



SKOGSMÄKLARNA



## Klarälvsvägen 133

Vackert belägen fastighet i Sysseleback med stor potential. Fastigheten omfattar 1,5 ha och består av ett hemtrevligt hus om 4 rok på 186 m<sup>2</sup>, fina ekonomibyggnader i timmer samt åker och skogsmark.

# Vacker gård med stor potential i Sysseleback

Nu kan man förvärva denna vackra gård med fint läge i Sysseleback. Fastigheten omfattar 1,5 ha och består av en gård med bostadshus om 4 rok och en boyta på 186 m<sup>2</sup>. På gården finns tre ekonomibyggnader i timmer samt en jordkällare. Gården har stor potential som både fritidshus eller permanentboende med fina äldre byggnadsdetaljer. Med endast 10 minuter in till Branäs skidanläggning är detta ett unikt tillfälle för att skapa sitt drömhjem.

## Snabbfakta

---

<b>Tomtareal/mark</b>	1,5ha	<b>Pris</b>	2 100 000SEK
<b>Pristyp</b>	Utgångspris eller högstbjudande		

## Kontakter

---



Ansvarig mäklare

**Anna Nyström**

anna@skogsmaklarna.com

070-660 57 83

## Om bostaden

---

<b>Fastighetstyp</b>	Lantbruk, gård
<b>Fastighetsbeteckning</b>	TORSBY LILLBERGSGÅRDEN 1:53 samt del av 1:47
<b>Huvudinriktning</b>	Gård
<b>Typkod</b>	120 - Lantbruksenhet bebyggd
<b>Län</b>	Värmland
<b>Kommun</b>	Torsby
<b>Område</b>	Sysseleback
<b>Gatuadress</b>	Klarälvsvägen 133
<b>Postnummer</b>	680 60
<b>Ort</b>	Sysseleback

<b>Tomtarealuppgifter enligt</b>	Arean är uppskattad
<b>Tomtareal/mark</b>	15 000 m <sup>2</sup>
<b>Totalareal</b>	15 000 m <sup>2</sup>
<b>Taxeringsår</b>	2023
<b>Taxeringsvärdet är</b>	Ej fastställt
<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	371 000 SEK
<b>Summa taxeringsvärde</b>	371 000 SEK
<b>Taxeringsvärdesbeskrivning</b>	Då del av fastigheten förmedlas kan taxeringsvärde / kod, rättigheter / belastningar samt areal m.m komma att ändras efter genomförd lantmäteriförrättning och ny taxering.
<b>Pris</b>	2 100 000 SEK, utgångspris eller högstbjudande
<b>Tillträde</b>	Enligt överenskommelse
<b>Försäljningsätt</b>	
<b>Öppen budgivning</b>	
<b>Försäljningsätt beskrivning</b>	<p>Observera att fastigheten kommer säljas med en friskrivningsklausul.</p> <p>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.</p> <p>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".</p> <p>Säljaren är aldrig ansvarig för fel som kunde ha upptäckts vid en undersökning.</p> <p>Det är inte mäklarens uppgift att utföra undersökningen.</p> <p>Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.</p> <p>Säljaren har alltid fri prövningsrätt och kan fritt välja mellan budgivarna, oavsett om det är högsta budet eller inte.</p>
<b>Betalningsvillkor</b>	10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktsteckandet och resterande senast vid tillträdet.
<b>Fastighetsuppgifter</b>	
<b>Friskrivning</b>	Eftersom säljarna har ärvt fastigheten och inte har personlig kännedom om den så kommer en sk. Friskrivningsklausul användas i köpekontraktet.
<b>Förvärvstillstånd</b>	Länsstyrelsens förvärvstillstånd krävs då fastigheten ligger i omarronderingsområde. För köpare som inte bor i glesbygdsklassad socken i Torsby kommun innebär detta en kostnad på 5200 SEK (med reservation för framtida prisändringar).

## Delförsäljning / reglering

Då del av fastigheten förmedlas kan taxeringsvärde/kod, rättigheter/belastningar samt areal m.m komma att ändras efter genomförd lantmäteriförrättning och ny taxering.

Lillbergsgården 1:47 kommer regleras till 1:53, ansökan är inskickad.

## Övriga rättigheter och belastningar

### Övriga rättigheter och belastningar

Eftersom del av en fastighet kommer att säljas kan samfälligheter och gemensamhetsanläggningar komma att ändras.

### Gemensamhetsanläggning

TORSBY SKYLLBÄCK GA:14

### Gemensamhetsanläggning

TORSBY SKYLLBÄCK GA:13

### Gemensamhetsanläggning

TORSBY SLÄTTENE GA:9

### Rättigheter last

Ledningsrätt: ELEKTRISK STARKSTRÖMSLEDNING

### Rättigheter last

Ledningsrätt: KANALISATION MED OPTOKABEL

### Rättigheter last

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING MM - SE BESKRIVNING

### Rättigheter last

Ledningsrätt: RÄTT TILL ELEKTRISK STARKSTRÖMSLEDNING - STARKSTRÖM

### Samfällighet

TORSBY LILLBERGSGÅRDEN FS:3

### Samfällighet

TORSBY LILLBERGSGÅRDEN FS:2

### Samfällighet

TORSBY LILLBERGSGÅRDEN FS:1

### Avtalsrättigheter

Avtalsservitut KRAFTLEDNING MM

### Samfällighet

TORSBY LILLBERGSGÅRDEN S:12

### Samfällighet

TORSBY LILLBERGSGÅRDEN S:15

### Samfällighet

TORSBY LILLBERGSGÅRDEN S:16

### Samfällighet

TORSBY LILLBERGSGÅRDEN S:14

### Samfällighet

TORSBY LILLBERGSGÅRDEN S:20

### Samfällighet

TORSBY LILLBERGSGÅRDEN S:5

### Samfällighet

TORSBY LILLBERGSGÅRDEN S:18

### Samfällighet

TORSBY LILLBERGSGÅRDEN S:17

### Samfällighet

TORSBY LILLBERGSGÅRDEN S:6

### Samfällighet

TORSBY LILLBERGSGÅRDEN S:22

### Samfällighet

TORSBY LILLBERGSGÅRDEN S:19

## Byggnader

### BOSTADSHUS

Småhusbyggnad lantbruk

#### Allmän information

Byggår

1860

Värdeår

1940

Byggnadstyp

2-plan med vind

Antal rum

4

Antal sovrum

2

Taxeringsvärde byggnad	348 000 SEK
Boarea	186 m <sup>2</sup>
Areauppgift enligt	Lantmäteriet
Rumsbeskrivning	<p>Bostadshuset har en välkomnande veranda i söderläge med två entrédörrar. Den vänstra leder rakt in i enorstuga och den högra leder in till hallen. Nedre plan består av sal, kammare, hall, klädkammare samt badrum.</p> <p>Hallen har fint ljusinsläpp från litet fönster i dörren samt ett fönster vid trappan. Spaljé vid trappan ger ett luftigt intryck. I anslutning till hallen och under trappan finns ett förråd/klädkammare med bra förvaringsmöjligheter. Ytskikten i hallen består av laminatgolv, panel på väggarna och trätak.</p> <p>Badrummet ligger rakt fram i hallen och är utrustat med en rostfri tvättbänk med ho samt underskåp, tvättmaskin modell Elektro Helios , Varmvattenberedare, WC, handfat samt dusch. Ytskikten består av plastmatta på golv och väggar samt trätak.</p> <p>Salen har fint ljusinsläpp från två fönster åt väster. samt ett åt söder. Ytskikten består av trägolv, målad tapet samt vackert trätak. Här finns även en öppen spis med häll. I anslutning till stora salen ligger kammaren.</p> <p>Kammaren har trägolv, tapetserade väggar och trätak. fint ljusinsläpp med fönster åt norr och öster. För kallare årstider eller för extra mysfaktor finns även en Husqvarna sparspis.</p> <p>Övre plan består av en möblerbar hall, klädkammare, kök, vardagsrum, sovrum samt en mindre badrum.</p> <p>Hallen har fint ljusinsläpp från söder. Ytskikten består av laminat golv, vitmålad pärlspont, plattor i taket samt fina äldre spegeldörrar rum . I hallen finns ett förråd / garderob på vänster sida och till höger ligger köket.</p> <p>Köket har en relativt ny ljus köksinredning, köksbänk i trä, rostfri vask med två hoar, vedspis och elektrisk spis med häll och spiskåpa, kyl och frys modell Electrolux samt inbyggd micro. Ytskikten består av laminatgolv, tapetserade väggar, kakel ovanför köksbänk samt plattor i taket. Härligt ljusinsläpp från norr och öster.</p> <p>Vardagsrummet har parkettgolv, tapetserade väggar och plattor i taket. Ljusinsläpp från tre fönster samt en balkongdörr. Gott om plats för både TV - möbel och sällskapsytor.</p> <p>Sovrummet som ligger åt nordväst har ljusinsläpp från två håll. Ytskikten består av furugolv, tapetserade väggar och spänntak.</p> <p>Toalett med WC samt handfat. Ytskikten består av plastmatta på golvet och vävtapet på väggarna.</p>

### **Byggnad**

Mark	Sand
Grund	Torpargrund
Taktyp/takbeklädnad	Betongpannor
Fasadtyp	Stående träpanel
Fönster	2-glasfönster isoler
Bjälklag	Trä
Stomme	Timmer
Byggnadskommentar	Kök, hall samt vardagsrum renoverades under 2020. Tak samt fönster förmodligen i slutet av 1990-talet.
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Kommunalt avlopp
Typ av uppvärmning	Oljefyllda el-element

Skorstenstyp	Murad skorsten
Skorstenskommentar	Brandskyddskontroll utförd 2026, senaste sotning gjordes 2023.
Parkeringsbeskrivning	Stor gårdsplan.
Uteplatsbeskrivning	Farstutrapp och balkong i söderläge samt fina grönytor.
TV/internet	Fiberanslutning finns.

### **Energideklaration**

Energistatus	Energideklaration behövs ej
Energibeskrivning	Huset har stått obebott en längre tid.

### **LOFTHÄRBRE**

#### **Allmän information**

Beskaffenhet	Äldre
Taxeringsvärde byggnad	23 000 SEK
Beskrivning	5,1m* 15,3m samt 1,0m loftgång.

### **LADUGÅRD**

#### **Allmän information**

Beskaffenhet	Äldre
Beskrivning	Ladugård yttermått 7,1m * 8,3m i timmer samt 7,2m byggt i lösvirke.

### **HÄRBRE**

#### **Allmän information**

Beskaffenhet	Äldre
Beskrivning	Härbre / magasin yttermått 6,9 m * 6,0 m. Byggt i timmer och pannplåt

## **Kostnader**

<b>Årlig elförbrukning</b>	9 037 kWh/år
<b>Elkostnad</b>	17 862 SEK/år
<b>Vatten och avlopp</b>	6 629 SEK/år
<b>Renhållning</b>	2 000 SEK/år
<b>Försäkringskostnad</b>	7 288 SEK/år
<b>Sotning</b>	1 000 SEK/år
<b>Väg</b>	650 SEK/år
<b>Summa driftskostnad</b>	35 429 SEK/år
<b>Fastighetsskatt/-avgift</b>	3 060 SEK/år
<b>Beskrivning av kostnader</b>	Kostnader avser 2025 Elnätsleverantör är Näckåns Energi AB Kostnader för renhållning och sotning är uppskattade.
<b>Försäkring</b>	IF









































