

Mindre skogsgård med goda jaktmöjligheter

RAGUNDA VÄSTERÅSEN 2:89



LUDVIG  CO

Mindre skogsgård med fina jaktmöjligheter

I Västeråsen, strax söder om Bispgården, erbjuds nu en mindre gård med naturnära läge och goda möjligheter för dig som söker ett lugnt boende på landsbygden. Här kombineras bostadshus med skogsmark och fina förutsättningar för jakt och friluftsliv.

Fastigheten omfattar totalt 7,5 hektar, varav 2,9 hektar utgör produktiv skogsmark. Det totala virkesförrådet uppgår till cirka 971 m³sk, där nästan hela volymen består av växande gallringsskog. Med en medelbonitet om 6,6 m³sk per hektar och år erbjuder skogsmarken god tillväxt.

Bostadshuset om cirka 100 m² är uppfört i 1½ plan med fyra rum och har en stor altan på framsidan. Här bor du med närhet till skog och natur samtidigt som Bispgårdens service ligger på bekvämt avstånd. En mindre gård som passar dig som söker ett naturnära boende med egen skogsmark, goda jaktmöjligheter och ett lugnt läge i Ragunda kommun.

Prisidé 500 000 SEK, anbud senast 2026-09-14



Anders Sahlin
Fastighetsmäklare,
Skogsmästare

063157112
anders.sahlin@ludvigfast.se



Evelina Lantz
Fastighetsmäklarassistent,
Ekonom

063-157107
evelina.lantz@ludvigfast.se



Östersund
Kaserngatan 3
063-15 71 00

LUDVIG & CO



Fastighetsuppgifter

Bostadsbyggnad

Bostadshus i 1,5 plan med timmerstomme, stående träpanel och plåttak. Huset är uppfört på torpargrund och dränering utfördes 2023. Vid entrén finns en altan som skapar en välkomnande uteplats.

Bostaden omfattar fyra rum och kök. Entréplanet rymmer hall, förråd, badrum, kök och vardagsrum. På övre plan finns tre sovrum.

Köket är utrustat med elspis, kyl, frys och diskmaskin. Här finns även en vedeldad spis som bidrar med både karaktär och en alternativ värmekälla. I huset finns dessutom kakelugn och braskamin.

Badrummet är inrett med kakel på golv och väggar samt utrustat med duschkabin. Golvvärme finns i badrummet.

Boarea: 100 m² enl fastighetstaxeringen. Fönstren är av tvåglastyp. Fiberanslutning saknas.

Uppvärmning

Uppvärmning sker genom direktverkande el, braskamin och kakelugn.

Vatten & Avlopp

Enskilt vatten och avlopp.

Ekonomibyggnader

Ladugård

Byggnad uppförd i trä med tak av plåt. Byggnaden är inredd med loge på övre plan.

Förråd

Byggnad uppförd i trä med tak av plåt. Byggnaden har nyttjats främst som förråd.





Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

På fastigheten finns en skogsbeskrivning upprättad 2026. Alla värden i skogsbeskrivningen är framtagna med hjälp av laserscanning, datum för laserscanning: 2019-07-28. Laserscanning av skog innebär att skogsmarken kartläggs och data av olika slag samlas in med hjälp av laserscanning från flygplan.

Fastigheten har en total areal om 7,5 ha, varav 2,9 ha är produktiv skogsmark. Det totala virkesförrådet uppgår till ca 971 m³sk varav 968 m³sk utgörs av växande gallringsskog. Medelboniteten är beräknad till 6,6 m³sk/ha och år. Trädslagsfördelning med löv (45 %), gran (36 %) samt tall (19 %).

För ytterligare skogsuppgifter, se sammanställning över ålders- och huggningsklasser samt avdelningsbeskrivning och skogskarta. Skogsbeskrivningen är upprättad med hjälp av laserskanning och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsinventeringen.

Skogsvård

För närvarande finns inga eftersläpande lagstadgade skogsvårdsåtgärder.

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 förnyrningsavverkning 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). För nybildade fastigheter yngre än tre år gäller särskilda regler. 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.

Naturvärden, forn- och kulturlämningar

Det finns idag inga registrerade nyckelbiotoper, höga naturvärden, fornlämningar eller kulturlämningar på fastigheten (Källa: SeSverige).

Jakt

Fastigheten har jakträtt och ingår i Sönnerråsen Fors Viltvårdsområde med en areal om ca 10 300 ha, och det i sin tur i Hällesjö Korsomon Älgskötselområde. Älgjakten bedrivs inom Västeråsens jaktlag. Jakten efter övrigt vilt får bedrivas inom hela viltvårdsområdets areal.



Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för privatperson ej bosatt inom Ragunda kommun. Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person. Tillståndspliktigt förvärv söks hos Länsstyrelsen Jämtland. Ansökningsavgift för privatperson 5 200 kr och för juridisk person 8 100 kr när fastighetens värde är 20 mkr eller lägre och 18 100 kr om fastighetens värde överstiger 20 mkr. Övriga upplysningar gällande förvärvstillstånd: Förvärvstillstånd ansökes av köparen i samband upprättande av köpekontrakt mellan parterna (köpare och säljare). Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller ansökningshandlingar och medverkar till att ansökan lämnas in till Länsstyrelsen.

Inteckningar

På fastigheten finns två inteckningar om totalt 225 000 SEK. Fastigheten överlåtes fri från belåning.

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

Ragunda Västeråsen GA:3 avseende väg,
Ragunda Västeråsen GA:5 avseende väg.

Rättigheter, last

Officialservitut: Rätt att använda befintliga vägen A-B.

Officialservitut: Avlopp

Officialservitut: Vattenledning.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut avseende kraftledning mm,
Avtalsservitut avseende kraftledning.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 256 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 202 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 458 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 20 000 kr

Småhusbyggnad: 182 000 kr

Skogsmark: 191 000 SEK

Småhusmark: 40 000 SEK

Åkermark: 25 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd



Försäljningsförfarande

Försäljning av fastigheten sker via skriftligt anbud. Prisdé om 500 000 SEK.

Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkomna skriftliga anbud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan anbudsgivarna. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

- Som intressent lämnar du in ett anbud via post, telefon eller mail till ansvarig fastighetsmäklare. Anbud skall vara fastighetsmäklaren tillhanda senast 2026-09-14.
- Bud lämnas med namn, adress, telefon, e-post samt uppgift om finansiering och eventuella villkor.
- Lämnat bud är inte bindande förrän skriftligt köpekontrakt är undertecknat.
- Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta ankommet bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivare. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.
- Efter avslutad affär tillhandahålls budgivningslista till köpare och säljare.

Ansvarig mäklare: Anders Sahlin

Telefon: 063-157 112

E-post: anders.sahlin@ludvigfast.se

Adress: Kaserngatan 3, 831 32 Östersund

OBS! Ange "Västeråsen 2:89" som referens.

Visning

Fastighetens byggnader visas på utsatta visningstider. Ingen organiserad visning av fastighetens skogsmark kommer att ske via fastighetsmäklaren. Undersökning av fastighetens skogsmark kan ske på egen hand. Vederbörlig hänsyn skall tas till friluftsliv, ev. jakt samt intilliggande fastighetsägare.

Besiktning och undersökningsplikt

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

Besiktning av fastigheten kan ske under hela anbudstiden, alt vid särskilt tillfälle efter överenskommelse med undertecknad. Den som slutligen köper fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en klausul där det betonas att de i fastighetsbeskrivningen lämnade uppgifterna är ungefärliga.

Informationen i fastighetsbeskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt offentligt material. För felaktigheter i detta material ansvaras ej.



För händelse som inte kunnat förutses eller påverkas och som ändrar givna förutsättningar ansvaras ej. Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande. Fastighetsmäklaren är skyldig att upprätta en dokumentation över budgivare med namn, kontaktuppgifter och belopp som bjudits. Vid avtalsslut skall dokumentationen överlämnas till köpare och säljare. Vill man vara anonym finns möjlighet att använda sig av ombud.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

Tillträde

För köpare som behöver förvärvstillstånd skall tillträde ske inom 14 dagar från beviljandet därav om inget annan avtalats. I övriga fall enligt särskild överenskommelse. I båda fallen gäller som förutsättning för tillträde att köpeskillingen erlagts i sin helhet.

Näringsfastighet

Den här fastigheten är en lantbruksfastighet som också är en näringsfastighet. Bara genom att äga en sådan fastighet innebär att man har näringsverksamhet. Det medför bokföringsskyldighet vilket även medger rätt till avdrag för alla kostnader som uppkommer genom ägandet av näringsfastigheten. Varje år ska du också göra en deklaration för din näringsverksamhet som bifogas din vanliga inkomstdeklaration. Till näringsfastigheten hör skog, åker- och betesmark samt ekonomibyggnader. Äger man skog eller bedriver jordbruk eller arrenderar ut åkermark har man också momspliktig verksamhet vilket innebär att du ska momsregistrera dig.

Kostnadskalkyl

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



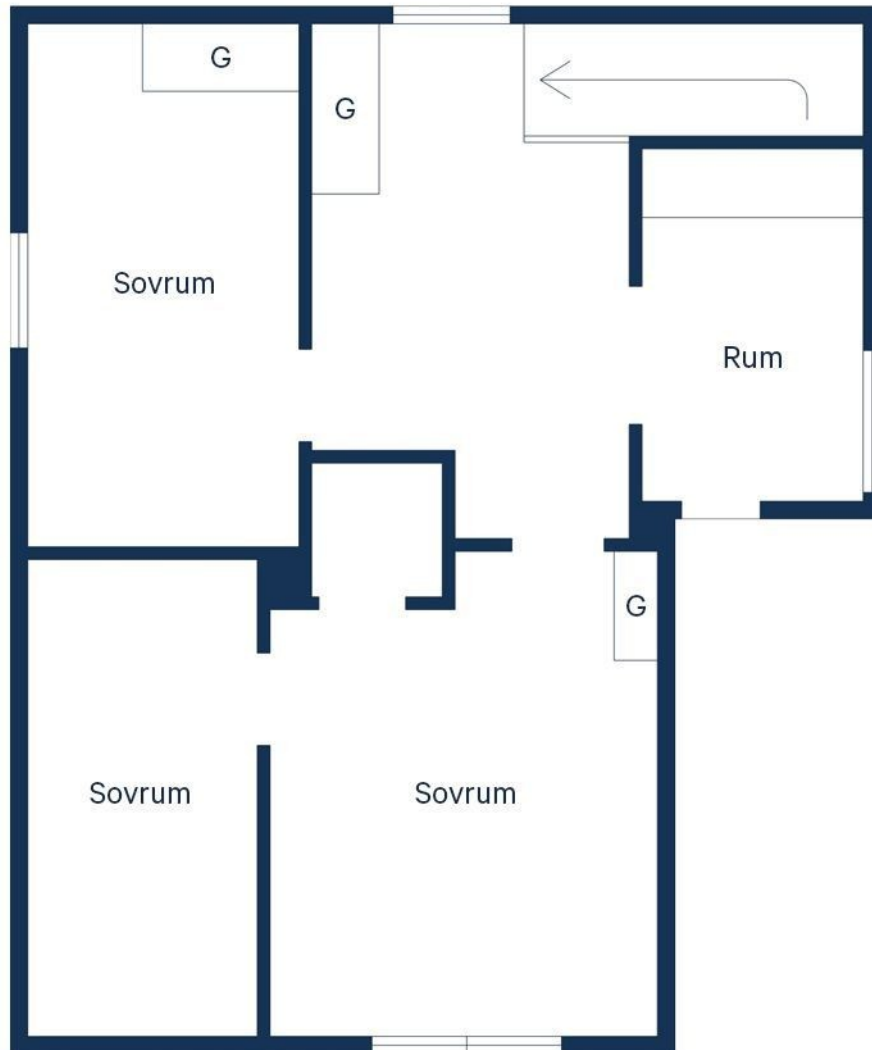
Entréplan



LUDVIG  **CO**

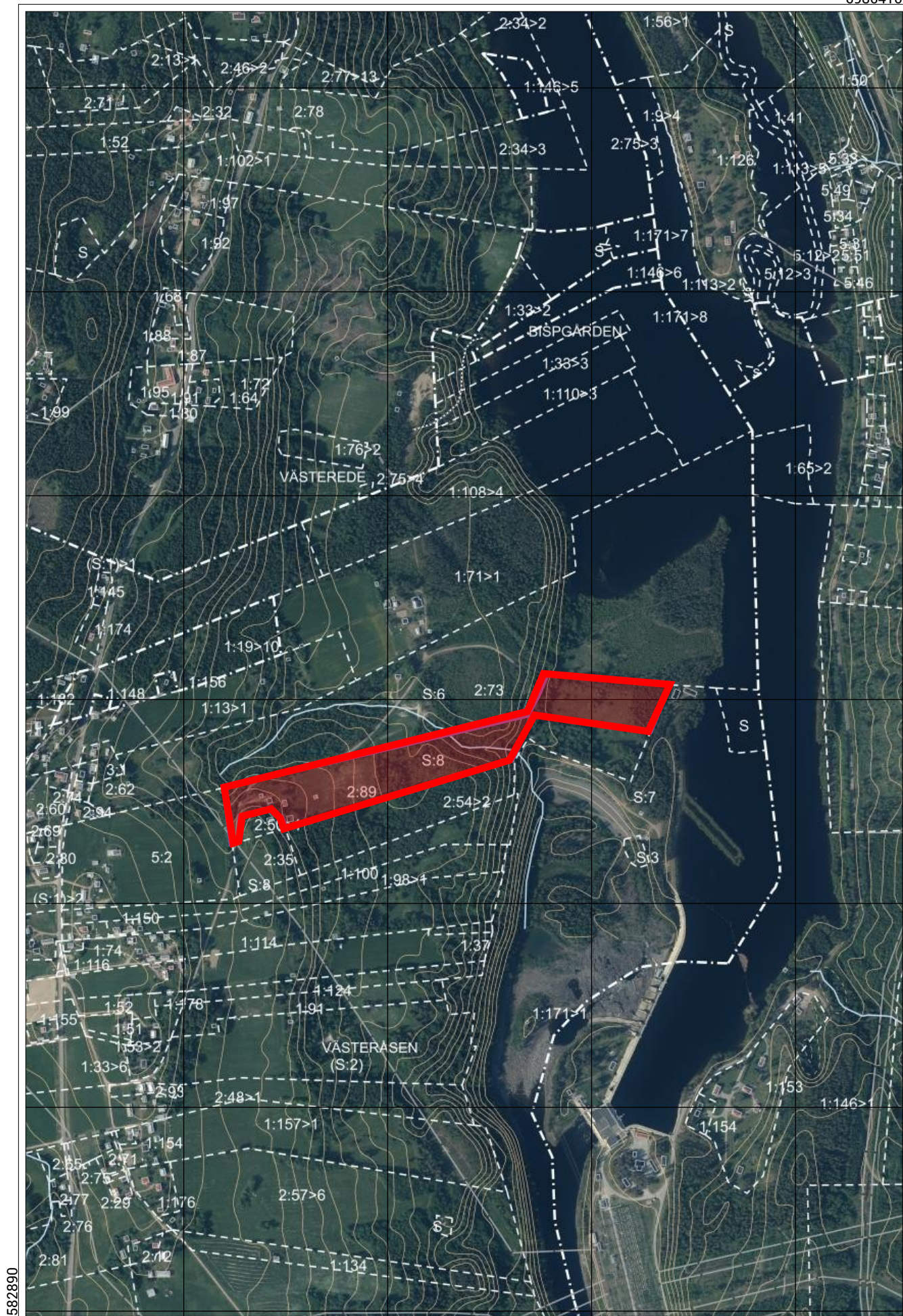
Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan



LUDVIG  CO

Viss avvikelse kan förekomma



Avancerad PDF

RAGUNDA VÄSTERÅSEN 2:89

RAGUNDA VÄSTERÅSEN 2:89



Source (R) Lantmäteriet

Skannad/Insamlad	2019-07-28	Framskrivning	2026-07-02
------------------	------------	---------------	------------

 Virkesförråd, total 971 m³sk	 Virkesförråd, medel 330 m³sk/ha	 Total areal 7,5 ha
 Löpande tillväxt 30,8 m³sk/år	 Medelbonitet 6,6 m³sk/ha/år	 Medelståndortsindex G23

Arealer

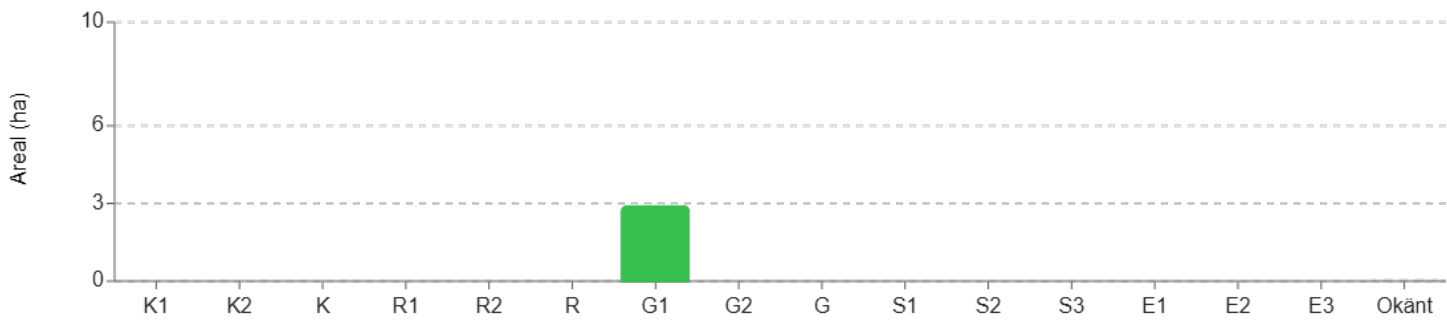
Fördelning av olika ägoslag.



Ägoslag	Areal (ha)	Varav skyddad (ha)	Areal (%)
Skogsmark - Produktiv	2,9	0,0	39,4
Berg / Övrig öppen mark	4,1	0,0	54,2
Kraftledning	<0,1	0,0	0,7
Väg	<0,1	0,0	0,9
Övrigt	0,4	0,0	4,9
Total	7,5	0,0	100,0

Huggningsklasser

Ingen hänsyn till NO och NS.



Huggningsklass	Areal (ha)	Areal (%)	Volym (m³sk)
G1	2,9	97,8	968
Okänt	<0,1	2,2	4

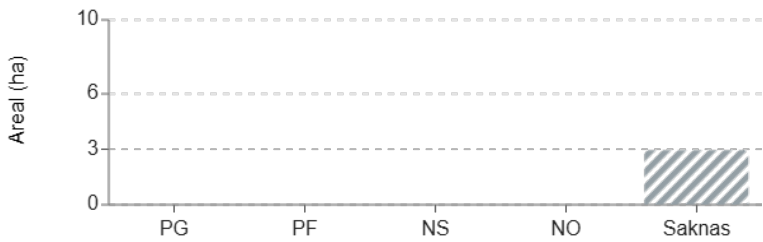
Virkesförråd

Volym



Trädslag	Volym (m³sk)	Volym (%)
Tall	186	19
Gran	352	36
Löv	434	45
Total	971	100

Målklasser



Målklass	Areal (ha)	% av prod.
PG	0,0	0,0
PF	0,0	0,0
NS	0,0	0,0
NO	0,0	0,0

Slutavverkningsmogen skog

Skog som har uppnått lägsta slutavverkningsålder.

Trädslag	Areal (ha)	Volym (m³sk)
Tall	0,0	0
Gran	0,0	0
Löv	0,0	0
Total	0,0	0

Avverkningar

Anmälda och utförda avverkningar hämtade från Skogsstyrelsen.

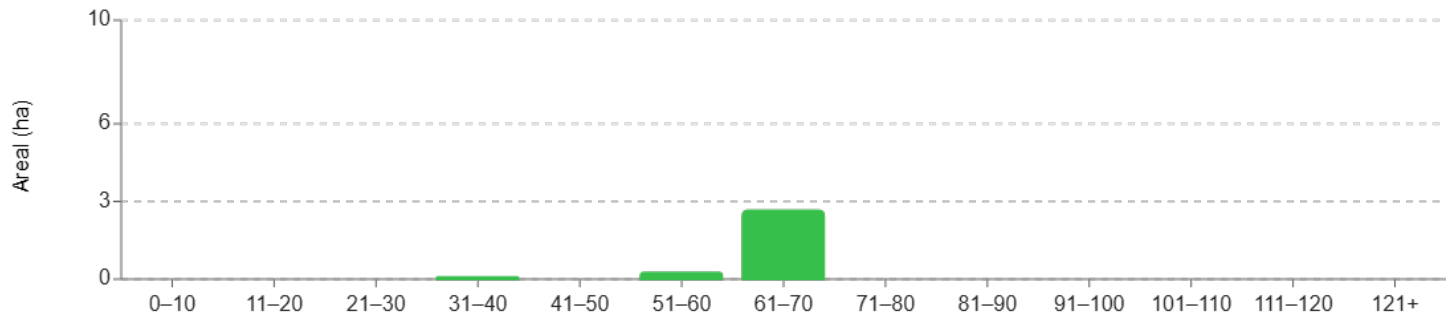
Inga avverkningar.



Bundet kol i skogsmark
580 ton

Åldersfördelning

Fördelning av åldrar.



Åldersklass	Areal (ha)	Areal (%)	Volym (m³sk)	Volym (%)
0-10	0,0	0,0	0	0
11-20	0,0	0,0	0	0
21-30	0,0	0,0	0	0
31-40	<0,1	2,2	4	<1
41-50	0,0	0,0	0	0
51-60	0,2	8,1	48	5
61-70	2,6	89,7	919	95
71-80	0,0	0,0	0	0
81-90	0,0	0,0	0	0
91-100	0,0	0,0	0	0
101-110	0,0	0,0	0	0
111-120	0,0	0,0	0	0
121+	0,0	0,0	0	0

Skyddad natur

Notera att arealer för skyddad natur kan överlappa varandra.

Ingen skyddad natur.

Anbud

Följande anbud lämnas av undertecknad avseende RAGUNDA VÄSTERÅSEN 2:89.

Jag har tagit del av upprättad fastighetsbeskrivning, försäljningsvillkor, lagen om penningtvätt och/eller utsänt informationsmaterial. De personuppgifter jag lämnar nedan kommer att behandlas enligt Ludvig & Co Fastighetsförmedlings dataskyddspolicy, för mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy. Jag lämnar mot bakgrund av detta följande anbud på fastigheten.

Uppge anbud i svenska kronor

Bokstäver

Siffror

Anbudgivare

Namn

Gatuadress, postnummer och ort

Telefon

E-postadress

Finansiering

I och med inlämnade av dessa uppgifter bekräftas att finansiering finns för att kunna genomföra köpet till ovan angivit belopp. Uppgifter om bank och kontaktperson lämnas på begäran.

Eventuella villkor eller övrig information

Underskrift

Ort, datum och underskrift

Sista datum för anbud samt adress

Anbudet skall vara Anders Sahlin, Ludvig & Co Fastighetsförmedling tillhanda senast 2026-09-14 insändes via e-post anders.sahlin@ludvigfast.se eller per post Kaserngatan 3, 831 32 Östersund

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

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

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

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 areakällor 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. 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 eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

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, anlitan av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på ludvigfast.se/koparinformation samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på 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

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)
Franzéngatan 6
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se



LUDVIG  CO

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.