

Mjölkgård med fina utvecklingsmöjligheter

del av SORSELE SANDSJÖ 2:3



LUDVIG  CO



Mjölkgård

Unik möjlighet att förvärva en mjölkgård med god infrastruktur och produktion i Sandsjö, Sorsele. Produktionsanläggningens ladugård är uppförd 2009 och omfattar idag 87 bås-platser där mjölkdjuren betjänas av 2 mjölkrobotar, där kapaciteten uppgår till 140 mjölkdjur. Så fina möjligheter till expansion finns. Till anläggningen finns erforderliga installationer för att hantera foder, gödsel och personalutrymmen.



Ralf Gustafsson
Fastighetsmäklare

072-2255206
ralf.gustafsson@ludvigfast.se



Skellefteå
Stationsgatan 21
0910-71 75 70

LUDVIG & CO



Invändigt i ladugård

Skogsmark	12,5 ha
Åkermark	8,9 ha
Myr/kärr/mosse	2,6 ha
Väg och kraftledning	0,5 ha
Övrigmark	2 ha
Vatten	1,2 ha
Total areal	27,7 ha
Virkesförråd:	1 393 m³sk
Fastighetsbeteckning:	del av SORSELE SANDSJÖ 2:3

Adress: Sandsjö 111, 92492
Blattnicksele

Mjölkgård med fina utvecklingsmöjligheter

Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Inledning

Unik möjlighet att förvärva en mjölkgård med god infrastruktur och produktion i Sandsjö, Sorsele. Produktionsanläggningens ladugård är uppförd 2009 och omfattar idag 87 bås-platser där mjölkdjuren betjänas av 2 mjölkrobotar, där kapaciteten uppgår till 140 mjölkdjur. Så fina möjligheter till expansion finns. Till anläggningen finns erforderliga installationer för att hantera foder, gödsel och personalutrymmen.

Ca 2 km från produktionsanläggningen finns rekryteringsanläggningen med ungdjurstall men även maskinhall samt maskinverkstad. Denna del ingår ej i fastigheten men kan arrenderas på 5-årigt avtal med möjlighet till förlängning eller köp.

Till fastigheten hör ca 9 ha egen åkermark samt ca 163 ha åkermark på arrendeavtal, samtliga väl samlade inom ca 20km. Produktiv skogsmark

uppgår till ca 12,5 ha och med ett virkesförråd på ca 1 400 m³sk.

Fina möjligheter att få bygga strandnära bostadshus vid Sandsjöns strand, då området är LIS-område, ett av kommunen utpekat område för landsbygdsutveckling i syfte att öka möjligheterna till bebyggelse och verksamheter nära vatten. Eller varför inte sälja av tomter!

Utvecklingsmöjligheterna är stora!
Vidareförädling av produkter, eget mejeri, gårdsförsäljning, köttproduktion, leveransavtal kommun och liknande, endast fantasin sätter gränser!

Utöver fastigheten och mjölkgården finns djurbesättning, maskiner, inventarier och foder att köpa till.

Skogsuppgifter

Planen är upprättat i juni 2025 av Roger Larsson.

Fastigheten består av ett skiften med totalt ca 28



Flygbild



Personalutrymmen

ha varav produktiv skogsmark utgör ca 13 ha. Det totala virkesförrådet är ca 1 400 m³sk enligt skogsbruksplanen vilket innebär ett medelförråd på ca 110 m³sk per produktiv ha. Boniteten är beräknad till 3,8 m³sk/ha och år enligt skogsbruksplanen. Markförhållandena är normala för området och vägnätet täcker in större delen av fastigheten och är av relativt god standard. Det dominerande trädslaget är tall som upptar ca 55 % av det totala virkesförrådet. Skogens åldersfördelning domineras av medelålders-skog.

Skogsvård

0,5 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 1,68 ton kol per hektar med hänsyn till planens föreslagna skogsskötselåtgärder. Den totala mängden bundet kol i skog och skogsmark uppgår till 1 159 ton vilket motsvarar 4 246 ton CO₂e.

Forn- och kulturlämning

På fastigheten finns en registrerad fornlämning i form av ett fångstgropssystem med RAÄ-nummer Sorsele 257:1 (Källa: Riksantikvarieämbetet via SeSverige).

Naturvärden

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

Avstyckning m.m.

Från stamfastigheten Sorsele Sandsjö 2:3 ska skifte 5 avstyckas (se fastighetskarta del av



Produktionsanläggning med ladugård
uppförd 2009

Sorsele Sandsjö 2:3). På skiftet finns produktionsanläggningen och ladugården uppförd 2009. Säljare står för avstyckningskostnaden. Fastigheten kan tillträdas när avstyckningen vunnit laga kraft, vilken beräknas att ske hösten 2025.

Vid infarten till gården finns idag en byggnad på arrendeavtal. Den tomtmarken kommer att bilda en egen fastighet och övergår ej i överlåtelsen.

Sandsjögården har ett muntligt medgivande från nuvarande ägare för sina hundgårdar som finns på fastigheten.

Rättigheter/samfälligheter m.m.

Rättigheter, samfälligheter, gemensamhetsanläggningar samt skatte tal och dylikt kommer i första hand att kvarstå i stamfastigheten, om inte lantmätaren beslutar annat.

Servitut, nyttjanderätter m.m.

Servitut, nyttjanderätter m.m som gäller stamfastigheten, och kommer att fördelas av lantmäteriförrättaren vid fastighetsbildningen.

Förvärvstillstånd

Det kan krävas förvärvstillstånd för köparen. Köparen ansöker om förvärvstillstånd och kostar 5 200 kr för fysiskt person och för juridisk person 10 700 kr. För fysiska personen bosatta inom

Sorsele församling sedan 1 år behövs ej förvärvstillstånd.

Jakt

Jakträtten övergår till köparen på tillträdesdagen. Ingår i Lomselenäs Viltvårdsområde

Arealuppgifter

Redovisad areal är hämtad från skogsbruksplanen och kan skilja sig från taxerad areal och lantmäteriets angivna areal. Total areal enligt Metria.se 278 000 kvm inkl. vattenareal.

Åkermark

Till fastigheten hör ca 9 ha egen åkermark samt ca 164 ha åkermark på muntliga arrendeavtal, samtliga väl samlade inom ca 20km. Säljaren kommer vara behjälplig till köparen för att överföra arrendeavtal till köparen.

Taxering

Relevanta taxeringsuppgifter saknas. Köparen ansvarar efter tillträdet att begära ny taxering av fastigheten.

Ladugård

Unik möjlighet att förvärva en mjölkgård med god infrastruktur och produktion i Sandsjö, Sorsele. Produktionsanläggningens ladugård är uppförd 2009 med ca 1 000 kvm yta och omfattar idag 87 bås-platser där mjölkdjuren betjänas av 2



Produktionsanläggning med ladugård
uppförd 2009

mjölkrobotar, där kapaciteten uppgår till 140 mjölkdjur. Så fina utvecklingsmöjligheter.

Mjölkrobotarna är av märke De Laval VMS300 årsmodell 2018 med funktion Herd Navigator. Robotarna har full service, och serviceavtal finns.

Vatten genom djupborrad brunn, gödselbrunn djur på 2 500 l samt slutna tank 3 kbm till wc/dusch m.m. Anslutet till fiberbroadband.

Gödselhantering sker med skrapor samt självflyt till gödselbrunn. Utfodring sker med foderblandare från 2018 på 22 kbm med bandfoderfördelare samt 4 kraftfoder stationer. För kraftfoder finns 2 fodersilos som rymmer sammanlagt ca 40 ton.

Personaldel med kontor, omklädningsrum, dusch och wc. På övervåning finns ett stort kök samt ett övernattningsrum. Ytan för personalutrymmen uppgår till ca 200 kvm. Personalutrymmen har el-element som uppvärmning.

Ladugården är byggd med platta på mark, fasad i natursten/plåt, plåttak med extra isolering, samt självdrag med tak och sidoluckor.

Planritning finns, dock är bara en mjölkrobot inritad.

Ungdjurstall

Ca 2 km från produktionsanläggningen finns rekryteringsanläggningen med ungdjurstall på ca 775 kvm men även maskinhall samt maskinverkstad. Denna del ingår ej i fastigheten men kan arrenderas på 5-årigt avtal med möjlighet till förlängning eller köp. Kostnad för arrendet motsvarar driftkostnader.

Ungdjurstallet har vatten från kalkkälla, gödselplatta ca 15x15 m och gödselhantering sköts med skrapa och traktor. Utfodring på rälshängd vagn.

Maskinhall för förvaring av redskap och maskiner på ca 230 kvm, samt maskinverkstad på ca 60 kvm, isolerad och möjlig att hålla varm vintertid.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier kan köpas till i sin helhet eller delar av. Se bilaga maskiner/inventarier för innehåll och pris. Sammanlagt pris 6 310 000 kr exklusive moms.

Besättning och foder

Djurbesättning kan köpas till i helhet eller delar av. Djurbesättning överläts till bokfört värde som f.n. uppgår till 1 510 000 kr exklusive moms. Kraftfoder överläts till inköpspris, ensilage till bokfört värde.

I detta ingår följande taxeringsvärden:



Mjölkröbot

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 2008-10-20

Belopp: 3 491 200

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 3 491 200 SEK

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

SORSELE SANDSJÖ GA:2.

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Vindelälven, Natura 2000-område (Senast ändrad: 2025-05-22), Fornlämning, Fornlämning.

Rättigheter, last

Officialservitut: VÄG VATTENTÄKT,
Officialservitut: BÅTUPPLÄGGNINGSPLATS,
Officialservitut: VÄG, Officialservitut: VÄG,
Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE
BESKRIVNING, Officialservitut: AVLOPP
BÅTPLATS, Officialservitut: MED DET
AVSTYCKADE OMRÅDEN FÖLJER RÄTT ATT
NYTTJA BEFINTLIG VÄG Å STAM-
FASTIGHETEN FÖR UTFART FRAM TILL

ALLMÄN VÄG. - VÄG, Avtalsservitut:
KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING.

Rättigheter, förmån

Avtalsservitut: FRITT BRUKA ÅKERAREAL - SE
BESKRIVNING.

Samfällighet

SORSELE SANDSJÖ S:3, SORSELE SANDSJÖ
S:2.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING, Avtalsservitut
Kraftledning, Avtalsnyttjanderätt Vindkraft.

Kostnader

Kostnadskalkyl

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

Utgångspris 3 500 000 kr

Försäljningssätt

Öppen budgivning

Nuvarande ägare

Kjell Öjeryd, Blattnicksele
Carina Öjeryd, Blattnicksele

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.

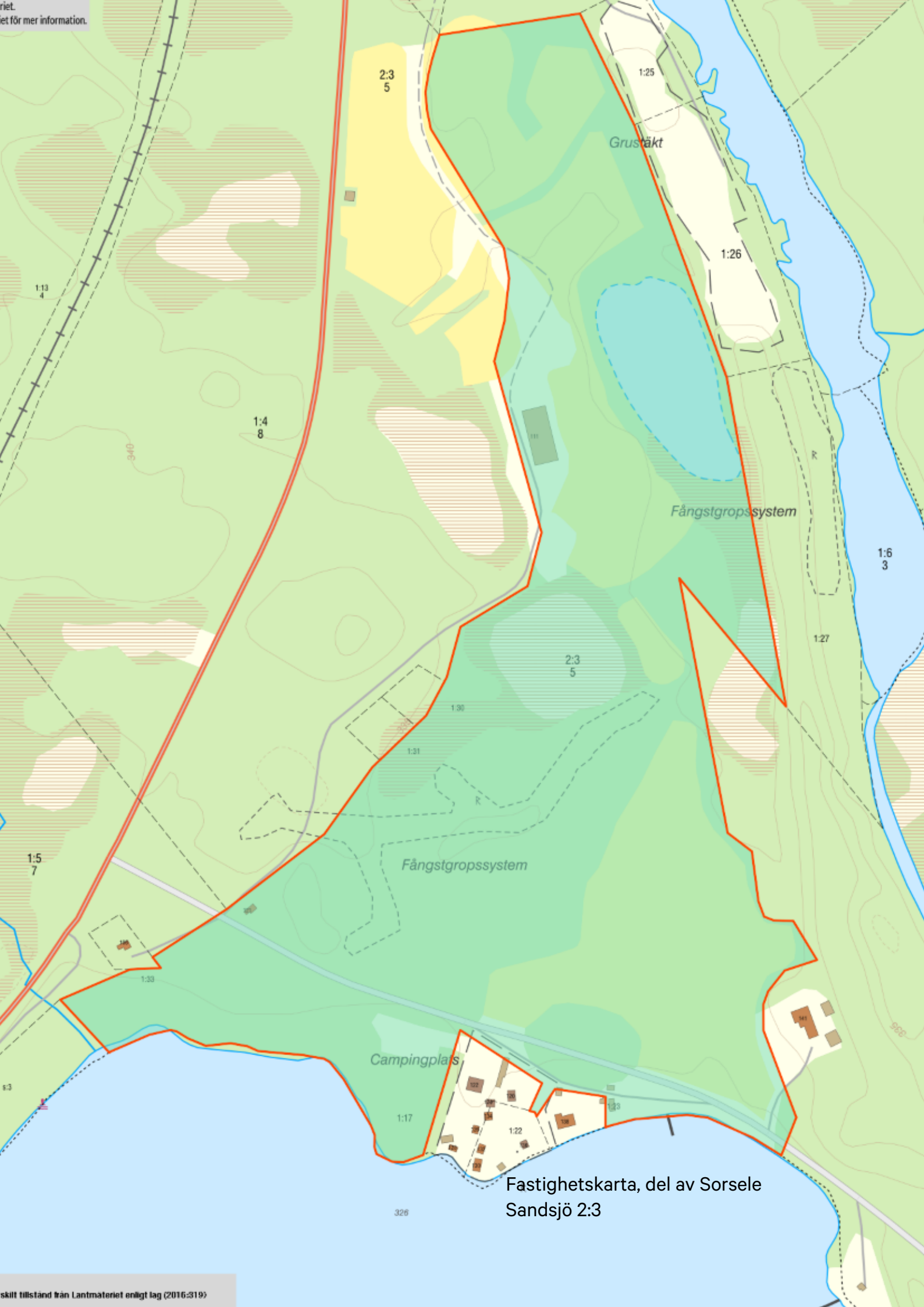
Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

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



et för mer information.

Fastighetskarta, del av Sorsele
Sandsjö 2:3



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.