



# Fastighetsförmedling

[www.anderssonfast.se](http://www.anderssonfast.se)



## Lämmås 2

Välskött häst/skogsgård med ett lantligt och naturskönt läge. Boningshus helrenoverat, uppvärmning med bergvärmepump, golvvärme i bottenvåning. Hästhållning har haft inriktning mot trav men det finns fina ridvägar i omgivningen på egen skogsmark. 51,3 prod. skogsmark samt ca 14 ha åker/betesmark.

# Gård i Lämmås, Edebäck med häst- och skogsinriktning, åker- och betesmark!

Varmt välkommen till Lämmås 2 i Edebäck Hagfors kommun. Boningshus i 1½-plan med källardel. Boyta på ca 116 kvm och biyta på ca 15 kvm. Rumsfördelning: Bottenvåning med kök, vardags-/matrum i vinkel, duschrum samt stor entréhall. Övervåning med tre sovrum, badrum samt möblerbar hall. Altan under tak samt balkong på övervåning. Total areal 76,2 ha fördelat på tre skiften, 14 ha inägomark, 53,1 ha produktiv skogsmark med ett virkesförråd om 9 859 m<sup>3</sup>sk varav 6 046 m<sup>3</sup>sk är S1-S3 skog. Medelbonitet 6,6 m<sup>3</sup>sk/ha. Snittvolym på 186 m<sup>3</sup>sk/ha. Trädslagsfördelningen är: Tall 54%, Gran 32% och Löv 14%. Jakträtt i Ängåsens Jaktvårdområde. Kortfakta: Byggår: 1800-tal (1909 enligt taxering), om/tillbyggnadsår tillbyggt under 50-talet, renoverat under 90/00-talet. Boyta: 116 kvm Biyta: 15kvm. Ekonomibyggnader: Stall med 6 boxar, vidbyggt höförråd, maskinhall, äldre ekonomibyggnad och förråd/spannmålstork. Tomt: 855 704 kvm enligt tax.uppgifter (76,2 ha enligt skogsbruksplan). V/A: Djupborrad brunn/Enskilt avlopp. Uppvärmning: IVT bergvärmepump, golvvärme på bottenvåning samt radiatorer på öv, öppen spis med braskasset. Fiber: Installerat. Energideklaration: Energiklass C. Tillträde: Enligt överenskommelse. OBS! Förvärvstillstånd kan behöva sökas av köpare.

## Snabbfakta

<b>Tomtareal/mark</b>	85,5704ha	<b>Pris</b>	6 500 000SEK
<b>Pristyp</b>	Högstbjudande		

## Om bostaden

<b>Fastighetstyp</b>	Lantbruk, gård
<b>Fastighetsbeteckning</b>	HAGFORS LÄMMÅS 2:1
<b>Huvudinriktning</b>	Hästgård, Skog, Gård, Åker
<b>Typkod</b>	120 - Lantbruksenhet bebyggd
<b>Område</b>	Lämmås, Edebäck
<b>Gatuadress</b>	Lämmås 2
<b>Postnummer</b>	683 92
<b>Ort</b>	Hagfors
<b>Tomtarealuppgifter enligt</b>	Lantmäteriet
<b>Tomtareal/mark</b>	855 704 m <sup>2</sup>
<b>Totalareal</b>	855 704 m <sup>2</sup>
<b>Taxeringsår</b>	2020
<b>Taxeringsvärdet är</b>	Fastställt
<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	551 000 SEK
<b>Taxeringsvärde mark</b>	2 114 000 SEK

<b>Summa taxeringsvärde</b>	2 665 000 SEK
<b>Pris</b>	6 500 000 SEK, högstbjudande
<b>Tillträde</b>	Enligt överenskommelse

## Areal

<b>ÖVRIG MARK</b>	Övrigmark
Areastorlek	5 ha
<b>INÄGOMARK</b>	Åkermark
Areastorlek	14 ha
<b>PROD. SKOGSMARK</b>	Skogsmark
Areastorlek	53,1 ha
<b>IMPEDIMENT OCH VÄG/LEDNING/VATTEN</b>	Skogsimpediment
Areastorlek	4 ha
<b>TOMT BONINGSBUS</b>	Småhusmark lantbruk
Areastorlek	0,15 ha

## Fastighetsuppgifter

### Skogsuppgifter

Skog, G2	346 m <sup>3</sup> sk
Skog, S1	5 196 m <sup>3</sup> sk
Skog, S2	363 m <sup>3</sup> sk
Total volym	9 859 m <sup>3</sup> sk
Bonitet	6,6 m <sup>3</sup> /ha/år
Planupprättare	Lars Spets Planen är framskriven 2023-10-12
Upprättad	2017-10-12
Skogsbruksplan	På fastigheten finns en skogsbruksplan uppdaterad 2023, fältarbetet utfört 2017-10-12 genom Lars Spets. Avdelningarna 35, 37, 47, 49 är avverkade efter planens ursprungliga upprättande, avdelningarna är planterade och även hjälplanterade enligt uppgifter av markägaren till planläggare. Enligt skogsbruksplanen är total areal 76,2 ha fördelat på tre skiften, produktiv skogsmark om 53,1 ha och ett virkesförråd om 9 859 m <sup>3</sup> sk varav 6 046 m <sup>3</sup> sk är S1-S3 skog.

Tillväxt och avverkning: Virkesvolymen är totalt 9 859 m<sup>3</sup>sk vilket ger en snittvolym på 186 m<sup>3</sup>sk/ha. Fastighetens medelbonitet är uppskattad till 6,6 m<sup>3</sup>sk/ha. Trädslagsfördelningen är: Tall 54%, Gran 32% och Löv 14%. Tillväxten ligger på ca 330 m<sup>3</sup>sk/år. Avverkningsförslaget ligger på 1 265 m<sup>3</sup>sk fördelat på ca 772 m<sup>3</sup>sk gallring och 493 m<sup>3</sup>sk föryngringsavverkning. Det finns ett bra vägnät så att man kommer åt att sköta skogen på ett bra sätt.

Skötselråd: I de äldre gallringsbestånden bör föreslagna åtgärder utföras i tid då dessa syftar till att öka dimensionen och lägga över produktionen på de värdefullaste träden inför slutavverkningen. I de yngre gallringsbestånden bör föreslagna åtgärder utföras i tid, då utvecklingen i dessa bestånd går relativt fort. Detta för att det framtida beståndet ska få en så god kvalitet som det är möjligt. Övrig skogsvård är föreslagen som alternativ- eller följdåtgärder, vilka är beroende av en tidigare utförd åtgärd.

Fördelning  
Huggningsklass/ha/m<sup>3</sup>sk.

K1) 0,5 ha. 0 m3sk.  
K2) 12 ha. 66 m3sk.  
R1) 0 ha. 0 m3sk.  
R2) 3,5 ha. 89 m3sk.  
G1) 14,3 ha. 3252 m3sk.  
G2) 1,7 ha. 346 m3sk  
S1) 17,6 ha. 5196 m3sk  
S2) 1,2 ha. 363 m3sk.  
S3) 1,9 ha. 487 m3sk.  
E1-3) 0.4 ha. 60 m3sk.

Totalt 53,1 ha 9 859 m3sk.

## Skogsvård

Naturvård: På fastigheten är det föreslaget 7,3 % naturvård fördelat på 2 ha naturvård skötsel och 1,9 ha naturvård orört. Det finns ingen nyckelbiotop registrerad på fastigheten. Lövandelen på fastigheten är 11 %. En långsiktig strävan bör vara en lövandel på minst 10 % i föryngringsmogen skog. I ungskogarna bör andelen löv vara betydligt högre. I lämpliga fall kan lövet utnyttjas som kvalitetsdanare åt barrvirket, detta gäller främst gran.

## Skogsvårdslagen Fastighetsgränser

Kulturvärden: Det finns fornlämningar registrerade på fastigheten. Även oregistrerade lämningar som t.ex. kolbottnar kan finnas på fastigheten. Det är viktigt att dessa märks upp i samband med avverkning för att skyddas

<https://www.skogsstyrelsen.se/lag-och-tillsyn/skogsvardslagen/>

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

## Jakt

Jakträtt i Ängåsens Jaktvårdområde om ca 350-360 ha. Gemensam älgjakt, tilldelning 2023, 1 st kalv. Småvilt på egen mark och enligt överenskommelse med markägare på övrig mark.

## 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 jämförbara 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.

## 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

## **Inteckningar**

<b>Inteckningar</b>	7
<b>Totalt belopp</b>	1 043 000 SEK

## **Övriga rättigheter och belastningar**

<b>Gemensamhetsanläggning</b>	HAGFORS EDEBÄCK GA:1 - VÄG
<b>Gemensamhetsanläggning</b>	HAGFORS SJÖGERÄNDEN GA:2 - VÄG
<b>Rättigheter förmån</b>	Officialservitut: VÄG
<b>Rättigheter last</b>	Officialservitut: VÄG
<b>Rättigheter last</b>	Ledningsrätt: STARKSTRÖM
<b>Rättigheter last</b>	Avtalsservitut: Kraftledning, Nätstation - se beskrivning
<b>Rättigheter förmån</b>	Officialservitut: VÄG
<b>Rättigheter last</b>	Ledningsrätt: RÄTT TILL ELEKTRISK STARKSTRÖMSLEDNING - STARKSTRÖM
<b>Rättigheter förmån</b>	Officialservitut: VÄG
<b>Rättigheter last</b>	Avtalsservitut: VÄG MM - SE BESKRIVNING
<b>Rättigheter last</b>	Officialservitut: Med det avstyckade området följer dels rätt såsom utfartsväg begagna den väster om det avstyckade området belägna vägen - VÄG
<b>Rättigheter förmån</b>	Officialservitut: RÄTT ATT ANLÄGGA, ANVÄNDA OCH UNDERHÅLLA VÄGEN V - VÄG
<b>Rättigheter förmån</b>	Officialservitut: VÄG
<b>Rättigheter last</b>	Officialservitut: VÄG
<b>Rättigheter förmån</b>	Officialservitut: VÄG
<b>Avtalsrättigheter</b>	Avtalsservitut VÄG MM
<b>Avtalsrättigheter</b>	Avtalsservitut Kraftledning, Nätstation
<b>Avtalsrättigheter</b>	Avtalsnyttjanderätt Tele

## Byggnader

### BONINGSHUS

Småhusbyggnad lantbruk

#### Allmän information


Byggår	1909
Värdeår	1950
Byggnadstyp	1 1/2-plans med 1-plans tillbyggnad
Antal rum	5
Antal sovrum	3
Taxeringsvärde byggnad	284 000 SEK
Boarea (BOA)	116 m <sup>2</sup>
Biarea (BIA)	15 m <sup>2</sup>
Areauppgift enligt	Taxeringsinformationen
Rumsbeskrivning	<p>Bottenvåning</p> <p>Kök: Spishäll, varmluftsugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl och frys. Över- och underskåp med skåpsluckor i ek, arbetsbänkar i ek. Två diskhoar, en dubbel samt rund avsköljningsho. Matplats vid köksfönster. Ekparkett samt tapetserade väggar. Vattenburen golvvärme.</p> <p>Vardags-/Matrum i vinkel: Ekparkett och tapetserade väggar. Öppen spis med braskasset. Utgång till altan från matplats. Vattenburen golvvärme.</p> <p>Duschrum: Dusch, WC, handfat. Klinker på golv, kakel på vägg. Vattenburen golvvärme. Elektrisk handdukstork.</p> <p>Hall: Klinker/ekparkett samt tapetserade väggar. Klädgarderob. Städskåp. Vattenburen golvvärme. Upp och nedgång till övervåning samt källare.</p> <p>Övervåning</p> <p>Sovrum: Laminatgolv, tapetserade väggar. Fyra inbyggda garderober.</p> <p>Sovrum: Laminatgolv, tapetserade väggar. En inbyggd garderob.</p> <p>Sovrum: Laminatgolv, tapetserade väggar. En inbyggd garderob. Utgång till balkong.</p> <p>Badrum: Badkar, WC samt handfat. Vårtrumsmatta på golv och vägg.</p> <p>Hall: Laminatgolv, tapetserade väggar. En inbyggd garderob. Klädkammare.</p>

Källare

#### Byggnad

Grund	Källardel/Torpargrund
Taktyp/takbeklädnad	Betongpannor
Fasadtyp	Stående träpanel
Utvändiga plåtarbeten	Målad plåt
Fönster	3-glasfönster (äldre fönster i badrum öv)
Bjälklag	Trä
Stomme	Timmer/regelstomme
Vatten	Djupborrad brunn
Avlopp	Enskilt avlopp
Typ av uppvärmning	Bergvärmepump
Märke på värmeanläggning	IVT
Jordat eller ojordat	Delvis jordat
Huvudsäkring	25 A
Skorstentyp	Murad skorsten
Senast provtryckt	2021-06-15
Skorstenskommentar	Sotad 2024-02-15.
Parkeringsbeskrivning	Grusad gårdsplan
Uteplatsbeskrivning	Altan i vinkel under tak på ca 30 kvm. Balkong på övervåning på ca 10 kvm. Stenlagda gångar och vid entré.
TV/internet	Fiber installerad.

#### Energideklaration

Energideklaration utförd	2023-09-05
Energistatus	Energideklaration är utförd
Energiklass	
Specifik energianvändning	45
Energiprestanda, primärenergital	71
Besiktningssman	Tomas Johansson, KanBoBra Inomhusmiljö

## STALL OCH LAGER FÖR HÖ

### Allmän information

Värdeår	1994
Area	216 m <sup>2</sup>
Beskaffenhet	Normal
Taxeringsvärde byggnad	193 000 SEK
Beskrivning	Byggsätt stalldel: Betongplatta. Murade väggar med puts/träpanel i gavelspets. Stallfönster med invändigt galler i boxar. Plåttak. Gångdörrar till gödselstack/höränne, dubbeldörr i gavel vid in/utkörning med travhästar. Plåttak i tak. Ventilation. Sex boxar, galvad stålkonstruktion, formplywood. Två sadelkammare/foderrum. Bred stallgång med plats för travselning. Vatten/el indraget, enkelt avlopp. Byggsätt höränne. Träkonstruktion. Plåtväggar. Plåttak. Enkel dubbeldörr så att man kan komma in med traktor.  Tre rasthagar intill stall, efter skörd har även andra delar stängslats för sommarbete.

## ÄLDRE EKONOMIBYGGNAD MED TILLBYGGNAD PÅ BAKSIDA

### Allmän information

Area	75 m <sup>2</sup>
Beskaffenhet	Enkel
Taxeringsvärde byggnad	15 000 SEK
Beskrivning	Byggsätt ekonomibygnad. Äldre betongplatta som spruckit. Träkonstruktion. Träpanel. Plåttak. Två garageplatser/förråd. Äldre stalldel med boxar, ej godkända enligt dagens regelkrav. Byggsätt tillbyggnad. Hårdgjord yta för traktor och jordbruksredskap. Stolpkonstruktion. Plåttak.

## MASKINHALL

### Allmän information

Area	135 m <sup>2</sup>
Taxeringsvärde byggnad	59 000 SEK
Beskrivning	Byggsätt: Hårdgjorda ytor för traktorer och jordbruksredskap. Träkonstruktion. Plåtväggar. Plåttak. Skjutportar.

## FÖRRÅD/SPANNMÅLSTORK

### Allmän information

Area	30 m <sup>2</sup>
Beskrivning	Byggsätt: Betongplatta. Murade väggar/regelstomme med träpanel. Plåttak. Spannmålsfläkt.

## Kostnader

Årlig elförbrukning	11 129 kWh/år
Hushållsel	25 085 SEK/år
Vatten och avlopp	1 100 SEK/år

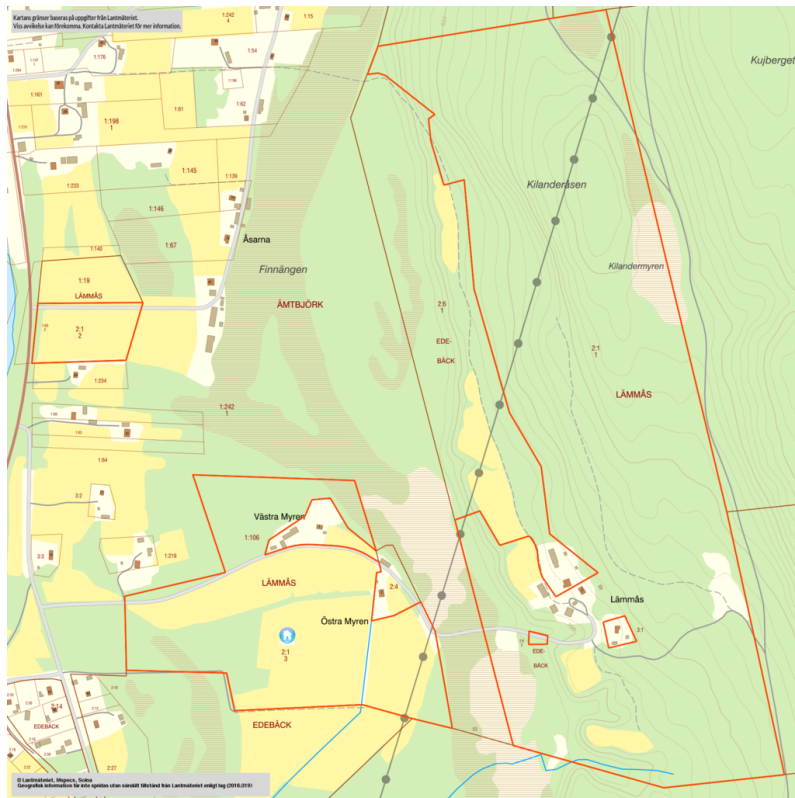


<b>Renhållning</b>	2 103 SEK/år
<b>Försäkringskostnad</b>	13 565 SEK/år
<b>Sotning</b>	875 SEK/år
<b>Väg</b>	1 864 SEK/år
<b>Summa driftskostnad</b>	44 592 SEK/år
<b>Antal personer i hushållet</b>	1
<b>Fastighetsskatt/-avgift</b>	2 490 SEK/år
<b>Beskrivning av kostnader</b>	Våg/samfällighetsavgifter skiljer sig varje år beroende på uttaxering från samfälligheter.
<b>Försäkring</b>	Länsförsäkringar































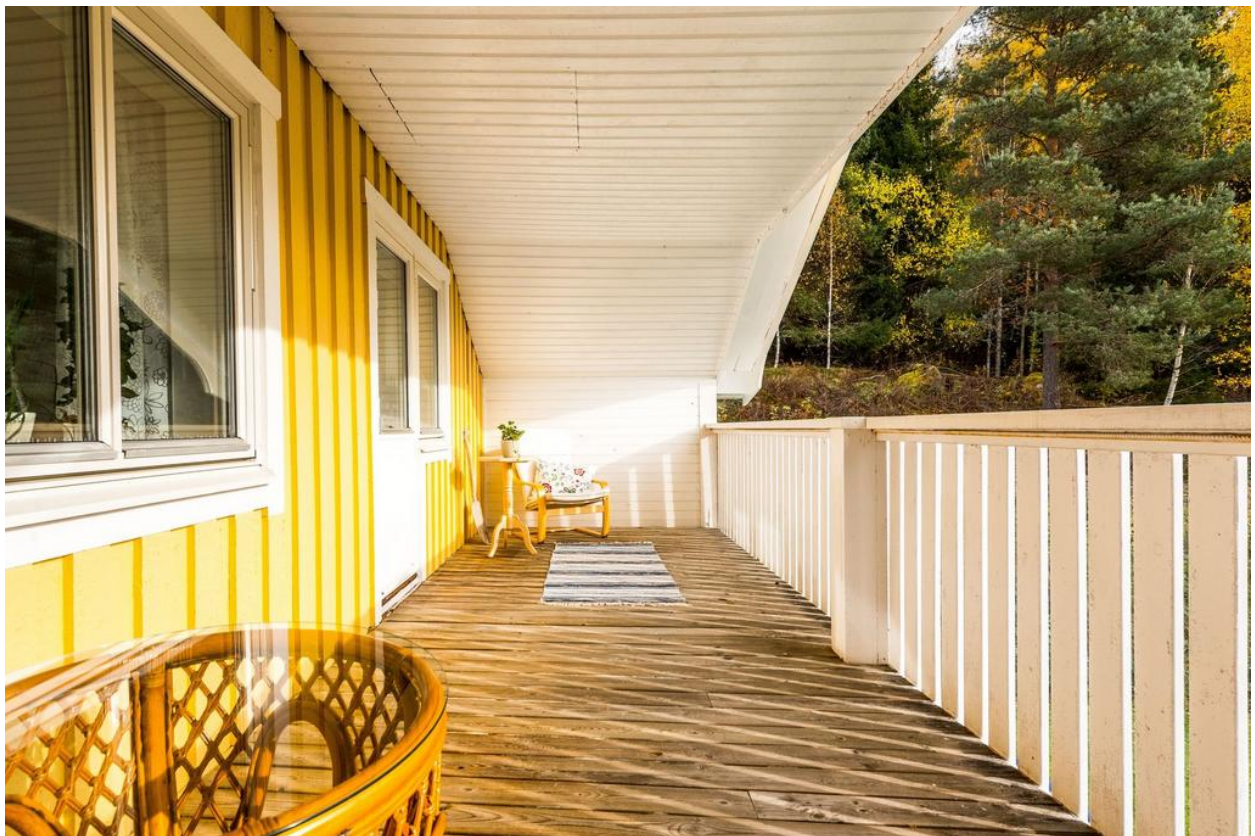


























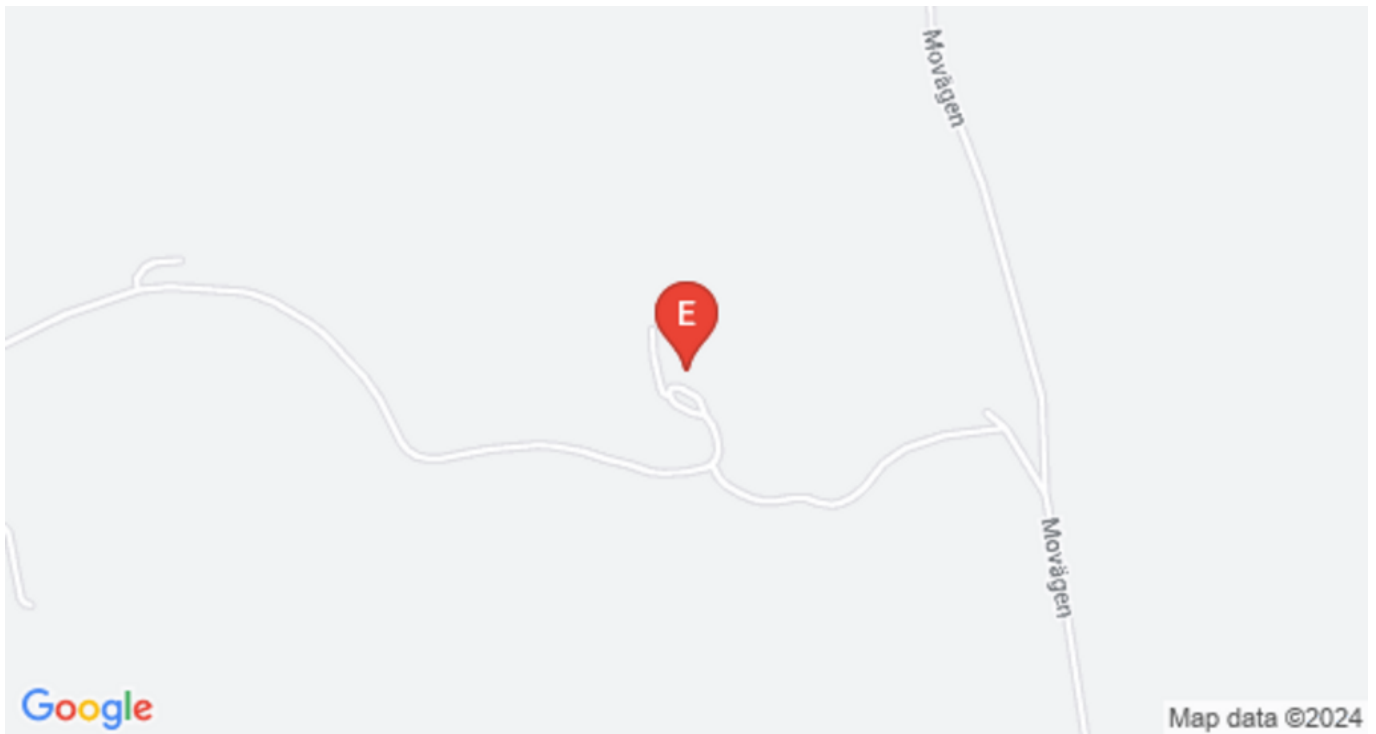












## Kontakter

---



Ansvarig mäklare

**Bo Andersson**

Fastighetsmäklare

bo@anderssonfast.se

070-281 01 98