



Fastighetsförmedling

www.anderssonfast.se



Sun Dance Ranch, unik ranch med ett vackert läge vid Klarälven!

Sun Dance Ranch är uppbyggd som en westernranch med aktiviteter för hela familjen, här finns dels ridanläggning, ridspår, natur för vandring samt Klarälven för vattenaktiviteter. Saloon/restaurang med sittplatser både inomhus och utomhus. Stugor för uthyrning samt område för camping och egen strand

Sun Dance Ranch, unik ranch med ett vackert läge vid Klarälven!

Sun Dance Ranch är uppbyggd som en westernranch med aktiviteter för hela familjen, här finns dels ridanläggning, ridspår, natur för vandring samt Klarälven för vattenaktiviteter. Saloon/restaurang med sittplatser både inomhus och utomhus. Stugor för uthyrning samt område för camping och egen strand

Sun Dance Ranch, en unik westernranch belägen i Norra Värmland invid Klarälvens strand. Anläggningen är uppbyggd runt hästar men har utvecklats med andra familjeaktiviteter, saloon/restaurang och campingområde. Boningshus för eget boende på ca 160 kvm fördelat på 6 rum o kök. Ekonomibyggnader som omfattar restaurang med köksdel, butiksdel, sovloft för sommaranställda, lösdriftshall, sadelkammare, gårdsverkstad m.m. Tre timmerstugor samt en mindre uthyrningsstuga, grillplats med tipi. Strandlinje mot Klarälven på ca 650 meter. Två paddockar, rundkorall samt en terrängbana på ca 0,5 ha, nio beteshagar i varierande storlek. Fristående tomt med ett boningshus (renoveringsbehov), ekonomibyggnad och kornbod, tomt ca 4 667 kvm.

Skogsinventering på skogsbestånd har ej genomförts, det finns områden avsatta till Naturvärden/Biotopskydd samt Natura 2000. Fastigheten ägs privat och ej i bolag, immateriella tillgångar som; företagsnamn, webbsida och telefonnummer kan ingå i försäljningen. Rörelseaktiebolag kan ingå med bl.a butiksinventarier, maskiner och annan utrustning.

Kortfakta: Boyta ca160 kvm, övriga byggnader ca 1000 kvm. Tomt: ca 279 540 kvm samt ej arealredovisat område i Klarälven, fördelat på tre fastigheter. Uppvärmning: Jordvärmepump, IVT, luft/luft-vp och gjutjärnskamin. Ventilation: Självdrag. V/A: Borrard brunn, filter för restaurangkrav/Enskilt avlopp till boningshus samt 3-kammarbrunn med infiltration och fettavskiljare till restaurang. Fiber: Ja. Energiklass: Ej gjord. Tillträde: Enligt överenskommelse.

Snabbfakta

Tomtareal/mark 27,954ha **Pristyp** Bud, fri prövningsrätt

Om bostaden

Fastighetstyp	Lantbruk, hästgård
Fastighetsbeteckning	HAGFORS YNÄS 1:20, 1:24 och 1:49
Huvudinriktning	Hästgård
Typkod	120 - Lantbruksenhet bebyggd
Gatuadress	Sun Dance Ranch, Yggenäs Björkhaga
Postnummer	683 62
Ort	Ekshärad
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet
Tomtareal/mark	279 540 m ²
Totalareal	279 540 m ²
Taxeringsår	2020
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Taxeringsvärde byggnad	591 000 SEK

Taxeringsvärde mark	487 000 SEK
Summa taxeringsvärde	1 078 000 SEK
Taxeringsvärdesbeskrivning	Taxering omfattar fastigheterna Hagfors Ynäs 1:20, 1:24 och 1:49. Taxeringskod:120 - Lantbruksenhet bebyggd och 299 - Småhusenhet med värde mindre än 1 000 kr
Tillträde	Enligt överenskommelse

Areal

YNÄS 1:20 Areastorlek	Övrigmark 1 ha
YNÄS 1:20 Areastorlek	Åkermark 8 ha
YNÄS 1:20 Areastorlek	Betesmark 1 ha
YNÄS 1:20 Areastorlek	Skogsmark 4 ha
YNÄS 1:20 Areastorlek	Skogsimpediment 4 ha
YNÄS 1:20 Areastorlek	Småhusmark lantbruk 0,14 ha
YNÄS 1:49 Areastorlek	Småhusmark 0,4667 ha
YNÄS 1:24 Areastorlek	Småhusmark lantbruk 0,2 ha
YNÄS 1:24 Areastorlek	Åkermark 4 ha
YNÄS 1:24 Areastorlek	Betesmark 4 ha

Fastighetsuppgifter

Förvärvstillstånd

Information tagit från Länsstyrelsen Värmlands hemsida :

Förvärv av lantbruksfastigheter

Har du köpt eller fått en lantbruksfastighet? Då kan du behöva söka förvärvstillstånd hos Länsstyrelsen.

Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos Länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger.

Om det gäller förvärv som sker genom överenskommelse om fastighetsreglering ansöker du om fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Då behövs ingen ansökan om förvärvstillstånd till Länsstyrelsen.

Fysisk person

Som fysisk person ska du söka tillstånd om du har tagit över en lantbruksfastighet som ligger i glesbygd eller omarronderingsområde.

Du behöver inte tillstånd om:

Du redan äger en del av fastigheten.

Du får fastigheten genom arv eller testamente.

Du köper, byter eller får fastigheten av en förälder, mor- och farförälder, make eller maka.

Du sedan minst ett år är folkbokförd inom glesbygdsområde i den kommun där fastigheten ligger.

Juridisk person

Som juridisk person ska du söka tillstånd om du har tagit över en lantbruksfastighet som:

Ägs av en fysisk person eller ett dödsbo.

Ägs av en annan juridisk person och ligger i glesbygdsområde eller omarronderingsområde.

För fastighetsförvärv som görs av en juridisk person är det andra regler som gäller än för fysiska personer. Juridiska personer kan till exempel vara:

- ett bolag
- kyrkan
- kommunen
- en förening
- en stiftelse.

Glesbygd och omarronderingsområde i Värmland enligt jordförvärvslagen (1979:230)

Glesbygd:

Eda kommun: Järnskogs, Skillingmarks och Köla församlingar

Torsby kommun: Lekvattnets, Vitsands, Nyskoga, Östmarks, Norra Finnskoga, Södra Finnskoga, Dalby och Norra Ny församlingar

Årjängs kommun: Samtliga församlingar

Sunne kommun: Gräsmarks församling

Filipstads kommun: Nordmarks, Gåsborns och Rämmens församlingar

Hagfors kommun: Ekshärads och Gustav Adolfs församlingar

Arvika kommun: Stavnäs, Glava, Bogens, Gunnarskogs, Älgå och Mangskogs församlingar

Omarronderingsområde:

Eda kommun: Järnskogs församling

Torsby kommun: Dalby och Norra Ny församlingar

Årjängs kommun: Västra Fågelviks församling

Sunne kommun: Lysviks församling

Med församling avses de territoriella församlingar som fanns den 31 december 1999.

Nya avgifter från 1 januari 2020

Från och med 1 januari träder förordningen om ändring i avgiftsförordningen, SFS 2019:699 i kraft. Detta innebär att från och med 1 januari 2020 blir det högre ansökningsavgifter för förvärvstillståndsprövningar.

De nya avgifter som ska tillämpas är följande:

För fysiska personer som förvärvar en fastighet inom glesbygdsområde blir avgiften 4 600 kronor.

För fysiska personer som förvärvar en fastighet inom omarronderingsområde (om inte området samtidigt är ett glesbygdsområde) blir avgiften 0 kronor precis som tidigare.

För juridiska personer blir avgiften 7 100 kronor om fastighetens värde är 10 miljoner kronor eller mindre. Om fastigheten är värd mer än 10 milj kronor, det vill säga ska prövas av Jordbruksverket, blir avgiften 15 900 kronor.

För en juridisk person som köper en fastighet av en annan juridisk person i ett

glesbygdsområde blir avgiften 4 600 kronor, men fortsatt 0 kr inom omarronderingsområde (om inte området samtidigt är ett glesbygdsområde).

Bankgiro
Bankgiro 5051-7739 ska användas när du söker förvärvstillstånd.

Utländska kunder ska använda:

IBAN: SE14 1200 0000 0128 1010 4794

BIC/SWIFT: DABASESX

Besiktning och undersökningsplikt

Fastigheten säljs i befintligt skick, varvid det åligger en intresserad spekulant att själv 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.

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

FRISKRIVNING

En friskrivningsklausul kommer att finnas med i köpekontraktet där säljaren friskriver sig från fel eller brister i fastigheten. En köpare skall vara medveten om att en friskrivning av detta slag är mycket långtgående.

Jakt

Jakträtt ingår.

Inteckningar

Inteckningar	13
Totalt belopp	1 646 900 SEK

Övriga rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer Klarälven, Övre Delen, Natura 2000-område (Beslutsdatum: 00000000)

Rättigheter last Avtalsservitut: Kraftledning - Se beskrivning

Rättigheter last Avtalsservitut: Kraftledning mm - Se beskrivning

Rättigheter last Ledningsrätt: Rätt till elektrisk starkströmsledning - Starkström

Avtalsrättigheter Avtalsservitut Kraftledning

Avtalsrättigheter Avtalsservitut KRAFTLEDNING MM

Avtalsrättigheter Avtalsnyttjanderätt Tele

Byggnader

BONINGSHUS Småhusbyggnad lantbruk

Allmän information

Byggår 1909

Värdeår 1929

Byggnadstyp 1 1/2-plans med 1-plans tillbyggnad

Antal rum	6
Antal sovrum	4
Taxeringsvärde byggnad	327 000 SEK
Boarea (BOA)	160 m ²
Areauppgift enligt	Taxeringsinformationen
Rumsbeskrivning	<p>Bottenvåning</p> <p>Kök: Spis, fläkt, diskmaskin, kyl (frys under trapp). Över- och underskåp med furuluckor, laminatbänkskiva samt rostfri diskbänk. Öppen spis som ej används. Plastmatta, träpanel på vägg och tak.</p> <p>Vardagsrum: Trägolv, framtagen timmervägg mot hall, fondvägg i okantad vildmarkspanel. Altandörr till inhägnad trädgård med jacuzzi.</p> <p>Sovrum: Trägolv, målad/tapetserad vägg. Träpanel i tak. Förråd med förrådsberedare och cirkulationspump, används ej efter att jordvärmepump installerats men går att ansluta till exempelvis en vattenmantlad kamin eller köksspis.</p> <p>Hall, pannrum samt förråd under trapp: Plastmatta, framtagen timmervägg/målade väggar i hall. Förråd under trapp med frys. Pannrum med IVT-jordvärmepump.</p> <p>Tillbyggnad</p> <p>Hall med groventré: Plastmatta samt målade väggar.</p> <p>Toalett: Wc samt handfat. Våtrumsmatta på golv samt delvis på vägg/målad vägg.</p> <p>Kontor/tvättstuga: Plastmatta samt målade väggar. Tvättmaskin och torktumlare, vatten- och avloppsrör dragna till intilliggande toalett.</p> <p>Duschrum med bastu: Badkar med duschväggar, ång- och massagefunktion fungerar ej. Badrumsmöbel. VV-beredare. Våtrumsmatta på golv/vägg, bastudel med träpanel på vägg och tak.</p> <p>Övervåning</p> <p>Hall: Plastmatta samt målade väggar. Utgång till balkong.</p> <p>Toalett: Wc och handfat. Våtrumsmatta på golv/vägg.</p> <p>Sovrum: Plastmatta målade väggar. Inbyggd garderob samt kattvind.</p> <p>Sovrum: Plastmatta målade väggar. Tre garderober samt kattvind.</p> <p>Sovrum: Plastmatta målade väggar. Två garderober. Eget duschrum med dusch, våtrumsmatta på golv, målade väggar.</p>

Byggnad

Mark	Sand
Grund	Torpargrund/platta på mark
Taktyp/takbeklädnad	Betongpannor
Fasadtyp	Stående träpanel
Utvändiga plåtarbeten	Målad plåt
Fönster	2- och 3-glasfönster
Bjälklag	Trä
Stomme	Timmer/regelstomme

Byggnadskommentar

Farstukvist vid entré med balkong på andra våningen.

Kornbod samt enklare garagebyggnad, används till förråd i verksamheten. Förrådstält ute på gården på ca 32 kvm, klädd med panel och plåttak.

Jordkällare med vattenreningsutrustning. Då restaurangverksamhet äger rum på ranchen har de särskilda vattenkrav, här finns filter för radon, uran och kol samt UV-lampa för att uppfylla miljö- och hälsokraven från kommun.

Paviljong med utsikt över Klarälven, sandstrand med två bryggor, grillplats med tipi, ny tipi-duk beställd från Tyskland, används även av gäster till ranchen.

Tre stycken timmerstugor på vardera ca 27 kvm. Byggsätt: Plintgrund, 70 mm timmerstomme, isolerad i golv/tak, takshingel, 2-glasfönster. Invändigt: Stugor består av två sovrum samt ett duschrum. Plastmatta, timmervägg, träpanel i tak, dusch med duschkabin, wc samt handfat fläkt, plastmatta samt timmervägg.

Enkel övernattningsstuga på ca 10 kvm. Byggsätt: Plintgrund, liggande fjällpanel, plåttak. Invändigt: Plastmatta samt OSB-skivor vägg/tak.

Mindre servicebyggnad för campinggäster. ca 10 kvm. Byggsätt: Plintgrund, panel, papptak. Invändigt: Kombinerad kyl/frys, diskbänk, kokplatta, VV-beredare.

Campingområde intill Klarälven, ca 0,5 ha. Sju elstolpar (El-björn byggcentraler) Ansökt om 15 camping/ställplaster men området går att utöka. Lekområde för barn.

Vatten

Djupborrad brunn, 2017

Avlopp

Enskilt avlopp

Typ av uppvärmning

Jordvärmepump, 2018

Märke på värmeanläggning

IVT

Jordat eller ojordat

Delvis jordat

Huvudsäkring

54 A

Skorstens typ

Murad skorsten

Skorstens kommentar

Skorstenen har murats om från tak med ny krona, 2011.

Parkeringsbeskrivning

Grusad gårdsplan

Uteplatsbeskrivning

Inhängnad trädgård med utsikt över Klarälven, Jacuzzi.

TV/internet

Inhängnad trädgårdsodling med odlingsbäddar och växthus på ca 8 kvm.
Fiber installerad.

Energideklaration

Energistatus

Energideklaration ej utförd

SALOON, KÖK, BUTIK, FÖRRÅD, TOALETTER, VEDBOD M.M

Ekonomibyggnad

Allmän information

Byggår

1909

Beskrivning av byggår och om/tillbyggnadsår

Saloon och kök tillbyggd 2008

Värdeår

1933

Area

300 m²

Taxeringsvärde byggnad

62 000 SEK

Beskrivning

Byggnadssätt:

Grund: Plint

Stomme: Träbjälkar i fackverkskonstruktion, del av timrad vägg, i utbyggnaden för saloon, köksdel förråd och vedbod har äldre telegrafstolpar använts till ramverk (mätning pågår gällande luftkvalitet).

Bjälklag: Trå

Fasad: Träpanel, okantad vildmarkspanel.

Tak: Plåt- samt eternittak. Plåttak lades om 2020 samtidigt gjordes en tilläggsisolering av taket.

Utvändiga plåtarbeten: Målad plåt.

Fönster: 2-glas samt 1-glas.

Uppvärmning/kyla: Två luft/luft-värmepumpar med tre inledlar samt en Mor-sökamin på ca 7kW.

Skorsten: Plåt

Internet: Wifi i lokalen

V/A: Borrard gemensam brunn med boningshus, 3 500 tim/liter, filteranläggning ger godkänt livsmedelskvalité på vattnet/Separat avloppsanläggning, 3-kammarbrunn, 2009 med ny markbädd och fettavskiljare med larm och provtagningsbrunn, 2022.

Saloon ca 150 kvm: ca 40-50 platser invändigt, altan för ca 20 platser samt trädgårdsdel för ca 50 sittande gäster. Platsbyggd bardisk med modulskyl under, två fristående drickkylar, förberedd med avlopp. Hyllor för glas och dryck. Serveringsbänk för buffé, ca 2,6 m lång med underskåp och lådhurts. Kaffehörna förberedd med vatten för kaffemaskin, ca 1,2 m lång med underskåp. Scen med PA-anläggning. 92" duk och projektor. Karaoke-system.

Köksavdelning: Stekbord, arbetsbord med två fritöser samt spishäll. Konvektionsugn med ånga, (ångfunktion används ej) över arbetsyta finns takfläkt i rostfritt. Rostfri arbetsbänk med två skåp samt tre lådor. Pizzabänk med stenbänkskiva, kyla under i skåp samt fem fack vid stenbänk. Tillagningsbänk med skåp och lådor. Under- och överskåp. Två kylskåp samt ett frysskåp. Disklina med Wexiödiskmaskin med tre program, automatisk dosering av diskmedel. Kapslad led-belysning, takmonterad inomhusdel till värmepump med både värme och kyla. Vätrums matta på golv samt delvis kaklade väggar, för övrigt målade väggar. Avloppsbrunn i golv. Två serveringsdörrar, en för utgående mat och en för inkommande disk.

Förrådsrum: Förrum med elcentral samt plats för hyllor. I förrådet finns en vägg med hyllsektioner och skåp, efter andra väggen står fyra frysboxar, två frysskåp samt en kyl, side by side med inbyggd ismaskin. Förberedd med vatten och avlopp för fristående ismaskin/diskho. Gjutet golv, plastmatta på golv, golvbrunn finns. Inomhusdel till värmepump för värme.

Butiksdel, ca 40 kvm: Köpmannadisk, skåp, hyllor och krokar. Lokalen är ej vinterisolerad. Butikslager kan säljas med i försäljningen, pris beroende på lagersaldo.

Toalett och duschavdelning som även används av campinggäster, två duschar samt tre toaletter. Diskhörna för campinggäster. Städskrubba med tvättmaskin och torktumlare. Två VV-beredare på totalt ca 200 liter.

Sovloft för sommaranställda, ca 14 sängplatser, sällskapsdel med soffa och kylskåp. Garderober för sänglinnen, handdukar samt dekorationsdetaljer.

Materialförråd samt vedbod.

Ekonomibyggnad

**LÖSDRIFTSHALL,
SADELKAMMARE,
GÅRDSVERKSTAD,
TRAKTORGARAGE**
Allmän information

Byggår

1909

Värdeår	1993
Area	400 m ²
Taxeringsvärde byggnad	62 000 SEK
Beskrivning	Lösdriftshall med stor inhägnad hage, godkänt idag för för ca 16 hästar. Högata med slow-feeder. Plats för matberedning vår-sommar-höst, vintertid förbereds matberedning i gårdsverkstad. Äldre stalldel används idag till sadelkammare. Förråd/höränne ovanför stalldel.
	Gårdsverkstad, äldre vikport (Torverk) samt gångdörr, gjuten platta. El indraget 25A. Uppvärmning med luft/luft-värmepump. Takhöjd ca 2,7m. Två väggfasta arbetsbänkar och hyllor.
	Traktorgarage/maskinhall, grusgolv, enkla portar.
	Två paddockar med måtten, 18x18 meter och 25x50 meter. Terrängbana på ca 0,5 ha. Rundkorall 14 meter i diameter.
	Nio beteshagar i varierande storlek.

BOSTADSBYGGNAD PÅ YNÄS 1:24

Allmän information

Byggår	1905
Värdeår	1929
Byggnadstyp	1 1/2-plans
Antal rum	4
Taxeringsvärde byggnad	140 000 SEK
Boarea (BOA)	120 m ²
Biarea (BIA)	20 m ²
Areauppgift enligt	Taxeringsinformationen

Byggnad

Grund	Torpargrund
Taktyp/takbeklädnad	Takpannor
Fasadtyp	Stående träpanel
Utvändiga plåtarbeten	Plåt
Fönster	2-glasfönster
Bjälklag	Trä
Stomme	Timmer
Byggnadskommentar	Huset är ett renoveringsprojekt! Renovering har påbörjats invändigt, vattenskada där toalett har varit. Takläckage förekommer. Äldre ekonomibygnad på ca 160 kvm. Timrad sädesbod, ca 15 kvm.
Vatten	Gemensamt med grannar
Avlopp	Saknas
Typ av uppvärmning	Saknas
El kommentar	El finns, är i dagsläget avstängt i skåp.
Skorstentyp	Murad skorsten
Skorstenskommentar	Skall brandskyddskontrolleras innan ibruktagande.
TV/internet	Finns att ansluta sig till.

Energideklaration

Energistatus	Energideklaration behövs ej
--------------	-----------------------------

Kostnader

Årlig elförbrukning	57 515 kWh/år
---------------------	---------------

Hushållsel	117 000 SEK/år
Vatten och avlopp	3 200 SEK/år
Renhållning	600 SEK/år
Försäkringskostnad	23 113 SEK/år
Sotning	500 SEK/år
Summa driftskostnad	144 413 SEK/år
Antal personer i hushållet	10
Fastighetsskatt/-avgift	4 627 SEK/år
Beskrivning av kostnader	Elkostnad är både för privat och rörelsedel. Försäkringskostnad fördelas mellan rörelsedel 15 413 kronor samt gårdsförsäkring 7 700 kronor.

Kontakter



Ansvarig mäklare

Bo Andersson

Fastighetsmäklare

bo@anderssonfast.se

0702-810198



Google

Map data ©2022