

# Ludvigsnäs gård med 6 ha skog och mark!

---

AVESTA JÄDER 6:6 samt AVESTA JÄDER 4:3



**LUDVIG  CO**



## Välkommen till Ludvignäs gård!

Ludvignäs gård med adressen Lund 111 är en pärla i den vackra byn Lund nära Folkärna Kyrka med närhet till både natur, vatten och stad. Gården rymmer ett vackert sekelskifteshus i tidsenlig anda med liggande träpanel och vackra fönsterfoder. Huset karaktäriseras av härliga ljusinsläpp från de stora fönstren, flertalet kakelugnar samt en genomgående rustik känsla. Den anlagda trädgården med buskar, fruktträd och perenner är i sig själv ett konstverk och här finns även plats för egen odling. Fastigheten består av totalt tre skiften med ett VF om ca 1000 m<sup>3</sup>sk.



**Anders Nygårds**  
Fastighetsmäklare

023-939 13  
anders.nygards@ludvigfast.se



**Falun**  
Svärdsjögatan 8  
023-939 10

**LUDVIG & CO**



Virkesförråd:	1 016 m <sup>3</sup> sk
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	100 m <sup>2</sup>
Biarea:	80 m <sup>2</sup>
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	AVESTA JÄDER 6:6 samt AVESTA JÄDER 4:3
Adress:	Lund 111, 77595 Folkärna

**Utgångspris:**  
**2995 000:-**

# Beskrivning

## Fastighetsuppgifter

### Gården

Bostadshuset

Entré sker via pardörrar som vetter ut mot den vackra allén.

Hall: Välkomnande hall med gott om plats för ytterkläder. Flertalet fönster med vy ut mot framsidan av gården.

Kök: Lantligt kök med härligt pärlsponttak samt äldre inredning. Kyl, frys, diskmaskin samt järnspis.

Sovrum/Allrum: Trevligt rum med ljusinsläpp från två väderstreck. Laminat golv samt trätak.

Matsal: Härlig matsal med trägolv samt utgång till uteplats. Kakelugn.

Sovrum/Allrum: Rum med kakelugn samt fönster som vetter åt två håll. Laminat golv samt trätak.

Badrum: Toalett med dusch och wc. Äldre plastmatta på väggar samt golv.

Källare

Pannrum med bergvärme samt jordkällare.

Övervåning

Trappen leder upp till allrummet på övervåningen. Plastmatta på golv samt fönster mot framsidan.

Sovrum: Rum med utgång till balkong.

Sovrum Rum med utgång till balkong samt kakelugn.

Badrum: Badrum med duschkabin, wc samt tvättmaskin. Plastmatta på golv och väggar.

Längsgående kattvindar med bra förvaringsmöjligheter.

Garage med plats för två bilar, betong golv.

Verkstadsdel med kamin för uppvärmning, kräver besiktning. Plåttak.

Gäststuga

Inrett rum med trägolv, tapet på vägg samt träpanel i tak. El finns indraget.







### **Bostadsbyggnad**

1 1/2-planshus, byggt 1880 med en bo/biarea om 100/80 m<sup>2</sup> enligt fastighetsutdraget.

Grund: torpargrund och källardel

Stomme: timmer

Tak: Lackerad plåt.

Fasad: Liggande panel.

Fönster: 2-glas kopplade fönster, framsidan har kompletterande innerfönster 1+1-glasfönster.

Uppvärmning: Bergvärme (2010) med vattenburen värme, kökspis i kök, kakelugn i vardagsrum nere samt sovrum uppe och nere .

Eldstäder kräver besiktning.

Vatten: kommunalt

Avlopp: Egen 3-kammarbrunn.

Ventilation: Självdrag

Övriga byggnader:

Gårdshus samt garage.

Gården har en fantastisk anlagd trädgård med buskar och fruktträd.

### **Energideklaration, besiktning**

Energideklaration samt besiktning gjord oktober 2024.

### **Driftskostnader**

Baserat på två personer i hushållet.

Elförbrukning 15 892 kWh/år

Vatten och avlopp 3157:- år

Avfall 2 541:-/år enl. Avesta Vattens taxa 2024

Försäkring 6278:-/år

Fastighetsskatt/avgift: 8 258:-/år

### **Arealuppgifter**

Uppgift om areal och gränser från fastighetsdatasystemet och Lantmäteriets kartor har kommit till under en lång tidsepok och är framställda med skilda metoder. De gränser som syns i kartan kan därför ha stora variationer i lägesnoggrannhet, från centimeternivå till ett medelfel på tiotals meter. Därför kan uppgifter om arealen variera från olika källor.

Total areal enligt fastighetsutdrag 6,16 ha

Total areal enligt fastighetskarta 6,52 ha.

Total areal enligt skogsrapport 6,6 ha.

Fastigheten omfattar gårdsskifte samt ytterligare två skogsskiften i närheten.

### **Skogsuppgifter**

Skogsuppgifterna baseras på en automatisk beräkning sammanställd i en Skogsrapport, skapad av Vidheim Fabriken 2024-10-21 Enligt beräkningarna har fastigheten ett virkesförråd om totalt ca 1016 m<sup>3</sup>sk, medelbonitet 4,8 m<sup>3</sup>sk/ha/år.



Uppgifterna har inte kontrollerats i fält och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skoguppskattningen.

Skogsrapporten sammanfattar värden från Vidheims egna hybriddata, som bygger på Skogligen grunddata från Skogsstyrelsen, samt bildmatchning av Lantmäteriets flygbilder. Tillsammans med taxerad information om fastigheten, och öppna data från SLU, Skogsstyrelsen och Lantmäteriet, presenteras fastighetens värden uppdelat på ägoslag och huggningsklasser.

#### **Fastighetsgränser**

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.

#### **Inägomark**

Åkermarken omfattar 3 ha enligt taxerad uppgift. Denna mark är idag bevuxen med delvis 30-årig granskog samt blandskog m lövinslag.

#### **Natur och kulturvärden**

Inga nyckelbiotoper, höga naturvärden eller fornminnen finns registrerade på fastigheten vid kontrolltillfället.

(Källa: [www.skogsstyrelsen.se/skogensparlor](http://www.skogsstyrelsen.se/skogensparlor) och RAÄ Fornsök, [www.raa.se/hitta-information/fornsoek](http://www.raa.se/hitta-information/fornsoek))

#### **Jakt**

Jakträtt i Veddarsbo Jaktvårdsförening. Gemensamhetsjakt på älg, enskild jakt småvilt. Jaktområdet omfattar ca 1000 ha. Markägare kan ansöka om medlemskap i laget. Kontaktperson Anna Björs, mob. 070 623 56 22. Avtal om upplåtelse av jakt finns idag men är uppsagt fr o m 31/6 2025. Fastigheterna ligger inom Garpenbergs Älgskötselområde, 44 437 ha.

#### **Fiske**

Fastigheten ligger inom Bäsingen fiskevårdsområdesförening (FVOF) som erbjuder mycket bra fiske i ett flertal sjöar med Dalälven och sjön Bäsingen som största vatten. Området bjuder på ett bra sportfiske efter bl.a. gädda, abborre, gös, vitfisk, lake, harr, sutare, sik och öring.

Mer information under länk längre nedan.

<https://www.ifiske.se/fiske-basingen-bollsjon-dalalven.htm>

#### **Städning**

Bostadshuset överläts flyttstädat. Lösöre kan ingå om köpare så vill. 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.



### **Taxeringsvärde**

Typkod 120 Lantbruksenhet, bebyggd  
Samtaxering Avesta Jäder 6:6 och Avesta Jäder  
4:3

Totalt taxeringsvärde är: 1 415 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Skogsmark: 3 ha, 204 000 SEK

Åkermark: 3 ha, 110 000 SEK

Småhusmark: 289 000 SEK

Småhusbyggnad: 812 000 SEK

### **Inteckningar**

Fastigheten Avesta Jäder 6:6 o 4:3 innehar  
pantbrev om totalt 205 000 SEK.

### **Förvärvstillstånd**

Förvärvstillstånd krävs inte för privatperson.

### **Besiktnings och undersökningsplikt**

Överlåtelsebesiktning gjord 2024-10-14

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. Köparen bör före köpet ha

tagit del av en objektsbeskrivning rörande fastighetens egenskaper.

Skogsinventeringen är upprättad genom skogsrapport med osäkerhet i angivna uppgifter. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Avvikelsena gäller både enskilda bestånd och summan av dessa. De kan således inte av köparen uppfattas som någon garanti att uppgifterna korrekt återger fastighetens egenskaper, det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna.

### **Visning**

Skog och mark kan undersökas på egenhand, dock skall hänsyn visas till grannar, djur, ev. pågående jakt ock liknande.

Visning av själva gården presenteras på hemsidan, ludvigfast.se.

### **Vägar, samfälligheter, rättigheter och belastningar**

Fastigheterna har del i ett antal samfälligheter som bl.a. avser vägar och fiske. Dessa är inte vidare utredda eller inventerade.

### **Servitut**

Rättighet där fastigheten har förmån  
Officialservitut 20-FOL-162.1 - Grustäkt

Avtalsservitut 2084IM-09/21255.1

Färskvattenledning till förmån för fastigheten.





Enl. avtal delar härskande fastigheter på drift och underhåll.

Oinskrivet avtals servitut för vattenledning till Kungsgårdssjön för bevattnings av trädgård. Avtal för detta finns.

Rättigheter där fastigheten har last:  
Avtals servitut 20-IM2-76/7145.1 -  
Spillvattenledning till förmån för  
grannfastigheten Kungsgården 1:2

### **Fastighetsbeskrivning**

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

### **Friskrivningsklausul**

Fastigheten säljs av arvingar ur dödsbo varför friskrivningsklausul för dolda fel kommer tas in köpekontraktet.  
En friskrivning gäller bara under förutsättningen att säljaren inte känner till de eventuella "dolda felen".

### **Näringsverksamhet och momspliktig verksamhet**

Den här fastigheten är en lantbruksfastighet som också är en näringsfastighet. Bara genom att äga en sådan fastighet, innebär att man har näringsverksamhet. Det medför

bokföringsskyldighet vilket även medger rätt till avdrag för alla kostnader som uppkommer genom ägandet av näringsfastigheten.

Varje år ska du också göra en deklARATION för din näringsverksamhet som bifogas din vanliga inkomstdeklaration. Till näringsfastigheten hör skog, åker- och betesmark samt ekonomibyggnader.

Äger man skog eller bedriver jordbruk eller arrenderar ut åkermark har man också momspliktig verksamhet, vilket innebär att du ska momsregistrera dig. Prata med din mäklare vad det innebär när det gäller skyldigheter, rättigheter och möjligheter!

### **Förvärvskalkyl näringsverksamhet**

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



### Försäljningssätt

Utgångspris 2995 000SEK

Försäljning av fastigheten sker via budgivning. Som intressent lämnar du in ett anbud via hemsidan eller via 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 Jäder 6:6 samt 4:3" som referens.

Mail: anders.nygards@ludvigfast.se

### Betalningsvillkor

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

### Tillträde

Enligt överenskommelse. En förutsättning för tillträde är att köpeskillingen erlagts i sin helhet. samt att ev. förvärvstillstånd beviljats.

### Inteckningar

Inteckningsdatum: 1983-10-19

Belopp: 148 700

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1983-10-19

Belopp: 25 700

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1983-10-19

Belopp: 30 600

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 205 000 SEK

### Kostnadskalkyl

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





Fastighet: AVESTA JÄDER 6:6, 4:3

Rapport skapad: 2024-10-21 Data uppdaterad: 2024 Grunddataår: 2011,2021 Samtaxerad: Ja

## Skogsinnehav

Total volym	1 016 m3sk
Volym/ha	190 m3sk/ha
Medelbonitet	4,8 m3sk/ha/år
Löpande tillväxt	6 m3sk/ha/år
Anmäld avverkning	0 ha
Andel skog <20 år	4,8 %
Areal naturskydd*	0 ha
Volym naturskydd*	0 m3sk

\* Naturresevat, biotopskydd och nyckelbiotop

## Fastighetens fördelning på ägoslag

Ägoslag	Taxerad areal (ha)	NMD areal (ha)
Skog	3	5,3
Impediment	0	0,1
Aker	3	0,1
Bete	0	-
Övrigt	0,2	1
<b>Totalt land</b>	<b>6,2</b>	<b>6,5</b>
Vatten	-	0

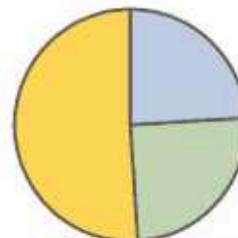
## Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal (ha)	Volym (m3sk)
K	0,2	-
R	0,1	5
G	2,5	403
S	2,5	610
<b>Totalt</b>	<b>5,3</b>	<b>1 018</b>

## Utförda slutavverkningar

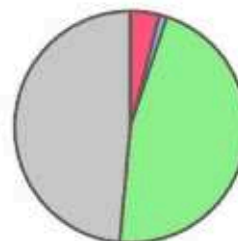
År	Areal (ha)	Fastighet
2022	0	AVESTA JÄDER 4:3

## Trädslagsfördelning



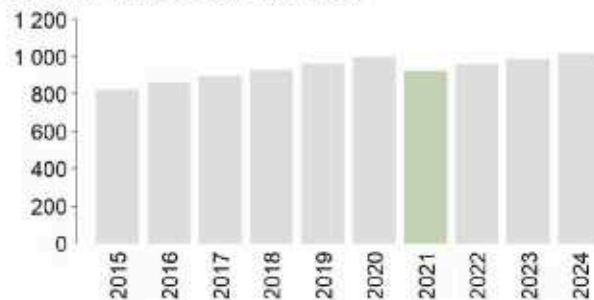
Tall (24 %) Gran (25 %) Löv (51 %)

## Huggningsklass



K (4 %) R (1 %) G (46 %) S (48 %)

## Utveckling virkesförråd (m3sk)



### Entréplan



**LUDVIG & CO**

Viss avvikelse kan förekomma

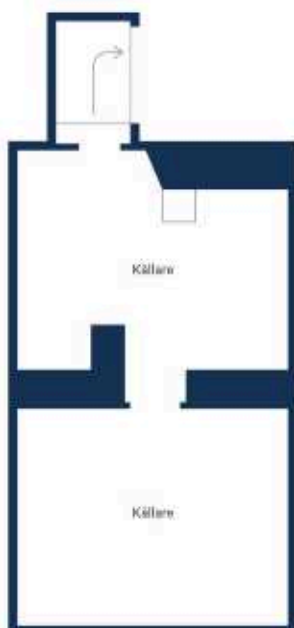
### Övre plan



**LUDVIG & CO**

Viss avvikelse kan förekomma

### Källarplan



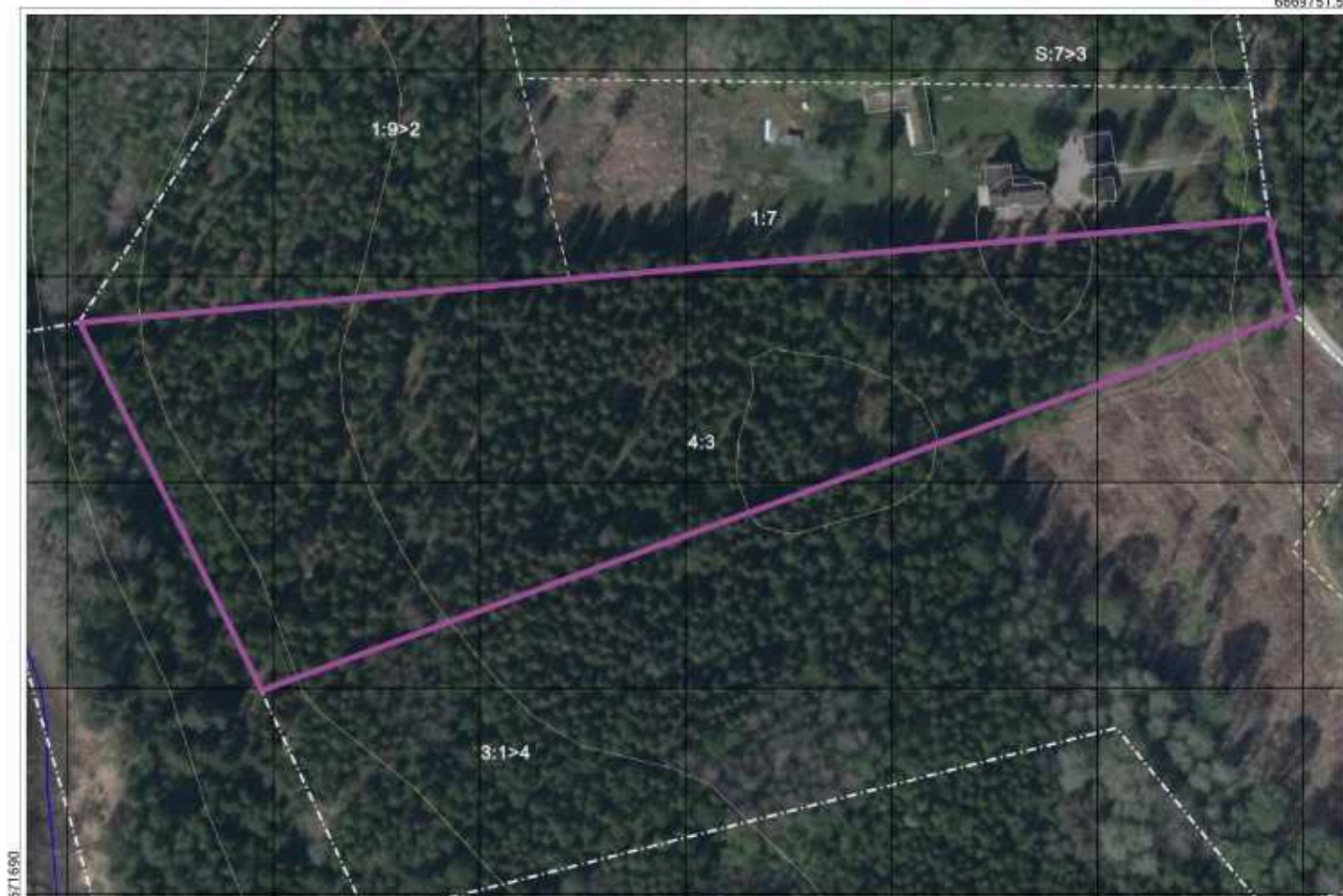
**LUDVIG & CO**

Viss avvikelse kan förekomma

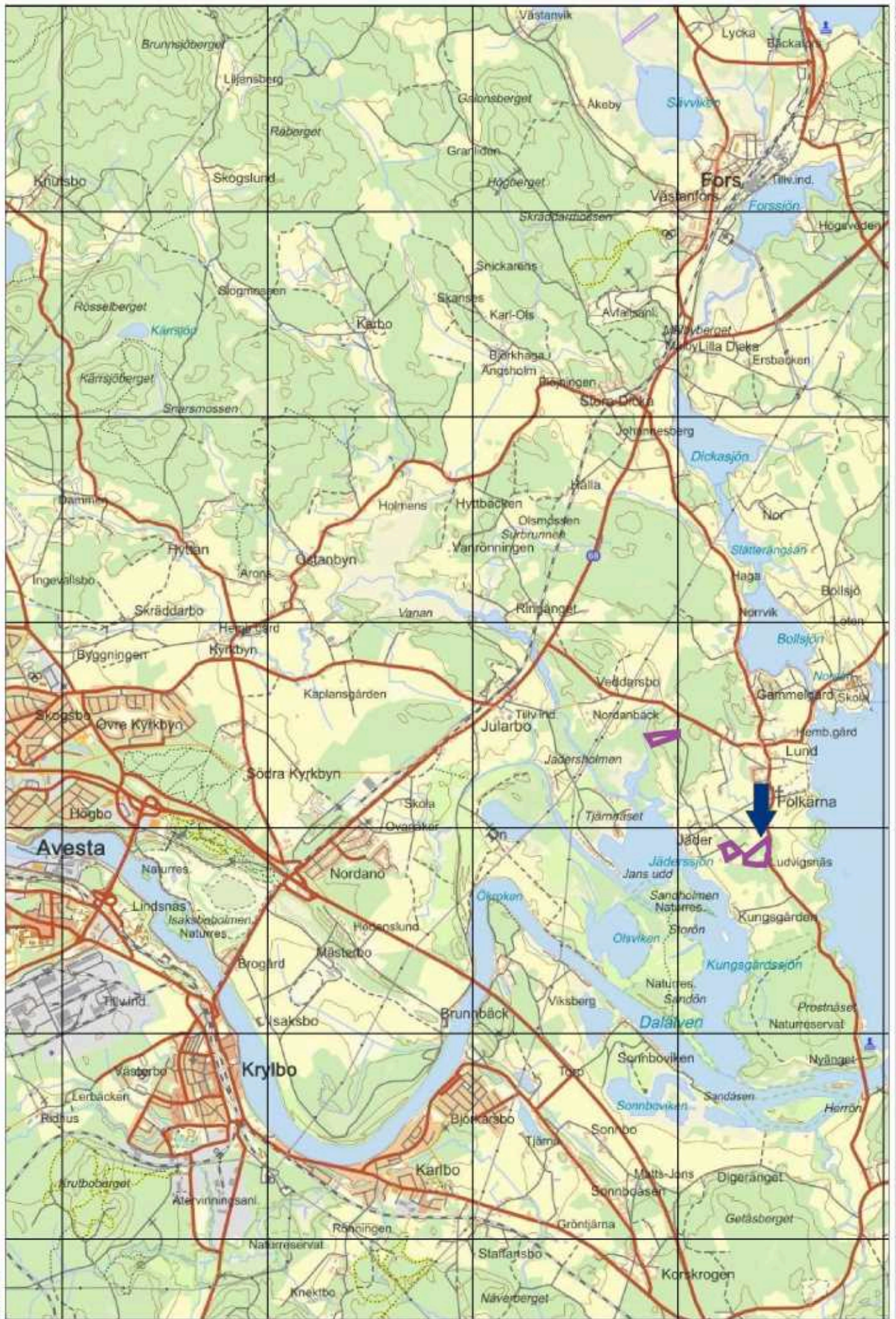




Skala 1:2500 (1 cm i kartan motsvarar 25 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM



Skala 1:1250 (1 cm i kartan motsvarar 12.5 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM





# 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](http://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](mailto: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](http://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 areakälor 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](http://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](http://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](http://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](http://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](mailto:dso@ludvig.se)



**LUDVIG  CO**

[ludvigfast.se](https://ludvigfast.se)

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.