



SKOGSMÄKLARNA



Bograngen, Kindsjön 44

Ett av Finnskogens vackraste lägen med utsikt över Kindsjön nu till salu. Fastigheten omfattar 2,5 ha med en mindre gård och ett hemtrevligt hus om 5 r o k på 140 + 77 m² med jordvärme. Ekonomibyggnad, mindre garage samt en äldre bagarstuga. Bad, ädelfiske, skoterleder samt vintersport i närområdet

Vackert belägen mindre gård med utsikt över Kindsjön

Ett av Finnskogens vackraste lägen finns nu till salu.

Fastigheten ligger enskilt på en höjd med utsikt över Kindsjön. Här finns stora gräsmattor med tillhörande fält för all typ av aktivitet, med sol från morgon till kväll.

Knappt två mil bort ligger skidanläggningen Branäs.

I närområdet finns badplats, möjlighet till ädelfiske och gott om skoterleder vintertid.

På tomten växer stora hallonsnår som ger rikligt med bär, i närliggande skogar och myrar finns svamp, hjortron, blåbär och lingon.

Fastigheten omfattar 2,5 hektar med en mindre gård och ett hemtrevligt hus om 5 r o k på 140 + 77 m² med jordvärme. Ekonomibygnad, mindre garage samt en äldre bagarstuga finns på tomten.

Snabbfakta

Rum	5	Boarea	140m ²
Biarea (BIA)	77m ²	Tomtareal/mark	25 512m ²
Pris	975 000SEK	Pristyp	Utgångspris eller högstbjudande

Kontakter



Ansvarig mäklare

Anna Nyström

anna@skogsmaklarna.com

070-660 57 83

Om bostaden

Bostadstyp	Objektstyp, mindre gård
Fastighetsbeteckning	TORSBY KINDSJÖN 1:138
Typkod	220 - Småhusenhet, bebyggd
Län	Värmland
Kommun	Torsby
Gatuadress	Kindsjön 44

Postnummer	680 61
Ort	Bograngen
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet
Tomtareal/mark	25 512 m ²
Totalareal	25 512 m ²
Boarea	140 m ²
Biarea (BIA)	77 m ²
Areauppgift enligt	Lantmäteriet
Antal rum	5
Antal sovrum	4
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Värdeår	1946
Taxeringsvärde byggnad	391 000 SEK
Taxeringsvärde mark	109 000 SEK
Summa taxeringsvärde	500 000 SEK
Pris	975 000 SEK, utgångspris eller högstbudande
Tillträde	Enligt överenskommelse
Försäljningssätt beskrivning	<p>Öppen budgivning</p> <p>10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktsteckandet och resterande senast vid tillträdet.</p> <p>Fastigheten försäljs i befintligt skick, varvid det åligger intresserade spekulanter att själva inspektera fastigheten för att förvissa sig om dess skick och gränser. En spekulant måste ovillkorligen själv inhämta tillräckliga uppgifter om fastigheten som grund för ev köpbeslut.</p> <p>Lagen om undersökningsplikt säger att köparen ska utföra en sådan undersökning som är "påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet".</p> <p>Säljaren är aldrig ansvarig för fel som kunde ha upptäckts vid en undersökning.</p> <p>Det är inte mäklarens uppgift att utföra undersökningen.</p> <p>Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.</p> <p>Säljaren har alltid fri prövningsrätt och kan fritt välja mellan budgivarna, oavsett om det är högsta budet eller inte.</p>

Rumsbeskrivning

Nedervåning

Hall med plats för avhängning. Härifrån når man hela nedervåningen samt trappan till övervåningen. Plastmatta på golvet, målade väggar.

Vardagsrum med trägolv, tapet på väggarna och plattor i taket. Fint ljusinsläpp från tre väderstreck.

Sovrum 1 har tre fasta garderober, plastmatta på golvet, tapetserade väggar och plattor i taket

Köket med matplats är ljust och fint med ljusinsläpp från tre håll. Kyl/frys samt en mindre inbyggd kyl. Spis med häll (Husqvarna), ny fläkt samt en vedspis (Jøtul). Rostfri diskbänk med två hoar. Kakel ovanför diskbänken. Köket renoverades 2020 men man behöll ursprungsinredningen. Plastmatta på golvet, klinkers under och framför både spisen och vedspisen.

Groventrén i anslutning till köket har plastmatta på golvet, målade väggar. Ytterdörr med fönster för ljusinsläpp.

WC har plastmatta på golvet, målade väggar, kakel bakom handfatet, WC. Inbyggd garderob / städsåp. Litet fönster för ljusinsläpp.

Övervåning

Övre hallen är till del möblerbar, har plastmatta på golvet, målade väggar och plattor i taket, utgång till balkong och en dörr in till klädkammare.

Sovrum 2 har plastmatta, tapet och spännpapp i tak. Två inbyggda garderober under snedtak. Ett fönster för ljusinsläpp.

Sovrum 3 har trägolv, tapet och spännpapp i tak. Två inbyggda garderober under snedtak. Ett fönster för ljusinsläpp.

Badrummet med plastmatta på golvet, halv-kaklat vid handfat och badkar, i övrigt målade väggar. Badkar, handfat, WC.

Sovrum 4 är rymligt och har klädkammare på båda sidorna av rummet under snedtak. Plastmatta, tapet och spännpapp i tak. Ett fönster för ljusinsläpp.

Källare

Förråd under trappan

Pannrum med en IVT jordvärme

Verkstad

Matkällare, toppmatad frysbox ingår i köp.

Inteckningar

Inteckningar	1
Totalt belopp	123 000 SEK

Kostnader

Årlig elförbrukning	8 472 kWh/år
Elkostnad	20 275 SEK/år
Vatten och avlopp	1 189 SEK/år
Renhållning	1 952 SEK/år

Försäkringskostnad	3 394 SEK/år
Sotning	874 SEK/år
Summa driftskostnad	27 684 SEK/år
Antal personer i hushållet	3
Fastighetsskatt/-avgift	3 750 SEK/år
Boendekostnadskalkyl	Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.
Försäkring	Länsförsäkringar

Övriga rättigheter och belastningar

Rättigheter last Officialservitut: VÄG

Byggnad

Byggnadstyp 1½-plan med källare

Byggår 1946

Standardpoäng 26

Utförda renoveringar - Dränering bostadshus utfört 2021
- Målat och tapetserat om i kök, hall både på nedervåningen och ovanvåningen 2019-20
- Målat och bytt över- och underplåtar på fönster samt renoverat fönster på ena gaveln -25
- Nytt tak 2000

Grund Källare

Taktyp/takbeklädnad Plåt

Fasadtyp Stående träpanel

Fönster Kopplade fönster

Stomme Trä

Bjälklag Trä

Vatten Enskilt vatten året om, djupborrat

Avlopp Enskilt avlopp

Typ av uppvärmning Jordvärme

Märke på värmeanläggning IVT

Typ av ventilation Självdrag

Skorstens typ Murad, plåtskodd skorsten med huv

Skorstenskommentar Senaste sotningen utfördes 2025-07-10.
Brandskyddskontroll utförd 2022-08-31 med noteringar: Ej åtkomst att sota skorstenen på ett säkert sätt.
Åtgärd: Skorstenshuvorna görs öppningsbar samt montering av arbetsplattform på östra sidan om skorstenen.

Övriga byggnader

Ekonomibyggnad i vinkel, med bl.a ladugård och loge, byggt i lösvirke, pannplåt på tak.

Vagnslider byggt i lösvirke med pannplåt på tak. Sämre skick.

Bagarstuga, timrad med pannplåt på tak. Sämre skick.

Garage vid infarten, byggt i lösvirke med plåttak.

TV/internet

Fiber är draget fram till väg samt tom ledning fram till huset. Oklart hur pris-bilden är vid färdigställande.













































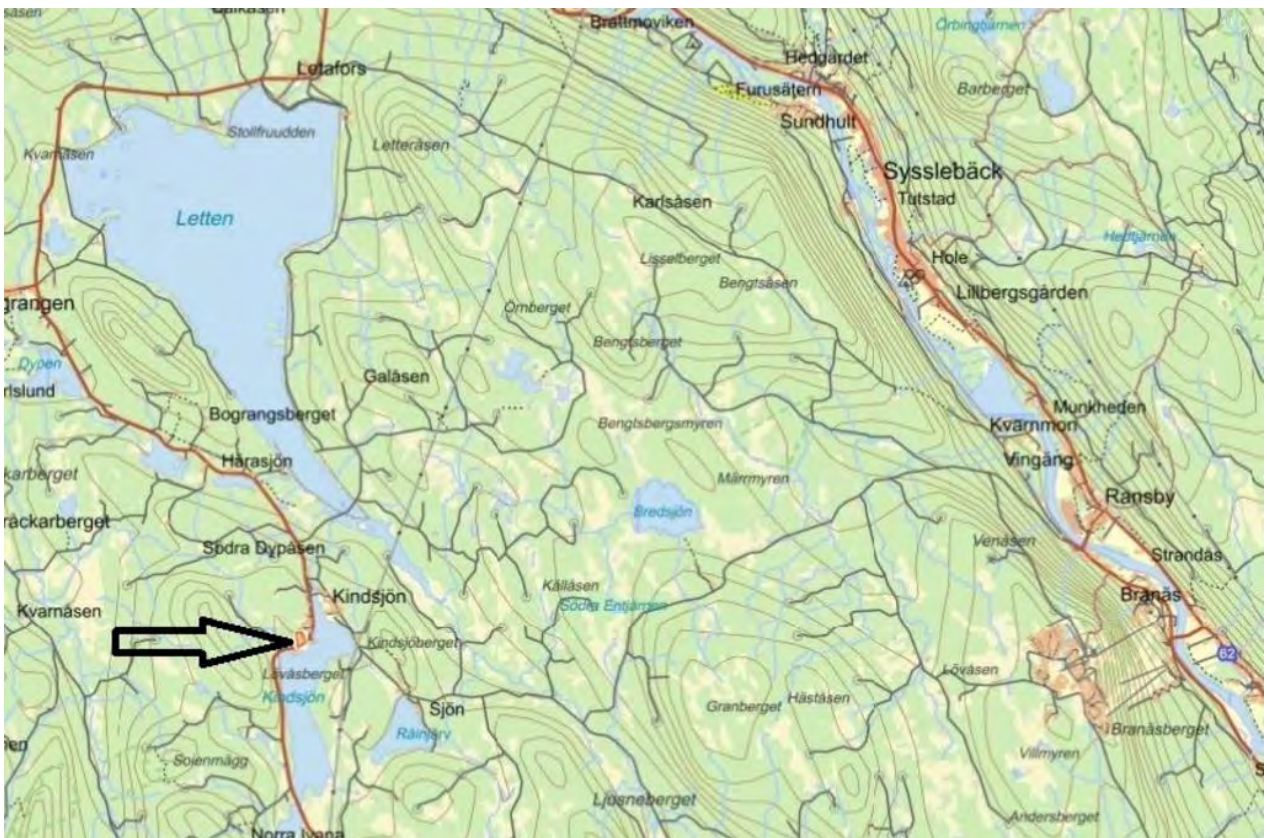




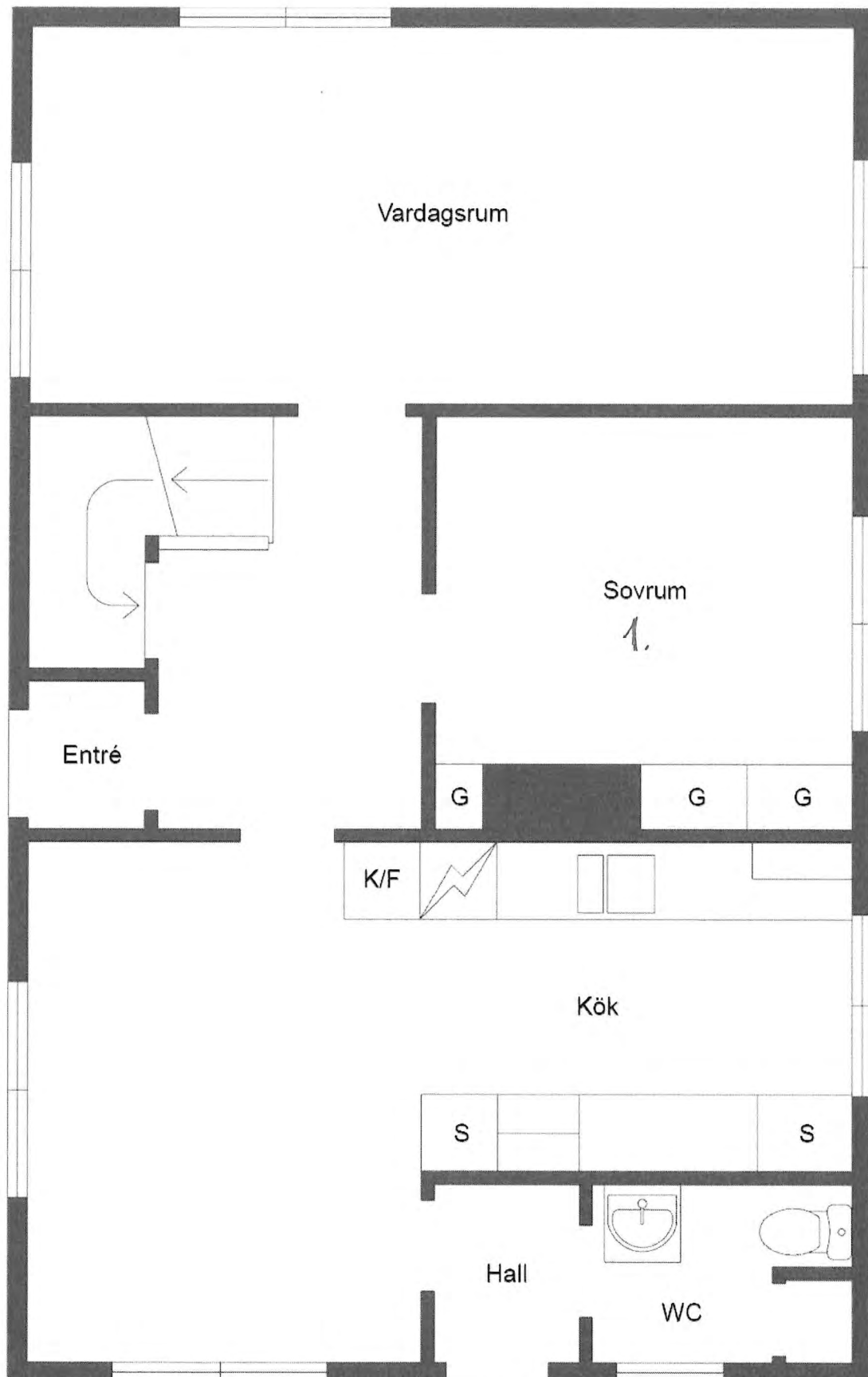






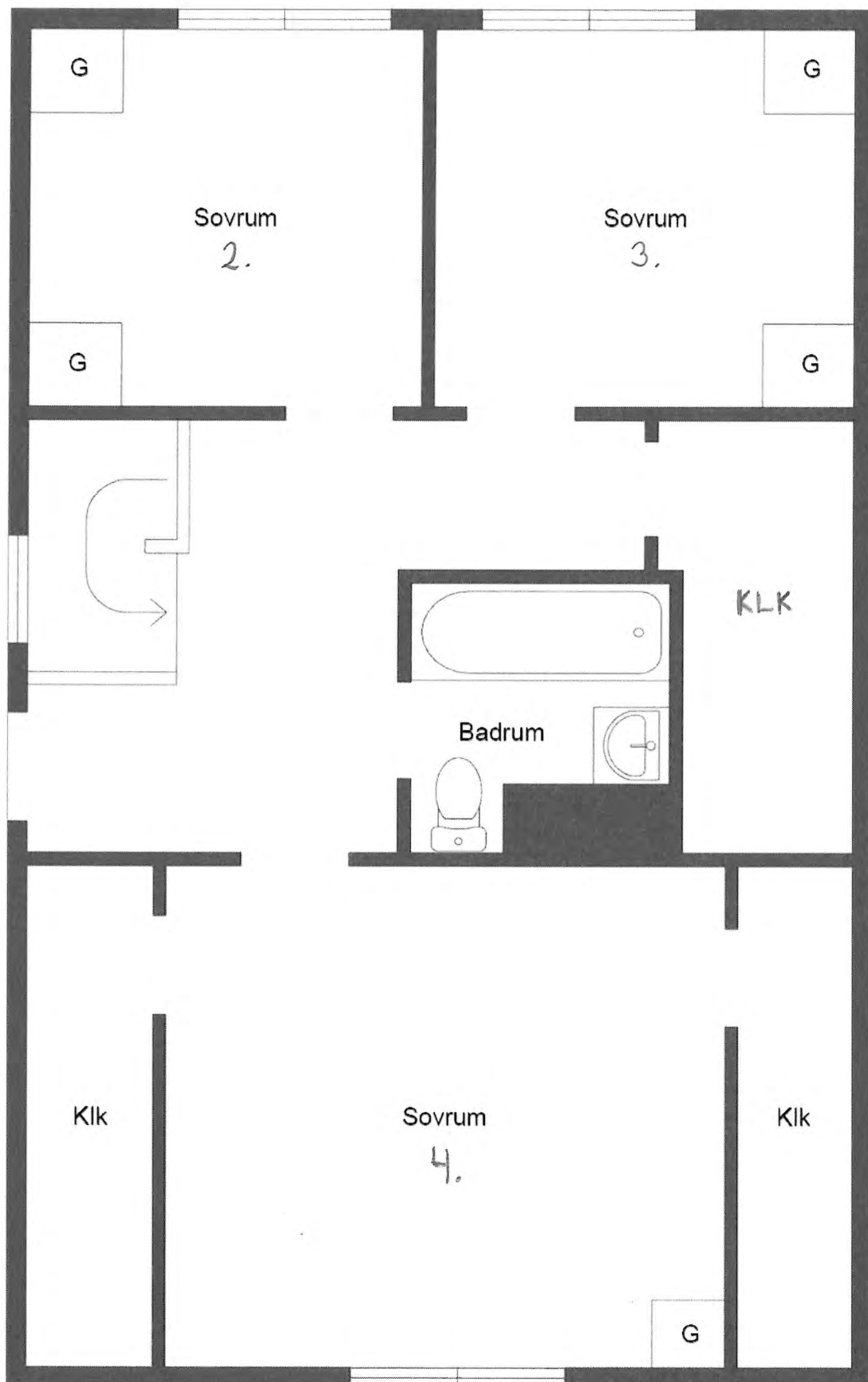


Entréplan



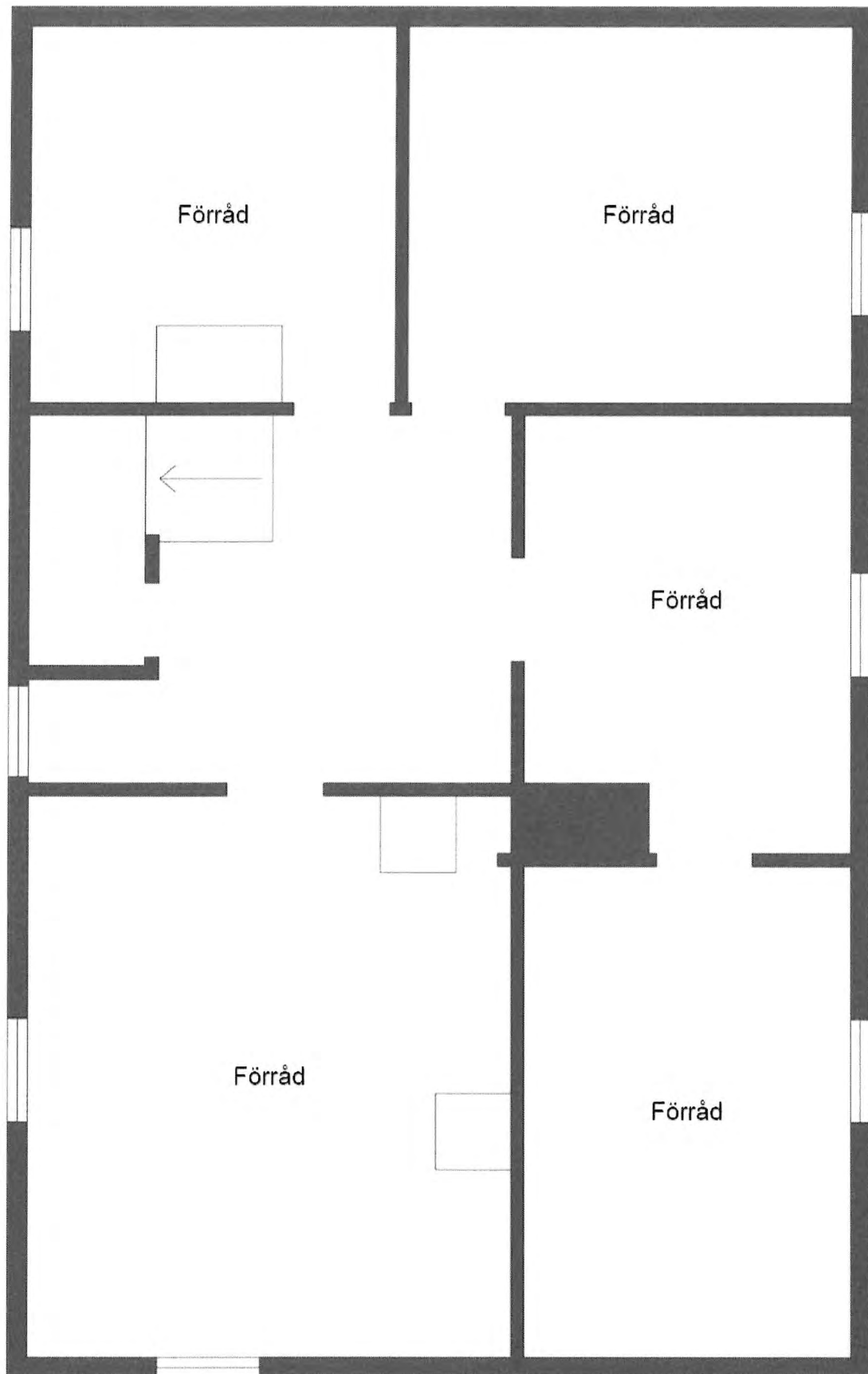
Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma

Källarplan



Viss avvikelse kan förekomma