

# Välkommen till Tingsdal 4!

---

LYCKSELE RUSKSELE 2:18



**LUDVIG  CO**





## Vackert läge & många möjligheter!

Förutom ett bostadshus i gott skick erbjuds här; höns hus, hundgård, fårlada, bagarstuga, växthus, en damm, ställplatser för husvagn och ett stort garage - bland annat! Det finns även ett äldre boningshus där man haft försäljning av antikviteter och blommor, där en veranda inrymmer ett gäng cafébord eller egna utemöbler. Den stora tomten omges av skog & natur. På plats får man en känsla av avskildhet och lugn, detta till trots är avståndet till Ruskesele tätort kort - där finnes bland annat restaurang, livsmedelsbutik och skola F-2.



**Julia Ackermann**  
Fastighetsmäklare

090108061  
julia.ackermann@ludvigfast.se



**Umeå**  
Västra Esplanaden 19  
090-10 80 50

**LUDVIG & CO**





Antal bostadsbyggnader:	2 st
Boarea:	230 m <sup>2</sup>
Biarea:	46 m <sup>2</sup>
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	LYCKSELE RUSKSELE 2:18
Adress:	Tingsdal 4, 92198 Lycksele

**Gård med många fina  
attribut och  
möjligheter!**



# Beskrivning

## Huvudbyggnad - bostadshus

Rumsbeskrivning

- Hall -

Välkomnande hall med praktisk, platsbyggd förvaring i form av hyllor och krokar. Väggarna är målade i en ljusgrön nyans och även hyllorna är inmålade. Vinylgolv i mörk nyans som löper vidare in till vardagsrum & kök.

- Badrum -

Stort badrum med wc och handfat. Tidigare har ett badkar varit placerat i ett av hörnen, både golvbrunn och blandare finns kvar om man önskar sätta in ett badkar på nytt. Grå våtrumsmatta och tapet, mörkgrå bakom wc och handfat samt fina trädetaljer på hylla, krokar och vid belysningen ovan spegeln.

- Sovrum 1 -

Det största av sovrummen ligger i anslutning till hallen. Stilrent, mjukt vinylgolv kombineras här med delvis mönstrade tapeter, delvis helfärgade i en rosa, behaglig kulör.

- Sovrum 2 -

Detta rum är målat i en grön nyans med plastmatta på golvet. Här inryms enkelsäng och skrivbord samt förvaring.

- Sovrum 3 -

Rummet är målat i en rosa, neutral kulör som kombineras med plastmatta på golvet.

- Vardagsrum & kök -

Köket reoverades 2023. Här möts modernt och lantligt - luckorna går i en ljusgrå nyans med fasad panel och skålhandtag i mässing. Ekfärgad bänkskiva (laminat) ger en varm känsla i kombination med den gröna väggfärgen. Utrustning i form av induktionshäll, fullstor kyl & frys, integrerad ugn & mikrovågsugn samt diskmaskin. En köksö i mitten ger både mer bänk- och förvaringsyta.

Mellan kök & vardagsrum är planlösningen öppen. Rummet är stort och här inryms såväl matgrupp av större modell samt soffgrupp och mediemöbler. Stora fönsterpartier ut mot södersidan av gården.







**- Tvättstuga -**

Innanför köket finnes husets tvättstuga.  
Plastmatta på golvet, tvättmaskin & torktumlare.  
Tvättho, garderob och bänk.

**- Förråd -**

Utrymme som är användbart både till förvaring  
eller ett extrarum.

**- Badrum -**

Mörk, stenmönstrad våtrumsmatta- och tapet  
med vågliknande mönster. Wc, handfat och dusch  
samt en stor spegel.

**- Pannrum -**

Här finns husets installationer samt ytterligare en  
ingång/groventré.  
Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk  
Byggnadsår: 1990

Taxeringsvärde: 389 000 SEK

Värdeår: 1990

Fastighetsskatt: 4 808 SEK

Boyta: 110 m<sup>2</sup>.

Areauppgifter enligt: Lantmäteriet

Biarea: 46 m<sup>2</sup>

Antal rum: 4 rok, varav 3 sovrum.

Fasad: Träfasad

Grund: Torpargrund

Takbeklädnad: Takpannor

**Vatten och avlopp**

Vatten: Djupborrad brunn

Avlopp: Trekammarbrunn

**Uppvärmning**

Jordvärme + luftvärmepump

**EI**

Huvudsäkring: 20 A

**TV/Internet**

Fiber finns indraget.

**Äldre bostadshus**

Äldre boningshus från 1898 som till stor del  
renoverats och förbättrats. Stora rum där  
timmerväggarna är blottade tillsammans med det  
vackra trägolvet. Uppvärmning i form av kamin,  
där skorstenen har behandlats med keramisk  
lining för ett antal år sedan. Ej besiktigad för att  
eldas i de senaste åren. Övervakningen är oinredd  
men med trägolv. Vatten och avlopp saknas.  
Huset har nyttjats som butik. Ett stort trädäck  
har byggts till på södra sidan av huset, delvis  
med tak ovanför. Utrymmet har nyttjats som  
sommarcafé där ett stort antal bord och stolar  
inrymts, likaså på gräsmattan nedanför.  
Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk  
Byggnadsår: 1898  
Boyta: 120 m<sup>2</sup>.



Areauppgifter enligt: Säljaren  
Fasad: Träfasad  
Grund: Torpargrund  
Stomme: Timmer  
Takbeklädnad: Plåt

### Uppvärmning

Pellets

### Garage

Garaget har byggts ut och förlängts, man har även satt en ordentlig garageport samt dörr in till garaget. 50 kvm varmgarage, 80 kvm kallgarage. Uppvärmning via luftvärmepump i varma delen. Typ av byggnad: Ekonomibygnad  
Byggnadsarea: 257 m<sup>2</sup>.

Taxeringsvärde: 13 000 SEK

### Bagarstuga

Bagarstuga i mycket fint skick. Byggnaden har pannplåstak och träfasaden är ommålad. Inuti bagarstugan finns ett ordentligt, renoverat kök - vitt med rostfria beslag, induktionshäll, el och vatten. Samt ett komplett utrustat rum för bakning, med stenugn och bord samt ett inbyggt skafferi.

Typ av byggnad: Övrig  
Byggnadsarea: 45 m<sup>2</sup>.

### Övriga byggnader

- Höns hus ca 60 kvm  
- Hundgård ca 15 kvm  
- Fårlada ca 21 kvm  
- Växthus.  
Typ av byggnad: Övrig

### Fastighetsuppgifter

#### Läge

Gården är belägen ca 4,5 km öster om Rusksele och ca 4,2 mil nordost om Lycksele. Avskilt läge längs väg 363 utan närliggande grannbyggnader, med omgivning som främst består av skog & natur.

#### Forn- och kulturlämning

På objektet finns inga registrerade forn- och kulturlämningar (Källa: Metria via SeSverige).

#### Naturvärden

Över fastigheten löper vattenområde som tillhör Vindelälven, som utgör ett Natura 2000-område. (Källa: Skogens pärlor via Skogsstyrelsen).

#### Fastighetsgränser

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

#### Visning

Endast bokade visningar sker av objektet,





vänligen kontakta ansvarig mäklare för tidsbokning.

#### **Förvärvstillstånd**

Förvärvstillstånd krävs för privatperson som ej varit mantalsskriven i Lycksele kommun sedan minst ett år tillbaka. Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person. Tillståndspliktigt förvärv söks hos Länsstyrelsen i Västerbotten.

Ansökningsavgift för privatperson 4 600 kr och för juridisk person 7 100 kr.

Förvärvstillstånd sökes av köparen i samband upprättande av köpekontrakt. Ansvarig fastighetsmäklare medverkar till att ansökan lämnas in till Länsstyrelsen.

#### **Besiktning och undersökningsplikt**

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 konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig.

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 förbehåller sig rätten att ändra

fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande. Ludvig & Co ägnar sig åt, vad man enligt fastighetsmäklarlagen kallar, sidoverksamhet och förmedlar annonserbjudande till Hemnet Service HSN AB. Fast ersättning lämnas indirekt med 300 - 800 kr.

#### **Försäljningsätt**

Försäljning av fastigheten sker via budgivning. Som spekulant lämnar du in en intresseanmälan via hemsidan eller via mail innan sista datum för intresseanmälan. Efter denna dag redovisas spekulantlistan för säljaren och spekulanter kontaktas med information inför en eventuell budgivning. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan spekulanterna. Fri provningsrätt förbehålles säljaren.

#### **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde mark: 269 000 SEK  
Taxeringsvärde byggnad: 402 000 SEK  
Totalt taxeringsvärde är: 671 000 SEK  
Taxeringsvärdet är: Fastställt  
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:  
Ekonomibyggnad: 13 000 kr  
Småhusbyggnad lantbruk: 389 000 kr

#### **Typkod**

120 Lantbruksenhet, bebyggd



## Inteckningar

Inteckningsdatum: 1997-05-14  
Belopp: 375 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1997-05-14  
Belopp: 754 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 1 129 000 SEK

## Rättigheter och belastningar

### Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Vindelälven, Natura 2000-område (Senast ändrad: 2025-01-09).

### Rättigheter, last

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING.

### Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING.

## Kostnader

### Årlig energiförbrukning

25 000 kWh/år

## Driftskostnad

Total driftskostnad: 35 837 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:  
Uppvärmning och el: 32 462 SEK/år  
Vatten och avlopp: 1 800 SEK/år  
Renhållning: 1 575 SEK/år  
Fastighetsskatt/avgift: 4 808 SEK/år

Årlig elförbrukning: 25 000 kWh/år

### Beskrivning av kostnader:

Beräknad årsförbrukning enl SkeKraft ca 25 000 kWh. I nuläget står huset tomt. Under 2024 låg årlig förbrukning på ca 35 000 kWh, då var huset bebott. Uppvärmning av garage samt hushållsel är inräknat i förbrukning och uppvärmningskostnad.

### Kostnadskalkyl

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

## Pris

2 495 000 SEK Utgångspris

## Nuvarande ägare

Patrik Axelsson-Beckman, Lycksele









Garage





Garage



Bagarstuga





Exteriör huvudbyggnad



Sovrum 2





Sovrum 1



Sovrum 3



Badrum



Förråd innanför tvättstuga & groventré





Badrum 2



Tvättstuga

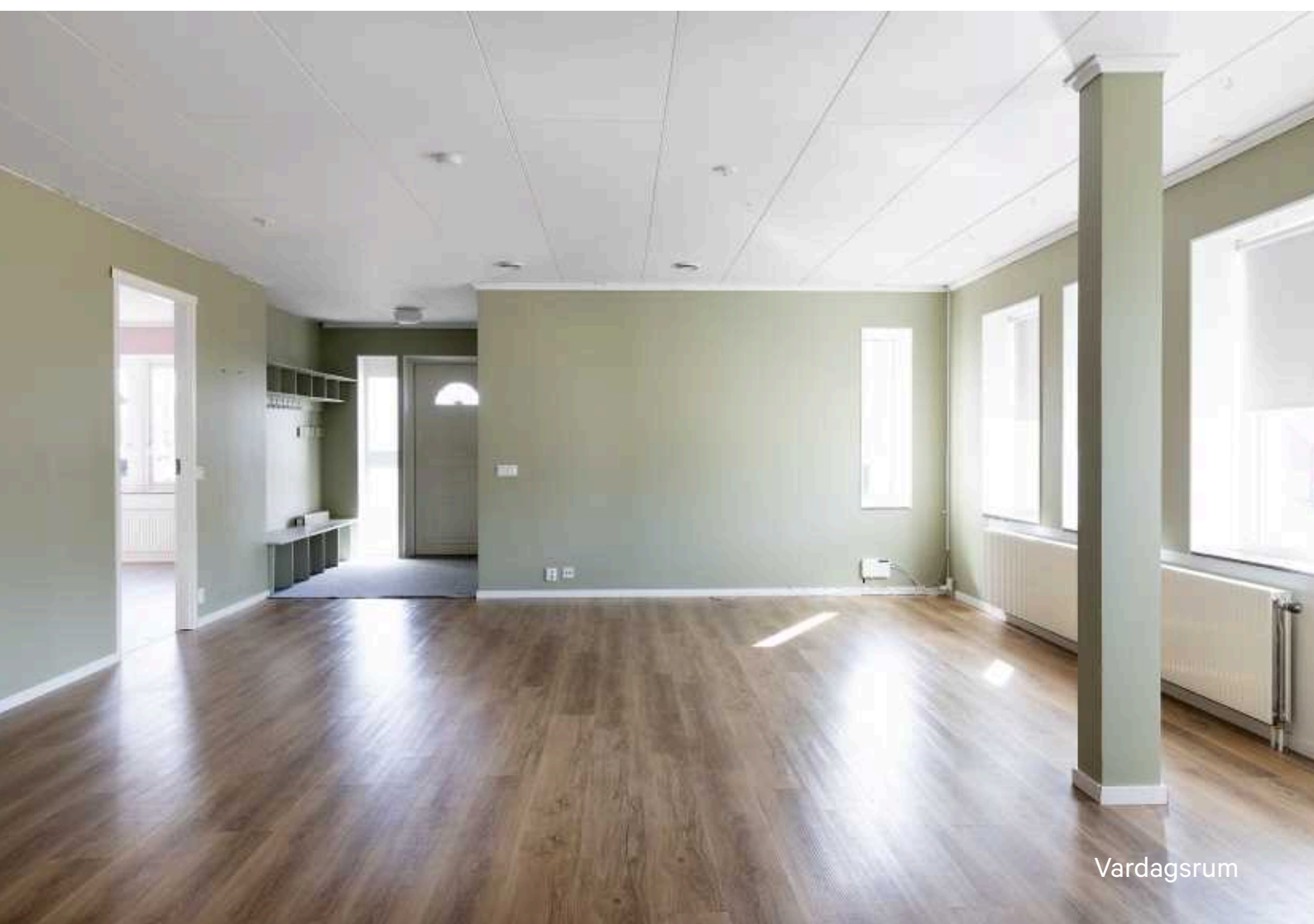








Kök & vardagsrum



Vardagsrum





Äldre boningshus



Interiör äldre boningshus





Interiör äldre boningshus



Interiör äldre boningshus





Bagarstuga



Bagarstuga





Bagarstuga



Bagarstuga



# 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](https://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](mailto: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](http://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 areakälor 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](http://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 utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB om 150-1 450 kr beroende på aktuellt annonspris, motsvarande 50 % av annonspriset. 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, anlåtande av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på [ludvigfast.se/koparinformation](http://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](http://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](http://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](mailto:dso@ludvig.se)





**LUDVIG  CO**

[ludvigfast.se](http://ludvigfast.se)

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.  
Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.