



SKOGSMÄKLARNA



## Stället, Ljusnästorp 1

Liten, trevlig en-plans villa om 80 m<sup>2</sup> fördelat på hall, kök, sovrum, badrum och ett härligt vardagsrum med otrolig utsikt över Klarälven. Välskött tomt om 2762 m<sup>2</sup> med grönytor, växthus samt ett förråd. Luft-luft värmepump samt braskamin för uppvärmning.

# Liten behändig villa med vacker utsikt i Ljusnästorp

Liten, trevlig en-plans villa om 80 m<sup>2</sup> fördelat på hall, kök, sovrum, badrum och ett härligt vardagsrum med otrolig utsikt över Klarälven. Välskött tomt om 2762 m<sup>2</sup> med grönytor, växthus samt ett förråd. Närhet till ett flertal vinter - och sommarsportanläggningar och bekvämt belägen invid riksväg 62.

## Snabbfakta

---

<b>Rum</b>	2	<b>Boarea</b>	80m <sup>2</sup>
<b>Tomtareal/mark</b>	2 762m <sup>2</sup>	<b>Pris</b>	825 000SEK
<b>Pristyp</b>	Utgångspris eller högstbjudande		

## Kontakter

---



Ansvarig mäklare

**Anna Nyström**

anna@skogsmaklarna.com

070-660 57 83

## Om bostaden

---

<b>Bostadstyp</b>	Objektstyp, villa
<b>Fastighetsbeteckning</b>	TORSBY LJUSNÄS 2:1
<b>Typkod</b>	220 - Småhusenhet, bebyggd
<b>Län</b>	Värmland
<b>Kommun</b>	Torsby
<b>Gatuadress</b>	Ljusnästorp 1
<b>Postnummer</b>	680 51
<b>Ort</b>	Stöllet
<b>Tomtarealuppgifter enligt</b>	Lantmäteriet

<b>Tomtareal/mark</b>	2 762 m <sup>2</sup>
<b>Totalareal</b>	2 762 m <sup>2</sup>
<b>Boarea</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Boareabeskrivning</b>	Bostadshuset var ursprungligen 50m <sup>2</sup> men är tillbyggt med 30m <sup>2</sup> .
<b>Areauppgift enligt</b>	Lantmäteriet
<b>Antal rum</b>	2
<b>Antal sovrum</b>	1
<b>Taxeringsår</b>	2024
<b>Taxeringsvärdet är</b>	Fastställt
<b>Värdeår</b>	1964
<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	450 000 SEK
<b>Taxeringsvärde mark</b>	118 000 SEK
<b>Summa taxeringsvärde</b>	568 000 SEK
<b>Pris</b>	825 000 SEK, utgångspris eller högstbjudande
<b>Tillträde</b>	Enligt överenskommelse
<b>Försäljningssätt beskrivning</b>	Öppen budgivning

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

Fastigheten försäljs i befintligt skick, varvid det åligger intresserade spekulanter att själva inspektera fastigheten för att förvissa sig om dess skick och gränser. En spekulant måste ovillkorligen själv inhämta tillräckliga uppgifter om fastigheten som grund för ev köpbeslut.

Lagen om undersökningsplikt säger att köparen ska utföra en sådan undersökning som är "påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet".

Säljaren är aldrig ansvarig för fel som kunde ha upptäckts vid en undersökning.

Det är inte mäklarens uppgift att utföra undersökningen.

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Säljaren har alltid fri prövningsrätt och kan fritt välja mellan budgivarna, oavsett om det är högsta budet eller inte.

## Rumsbeskrivning

Bostadshuset omfattar 80m<sup>2</sup> och består av en hall, kök, badrum, sovrum, allrum samt ett vardagsrum.

Bostadshus, Våningsplan 1

Hall

Inbyggd garderob samt plats för avhängning.

Mellan köket och vardagsrummet finns även plats för kontorsyta. Här finns även en vedkamin från Dovre.

Ytskikten består av laminatgolv, panel på väggar och i tak.

## Kök

Rymligt kök med härligt ljusinsläpp. Köket är utrustat med kyl/ frys, spis, ugn, micro, diskmaskin, tvättmaskin samt gott om förvaring. Modern ek-inredning och ytskikten består av laminatgolv, tapetserade väggar, kakel vid diskbänken och plattor i tak.

## Badrum

Badrum med golvvärme och utrustat med WC, handfat och dusch. Ytskikten består av klinker, kakel.

## Sovrum

Rymligt sovrum med plats för en dubbelsäng. I sovrummet finns idag dubbla inbyggda garderober. Ytskikten består av laminatgolv, tapetserade väggar och plattor i tak.

## Vardagsrum

Stort rymligt vardagsrum med underbar utsikt över Klarälven. Markiser finns om man vill skärma av samt en luftvärmepump finns installerad. Ytskikten består av laminatgolv, målade väggar och paneltak. Vackert ljusinsläpp och underbar utsikt över Klarälven.

## Inteckningar

<b>Inteckningar</b>	4
<b>Totalt belopp</b>	277 000 SEK

## Kostnader

<b>Årlig elförbrukning</b>	2 500 kWh/år
<b>Elkostnad</b>	9 300 SEK/år
<b>Vatten och avlopp</b>	1 972 SEK/år
<b>Renhållning</b>	1 500 SEK/år
<b>Försäkringskostnad</b>	3 700 SEK/år
<b>Sotning</b>	750 SEK/år
<b>Summa driftskostnad</b>	17 222 SEK/år
<b>Antal personer i hushållet</b>	1
<b>Fastighetsskatt/-avgift</b>	4 260 SEK/år
<b>Boendekostnadskalkyl</b>	Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.
<b>Försäkring</b>	Tre kronor försäkring

## Parkering

<b>Parkeringsbeskrivning</b>	Parkering intill bostadshuset
------------------------------	-------------------------------

## Byggnad

<b>Byggnadstyp</b>	1-plan
<b>Byggår</b>	1910
<b>Standardpoäng</b>	46
<b>Om-/tillbyggnadsår</b>	2022

<b>Utförda renoveringar</b>	2021: Tillbyggt 30m <sup>2</sup> samt totalrenoverat.
<b>Mark</b>	Sand
<b>Grund</b>	Krypgrund
<b>Taktyp/takbeklädnad</b>	Plåt
<b>Fasadtyp</b>	Stående träpanel
<b>Fönster</b>	2-glasfönster isoler, 3-glasfönster vardagsrummet.
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Vatten</b>	Enskilt vatten året om, gemensamt med grannar
<b>Avlopp</b>	Enskilt avlopp
<b>Typ av uppvärmning</b>	Värmepump luft-luft + Dovre braskamin
<b>Typ av ventilation</b>	Självdrag
<b>Elkablar</b>	Ledningar bytta
<b>Huvudsäkring</b>	16 A
<b>Jordat eller ojordat</b>	Jordat
<b>Skorstentyp</b>	Murad skorsten
<b>Skorstenskommentar</b>	Senaste brandskyddskontrollen utförd 2026-02-24 utan anmärkning Sotat senast 2025-10-29
<b>Uteplatsbeskrivning</b>	Altan i västerläge med utsikt över Klarälven
<b>Övriga byggnader</b>	Förråd byggt 2013 med lösvirke och plåttak som delvis är isolerat och används som verkstad. Verkstadsdelen kan göras om till gästhus. Växthus på norrsidan om huset med stora fönster och korrugerat plåttak.
<b>TV/internet</b>	Fiber
<b>Energideklaration</b>	
<b>Energistatus</b>	Energideklaration ej utförd



























