

Fin gård med frikraft i Näset

RAGUNDA NÄSET 20:2



LUDVIG  CO



Fin gård med frikraft i Näset

Välkommen till en trevlig gård i byn Näset, utanför Hammarstrand i Östra Jämtland. Den charmiga gården ligger i avskilt läge, med utsikt över omkringliggande åkrar och Nästjärnen. Gården har mycket låga driftkostnader via frikraft 13 119 kWh som ger ett energieffektivt hus med klass A. På tomten finns ett gårdshus samt en ladugård som har använts för djurhållning, förråd och snickarbod. Här finns även en hölada samt en dubbelcarport med eluttag. Fastigheten ger möjlighet till gårdsliv/egen verksamhet på totalt ca 5,6 ha varav ca 4,4 ha är välskött åkermark.



Anders Sahlin
Fastighetsmäklare ,Skogsmästare

063157112
anders.sahlin@ludvigfast.se



Alexandra Nilsson
Fastighetsmäklarassistent

063-157119
alexandra.nilsson@ludvigfast.se



Östersund
Kaserngatan 3
063-15 71 00

LUDVIG & CO



Småhusmark	0,2 ha
Skogsmark	1 ha
Åkermark	4,4 ha
Total areal	5,6 ha
Virkesförråd:	90 m³sk
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	115 m²
Fastighetsbeteckning:	RAGUNDA NÄSET 20:2
Adress:	Näset 255, 84492 Hammarstrand

**För visning och övriga
frågor kontakta
fast.mäklare
Anders Sahlin
063-15 71 12
eller
fast.mäklarassistent
Alexandra Nilsson
063-15 71 19**

Beskrivning

Bostadshus

Typ av byggnad: Småhusbyggnad
Byggnadsår: 1909

Taxeringsvärde: 101 000 SEK
Värdeår: 1929

Fastighetsskatt: 1 178 SEK
Boyta: 115 m².
Antal rum: 4 rok, varav 2 sovrum.
Byggår 1909.
Bostadsbyggnad
Grund: Torpargrund
Stomme: Trä/timmestomme
Taktyp/takbeklädnad: Plåt
Fasadtyp: Liggande träpanel
Bjälklag: Trä
Fönster: Treglasfönster
Vatten: Vattenförening (Avgift 500 kr/år)
Avlopp: Enskilt
Fiber: Nej
Uppvärmning: Vedpanna med ackumulatortank
och el patron. Vattenburen golvvärme i hall,

kök
och TV-rum.
Frikraft: 13 119 kWh
Ventilation: Självdrag
Energideklaration: Är utförd 2025-07-02 med
energiklass A

Entréplan består av hall, kök, två sovrum,
dusch/wc, vardagsrum och matsal/vardagsrum,
förråd.

Hall: Entré, plastmatta på golv, målade väggar.
Plats för avhängning av kläder. Trapp till
ovanvåning.

Kök: Kök med gott om köksskåp och arbetsyta,
spis/ugn, diskmaskin, kombinerad kyl/frys,
diskbänk i rostfritt och bänkskiva i laminat. Kakel
ovan diskbänk. Plastmatta på golv, tapetserade
väggar och ljust klickgolv. Vedeldad spis som
både ger värme och är bra att ha vid
strömavbrott.

Vardagsrum: Tapet på vägg, laminatgolv. Utgång
till matsal. Ljust och trevligt!





Vardagsrum/matsal: Utbyggt 2008, ljusa tapeter och klickgolv i trä. Tillbyggnaden är uppförd i lösvirke.

Wc/dusch: Badrum med våtrumsmatta och våtrumstapet, wc, handfat med kommod, spegel samt skåp. Dusch med draperi. Tvättmaskin. (Badrummet är renoverat)

Sovrum 1: Plastmatta på golv, tapet på väggarna, garderober. Rummet nyttjas idag som kontor.

Sovrum 2: Plastmatta på golv, tapet på väggarna, garderober.

Övre plan består av hall, 1 rum samt kattvindar, Övervåningen är inte inredd.

Utealtan med utsikt över åkrar och tjärnen.

Bjälklag: Trä

Fönster: 3-glasfönster

Grund: Torpargrund

Stomme: Timmerstomme

Takbeklädnad: Plåt

Vatten och avlopp

Vatten: Vattenförening

Avlopp: Enskilt avlopp

Ventilation

Typ: Självdrag

Skorsten

Typ: Murad skorsten

Energideklaration

Energiklass: A

Status: Energideklaration är utförd den 2025-07-02.

Besiktningsman: Johan Bodå

Gäststuga

Mindre gårdshus som är lämpligt som gäststuga.

Här finns ett vardagsrum och sovrums samt källare med dusch och wc.

Uppvärmnings sker via direktverkande el och vedpanna. Varmvattenberedare.

Boarea: 20 kvm

Biarea: 20 kvm.

Typ av byggnad: Övrig

Byggnadsarea: 20 m².

Ladugård

Ladugårdsbyggnad uppförd på betongplatta med fasad och tak av plåt. Byggnaden är isolerad och har el och vatten.

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Byggnadsarea: 216 m².

Beskaffenhet: Gott skick.

Taxeringsvärde: 22 000 SEK



Hölada

Lada med tak av plåt och jordgolv invändigt.
Typ av byggnad: Övrig

Båthus

Typ av byggnad: Övrig

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogen är taxerad enligt laserdata. Den uppskattade volymen uppgår till ca 90 m³sk och den består av lövskog och ungskog i blandade åldrar.

Skogsvårdslagen

På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmare och skog under 20 år. På brukningsenheter över 100 ha produktiv skogsmark får förnygringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmare och skog yngre än 20 år. (den sk 50% regeln)

Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

Fastighetsgränser

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

Åkermark

Åkermarken består av 4,4 ha.

Fiske

Det finns regnbåge i Nästjärnen som ligger intill gården. Fiske är till för medlemmar i föreningen. (Årsavgift).

Forn- och kulturlämning

Inga forn- eller kulturlämningar finns i nuläget registrerade på fastigheten. (Källa: SeSverige)

Naturvärden

Inga nyckelbiotoper eller höganaturvärden finns i nuläget registrerade på fastigheten. (Källa: SeSverige)

Vägavgifter

Näsets vägförening. Årlig avgift 500 kr/per år. Beräknas från andelstal.

Visning

Byggnader kommer att visas under utsatta visningstider. Anmälan göres via hemsidan eller till ansvarig fastighetsmäklare.



Besiktnings 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 möjlighet att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Köparen bör före köpet ha tagit del av en objektsbeskrivning rörande fastighetens egenskaper.

Skogsinventeringen är upprättad med för skogsinventering gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Avvikelsena gäller både enskilda bestånd och summan av dessa. De kan således inte av köparen uppfattas som någon garanti att uppgifterna korrekt återger fastighetens egenskaper, det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna.

Betalningsuppgifter

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.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för privatperson ej bosatt inom Ragunda kommuns glesbygd.

Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person.

Tillståndspliktigt förvärv söks hos Länsstyrelsen i Jämtlands län.

Ansökningsavgift för privatperson 5 200 kr och för juridisk person 8 100 kr.

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.

Tillträde

För köpare som behöver förvärvstillstånd skall tillträde ske inom 20 dagar från beviljandet därav om inget annat avtalats. I övriga fall enligt särskild överenskommelse. I båda fallen gäller som förutsättning för tillträde att köpeskillingen erlagts i sin helhet.

Energideklaration



Utförd 20225-07-02. Se bifogad bilaga.

Areal

Arealer enligt Taxerad areal.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 56 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 123 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 179 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 22 000 kr

Småhusbyggnad: 101 000 kr

Småhusmark: 56 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

RAGUNDA NÄSET GA:1.

Rättigheter, förmån

Avtalsservitut: VATTENTÄKT MM - SE
BESKRIVNING.

Rättigheter, last

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE
BESKRIVNING, Ledningsrätt: STARKSTRÖM.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING.

Kostnader

Driftskostnad

Total driftskostnad: 6 678 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Vatten och avlopp: 1 500 SEK/år

Renhållning: 1 000 SEK/år

Försäkringskostnad: 3 678 SEK/år

Väg: 500 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 1 178 SEK/år

Antal personer i hushållet: 1 st.

Kostnadskalkyl

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

Övrigt

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.

Försäljningssätt

Öppen budgivning

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till en tänkt prisidé om 900 000 SEK. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Visning

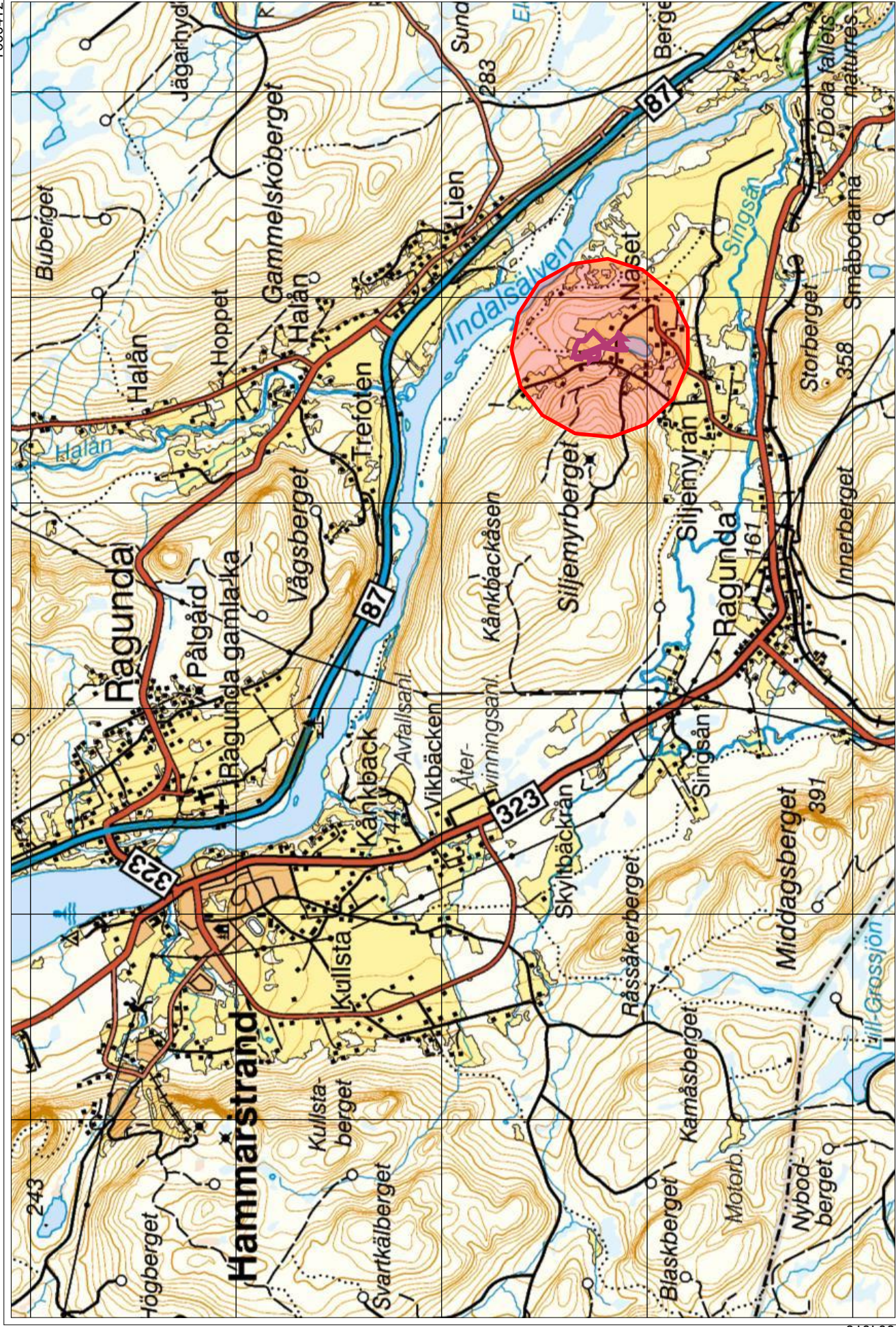
Fr 1/8 kl 16:00-17:00 Föränmälan! - Välkommen,
Lö 2/8 kl 13:00-14:00 Föränmälan! - Välkommen.

Nuvarande ägare

Bengt Nordvall, Hammarstrand



Skala 1:2500 (1 cm i kartan motsvarar 25 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM



Samlingsrapport energianalys/energideklARATION

Unik identifikation:	Ragunda Näset 20:2
Ägarens namn:	Nordvall, Bengt Ove
Fastighetsbeteckning:	Näset 20:2
Adress:	Näset 255
Postadress:	84492 Hammarstrand
EnergideklARATION utförd av:	Besiktningsbolaget Norrland



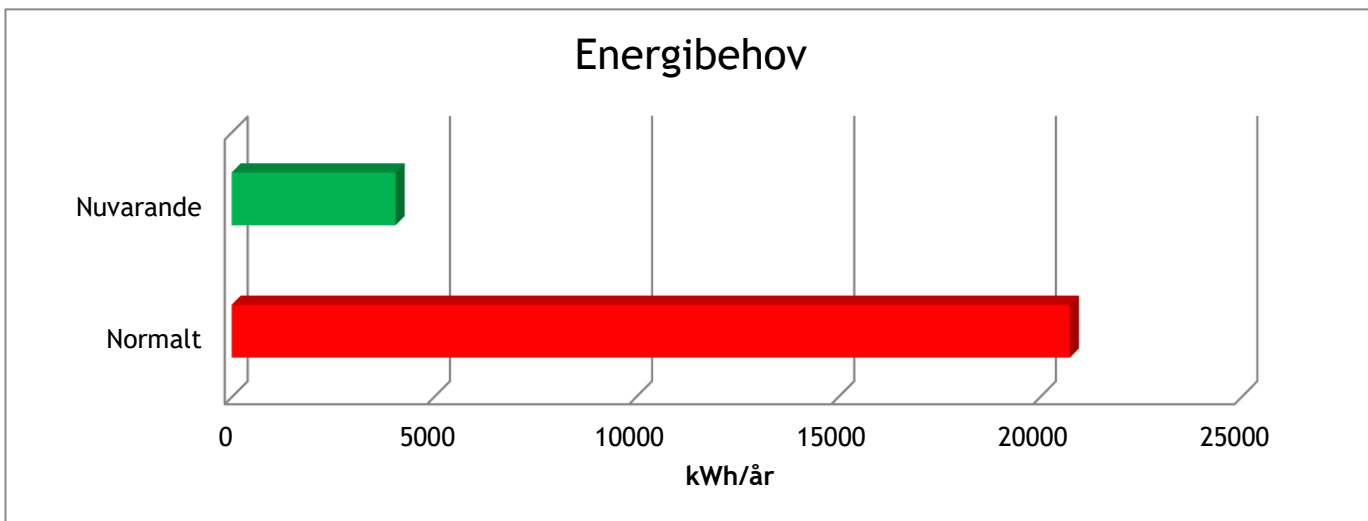
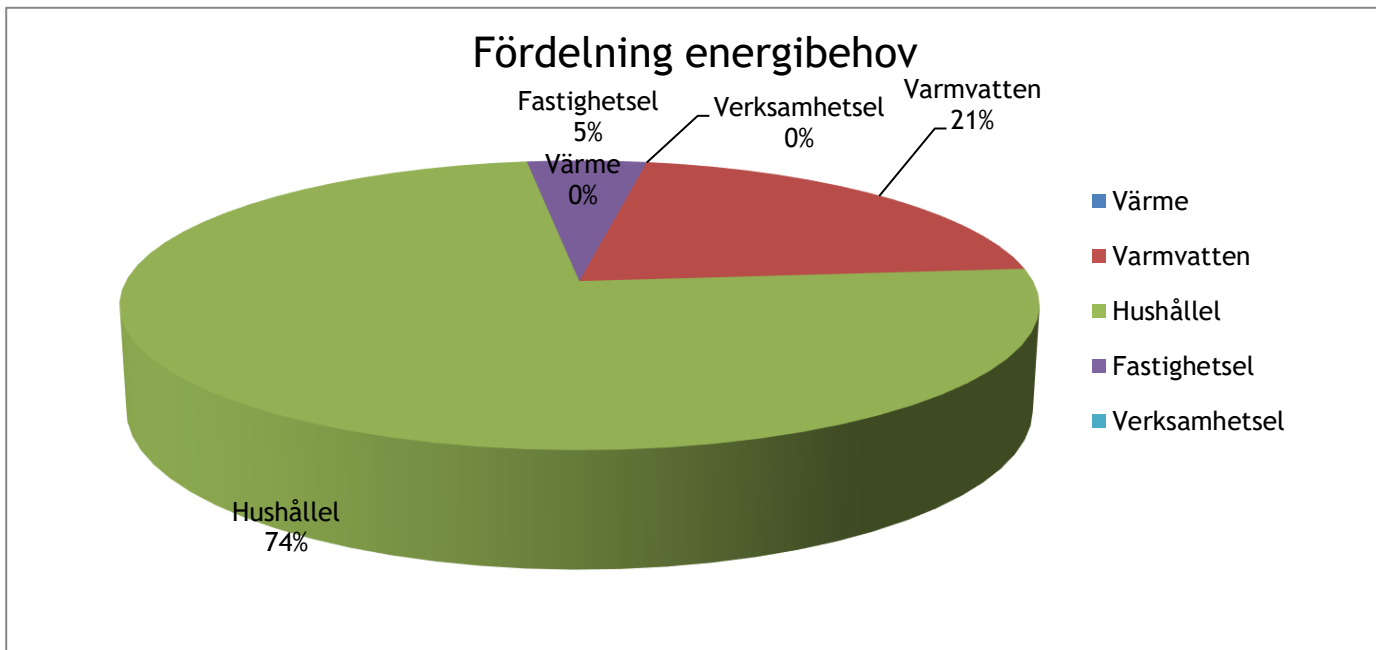
Uppvärmningsarea:	99 m ²
Uppvärmning:	Vattenmantlad kökspanna, golvvärme, elpatron, acktank, 3st. Elrad
Inköp av energi inkl hushållsel:	3 800 kWh/år
Primärenergianvändning:	3 719 kWh/år
Byggnadens primärenergital:	38 kWh/m ²
Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav):	95 kWh/m ²
	Fastigheten har frikraft på 13119 kWh/år som avräknas inköpt el.
Energiklass:	A

Energistatus före och efter åtgärder

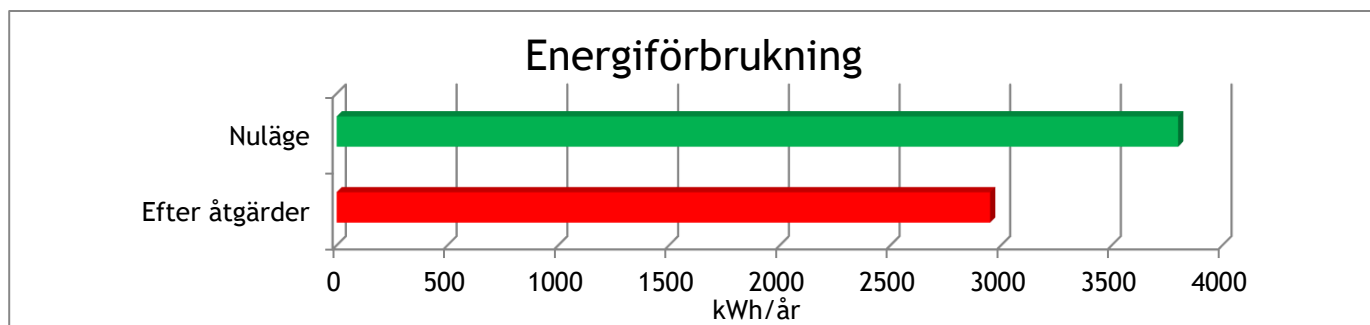
Fastighetsbeteckning: Näset 20:2

Nuvarande energibehov

Uppvärmning	0 kWh
Varmvatten	800 kWh
Hushållsel	3 000 kWh
Fastighetsel	200 kWh
Summa nuvarande energibehov	4 100 kWh
<i>Normalt energibehov</i>	20 700 kWh



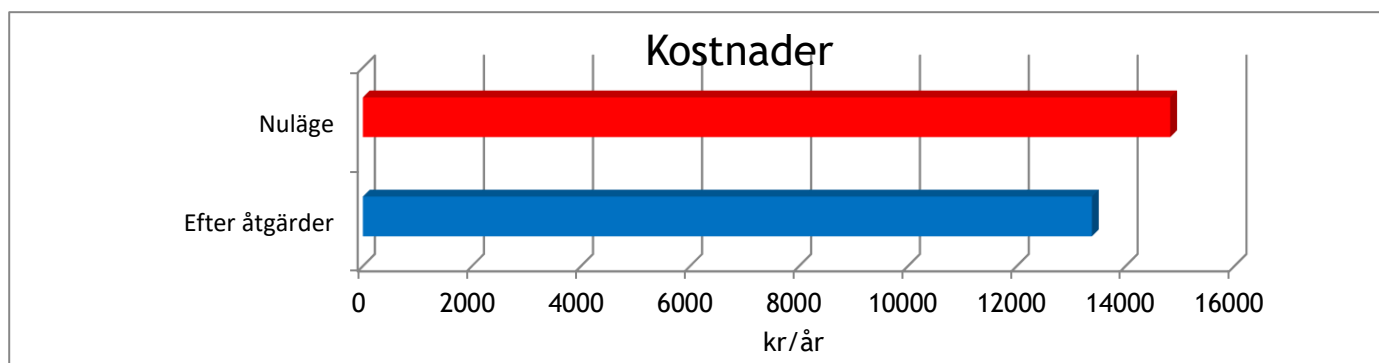
Nuvarande energibehov är 16700 kWh lägre än normalt energibehov.



Nuvarande årligt inköp av energi är (omräknat till kilowatt-timmar) 3 800 kWh.

Energiförbrukningen minskar med 22,4 % om valda effektiviseringsåtgärder genomförs.

Inköpt el minskar med 400,0 % om solceller installeras.



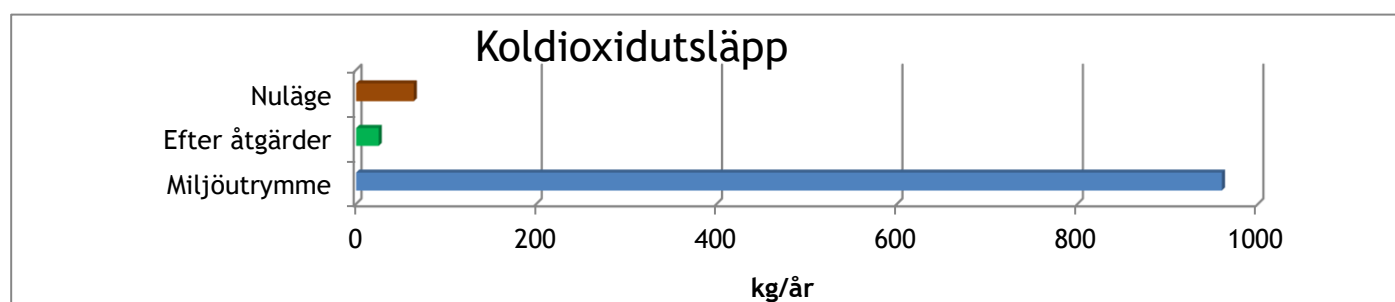
Nuvarande årliga energikostnaden i ditt hus är 14 800 kr.

Att genomföra de valda energieffektiviseringsåtgärderna beräknas kosta 1 000 kr.

Energieffektiviseringsåtgärderna återbetalar sig på 0,7 år.

Kostnaderna minskar med 9,7 % om valda effektiviseringsåtgärder genomförs.

Kostnaden för inköpt el minskar med 400,0 % om solceller installeras.



Nuvarande koldioxidutsläpp från ditt hus är 100 kg/år.

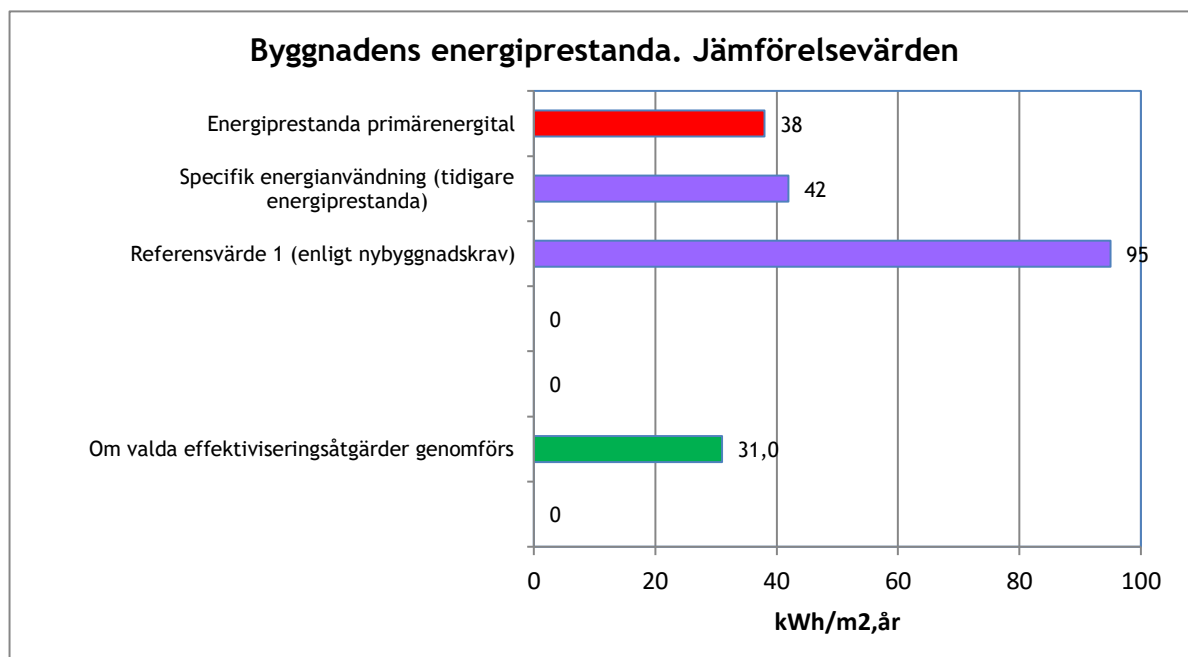
De beräknade koldioxidutsläppen räknat enligt miljöutrymmet är 1 000 kg/år.

Koldioxidutsläppen minskar med 60,7 % om valda effektiviseringsåtgärder genomförs.

Koldioxidutsläppen för inköpt el minskar med 400,0 % om solceller installeras.

Byggnadens energiklass

kWh/m ²	Energi­klass	Energi­klass			
		Fastighet Näset 20:2	Nybyggnad	Efter genomförda åtgärder	Efter egenprod. el
-47,5	A	←		←	←
47,5-71,25	B				
71,25-95	C		←		
95-128,25	D				
128,25-171	E				
171-223,25	F				
223,25-	G				
Energi­klass		A	C	A	A
Energi­prestanda primärenergi i kWh/m ²		38	90	31,0	0,0



Förklaringar

I staplarna efter åtgärder i diagrammen visas inte effekten av byte av uppvärmning. Effekten av byte av uppvärmning visas separat i rapporten.

Energibehov

Årligt energibehov i Ditt hus skiljer sig från årligt inköp av energi. Orsaken är att en del av energin går förlorad i form av värmestrålning och rökgaser vid produktion av värme och varmvatten.

Normalförbrukning

Energianalysen indikerar om det föreligger besparingspotential i din energiförbrukning jämfört med normalförbrukningen. Normalförbrukningen är den förbrukning som ett likvärdigt hus beräknas ligga på med hänsyn till husets allmänna standard, typ av hus, storlek på huset, geografiskt område samt familjens storlek.

Är energiförbrukningen i ditt hus lägre än normal förbrukning kan det bero på att byggnaden är välskött och att energibesparande åtgärder har vidtagits, att inomhustemperaturen är lägre än genomsnittet eller att varmvattenförbrukningen är låg.

Årligt inköp av energi

Det årliga inköpet av energi är en summering av olika energislag. Olja, gas ved samt pellets har omräknats till kilowatt-timmar (kWh). Antaganden har gjorts om olika bränsles energiinnehåll.

Hushållselförbrukning

Med hushållselförbrukning menas el till matlagning, diskning, tvätt och tork, kyl och frys, belysning samt hemelektronik.

Värms ditt hus av till exempel en oljepanna, pelletspanna, vedpanna eller fjärrvärme antas att elförbrukningen är lika med hushållselförbrukningen. Har ditt hus däremot någon typ av elvärme, dvs. direktverkande el, elpanna eller värmepump, beräknas hushållselförbrukning utifrån en schablonberäkning som grundas på att antal personer som bor i huset samt storleken på huset.

Energi till varmvatten

Energi till varmvatten grundas antingen på uppgift om kallvattenförbrukningen om denna uppgift finns tillgänglig. I annat fall grundas energi till varmvatten på uppgift om genomsnittlig varmvattenförbrukning per person som bor i huset.

Miljöutrymme

Varje år släpper varje person i Sverige ut 1,6 ton koldioxid för energi till boende i villa och radhus. Enligt FN:s klimatpanel behöver vi reducera våra utsläpp med minst 20 procent vart 10:e år till år 2050. Det innebär år 2030 en maxgräns på 960 kg per person och år.

Byggnadens energiprestanda normaliserat enligt BEN

Byggnadens energianvändning Enhet:kWh/år

Kolumn Beräknad förbrukning	A	B	C	D	E
	Mätt/beräknad energi inkl. tappvarmvatten exkl. fastighetsel	Mätt/beräknad energi exkl. tappvarmvatten	Kolumn B normalisering inomhus-temperatur	Kolumn C normalisering internlast	Kolumn D inkl. energi till tappvarmvatten normaliserat
Fjärrvärme	0	0	0	0	0
Eldningsolja	0	0	0	0	0
Naturgas	0	0	0	0	0
Ved	2 500	1 260	1 260	1 260	4 172
Pellets	0	0	0	0	0
Övrigt Biobränsle	0	0	0	0	0
El (vattenburen)	-500	0	0	0	0
El (direktverkande)	300	300	300	300	300
El (luftburen)	0	0	0	0	0
Markvärmepump (el)	0	0	0	0	0
Värmepump-frånluft (el)	0	0	0	0	0
Värmepump-uteluft-uteluft (el)	0	0	0	0	0
Värmepump-uteluft/vatten (el)	0	0	0	0	0
Varav energi till tappvarmvatten ej normaliserat	992			Varav energi till tappvarmvatten normaliserat	2 329

Normalisering av internlast p.g.a. avvikelser i internlast

Hushållsenergi uppmätt/beräknad	3 010 kWh/år
Hushållsenergi normal användning	2 970 kWh/år
Avvikelse uppmätt-normalt	0,4 kWh/m ²
Avvikelse värmetilskott	0,0 kWh/m ²
Förändring värmetilskott	0 kWh/år

Byggnadens energiprestanda/primärenergital

	Enhet	Specifik energi-användning	Normaliserat enligt BEN	Primärenergi enligt BBR25	Primärenergi enligt BBR29
Normalårskorrigerad förbrukning (Energiindex)	kWh/år	2 815	4 152	4 830	3 719
Byggnadens energiprestanda/primärenergital	kWh/m ²	28	42	49	38
Energiklass	A-G	A	A	B	A

Förklaringar till korrigeringar för normal energianvändning

Korrigerig normalisering tappvarmvatten	Energianvändningen har korrigerats uppåt med 2 172 kWh p.g.a. normala energianvändningen till tappvarmvatten är högre än den uppskattade/beräknade förbrukningen.
---	---

Korrigerig normalisering inomhustemperatur	Energianvändningen har inte korrigerats eftersom inomhustemperaturen inte avviker mer än 1 grad från vad som är normalt.
--	--

Korrigerig normalisering internlast	Energianvändningen har inte korrigerats eftersom differensen mellan uppmätt och normal hushållsenergi inte överstiger 3 kWh/m ² och år.
-------------------------------------	--

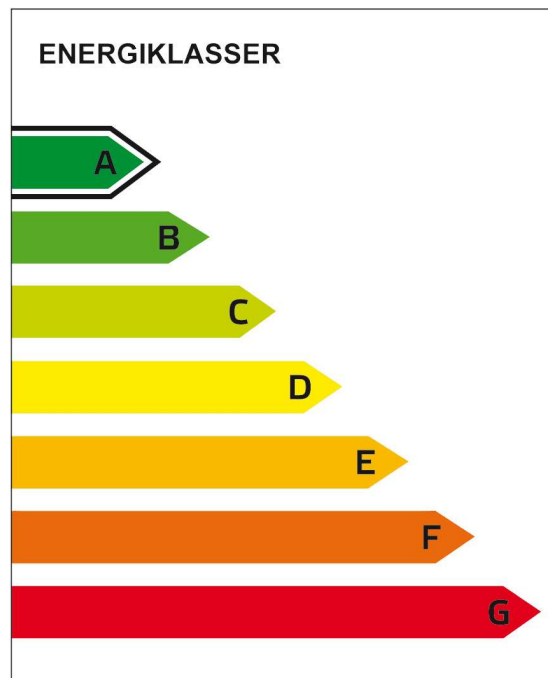
Sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

Näset 255, 844 92 Hammarstrand
Ragunda kommun

Nybyggnadsår: 1929

Energideklarations-ID: 1632336



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
38 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energiklass C, 95 kWh/m² och år

**Specifik energianvändning
(tidigare energiprestanda):**
48 kWh/m² och år

Uppvärmningssystem:
Ved och el (direktverkande)

Radonmätning:
Inte utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Johan Bodå, Besiktningsbolaget
Norrlund, 2025-07-02

Energideklarationen är giltig till:
2035-07-02

**Energideklarationen i sin helhet
finns hos byggnadens ägare.**

För mer information:
www.boverket.se

Sammanfattningen är upprättad enligt
Boverkets föreskrifter och allmänna råd
(2007:4) om energideklaration för byggnader.

Byggnaden - Identifikation

Län	Kommun	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen.	
Jämtland	Ragunda	☒ Egna hem (privatägda småhus)	
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn)		Egen beteckning	
Näset 20:2			
Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse
2	1	273302	Adressuppgifter är fel/saknas 
Adress		Postnummer	Postort
Näset 255		84492	Hammarstrand
			Huvudadress 

Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori	
120 - Lantbruksenhet, bebyggd		En- och tvåbostadshus	
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	Nybyggnadsår
☒ Enkel ☐ Komplex		Friliggande	1929
Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage)		Verksamhet	
99 m²		Fördela enligt nedan:	
Finns installerad eleffekt >10 W/m² för uppvärmning och varmvattenproduktion		Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)	
☒ Ja ☐ Nej		Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare)	
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller är byggnaden en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL?		Övrig verksamhet - ange vad	
☒ Nej		Summa	
☐ Ja, enligt 3 kap KML		100	
☐ Ja, enligt SBM-förordningen			
☐ Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser			
☐ Ja, är utpekad i annan typ av dokument			
☐ Ja, egen bedömning			

Energianvändning

Mätperiod Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet ÅÅMM)		Beräknad energianvändning Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.	
2401 - 2412		☐	
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? Värdena ska vara korrigerade för normalt bruk. (BFS 2016:12) Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.		Övrig el som ingår i energiprestanda	
Energiprestanda (1) kWh		Fjärrkyla (15) kWh	
Olja, fossil (2) kWh		El för komfortkyla (16) kWh	
Gas, fossil (3) kWh		Fastighetsel ¹ (17) 200 kWh	
Ved (4) 1260 kWh		Energiprestanda (1-17) 4644 kWh	
Flis/pellets/briketter (5) kWh		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)	
Övrigt biobränsle (6) kWh		Hushållsel ³ (18) 3010 kWh	
El (vattenburen) (7) kWh		Verksamhetsel ⁴ (19) kWh	
El (direktverkande) (8) 300 kWh		Finns solvärme?	
El (luftburen) (9) kWh		☐ Ja ☒ Nej	
Markvärmepump (el) (10) kWh		Ange solfångararea m²	
Värmepump-frånluft (el) (11) kWh		Beräknad energiproduktion kWh/år	
Värmepump-luft/luft (el) (12) kWh		Finns solcellssystem?	
Värmepump-luft/vatten (el) (13) kWh		☐ Ja ☒ Nej	
Tappvarmvatten (el) (14) 555 kWh		Ange solcellsarea m²	
Ort (Energi-Index)		Beräknad elproduktion kWh/år	
Hammarstrand		Byggnadens energianvändning ⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))	
		4707 kWh/år	
Byggnadens primärenergianvändning ⁶			
3719 kWh/år			
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)
38 kWh/m² ,år	95 kWh/m² ,år	158 kWh/m² ,år	0 kWh/m² ,år

¹ Den el som ingår i fastighetsenergin.

² Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.

³ Den el som ingår i hushållsenergin.

⁴ Den el som ingår i verksamhetsenergin.

⁵ Enligt definition i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd.

⁶ Underlag för energiprestanda.

Uppgifter om ventilationskontroll

Finns det krav på återkommande ventilationskontroll i byggnaden?		☐ Ja	☒ Nej
Typ av ventilationssystem	☐ FTX	☐ FT	☐ F med återvinning
	☐ F	☒ Självdrag	

Inspektion av uppvärmningssystem

Finns det ett uppvärmningssystem eller kombinerat rumsuppvärmnings- och ventilationssystem med en nominell effekt på rumsuppvärmning på över 70 kW?		☐ Ja	☒ Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Övrigt		

Inspektion av luftkonditioneringssystem

Finns det ett luftkonditioneringssystem eller kombinerat luftkonditionerings- och ventilationssystem med en nominell effekt på över 70 kW?		☐ Ja	☒ Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Övrigt		

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?	☐ Ja	☒ Nej
----------------------	--------------------------	--------------------------------------

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklARATION

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id:)

Styr- och reglerteknik	Installationsteknik	Byggnadsteknik
Värme ☐ Nya radiatorventiler ☐ Injustering av värmesystem ☐ Tids-/behovsstyrning av värmesystem ☐ Rengöring och/eller luftning av värmesystem ☐ Maxbegränsning av innetemperatur ☐ Ny inomhusgivare ☐ Byte/installation av tryckstyrda pumpar ☐ Annan åtgärd Ventilation ☐ Injustering av ventilationssystem ☐ Tidsstyrning av ventilationssystem ☐ Behovsstyrning av ventilationssystem ☐ Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar ☐ Annan åtgärd Belysning, kylning m.m. ☐ Tids-/behovsstyrning av belysning ☐ Tids-/behovsstyrning av kyla ☐ Annan åtgärd	☐ Varmvattenbesparande åtgärder ☐ Energieffektiv belysning ☐ Isolering av rör och ventilationskanaler ☐ Byte/installation av värmepump ☐ Byte/installation av energieffektiva värmekälla ☐ Byte/komplettering av ventilationssystem ☐ Återvinning av ventilationsvärme ☐ Installation av solvärme ☐ Installation av solceller ☐ Annan åtgärd	☐ Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak ☐ Tilläggsisolering väggar ☐ Tilläggsisolering källare/mark ☐ Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar ☐ Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta ☒ Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar ☐ Annan åtgärd
Minskad energianvändning	Kostnad per sparad kWh	
849 kWh/år	0,14 kr/kWh	
Beskrivning av åtgärden		
Tätning av fönster och dörrar. Översyn av tätningslistor i befintliga fönster.		

Åtgärdsförslag (Dekl.id:)

Styr- och reglerteknik	Installationsteknik	Byggnadsteknik
Värme ☐ Nya radiatorventiler ☐ Injustering av värmesystem ☐ Tids-/behovsstyrning av värmesystem ☐ Rengöring och/eller luftning av värmesystem ☐ Maxbegränsning av innetemperatur ☐ Ny inomhusgivare ☐ Byte/installation av tryckstyrda pumpar ☐ Annan åtgärd Ventilation ☐ Injustering av ventilationssystem ☐ Tidsstyrning av ventilationssystem ☐ Behovsstyrning av ventilationssystem ☐ Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar ☐ Annan åtgärd Belysning, kylning m.m. ☐ Tids-/behovsstyrning av belysning ☐ Tids-/behovsstyrning av kyla ☐ Annan åtgärd	☐ Varmvattenbesparande åtgärder ☐ Energieffektiv belysning ☐ Isolering av rör och ventilationskanaler ☐ Byte/installation av värmepump ☐ Byte/installation av energieffektiva värmekälla ☐ Byte/komplettering av ventilationssystem ☐ Återvinning av ventilationsvärme ☐ Installation av solvärme ☒ Installation av solceller ☐ Annan åtgärd	☐ Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak ☐ Tilläggsisolering väggar ☐ Tilläggsisolering källare/mark ☐ Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar ☐ Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta ☐ Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar ☐ Annan åtgärd
Minskad energianvändning 4000 kWh/år	Kostnad per sparad kWh 0,86 kr/kWh	
Beskrivning av åtgärden Installation av 20 m2 solceller med batterilagringsskapacitet och försäljning av överskotts-el till el-nätet. Se åtgärdsrapport för ytterligare information samt kontakta fackman för vidare rådgivning.		

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?

☒ Ja ☐ Nej

Vid nej, vilket undantag åberopas

Småhus med liknande utformning, storlek och energiegenskaper som redan är besiktad

Kommentar

Annat arbete med hänvisning till hälsa och miljö som utförts på byggnaden

Sotning och brandskyddskontroll av eldstad utförs av fackman enligt normalt intervall.

Tilluftsventiler kan installeras i sov/allrum för att förbättra tillförsel av tilluft i bostaden.

Fastigheten har frikraft från elleverantör på 13119 kWh/år som avräknas inköpt el vid beräkningen av energiklass och primärenergital. Inköpt el är cirka 15000 kWh/år.

Uppgift om anställning hos uppdragsgivaren

Är du anställd hos den som är skyldig att se till att det finns en energideklARATION eller ett inspektionsprotokoll?

☐ Ja ☒ Nej

Expert

Förnamn	Efternamn	
Johan	Bodå	
Datum för godkännande	E-postadress	
2025-07-02	energixyz@outlook.com	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
6061	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		
Besiktningsbolaget Norrland		

Byggnaden - Identifikation

Län Jämtland	Kommun Ragunda	Dekl.id 1632336
Fastighetsbeteckning Näset 20:2	Energideklarationen upprättad 2025-07-02	
Adress Näset 255	Postnummer 844 92	Postort Hammarstrand

Endast huvudadressen från energideklarationen visas.

Information om byggnadens energiprestanda och verifiering av energikrav

Vid vissa tillfällen kan det vara viktigt att ha information om byggnadens energiprestanda enligt tidigare gällande regler, exempelvis om energideklarationen används för verifiering i ett bygglovsärende. Byggnadens energiprestanda och energiklass följer kraven i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd (BBR). Hur energiprestanda har beräknats och uttryckts i BBR har ändrats vid några tillfällen. Därför kan information i energideklarationer vara olika över tid. I denna bilaga finns en översikt över byggnadens energiprestanda beräknat enligt olika versioner av BBR.

Det är primärenergitalet och energiklassen i energideklarationens sammanfattning som är den gällande energiprestandan för byggnaden.

Byggnadens energiprestanda

I tabellen finns byggnadens energiprestanda enligt olika versioner av BBR.

Boverkets byggregler	Energiprestanda
Specifik energianvändning enligt BBR 24 ¹ och tidigare	48 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 25 ²	49 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 29 ³	38 kWh/m ² och år

Varför skiljer sig energiprestandan åt?

Du hittar mer information om byggnadens energiprestanda på Boverkets webbplats. Besök webbsida:
www.boverket.se/energi eller skanna QR-koden.



¹ BFS 2016:13

² BFS 2017:5

³ BFS 2020:4

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 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. 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, anlitande 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)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se



This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



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.