

# Charmig stuga med 6 ha mark till!

---

LULEÅ SOLSKENSBERG 1:24



**LUDVIG  CO**



## Charmig stuga med 6 ha mark till!

För dig som söker en stuga med tillhörande skog att plocka bär och svamp är detta ett möjligt ställe. Här bor du på ca 31 kvm som utgörs av hall, två sovrum, kök i öppen planlösning samt badrum. Den rymliga tomten ger plats för sociala stunder, här växer bärbuskar, rabarber och vildhallon. På andra sidan vägen finns ett enklare garage, till fastigheten hör ytterligare ett hus som är i stort behov av renovering. Till fastigheten hör ca 5 ha skog som det finns en skogsbruksplan från 2017. Välkommen på visning!



**Emma Ullertun**  
Fastighetsmäklare

0920-23 77 29  
emma.ullertun@ludvigfast.se



**Luleå**  
Smedjegatan 16, 3 tr  
0920-23 77 00

**LUDVIG & CO**





Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	31 m <sup>2</sup>
Biarea:	4 m <sup>2</sup>
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	LULEÅ SOLSKENSBERG 1:24
Adress:	Bredträsk byaväg 97, 97591 Luleå

- \* Skogen in på knuten
- \* Ett dopp i Bredträsket
- \* Lugn by

# Beskrivning

## Stuga

Längs en lugn gata i byn Klöverträsk hittar du den röda timrade stugan av typen "Sorselestuga" med krypgrund som står på plintar. Stugan är utbyggd med hall och sovrum och inrymmer i övrigt kök med öppen planlösning, badrum med plastmatta på golv och vägg samt tvättmaskin. Det finns ytterligare ett sovrum med två fönster. Nuvarande ägare har påbörjat renovering av sovrum och tak där takbeklädnad undertill och brädfodring saknas. Uppvärmning via direktverkande el, enskilt vatten via gemensam brunn (vattenföring med sju delägare) och avlopp via trekammarbrunn, tömning sker på hösten. Fiber finns inkopplat.

På den rymliga tomten växer det rabarber, röda vinbär och vildhallon. Det finns ett enklare garage på andra sidan vägen samt ett fristående hus en bit ifrån stugan som är i stort behov av renovering. Till fastigheten hör enligt fastighetsutdraget cirka 2 ha skogsmark, 3 ha impediment och 1 ha övrig mark.

Tidigare ägare har betalat 500 kr för årligen till grannen för vattnet då vattnet går genom deras tomt. Kostnad för avlopp och ungefärlig kan ej uppges.

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk  
Byggnadsår: 1983

Taxeringsvärde: 181 000 SEK  
Värdeår: 1983

Fastighets skatt: 2 535 SEK  
Boyta: 31 m<sup>2</sup>.  
Biarea: 4 m<sup>2</sup>  
Antal rum: 3 rok, varav 2 sovrum.  
Bjälklag: Trä  
Fasad: Liggande träpanel  
Fönster: 2-glasfönster  
Grund: Torpargrund  
Stomme: Trä  
Takbeklädning: Plåt

## Vatten och avlopp

Vatten: Enskilt vatten  
Avlopp: Enskilt avlopp





### **Uppvärmning**

Direktverkande el

### **Ventilation**

Typ: Självdrag

## **Fastighetsuppgifter**

### **Allmänt**

Fastigheten ligger i anslutning till den trivsamma byn Klöverträsk som är beläget ca 4 mil från Luleå, här finns förskola, pingstkyrka och bussförbindelser till fyrkantens alla hörn.

### **Besiktning och undersökningsplikt**

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

Skog och mark kan undersökas på egen hand, dock skall hänsyn visas till grannar, djur, pågående jakt och liknande.

Köparen bör före köpet ha tagit del av en objektbeskrivning rörande fastighetens egenskaper. Denna kan inte av köparen uppfattas

som någon garanti att uppgifterna korrekt återger fastighetens egenskaper, det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna.

En så kallad "friskrivningsklausul" kommer att skrivas in i kontraktet i samband med överlåtelsen. Det innebär att köparen avstår från att rikta framtida anspråk mot säljaren för eventuella framtida fel och brister i fastigheten.

### **Betalningsvillkor**

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning i anslutning till kontraktstecknandet och resterande vid tillträdet. Budgivaren ska efter avslutad budgivning vara beredd att omgående teckna köpekontrakt.

### **Energideklartion**

Någon energideklaration kommer inte att utföras eftersom huset har varit obebott en tid.

### **Skogsuppgifter**

Den upprättade skogsbruksplanen från 2017 har manuellt tillväxtberäknats till 2024. Någon inventering i fält har inte gjorts av Ludvig & Co. På fastigheten finns det ett långt skifte med blandad skog, merparten består av tall och virkesförrådet uppgår till ca 639 m<sup>3</sup>sk/ha. Medelboniteten uppgår till 3 med skog i åldern 40-80 år.





Skogsbruksplanen är upprättad med för skogsbruksplanläggning gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen.

### **Skogsvård**

Nuvarande fastighetsägare har inte utfört några skogliga åtgärder under ägandeperioden.

### **Skogsvårdslagen**

På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmark 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 kalmark och skog yngre än 20 år (den sk 50 % regeln). 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.

### **Tillträde**

Tillträde efter överenskommelse. En förutsättning för tillträde är att köpeskillingen erläggs i sin helhet.

## **Areal**

Arealer enligt Taxerad areal.

Till fastigheten hör ca 6 ha skog som det inte finns någon skogsbruksplan för.

## **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde mark: 266 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 181 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 447 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Småhusbyggnad lantbruk: 181 000 kr

## **Typkod**

120 Lantbruksenhet, bebyggd

## **Inteckningar**

Inteckningsdatum: 2018-06-15

Belopp: 297 500

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 297 500 SEK



## Rättigheter och belastningar

### Rättigheter, last

Officialservitut: BÅTPLATS,  
BÅTUPPLÄGGNINGSPLATS, Officialservitut:  
VÄG.

### Samfällighet

LULEÅ SOLSKENSBERG FS:4, LULEÅ  
SOLSKENSBERG S:1, LULEÅ SOLSKENSBERG  
S:3, LULEÅ SOLSKENSBERG S:5, LULEÅ  
SOLSKENSBERG S:2, LULEÅ SOLSKENSBERG  
S:9.

## Kostnader

### Driftskostnad

I detta ingår följande kostnader:  
Fastighetsskatt/avgift: 2 535 SEK/år

### Kostnadskalkyl

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

## Övrigt

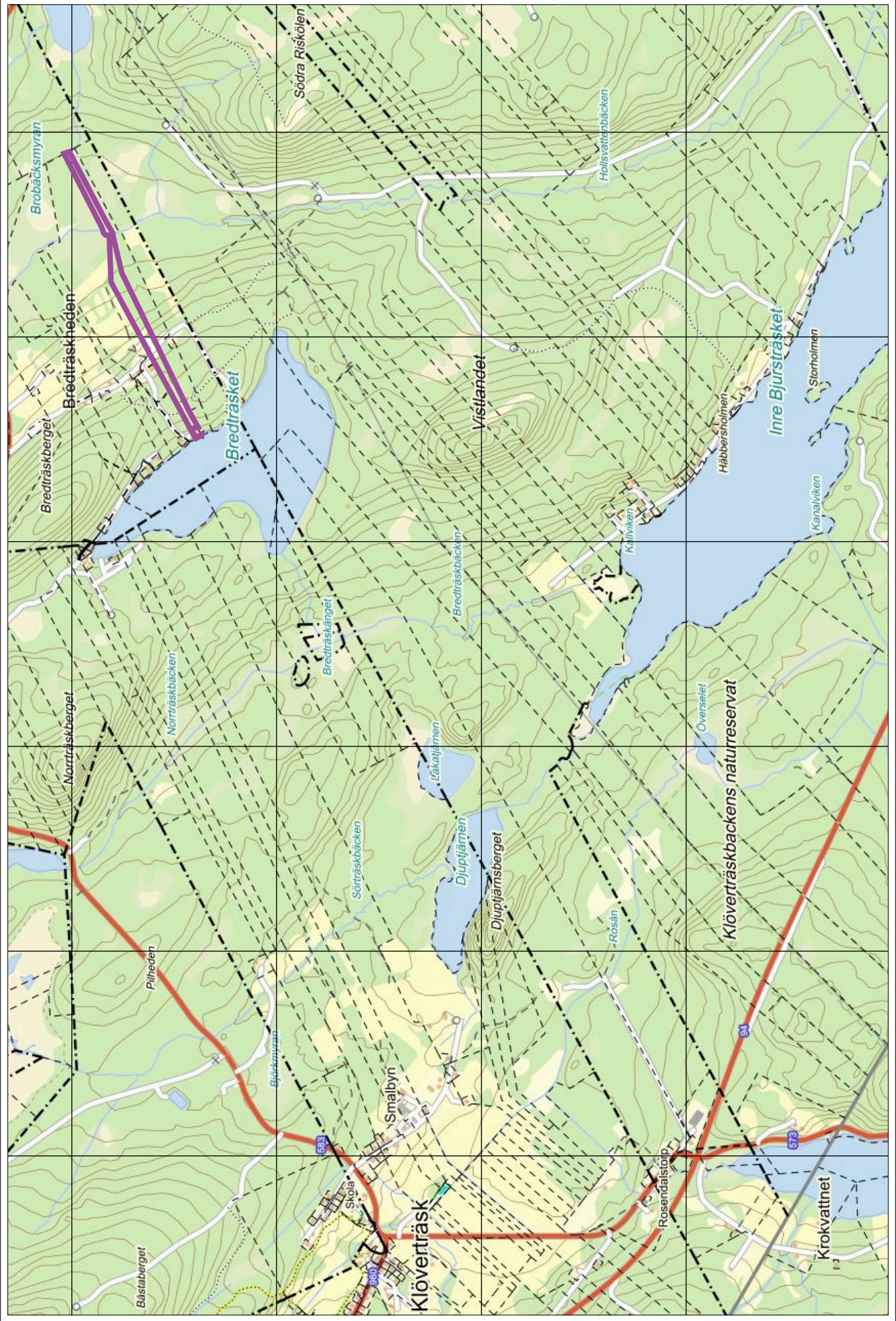
### Betalningsvillkor

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

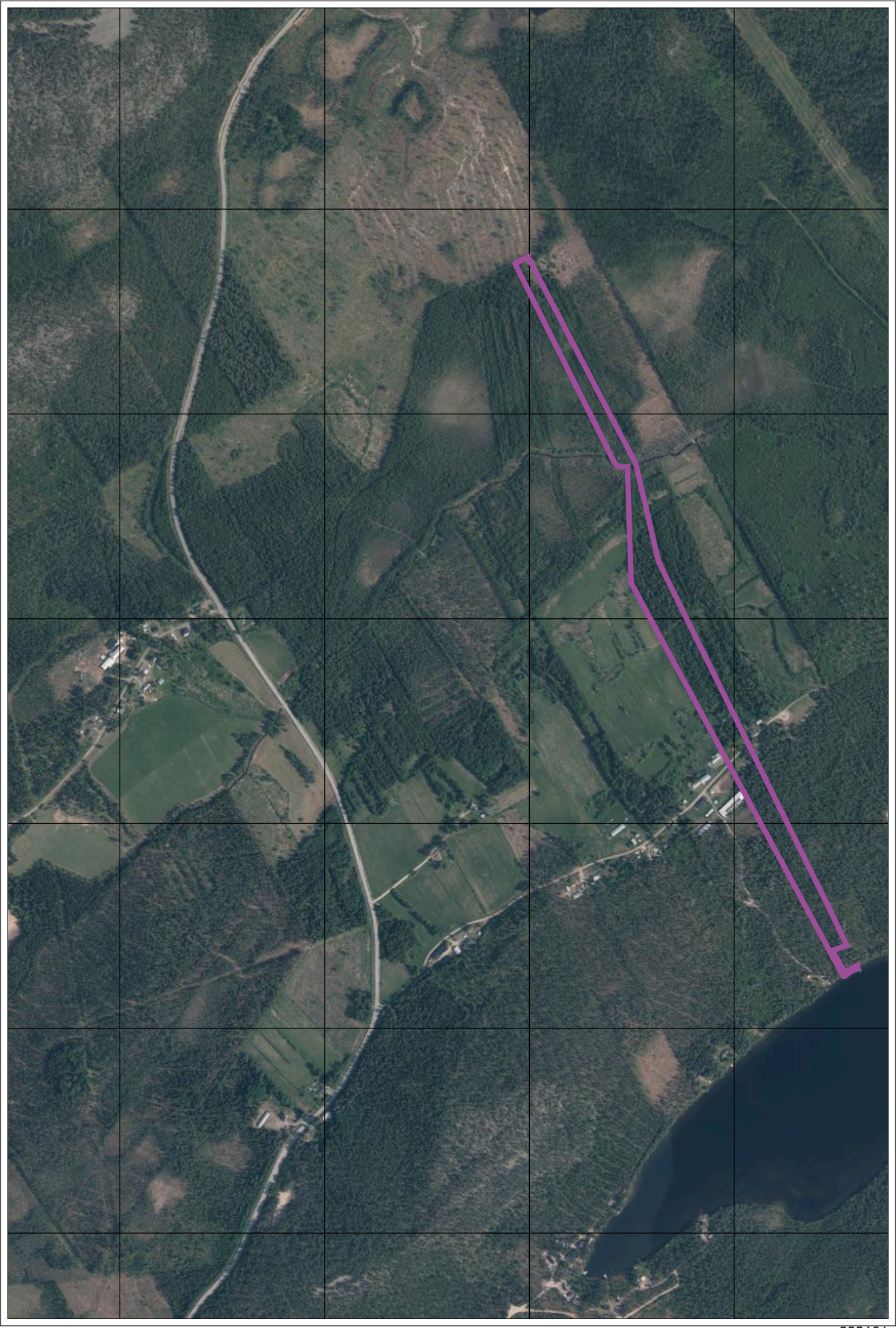
### Försäljningsätt

Öppen budgivning  
Intresseanmälan senast lördag 31 aug kl. 15.  
Försäljning av fastigheten sker via öppen  
budgivning. Fri provningsrätt förbehålles säljaren.







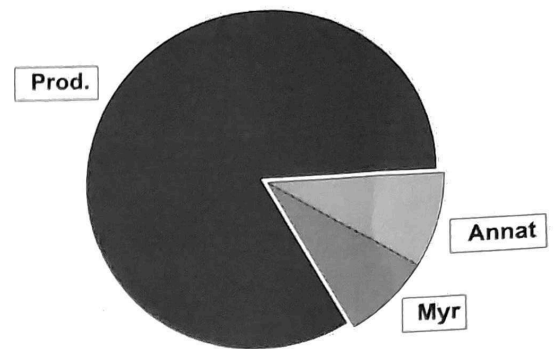




# Sammanställning över fastigheten

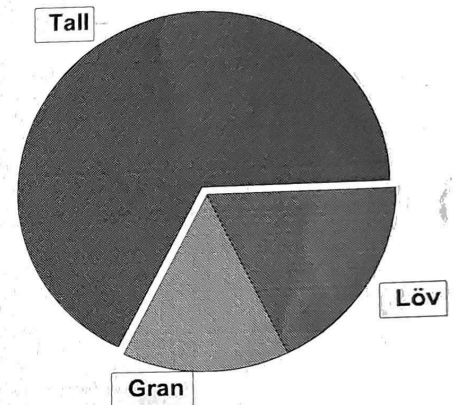
## Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	5,3	83
Myr/kärr/mosse	0,5	8
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	0,0	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	0,6	9
<b>Summa landareal</b>	<b>6,4</b>	
Vatten	0,0	



## Virkesförråd

	m³sk	%
<b>Tall</b>	<b>354</b>	<b>67</b>
<b>Gran</b>	<b>77</b>	<b>15</b>
<b>Löv</b>	<b>94</b>	<b>18</b>
<b>Totalt</b>	<b>525</b>	
<b>Medeltal</b>		
<b>m³sk per hektar</b>	<b>99</b>	



## Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till **3 m³sk per ha**

## Tillväxt

Tillväxt för perioden 2017 - 2026 beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder **19 m³sk per år**

## Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	7
Gallring	99
<b>Totalt under perioden</b>	<b>106</b>

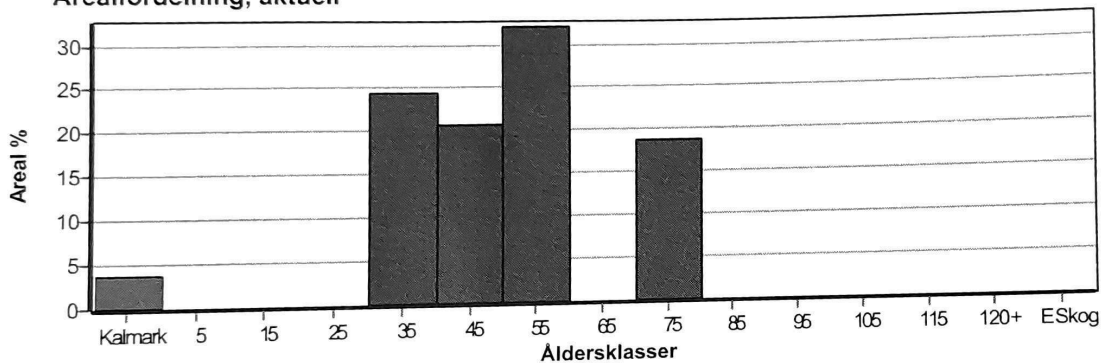
Förväntad tillväxt första växtsäsongen **20 m³sk**  
**3,8 m³sk per ha**



# Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m <sup>3</sup> sk	m <sup>3</sup> sk /ha	Tall %	Löv %	Gran %
Kalmark							
- 9 år	0,2	4					
10 - 19							
20 - 29							
30 - 39	1,3	25	39	30		100	
40 - 49	1,1	21	55	50		100	
50 - 59	1,7	32	261	154	90		10
60 - 69							
70 - 79	1,0	19	170	170	70		30
80 - 89							
90 - 99							
100 - 109							
110 - 119							
120 +							
Lågproduktskog(E)							
ÖF/Skikt							
Summa/Medel	5,3	100	525	99	67	18	15

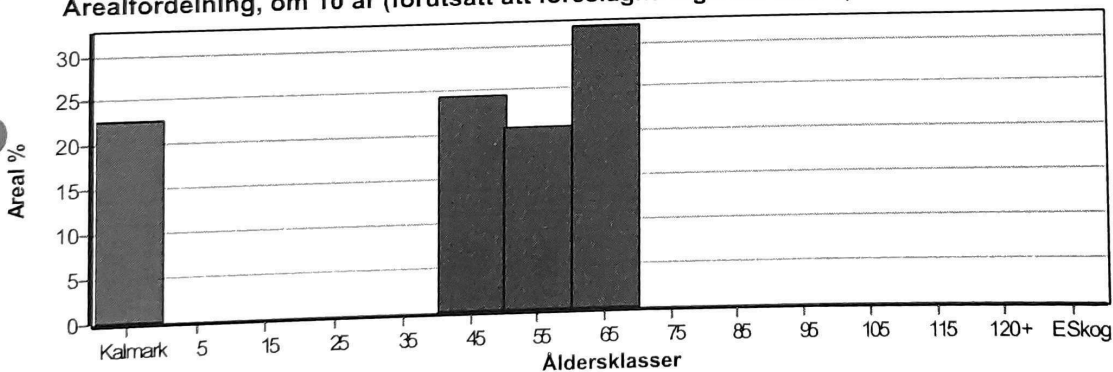
Arealfördelning, aktuell



■ Produktionsmål  
■ Naturvårdsmål

Virkesförråd:  
525 m<sup>3</sup>sk

Arealfördelning, om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs)



■ Produktionsmål  
■ Naturvårdsmål

Virkesförråd:  
607 m<sup>3</sup>sk

# Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m <sup>3</sup> sk	m <sup>3</sup> sk /ha	Tall %	Löv %	Gran %
Kalmark K1	0,2	4					
Kalmark K2							
Röjningsskog R1							
Röjningsskog R2	1,3	25	39	30		100	
Gallringsskog G1	3,8	72	486	128	73	11	16
Gallringsskog G2							
Föryngringsavverknings-skog S1							
Föryngringsavverknings-skog S2							
Föryngringsavverknings-skog S3							
Lågproducerande skog E1							
Lågproducerande skog E2							
Lågproducerande skog E3							
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel	5,3	100	525	99	67	18	15

## Kalmark

- K1 Obehandlad kalmark**  
Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.
- K2 Behandlad kalmark**  
Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

## Röjningsskog

- R1 Plantskog**  
Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.
- R2 Ungskog**  
Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

## Gallringsskog

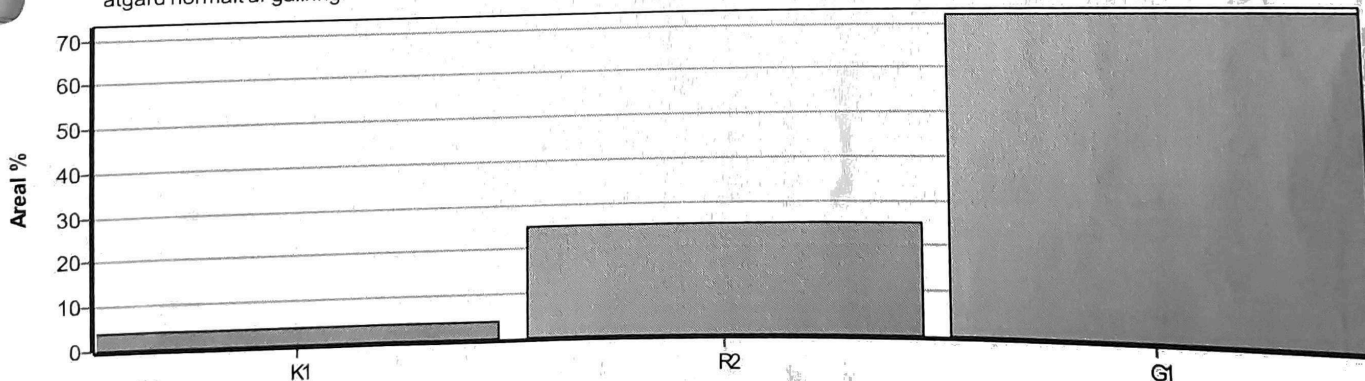
- G1 Normal gallringsskog**  
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**  
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

## Föryngringsavverkningskog

- S1 Skog som kan föryngringsavverkas**  
Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.
- S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas**  
Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.
- S3 Skog i föryngringsbar ålder**  
Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

## Lågproducerande skog

- E1 Restskog**  
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.
- E2 Gles skog**  
Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.
- E3 Skog av hagmarkskaraktär**  
Gles skog av hagmarkskaraktär.





# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

i = grön kommentar, ii = generell kommentar,  
iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden <sup>1</sup>

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Alder år	Hki (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Atgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt m <sup>3</sup> sk		Arlig tillväxt m <sup>3</sup> sk/ha	Not <sup>1</sup>	
					ha	avd							%	m <sup>3</sup> sk			
1	0,8	55	G1	T20	180	144	PG	Tall 90 Gran 10	18	Olikådrigt Gruppställt Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Gallring	1	35	50	4,7		
2	0,9	50	G1	T18	130	117	PG	Tall 90 Gran 10	16 14	Lingontyp (25) Frisk (2)	Gallring	2	35	49	4,5		
3	1,1	40	G1	B16	50	55	PG	Löv 100	16	Fd inäga Luckigt Björk o sälg Smalbladig grästyp Fuktig (3)					2,9		
4	0,6									Övrig landareal							
5	1,0	70	G1	T18	170	170	PG	Tall 70 Gran 30	20 17	Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Undervröjförnyg avv	1	4	7	4,6		
6	1,3	30	R2	B16	30	39	PG	Löv 100		Fd inäga Olikådrigt Luckigt Smalbladig grästyp Frisk (2)	Röining	1	15		2,5		
7	0,2	0	K1	G18	0	0	PG			Fd inäga Smalbladig grästyp Frisk (2)							
8	0,5									Myr							

# 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](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)  
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 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](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.