

Hästgård i Gravbränna

KROKOM GRAVBRÄNNA 1:36



LUDVIG  CO

Hästgård i Gravbränna

KROKOM GRAVBRÄNNA 1:36



Välkommen till Gravbränna 220, en charmig hästgård med lantligt läge strax utanför Föllinge. Här erbjuds en fastighet med flera byggnader, gott om utrymme och många möjligheter för dig som söker ett boende på landet med plats för djur, självhushållning eller hobbyverksamhet. Fastigheten omfattar cirka 5,9 hektar mark, varav omkring 4 hektar utgörs av betesmark och vall. grisar och kan med enkelhet åter nyttjas för djurhållning. På åkermarken finns redan hästagar samt en ligghall för lösdrift.



Anders Sahlin
Fastighetsmäklare
Skogsmästare
063-157112
anders.sahlin@ludvigfast.se



Alexandra Nilsson
Fastighetsmäklarassistent
063-157119
alexandra.nilsson@ludvigfast.se



Östersund
Kaserngatan 3
063-15 71 00
LUDVIG & CO



Fastighetsbeteckning: KROKOM GRAVBRÄNNA 1:36

Adress: Gravbränna 220, 83561
Föllinge

Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Bostadsbyggnad

Byggår: 1922

Värdeår: 1929

Boarea: 160 Biarea: 40 (uppgifter enl. fastighetstaxering).

Antal rum: 8

Stomme: Timmer

Bjälklag: Trä

Fasad: Stående träpanel

Grund: Jordkällare/torpargrund

Tak: Asbestcementskivor

Skorsten bostadshus: Rör. Nya rör 2018. Senast godkända besiktning av skorsten utförd 2016-09-14. Sotning årligen.

Fönster: 2-glasfönster

Uppvärmning: Direktverkande el, luftvärmepump (2017) samt fyra eldstäder i bostadshus.

Ventilation: Självdrag/fläkt i badrum

Vatten: Enskilt. Provtagning av vatten är nyligen beställd.

Avlopp: Enskilt avlopp, 3-kammarbrunn och infiltration från 2014.

Bredband: Ja

Planlösning entréplan

Entréhall, kök, wc/dusch, matsal, vardagsrum samt inglasat uterum med utgång till altan under tak

Entréhall

Välkomnande entré med trägolv, träpanel på väggarna, plats för avhängning samt trappa till övre plan

Kök

Trivsamt lantkök med trägolv, bröstpanel och tapetserade väggar. Utrustat med vedspis, vita köksskåp, diskbänk, diskmaskin och kyl/frys. Intill köket finns en kokvrå med spis och ugn



Bostadshuset

Matsal

Ljus matsal med trägolv, tapetserade väggar och kamin som skapar en ombonad känsla

Vardagsrum

Trevligt vardagsrum med trägolv, tapetserade väggar och öppen spis

WC/dusch

Duschrum med våtrumsmatta, träpanel på väggarna, wc, handfat och duschkabin

Uterum

Inglasat uterum som förlänger säsongen och erbjuder utgång till altan under tak

Planlösning övre plan

Trapphall, allrum, tre sovrum, kontor, förråd samt klädkammare

Trapphall

Trægolv och träpanel på väggarna

Allrum

Mysigt allrum med trägolv, tapetserade väggar och kamin

Sovrum

Sovrum med trägolv, tapetserade väggar och utgång till balkong

Kontor

Kontorsrum med trägolv och tapetserade väggar

Sovrum

Mindre rum som idag används som extra sovrum eller kontor. Trægolv och träpanel på väggarna

Sovrum

Sovrum med trägolv och tapetserade väggar

På övre plan finns dessutom ett praktiskt förråd samt en klädkammare

Utförda förbättringar:

2021 renovering duschutrymme i ladan
2021 ny hydrofor
2022 kök uppdateringar, renovering flera ytskikt i bostadshuset
2022 byggde ligghall i hage för utedrift hästar, el framdraget för vattenkar, belysning och staket
2016-2025 elementen utbytta i bostadshus

Ekonomibyggnader

Bryggstuga

Träbyggnad med plåttak på torpargrund. Bostadsdelen har en enklare äldre standard och har under senare år använts som fritids- och sommarbostad. Här finns bakugn och kamin, vilka för närvarande inte får användas på grund av eldningsförbud. Byggnaden präglas av flera vackra och välbevarade originaldetaljer såsom trägolv och pärlspont på väggar. I köksdelen finns en enklare mindre spis och ett minde kylskåp med el och vatten. På logen finns ytterligare inredda rum. El och vatten finns. Vedbod i byggnaden. Eldningsförbud i eldstäder i ekonomibyggnader.

Ladugård

Väl tilltagen ladugårdsbyggnad med flera användbara utrymmen såsom stall för två hästar, komplett hönshus, enklare garage- och förrådsutrymmen, vedbod samt en stor loge.

På ladugårdens nedre plan finns dessutom en separat bostadsdel med sovrum, vardagsrum, tvättstuga, badrum och en trivsamt bastu. Vatten och el finns installerat.

Stall: Två hästboxar. Betonggolv.



Bryggstu

Lösdrift: Ligghall till hästar finns på åkermarken med belysning, el framdraget värmebalja samt uppvärmt vattenkar.

Hönshus: Används för närvarande och är komplett.

Oisolerad förrådsdel med betonggolv

Bostadsdel: Entré med trägolv och träpanel på väggarna. Innanför hallen finns ett praktiskt förrådsutrymme med betonggolv. Det rymliga sovrummet har trägolv samt väggar med en kombination av bröstpanel i trä och tapet. Vardagsrummet är generöst tilltaget och har trägolv, tapetserade väggar med bröstpanel samt en kamin (som för närvarande pryder rummet men får ej användas pga eldningsförbud). I bostadsdelen finns även en tvättstuga med plastmatta, träpanel på väggarna samt tvättmaskin (2021) och ytterligare en tvättmaskin som går att koppla in. Intill finns en bastu med träpanel på väggar och i tak, utrustad med elaggregat och stenmagasin. Badrummet, som renoverades 2021, är utrustat med wc, handfat och duschkabin samt har våtrumsmatta på golvet och träpanel på väggarna.

Loge: Rymlig loge med stora öppna ytor. Eldningsförbud i eldstäder i ekonomibyggnader.

Till fastigheten hör dessutom ett antal timrade lador i varierande skick, däribland en vagnsboden/gammalt sädesförråd med enklare garage för skoter, loge för förvaring eller midsommarfesten samt lador som tidigare fungerat som vindskydd för djur.

Ytterligare byggnader som ger extra plus är jordkällaren, isolerat hundhus med möjlighet till värme och belysning samt hundgård. Här bor hunden gott medan du är på jobbet även vintertid.

Hästhagar finns på åkermarken, med ligghall placerat inuti och är kompletta och kan användas direkt!

Driftskostnader

Vatten och avlopp: Slamtömning 2140-2845 kr/år

Sophämtning: Avfallstaxan är uppdelad i grundavgift, behållar-avgift och tömnings-avgift. Grundavgift småhus 935 kronor per år. Behållaravgift 190 liter 113 kronor per år. Tömnings-avgift 190 liter 113 kronor per tömning.

Försäkring: Gårdsförsäkring 8 203 kr/år

Beräknad årsförbrukning el: ca 24 554 kWh

Byalag: 500 kr/år



Vägförening: 2 500kr/år

Fastighetsskatt/avgift: 4 500 SEK/år

Antal personer i hushållet: 2

Driftskostnaderna grundar sig på nuvarande ägares förutsättningar och brukande. De uppvisade driftskostnaderna skall således ej ses som någon utfästelse för framtida driftskostnader utan endast som mycket ungefärliga.

Energideklaration

En energideklaration är upprättad i Augusti 2026 och finns att ta del av under bilagor på hemsidan samt tillhandahålls till spekulanter på visning.

Samfällighet och gemensamhetsanläggning

Fastigheten har andel i samfällighet KROKOM GRAVBRÄNNA S:1.

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggning KROKOM GRAVBRÄNNA GA:1 som avser väg och förvaltas av Gravbrännans samfällighetsförening.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för privatperson ej bosatt i glesbygd inom Krokoms kommun.

Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person.

Tillståndspliktigt förvärv söks hos Länsstyrelsen Jämtland.

Ansökningsavgift för privatperson 5 200 kr och för juridisk person 8 100 kr när fastighetens värde är 20 mkr eller lägre och 18 100 kr om fastighetens värde överstiger 20 mkr.

Övriga upplysningar gällande förvärvstillstånd: Förvärvstillstånd ansökes av köparen i samband upprättande av köpekontrakt mellan parterna (köpare och säljare). Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller ansökningshandlingar och medverkar till att ansökan lämnas in till Länsstyrelsen.

Försäljningsförfarande

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till ett utgångspris om 1 900 000 SEK.

Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta ankommet bud eller att hålla en efterföljande förhandling/budgivning vid fler budgivare.

Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Visning

Fastighetens byggnader visas på utsatta visningstider.

Ingen organiserad visning av fastighetens skogsmark kommer att ske via fastighetsmäklaren.

Undersökning av fastighetens skogsmark kan ske på egen hand. Vederbörlig hänsyn skall tas till friluftsliv, ev. jakt samt intilliggande fastighetsägare.

Gå 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.

Besiktning- och undersökningsplikt

Den slutgiltiga köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom egen konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig.

Besiktning av fastigheten kan ske under hela anbudstiden, alt vid särskilt tillfälle efter överenskommelse med undertecknad.

Den som slutligen köper fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en klausul där det betonas att de i fastighetsbeskrivningen lämnade uppgifterna är ungefärliga. Informationen i fastighetsbeskrivningen 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 Fastighetsförmedling AB förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande. Fastighetsmäklaren är skyldig att upprätta en dokumentation över budgivare med namn, kontaktuppgifter och belopp som bjudits.

Vid avtalsslut skall dokumentationen överlämnas till köpare och säljare. Vill man vara anonym finns möjlighet att använda sig av ombud.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

Tillträde

För köpare som behöver förvärvstillstånd skall tillträde ske inom 14 dagar från beviljandet därav om inget annan avtalats. I övriga fall enligt särskild överenskommelse. I båda fallen gäller som förutsättning för tillträde att köpeskillingen erlagts i sin helhet.

Näringsfastighet

Den här fastigheten är en lantbruksfastighet som också är en näringsfastighet. Bara genom att äga en sådan fastighet innebär att man har näringsverksamhet. Det medför bokföringsskyldighet vilket även medger rätt till avdrag för alla kostnader som uppkommer genom ägandet av näringsfastigheten. Varje år ska du också göra en deklaration för din näringsverksamhet som bifogas din vanliga inkomstdeklaration. Till näringsfastigheten hör skog, åker- och betesmark samt ekonomibyggnader. Äger man skog eller bedriver jordbruk eller arrenderar ut åkermark har man också momspliktig verksamhet vilket innebär att du ska momsregistrera dig.

Förvärvskalkyl

Våra skogliga rådgivare kan erbjuda en förvärvskalkyl som ger dig en bild av hur olika finansieringsalternativ påverkar likviditeten och vilka kostnader och intäkter du kan förvänta dig och när i tiden de infaller.

I det fall du redan äger en skogsfastighet kan vi hjälpa dig att se hur ett tillköp påverkar ditt kassaflöde och hur den befintliga fastigheten påverkar din möjlighet till finansiering.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 80 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 655 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 735 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 108 000 kr
Småhusbyggnad: 547 000 kr

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd



Inteckningar

Inteckningsdatum: 1994-11-29
Belopp: 255 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2002-02-25
Belopp: 60 400
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2016-09-14
Belopp: 662 100
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2019-01-07
Belopp: 425 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2022-04-11
Belopp: 425 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 1 827 500 SEK

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

KROKOM GRAVBRÄNNA GA:1 - VÄG.

Rättigheter, last

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE
BESKRIVNING, Ledningsrätt: STARKSTRÖM,
Officialservitut: RÄTT ATT ANLÄGGA,
UNDERHÅLLA OCH ANVÄNDA ETT 5 M BRETT
OMRÅDE, I UNGEFÄRLIGT LÄGE A, FÖR
UTFART FRAM TILL GRAVBRÄNNA GA:1 - VÄG.

Samfällighet

KROKOM GRAVBRÄNNA S:1.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING.









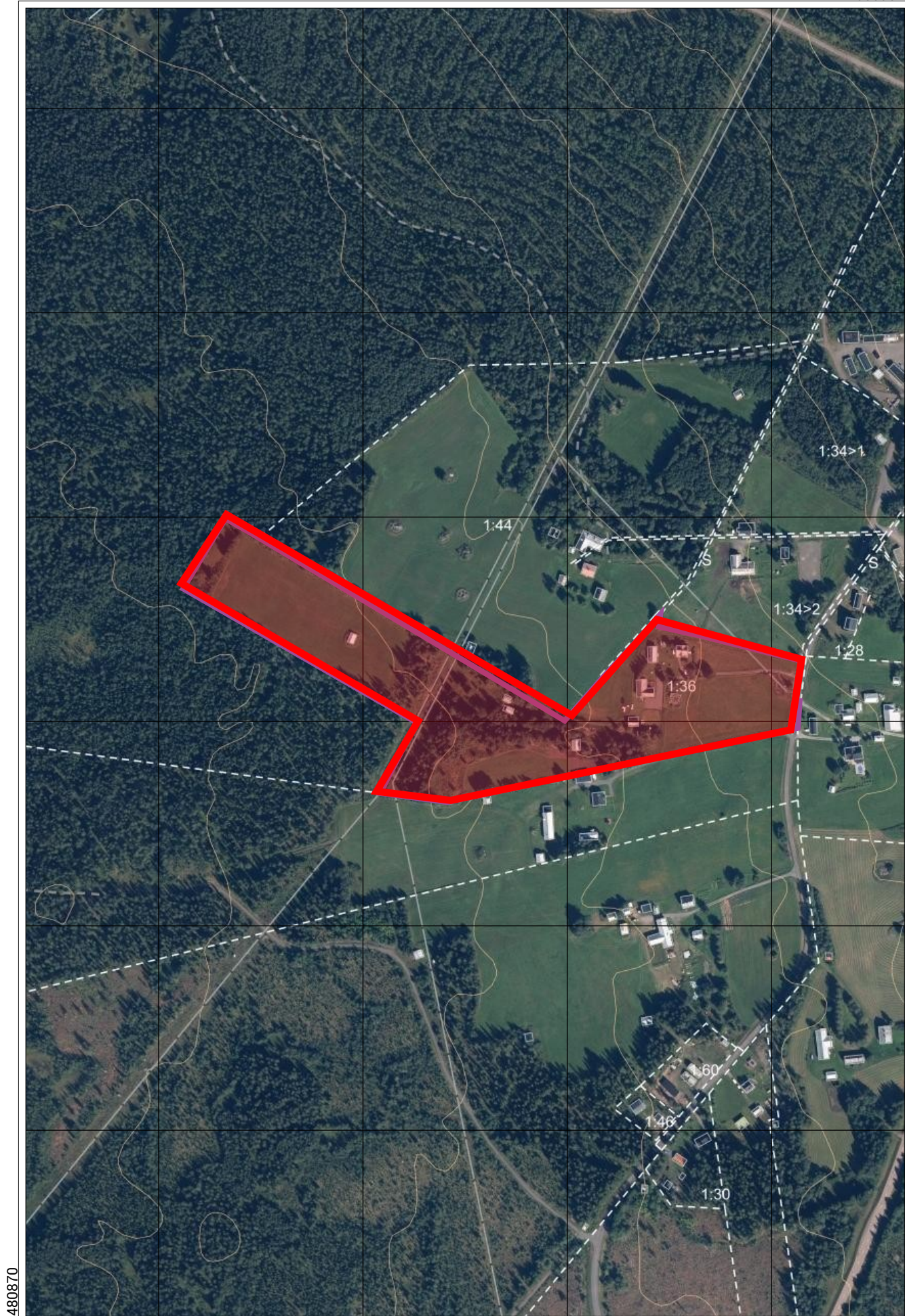
En av bostadens flera kaminer.

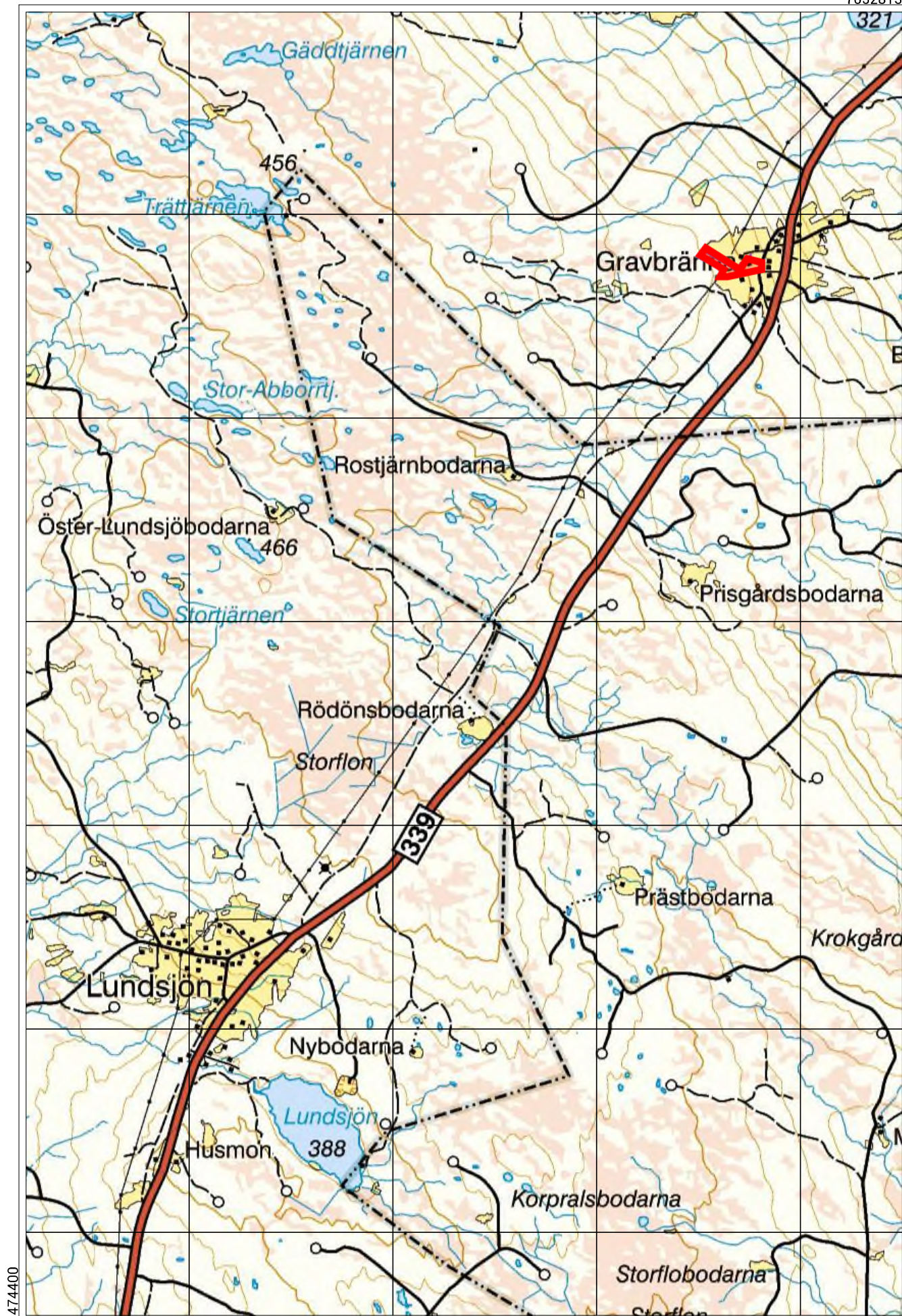


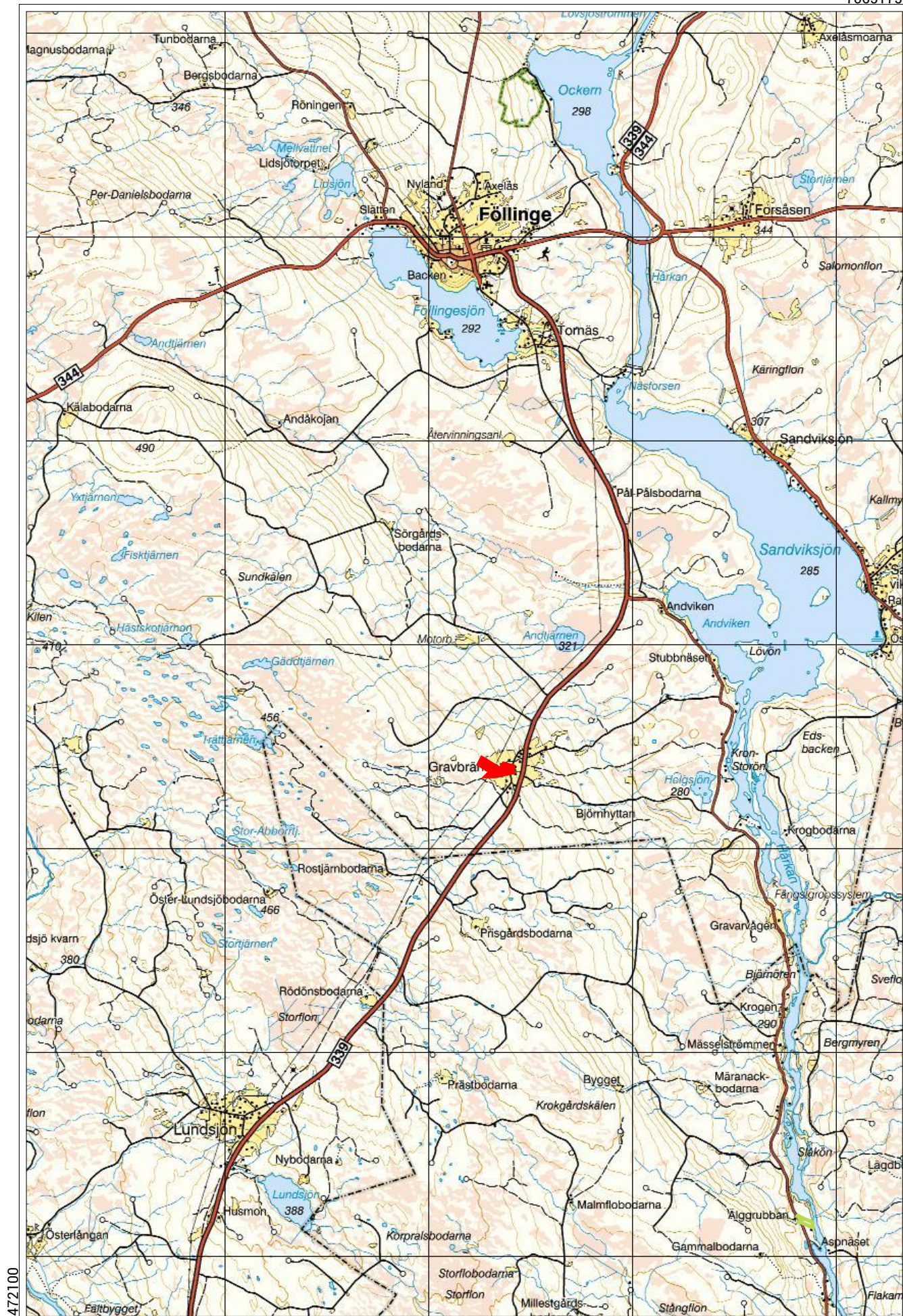












Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

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 areakällor 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 eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

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, anlitan 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)
Franzéngatan 6
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



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.