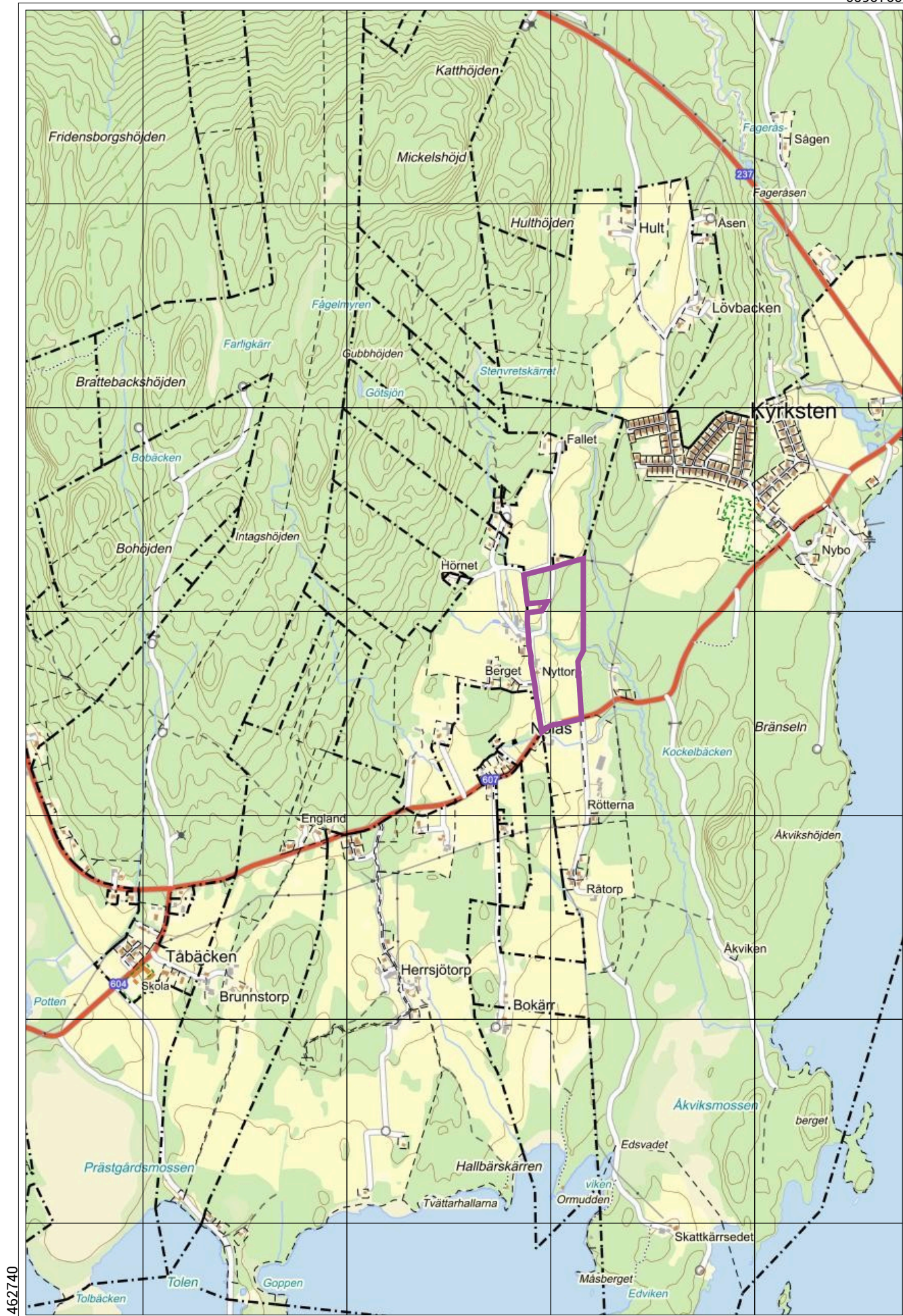
2 750 000 SEK.

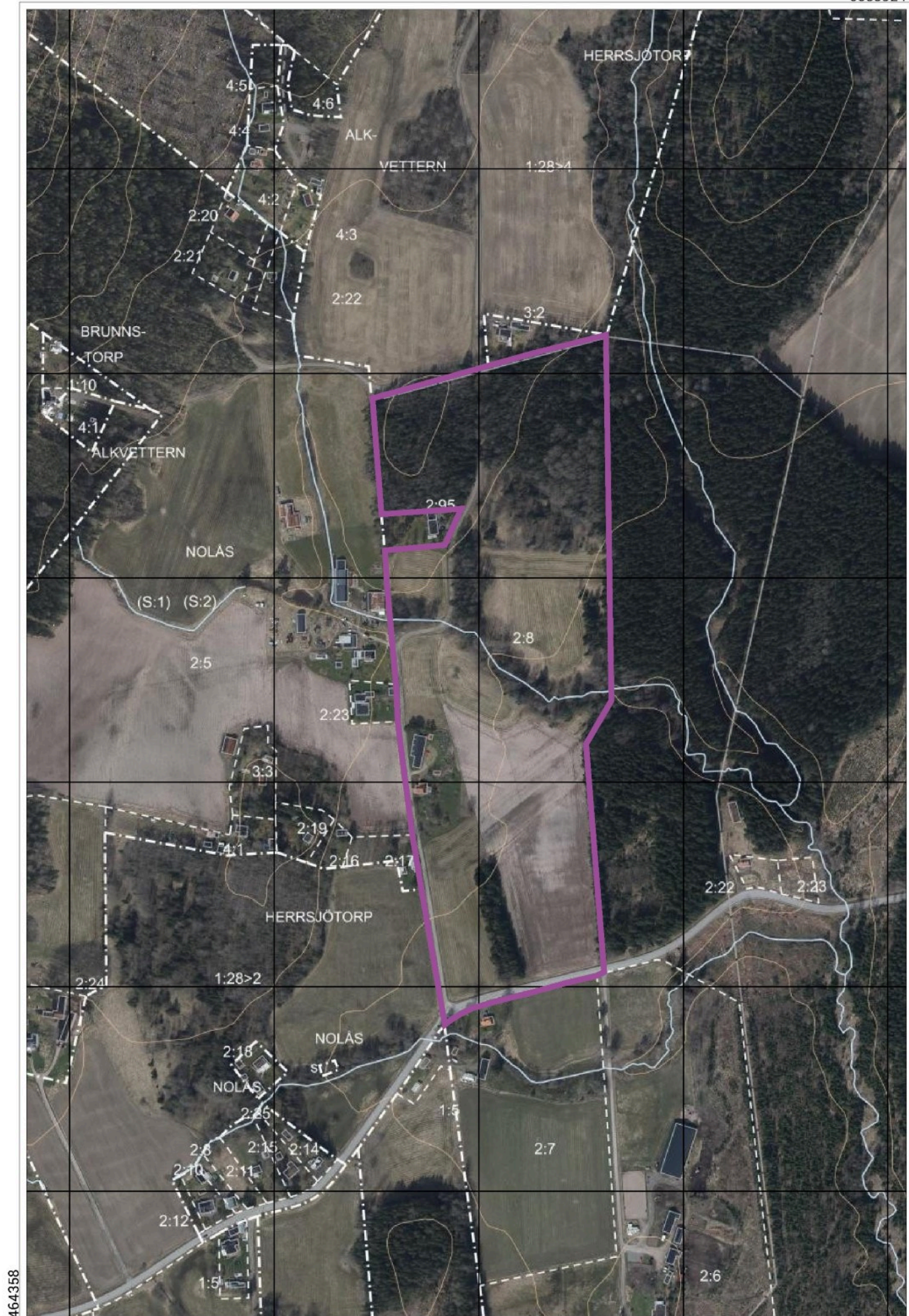
Tillträde

Enligt överenskommelse.





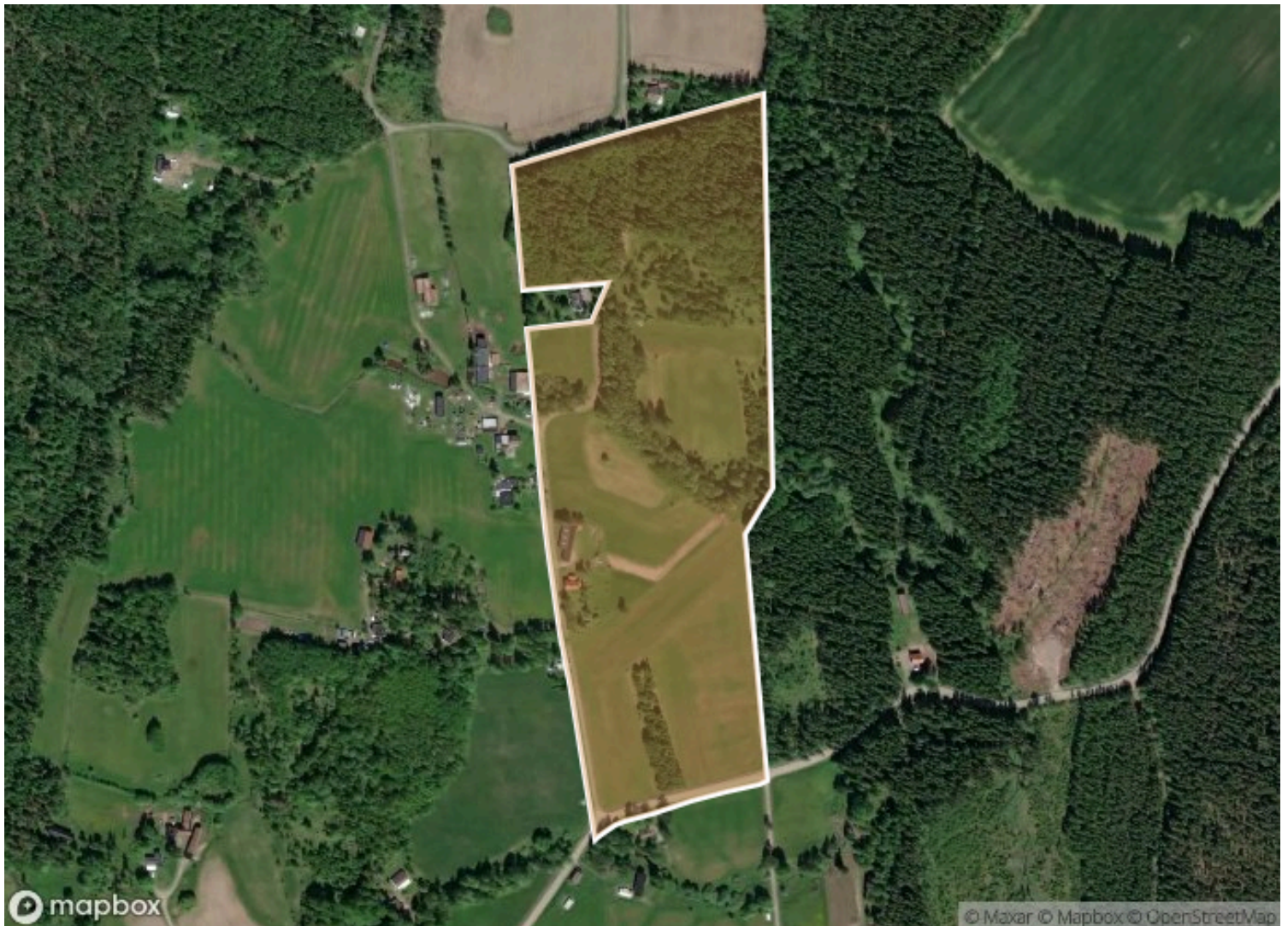




Avancerad PDF

STORFORS ALKVETTERN 2:8

STORFORS ALKVETTERN 2:8



Skannad/Insamlad

2023-04-21

Framskrivning

2025-10-23

 Uppskattat virkesförråd, total
1 568 m³sk

 Uppskattat virkesförråd, medel
312 m³sk/ha

 Total areal
12,1 ha

 Uppskattad löpande tillväxt
56,2 m³sk/år

 Uppskattad medelbonitet
7,2 m³sk/ha/år

 Medelståndortsindex
G28

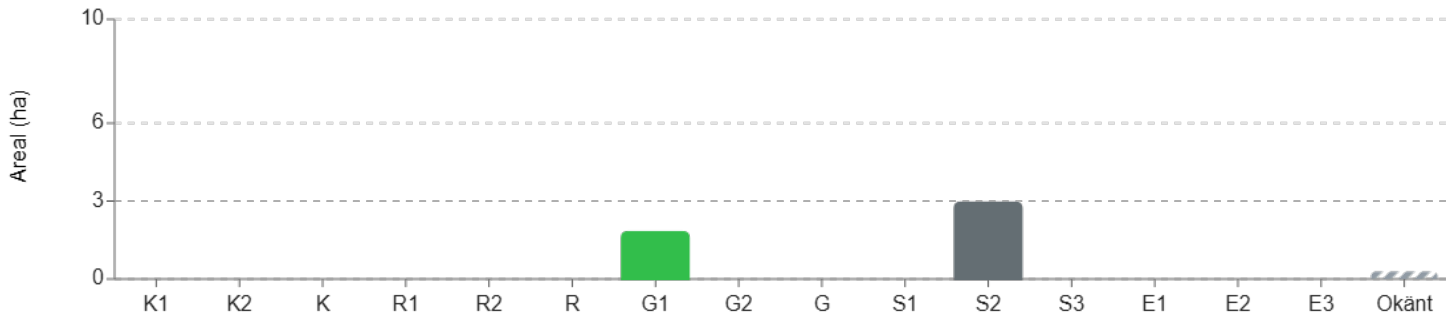
Arealer

Uppskattad fördelning av olika ägoslag.

	Ägoslag	Areal (ha)	Varav skyddad (ha)	Areal (%)
Skogsmark - Produktiv	Skogsmark - Produktiv	5,0	0,0	41,5
Skogsmark - Improduktiv	Skogsmark - Improduktiv	<0,1	0,0	0,4
Inäga / Åker	Inäga / Åker	5,4	0,0	44,8
Berg / Övrig öppen mark	Berg / Övrig öppen mark	0,7	0,0	6,0
Väg	Väg	0,4	0,0	3,6
Övrigt	Övrigt	0,5	0,0	3,8
Oklassificerat	Oklassificerat	<0,1	-	<0,1
	Total	12,1	0,0	100,0

Huggningsklasser

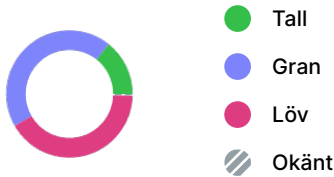
Ingen hänsyn till NO och NS.



Huggningsklass	Areal (ha)	Areal (%)	Volym (m³sk)
G1	1,8	35,8	266
S2	2,9	58,4	1 280
Okänt	0,3	5,8	22

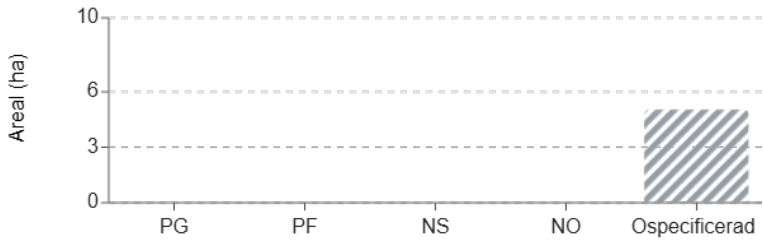
Uppskattat virkesförråd

Volym



Trädslag	Volym (m³sk)	Volym (%)
Tall	225	14
Gran	690	44
Löv	646	41
Okänt	7	<1
Total	1 568	100

Målklasser



Målklass	Areal (ha)	Areal (%)
PG	0,0	0,0
PF	0,0	0,0
NS	0,0	0,0
NO	0,0	0,0
Ospecificerad	5,0	100,0

Slutavverkningsmogen skog

Uppskattad skog som har uppnått lägsta slutavverkningsålder.

Trädslag	Areal (ha)	Volym (m³sk)
Tall	0,6	207
Gran	1,3	666
Löv	1,0	400
Total	2,9	1 273

Avverkningar

Anmälda och utförda avverkningar hämtade från Skogsstyrelsen.

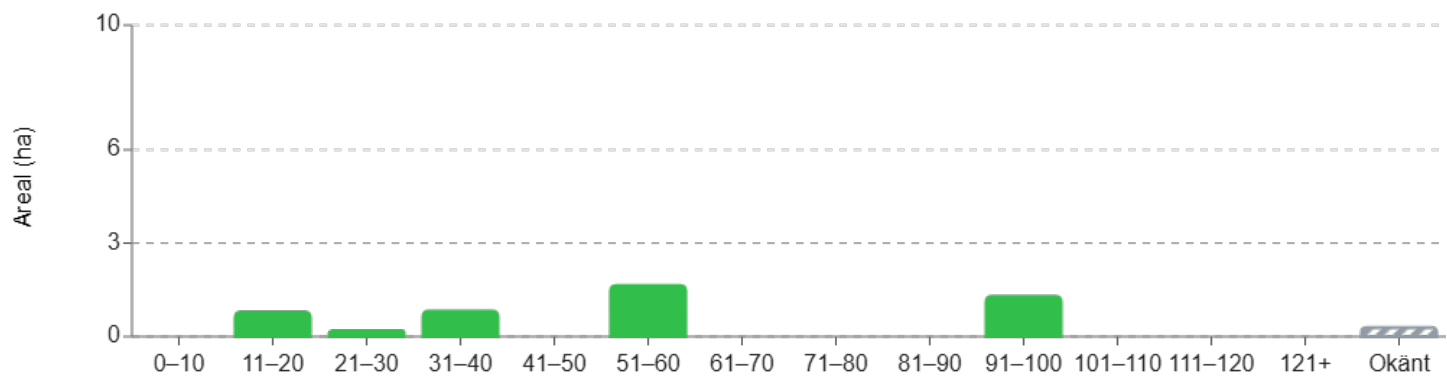
Inga avverkningar.



Uppskattat bundet kol i skogsmark
982 ton

Åldersfördelning

Uppskattad fördelning av åldrar.



Åldersklass	Areal (ha)	Areal (%)	Volym (m³sk)	Volym (%)
0-10	0,0	0,0	0	0
11-20	0,8	15,7	74	5
21-30	0,2	3,7	20	1
31-40	0,8	16,3	172	11
41-50	0,0	0,0	0	0
51-60	1,6	32,7	568	36
61-70	0,0	0,0	0	0
71-80	0,0	0,0	0	0
81-90	0,0	0,0	0	0
91-100	1,3	25,7	713	45
101-110	0,0	0,0	0	0
111-120	0,0	0,0	0	0
121+	0,0	0,0	0	0
Okänt	0,3	5,8	22	1

Skyddad natur

Notera att arealer för skyddad natur kan överlappa varandra.

Ingen skyddad natur.

Avdelningar

STORFORS ALKVETTERN 2:8

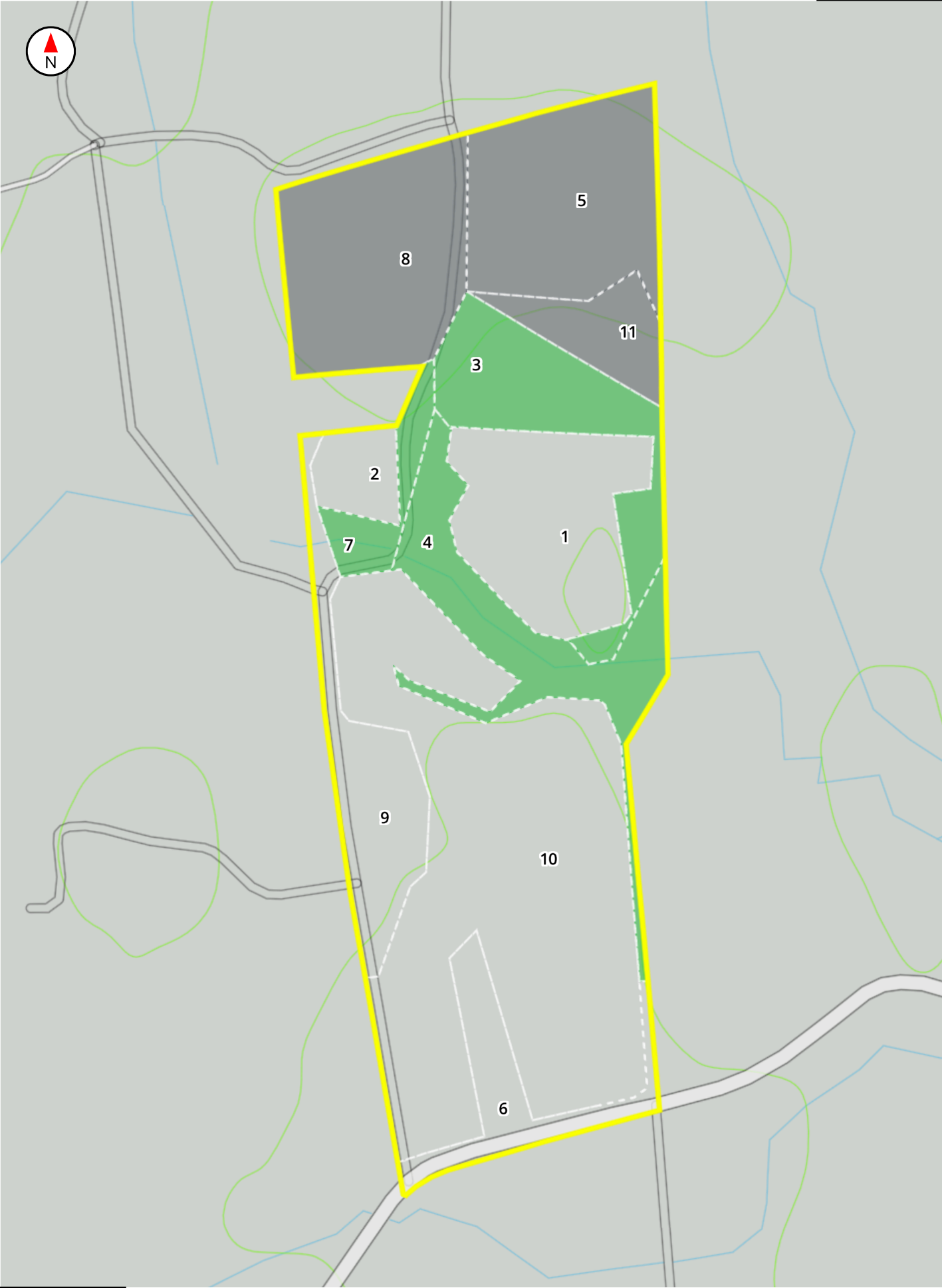


Areal (ha)	Skikt	Ålder (år)	HKL	SI	vf/ha (m³sk)	vf (m³sk)	Målklass	Trädslag	Medel-diameter (cm)	Medel-höjd (m)	Grundy-ta (m²)	Markfuk-tighet	Åtgärd
1,2	Huvud-skikt	9	-	B23	12	0	-	Löv	4	3	2	Frisk	-
0,3	Huvud-skikt	9	-	B23	14	0	-	Löv	4	3	2	Torr	-
0,9	Huvud-skikt	18	G1	B23	94	74	-	Löv	15	12	15	Frisk	-
1,0	Huvud-skikt	31	G1	B23	210	172	-	Löv	22	18	23	Fuktig	-
1,3	Huvud-skikt	94	S2	G28	552	712	-	Gran	33	27	43	Frisk - Fuktig	-
0,6	Huvud-skikt	-	-	-	75	22	-	Löv	10	8	11	Frisk - Fuktig	-
0,3	Huvud-skikt	23	G1	B22	106	20	-	Löv	20	15	15	Fuktig	-
1,3	Huvud-skikt	52	S2	B22	339	424	-	Tall	27	22	32	Torr	-



Areal (ha)	Skikt	Ålder (år)	HKL	SI	vf/ha (m³sk)	vf (m³sk)	Målklass	Trädslag	Medel-diameter (cm)	Medel-höjd (m)	Grundy-ta (m²)	Markfuk-tighet	Åtgärd
0,8	Huvud-skikt	11	-	B23	32	0	-	Löv	7	6	7	Fuktig	-
4,0	Huvud-skikt	5	-	B23	4	0	-	Löv	1	1	<1	Frisk - Fuktig	-
0,4	Huvud-skikt	60	S2	B22	367	143	-	Löv	29	23	32	Frisk - Fuktig	-





long 14.374662

lat 59.428002



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 areakällor 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 eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

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, anlitan 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)
Franzéngatan 6
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.