

# Gård med fantastiska möjligheter vid Bureälven

---

Skellefteå Hjoggböle 41:3



**LUDVIG  CO**



## Gård vid Bureälven

I natursköna Hjoggböle strax utanför Bureå erbjuds nu en välhållen lantbruksfastighet med ett vackert läge där åkermarken ansluter mot Bureälven. Fastigheten omfattar drygt 10 hektar mark, varav cirka 7 hektar åkermark med goda brukningsförutsättningar för häst, djur eller odling. Läget vid älven ger dessutom fina möjligheter till ett aktivt friluftsliv med närhet till vatten och möjlighet att ta båt vidare ut mot Hjoggböleträsket. På gården finns ett välskött och löpande renoverat bostadshus. Under 2007 genomfördes omfattande renoveringar då huset.



**Ralf Gustafsson**  
Fastighetsmäklare

072-2255206  
ralf.gustafsson@ludvigfast.se



**Skellefteå**  
Stationsgatan 21  
0910-71 75 70

**LUDVIG & CO**



---

**Fastighetsbeteckning:** Skellefteå Hjoggböle 41:3

---

**Adress:** Hjoggböle 157, 93194  
Skellefteå

**Utgångspris**  
**3 250 000 kr**

# Beskrivning

## Fastighetsuppgifter

I natursköna Hjoggböle strax utanför Bureå erbjuds nu en välhållen lantbruksfastighet med ett vackert läge där åkermarken ansluter mot Bureälven. Fastigheten omfattar drygt 10 hektar mark, varav cirka 7 hektar åkermark med goda brukningsförutsättningar för häst, djur eller odling. Läget vid älven ger dessutom fina möjligheter till ett aktivt friluftsliv med närhet till vatten och möjlighet att ta båt vidare ut mot Hjoggböleträsket.

På gården finns ett välskött och löpande renoverat bostadshus. Under 2007 genomfördes omfattande renoveringar då huset fick nytt tak, ny fasad och nya treglasfönster. Samtidigt renoverades hela bottenvåningen med nytt kök och uppdaterad interiör. Uppvärmningen sker via bergvärme där en ny värmepump installerades 2024, och samma år utfördes även omdränering runt huset. Fastigheten är

ansluten till bredband

och har vatten via en gemensam vattenförening samt avlopp via gemensam trekammarbrunn.

Bland ekonomibyggnaderna finns en vidbyggd nyare ladugårdsdel om cirka 125 kvm med en generös takhöjd på omkring 4,5 meter. Byggnaden erbjuder stor flexibilitet och kan anpassas efter behov, exempelvis för maskinverkstad, hästhållning, djurhållning eller annan verksamhet.

Utöver detta finns ytterligare ekonomibyggnader på gården såsom varmgarage, isolerad maskinverkstad, bagarstuga och förrådsbyggnader som ger gott om plats för förvaring, hobbyverksamhet.

Det här är en gård med många möjligheter – perfekt för dig som söker ett lantligt boende med goda ytor för verksamhet, hobby eller mindre jordbruk.



Kök med matplats



**Ingår i Hjoggböle Vvo som omfattar jakt på ca 2 800 ha.**

### **Bostadshus**

Bostadshus på 110 kvm i 1 1/2-plan med källare

Välhållt bostadshus byggt 1939 som genom åren genomgått flera större renoveringar. Under 2007 uppdaterades huset med nya takpannor/rote, ny fasad och treglasfönster. Samtidigt renoverades entréplanet med nytt kök, uppdaterade ytskikt samt en tillbyggnad som skapade en rymlig och välkomnande entré.

Fastigheten värms upp via bergvärme där en ny värmepump installerades 2024. Samma år utfördes även omdränering inkl. utvändigt isolering runt huset. Fastigheten är ansluten till bredband och har vatten via gemensam vattenförening samt avlopp godkänd trekammarbrunn.

I anslutning till huset finns ett trevligt soldäck i västerläge där solen kan avnjutas stora delar av dagen. Härifrån har man utsikt över den tillhörande åkermarken och vidare mot Bureälven. Från soldäcket leder en trappa ner till gräsmattan.

Entré sker via tillbyggnaden som rymmer en rymlig hall med gott om plats för ytterkläder. Här

finns även en WC utrustad med toalett och handfat. Vidare in nås en inre hall med trappa till både övervåning och källarplan samt en praktisk groventré.

Köket är ljust och trivsamt med spegelluckor, vitrindetaljer, spotlightbelysning och en rymlig matplats. Köket är utrustat med spis och spishäll, diskmaskin, inbyggd varmluftsugn och mikrovågsugn samt fullstor kyl och frys.

Intill köket ligger matrummet med fint ljusinsläpp och glasad dubbeldörr ut till soldäcket i västerläge. Härifrån ges en vacker vy över gårdens marker och mot Bureälven. Från matrummet nås vardagsrummet som även har passage tillbaka till hallen, vilket skapar en trevlig rundgående planlösning på entréplanet.

### **Övervåning**

På övervåningen finns ett badrum från 1997 med våtrumsmatta på golv och vägg. Här finns dusch, WC och handfat.

Sovrum 1 är huvudsovrumsrum och har två garderober samt utgång till en balkong. Sovrum 2 är något mindre, lämpligt som barnrum. Det finns också ett tv-rum på övervåningen som kan användas som sovrumsrum, men blir då ett genomgångsrum till sovrumsrum 2. I tv-rummet finns tre garderober.



I kattvindarna finns dessutom praktiska klädkammare som ger goda förvaringsmöjligheter.

#### Källarvåning

Källaren erbjuder flera praktiska utrymmen såsom tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare samt klinkergolv. Här finns även pannrum med installation för värmepumpen och den tidigare vedanläggningen är kvar (ej i drift), samt förråd och matkällare.

#### **Ekonomibygnader**

##### Ladugård

Stor ladugårdsbyggnad om cirka 415 kvm med flera utbyggnader som ger goda möjligheter för olika typer av verksamhet eller förvaring.

Byggnaden rymmer bland annat en rymlig foderlada med trägolv, som nås via port med betonggolv. Här finns även en äldre djurdal samt ett före detta mjölkkrum som är isolerat och uppvärmt. Vatten finns indraget och hålls frostfritt via värmekabel från husgaraget.

I anslutning till byggnaden finns även en nyare ladugårdsdel om cirka 125 kvm med en generös takhöjd på cirka 4,5 meter. Utrymmet lämpar sig väl att anpassa för exempelvis hästhållning,

djurhållning, maskinverkstad eller annan verksamhet.

På baksidan av ladugården finns dessutom praktiska skärmtak som ger bra förvaringsmöjligheter för maskiner, redskap eller annat material.

##### Maskinhall

Maskinhall med tre rymliga platser som erbjuder goda möjligheter för förvaring av maskiner, fordon eller utrustning. I anslutning till maskinhallen finns även en maskinverkstad om cirka 25 kvm. Verkstaden är isolerad men saknar fast värmekälla.

##### Varmgarage

Intill bostadshuset finns ett varmgarage om cirka 40 kvm. Garaget uppfördes 2009 och tilläggsisolerades 2015. Här finns en elport om cirka 3 x 3 meter och uppvärmning sker via kulvert från bostadshuset och dess bergvärmeanläggning.

##### Bagarstuga

Fristående byggnad i form av en bagarstuga med två vidbyggda kallgarage. I bagarstugan har tidigare bedrivits bageriverksamhet och här finns dubbla bakugnar samt viss bakutrustning



Matrum med utgång till soldäck

bevarad.

Bakugnarna är i dagsläget inte driftsatta och behöver kontrolleras innan användning. För att ta dem i bruk krävs brandskyddskontroll.

De vidbyggda kallgaragen ger praktiska förvaringsmöjligheter för fordon, maskiner eller redskap.

På gården finns också en friggebod.

### **Åkermark**

Åkermarken är idag utarrenderad till en lokal lantbrukare genom ett arrendeavtal. Nuvarande arrendator har uttryckt intresse av att fortsätta bruka marken, antingen i sin helhet eller delar av den, vilket kan vara en smidig lösning för den som inte själv planerar att bedriva jordbruk.

För den köpare som önskar disponera marken själv finns även möjlighet till detta, då arrendeavtalet kan upphöra från och med 2027.

### **Driftskostnad**

Fastighetens årliga driftkostnader uppgår till cirka 37 500 kronor. I detta ingår en beräknad elförbrukning om cirka 16 794 kWh per år, motsvarande en kostnad om ungefär 25 000 kronor. För vatten och avlopp tillkommer cirka 2 000 kronor per år, medan renhållning uppgår till ungefär 4 500 kronor årligen. Fastigheten har

även en försäkringskostnad om cirka 6 000 kronor per år. Antal personer i hushållet 1 st.

### **Näringsfastighet**

Den här fastigheten är en lantbruksfastighet och därmed en näringsfastighet. Ägandet innebär bokföringsskyldighet och rätt till avdrag för kostnader som uppkommer genom ägandet. Momsplikt kan föreligga vid skogsbruk/jordbruk/uthyrning av mark. Rådgör med mäklaren/rådgivare.

### **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde mark: 343 000 SEK  
Taxeringsvärde byggnad: 974 000 SEK  
Totalt taxeringsvärde är: 1 317 000 SEK  
Taxeringsvärdet är: Fastställt  
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

### **Typkod**

120 Lantbruksenhet, bebyggd

### **Inteckningar**

Inteckningsdatum: 1990-11-14  
Belopp: 370 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1993-02-17



Belopp: 100 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1997-06-05  
Belopp: 17 500  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2012-02-02  
Belopp: 468 500  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2017-10-30  
Belopp: 58 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2018-11-19  
Belopp: 147 100  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2019-08-14  
Belopp: 52 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 1 213 100 SEK

## Rättigheter och belastningar

### Rättigheter, förmån

Avtalsservitut: AVLOPPSBRUNN - SE  
BESKRIVNING, Avtalsservitut: VATTENTÄKT MM  
- SE BESKRIVNING, Avtalsservitut: VATTENTÄKT  
MM - SE BESKRIVNING, Avtalsservitut:

VATTENTÄKT MM - SE BESKRIVNING.

### Rättigheter, last

Officialservitut: VATTENLEDNING,  
Officialservitut: VATTENLEDNING.

## Kostnader

### Årlig energiförbrukning

16 794 kWh/år

### Driftskostnad

Total driftskostnad: 37 500 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

El: 25 000 SEK/år

Vatten och avlopp: 2 000 SEK/år

Renhållning: 4 500 SEK/år

Försäkringskostnad: 6 000 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 8 258 SEK/år

Årlig elförbrukning: 16 794 kWh/år

Antal personer i hushållet: 1 st.

### Kostnadskalkyl

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

## Övrigt



Entré och hall

## Försäljningsätt

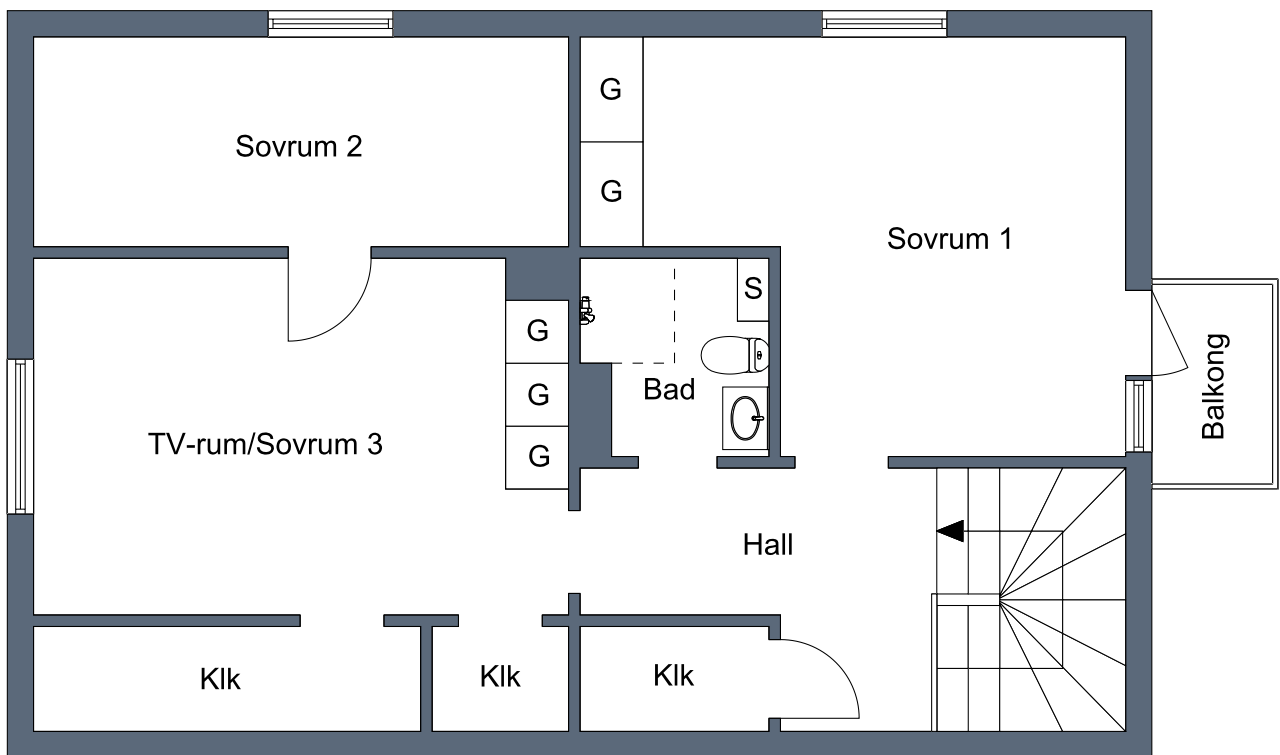
Öppen budgivning

## Nuvarande ägare

Rickard Granberg, Skellefteå



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



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



Mattesången

41:3  
1

42:5  
1

45:1  
20

9:32

145

9:71

157

41:3  
6

4:42

159

160

163

4:52

Kartans gränser baseras på uppgifter från Lantmäteriet.  
Vis avvikelse kan förekomma. Kontakta Lantmäteriet för mer information.



42:5  
1

45:1  
20

41:3  
1

9:32

9:71

41:3  
6

4:42

4:52

# 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](https://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](https://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 besiktningssman, areal samt säljarens upplysningsplikt på [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](https://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](https://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)  
Franzégatan 6  
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.