



Skogsfastighet till salu

RAGUNDA KÖTTSJÖN 4:15

**norra
skog**



Clas Tjäder

Fastighetsmäklare

070-2824885

clas.tjader@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

RAGUNDA KÖTTSJÖN 4:15

Fastighetstyp

Lantbruk

Pris

1 800 000 SEK eller bud

Beskrivning

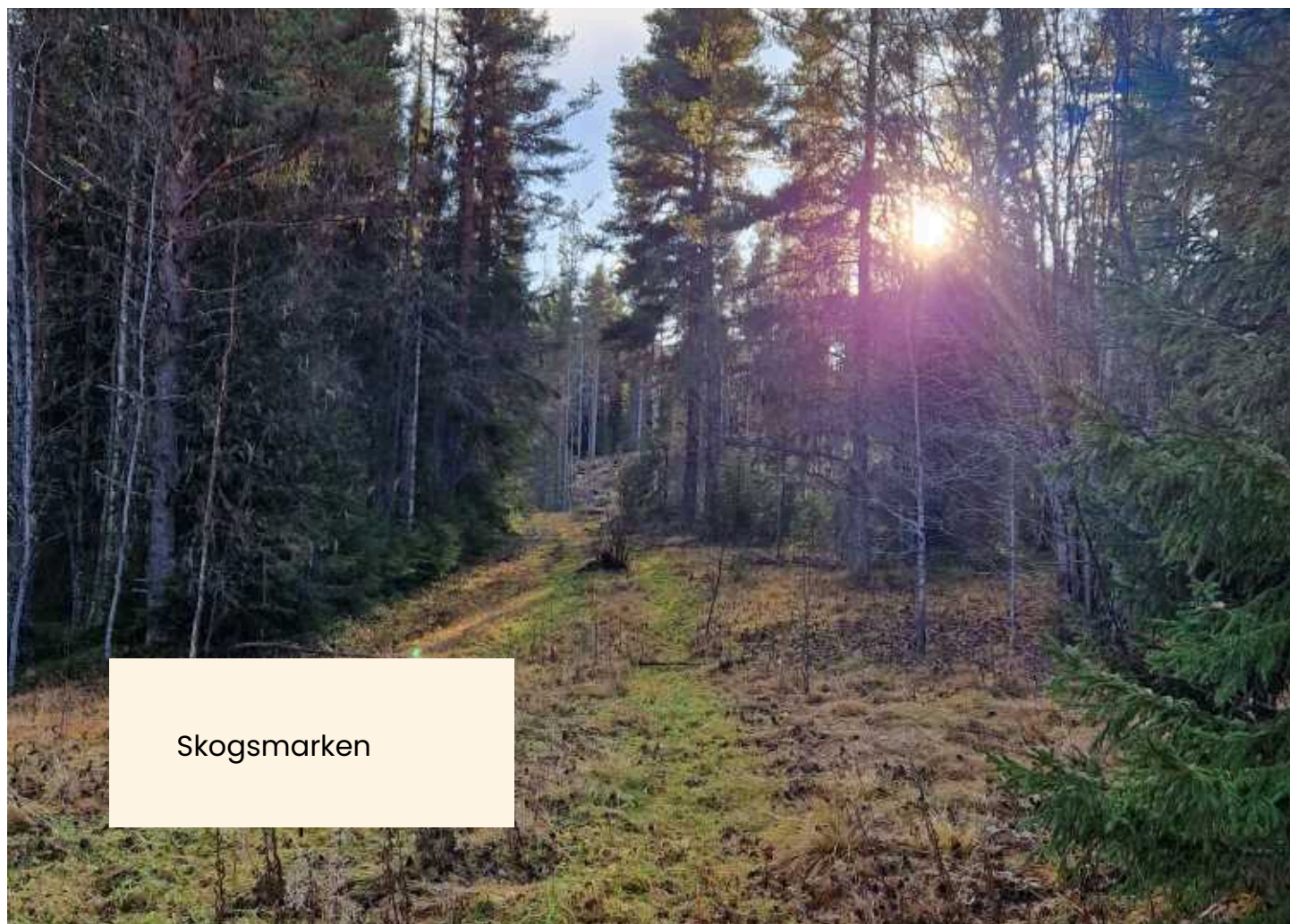
En fin skogsgård med underhållna bostadshus och övriga byggnader.

35 hektar med åker och skogsmark i ett samlat skifte runt gården.

Strand mot Västersjön.

Två bostäder i huset möjliggör uthyrning.

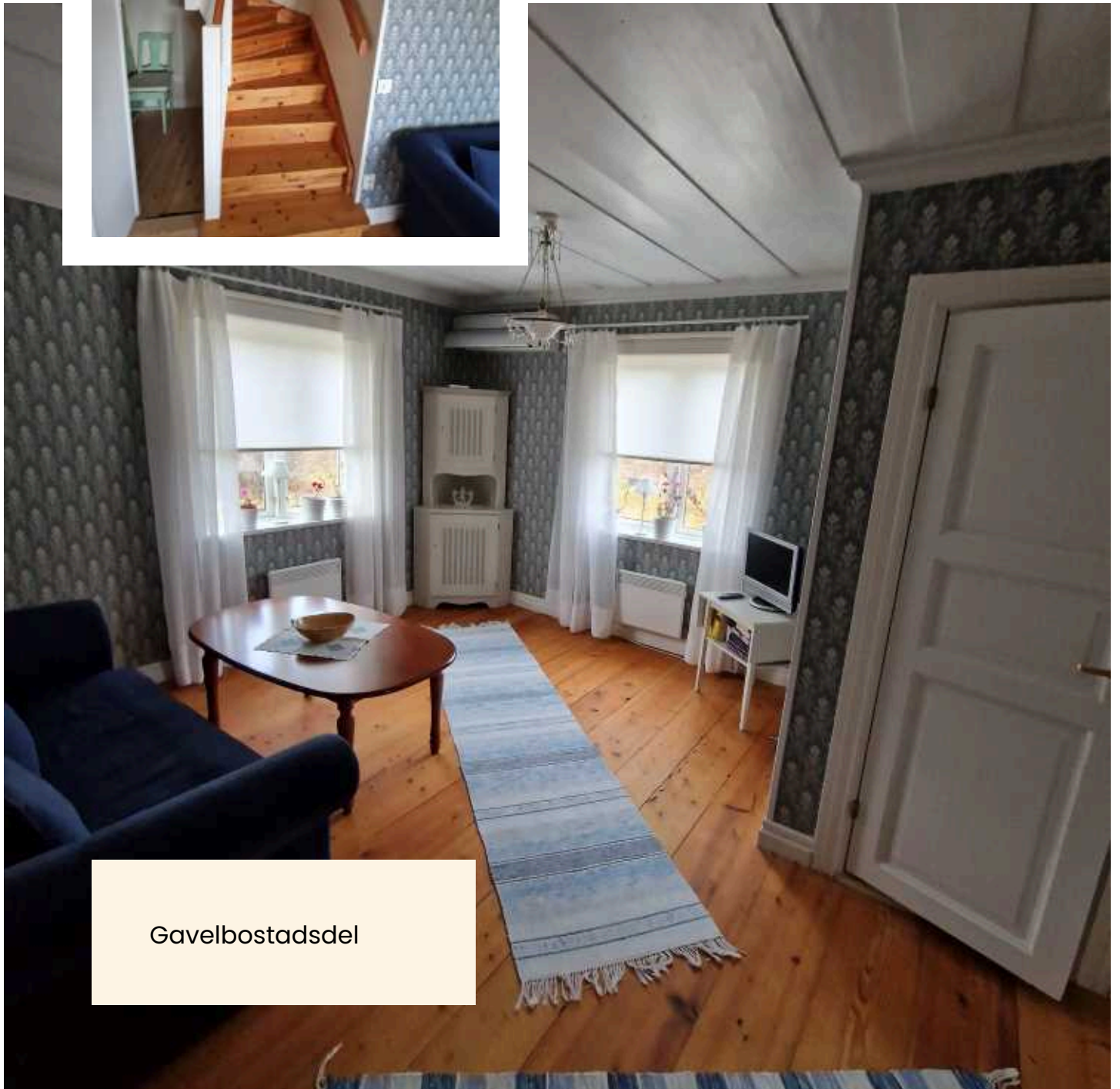
Skog om 31 ha skogsmark med virkesförråd ca 2500 m³sk.



Skogsmarken



Västersjön



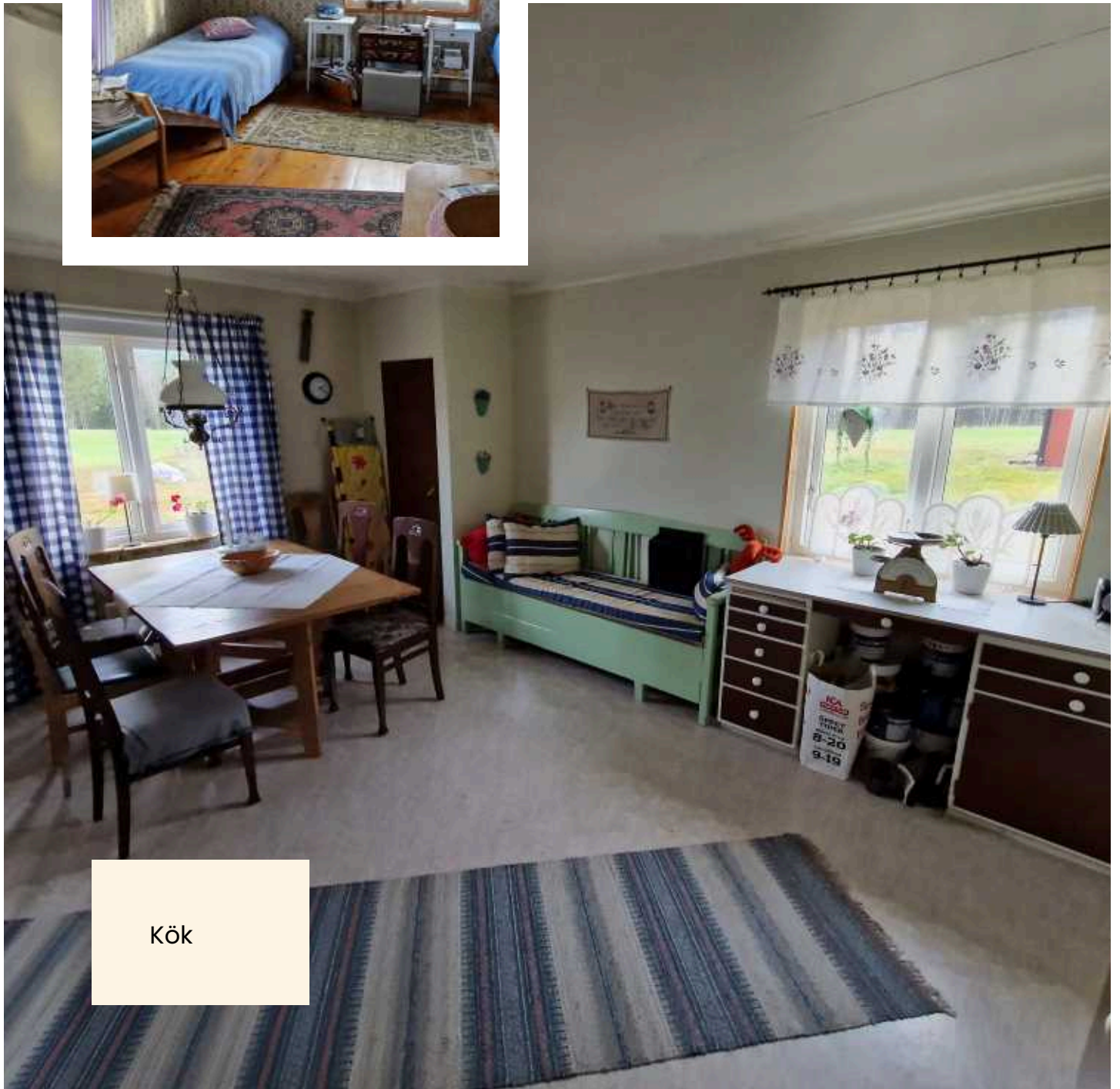
Gavelbostadsdel



Gavelingång



Ladugård



Kök

Ungskog avd 9



Skog avd 3



Gallringsskog avd 12



Gallringsskog avd 5



Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

RAGUNDA KÖTTSJÖN 4:15

Adress

Köttsjön 163, 84495 Stugun

Byggnader

Bostadshus med en separat lägenhet.

Ladugård

Bagarstuga

Timmerlada

Jordkällare

Bostadshus

Bostadshus 1 1/2 plan, ca 11x8 m.

En bostadsdelen med entré in mot gårdsplanen, samt en bostadsdelen med egen ingång från entré på husets gavel.

Gavelbostadsdelen 45 kvm i 1 1/2 plan är renoverad 2014 med kök, våtrum, vardagsrum, övre rum och sovrum.

Huvudbostaden i 1 1/2 plan 120 kvm har hall, kök, rum, vardagsrum, wc durch tvätt, övre hall, rum, och en kallvind.

Uppvärmning luftvärmepump. El och ved.

Två skorstenar varav en har insatsrör.

Eget vatten, eget avlopp trekammarbrunn
Optisk fiber är indraget

Vatten

Granngård har rätt till fastighetens vatten
betalar ersättning om 3000 kr per år

Ladugård

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Byggnadsarea: 229 m².

Bagarstuga

Murad ugn.

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Timmerloge

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Källare

Jordkällare

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Produktiv skogsmark 31 hektar med ett virkesförråd på 2500 skogskubikmeter. Medelbonitet 5,3 m³sk per ha o år.

Skogen är skött med återplantering och röjning.

Skogsuppgifter från värdering 2024.

Naturvärden

Det finns en nyckelbiotop om 1 ha.

Forn- och kulturlämning

Det finns kolbottnar från tidigare kolmilor 100 m väster om gården.

Inägomark

Åkermarken sköts för närvarande av annan lantbrukare.

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av gränserna.

Jakt

Jakträtt övergår till ny ägare från kommande jaktår.

Fiske

Fiskevårdsområde, årskort för markägare 50 kr.

Vägar

Allmän väg till fastigheten. SCA:s skogsbilväg väg söder om markerna.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd behöver inte sökas för den som sedan tidigare bor i kommunen. Men en köpare som är bosatt på annan ort behöver ansöka om förvärvstillstånd.

Besiktnings och undersökningsplikt

Köpare har ett ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess gränser, arealer, byggnader och skogar före köpet. Intresserade uppmanas därför att till att börja med besöka fastigheten på egen hand och skaffa sig kännedom om yttre förhållanden, markerna och läget. Presenterade uppgifter ska ses som en hjälp för att underlägga undersökning.

Vägberskrivning

Gården med adressen Köttsjön 163 , 844 95 Stugun, är belägen i sydvästra delen av byn Köttsjön 3 mil norr om Ammer/Krångede. Se översiktskarta.

Ett tips är att använda appen "Min karta" Att söka fastighetsbeteckningen Ragunda Köttsjön 4:15 och se kartbild med fastighetsgränserna och egen position.

Areal

Skogsmark 31 ha

Åkermark 3 ha

Impediment 0,5 ha

Tomt och övrig mark 0,5 ha

Taxeringsvärde

Beskrivning: Privatbostad utgör 30 % av fastigheten och näringsfastighet utgör 70 % (dvs åker, skog, ekonomibyggnader)..

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Totalt: 1 146 000 kr

Typkod 120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Summa inteckningar: 372 000 SEK

Rättigheter och

belastningar

Rättigheter, last

Avtalsservitut: LEDNING MM – SE
BESKRIVNING.

Del i samfällighet

RAGUNDA KÖTTSJÖN S:6, RAGUNDA
KÖTTSJÖN S:5, RAGUNDA KÖTTSJÖN S:8,
RAGUNDA KÖTTSJÖN S:9, RAGUNDA
KÖTTSJÖN S:7, RAGUNDA KÖTTSJÖN S:10.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut LEDNING MM.

Servitut vatten

Kostnader

Driftskostnad

Fastighetsskatt/avgift: 2 213 SEK/år

Kostnadskalkyl

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

Försäljningsförfarandet

Fastigheten planeras att säljas mot
budgivning efter den 15 april 2025. Tiden
fram till dess behandlas inkomna bud som
slutna anbud för att ge intresserade viss tid
för egen undersökning av gården och
skogarna.

Betalningsvillkor

Köpare ska vara beredda att erlægga 10%
av köpeskillingen kontant som
handpenning vid kontraktstecknandet,
resterande senast tillträdet ca en månad
efter köpet.

Pris

1 800 000 kr eller bud.

Säljaren förbehåller sig fri
prövningsrättHögstbjudande

Visning

Kontakta mäklaren för visning. Intresserade
uppmannas att på egen hand besöka
fastigheten och dess skogar, se gårdens
läge, marker och yttre förhållanden. För
visning i bostad behöver du kontakta
fastighetsmäklaren.

Nuvarande ägare

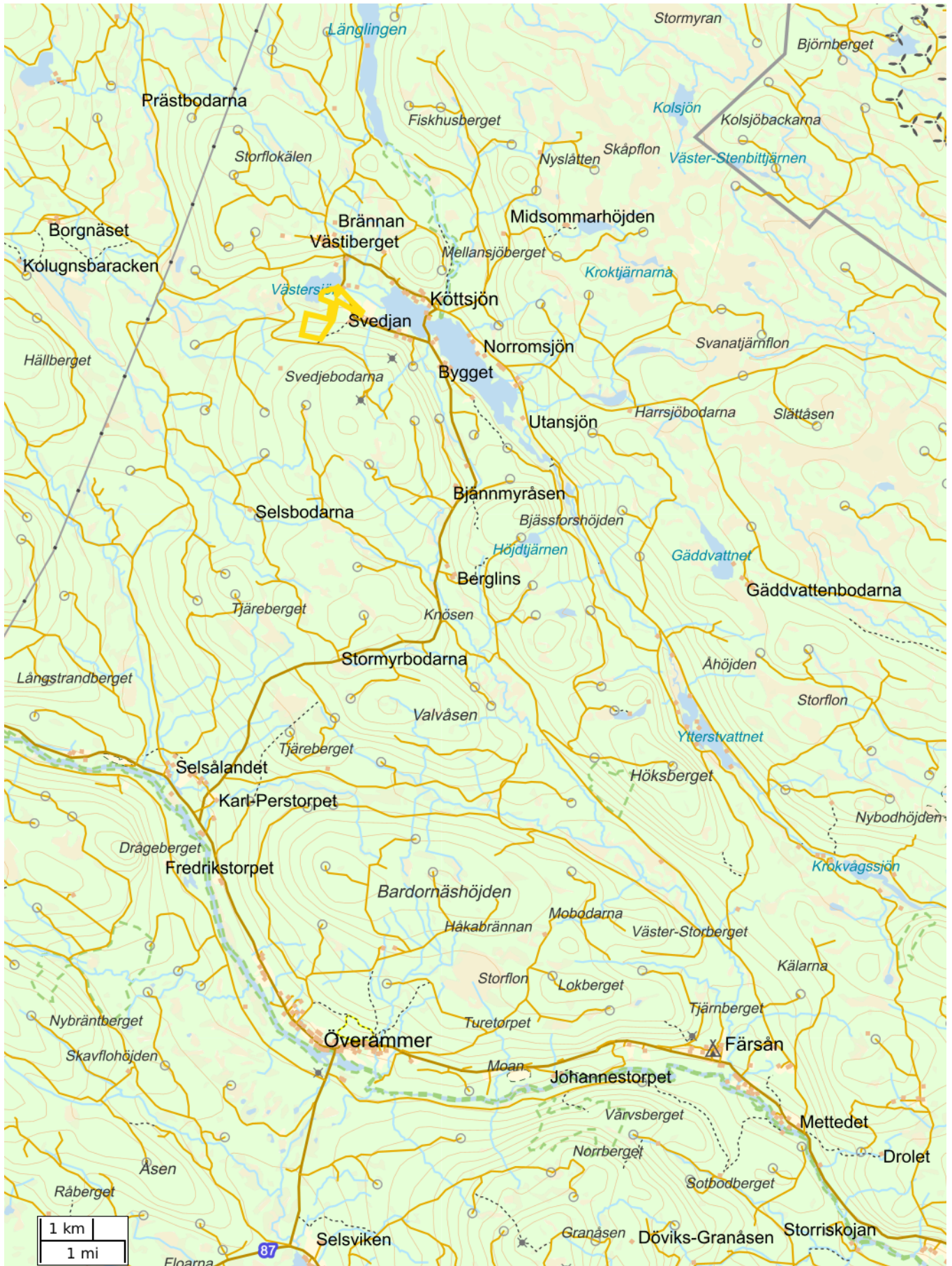
Ruben Svanberg, Härnösand

Kartutskrift

Köttsjön 4:15 Ösikt

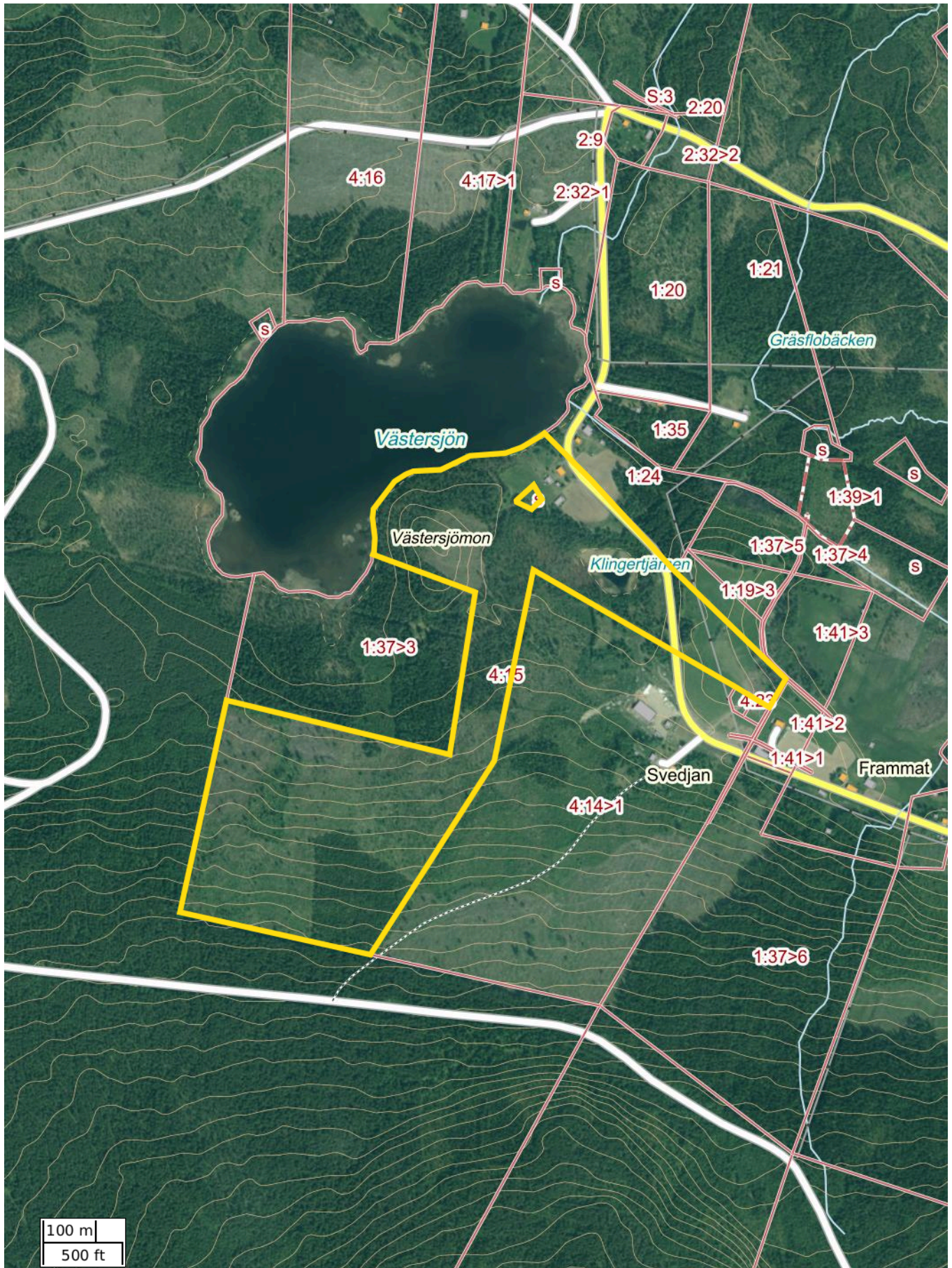
2024-10-22 11:06

Norra Skogsägarna



Skala: ~1:100000

Kartbild; Copyright © Lantmäteriet - i2008/1325. Skogliga grunddata etc. har källa Skogsstyrelsen.



Skala: ~1:10000

Kartbild; Copyright © Lantmäteriet - i2008/1325. Skogliga grunddata etc. har källa Skogsstyrelsen.

Län: Västernorrlands län
Församling: Ragunda

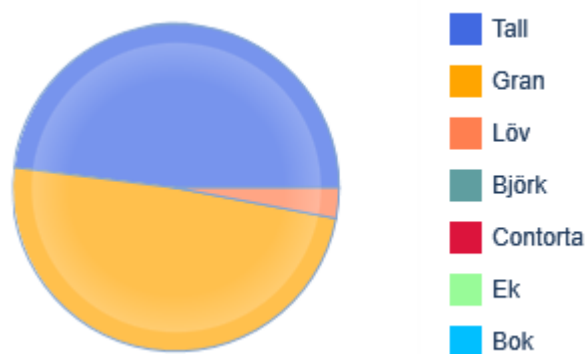
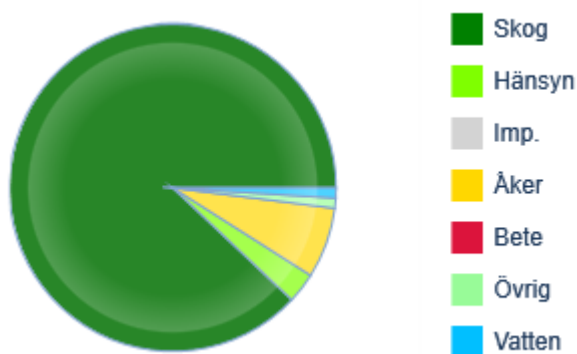
Kommun: Ragunda
Fältarbete: 2024

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	30,6	88
Hänsynsmark	1,0	3
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	2,5	7
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	0,5	1
Vatten	0,4	1
Total areal	35,0	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	1 229	48
Gran	1 226	49
Löv	89	3
Björk	0	0
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	2 544	
Förråd per ha	83	



Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	5,3 m3sk per ha
Tillväxt per år:	4,3 m3sk
Ideal prod.förmåga:	161,7 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	1 790 m3sk
Gallring	19 m3sk
Totalt	1 809 m3sk

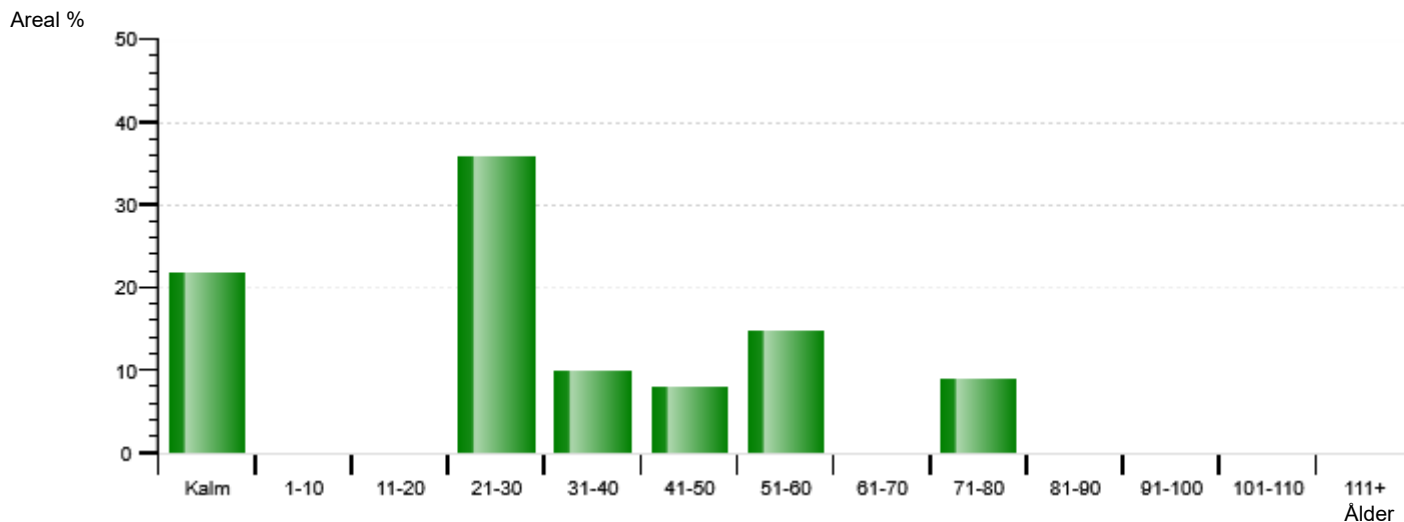
Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	321 m
Gallring:	350 m
Medel:	340 m

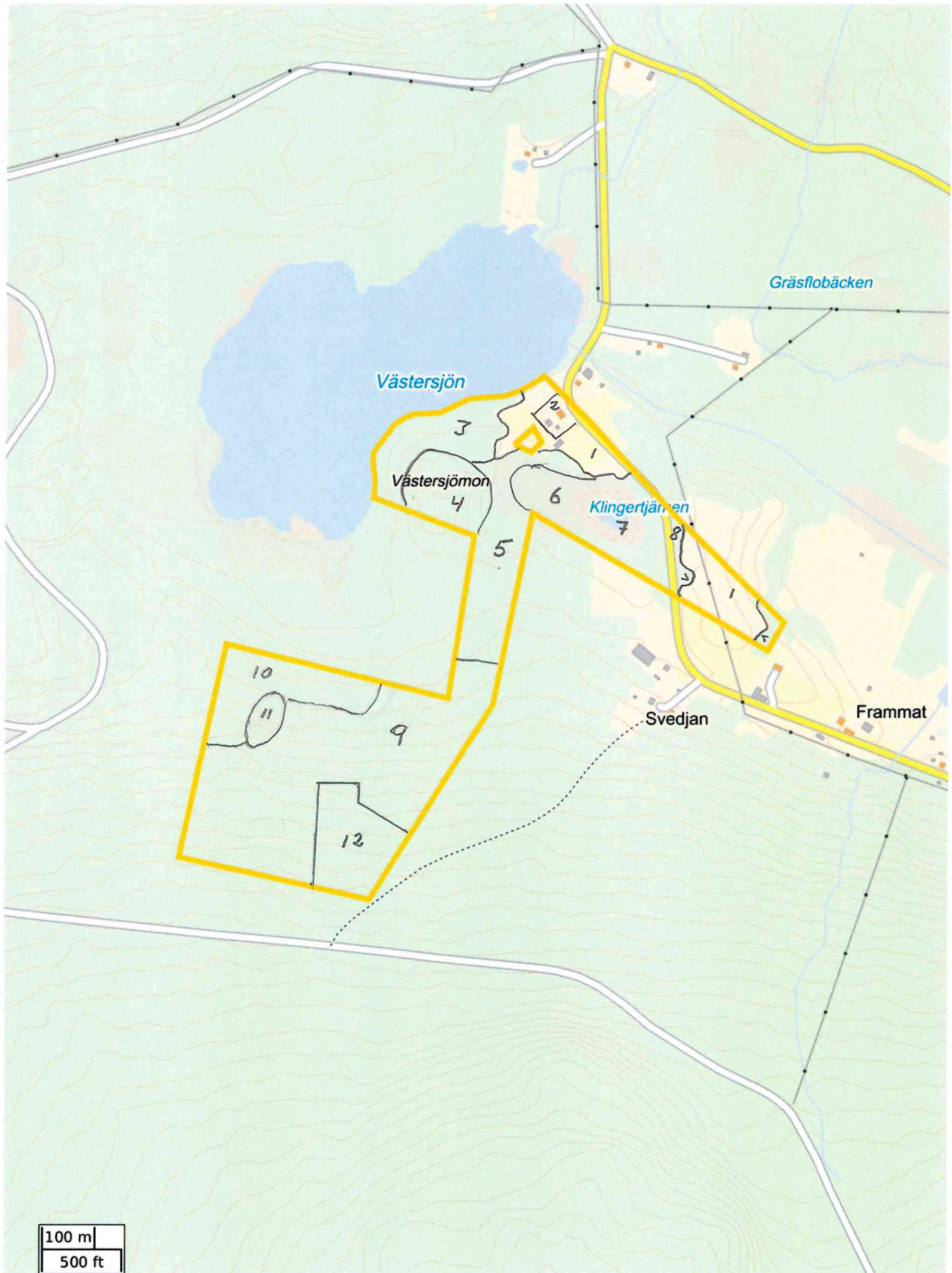
Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	895 m3sk
Gallring	19 m3sk
Medel ttrp.avst	200 m

Ålderklassfördelning



FIGUR			MARK			BESTÅND			TRÄD			AVVERKNING			SKOGSV.												
KARTA NR: 000			SKIFTE: 0000			RES NR: 0																					
Av- del- ning Nr	R e r d N n r t	O s d n t	Areal ha	A n d e l	Ä/ g M o å sl i k	Hkl t	S k i k t	Terräng transp. Kost- nads- st just	Sl	Ung- skog korrr	Ä l d e r	Volym /ha tot	Tidp för avv K o d	Träd- slag An- del	Dgv	St- yr- ka	Ti %	D t o	Kvalitet 1 2 3 4				Tim- mer pris just	Hugg- nings kost- nads- just	Natur %	Skogsvård T Ä K i t o d g s p st	A n m
0002	0	0	0,50	51																							
0003	0	0	2,75	PG	S1			2	G20		80	250	688	T G	25 75	30 25											
0004	0	0	1,77	PG	K2			3	T24					G	100												
0005	0	0	4,50	PG	G1			3	G24		60	200	900	T G	50 50	24 24											
0006	0	0	2,00	PG	G1			3	T14		50	100	200	T G L	80 10 10	10 10 10											
0007	0	0	0,45	6																							
0008	0	0	0,40	PG	G1			1	G24		50	220	88	T G L	40 40 20	18 18 18											
0009	0	0	10,88	PG	R2			5	T24	111	24			T	100												
0010	0	0	5,09	PG	K2			6	G22					G	100												
0011	0	0	1,00	NO	E1			6	G24		80	30	30	G L	50 50	15 15											
0012	0	0	3,21	PG	G1			4	G24		32	80	257	G L	80 20	15 15											



Skala: ~1:10000

Kartbild; Copyright © Lantmäteriet - i2008/1325. Skogliga grunddata etc. har källa Skogsstyrelsen.

Säljarens och köparens ansvar för fastighetens skick, budgivning , ID-kontroll m.m.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p g a fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner.

Skog

Presenterade skogsuppgifter skall endast ses som hjälp vid egen skogsinventering. Skogsinventering sker genom stickprovvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. Avvikelser i såväl enskilda bestånd som i totalförord kan förekomma. Det åligger köparen att innan köpet själv eller via sakkunnig kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen mot verkligheten. Vidare är det viktigt att undersöka fastighetsgränser, skador på växande skog, dränering av åkermark, maskinell utrustning i ekonomibyggnader, planförhållanden, grundförhållanden mm.

Byggnader

Köparen uppmanas att själv eller via sakkunnig undersöka byggnaderna noggrant, och om möjlighet finns, bör köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), röt-skador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning.

Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha

"förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s k besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d v s innan köpekontrakt undertecknas av parterna.

Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljansvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s k köparenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att återropa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden

som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Att lägga bud

Spekulanten kan lämna bud skriftligen eller muntligen. Budet kan förenas med villkor. Spekulanten kan inte alltid räkna med att mäklaren informerar om hur budgivningen går, eller att få återkomma med bud. Om säljaren till exempel har accepterat ett bud så är det inte självklart att övriga spekulanter får möjlighet att lämna ett högre bud. Spekulanten har inte rätt att få uppgifter om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud de har lämnat eller vilka villkor de har diskuterat. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att fastigheten har sålts till någon annan.

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.

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.

Mäklarens roll

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.

En mäklare är skyldig att upprätta en budförteckning över budgivningen. Den ska överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

Öppen eller sluten budgivning.

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. 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.

ID-kontroll

ID-kontroll av köparen kommer att ske före köpehandlingens undertecknande med hänvisning till "Lag om åtgärder vid penningtvätt"

Upplysning om s.k. sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet erhåller Norra Skog Fastighetsförmedling AB en administrationsersättning för denna sidoverksamhet.

Registrering av personuppgifter

Spekulant/köpare samtycker till att personuppgifter registreras i fastighetsmäklarens kundregister. För hantering av personuppgifter se www.norraskog.se/integritetspolicy

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Kontakta din fastighetsmäklare för att diskutera ytterligare frågeställningar du anser är viktigt, t.ex. om du behöver hjälp med en boendekostnadskalkyl, skattefrågor eller frågor av helt annan karaktär. Din fastighetsmäklare kan svara på frågor som inryms inom uppdraget för en fastighetsförmedling.

Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

**Charlotta
Rosell Sundström**
073-058 25 77

Per Stadling
070-519 15 08

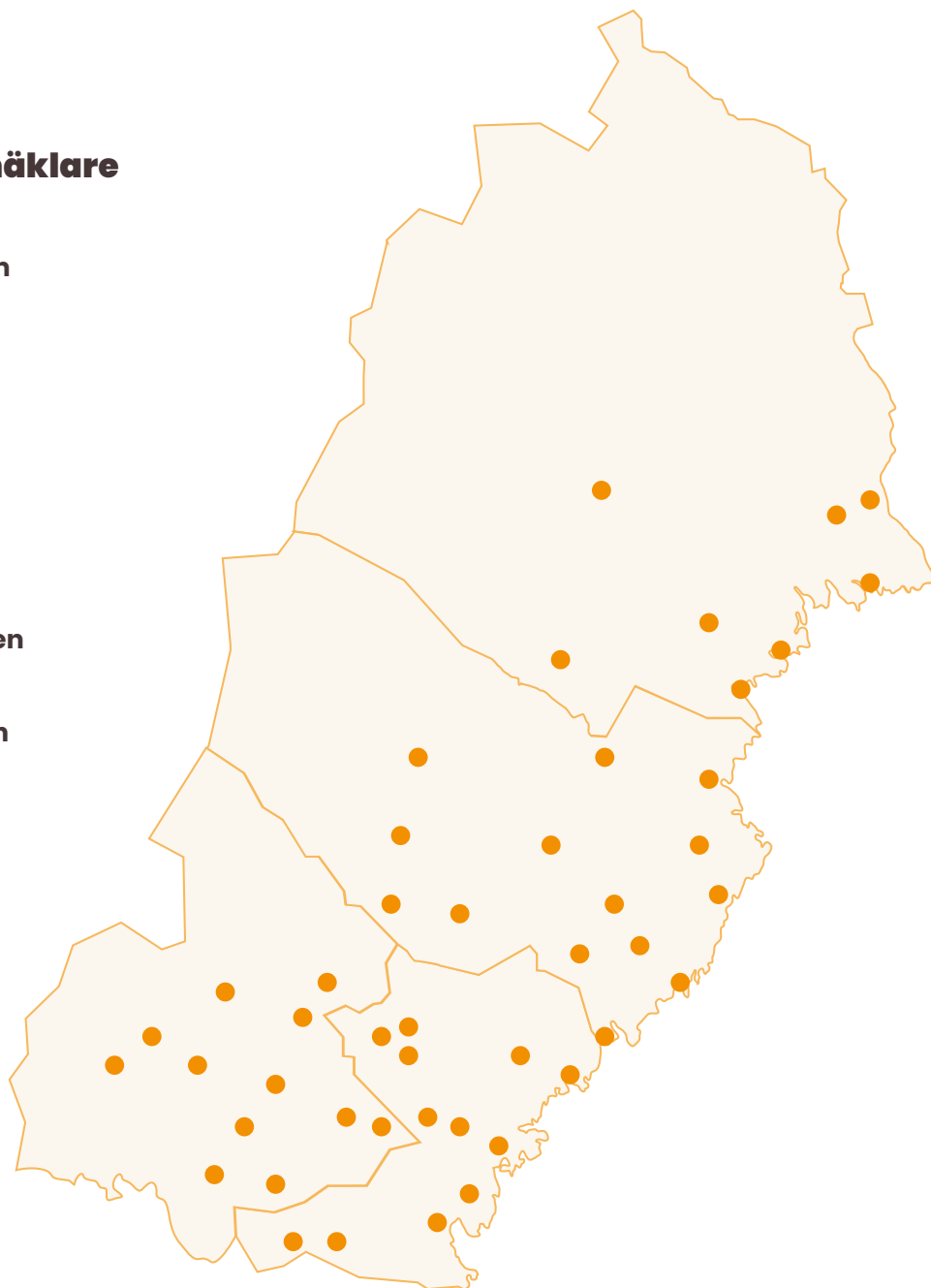
Emil Lundström
072-080 80 02

Clas Tjäder
070-282 48 85

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41



**norra
skog**