

Objektsbeskrivning

Forsberget 10



Unik fastighet med avskilt läge i Forsberget, Boliden. Egendomen omfattar 75,3 ha varav skogsmark 70,5 ha med virkesförråd om ca 4 840 m3sk.

Pris	4 900 000 kr
Objekttyp	Skogsgård
AREAL	75,3207 ha
ANTAL SKIFTEN	2

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Unik fastighet med avskilt läge belägen i Forsberget, Boliden. Egendomen omfattar 75,3 ha varav skogsmark 70,5 ha med ett virkesförråd om ca 4 840 m3sk. Här bor du mitt i ditt eget rike med allt du kan tänka dig. Bostadshus i toppklass med bredband, boyta 104 m2, en gäststuga om 50 m2 samt en mindre gäststuga, relaxstuga, stort
--------------------	---

dubbelgarage/maskinhall mm, allt i bästa skick. Måste ses på plats. Och sedan förstås egen skog och jaktmöjligheter om hörnet. Tillgång till fiske i Skellefteälven. Här finns öring, harr, sik, abborre och gädda samt kräftor

Enskild visning efter kontakt med mäklaren.

Adress

Forsberget 10, 93692 Boliden

FASTIGHETSBETECKNING

Skellefteå Skellefteå-Forsberget 1:3, Norrström 1:17

Planförhållande

Vattenskyddsområde

Samfällighet, servitut, gem.anläggning m.m.

Rättigheter last:

Last: Avtalsservitut: Kraftledning Mm, 24-IM2-63/3316.1

Last: Avtalsservitut: Uppdämning 24-IM2-06/84.1

Inskrivna servitut och övriga gravationer:

Avtalsservitut Kraftledning Mm

Gemensamhetsanläggningar:

Samfällighet: Skellefteå Skellefteå-Forsberget S:1

Pantbrev

2 st, totalt 9 000 kr

TAXERING**Taxeringsenhet 120, Lantbruksenhet, bebyggd**

Taxeringsår 2023. Taxeringsvärde 1 750 000 kr, fördelat på ekonomibyggnader 80 000 kr, impediment 11 000 kr, skog 928 000 kr, småhusbyggnader 681 000 kr, småhusmark 50 000 kr

Taxeringsenhet 110, Lantbruksenhet, obebyggd

Taxeringsår 2023. Taxeringsvärde 408 000 kr, fördelat på impediment 19 000 kr, skog 389 000 kr

AREAL**Taxerad areal**

Totalt 75 ha fördelat på impediment 13 ha, skog 61 ha, övrigt 1 ha

Arealuppgifter enligt skogsbruksplan

Totalt 76 ha fördelat på impediment 3 ha, skog 70 ha, övrigt 3 ha

MARK**Skogsmark**

Areal: 70,5 ha. Virkesförråd enligt skogsbruksplan 4 840 m3sk, fördelat på 68 % tall, 20 % gran och 12 % löv. Medelvirkesförråd 69 m3sk/ha. Medelbonitet 4,1 m3sk/ha och år.

Impediment	Areal: Myr 2,7 ha.
Övrig mark	Areal: Vägmark, kraftledning m.m. 3,5 ha.

BOSTADSBYGGNADER

Stora bostadshuset

Byggnadstyp	1 plan
Byggår	2009
Fasad	Trä
Stomme	Trä
Grundläggning	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glasfönster med isolerglas
Tak	Sandat plåttak
Uppvärmning	Luft/luftvärmepump, golvvärme el samt rejäl 3 tons Tulikivi täljstenskamin.
Ventilation	Självdreg
Tv & bredband	Bredband finns indraget.
Vatten/avlopp	Eget året runt.

INTERIÖR

Antal rum	3 varav 2 sovrum
Boarea	104 m ² + biarea 20 m ²
Allmänt	Stort allrum med öppen planlösning och högt i tak. Belysning med dimbara spottar i taket. Elektrisk golvvärme i halldelen. Kök och köksutrustning i högsta klass. Exklusiv köksavdelning med inbyggd mikrovågsugn och induktionshäll. Varmluftsgn med pyrolytisk rengöring. Kyl och frys utbytta ca 2013. Uterum om ca 20 m ² med skjutbara glaspartier. Två separata sovrum med parkettgolv och inbyggda garderober. Hygienutrymme med golvvärme och infällbara duschväggar.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2023-06-08
Energiklass	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
Energiprestanda	106 kWh per m ² och år



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

primärenergital

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	18 000	El	1 000	Vatten/avlopp	800
Renhållning	4 500	Samfällighet/GA	0	Välgavgift/snö	0
Sotning	800	Försäkring	5 100	Underhåll	0
Övrigt	0				
SUMMA					30 200

Elförbrukning 15 000 kWh/år

Nätbolag Skellefteå Kraft

Elleverantör Skellefteå Kraft

Stora Gäststugan

Byggnadstyp 1 plan

Byggår 1988

Byggnadssätt Trähus på plintgrund. 2-glasfönster. Plåttak.

Uppvärmning Direktverkande el, luft/luftvärmepump samt Jötul gjutjärnskamin.

Renoveringar Installation av luft/luftvärmepump 2013.

Vatten/avlopp Eget vatten och avlopp. Toalett och dusch.

INTERIÖR

Antal rum 2

Boarea 50 m²

EKONOMIBYGGNADER

Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980

Area 180 kvm. Beskaffenhet: Normalt.

Maskinhall, gårdsverkstad, mm, värdeår 1980-

Area 120 kvm. Beskaffenhet: Normalt.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Försäljningssätt

RJ-000169

Sida 4 av 22

Prisidé 4,9 MKR. Intresseanmälan med budgivning. Säljaren har rätt att fritt anta och förkasta lämnade bud och besluta om vem som blir slutlig köpare. Bindande avtal föreligger först när skriftlig köpehandling undertecknats. Vid lämnande av bud ska finansiering vara genomtänkt och ordnad. Bankreferens, lånelöfte eller liknande kan komma att krävas.

Undersökningsplikt

Köparen har enligt Jordabalken en omfattande undersökningsplikt. Skogliga uppgifter är inhämtade med gängse metoder och är endast att se som ungefärliga.

Köpare/spekulant har därför att på egen hand eller med hjälp av rådgivare förvissa sig om fastighetens skick och gränser.

Rågångar

Säljaren ansvarar ej för att samtliga rågångar är tydligt uppmärkta. Spekulant är därför medveten om att rågångar kan vara mer eller mindre tydligt utmärkta i terrängen och ibland svåra att lokalisera.

Skogliga uppgifter

Skogliga uppgifter grundar sig på en skogsbruksplan upprättad i augusti 2022 av RJ SKOG. Planen är framtagen genom fältbesök med stödmätningar kompletterat med uppgifter från laserskanning.

Köpare är medveten om att skogliga uppgifter är inhämtade med gängse metod och endast att se som ungefärliga och med en viss spridning kring medelvärden. Uppgifterna har normalt inte sådan noggrannhet att de kan grunda köprättsligt ansvar mot säljare eller andra uppgiftslämnare. Spekulant bör därför på egen hand på plats eller med hjälp av rådgivare bilda sig en egen uppfattning om skogens beskaffenhet.

Skogsvårdslagen - ransonering

För brukningsenheter omfattande mer än 50 ha produktiv skogsmark får högst hälften av arealen utgöras av kalmare och skog yngre än 20 år. För brukningsenheter större än 1 000 ha produktiv skogsmark gäller ytterligare regler.

Arealuppgifter mm

Köpare är medveten om att skogsbruksplanens areal i normalfallet ej överensstämmer exakt med taxerad areal.

Förvärvstillstånd

Fastigheten ligger utanför glesbygdsområde varför förvärvstillstånd ej krävs för fysiska personer.

Jakt och fiske

Med fastigheten följer jakträtt i Brännfors-Forsbergets Jaktlag omfattande ca 1 410 ha inom Skellefte norra Älgskötselområde. Möjlighet till fiske i Skellefteälven mot fiskekort, ca 100 kr/år. Här finns öring, harr, sik, abborre, gädda samt kräfter.

Natur- och kulturvärden

Inga speciella natur- eller kulturvärden finns noterade. Källa: Skogsstyrelsen.

Skriftliga pantbrev

Ansökan om dödning av två förkomna skriftliga pantbrev om sammanlagt 9 000 kr har inlämnats till Lantmäteriet. Motsvarande belopp av köpeskillingen kommer att deponeras på särskilt konto och utbetalas till säljaren först sedan handlingen slutligt dödsats.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen skall erläggas i samband med kontraktstecknandet och resterande del vid tillträdet.

Sidotjänster

RJ SKOG förmedlar annonserbjudande till Hemnet Service HNS AB mot fast ersättning.

DRIFT OCH FÖRSÄKRING

Driftskostnad 30 200 kr

Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 5 482 kr.

Elförbrukning 15 000 kWh/år

Nätbolag Skellefteå Kraft

Elleverantör Skellefteå Kraft

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 4 900 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	735 000	980 000	1 225 000
Lånebelopp	4 165 000	3 920 000	3 675 000
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	8 504	8 003	7 503
Driftskostnad	2 517	2 517	2 517
Fastighetsavgift	457	457	457
Netto boendekostnad per månad	11 478	10 977	10 477

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Ronny Johansson
Jägmästare/Fastighetsmäklare
070-691 86 89

info@rjskog.se





Bostadshus i toppklass.



Stort allrum med mäktig takhöjd. Äkta parkettgolv och dimbara spottar i taket.



Exklusiv Tulikivi täljstenskamin samt klinker med golvvärme i entrén.



Matplats och köksavdelning i toppklass.



Köksavdelning med induktionshäll, modern varmluftsugn, inbyggd mikro och diskmaskin.



Hygienutrymme med golvvärme.



Sovrum 1 med parkettgolv och inbyggda garderober.



Sovrum 2 med parkettgolv och inbyggda garderober.



Sort uterum med golvvärme och skjutbara glaspartier.



Stora gäststugan med allrum, sovrum, toalett och dusch. El- och luftvärme samt gjutjärnskaamin.



Allrummet i stora gäststugan.



Lilla gäststugan.



Relaxstuga med bastu och dusch.



Maskinhall/dubbelgarage med två portar, en fjärrstyrd. Luft/luftvärmepump samt elradiatorer.



Gott om plats. Loft med förvaringsutrymme.



Tvättmaskin och torktumlare samt vattenpump är placerat här.



Äldre ladugård i gott skick med stabil grund.



Timrad fyrkantloge för förvaring.



Liten timrad stuga.



Egen infart.



Tallpark nära gården.



Äldre blandskog.



Äldre granskog.



Mindre väg genom gallringsskog.



Bestånd med lövdominans.



Äldre röjningsskog.



Yngre röjningsskog.



Nyplanterat.



Bro för ATV/snöskoter.