

# Fint belägen skogsgård i Torrböle

---

NORDMALING TORRBÖLE 13:3



**LUDVIG  CO**



## Fint belägen skogsgård i Torrböle

Vackert belägen skogsgård om ca 2 ha omgiven av grönskande ängar och rofyllda skogspartier. Här finns gott om plats för dig som söker en lugn tillvaro på landet, med närhet till naturen och stora ytor för både boende och enklare verksamhet. På tomten finns en rymlig ladugård som kan användas för djurhållning samt två enklare garage. Nära till Öreälven och vackra broforsen och Björkudden med bland annat grillstuga och liten sandstrand. In till Nordmaling är det endast ca 15 km och även bekvämt pendlingsavstånd på ca 45 km in till Umeå.



**Håkan Wiklund**  
Fastighetsmäklare

070-6911124  
hakan.wiklund@ludvigfast.se



**Umeå**  
Västra Esplanaden 19  
090-10 80 50

**LUDVIG & CO**



---

Skogsmark 0,4 ha

---

**Total areal** 2 ha

---

Antal bostadsbyggnader: 1 st

---

Boarea: 104 m<sup>2</sup>

---

**Fastighetsbeteckning:** NORDMALING TORRBÖLE  
13:3

---

Adress: Torrböle 19A, 91490  
Nordmaling

**Utgångspris: 1100000  
SEK.**

# Beskrivning

## Boningshus

Hall med röd/brunt klinkers, vit tapet samt praktisk klädförvaring bakom spegelskjutdörrar.

Rymligt kök med bardisk erbjuder både funktion och stil. Köksluckorna i ekfanér ger ett modernt och varmt intryck, samtidigt som de är slitstarka och praktiska. Trevlig bardisken mot matplatsen fungerar som en naturlig samlingsplats – idealisk för både matförberedelser och umgänge. Den maskinella utrustningen består av kombinerar kyl/frys, spis, inbygg ugn och micro samt fläkt. I ena hörnet av köket finns en öppenspis med kassett. Skorstenen behöver åtgärdas, aktuell offert finns!

Innanför köket ligger ett ljust och trevligt sovrum med fina ljusinsläpp. Beige plastmatta på golvet och vit tapet. Från sovrummet nås två praktiska klädkammare.

Vardagsrum i vinkel med fin ekparkett samt vit strukturtapet på väggarna och de två fönstren

släpper in generöst med ljus.

Rymligt badrum med WC, vit badrumsmöbel samt rymlig dusch. Beige våtrumsmatta på golvet samt matchande matta som väggbeklädnad.

Mindre tvättstuga med ljusgrön golvmatta och vitmålade väggar. Här finns en lätthanterlig och utrymmeseffektiv toppmatad tvättmaskin samt rostfri tvättbänk med ho samt utdragbara stränglådor under.

Övre plan.

Via separat entré nås övre plan på detta hus. Rymligt kök i äldre snitt med charm och karaktär. grå linoleummatta på golvet, vitmålade väggar och i övrigt sobra toner på köksinredningen. Den gammal vedspisen blir en naturlig och självklar blickpunkt i köket som både tillför charm och en känsla av historia.

Innanför köket ligger vardagsrummet med rustikt plankgolv och på väggarna sitter en äldre, grå tapet. De två fönstren i olika väderstreck erbjuder trivsamt vy ut över ägorna. Vidare finns på övre plan ett stort oisolerat utrymme fullt möjligt att inreda om behov finns





för fler rum.

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk  
Byggnadsår: 1929  
Värdeår: 1929  
Boyta: 104 m<sup>2</sup>.  
Areauppgifter enligt: Taxeringsinformationen  
Antal rum: 4 rok, varav 2 sovrum.  
Fasad: Träfasad  
Fönster: 3-glasfönster isoler  
Grund: Huggen sten  
Stomme: Trä  
Takbeklädnad: Plåt

#### **Vatten och avlopp**

Vatten: Enskilt vatten  
Avlopp: Enskilt avlopp

#### **Uppvärmning**

Direktverkande el samt luftvärmepump

#### **Ventilation**

Typ: Självdrag

### **Ladugård**

Enklare ladugård med generösa förvaringsutrymmen och mindre stalldel.  
Typ av byggnad: Ekonomibyggnad  
Byggnadsarea: 360 m<sup>2</sup>.

Taxeringsvärde: 67 000 SEK

## **Fastighetsuppgifter**

#### **Läge**

Fastigheten ligger i Torrböle, ca. 15 km från Nordmaling och in till Gräsmyr och Hörnefors är det 10 respektive 25 km.

#### **Välkommen ut i skogen!**

ArGå på virtuell visning med Ludvig & Co:s Gårdskarta. Inspektera ägorna från soffan eller på plats. GPS-funktionen i din telefon eller surfplatta hjälper dig hitta rätt.

Nu kan den som är intresserad av en fastighet till salu, inte bara ta del av bilder, beskrivningar och bilagor, utan även promenera runt på fastigheten och inspektera sina potentiella ägor, från soffan eller på plats på fastigheten. Med hjälp av GPS får du hela tiden information om vart du är. Dessutom kan du klicka på kartbilden och få information från skogsbruksplanen om virkesvolym etc. Råkar du kliva över till grannfastigheten upptäcker du det snabbt och kan gå tillbaka igen.

I Gårdskartan finns Googles kartor och satellitbilder som bakgrundskartor till kartvyn som visar fastighetens utbredning och indelning i olika avdelningar. Man väljer lätt om man vill se fastigheten med kartbild eller satellit, med ägoslagsfärgerna tända eller genomskinliga.eal





### **Naturvärden**

Det finns inga nyckelbiotoper, biotopskydd, naturvårdsavtal eller naturreservat registrerade på fastigheten. (Källa: SeSverige).

### **Forn- och kulturlämning**

På fastigheten finns ett registrerat fornlämning eller registrerade kulturmiljövärden (Källa: SeSverige).

L1938:5316 Vägmärke

Övrig kulturhistorisk lämning

RAÄ-nummer: Nordmaling 144:1

### **Besiktnings och undersökningsplikt**

Köparen är väl medveten om att uppgifterna från skogsbruksplanen i objektbeskrivningen är framtagna enligt för skogsbruksplanläggning gängse metod och är endast ungefärliga. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Avvikelsena gäller både enskilda bestånd och summan av dessa. Det kan således inte av Köparen uppfattas som någon garanti att uppgifterna korrekt återger fastighetens egenskaper.

Köparen av fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en skrivelse där det betonas att de i fastighetsbeskrivningen lämnade uppgifterna är ungefärliga.

Informationen i fastighetsbeskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt

offentligt material. För felaktigheter i detta material ansvaras ej. För händelse som inte kunnat förutses eller påverkas och som ändrar givna förutsättningar ansvaras ej. Ludvig & Co förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande. Ludvig & Co ägnar sig åt, vad man enligt fastighetsmäklarlagen kallar, sidoverksamhet och förmedlar annonserbjudande till Hemnet Service HSN AB. Fast ersättning lämnas indirekt med 300 - 800 kr.

### **Areal**

Arealer enligt Skogsbruksplan.

### **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde mark: 51 500 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 307 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 358 500 SEK

Taxeringsvärdet är: Beräknat

Beskrivning: De redovisade taxeringsvärdena är beräknade utifrån förhållandena som gällde innan avstyckningen genomfördes.

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 67 000 kr

Småhusbyggnad lantbruk: 240 000 kr

Skogsmark: 13 000 SEK

Småhusmark: 40 000 SEK

**Typkod**

120 Lantbruksenhet, bebyggd

**Rättigheter och belastningar****Rättigheter, förmån**

Officialservitut: Rätt att nyttja, underhålla och förnya befintlig väg - Väg.

**Kostnader****Driftskostnad**

Uppvärmning inkl. hushållsel: 12000:-  
V/A: 3000:-  
Renhållning: 5000:-

Säljaren har hållit ca. 18 grader på nedre våningen. Övre våning kallställt.

Driftkostnaderna är beräknade utifrån dessa förutsättningar.

Uppvärmningskostnaden är beräknad utifrån ett Kilovattpris om 1:-/kWh inklusive fast kostnad.

Kostnad för V/A samt renhållning enligt schablon.

**Kostnadskalkyl**

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

**Övrigt****Betalningsvillkor**

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

**Pris**

1 100 000 SEK Högstbjudande

**Nuvarande ägare**

Anders Sundin, Umeå



# Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

## Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

## Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

## Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

## Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

## Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

## Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](http://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Warfvinges väg 32  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)

# Köparinformation

## Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

## Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - [ludvigfast.se/koparinformation](http://ludvigfast.se/koparinformation)

## Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

## Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakäl-  
lor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

## Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - [ludvigfast.se/koparinformation](http://ludvigfast.se/koparinformation). Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

## Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB om 150-1 450 kr beroende på aktuellt annonspris, motsvarande 50 % av annonspriset. För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

## Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

## Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitande av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på [ludvigfast.se/koparinformation](http://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](http://ludvigfast.se/koparinformation)

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](http://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Warfvinges väg 32  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)





**LUDVIG  CO**

[ludvigfast.se](https://ludvigfast.se)

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.