



SKOGSMÄKLARNA



## Sunnemo, Duvenäs Norra Bäck

Fint belägen gård i Sunnemo med stor potential och närhet till Karlstad. Fastigheten omfattar ca 20 ha och består av ett fint bostadshus om 8 rok på 206 m<sup>2</sup>, gästhus, fina ekonomibygnader samt åker och skogsmark.

# Vacker gård med sjöutsikt i Sunnemo

Nu kan man förvärva denna vackra gård med fint läge i Sunnemo och utsikt över Grässjön. Fastigheten omfattar ca 20 ha samt en gård med bostadshus om 8 rok på 206 m<sup>2</sup>, ett gästhus samt tre ekonomibyggnader. Gården har stor potential som både fritidshus eller permanentboende med fina äldre byggnadsdetaljer.

Med endast 20 minuter till Hagfors och 1h till Karlstad är detta ett unikt tillfälle för att skapa sitt drömhjem på landet men ändå med närhet till stan.

## Snabbfakta

---

<b>Tomtareal/mark</b>	19,7316ha	<b>Pris</b>	3 500 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>	HAGFORS DUVENÄS 1:9
<b>Huvudinriktning</b>	Hästgård, Gård
<b>Typkod</b>	120 - Lantbruksenhet bebyggd
<b>Län</b>	Värmland
<b>Kommun</b>	Hagfors
<b>Gatuadress</b>	Duvenäs Norra Bäckén
<b>Postnummer</b>	683 95
<b>Ort</b>	Sunnemo

<b>Tomtarealuppgifter enligt</b>	Lantmäteriet
<b>Tomtareal/mark</b>	197 316 m <sup>2</sup>
<b>Totalareal</b>	197 316 m <sup>2</sup>
<b>Taxeringsår</b>	2023
<b>Taxeringsvärdet är</b>	Fastställt
<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	756 000 SEK
<b>Taxeringsvärde mark</b>	780 000 SEK
<b>Summa taxeringsvärde</b>	1 536 000 SEK
<b>Pris</b>	3 500 000 SEK, utgångspris eller högstbjudande
<b>Tillträde</b>	Enligt överenskommelse

## Försäljningsätt

### Öppen budgivning

#### Försäljningsätt beskrivning

Fastigheten försäljs med en så kallad friskrivningsklausul.

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.

Skogsbruksplanen är upprättad enl. gängse inventeringsmetod och är främst avsedd att användas som underlag för fastighetens skötsel. Uppskattningarna i det enskilda beståndet såväl som för fastigheten som helhet är ungefärliga och kan ej utgöra grund för skadeståndsanspråk.

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.

#### Betalningsvillkor

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

## Areal

### PRODUKTIV SKOGSMARK

Areastorlek	13 ha
Areabeskrivning	1864 m <sup>3</sup> sk

### INÄGA/ÅKER

Areastorlek	4 ha
-------------	------

### VÄG

Väg och kraftledning

Areastorlek	0,2 ha
<b>ANNAT</b>	Övrigmark
Areastorlek	1,3 ha
<b>Beskrivning för alla arealer</b>	Ovanstående arealer är enligt aktuell Skogsbruksplan.

## Fastighetsuppgifter

<b>Jakt</b>	Ligger inom Örtens ÄFO som omfattar 42862 ha. Jakt idag sker på egen mark.
<b>Friskrivningsklausul</b>	Observera att fastigheten försäljs med friskrivningsklausul.

## Inteckningar

<b>Inteckningar</b>	4
<b>Totalt belopp</b>	500 000 SEK

## Övriga rättigheter och belastningar

<b>Gemensamhetsanläggning</b>	HAGFORS DUVENÄS GA:3 - VATTENLEDNING
<b>Rättigheter last</b>	Avtalsservitut: VATTENREGLERING MM - SE BESKRIVNING
<b>Rättigheter last</b>	Officialservitut: VÄG
<b>Rättigheter last</b>	Officialservitut: VÄG
<b>Rättigheter last</b>	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING
<b>Samfällighet</b>	HAGFORS DUVENÄS S:3
<b>Samfällighet</b>	HAGFORS DUVENÄS S:1
<b>Samfällighet</b>	HAGFORS DUVENÄS S:2
<b>Avtalsrättigheter</b>	Avtalsservitut VATTENREGLERING MM
<b>Avtalsrättigheter</b>	Avtalsservitut KRAFTLEDNING

## Byggnader

<b>BOSTADSHUS</b>	Småhusbyggnad
<b>Allmän information</b>	
Byggår	1905
Värdeår	1933
Byggnadstyp	1½-plan med källare
Antal rum	8
Antal sovrum	5
Taxeringsvärde byggnad	688 000 SEK
Byggnadsarea	204 m <sup>2</sup>
Boarea	204 m <sup>2</sup>
Biarea (BIA)	46 m <sup>2</sup>
Areauppgift enligt	Taxeringsinformationen

## Rumsbeskrivning

Nedre plan består av en entré, kök, sal, uterum/glasveranda, vardagsrum, kontor samt ett mindre badrum.

Man välkomnas in genom en punschveranda med klinker på golvet samt pärlspont på väggar och tak.

Hallen är nyrenoverad och har plats för avhängning och trapp till övervåning. Ytskikten består av grönrutigt linoleumgolv, tapetserade väggar och plattor i tak.

Köket med inredning från 1998, skurgolv, tapet på väggarna och plattor i taket. Fint ljusinsläpp från två väderstreck, spiskåpa. Kyl / frys (Bosch), diskmaskin (Bosch) Rostfri diskbänk med två hoar. Kakel ovanför diskbänk, köksbänk och spisen. Spis med håll (Elektro-Helios)

Köksingången mellan kök och sal har klinkersgolv och bröstpanel/tapet på väggarna. Ljusinsläpp från fönster i dörren. Plats för avhängning.

Matsalen ligger i anslutning till köket med gott om plats för större matsalsmöbel och härligt ljusinsläpp från två väderstreck samt anslutning till glasveranda/uterum för härliga sommarkvällar. Ytskikten består av trägolv, väggarna är effektmålade och det är plattor i taket.

Vardagsrummet i direkt anslutning till salen och med samma ytskikt. Mysig öppen spis med insats och plats för soffgrupp och TV. Ytskikten består av trägolv, effektmålade väggar och plattor i taket. Ljusinsläpp från två håll.

Allrummet ligger i det nordöstra hörnet av huset och har samma ytskikt som entrén vilket skapar möjligheter för att använda det som både kontor, samlingsplats eller som en stor härlig hall. Ljusinsläpp från två håll.

WC/gästtoaletten ligger i anslutning till huvudentrén. Ytskikten består av plastmatta på golv och väggar och träpanel i taket.

Övre plan består av en stor möblerbar hall, fem sovrum samt ett badrum. Östra delen på hallen har även en balkong med härlig utsikt över Grässjön.

Sovrum 1 rakt fram till vänster när man kommer upp från trappen. Sovrum under snedtak med laminatgolv, tapetserade väggar och panel i taket. Två platsbyggda garderober. Fint ljusinsläpp från söder.

Sovrum 2, det större mot söder. Här finns tre, flyttbara garderober vilket gör att rummet med fördel även kan användas som vardagsrum/tv-rum. Ytskikten består av laminatgolv, tapetserade väggar och plattor i tak.

Sovrum 3 ligger i det sydöstra hörnet och är även det under snedtak. Mysigt litet sovrum med två platsbyggda garderober. Ytskikten består av laminatgolv, tapetserade väggar och panel i taket.

Sovrum 4 är det större mot norr och ligger vägg i vägg med badrummet. Här finns en fast garderobsvägg samt plats för en dubbelsäng.

Sovrum 5 ligger i det nordvästra hörnet. Litet sovrum under snedtak med två platsbyggda garderober. Ytskikten består av heltäckningsmatta, vävtapet på väggar och panel i taket.

Badrummet på övre plan består av WC, bidé, handfat samt duschkörna. Ytskikten består av plastmatta på golv, kaklade väggar och panel i taket.

Källaren inrymmer gott om förvaring, tvättstuga med bastu samt pannrum med jordvärmepump och matkällare/skaffereri.

## **Byggnad**

Mark	Sand/silt
Grund	Källare under del/Krypgrund
Taktyp/takbeklädnad	Takpannor
Fasadtyp	Stående träpanel
Fönster	Kopplade fönster med spröjs
Bjälklag	Trä
Stomme	Trä
Byggnadskommentar	<ul style="list-style-type: none"><li>- Huset är tilläggsisolerat.</li><li>- Totalrenoverat 1974 - 75 samt källare 2024 - 25.</li><li>- Renoverat övre och nedre hall.</li><li>- Källardelen är dränerad på 80 - talet och försedd med platonmatta.</li><li>- Nytt avlopp samt 3-kammarbrunn 1981.</li></ul>
Vatten	Kommunalt via förening
Avlopp	3-kammarbrunn med infiltration 2m <sup>3</sup>
Typ av uppvärmning	Jordvärme + värmepump
Märke på värmeanläggning	IVT Diplomat
Skorstens typ	Murad skorsten
Skorstenskommentar	Senaste brandskyddskontroll genomförd 2021-03-24 utan anmärkning, med en kontrollfrist på 300 veckor. Sotning 2023
Uteplatsbeskrivning	En på -90 talet arkitektritad trädgård med lindallé, fruktlund, vindskyddad uteplats och köksträdgård. Inglasad veranda byggd 1993.
TV/internet	Fiberanslutning finns.

## **Energideklaration**

Energistatus	Energideklaration är beställd
--------------	-------------------------------

## **LOGE**

### **Allmän information**

Beskaffenhet	Äldre
Beskrivning	Byggt i lösvirke med tegeltak. Stall, loge samt förråd och utedass. Ca 29,7*7,8 m.

## **LADUGÅRD**

### **Allmän information**

Area	320 m <sup>2</sup>
Beskaffenhet	Äldre
Taxeringsvärde byggnad	68 000 SEK
Beskrivning	Murad ladugård samt loge byggd i lösvirke med tegeltak. Ca 26,0*7,4 m, arean enligt taxeringsinformationen.

## **GÄSTHUS**

### **Allmän information**

Byggnadstyp	1-plan
-------------	--------

Beskrivning	<p>Gästhus med ett lantligt kök/allrum, sovrum samt ett badrum. Vatten och el indraget. Uppvärmning via direktel.</p> <p>Total ombyggnad och renovering 1990 - 91.</p> <p>Byggt på en grund av huggen sten, stående panel och nytt tegeltak 2023. Skorsten från -93</p> <p>Köket har trägolv, bröstpanel / tapet på väggarna samt plattor i taket. Inbyggnads-spis med två plattor och ugn, kyl och en vedspis av märket Näfveqvarn.</p> <p>Sovrummet har trägolv och målad pärlspont.</p> <p>Badrummet har plastmatta på golvet, kakel på väggarna och plattor i taket. Pax-fläkt, WC, handfat och varmvattenberedare (-90).</p> <p>Byggarea ca 27 m<sup>2</sup>, (4,3*6,4 m<sup>2</sup>).</p>
-------------	---

## **GARAGE**

### **Allmän information**

Beskrivning	<p>Övrig</p> <p>Byggt i lösvirke, isoerat och med plåttak, gjutet golv och smörjgrop Tillbyggd hundgård med ca måtten 2,0*2,5 m Byggarea ca 24 m<sup>2</sup>, (6,0*4,0 m)</p>
-------------	---

## **Kostnader**

**Årlig elförbrukning** 8 728 kWh/år

**Elkostnad** 12 782 SEK/år

**Vatten och avlopp** 3 933 SEK/år

**Renhållning** 2 180 SEK/år

**Försäkringskostnad** 9 886 SEK/år

**Sotning** 196 SEK/år

**Summa driftskostnad** 28 977 SEK/år

**Fastighetsskatt/-avgift** 5 985 SEK/år

**Beskrivning av kostnader** Observera att fastigheten inte varit permanent bebodd senaste tiden och att uppvärmning speglar ett fritidsbruk. 2023 när det var permanent bebott var förbrukningen det dubbla.

**Försäkring** Länsförsäkringar Värmland

























































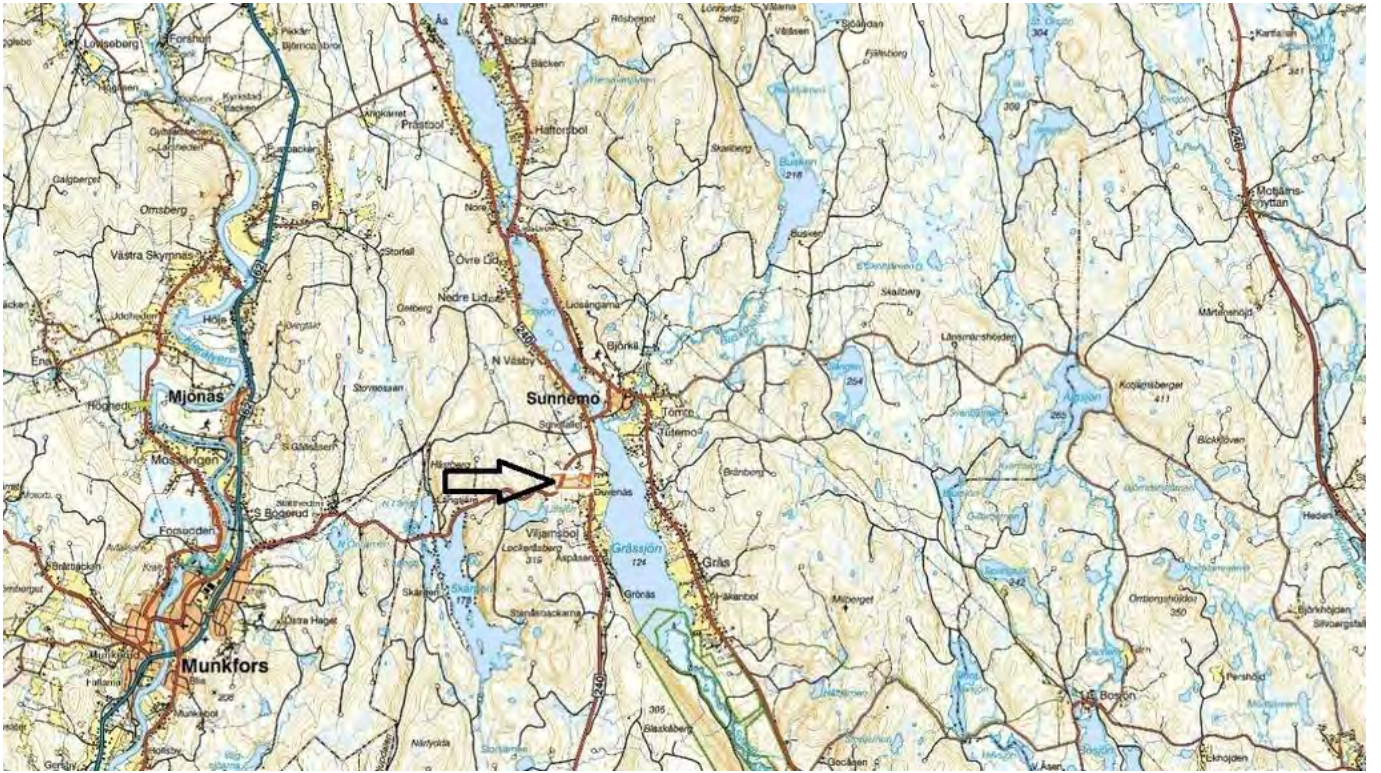




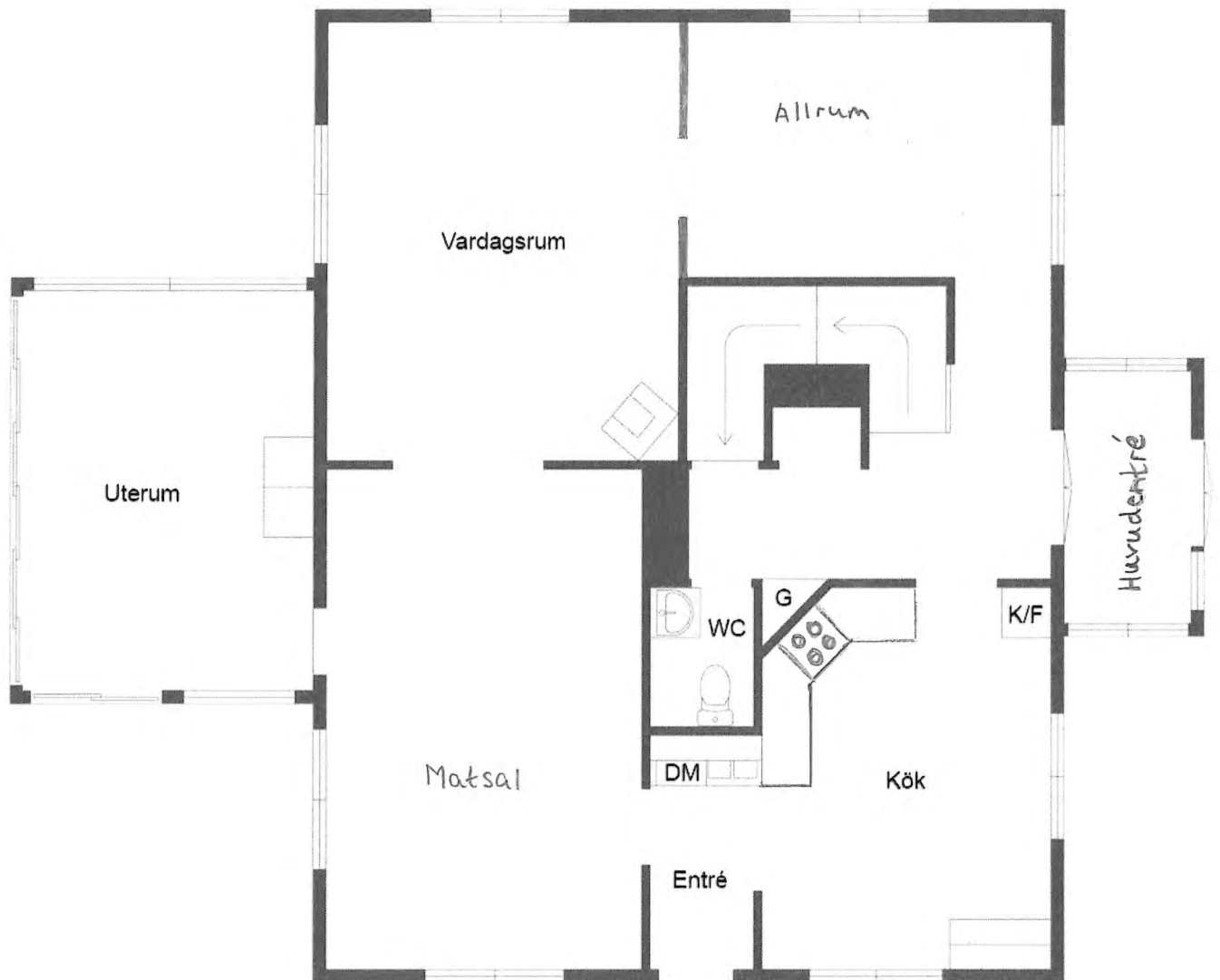








# Entréplan



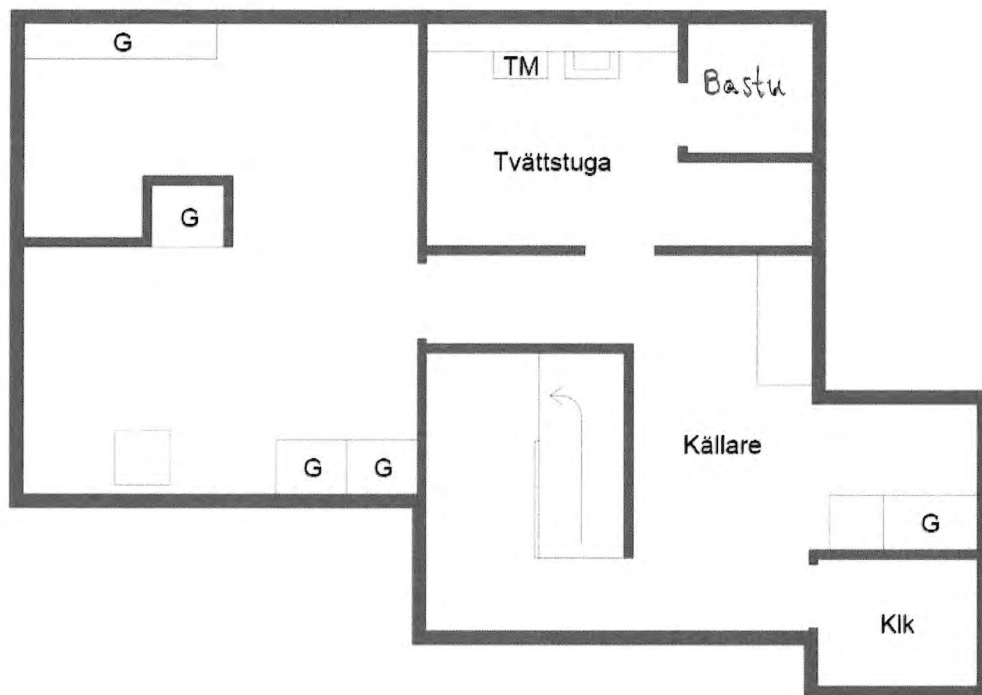
Viss avvikelse kan förekomma

# Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma

# Källarplan



Viss avvikelse kan förekomma