

Tommorsgården i Lima

MALUNG-SÄLEN ÖSTRA ÄRNÄS 5:10, MALUNG-SÄLEN ÖSTRA ÄRNÄS 5:15



LUDVIG  CO

Tommorsgården i Lima

I Östra Ärnäs strax söder om Lima erbjuds ett lantligt boende med tydlig gårdskaraktär, där två intilliggande fastigheter säljs tillsammans. Här finns ett äldre bostadshus, en stor timrad lada i vinkel samt ett separat garage på den angränsande fastigheten. Tillsammans omfattar fastigheterna drygt 6 000 kvm och gårdsmiljön ramar in på ett naturligt sätt av den stora ekonomibyggnaden, som samtidigt skapar avskildhet mot vägen. Från fastigheten finns utsikt över Västerdalälven och det omgivande landskapet. Bostadshuset är ett äldre timmerhus med bevarad karaktär men med ett omfattande renoveringsbehov, vilket gör detta till ett objekt för den som söker ett projekt och vill skapa något efter egna önskemål. Här finns generösa möjligheter för den händig, samtidigt som den stora ladan och garaget ger gott om plats för förvaring, hobby eller annan praktisk användning. Ett spännande objekt för den som uppskattar äldre gårdsmiljöer och ser potentialen i att åter ge platsen liv.

Utgångspris: 890 000 SEK, Högstbjudande



Petter Kjaerstad
Mäklarassistent

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



Karlstad
Gustav Anders Gata 15 E
054-17 74 00

LUDVIG & CO



Beskrivning

Fastigheten

Försäljningen omfattar två intilliggande småhusfastigheter i Östra Ärnäs, strax söder om Lima i Malung Sälén kommun, som säljs tillsammans som ett objekt. På Östra Ärnäs 5:10, med adress Östra Ärnäs 180, finns det äldre bostadshuset och en stor timrad ekonomibyggnad som tillsammans skapar en genuin och tydlig gårdsmiljö. Den angränsande fastigheten Östra Ärnäs 5:15 omfattar ytterligare tomtmark och ett fristående garage.

Fastigheterna har en sammanlagd areal om cirka 6 059 kvm enligt fastighetsregistren. Den stora ekonomibyggnaden är uppförd i vinkel och ramar på ett naturligt sätt in gårdsplanen samtidigt som den skärmar av mot riksväg 66. Från fastigheten finns utsikt över Västerdalälven och det omgivande landskapet, vilket tillsammans med de äldre byggnaderna ger platsen en tydlig karaktär.

Bostadshuset är ett äldre timmerhus om 85 kvm boarea och 9 kvm biarea. Huset har ett omfattande renoveringsbehov och erbjuder en möjlighet för den som söker ett projekt där

bostaden kan formas vidare efter egna önskemål. Här finns samtidigt flera äldre detaljer bevarade och vissa renoveringsåtgärder har redan genomförts. Den stora ekonomibyggnaden och garaget ger dessutom gott om utrymme för förvaring, hobby och andra praktiska ändamål.

Läget kombinerar den lantliga miljön med närhet till Lima, där det bland annat finns dagligvaruhandel, skola, förskola och annan lokal service. Lima ligger längs stråket mellan Malung och Sälén och härifrån finns närhet till såväl Kläppen som Sälénfjällens skidområden, däribland Lindvallen. Området har även ett aktivt föreningsliv och starka traditioner inom bland annat längdskidåkning och skidskytte. För den som uppskattar friluftsliv och samtidigt ser möjligheterna i att utveckla en äldre gårdsmiljö är detta ett fastighetsobjekt med många intressanta kvaliteter.

Östra Ärnäs 5:10 är taxerad som småhusenhet, bebyggd, typkod 220, och 5:15 som småhusenhet, tomtmark, typkod 210. Fastigheterna utgör inte lantbruksenheter. lantbruksenhet.





Bostadshus

Bostadshuset är ett äldre timmerhus med en boarea om 85 kvm och biarea om 9 kvm. Huset disponeras över två våningsplan och planlösningen omfattar fem rum och kök, med möjlighet till tre sovrum enligt befintlig planlösning. Byggnaden är i behov av en omfattande renovering och passar den som söker ett äldre hus med möjlighet att färdigställa och utforma bostaden efter egna önskemål.

Vissa renoveringsåtgärder har redan utförts. Fönstren har bytts ut till treglasfönster och taket har förnyats med plåt. Vid verandan har förberedelser gjorts för infälld belysning med dragen el för spotlights.

Entré sker via verandan till hallen som utgör husets centrala passage. På entréplanet finns kök, vardagsrum, ytterligare ett rum samt wc där toaletten är borttagen. Här finns flera äldre detaljer bevarade, bland annat en vit kakelugn som bidrar till husets karaktär. Köket är rymligt men har ett tydligt renoveringsbehov och delar av inredning och ytskikt är borttagna. På flera håll syns även spår av påbörjade renoveringsarbeten genom bland annat demonterade lister och foder samt frilagda byggnadsdelar.

Från hallen leder trappan upp till övervåningen. Enligt planlösningen finns här tre rum som kan disponeras som sovrum, en hall samt badrum. Även övervåningen är i behov av renovering och delar av golv och väggbeklädnader har tagits bort. Här finns ytterligare en äldre eldstad i metall med dekorativ front. Badrummet på övervåningen är inrett med wc, handfat och duschutrymme.

Det finns sedan tidigare en registrerad vattenskada i köket. Enligt uppgift kan skadan ha sitt ursprung från badrummet på övervåningen, men orsaken är inte närmare fastställd. Inomhusmiljön har även påverkats av att katter vistats i huset under en längre period och det finns därför ett saneringsbehov att ta hänsyn till vid en framtida renovering.

Bostadshuset ska sammantaget ses som ett renoveringsobjekt. Samtidigt finns flera genomförda åtgärder, en planlösning med flera rum, äldre timmerkonstruktion och bevarade detaljer såsom kakelugn och äldre eldstad. Här finns möjlighet för en ny ägare att ta vid i renoveringen och skapa ett lantligt boende efter egna önskemål.

Uppvärmning sker via direktverkande el.



Ladugården

Till fastigheten hör en stor timrad ladugård som är uppförd i vinkel och tillsammans med bostadshuset skapar en tydlig gårdsmiljö. Byggnadens L-form bidrar samtidigt till att rama in gårdsplanen och ge ett visst skydd mot insyn från vägen.

Ekonomibyggnaden består av flera olika utrymmen med bland annat äldre höloft, förrådsdelar och en garagedel. De stora portarna och byggnadens omfattning ger gott om plats för förvaring, hobbyverksamhet eller annan praktisk användning. Byggnaden har timmerstomme och plåttak med snörasskydd. Taket ger vid okulär bedömning ett förhållandevis gott intryck.

Byggnaden är äldre och har ett varierande skick. Vissa fönster är trasiga och det finns delar som behöver ses över. I och omkring byggnaden finns även en del kvarvarande material, inventarier och bråte. Katter har även varit inne i ladugården.

Sammantaget är det en rymlig och karaktärsskapande byggnad som utgör en stor del av gårdsmiljön och erbjuder generösa biytor för en framtida ägare.

Garage och tomtmark

På den intilliggande fastigheten Malung Sälen Östra Ärnäs 5:15 finns ett fristående garage uppfört i timmer med plåttak. Byggnaden har två garageportar och erbjuder möjlighet till fordonsförvaring, förråd eller annan praktisk användning. Övan delar av garaget finns även ett loft som ger ytterligare förvaringsutrymme.

Östra Ärnäs 5:15 omfattar 3 063 kvm tomtmark enligt fastighetsregistret och säljs tillsammans med Östra Ärnäs 5:10 som en del av samma försäljningsobjekt. Fastigheten är taxerad som småhusenhet, tomtmark.

Vatten och avlopp

Fastigheten har vatten via Östra Ärnäs vattenförening, som försörjer flera fastigheter i området. Någon egen brunn finns inte. Eventuella uppgifter och provtagningar avseende vattenkvaliteten hanteras av vattenföreningen.

Avloppet är enskilt. Enligt uppgift finns en äldre tvåkammerbrunn som tidigare har varit i bruk. Närmare uppgifter om anläggningens nuvarande funktion och skick saknas.

Energideklaration

Energideklaration saknas och kommer inte att upprättas inför försäljningen med hänsyn till byggnadens nuvarande skick och det omfattande renoveringsbehovet.



Friskrivning

Fastigheten säljs av ett dödsbo. Säljaren har därför begränsad kännedom om fastigheten, byggnadernas skick, installationer och tidigare utförda åtgärder. De uppgifter som lämnas i objektsbeskrivningen bygger på tillgängligt underlag och den information som kunnat inhämtas, men kan i flera avseenden vara ofullständig.

Köpare uppmanas därför särskilt att noggrant undersöka fastigheten, byggnaderna och samtliga installationer samt att vid behov anlita sakkunnig. I samband med köpet kommer en friskrivningsklausul att tas in i köpekontraktet.

Driftkostnader

Enligt uppgift uppgår de årliga driftkostnaderna till cirka 12 400 kr.

I detta ingår renhållning om cirka 1 200 kr, el om cirka 3 200 kr, försäkring om cirka 6 000 kr samt vatten och avlopp om cirka 2 000 kr per år.

Kostnaderna baseras på tidigare uppgifter och kan variera beroende på användning, förbrukning och val av försäkring.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Prisidé

För fastigheterna gäller som utgångspris 890 000 SEK

Visning

Visning av byggnader sker enligt överenskommelse med ansvarig fastighetsmäklare.

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.

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.



Möjlighet till kompletterande köp

Angränsande till dessa fastigheter säljs även Malung Sälen Östra Ärnäs 5:8, med adress Östra Ärnäs 182, som ett separat försäljningsobjekt. Fastigheten kan vara av intresse för den som önskar skapa ett större sammanhållet innehav eller komplettera gårdsmiljön med ytterligare en bostadsbyggnad, exempelvis som gäststuga eller för andra egna behov. Separat annons för Östra Ärnäs 5:8 kommer att finnas publicerad på Hemnet.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 503 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 459 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 962 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2024

Beskrivning: Malung Sälen Östra Ärnäs 5:10 är taxerad som småhusenhet, bebyggd, typkod 220. Taxeringsvärdet uppgår till 738 000 kr, fördelat på ett markvärde om 279 000 kr och ett byggnadsvärde om 459 000 kr. Taxering genomförd 2024.

Malung Sälen Östra Ärnäs 5:15 är taxerad som småhusenhet, tomtmark, typkod 210. Taxeringsvärdet uppgår till 224 000 kr och avser markvärde.

Inteckningar

Inteckningsdatum: 1983-10-19
Belopp: 195 000
Skriftligt pantbrev: Nej
Summa inteckningar: 195 000 SEK

Rättigheter, förmån

Officialservitut: Väg, Avtalsservitut: Väg, vattenanläggning.

Kostnadskalkyl

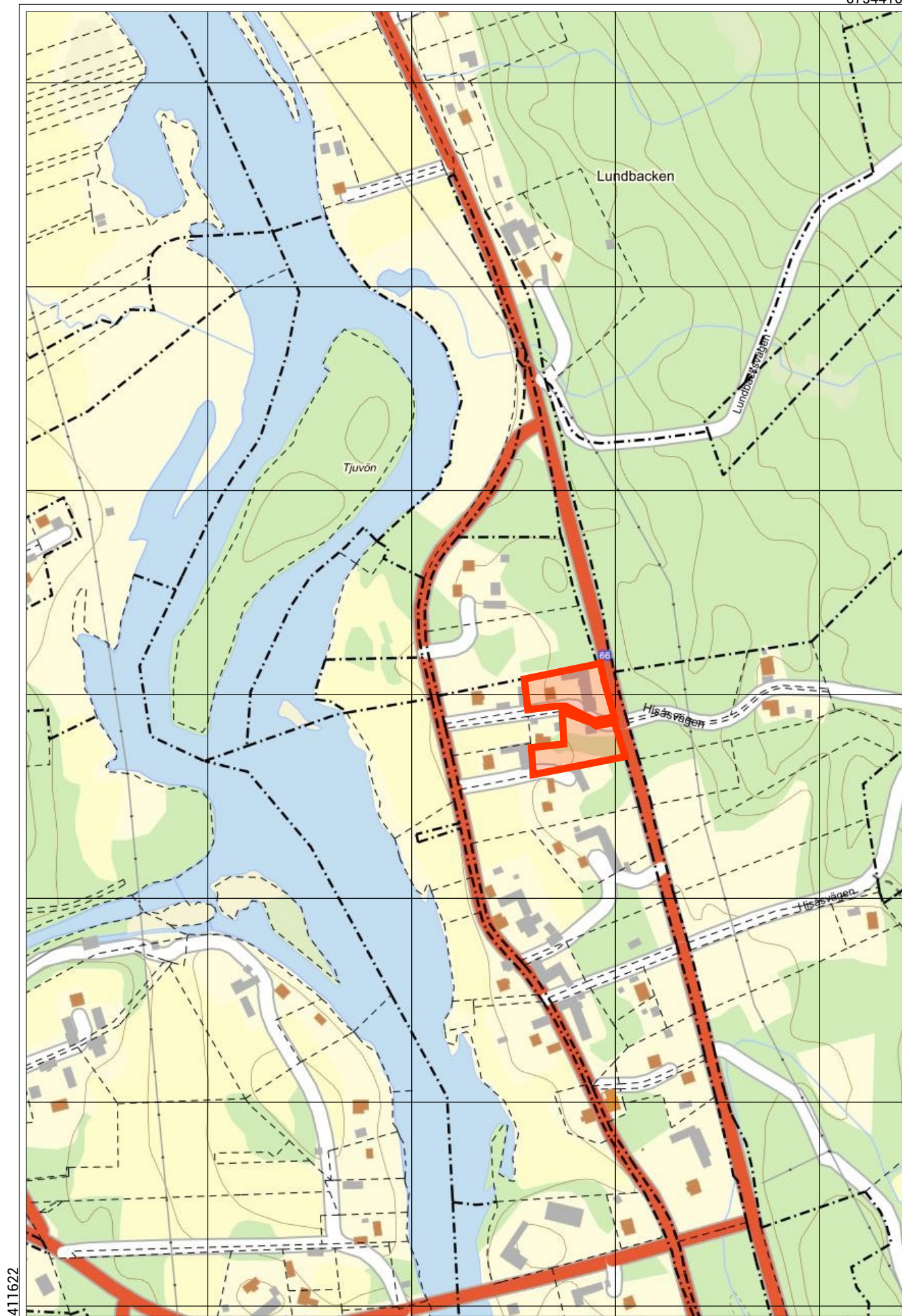
Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.











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.