

Skog, natur, fiske, jakt och fritid

Skellefteå Bygdeträsk 15:1, 15:4, 9:6 samt Storliden 1:11



LUDVIG  CO



Timrad stuga vid Tallån

Skog, natur, fiske, jakt och fritid

Det låter som en dröm! En skogsfastighet med fritidshus och stuga med strandtomt vid Tallån verkar vara ett perfekt ställe för naturälskare, fiskare och jägare. Fastigheten med skogsmark är vackert beläget längst med Tallån som mynnar ut i Stora Bygdeträsket. Det är en välskött och värdefull skogsfastighet! Med en total areal på 17,3 hektar och 14,9 hektar produktiv skogsmark, finns det gott om utrymme för både naturupplevelser och skogsbruk. Ett virkesförråd på 1 633 m³sk, varav 44 %, eller 715 m³sk är slutavverkningsmogen skog.



Ralf Gustafsson
Fastighetsmäklare

0771-27 27 27
ralf.gustafsson@ludvigfast.se



Skellefteå
Stationsgatan 21
0910-71 75 70

LUDVIG & CO



Kök i bostadshus, bv

Åkermark	0,3 ha
Skogsmark	14,9 ha
Myr/kärr/mosse	1,9 ha
Väg och kraftledning	0,2 ha
Total areal	17,3 ha
Virkesförråd:	1 633 m³sk
Fastighetsbeteckning:	Skellefteå Bygdeträsk 15:1, 15:4, 9:6 samt Storliden 1:11
Adress:	Östra Blisterliden 61, 93796 Bygdsiljum

Utgångspris
750 000 kr

Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Säljande beskrivning

Det låter som en dröm! En skogsfastighet med fritidshus och stuga med strandtomt vid Tallån verkar vara ett perfekt ställe för naturälskare, fiskare och jägare. Fastigheten med skogsmark är vackert beläget längst med Tallån som mynnar ut i Stora Bygdeträsket. Det är en välskött och värdefull skogsfastighet! Med en total areal på 17,3 hektar och 14,9 hektar produktiv skogsmark, finns det gott om utrymme för både naturupplevelser och skogsbruk. Ett virkesförråd på 1 633 m³sk, varav 44 %, eller 715 m³sk är slutavverkningsmogen skog, visar på en stark potential för framtida avkastning. Att låta skogen växa ytterligare några år kan vara en klok strategi för att maximera värdet och tillväxten.

Bostadshuset, som är för fritidsändamål har två plan och källare och en boyta på ca 78 kvm fördelat på 2 rok, varav 1 sovrum. Det finns el, och vatten genom egen brunn samt ett äldre avlopp.

Den timrade stugan belägen bara några meter från ån och att ha en timrad stuga så nära ån måste vara fantastiskt avkopplande, särskilt med det rogivande ljudet av porlande vatten. Möjligheterna att bygga nytt eller bygga ut ger dessutom stor flexibilitet för att anpassa fastigheten efter dina behov och drömmar. Kanske funderar du på att skapa fler sovplatser, ett större kök eller kanske en bastu? Att ha Bygdsiljum bara 15 minuter bort med affärer, bensinstation, café och annan service är verkligen praktiskt. Här finns också Bygdsiljums backen med skidanläggning och bike park. Burträsk, som ligger 20 minuter bort, erbjuder ännu fler bekvämligheter som vårdcentral, apotek och restauranger m.m. De närliggande badplatserna som Storsand, Talludden och Långnäset ger också fantastiska möjligheter till sommaraktiviteter och avkoppling vid vattnet. Det verkar som att du har hittat en riktig pärla!

Skogsuppgifter

Planen är upprättad i maj 2025 av planläggare Roger Larsson.



Kök i bostadshus, bv



Vardagsrum i bostadshus, öv.

Fastigheterna består av totalt ca 17 ha varav produktiv skogsmark utgör ca 15 ha. Det totala virkesförrådet är ca 1 600 m³sk enligt skogsbruksplanen vilket innebär ett medelförråd på ca 110 m³sk per produktiv ha. Boniteten är beräknad till 3,5 m³sk/ha och år enligt skogsbruksplanen. Markförhållandena är normala för området och vägnätet täcker in större delen av fastigheterna och är av relativt god standard. Det dominerande trädslaget är gran som upptar ca 50% av det totala virkesförrådet.

Skogsvård

1,4 ha är föreslagna att röjas enligt plan.

Skogsvårdslagen

På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmare och skog under 20 år. På brukningsenheter över 100 ha produktiv skogsmark får förnygringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmare och skog yngre än 20 år (den sk 50 % regeln). För nybildade fastigheter yngre än tre år gäller särskilda regler.

Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

Fastighetsgränser

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

Skogen som kolsänka

Brukandet av skogen på ett långsiktigt och hållbart sätt gör ofta en stor klimatnytta. Vi använder pcSKOG:s beräkning av skogsfastighetens kolbalans. Den produktiva skogsmarken binder enligt skogsbruksplanen årligen 1,67 ton kol per hektar med hänsyn till planens föreslagna skogsskötselåtgärder. Den totala mängden bundet kol i skog och skogsmark uppgår till 1 536 ton vilket motsvarar 5 629 ton CO₂e.

Forn- och kulturlämning

På fastigheten finns en övrig kulturhistorisk lämning i form av en kraftindustri med beteckningen L2021:7847 (källa: Riksantikvarieämbetet via Fornsök).

Naturvärden

Inga nyckelbiotoper eller områden med höga naturvärden finns i nuläget registrerade på fastigheten. (Källa: Skogsstyrelsen via SeSverige).

Arealuppgifter

Redovisad areal är hämtad från skogsbruksplanen och kan skilja sig från taxerad areal och lantmäteriets angivna areal. Total areal enligt Lantmäteriet 166 774 kvm Fördelat på



Timrad stuga vid Tallån

Byggeträsk 15:1 med 106 104 kvm, Byggeträsk 9:6 med 150 kvm, Storliden 1:11 med 3 150 kvm samt Byggeträsk 15:4 med 1 370 kvm.

Fastigheter

Denna annons och försäljning omfattar sammanlagt 4 fastigheter. Skellefteå Byggeträsk 15:1+9:6+Storliden 1:11 som är lantbruksfastigheten, samt Skellefteå Byggeträsk 15:4 som är en privat bostad. Vid köp kommer blivande köpeskilling fördelas med 75 % på lantbruksenheten och 25 % på privat bostaden. Privat bostaden Skellefteå Byggeträsk 15:4 är fastigheten där den timrade stugan återfinns. Fastigheterna säljs tillsammans med ett gemensamt utgångspris på 750 000 kr. Vill man läsa mer om varje fastighet, se fastighetsutdrag längst ned på annonsen.

Byggnader

Bostadshuset, som är för fritidsändamål har två plan och källare och en boyta på ca 78 kvm fördelat på 2 rok, varav 1 sovrum. Det finns el, och vatten genom egen brunn (grävd brunn) samt ett äldre avlopp. Vattenanläggning har ej använts på flera år. Uppvärmning sker genom el-element. Under 2024 har ny mätarskåp installerats samt förberett för installation av fiberbredband genom Skellefte Kraft.

Bottenvåning med hall och entré och här finns också en wc med handfat. Från hallen når man

också trappan upp till övervåningen samt ner till källarvåningen. Vidare in i bostaden kommer köket, ett stort rymligt lantkök. Här finns spis, spisfläkt, diskmaskin, diskho samt kyl/frys. Vit spegellucka, bänkskiva i laminat och kakel som stänkskydd. Från köket når man sedan sovrummet.

Övervåning med först en möblerbar hall med 6 st. garderober. Innanför hallen finns vardagsrummet.

Källarvåning med sedvanliga utrymmen. Trappan ner till källarvåningen beträds på egen risk, då den är i dåligt skick.

Den timrade stugan belägen bara några meter från ån och att ha en timrad stuga så nära ån måste vara fantastiskt avkopplande, särskilt med det rogivande ljudet av porlande vatten. Möjligheterna att bygga nytt eller bygga ut ger dessutom stor flexibilitet för att anpassa fastigheten efter dina behov och drömmar.

Stugan är på ca 20 kvm och där finns idag en spis, element samt diskho. Dock ej ansluten till el eller vatten.

Övriga byggnader är ladugård, som delvis rasat, kallgarage, bod, sommarladugård, äldre verkstad som rasat.



Interiör timrad stuga vid Tallån

Fiske

Stora Bygdeträskets Fiskevårdområde omfattar 7 000 hektar vatten i Burträsk sockens skogsbygder. Området genomkorsas av riksväg 364 som förbinder städerna Umeå och Skellefteå.

Fiskevatten av de mest skiftande slag, från små oansenliga bäckar till Västerbottens landskaps största sjö, Stora Bygdeträsket, som erbjuder dig som sportfiskare en mängd olika möjligheter att bedriva just det fiske som intresserar dig, med de för området typiska fiskarterna såsom gädda, abborre, harr och öring.

I Skorvbergstjärn bedrivs put-and-take fiske under tiden 1 december till 1 maj.

Jakt

Jakträtten ingår till köparen på tillträdesdagen.

Visning

Ingen organiserad visning av fastighetens skogsmark kommer att ske via fastighetsmäklaren. En köpare får själv låta besikta och undersöka fastigheten. Vederbörlig hänsyn skall därför tas till friluftsliv, ev. jakt samt intilliggande fastighetsägare.

Den här fastigheten har en interaktiv Gårdskarta. Öppna länken i din mobila enhet på Ludvigs hemsida. Klicka på fastigheten och under gårdskarta så kan du klicka på kartbilden när du

befinner dig i fält för att få information vart du är. Sedan kan du klicka på de enskilda bestånden för att få beståndsuppgifter på den enskilda avdelningen.

För visning av byggnader vänligen kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

Förvärvstillstånd

Det kan krävas förvärvstillstånd för köparen. Köparen ansöker om förvärvstillstånd och kostar 5 200 kr för fysisk person och för juridisk person 10 700 kr. För fysiska personen bosatta inom Burträsk församling sedan 1 år behövs ej förvärvstillstånd.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 614 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 23 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 637 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Myr/kärr/mosse: 12 000 SEK
Skogsmark: 425 000 SEK
Väg och kraftledning: 34 000 SEK
Åkermark: 26 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd



Bostadsbyggnad

Inteckningar

Inteckningsdatum: 1975-04-09

Belopp: 38 500

Skriftligt pantbrev: Ja

Inteckningsdatum: 1984-08-08

Belopp: 21 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Summa inteckningar: 59 500 SEK

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last

Officialservitut: VÄG VATTENTÄKT,

Officialservitut: VÄG, Avtalsservitut: Fiber - se beskrivning.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut Fiber.

Övrigt

I huset finns det renoveringsbehov vad gäller ytskikt, uppvärmning, vatten, avlopp, el mm. En tidigare vattenskada i köket under diskmaskinen har åtgärdats för flera år sedan och plastmattan i köket byttes då ut. Åverkan på trossbotten kan troligen härledas till vattenskanan.

Kostnader

Årlig energiförbrukning

6 500 kWh/år

Driftskostnad

Total driftskostnad: 13 755 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

El: 9 780 SEK/år

Renhållning: 975 SEK/år

Försäkringskostnad: 3 000 SEK/år

Årlig elförbrukning: 6 500 kWh/år

Kostnadskalkyl

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

Övrigt

I huset finns det renoveringsbehov vad gäller ytskikt, uppvärmning, vatten, avlopp, el mm. En tidigare vattenskada i köket under diskmaskinen har åtgärdats för flera år sedan och plastmattan i köket byttes då ut. Åverkan på trossbotten kan troligen härledas till vattenskanan.



Försäljningssätt

Öppen budgivning

Nuvarande ägare

Olivia Wallerberg, Spånga

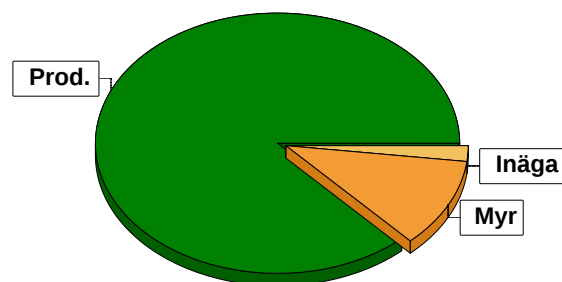
Elise Wallerberg, Stockholm

Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	14,9	86
Myr/kärr/mosse	1,9	11
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	0,3	2
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,2	1
Annat	0,0	<1

Summa landareal	17,3
Vatten	0,0



Virkesförråd

Totalt

m³sk

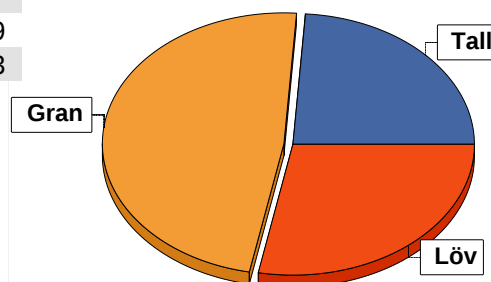
1633

Medeltal

m³sk per hektar

110

	m³sk	%	ha
Tall	386	24	3,7
Gran	796	48	7,9
Löv	450	28	3,3



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha

3,5

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-05-16 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år

51

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

0

Gallring

0

Totalt under perioden

0

Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk

50

m³sk per ha

3,4

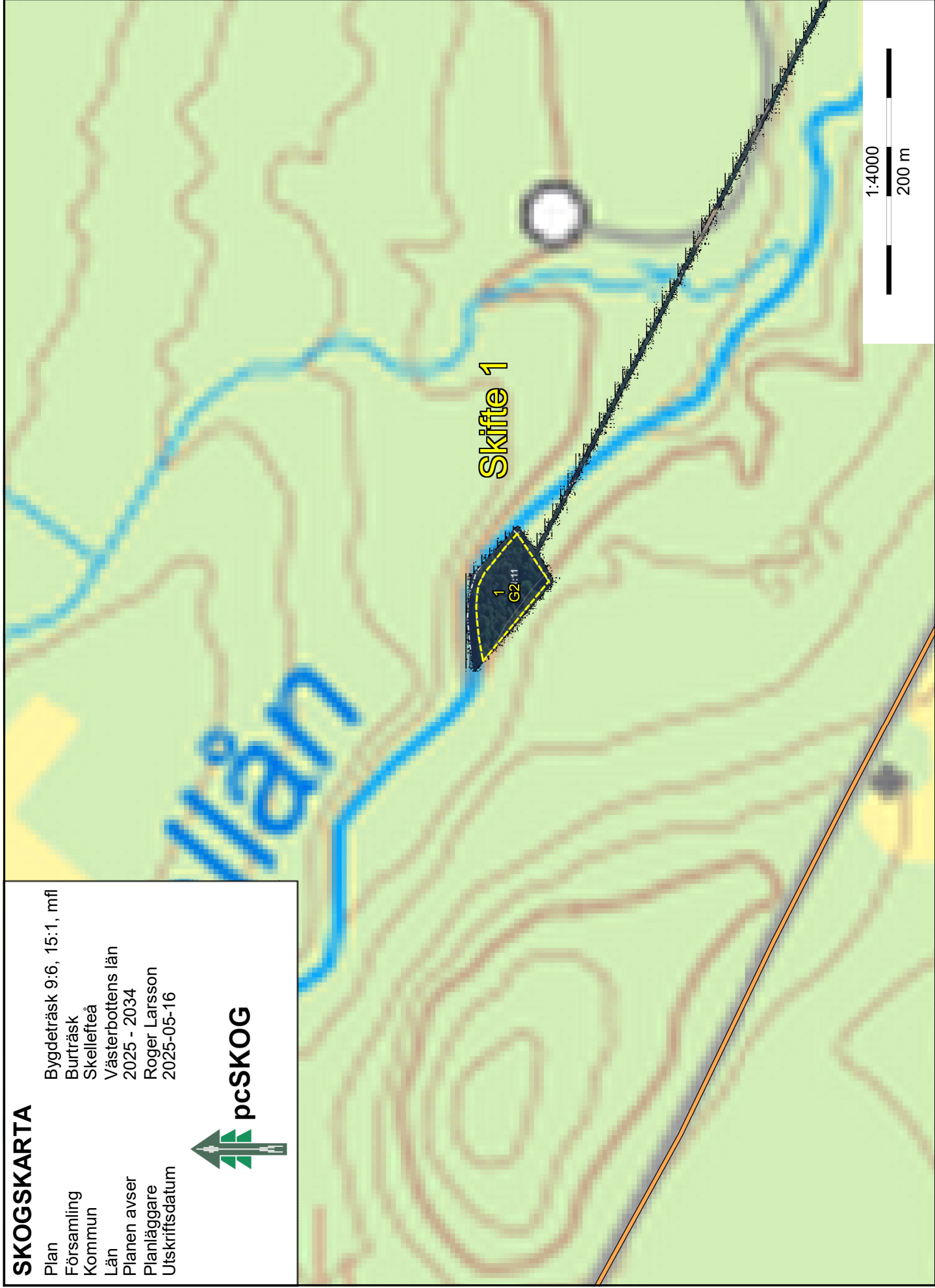


SKOGSKARTA

Plan Bygdeträsk 9:6, 15:1, mfl
Församling Burträsk
Kommun Skellefteå
Län Västerbottens län
Planen avser 2025 - 2034
Planläggare Roger Larsson
Utskriftsdatum 2025-05-16



pcSKOG

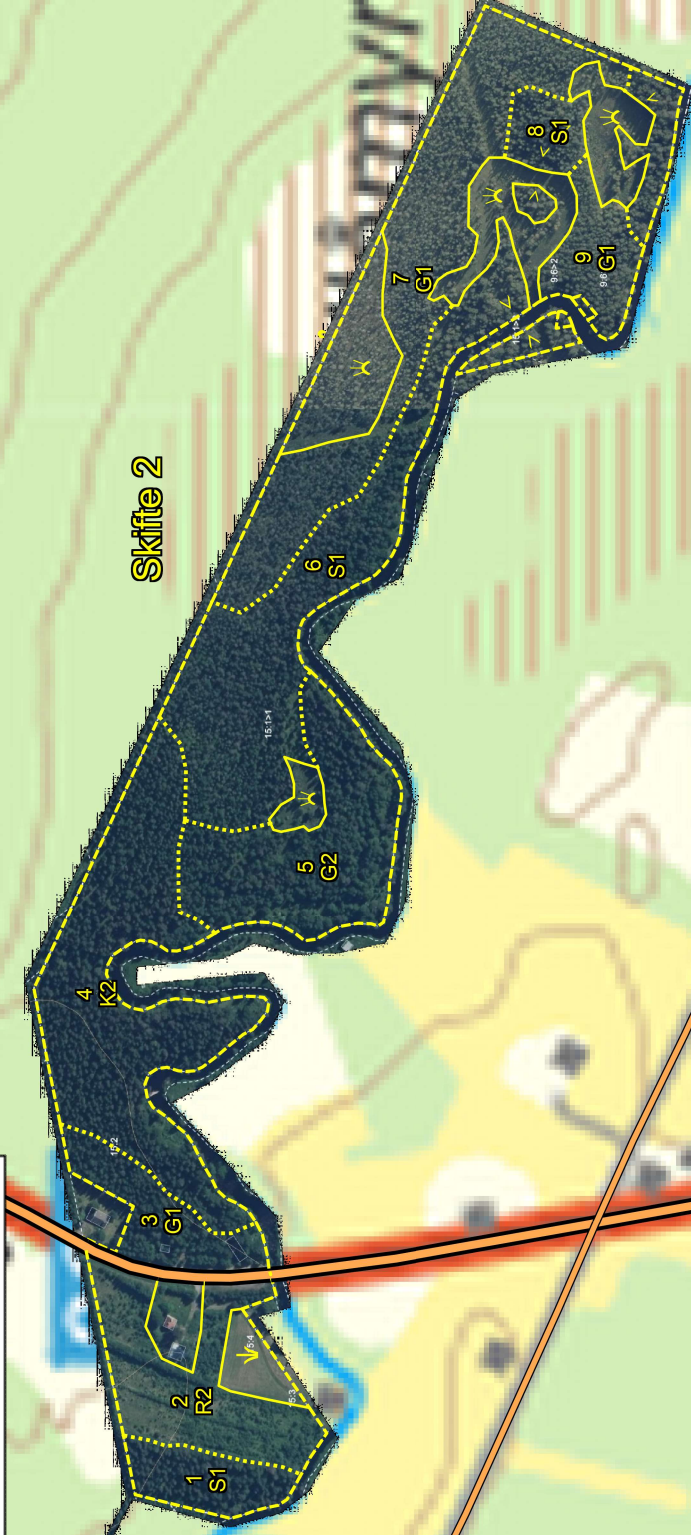


SKOGSKARTA

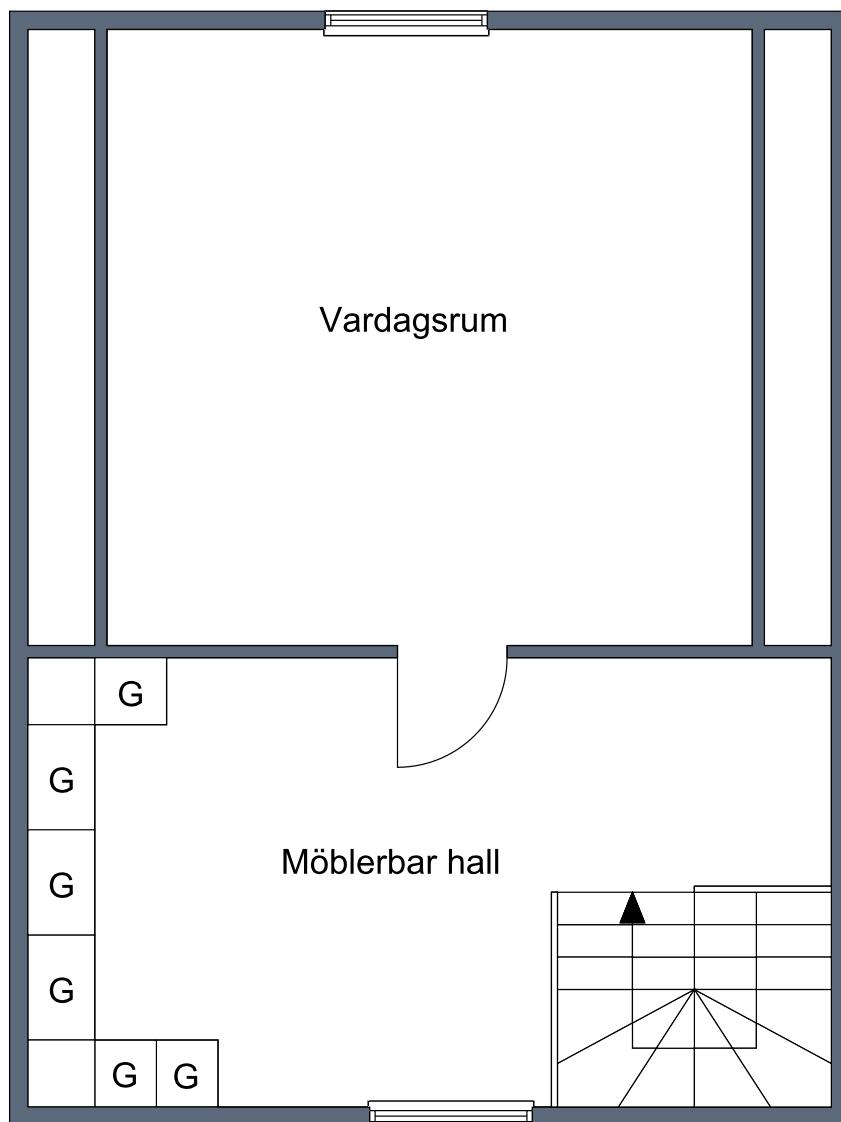
Plan Bygdeträsk 9:6, 15:1, mfl
Församling Burträsk
Kommun Skellefteå
Län Västerbottens län
Planen avser 2025 - 2034
Planläggare Roger Larsson
Utskriftsdatum 2025-05-16



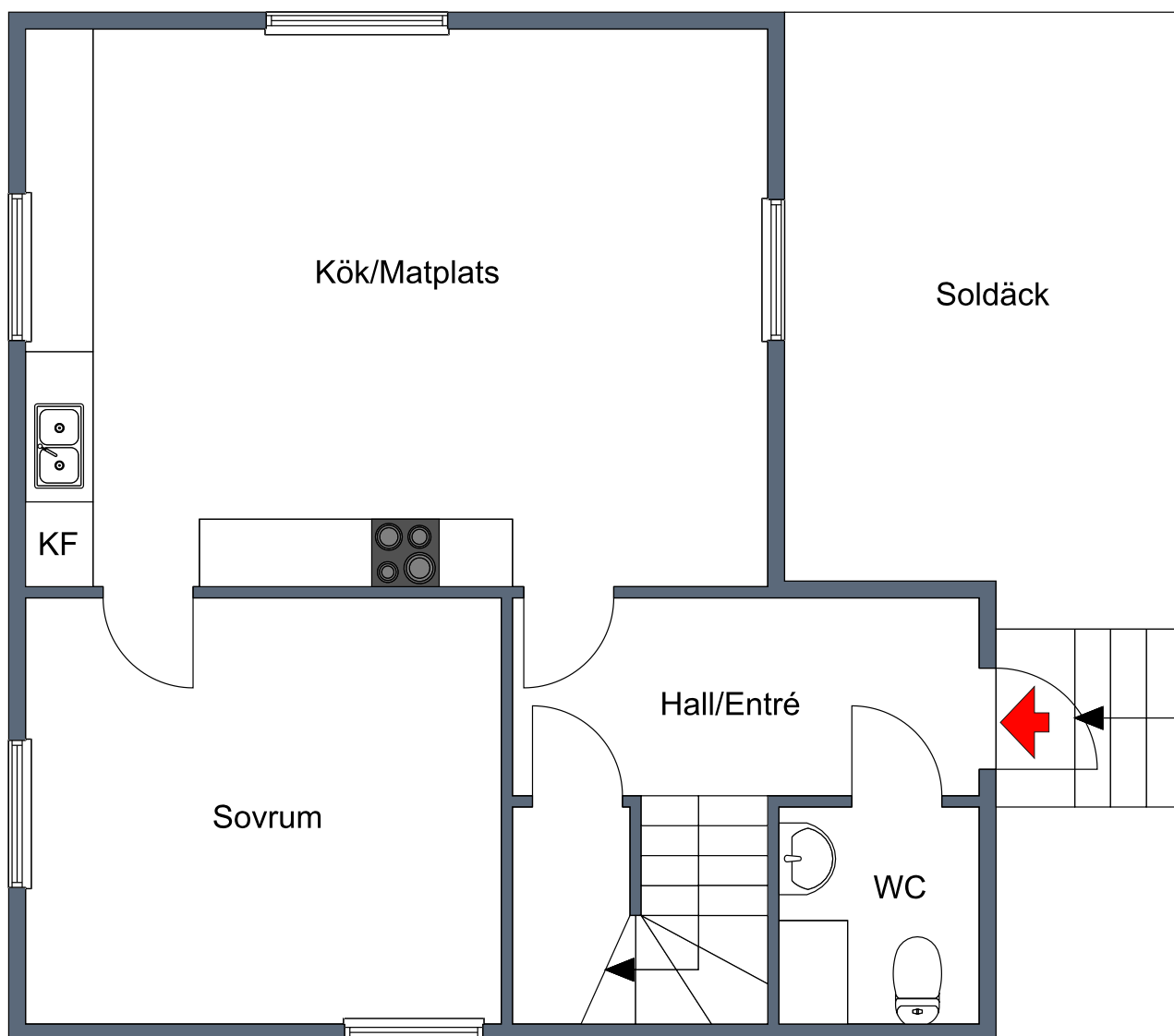
Skifte 2



[illegible]



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

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

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

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

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 areakälor 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. 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 samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på 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.

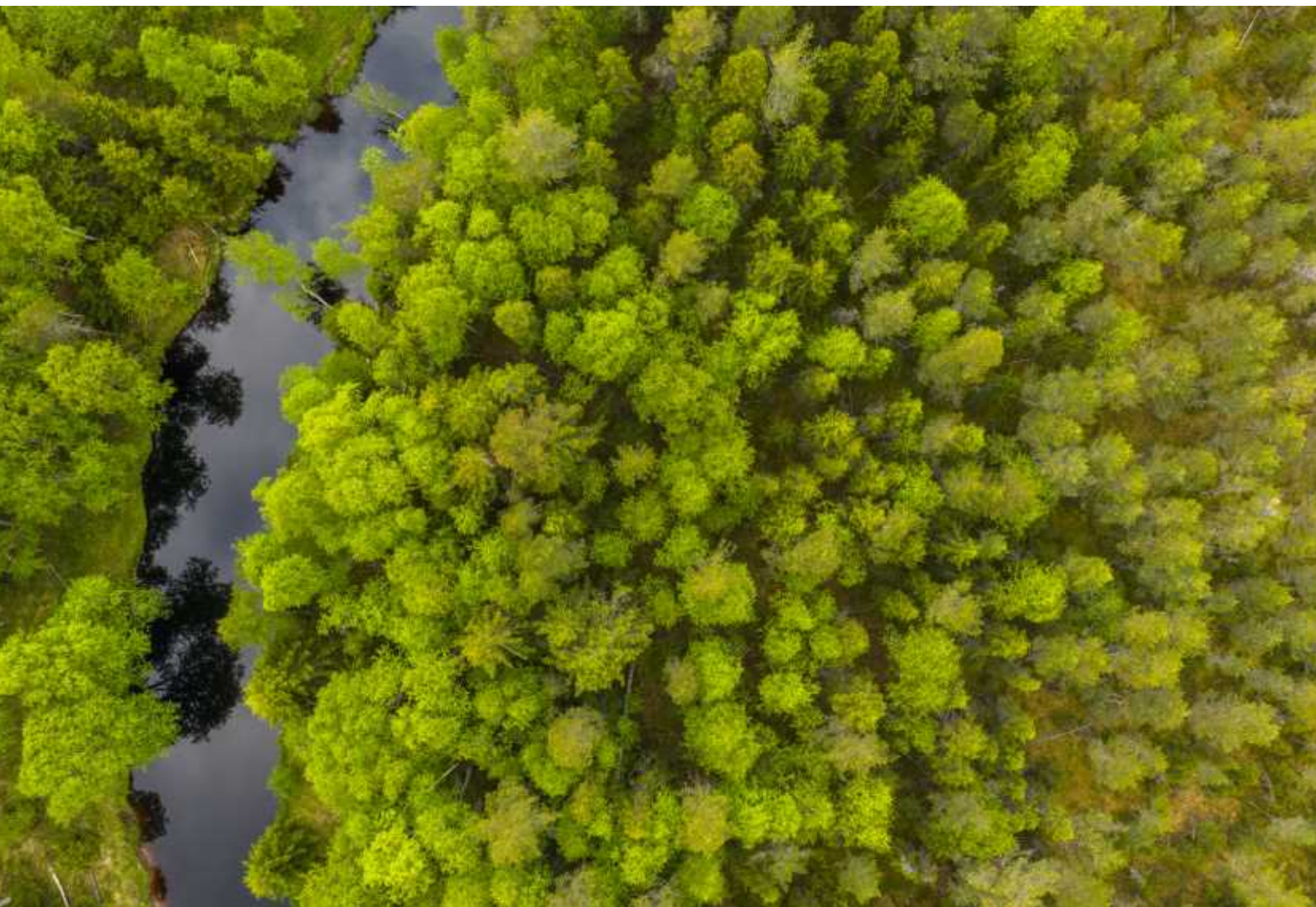
Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

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

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



LUDVIG  CO

ludvigfast.se

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

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.