



Skogsfastighet till salu

ÅRE HELJESUND 2:11

**norra
skog**



Per Stadling

Reg. Fastighetsmäklare

070-5191508

per.stadling@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

ÅRE HELJESUND 2:11

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

5 000 000 SEK

Försäljningssätt

Genom Anbud 2025-06-12

Beskrivning

Idyllisk skogs- och lantbruksgård, centralt belägen med 6 mil till såväl Östersund som Åre.

Fastigheten har en totalareal om 61,7 hektar, varav 49,2 hektar är produktiv skogsmark med ett virkesförråd på 9 224 m³sk, varav 4 334 m³sk är S2 skog.

Gården har ett välhållt gårdscentrum med 11,6 hektar åkermark i direkt anslutning och skogsskiftet 1 kilometer västerut. Med en mycket god bonitet på 4,5 m³sk/år och stark tillväxt i ung- och gallringsskogarna, är detta en fastighet som erbjuder långsiktig avkastning och ekonomisk potential.

På gården finns två bostadsbyggnader och flertalet ekonomibyggnader, perfekt för den som söker ett lantligt boende med plats för verksamhet eller djurhållning. Här ingår även jakträtt i Hammarnäsets VVO, ett viltvårdsområde på 3600 hektar.



Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

ÅRE HELJESUND 2:11

Område

Arvesund

Adress

Häljesund 298, 83791 Mattmar

Bostadshus "Björkmans"

Huset har renoverats noggrant under åren: plåttak 2010, fasadpanel och fönster 2011, dränering 2012, övervåning och kök 2013 samt entré 2016. Renoveringarna har förbättrat både funktion och estetik, vilket ger ett modernt och väl underhållet intryck. Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk Byggnadsår: 1807 Taxeringsvärde: 1 128 000 SEK Värdeår: 1929

Fastighetsskatt: 10 074 SEK

Boyta: 110 m².

Areauppgifter enligt:

Taxeringsinformationen

Biarea: 70 m²

Antal rum: 8 rok, varav 3 sovrum.

Bottenvåningen rymmer entré, hall, toalett, tvättstuga med dusch, sovrum,

vardagsrum med kamin och ett generöst kök. Välvd jordkällare med ingång inifrån.

Övervåningen har förrådsutrymme, två sovrum, hall, klädkammare, kattvind, inredd till sovrum och ett rymligt badrum med badkar.

Bjälklag: Trä

Fasad: Stående träpanel

Fönster: 3-glasfönster med spröjs

Mark: Morän

Grund: Torpargrund

Utvändiga plåtarbeten: Plåt

Stomme: Trä

Takbeklädnad: Plåt

Utvändiga plåtarbeten: Plåt

Vatten och avlopp

Vatten: Kommunalt vatten

Avlopp: Enskilt avlopp

Uppvärmning

Jordvärmepump

Fabrikat: CTC

Ålder: 15

Skick: Gott

Ventilation

Typ: Mekanisk frånluft

El

Elkablar: Ledningar i huvudsak bytta

Huvudsäkring: 16 A

Jordat eller ojordat: Jordat

Skorsten

Typ: Skorsten av plåt

TV/Internet

Bredband via fiber.

Driftskostnad

Total driftskostnad: 47 100 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Uppvärmning: 20 000 SEK/år

Vatten och avlopp: 8 500 SEK/år

Renhållning: 2 600 SEK/år

Försäkringskostnad: 12 500 SEK/år

Sotning: 500 SEK/år

Samfällighet: 3 000 SEK/år

Årlig elförbrukning: 12 600 kWh/år

Antal personer i hushållet: 2 st.

Energideklaration

Energiprestanda: 37 kWh/m²/år

Energiklass: B

Status: Energideklaration är utförd den 2025-04-01.

Besiktningsman: Elin Eriksson Oktopal AB

Vita Huset

Mangårdsbyggnad i enkelt skick. OBS Uppdatering 2025-05-20. Efter kontakt med Olof Larsson, Bygglovshandläggare, Åre Kommun och Louise Ingelsson, Byggnadsantikvarie, Länsstyrelsen Jämtland har det framkommit att byggnaden inte finns i några register gällande K-märkning.

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk

Byggnadsår: 1832

Taxeringsvärde: 523 000 SEK

Värdeår: 1929

Fastighetsskatt: 3 923 SEK

Boyta: 210 m².

Areauppgifter enligt:

Taxeringsinformationen

Fasad: Stående träpanel

Fönster: Enkelglasfönster

Mark: Morän

Grund: Torpargrund

Utvändiga plåtarbeten: Plåt

Stomme: Trä

Takbeklädnad: Plåt

Utvändiga plåtarbeten: Plåt

Vatten och avlopp

Vatten: Kommunalt vatten ej inkopplat

Avlopp: Enskilt avlopp

Uppvärmning

Direktverkande el

Ventilation

Typ: Självdrag

Kornlada

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Taxeringsvärde: 59 000 SEK

Värdeår: 1929

Väst i byggninga

Bostadsbyggnad, som håller en enklare standard och är sammanbyggd med en maskinhall, carport och traktorgarage. Korntork på övre plan. El delvis komplett. En del av byggnaden har tidigare använts som affärslokal, vilket ger den en historisk karaktär.

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Taxeringsvärde: 41 000 SEK

Värdeår: 1992

Antal bostadsbyggnader: 2 st

Boarea: 320 m²

Biarea: 70 m²

Summa driftskostnader: 47 100 SEK/år

Fastighetsuppgifter

Arealuppgifter

Total landareal 61,7 ha. Landarealen är fördelat på skog 49,2 ha, inägomark 11,6 ha, linjer, väg och ledning 0,3 ha, övrig areal 0,6 ha. Uppgifterna kommer från skogsbruksplanen. 66,48 hektar enligt fastighetsregistret.

Skogsuppgifter

49,2 ha produktiv skogsmark med ett virkesförråd på 9 224 m³sk. Medeltal 187 m³sk/ha. Trädslagsblandning, tall 63% gran 30%, löv 7%. Medelbonitet 4,5 m³sk per ha. 4 334 m³sk är S2 skog.

Skogsbruksplanen är upprättad i mars 2021 och framskriven till februari 2025.

Jakt

Jakträtt i Hammarnäs VVO som omfattar ca 3 600 hektar. Anmälan sker till Hammarnäs Jaktlag. Älgjakt bedrivs på hela området och sker i ett jaktlag om ca 20 medlemmar. Engångsinlösen i slakteri och älgdragare ca 14 000 kr. Tilldelning de senaste åren har varit ca 10 vuxna och fri kalvjakt. Ingår i Hallens ÄSO. Småviltsjakten är enskild. Jakträtten övergår till köparen 2026-07-01.

Forn- och kulturlämning

Det finns fornlämningar i form av fångstgrop på avdelningarna 10, 11, 13,17 och 18 i skogsbruksplanen registrerad i fornminnesregistret på förmedlingsobjektet.

Naturvärden

Det finns inga nyckelbiotoper eller områden med höga naturvärden registrerad hos Skogsstyrelsen på förmedlingsobjektet.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för privatperson ej bosatt inom Åre kommun. Ansökningsavgift för privatperson är 5 200 kr och söks hos Länsstyrelsen Jämtland. Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person.

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser är bristfälligt uppmärkta. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärkning av dessa.

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 vari den befinner sig. Presenterade skogsuppgifter ska endast ses som hjälp vid egen skogsinventering. Skogsinventering sker genom stickprovsvis 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.

Registrering av Personuppgifter

Spekulant/köpare samtycker till att personuppgifter registreras i fastighetsmäklarens kundregister. För hantering av personuppgifter se www.norraskog.se/integritetspolicy

Finansiering

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

Kostnadskalkyl

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 2 979 700 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 1 651 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 4 630 700 SEK
Taxeringsvärdet är: Beräknat
Beskrivning: Fastigheten är avstyckad
(2025) varpå taxeringsvärdet är beräknat
och inte faställt..

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 100 000 kr
Småhusbyggnad lantbruk: 1 651 000 kr
Impediment: 4 000 SEK
Skogsmark: 2 466 700 SEK
Småhusmark lantbruk: 245 000 SEK
Åkermark: 164 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Lån

Fastigheten är obelånad.

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning.

Rättigheter, last

Avtalsservitut: BÅTPLATS MM – SE
BESKRIVNING, Avtalsservitut: LEDNING – SE
BESKRIVNING, Officialservitut: RÄTT ATT EFTER
GRÄNSEN MOT ARVESUND ANLÄGGA OCH
ANVÄNDA VÄG TILL ALLMÄNNA VÄGEN AV
HÖGST 4 M BREDD – VÄG, Avtalsservitut:
FIBEROPTISK KABEL – SE BESKRIVNING,
Ledningsrätt: UTRYMME FÖR 24KV JORD-
OCH LUFTKABEL, TRANSFORMATORSTATION. –
STARKSTRÖM, Ledningsrätt: RÖRLEDNING FÖR
OPTOFIBER – ELEKTRISK KOMMUNIKATION.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut BÅTPLATS MM, Avtalsservitut
FIBEROPTISK KABEL, Avtalsservitut LEDNING.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen e rlägges 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

Anbud oss tillhanda senast 2025-06-12.
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.

Anbud skickas till Norra Skog
Fastighetsförmedling AB Per Stadling, Box 13,
83121 Östersund. Alternativt:
per.stadling@norraskog.se
Anbudet skall vara märkt "Heljesund".

Visning

On 28/5 kl 14:00–15:30 Förhandsanmälan krävs, vänligen kontakta mäklaren., On 4/6 kl 14:00–15:30 Förhandsanmälan krävs, vänligen kontakta mäklaren.

Tillträde

Tillträdet beräknas ske under augusti med beviljat förvärvstillstånd eller annat datum enligt överenskommelse.

Vägbeskrivning

Fastigheten ligger ca 60 kilometer väster om tätorten Östersund och ca 60 kilometer öster om Fjällanläggningen i Åre.

Skola, förskola, badhus, hälsocentral och matvaruaffär finns i Hallen 13 kilometer sydväst om Häljesund.

Skogen kan nås efter Soltjärnsvägen.

Ett tips är att använda lantmäteriets app "Min karta" Sök på fastighetsbeteckningen Åre Heljesund 2:11 för att se kartbild med fastighetsgränserna och egen position.

Nuvarande ägare

Lilian Olsson, Mattmar

Jan Olsson, Mattmar



Bilageförteckning

Broschyren innehåller följande dokument:

- Anbudsblankett
- Köparinformation
- Skogsbruksplan
- Skogskarta
- Översiktskarta
- Vägkarta
- ÅRE HELJESUND 2_11
- Baksida



Anbudsblankett

Anbud Åre Heljesund 2:11

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:

2025-06-12, Märk kuvertet med "Anbud Heljesund"

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)

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 p g a fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s 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. Avvikelse i såväl enskilda bestånd som i totalförord 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 s k 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, d v s 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. Tas ett sådant villkor in är 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, s k 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.

Skogsbruksplan

Fastighet	Heljesund 2:11
Församling	Åre
Kommun	Åre
Län	Jämtlands län

Inventeringstidpunkt	2021-03-01
Planen avser tiden	2021-03-01 - 2031-03-01
Framskriven t.o.m.	2025-02-14

Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	49,2	79,7
Impediment myr	0,0	0
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	11,6	18,8
Linjer: väg/ledning/vatten	0,3	0,5
Övrig areal	0,6	1
Summa landareal	61,7	
Summa vatten	0,0	

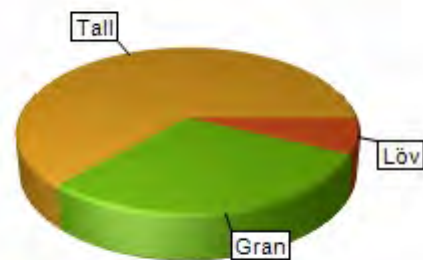
Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	5 837	63
Gran	2 732	30
Löv	617	7
Ädellöv		
Contorta	37	<1

Totalt
m3sk
9 224

Medeltal
m3sk per ha
187

Naturvårdsvolym
m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m3sk per ha	4,5	Tillväxt per år vid framskrivningstidpunkten uppskattad till cirka	m3sk	246
--	-------------	-----	--	------	-----

Avverkningsförslag

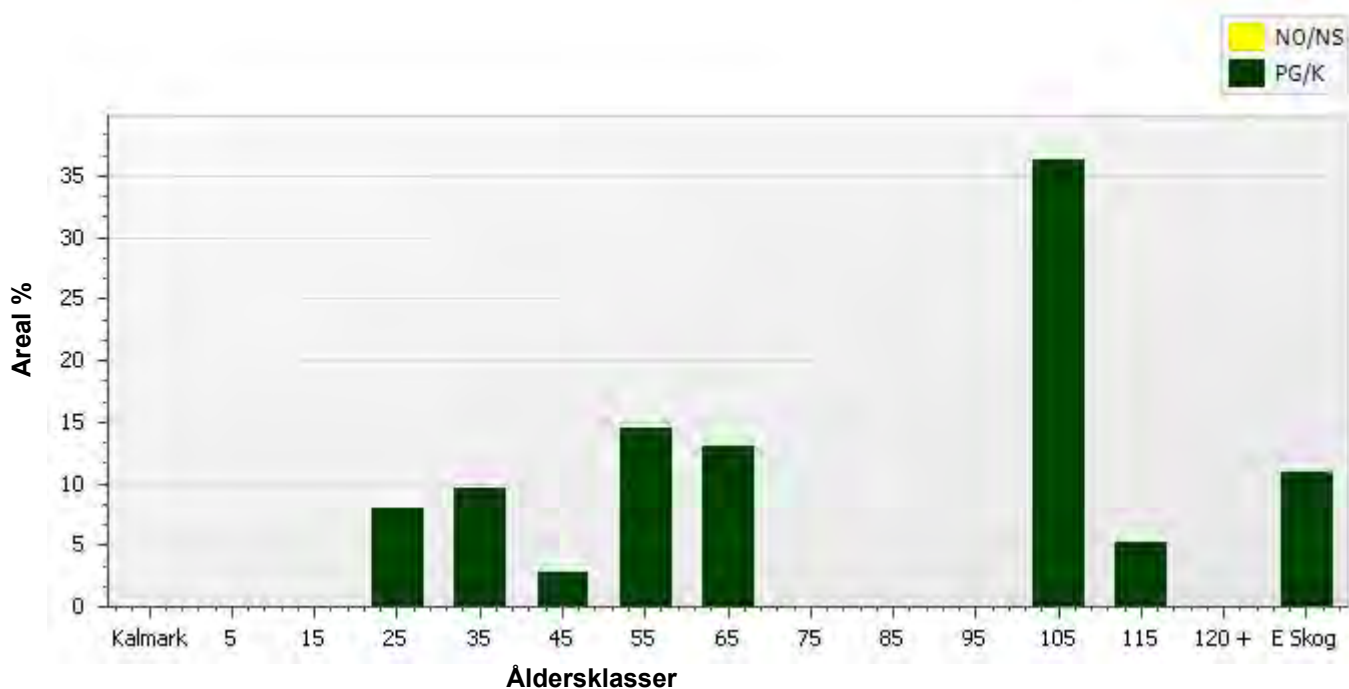
Totalt under perioden	m3sk
	5 487

Varav gallring 1 118 m3sk och förnygringsavverkning 4 369 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	0,0								
10 - 19	0,0								
20 - 29	3,9	8	279	71	39	23	38		
30 - 39	4,7	10	550	116	58	32	10		
40 - 49	1,4	3	210	155	74	14			12
50 - 59	7,1	14	1 435	203	45	52	3		<1
60 - 69	6,4	13	1 264	197	90	10			
70 - 79	0,0								
80 - 89	0,0								
90 - 99	0,0								
100 - 109	17,8	36	4 075	229	74	23	4		
110 - 119	2,5	5	630	249	30	70			
120 +	0,0								
Lågprodskog(E)	5,4	11	780	146	37	28	35		
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	49,2	100	9 223	187	63	30	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	0,0								
R2	1,2	2	82	66	18	24	58		
Gallringsskog G1	22,3	45	3 657	164	64	31	4		1
G2	1,7	3	371	216	33	34	33		
Föryngrings- S1	0,0								
avverknings- S2	18,6	38	4 334	232	71	29	<1		
skog S3	0,0								
Lågproducer- E1	4,2	9	616	147	33	33	34		
ande skog E2	1,2	2	164	141	50	10	40		
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	49,2		9 224	187	63	30	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	49,2	100,0	9 224	100,0	1 130	100,0
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO						
Summa	49,2	100,0	9 224	100,0	1 130	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

Avverkning och tillväxt

Avverkning

Under gallring och föryngringsavverkning ingår alla lövträdsarter i begreppet löv. I redovisad avverkningsvolym ingår tillväxt från det år planen är framskriven till och t.o.m. medelåret för föreslagen åtgärdsdtpunkt.

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29	3,4	62	34	96				
30 - 39	2,8	124	14	138				
40 - 49	1,2	75		75				
50 - 59	3,3	422	31	453				
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109	1,7	88	44	132	16,1	3 761	24	3 785
110 - 119					2,5	584		584
120 +								
Lågprodskog(E)	4,2	148	76	224				
Övriga skikt								
Summa	16,6	919	199	1 118	18,6	4 345	24	4 369

Total avverkning

5 487

Högre alt: 5 487 m3sk varav gallring 1 118 m3sk och föryngringsavverkning 4 369 m3sk
Lägre alt: 5 487 m3sk varav gallring 1 118 m3sk och föryngringsavverkning 4 369 m3sk

Tillväxt

I sammanställningen redovisas tillväxt under kvarvarande planperioden samt areal och virkesförråd vid planperiodens slut. Obs: Såväl tillväxt som areal och virkesförråd vid planperiodens slut förutsätter att föreslagna åtgärder utförs.

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd vid planperiodens slut		
	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	m3sk	m3sk/ha
Kalmark						
- 9 år				18,6	32	2
10 - 19						
20 - 29	15	15	29	0,5	79	157
30 - 39	74	42	117	3,4	249	73
40 - 49	177	26	203	4,7	615	130
50 - 59	55		55	1,4	190	140
60 - 69	492	4	497	13,5	2 743	203
70 - 79						
80 - 89						
90 - 99						
100 - 109						
110 - 119	139	7	146	1,7	257	149
120 +	7		7			
Lågprodskog(E)	50	27	76	5,4	632	118
Övriga skikt				[4,5]	70	16
Summa	1 010	120	1 130	49,2	4 867	99

Skogsvårdsåtgärder

Blanketten innehåller ett sammandrag av avdelningsvis föreslagna åtgärder.

Sammanställningen förutsätter att samtliga åtgärder enligt grundförslaget utförs.

Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Angelägenhetsgrad				Summa
	Snarast ha	2 - 5 år ha	6 - 10 år ha	11 - år ha	
(F)Markberedning		18,6			18,6
Plantering		2,0			2,0
(F)Plantering		16,7			16,7
Röjning	1,2				1,2
(Fb)Underväxtröjning före gallring	7,2	2,8			10,0
Summa ha	8,5	40,1			48,5

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Utföres snarast (2025-2026)

Skifte - Avd	Skikt	Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Utförs Fr o m	T o m	Areal	Ålder	SI	Volym m3sk/ha	Uttag m3sk inkl. tillv.	Anteckning
2 - 1		Föryngringsavverkning	2025	2026	2,1	104	T22	212	456	
2 - 5		Föryngringsavverkning	2025	2026	2,0	104	G24	251	482	
2 - 6		Föryngringsavverkning	2025	2026	2,5	114	G24	249	584	
2 - 7		Föryngringsavverkning	2025	2026	3,5	104	T24	265	955	
2 - 8		Gallring	2025	2026	1,7	104	G16	216	132	
2 - 8		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2025	2026	1,7	104	G16	216		
2 - 9		Gallring	2025	2026	1,5	29	T24	98	60	
2 - 9		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2025	2026	1,5	29	T24	98		
2 - 10		Föryngringsavverkning	2025	2026	8,6	104	T20	215	1 891	
2 - 12		Röjning	2025	2026	0,5	22	G24	99		
2 - 13		Gallring	2025	2026	1,2	54	G26	321	144	
2 - 14		Gallring	2025	2026	2,1	54	G22	137	309	
2 - 14		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2025	2026	2,1	54	G22	137		
2 - 18		Blädning	2025	2026	4,2	79	G18	147	224	
2 - 19		Röjning	2025	2026	0,7	34	T14	44		
2 - 21		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2025	2026	1,9	27	T26	42		

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 2-5år (2027-2030)

Skifte - Avd	Skikt	Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Utförs Fr o m	T o m	Areal	Ålder	SI	Volym m3sk/ha	Uttag m3sk inkl. tillv.	Anteckning
2 - 1		(F)Markberedning	2027	2030	2,1	104	T22	212		
2 - 1		(F)Plantering	2027	2030	2,1	104	T22	212		
2 - 5		(F)Markberedning	2027	2030	2,0	104	G24	251		
2 - 5		Plantering	2027	2030	2,0	104	G24	251		
2 - 6		(F)Markberedning	2027	2030	2,5	114	G24	249		
2 - 6		(F)Plantering	2027	2030	2,5	114	G24	249		
2 - 7		(F)Markberedning	2027	2030	3,5	104	T24	265		
2 - 7		(F)Plantering	2027	2030	3,5	104	T24	265		
2 - 10		(F)Markberedning	2027	2030	8,6	104	T20	215		
2 - 10		(F)Plantering	2027	2030	8,6	104	T20	215		
2 - 11		Gallring	2027	2030	1,2	49	T22	152	75	
2 - 16		Gallring	2027	2030	2,8	39	G24	108	138	
2 - 16		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2027	2030	2,8	39	G24	108		
2 - 21		Gallring	2027	2030	1,9	27	T26	42	36	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2, 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	
1	2,1	104	S2	T22	212	445	PG	85 10 5 0 0	34	Talltimmerställning	Föryngringsavverkning	25-26	100	456	3
	(-0)										Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
2	3	59	G1	T24	213	645	PG	90 10 0 0 0	24	Gallrat 19	Ingen åtgärd				7
3	0,8	54	G1	T24	151	114	PG	55 25 10 0 10	19	Gallrat 2019	Ingen åtgärd				5,8
	(-0)														
4	1,2	104	E2	T14	141	164	PG	50 10 40 0 0	20	Dålig tall/björkskog	Ingen åtgärd				1,5
										Fuktigt låg bon.					
5	2	104	S2	G24	251	491	PG	20 80 0 0 0	24	Olikåldrigt	Föryngringsavverkning	25-26	95	482	4,2
	(-0)									Varierande trädslag	Plantering	27-30			
											Markberedning (Följd)	27-30			
6	2,5	114	S2	G24	249	630	PG	30 70 0 0 0	26	Varierande bestånd.	Föryngringsavverkning	25-26	90	584	3,6
										Fint gallrat	Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
7	3,5	104	S2	T24	265	930	PG	100 0 0 0 0	26	Timmerställning	Föryngringsavverkning	25-26	100	955	3,9
	(-0)										Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2, 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	
8	1,7	104	G2	G16	216	371	PG	33 34 33 0 0	19	Oskött blandskog Fuktigt	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	25-26			1,9
											Gallring	25-26	35	132	
9	1,5	29	G1	T24	98	149	PG	45 25 30 0 0	13	Ojämnt	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	25-26			8,2
											Gallring	25-26	35	60	
10	8,6	104	S2	T20	215	1 839	PG	80 20 0 0 0	29	Talltimmerställning	Föryngringsavverkning	25-26	100	1 891	3,3
	(-0,1)									Varierande bonintet	Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
11	1,2	49	G1	T22	152	178	PG	85 15 0 0 0	19	Gallrat 2019	Gallring	27-30	35	75	6,5
12	0,5	22	R2	G24	99	50	PG	10 40 50 0 0	10		Röjning	25-26	30		9,5
13	1,2	54	G1	G26	321	390	PG	0 100 0 0 0	20	Eftersatt gallring	Gallring	25-26	35	144	9,4
14	2,1	54	G1	G22	137	286	PG	0 90 10 0 0	18	Delvis röjd	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	25-26			5,9
										Sumpiga partier	Gallring	25-26	100	309	
15	6,5	61	G1	T24	197	1 264	PG	90 10 0 0 0	25	Gallrat 2019	Ingen åtgärd				6,8
	(-0,1)														

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2, 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	
16	2,8	39	G1	G24	108	299	PG	45 45 10 0 0	14	Ojämnt	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	27-30			7
											Gallring	27-30	35	138	
17	0,2	44	G1	C24	171	32	PG	10 10 0 0 80	19	Contortatall	Ingen åtgärd				9,5
18	4,2	79	E1	G18	147	616	PG	33 33 34 0 0	19	Ojämn restskog	Blädning	25-26	35	224	3,2
										Finare delar kan plockhug					
19	0,7	34	R2	T14	44	32	PG	30 0 70 0 0	9	Sumpigt	Röjning	25-26	30		4,9
										Låg bon.					
										Ojämn föryngring					
20	1,2	39	G1	T24	178	219	PG	80 20 0 0 0	18	Gallrat 2019	Ingen åtgärd				9,2
	(-0)														
21	1,9	27	G1	T26	42	80	PG	45 10 45 0 0	15	Röjt 2008 och 2016	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	25-26			4,2
	(-0)										Gallring	27-30	30	36	

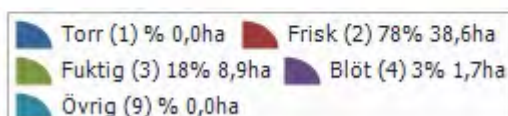
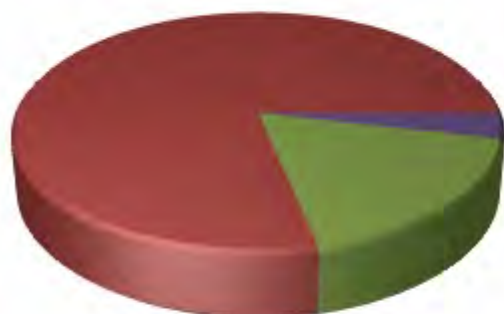
Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3, Skifte 3

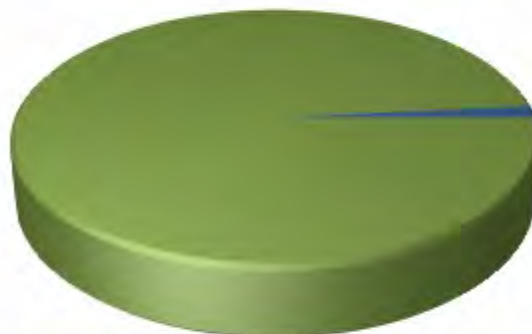
Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål- klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	0,6									Tomtmark					
2	11,6									Åkermark					

Sammanställning lövdominerade bestånd

Fördelning fuktklass på produktiv skogsmark



Trädslagsfördelning på frisk/fuktig skogsmark



Fastigheten utgörs till 49,2 ha av produktiv skogsmark. Av denna är 47,5 ha (96,5 %) frisk och fuktig skogsmark.

Befintligt lövdominerade bestånd

Bestånd med lövandel > 50% och fuktklass = frisk eller fuktig

Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
2 - 19	34	30 0 70 0 0	0,7	1,5%	PG
Summa			0,7	1,5%	
Summa(NO + NS)			0,0	0,0%	
Summa(PG + K)			0,7	1,5%	

Framtida lövdominerade bestånd

Bestånd med beskrivningskod = "Framtida lövdominans" och fuktklass = frisk eller fuktig

Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
Summa			0,0	0,0%	
Summa(NO + NS)			0,0	0,0%	
Summa(PG + K)			0,0	0,0%	

Skogsbruksplan

Plannamn: Heljesund 2:8

Församling: Åre

Kommun: Åre

Län: Jämtlands län

Upprättad år: 2021

Utskriftsdatum: 2025-02-18



N 7024385

E 440586



0 3 6 9 km

Skala 1:100 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

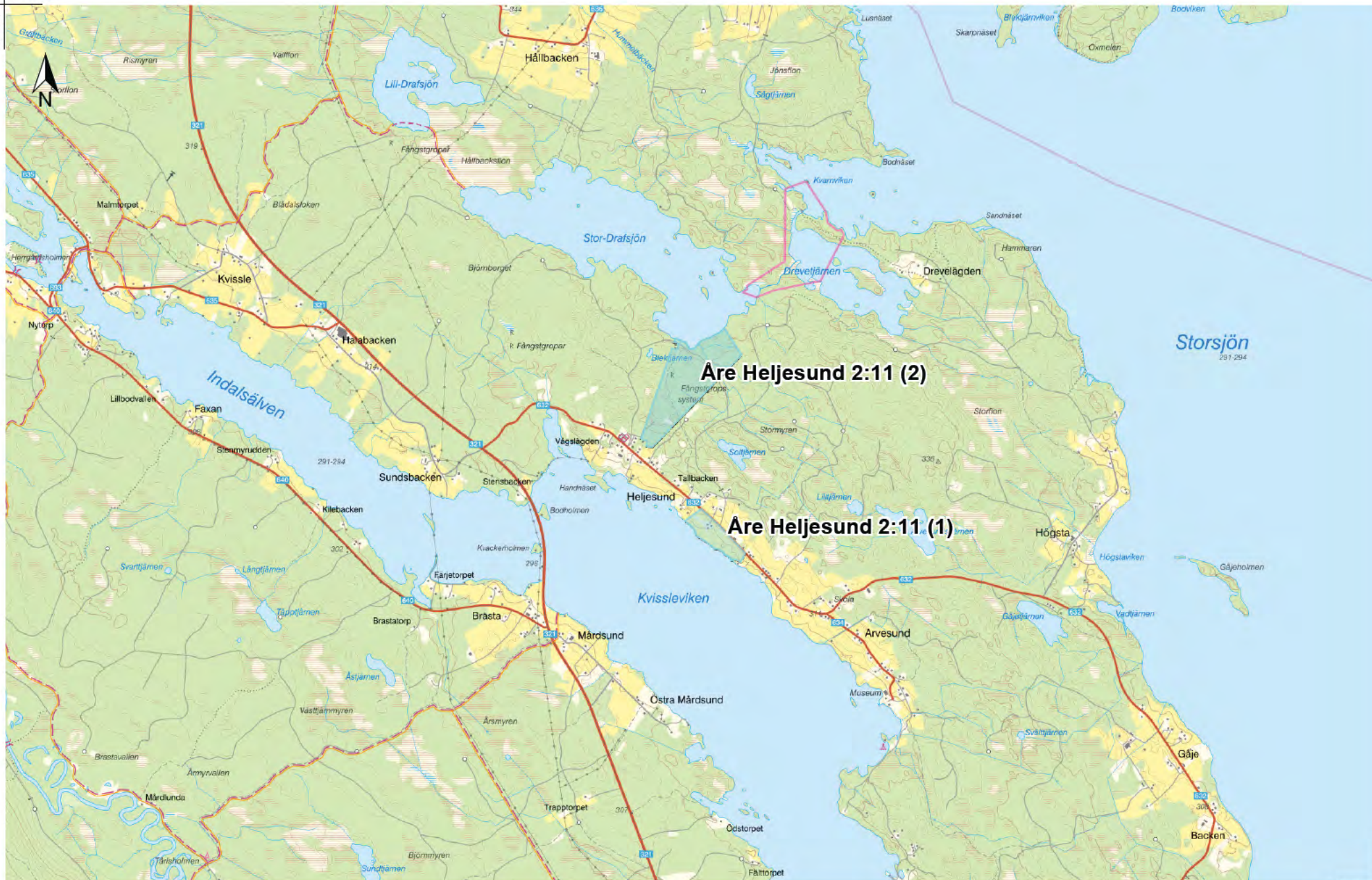
LANTMÄTERIET

N 7006685

E 468186

E 444334

N 7019193



0 1 2 3 km
Skala 1:50 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET

N 7010343

E 458134

Utdragsdatum	2025 02 20			
Fastighet	ÅRE HELJESUND 2:11			
	Godkänd FR: 2025 02 17			
	Godkänd IR: 2025 02 17			
	Beräknat aktualitetsdatum IR: 2025 02 19			
	Förvärvstillstånd kan i vissa fall krävas från länsstyrelsen vid förvärv av lantbruksegendom, enligt glesbygdsområde.			
Distrikt	Hallen			
Ursprung	ÅRE HELJESUND 2:8			
Adress	Häljesund 294 83791 Mattmar		Kommundel: Hallen	
	Häljesund 298 83791 Mattmar		Kommundel: Hallen	
	Häljesund 296 83791 Mattmar		Kommundel: Hallen	
Areal	Land: 664 810 kvm		Vatten: kvm	Totalt: 664 810 kvm
	Anm: EJ AREALREDOVISAT VATTENOMRÅDE (AKT 23-HAA-742)			
Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Areal
	1	7013863.1	451452.9	
	2	7015408.5	451182.6	
Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Aktbeteckning
	Avstyckning		2025 02 14	2321 2024/91
Rättigheter grunduppgifter	Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
	Last	Avtalsservitut	Se beskrivning	23 IM1 71/3359.1
		Beskr: Båtplats mm		
	Last	Avtalsservitut	Se beskrivning	23 IM1 72/2295.1
		Beskr: Ledning		
	Last	Officialservitut	Väg	23 HAA 326.1
		Beskr: Rätt att efter gränsen mot arvesund anlägga och använda väg till allmänna vägen av högst 4 m bredd		
	Last	Avtalsservitut	Se beskrivning	2321IM 11/1132.1
		Beskr: Fiberoptisk kabel		
	Last	Ledningsrätt	Starkström	2321 07/36.1
	Beskr: Utrymme för 24kv jord och luftkabel, transformatorstation.			
Last	Ledningsrätt	Elektrisk kommunikation	2321 2017/6.1	
	Beskr: Rörledning för optofiber			
	Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			

Planer och bestämmelser	Planer	Datum	Aktbeteckning
	Fornlämning		L1947:1221

Lagfarter	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning
	Folkbokfört namn: Olsson Lilian Olsson Lilian Margareta Häljesund 298 83791 Mattmar Andel: 1/2	2008 01 30	08/1677
	Gåva 2008 01 01, Andel: 1/2	2008 01 30	08/1677
	Folkbokfört namn: Olsson Jan Olsson Jan Erik Häljesund 298 83791 Mattmar Andel: 1/2	2008 01 30	08/1676
	Gåva 2008 01 01, Andel: 1/2	2008 01 30	08/1676

Inteckningar Inga inteckningar hittades hos lantmäteriet

Inskrivning	Nr	Inskr.dag	Aktnummer	Typ
	1	1971 08 18	71/3359	Avtalsservitut
			BÅTPLATS MM	
	2	1972 06 14	72/2295	Avtalsservitut
			LEDNING	
	3	2011 01 24	11/1132	Avtalsservitut
			FIBEROPTISK KABEL	

Byggnad	Husnummer:	1	Nybyggnadsår:	
	Ofri grund:	Nej	Finns byggnadsservitut:	Nej
	Husnummer:	3	Nybyggnadsår:	1920
	Ofri grund:	Nej	Finns byggnadsservitut:	Nej

Anmärkningar Jordregistersocken m.fl. Socken: Hallen

Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

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

Per Stadling
070-519 15 08

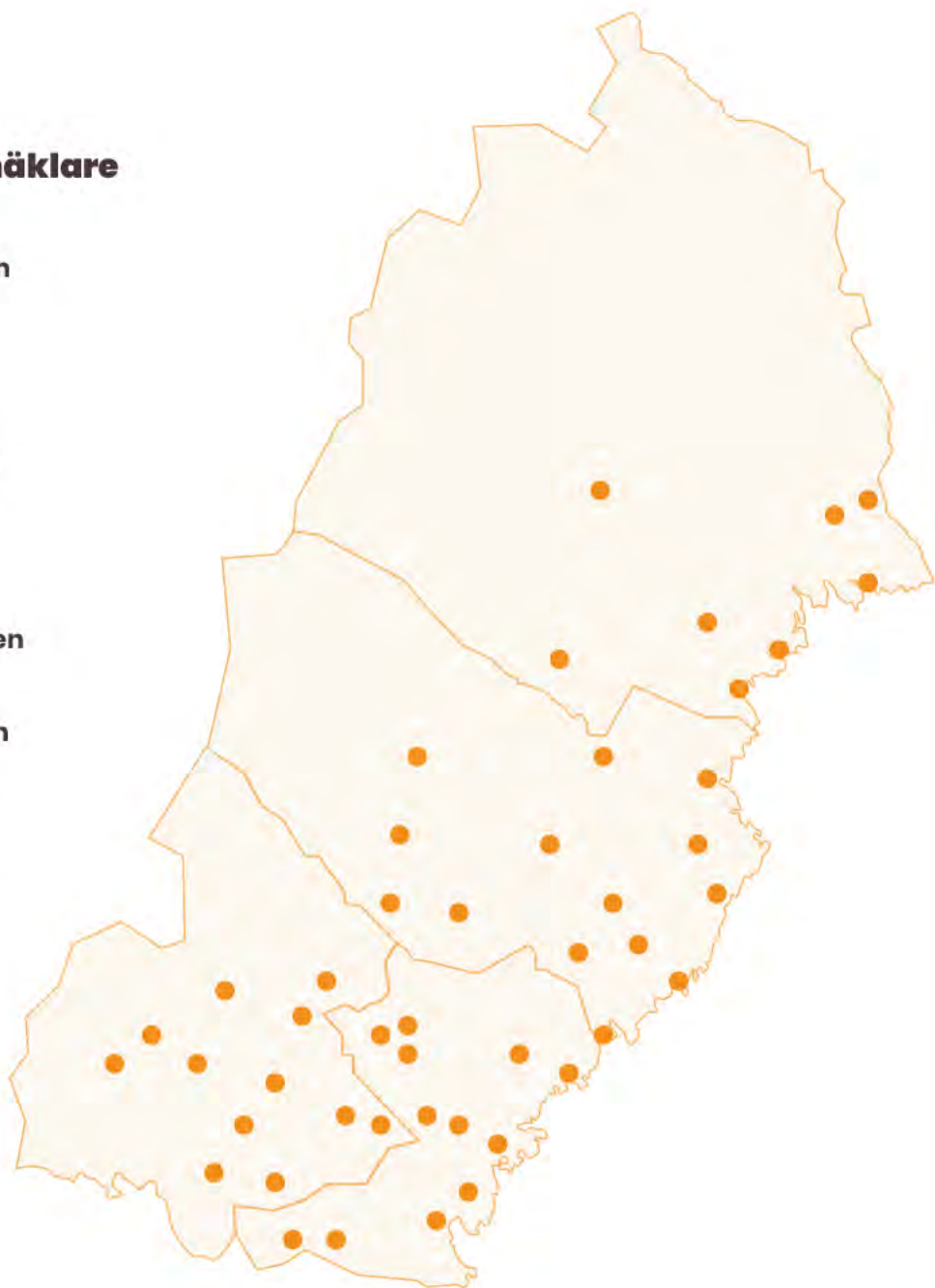
Emil Lundström
072-080 80 02

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**