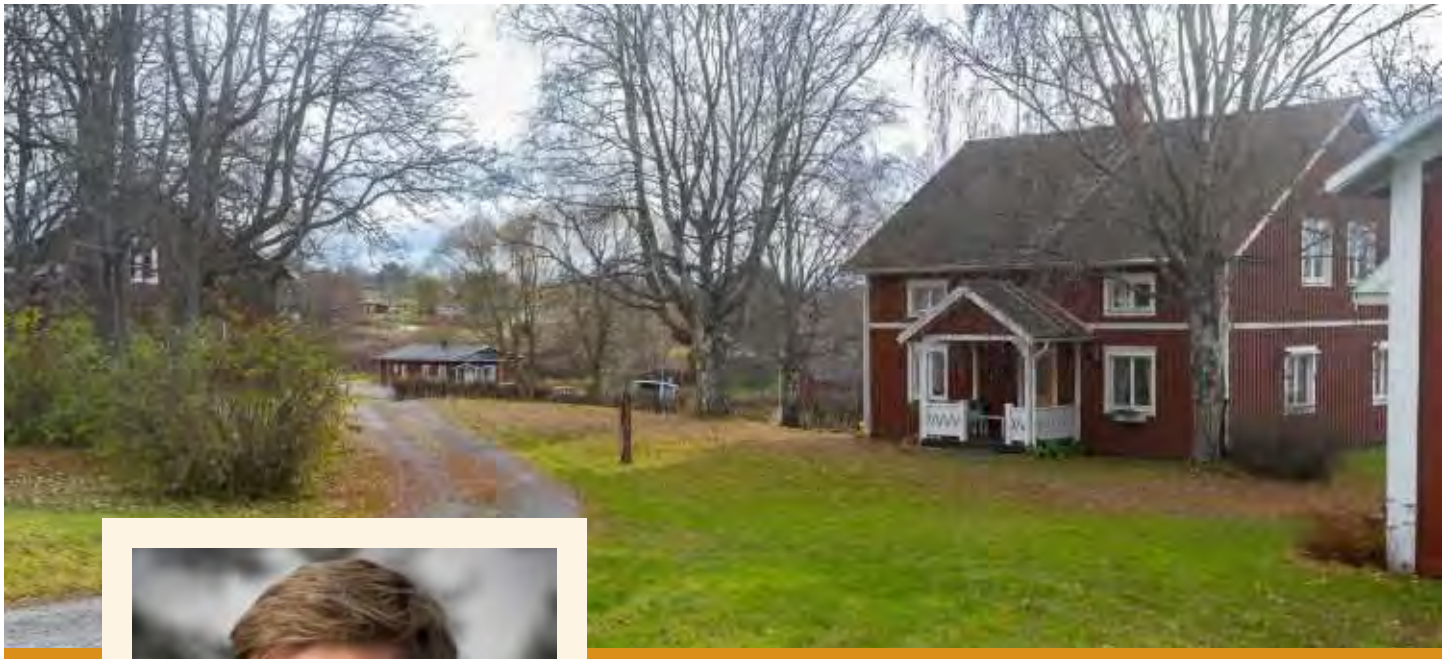




Skogsfastighet till salu

KROKOM VÄSTEROTTSJÖN 5:1

**norra
skog**



Per Stadling

Reg. Fastighetsmäklare

070-5191508

per.stadling@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

KROKOM VÄSTEROTTSJÖN 5:1

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

1 700 000 SEK

Beskrivning

Välkommen till en fint belägen skogs- och lantbruksgård i Ottsjön med åker- och skogsmark ca 18 km nordöst om Föllinge. Gården håller ett flertal ekonomibyggnader med plats för egen verksamhet alternativt djurhållning med åkermark i direkt anslutning till gården. Från gården är det utsikt över den egna marken samt Ottsjön. Goda möjligheter till egen odling. Skogsmarken är belägen ca 500 m norr om gårdscentrum.

Åkermarken omfattar ca 8,7 ha i nära anslutning till gården. Skogsmarken om 8 ha håller främst planterad skog i 5-årsåldern. Merparten av virkesförrådet är möjligt för uttag av avkastning med 780 m³sk äldre än 80 år. Skogsskiftets relativt nära belägenhet till gården ger förutsättningar för egen verksamhet, självhushållning eller för den som vill njuta av rekreation på den egna skogsmarken. Ingår i viltvårdsområde om 7 900 ha.















Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

KROKOM VÄSTEROTTSJÖN 5:1

Område

Föllingebygden

Adress

Ottsjön 301, 83562 Föllinge

Bostadshus

Köket är i massivt trä tillverkat och installerat ca 2006/7 i det lokala företaget Ottsjöns snickeri. 1987 tilläggsisolerades ytterväggarna utanpå befintlig eternit med isolering samt ny träpanel. 2001 installerades jordvärme i bostaden. Värmepumpen är bytt för ca 5 år sen. Kakelugnen i ena allrummet är ej provtryckt.

Öppna spisen i andra allrummet är eldningsbar då den är kontrollerad och godkänd. Matkällaren nås via en lucka i golvet i nedre plan. Bredband inkopplat i bostadshuset. Nytt hål för vatten borrades under 2023, det gamla hålet från 2002 förlängdes från 40 m till 80 m djup. Påpekande/föreläggande finns gällande att ventilation från kök går upp till vindsrum.

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk

Byggnadsår: 1921

Taxeringsvärde: 559 000 SEK

Värdeår: 1929

Fastighetsskatt: 4 725 SEK

Boyta: 171 m².

Areauppgifter enligt:

Taxeringsinformationen

Biarea: 34 m²

Antal rum: 6 rok, varav 4 sovrum.

Nedre plan inrymmer hall, kök, skrubb för förvaring med nedgång till matkällare och pannrum, allrum med kakelugn och utgång till altan, allrum med öppen spis, tvättstuga, toalett och groventré.

Övre plan inrymmer hall, stort sovrum med balkong + klädkammare + källskrubb, mindre sovrum, toalett med dusch, sovrum med klädkammare, mindre sovrum.

Bjälklag: Trä

Fasad: Stående träpanel

Fönster: 2-glasfönster

Grund: Murad grund

Stomme: Timmer

Takbeklädnad: Tegel

Vatten och avlopp

Vatten: Enskilt vatten

Avlopp: Enskilt avlopp

Uppvärmning

Jordvärme med vattenburna radiatorer

Ventilation

Typ: Självdrag

Driftskostnad

Total driftskostnad: 54 501 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Hushållsel: 16 243 SEK/år

Uppvärmning: 19 903 SEK/år

Vatten och avlopp: 2 960 SEK/år

Renhållning: 880 SEK/år

Försäkringskostnad: 13 295 SEK/år

Väg: 1 000 SEK/år

Sopkärl 110 kr per kärl/år (2 hushåll): 220 SEK/år

Årlig elförbrukning: 22 218 kWh/år

Antal personer i hushållet: 2 st.

Garage

Kallgarage byggt på gjuten betongplatta med plats för 2 bilar samt mindre maskiner.

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Byggnadsarea: 56 m².

Byggnadsår: 1981

Taxeringsvärde: 31 000 SEK

Värdeår: 1981

Ladugårdsbyggnad

Ladugårdsbyggnad i gott skick. Utgör i dagsläget förrådsbyggnad. Loge på övre plan med stort utrymme för till exempel förvaring. Vattenledningen till byggnaden är avgrävd.

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Byggnadsarea: 363 m².

Taxeringsvärde: 60 000 SEK

Gammalstuga

Gammalstuga som fungerar som uthyrningsbostad eller gäststuga. Uppvärmning via kulvert från stora bostadshuset till vattenburna radiatorer. Vedspis i köket som komplement. Modern

el-installation. Slipade trägolv. Badrummet renoverades för ca 10 år sen. Under del av byggnaden finns källare med separat ingång med bakugn. Bakugnen fungerar ej. Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk

Antal rum: 3 rok, varav 2 sovrum.

Byggnaden är indelad i nedre plan med hall, toalett med dusch och VVB 100 L, allrum, litet sovrum, kök med vedspis, sovrum.

Övre plan har ett inrett rum, i övrigt är ovanvåningen till större delen oinredd.

Fasad: Stående träpanel

Grund: Torpargrund

Stomme: Timmer

Takbeklädnad: Plåt

Ventilation

Typ: Självdrag

Ekonomibyggnader övriga

På fastigheten finns ett flertal ytterligare ekonomibyggnader. Bland annat härbre i timmer med tak av plåt. Vedlider i timmer. Vedbod/förråd i resvirke. Loge i timmer och resvirke. Båthus.

Typ av byggnad: Övrig

Antal bostadsbyggnader: 2 st

Boarea: 171 m²

Biarea: 34 m²

Summa driftskostnader: 54 501 SEK/år

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

8 ha produktiv skogsmark med ett virkesförråd på 818 m³sk. Medeltal 102 m³sk/ha. Trädslagsblandning gran 92%, löv 8%. Medelbonitet 5,7 m³sk per ha/år.

780 m³sk är S1- skog för möjligt uttag av avkastning.

Skogsbruksplanen är upprättad juni 2019 av Norra Skog och senare framskriven med tillväxt till maj 2025.

Besiktnings och undersökningsplikt

Den slutgiltiga köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka förmedlingsobjektet och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet.

Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka förmedlingsobjektet och därigenom skaffa sig kännedom om det skick var den befinner sig.

Presenterade skogsuppgifter ska endast ses som hjälp vid egen skogsinventering. Skogsinventering sker genom stickprovvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde.

Norra Skog, fastighetsmäklaren och säljaren friskriver sig ansvar för eventuella avvikelser i avdelningsbeskrivningen. Avvikelser i såväl enskilda bestånd som i totalförråd kan förekomma.

Fastighetsgränser

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

Vägar

Fastigheten har andel i Rönningvägsamfällighet.

Forn- och kulturlämning

Det finns en kulturlämning registrerad på fastigheten i fornminnesregistret i form av torplämning. Den berör del av avdelning 1.

Naturvärden

Det är inga nyckelbiotoper eller områden med höga naturvärden registrerade på fastigheten hos Skogsstyrelsen.

Jakt

Fastigheten ingår i Ottsjöns viltvårdsområde om ca 7 900 ha.

Jakträtten övergår på köparen på tillträdesdagen.

Fiske

Fastigheten har fiskerätt i Ottsjön och Siksjön. Årskort löses i fiskevårdsföreningen.

Åkermark

Fastighetens åkermark brukas för närvarande av en lokal lantbrukare. Det finns skriftligt avtal som gäller tills vidare.

Förvärvstillstånd

Fastigheten ligger inom område som enligt jordförvärvslagen utgör glesbygdsområde. Ansökningsavgiften för privatperson är 5 200 kr och för juridisk person 8 100 kr.

Privatpersoner som bor i glesbygdsförsamling inom Krokoms kommun kan fritt köpa fastigheten.

Finansiering

För att lägga bud på fastigheten behöver finansieringen av ett köp vara ordnad.

Tillträde

ca 30 dagar efter kontraktstecknande om inte annat överenskommes, samt erhållet förvärvstillstånd i det fall det krävs.

Areal

Uppgifterna kommer från skogsbruksplanen.

Övrig mark

Yta: 0,5 ha

Åkermark

Yta: 8,7 ha

Skogsmark

Yta: 8 ha

Småhusmark lantbruk

Yta: 0,2 ha

Total areal: 17,4 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 195 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 650 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 845 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 91 000 kr

Småhusbyggnad lantbruk: 559 000 kr

Skogsmark: 38 000 SEK

Småhusmark lantbruk: 71 000 SEK

Åkermark: 86 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 2006-11-02

Belopp: 282 200

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 282 200 SEK

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last

Ledningsrätt: RÖRLEDNING FÖR OPTOFIBER – ELEKTRISK KOMMUNIKATION, Officialservitut:

Rätt att använda vägen a. – Väg,

Officialservitut:

VÄG,VATTENTÄKT,VATTENLEDNING,

Ledningsrätt: STARKSTRÖMSLEDNING 24 KV

JORD-OCH LUFTKABEL – STARKSTRÖM,

Officialservitut: VATTENTÄKT LEDNING,

Officialservitut: AVLOPPSLEDNING,

Avtalsservitut: Väg, Parkering – se

beskrivning, Avtalsservitut: Väg, Källa – se

beskrivning, Officialservitut: VÄG,

Officialservitut: VATTENLEDNING,

Officialservitut: VATTENTÄKT, Avtalsservitut:

Byggnad, Väg, Brygga, Båtplats – se

beskrivning.

Rättigheter, förmån

Officialservitut: Rätt att använda vägen b för utfart – väg.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut Väg, Parkering, Avtalsservitut

Väg, Källa, Avtalsservitut Byggnad, Väg,

Brygga, Båtplats.

Kostnader

Driftskostnad

I detta ingår följande kostnader:

Fastighetsskatt/avgift: 4 725 SEK/år

Kostnadskalkyl

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

Övrigt

Det är ca 80–90 st permanent boende i byn

Ottsjön. Det finns en del barnfamiljer.

Förskola finns i Föllinge ca 18 km från byn.

Föllinge har även skola upp till och med 9e

klass, livsmedelsaffär, bensinstation och

Betalningsvillkor

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

Budgivaren skall inom 5 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm ska vara klart innan bud lämnas.

Försäljningssätt

Anbud oss tillhanda senast 2025-06-05

Fastigheten säljs genom skriftligt anbudsförfarande. Avsikten är att intresserade ska få en bestämd tid att undersöka fastigheten och inkomna anbud kommer behandlas som slutna fram till den angivna anbudsdagen.

Säljarna förbehåller sig fri prövningsrätt och rätt till eventuell efterföljande budgivning.

Anbud skall vara angivet i svenska kronor med fast pris. Procentanbud eller dylikt godtages ej. Bifogad blankett kan lämpligen användas.

Säljaren kan direkt efter anbudstiden gått

ut välja att avsluta affären alternativt meddela om en efterföljande öppen budgivning med bud och överbud.

Fastighetsmäklaren kan komma att begära kreditupplysning på anbudsgivare.

Skriftligt anbud skall ha inkommit senast 2025-06-05. Anbud skickas till Norra Skog Fastighetsförmedling AB, Per Stadling, Box 13, 83121 Östersund. Alternativt: per.stadling@norraskog.se

Anbudet skall vara märkt "Västerottsjön".

Visning

Ti 20/5 kl 14:30-16:00 Föranmälan krävs, vänligen kontakta mäklaren,

Ti 27/5 kl 14:30-16:00 Föranmälan krävs, vänligen kontakta mäklaren.

Vägbeskrivning

Fastigheten ligger ca 83 kilometer norr om tätorten Östersund och ca 33 kilometer väster om Hammerdal.

Skola, förskola, badhus, matvaruaffär och bygghandel finns i Föllinge 18 kilometer väst om Ottsjön.

Ett tips är att använda lantmäteriets app "Min karta" Sök på fastighetsbeteckningen Västerottsjön 5:1 för att se kartbild med fastighetsgränserna och egen position.

Nuvarande ägare

Sonja Maria Tranbeck, Östersund
Karl Åke Tranbeck, Östersund



Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	8,0	46,8
Impediment myr	0,0	0
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	8,4	49,1
Linjer: väg/ledning/vatten	0,1	0,6
Övrig areal	0,6	3,5
Summa landareal	17,1	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall		
Gran	756	93
Löv	60	7
Ädellöv		
Contorta		

Totalt
m3sk
816

Medeltal
m3sk per ha
102

Naturvårdsvolym
m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m3sk per ha	5,7	Tillväxt per år vid framskrivnings-tidpunkten uppskattad till cirka	m3sk	14
--	-------------	-----	---	------	----

Avverkningsförslag

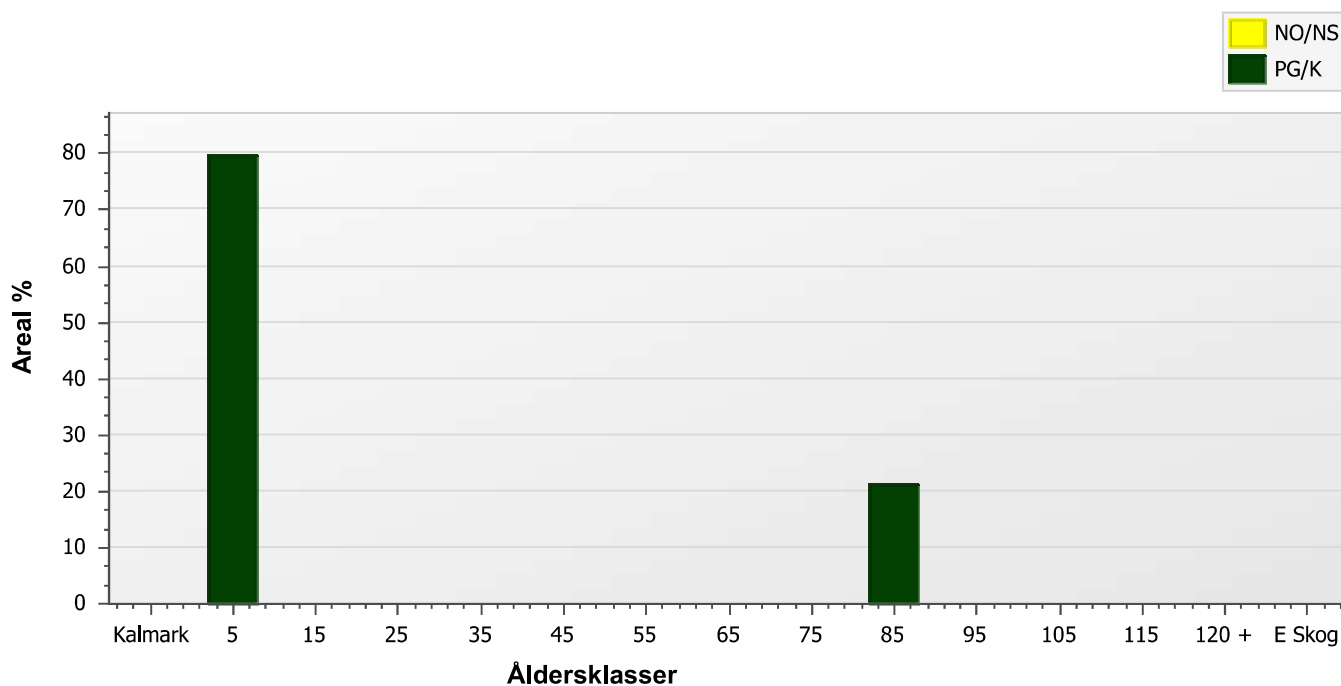
Totalt under perioden	m3sk
-----------------------	------

Varav gallring	m3sk	och föryngringsavverkning	m3sk
----------------	------	---------------------------	------

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	6,3	79	38	6		100			
10 - 19	0,0								
20 - 29	0,0								
30 - 39	0,0								
40 - 49	0,0								
50 - 59	0,0								
60 - 69	0,0								
70 - 79	0,0								
80 - 89	1,7	21	778	461		92	8		
90 - 99	0,0								
100 - 109	0,0								
110 - 119	0,0								
120 +	0,0								
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	8,0	100	816	102		93	7		

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,0								
K2	0,0								
Röjningsskog R1	6,3	79	38	6		100			
R2	0,0								
Gallringsskog G1	0,0								
G2	0,0								
Föryngrings- S1	1,7	21	778	461		92	8		
avverknings- S2	0,0								
skog S3	0,0								
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	8,0		816	102		93	7		

Huggningsklasser

Kalmark

- K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår**
Mark där åtgärd (-er) behövs för att få en tillfredsställande föryngring.
- K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda**
Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

- R1 Yngre röjningsskog**
Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.
- R2 Äldre röjningsskog**
Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

Gallringsskog

- G1 Gallringsskog**
Gallringsskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men där nästa lämpliga åtgärd är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

- S1 Slutavverkningsbar skog**
Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men har ytterligare tillväxtpotential. Normalt sker ingen föryngringsåtgärd under planperioden.
- S2 Slutavverkningsmogen skog**
Skog som är mogen för föryngringsavverkning. Normalt sker en föryngringsåtgärd under planperioden.
- S3 Äldre skog som ej bör föryngringsavverkas**
Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men som ej bör föryngringsavverkas, exempelvis på grund av hänsyn till naturvård, kulturmiljöer, sociala värden eller klimatskäl.

Lågproducerande skog

- E1 Restskog**
Restskog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.
- E2 Gles skog**
Gles skog eller mark bevuxen med olämpligt trädslag.
- E3 Skog av hagmarkskaraktär**
Gles skog av hagmarkskaraktär.

Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt	
	ha	%	m3sk	%	m3sk	%
PG	8,0	100,0	816	100,0	55	100,0
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO						
Summa	8,0	100,0	816	100,0	55	100,0

Impediment

Myr	0,0 ha
Berg	0,0 ha

Målklasser

Målklasserna ger information om skogens brukning. Klasserna har följande innebörd:

- PG** **Produktion med generell hänsyn**
- Område där målsättningen är skogsproduktion med hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och sociala värden.
- K *** **Kombinerade mål**
- Område där hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och/eller sociala värden är större än vid Produktion med generell hänsyn och där hänsynen utgör 10–85 % av arealen.
- NS** **Naturvård skötsel**
- Område där målsättningen i första hand är naturvård och där naturvärdena är i behov av återkommande skötsel. NS kan även innehålla höga kulturvärden och sociala värden.
- NO** **Naturvård orört**
- Område där målsättningen är naturvård och där naturvärdena gynnas bäst genom fri utveckling.

* PF enligt Skogsstyrelsen

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	6,3	9	R1	G24	6	38	PG	0 100 0 0 0	0	Grova lövträd	Återväxtkontroll (Följd)	24-25			0,7
2	1,2	85	S1	G26	513	615	PG	0 100 0 0 0	26	Välslutet	Ingen åtgärd				7
	(-0)									Inslag högört	Markberedning (Följd)	26-27			
										Död ved	Plantering (Följd)	27-28			
											Återväxtkontroll (Följd)	28-29			
											Förnygringsavverkning (Alternativ)	25-26	100	629	
Generell Kommentar:		Anledningen till att förnygringsavverkning föreslagits till så pass ung skog beror på att beståndet troligen innehåller en del röta.													
3	0,6	86	S1	G26	333	163	PG	0 63 37 0 0	35	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				2,7
	(-0,1)									Inslag av jätteaspar					
										Död ved					
										Y= mindre område med yngre asp					
4	3									Jordbruksmark					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
10	5,4									Jordbruksmark					
11	0,6									Annan mark					

Skogsbruksplan

Plannamn: VÄSTEROTTSJÖN 5:1

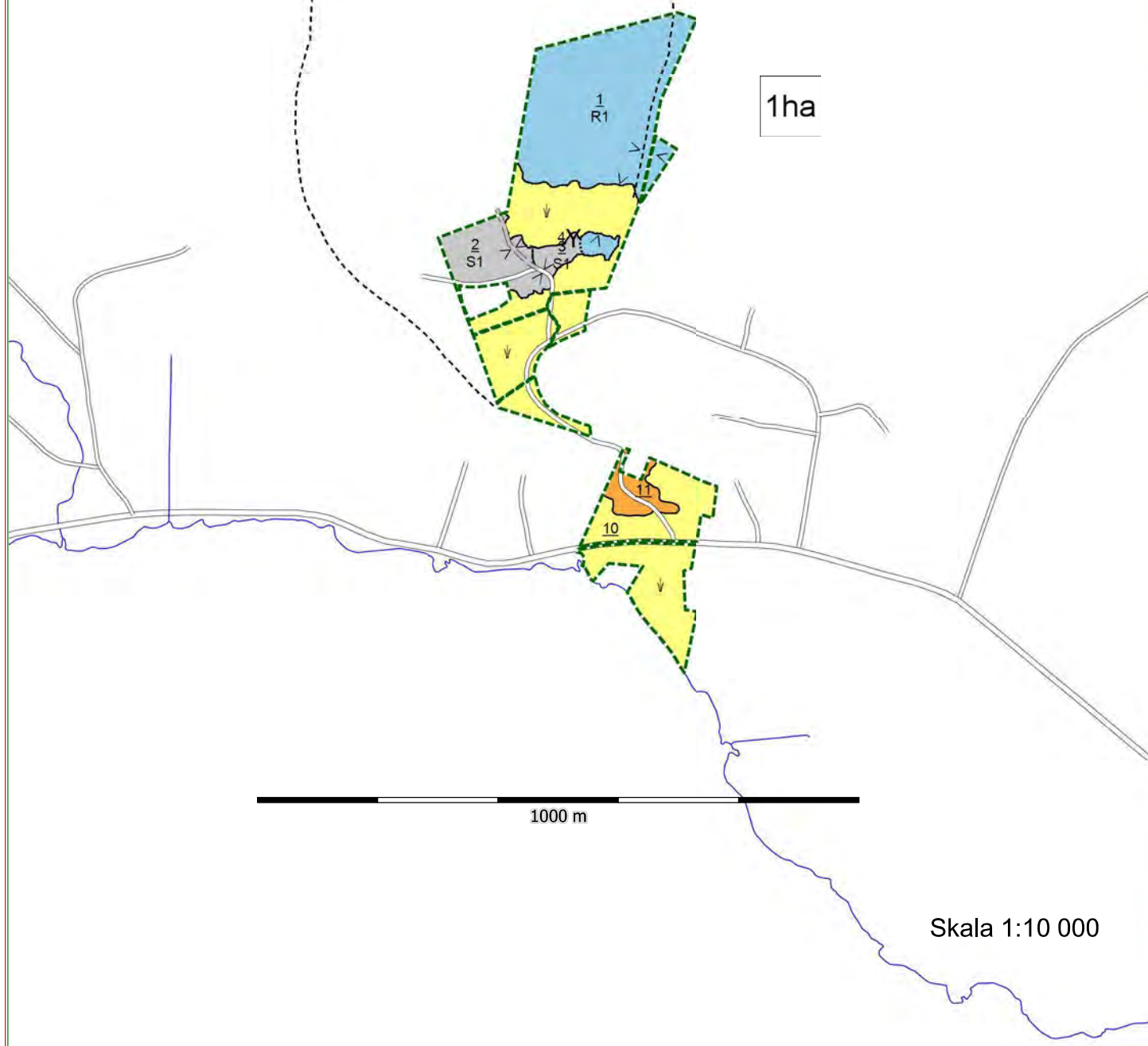
Församling: Föllingebygden

Kommun: Krokom

Län: Jämtlands län

Upprättad år: 2019

Utskriftsdatum: 2025-05-05



Skogsbruksplan

Plannamn: VÄSTEROTTSJÖN 5:1

Församling: Föllingebygden

Kommun: Krokom

Län: Jämtlands län

Upprättad år: 2019

Utskriftsdatum: 2025-05-05



1ha

1000 m

Skala 1:10 000

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 på fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs 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 totalförråd 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 en 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, dvs 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. Ett sådant villkor inär 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, sk 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.

Därför måste mäklaren ställa frågor

Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag omfattas av lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, i dagligt tal kallad "penningtvättslagen", vilket medför vissa skyldigheter.

Penningtvättslagens syfte är att förhindra att verksamheter utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Mäklaren och mäklarföretaget är därför skyldiga att göra en bedömning av risken för att deras verksamhet utnyttjas. Mäklaren är också skyldig att inhämta information om dig som kund och behöver därför ställa frågor till dig.

Regler för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism finns i princip i hela världen. Den svenska lagen grundar sig på EU-lagstiftning, som innebär att mäklare och mäklarföretag men även bland annat banker, revisorer, advokater och spelbolag är skyldiga att förhindra penningtvätt.

Vad är penningtvätt och finansiering av terrorism?

Penningtvätt handlar om att försöka dölja att pengar kommer från brottslig verksamhet. Syftet är att omvandla, eller "tvätta", pengarna så att de ser ut att komma från legal verksamhet. De brott som pengarna ursprungligen kommer ifrån kan till exempel vara narkotikabrott, trafficking, skattebrott och bedrägerier.

Genom att använda svarta pengar vid bostadsaffärer kan fastighetsmäklarens verksamhet utnyttjas för penningtvätt. Detta är en attraktiv möjlighet för kriminella då stora belopp kan omsättas inom ramen för en enskild affär. Fastigheter och bostäder utgör även en stabil investering, samtidigt som det finns möjlighet till ytterligare intäkter genom uthyrning.

Finansiering av terrorism innebär insamling, mottagande eller tillhandahållande av pengar eller egendom i syfte att användas för att begå eller medverka till terroristbrott.

Kundkännedom

Mäklaren behöver identifiera vem du som kund är och även dokumentera att kontrollen skett. Du kommer därför behöva visa upp en giltig ID-handling som mäklaren kommer att kopiera. Alternativt kan du få identifiera dig genom Bank-ID.

Mäklaren behöver också information om syftet med affären. I vissa fall kan du som kund bli ombedd att inge vissa underlag som till exempel kontoutdrag, lönespecifikationer, lånehandlingar, fakturor och kvitton. Mäklaren kan också behöva ställa ytterligare frågor under affärens gång.

Mäklaren behöver även veta om du är en person i politiskt utsatt ställning (PEP) eller en känd medarbetare eller närstående till en sådan. En PEP är en person som har, eller har haft, en viktig offentlig funktion i en stat eller i en internationell organisation. Om du omfattas av PEP-begreppet kommer du behöva visa underlag på vart dina ekonomiska medel kommer ifrån och vara beredd på att svara på ytterligare frågor från mäklaren.

Företagskunder

Om du företräder ett företag behöver du visa en giltig ID-handling och eventuellt något som styrker att du är behörig att företräda företaget. Mäklaren behöver även identifiera företagets verkliga huvudman, det vill säga den som ytterst äger eller kontrollerar den juridiska personen. Du kan därför behöva svara på frågor och inge handlingar om företaget och dess verksamhet.

Mäklarens förhållande till banken

I en fastighetsaffär är det en bank som genomför transaktionen av köpeskillingen och löser eventuella lån. För att underlätta informationsutbytet kring tillträdet samarbetar mäklaren och banken i ett gemensamt digitalt system (Tambur).

Mäklare och banker gör sina egna riskbedömningar vid varje affär och transaktion. Det kan leda till att mäklaren och banken gör olika bedömningar. Det skulle kunna leda till att banken ifrågasätter delar av affären och vägrar genomföra en transaktion - utan att mäklaren kan påverka detta.

I vissa fall kan banken ta ut en avgift av dig som kund för att genomföra en transaktion. Det förekommer till exempel vid så kallade kontanttillträden där du som köpare inte tar banklån.

I vissa fall får inte mäklaren medverka till affären

Mäklaren får varken etablera eller upprätthålla en affärsförbindelse om mäklaren inte har tillräcklig kundkännedom om dig som kund. Om du inte svarar på mäklarens frågor alternativt inte presenterar det underlag som efterfrågas, kan mäklaren behöva tacka nej till ett uppdrag eller avbryta ett pågående uppdrag. Agerar mäklaren i strid med penningtvättslagen riskerar mäklaren inte bara disciplinära påföljder och sanktionsavgifter, utan även att dömas för brott. Om mäklaren misstänker penningtvätt ska mäklaren rapportera detta till Finanspolisen.

Ytterligare upplysningar

Mer information om penningtvättslagstiftningen finns hos Fastighetsmäklarinspektionen, www.FMI.se. Du som kund är välkommen att kontakta Mäklarsamfundets kundvägledare, www.maklarsamfundet.se/kopa-och-salja-bostad.



KROKOM VÄSTEROTTSJÖN 5:1

Utdragsdatum	2025-04-09		
Fastighet	KROKOM VÄSTEROTTSJÖN 5:1 Godkänd FR: 2024-09-19 Godkänd IR: 2024-09-19 Beräknat aktualitetsdatum IR: 2025-04-08 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig. Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda. Förvärvstillstånd kan i vissa fall krävas från länsstyrelsen vid förvärv av lantbruksegendom, enligt glesbygdsområde.		
Distrikt	Föllinge		
Tidigare beteckning	Fastighet	Datum	Aktbeteckning
	Z-FÖLLINGE VÄSTEROTTSJÖN 5 1	1992-06-03	2380-92/20
Ursprung	KROKOM VÄSTEROTTSJÖN 4:1 KROKOM VÄSTEROTTSJÖN 1:27		
Adress	Ottsjön 301 83562 FöllingeKommundel: Föllinge Ottsjön 303 83562 FöllingeKommundel: Föllinge		
Areal	Land: 173 287 kvmVatten: - kvmTotalt: 173 287 kvm Anm: EJ AREALREDOVISAT VATTENOMRÅDE (AKT 23-FÖL-931)		
Andel i	Anm: FISKE (AKT 23-FÖL-1188)		
Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord
	4	7069008	492075.8
	6	7068338	492211.3
	7	7068631.5	491986.9
	8	7068718.7	491961.1
	9	7068784.1	492057.1
	10	7069040.1	492208.8
	11	7068460.1	492197.3
Skattetal	Skattetal:	Skattetalssort	
	26719/311040:	mantal	

Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Aktbeteckning
	Sammanläggning		1964-07-14	23-FÖL-931
	Ägoutbyte		1971-06-05	
	Fastighetsreglering		1974-05-10	23-FÖL-1165
	Fastighetsreglering		1975-05-09	23-FÖL-1188
	Fastighetsreglering		1981-01-09	23-FÖL-1333
	Fastighetsreglering		1991-03-22	2309-91/21
	Ledningsrättsåtgärd		2010-01-08	2309-09/108
	Fastighetsreglering		2013-07-04	2313-09/19
	Ledningsrättsåtgärd		2017-05-05	2309-2017/7
	Fastighetsreglering		2020-08-03	2309-2019/84
	Inställd åtgärd eller förrättning		2024-07-10	2309-2024/34
Avskild mark	KROKOM VÄSTEROTTSJÖN 5:4 KROKOM VÄSTEROTTSJÖN 5:2 KROKOM VÄSTEROTTSJÖN 5:3 KROKOM VÄSTEROTTSJÖN 5:5 KROKOM VÄSTEROTTSJÖN 5:6 KROKOM VÄSTEROTTSJÖN 5:7 KROKOM VÄSTEROTTSJÖN 5:8			
Rättigheter grunduppgifter	Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
	Last	Ledningsrätt	Elektrisk kommunikation	2309-2017/7.3
		Beskr: Rörledning för optofiber		
	Last	Officialservitut	Väg	2309-2022/38.1
		Beskr: Rätt att använda vägen a.		
	Last	Officialservitut	Väg,vattentäkt,vattenledning	23-FÖL-1300.2
	Last	Ledningsrätt	Starkström	2309-09/108.1
		Beskr: Starkströmsledning 24 kv jord-och luftkabel		
	Förmån	Officialservitut	Väg	2309-2019/84.1
		Beskr: Rätt att använda vägen b för utfart		
	Last	Officialservitut	Vattentäkt ledning	23-FÖL-968.1
	Last	Officialservitut	Avloppsledning	23-FÖL-655.1
	Last	Avtalsservitut	Se beskrivning	D202400288244:1.1
		Beskr: Byggnad, väg, brygga, båtplats		

Last	Avtalsservitut	Se beskrivning	D202000485922:1.1
	Beskr: Väg, parkering		
Last	Avtalsservitut	Se beskrivning	D202000517468:1.1
	Beskr: Väg, källa		
Last	Officialservitut	Väg	23-FÖL-708.1
Last	Officialservitut	Vattenledning	23-FÖL-1333.1
Last	Officialservitut	Vattentäkt	23-FÖL-1333.3
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			

Planer och bestämmelser

Inga planer eller bestämmelser kunde hittas.

Lagfarter	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning
		1980-12-10	80/2824
	Tranbeck Karl Åke Odensalagatan 40 a Lgh 1001 83144 Östersund Andel: 1/2		
	Köp 1980-12-01, Andel: 1/2	1980-12-10	80/2824
		1980-12-10	80/2823
	Folkbokfört namn: Tranbeck Sonja Maria Tranbeck Sonja Odensalagatan 40 a Lgh 1001 83144 Östersund Andel: 1/2		
	Köp 1980-12-01, Andel: 1/2	1980-12-10	80/2823

Inteckningar	Nr	Belopp	Inskr.dag	Aktnummer	Anm.
	1	282 200 SEK	2006-11-02	06/17291	
	Antal sökta inteckningar: 1		Summa: 282 200 SEK		

Inskrivning	Nr	Inskr.dag	Aktnummer	Typ
	2	2020-11-18	D-2020-00485922:1	Avtalsservitut
		Väg, Parkering		
	3	2020-12-07	D-2020-00517468:1	Avtalsservitut
		Väg, Källa		
	4	2024-09-06	D-2024-00288244:1	Avtalsservitut
		Byggnad, Väg, Brygga, Båtplats		

Byggnad

Husnummer:1

Nybyggnadsår:1921

Ofri grund:Nej

Finns byggnadsservitut:Nej

Taxering

Taxeringsenhet: 120 - Lantbruksenhet bebyggd

Id för tax.enhet:201287-2

Markvärde:195 tkr

Taxering genomförd:2023

Byggnadsvärde:650 tkr

Summa taxvärde:845 tkr

Areal:176 712 kvm

Hel registerfastighet

Värderingsenheter

Total lantbruk

Skogsmark:38 tkr

Skogsimpediment:- tkr

Skog med restriktion:- tkr

Åkermark:86 tkr

Betesmark:- tkr

Ekonomibyggnad:91 tkr

Summa värde:215 tkr

Skogsmark:6 ha

Skogsimpediment:- ha

Skog med restriktion:- ha

Åkermark:7 ha

Betesmark:- ha

Övrig mark:9 ha

Summa mark:13 ha

Åkermark

Tax.värde:86 tkr

Areal:7 ha

Samfällid mark:Nej

Dränering:Tillfredställande dränering genom plantäckdikning efter 1984.

Brukingsvärde:Normal produktionsförmåga (avviker med mindre än 10 % normalt)

Riktvärdeområde:23 009

Ekonomibyggnad

Tax.värde:31 tkr

Area:56 kvm

Beskaffenhet (klass):Enklare

Värdeår:1981

Volym:-

Byggnadskat:Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980

Riktvärdeområde:23 009

Beskaffenhet. (poäng):-

Under byggnad:Nej

Tax.värde:60 tkr

Area:363 kvm

Beskaffenhet (klass):Normal

Värdeår:-

Volym:-

Byggnadskat:Ekonomibyggnad, värdeår före 1980 (ej Spannmålslager (42), Ensilagesilo (44), Växthus (51-53), Övriga ekonomibyggnader (60))

Riktvärdeområde:23 009

Beskaffenhet. (poäng):-

Under byggnad:Nej

Skog

Tax.värde:	38 tkr	Riktvärdeområde:	2 305
Areal:	6 ha	Virkesförråd, tot:	6 kbm/ha
Klassind. tot. virkesförråd:	1	Lövskog, tot:	- kbm/ha
Barrskog, tot:	- kbm/ha	Bonitets klass:	-
Bonitet:	-		
Samfällld mark:	Nej		

Total småhus på lantbruk

Småhusmark:	71 tkr	Summa mark:	2 000 kvm
Småhusbyggnad:	559 tkr	Summa värde:	630 tkr

Småhusmark på lantbruk

Tax.värde:	71 tkr	Riktvärdeområde:	2 309 900
Areal:	2 000 kvm	Id.nr:	32 839 484
Antal lika:	1		
Vatten:	Enskilt vatten året om		
Avlopp:	Enskilt avlopp		
Strand:	Ej strand- eller strandnära tomt		

Småhusbyggnad på lantbruk

Tax.värde:	559 tkr	Biarea:	34 kvm
Boarea:	171 kvm	Summa standardpoäng:	35
Total värdegr. yta:	178 kvm	Om/tillbyggnadsår:	
Tillbyggnadsyta:	- kvm	Under byggnad:	Nej
Nybyggnadsår:	1921	Placerad på:	32839484
Värdeår:	1929		
Typ av bebyggelse:	Friliggande		
Fastighetsrättsliga förh.:			

Anmärkningar

Jordregistersocken m.fl. Socken: Föllinge



Anbudsblankett

Anbud Krokom Västerottsjön 5:1

Undertecknad är medveten om de villkor för försäljningen som angivits i anbudsunderlag och lämnar härmed följande anbud.

Budgivare:

(namn)

(Personnummer)

(adress)

(telefon, mobiltelefon)

(e-postadress)

Bud:

(bokstäver)

(siffror)

Bankreferens:

Övrigt:

(fastighetsinnehav, personuppgifter om flera budgivare)

Skickas till:

Norra Skog Per Stadling, Box 13, 831 21 Östersund
Alternativt: per.stadling@norraskog.se

Sista anbudsdag:

2025-06-05, Märk kuvertet med "Anbud Västerottsjön"

Information:

Budgivaren är medveten om att id-kontroll kommer att ske med hänvisning till "Lag om åtgärder vid penningtvätt" före avtalets tecknande.

Underskrifter:

(ort & datum)

(namn)

(namn)

Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

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

Per Stadling
070-519 15 08

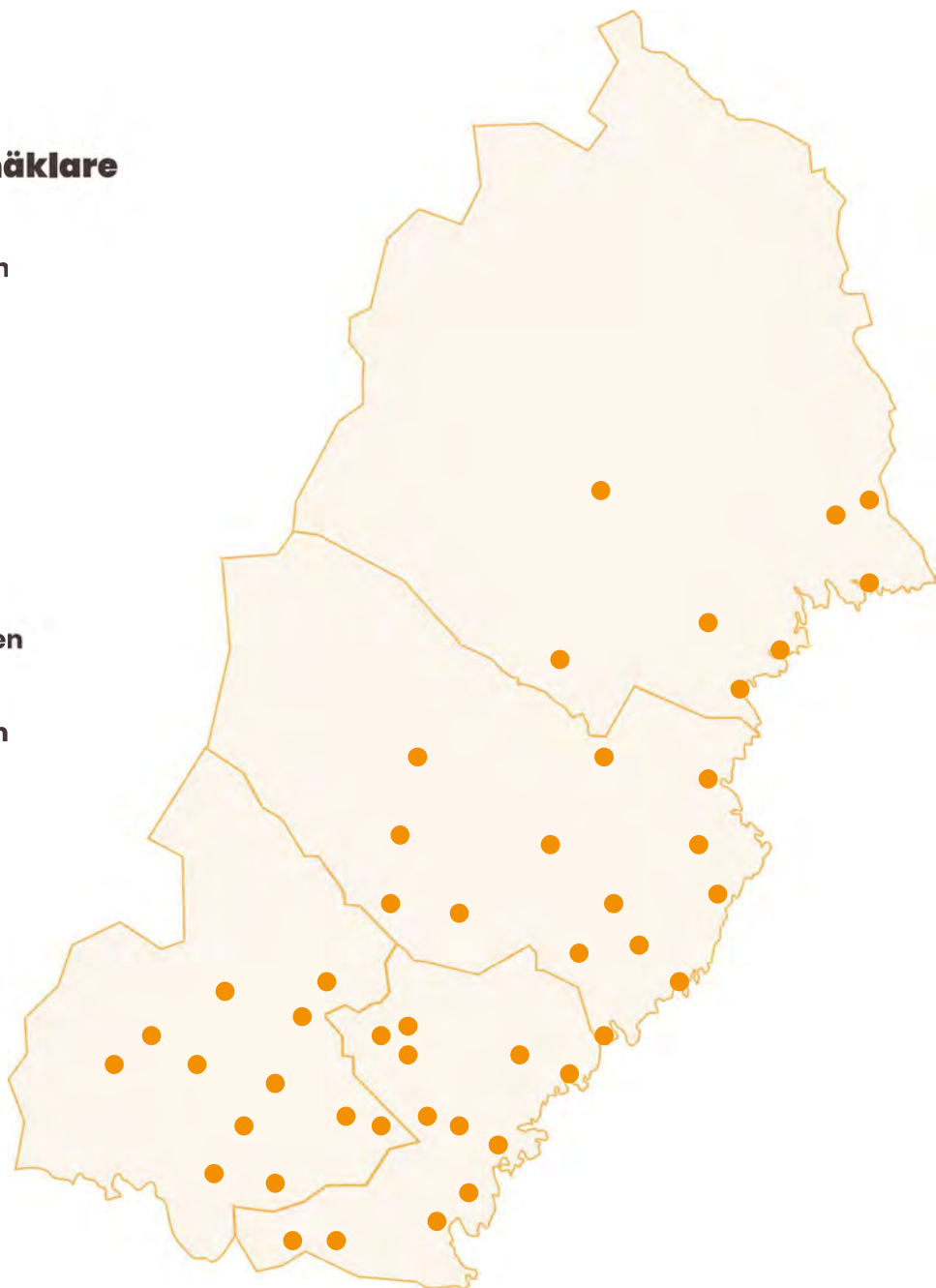
Emil Lundström
072-080 80 02

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**