

## Objektsbeskrivning Malungsfors - Ulfsleden 17



Västra Fors 29:12 och 29:13 utbjudes till försäljning. Här finner du ett nyrenoverat fritidshus samt en mindre lantbruksenhet med jakträtt inom Västra Fors vvof om ca 8000 ha jaktbar mark. Två sovrum, storstuga och kök med gasolustrustning (spis och kyl/frys). Uppvärmning genom ved och olja. Solcells-anläggning. Vatten från en grävd brunn (kvalitet okänt). Natur- och skogstomt om 8420 kvm. På tomten finns även ett garage och ett stolphärbre samt även bastubyggnad och förråd med vidbyggt tc. Bastu och förråd är renoveringsobjekt. Fastigheten ligger ca 2 km från sjön Niställingen. Prisdé 650 000:-. Förvärvstillstånd erfordras. Visning efter överenskommelse.

<b>Pris</b>	650 000 kr
<b>Objekttyp</b>	Fritidshus
<b>Antal rum</b>	3
<b>Boarea</b>	44 m <sup>2</sup>
<b>Tomtare</b>	8 420 m <sup>2</sup>

---

## INTERIÖR

---

<b>Antal rum</b>	3 varav 2 sovrum
<b>Boarea</b>	44 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	faktisk uppmätning
<b>Allmän beskrivning av interiören</b>	Ingång till huset från en takad veranda och vidare kommer man in till storstuga med liten hall-del. Här finns en öppen spis och en oljekamin. Från storstuga kan man ta sig till ett kök som är utrustat med gasolspis och kombinerat kyl och frys (också gasol) och en diskbänk. Vidare finns det ett sovrum med plats för en dubbelsäng och en dubbelgarderob. Till vänster om storstugan finns det det andra sovrummet. I mitten av fritidshuset finns det ett litet tvättrum med tvättställ som nås från både köket och det andra sovrummet.
<b>Hall /entre</b>	Plastmatta på golv, garderob.
<b>Storstuga</b>	Trägol, målade tapet och trä på vägg, trätak. Öppen spis. Wallas kamin.
<b>Kök</b>	Plastmatta på golv, målade skivor på vägg och i tak. Utrustat med gasolspis och gasol kyl och frys (äldre). Diskbänk med avlopp till mark. Garderob.
<b>Tvättrum</b>	Våtrumsmatta på golv, målade skivor på vägg och i tak. Tvättställ, varmvattenberedare
<b>Sovrum 1</b>	Plastmatta på golv, tapet på vägg, skivor i tak. 1 dubbelgarderob, säkrings-skåp, solcells-batteri.
<b>Sovrum 2</b>	Plastmatta på golv, tapet på vägg, skivor i tak. Våningssäng. Dubbelgarderob.

---

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

---

<b>Beskrivning</b>	<p>Fritidshus i Ulfsleden – Stor tomt i naturnära läge</p> <p>Välkommen till detta fritidshus beläget i natursköna Ulfsleden, med ett ostört och privat läge ca 2 km från sjön Niställingen. Fastigheten erbjuder goda möjligheter för dig som söker en plats att koppla av och komma närmare naturen.</p> <p>Bostadshuset har en klassisk planlösning med två sovrum, rymlig storstuga och kök utrustat med gasolspis och gasolkyl. Uppvärmning sker genom ved och olja. Fastigheten är även utrustad med solcellsanläggning för kompletterande elförsörjning. Vatten tas från en grävd brunn, dock är vattenkvaliteten ej analyserad.</p> <p>Tomten om 8 420 kvm utgörs av natur- och skogsmark med god avskildhet och flera användningsmöjligheter. Här finns det även en bäck som slingrar sig genom tomten. På fastigheten finner man dessutom ett garage, stolphärbre, bastubyggnad samt ett förråd med vidbyggt utedass. Observera att bastun och förrådsbyggnaden bedöms vara i renoveringsbehov.</p> <p>Ett fritidsboende med stor potential i vacker miljö – perfekt för dig som söker lugnet och vill sätta din egen prägel.</p>
--------------------	---

Tillsammans med fritidshuset säljes en mindre lantbruksenhet om 1,2 ha och jakträtt inom Västra Fors vvof om ca 8000 hektar jaktbar mark där småviltjakt kan bedrivas på hela området areal. Älgjakt sker som gemensamhetsjakt i jaktlag.

<b>Adress</b>	Ulfsleden 17, 782 75 Malungsfors
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Malung-Sälen Västra fors 29:12, 29:13
<b>Tomt</b>	8 420 m <sup>2</sup> , friköpt. Typ: Natur- och skogstomt. en bäck som rinner genom tomten
<b>Uteplats</b>	Takad veranda om ca 9 kvm
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Vatten från en grävd brunn (kvalitet okänt). Pump och ledning till bastu och fritidshuset (f.n. ur funktion). Avlopp saknas.
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Gemensamhetsanläggning: Malung-sälen västra fors ga:3 ändamål: Vägar
<b>Pantbrev</b>	1 st, totalt 30 000 kr

---

#### TAXERING

---

<b>Typkod</b>	213, Småhusenhet, tomtmark med byggnad, byggnadsvärde < 50 000 kr
<b>Taxeringsår</b>	2024
<b>Taxeringsvärde</b>	48 000 kr

---

#### BYGGNAD

---

<b>Byggnadstyp</b>	1 -plans fritidshus
<b>Byggår</b>	OKÄNT
<b>Fasad</b>	Fjällpanel
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Plintar
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	2-glas
<b>Tak</b>	Plåt
<b>Uppvärmning</b>	ved
<b>Ventilation</b>	Självdrag
<b>Övrigt</b>	Solcellsanläggning

## ÖVRIGA BYGGNADER

BASTU/ VEDBOD. Byggyta ca 16 kvm. Fjällpanel, plåttak. Plintar. Bastudel med våtrumsmatta, tapet. Dusch. Vedeldad bastu. Renoveringsobjekt - golvet i dåligt skick.  
 FÖRRÅDSBYGGNAD. Byggyta ca 15 kvm. Fjällpanel, plåttak. Plintar. Vidbyggt tc. Renoveringsobjekt.  
 STOLPHÄRBRE. Fasad i timmer, plåttak. Byggyta ca 12 kvm.  
 GARAGE. Trä, plåttak. Grusgolv. Byggyta ca 18 kvm.

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Behövs ej

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	EI	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA	Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	Underhåll	
Övrigt			
<b>Summa årskostnad</b>			<b>0</b>

*Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 360 kr.*

**Kommentar** Försäkring saknas men jämförbara objekt brukar ha en årlig kostnad mellan 1500-2000 kr. Vägavgift tas ut normalt för fem år och genomsnittlig kostnad ca 500 kr/år men vägavgiften är helt beroende på om det görs något och omfattningen av detsamma.

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

<b>Kostnad vid slutpris 650 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	97 500	130 000	162 500
Lånebelopp	552 500	520 000	487 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	1 128	1 062	995
Driftskostnad			
Fastighetsavgift	30	30	30
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>1 158</b>	<b>1 092</b>	<b>1 025</b>

*Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnads kalkyl, kontakta mäklaren.*

## VÄGBESKRIVNING

Fastigheterna belägna ca 8 km västerut från Malungsfors by.

---

KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Mats Sandbäck

*Jur.Kand. Reg. fastighetsmäklare*

070-2913235

[mats@sandbacks.se](mailto:mats@sandbacks.se)



Fritidshus



Vybild mot öster



Flygbild, tomt mot norr



Storstuga



Storstuga



Storstuga



Oljekamin



Öppen spis



Kök



Sovrum 1



Sovrum 2



Sovrum 2



Tvättrum



Fritidshus



Fritidshus



Bastu, förråd



Bastu



Garage, härbre



Garage



Häbre



Fritidshus, bastu, förråd





Avd 1 mot norr



Avd 2 mot söder



Avd 1 och väg mot söder



Flygbild, tomt mot norr