

Skogsgård till salu

BERG HALLEN 2:12

norra skog





Jonas Kullström

Fastighetsmäklare
0702543314
jonas.kullstrom@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning
BERG HALLEN 2:12

Fastighetstyp
Lantbruk

Prisidé
3 200 000 SEK

Beskrivning

I Storhallen, med närhet till Åsarna och den jämtländska fjällvärlden, erbjuds nu en attraktiv skogsgård om totalt cirka 80 hektar där produktiv skogsmark kombineras med ett fint gårdscentrum i högt och tilltalande läge.
Fastigheten omfattar cirka 62 hektar produktiv skogsmark på växande marker med ett uppskattat virkesförråd om cirka 6 800 m³sk.

Vemdalsfjällen, Klövsjö- och Storhognaområdet finns inom bekvämt avstånd och i Åsarna finns bland annat livsmedelsbutik, skola och annan lokal service.
Bud kan lämnas på fastigheten i sin helhet alternativt separat på gårdsdelen respektive skogsdelen. För mer information, kontakta ansvarig mäklare.
Välkommen på visning!















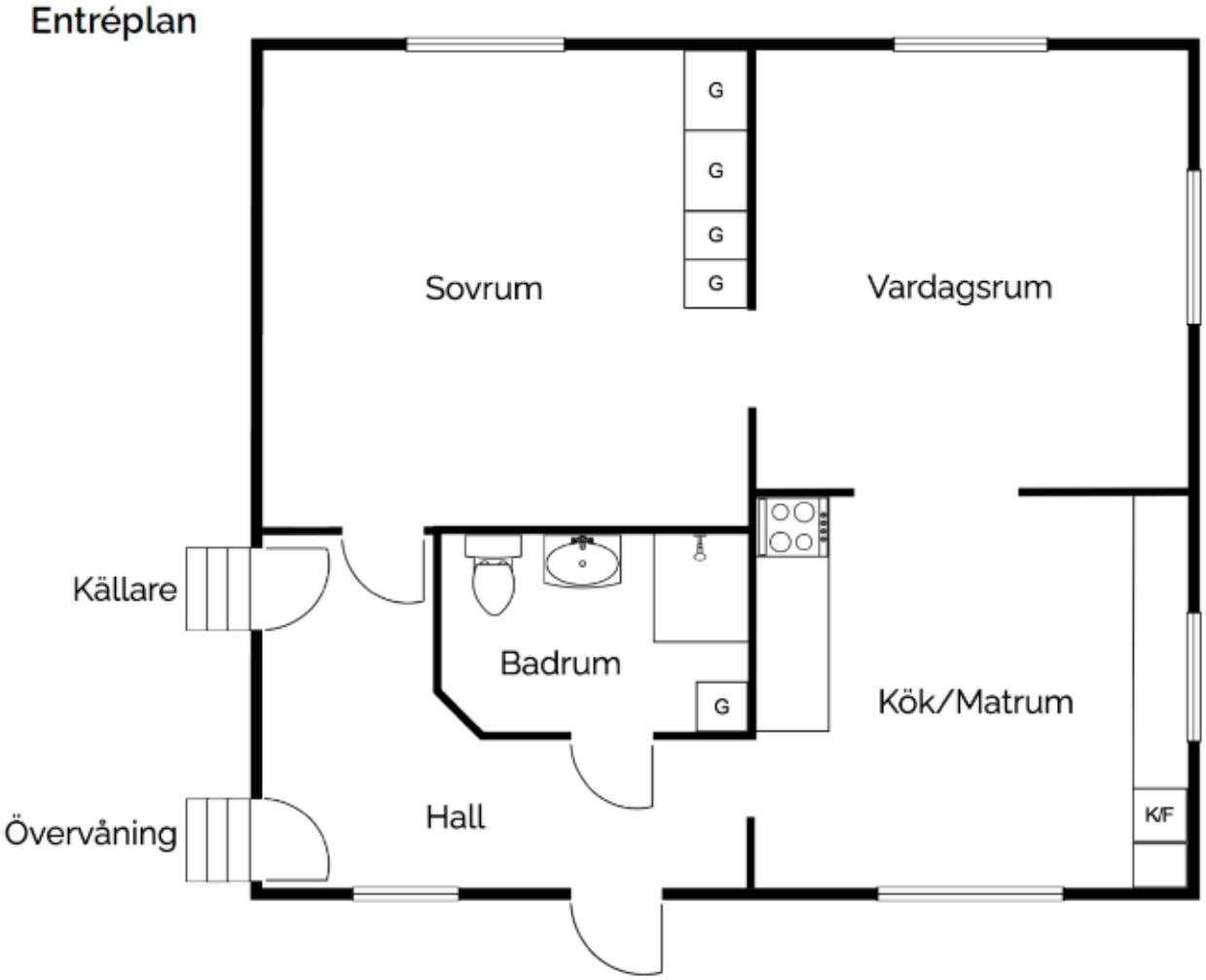




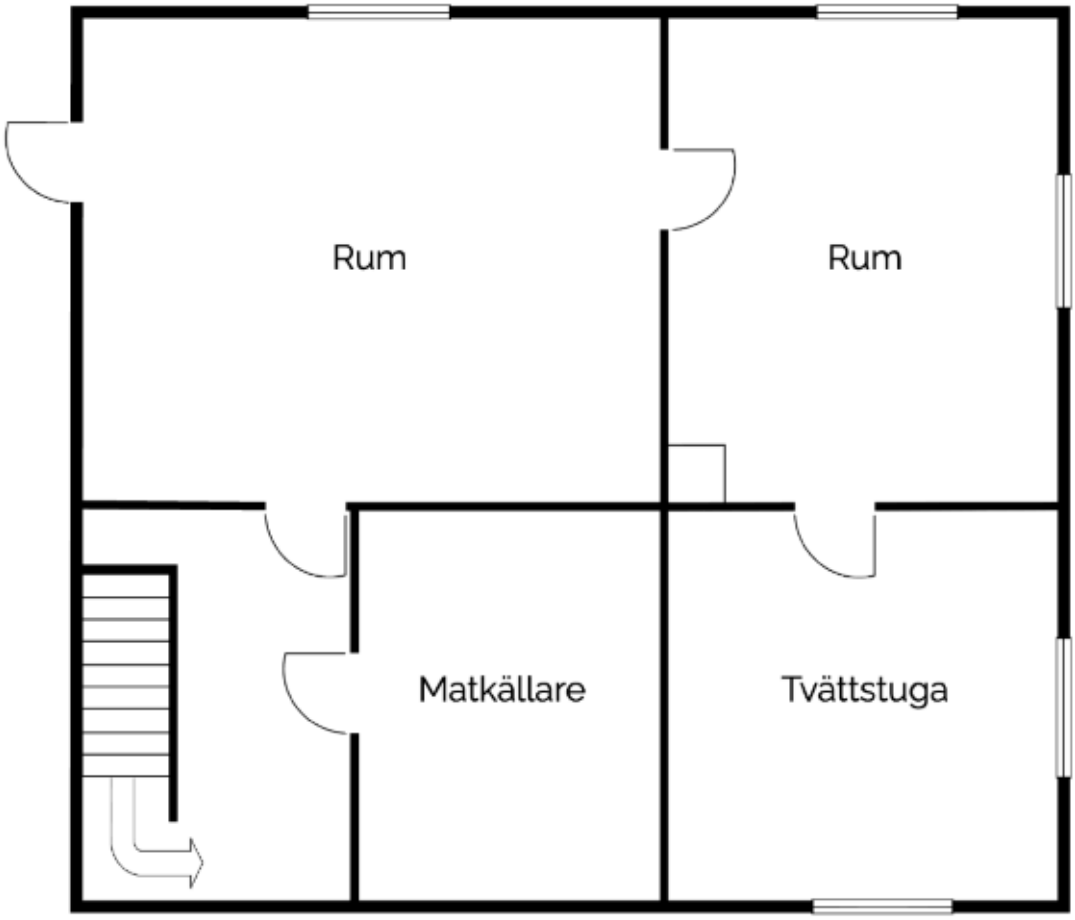




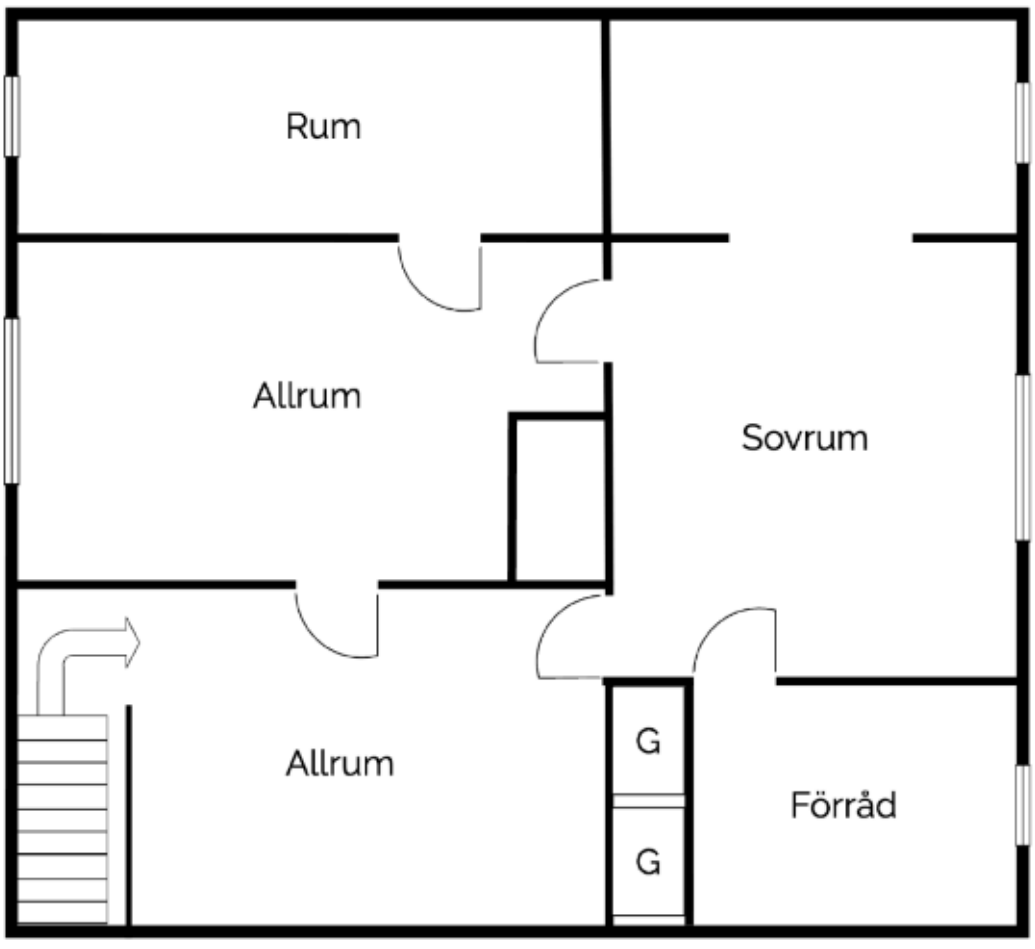
Entréplan


G
G
G
G
Sovrum
Vardagsrum
Källare
Badrum
G
Kök/Matrum
Övervåning
Hall
K/F

Källare



Övervåning











Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning
BERG HALLEN 2:12

Adress
Norrgården 656, 84552 Åsarna

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter
På fastigheten finns en skogsbruksplan upprättad av Norra Skog i juni 2026. Fastigheten har en total areal om 82 ha varav 62,8 ha produktiv skogsmark. Enligt skogsbruksplan har fastigheten ett virkesförråd om 6 792 m³sk, fördelat på 69 % tall, 20 % gran samt 11 % löv och med en medelbonitet om 4 m³sk/ha/år.
Totalt avverkningsförslag om ca 3 112 m³sk inom planperioden.

Skogsvård
På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmark och skog under 20 år. På brukningsenheter över 100 ha produktiv skogsmark får föryngringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmark och skog yngre än 20 år (den sk 50 % regeln). Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

Skogsvårdslagen
Enligt skogsbruksplanen finns inga lagstadgade skogsvårdsåtgärder på fastigheten, dock kan det finnas skogsvårdsåtgärder som behövs för beståndens fortsatta utveckling. Det åligger köparen att överta ansvaret för samtliga skogsvårdsåtgärder som finns på fastigheten per kontraktsdagen.

Fastighetsgränser
Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmarkerade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmarkering av dessa.

Bostadshuset
Bostadshus 1 & 1/2 plan med trästomme, klädd med stående träfiberskivor, plåttak, 2-glasfönster samt källargrund. Uppvärmning via luftvärmepump, direktverkande el samt via kamin. Vatten via förening samt eget avlopp via 2-kammarbrunn. Skorstenen har blivit sotad och besiktigad 2024. Fiber finns draget genom byn, men ej till fastigheten.

Entrévåning:
Hall - badrum - kök - vardagsrum - sovrum.

Övre våning:
Allrum - 2 sovrum - förråd - övriga rum och balkong.

Källarvåning:
Matkällare - Förrådsrum med grovingång - övrigt rum - tvättstuga.

Driftskostnader totalt ca per år.
Försäkring 8 500 kr (villa och gård), slamtömning 1 700 kr, vatten 1 200 kr och elkostnad 24 000 kr med en elförbrukning om ca 11 700 kWh.

Driftskostnaderna grundar sig på nuvarande ägares förutsättningar och brukande. De uppvisade driftskostnaderna skall således ej ses som någon utfästelse för framtida driftskostnader utan endast som mycket ungefärliga och ej någon garanti. Nuvarande säljare har använt huset som heltidsboende.

Ladugården
Timrad ladugård med stengrund och plåttak. Rejäl gällbro upp till loge, förrådsutrymmen samt äldre boxar för tidigare hästbruk. Byggnaden har också en snickarbod.

Garaget
Fint och praktiskt garage uppförd i trä med gjuten platta, plåttak samt med större port. Garaget är isolerad och uppvärmd.

Vedboden
Vedbod uppförd i trä med tillhörande förrådsutrymme, stående på stengrund samt med takpannor.

Skogskojan
Skogskoja utan el och vatten, uppförd i trä och timmer samt med plåttak. Byggnaden är varmbonad med öppen spis samt indragen gasolanläggning.

Övriga byggnader
Pumphus med samfällt vatten på ofri grund. I dagsläget delar ca 20 hushåll på vattnet i vattenföreningen.
Timmerlada på andra sidan vägen.
3 övriga lador på skogsmark och inägomarken.

Jakt
Fastigheten omfattas av Bergs västra Älgskötselområde som i sin tur ingår i Storhallens byjaktlag som förfogar över ca 5 300 ha. En köpare har möjlighet att, efter tillträde, ansöka om medlemskap i jaktlaget. För mer information, kontakta ansvarig mäklare.

Fiske
Det är inte utrett huruvida fastigheten har fiskerätt. Fastigheten omfattas av Åsarna fvof där man kan lösa fiskekort.

Naturvärden
Inga höga naturvärden eller nyckelbiotoper finns registrerade på fastigheten. Källa: Timmerweb.nu.

Forn- och kulturlämning
Inga forn-eller kulturlämningar finns registrerade på fastigheten.

Väg
Fastigheten har andel i BERG BERGSBYN GA:2 som förvaltas av Sunnerstbodarnas vägsamfällighet.

Arealuppgifter
Eventuella avvikelser kan förekomma mellan officiell och uppgiven areal enligt skogsbruksplanen.

Visning
Visning sker på utsatt visningstid.
Ingen organiserad visning av fastighetens marker kommer att ske via fastighetsmäklaren. En köpare får själv låta besikta och undersöka fastigheten. Vederbörlig hänsyn skall därför tas till friluftsliv, ev. jakt samt intilliggande fastighetsägare.

Förvärvstillstånd
Förvärvstillstånd krävs för privatperson ej bosatt i glesbygd inom Bergs kommun. 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.

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

Notera även att banker i regel har separat hantering avseende finansiering av lantbruksfastigheter vilket kan innebära längre ledtider vid ansökan om lånelöften.

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

Energideklaration
Säljaren kommer ej upprätta en energideklaration.

Friskrivningsklausul
Köparen av fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en klausul där säljaren friskriver sig från ansvar för fel eller brister i fastigheten.

Lösören
Visst lösöre kommer att lämnas i bostadshus, och övriga byggnader. Detta övertas av köparen i samband med tillträdet.

Inteckningar
Det finns två upprättade skriftliga pantbrev på fastigheten till ett totalt belopp om 13 500 kr. Dessa är förkomna och ansökan om slutlig dödning är påbörjad.

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

Åkermark
Åkermarken är muntligen utarrenderad och övergår till köparen på tillträdesdagen.

Areal

Arealer enligt Taxerad areal.

Areatyp: Skogsmark
Yta: 62,8 ha

Areatyp: Skogsimpediment
Yta: 14,8 ha

Areatyp: Åkermark
Yta: 3,7 ha

Areatyp: Övrigmark
Yta: 0,6 ha

Areatyp: Småhusmark
Yta: 0,1 ha
Total areal: 82 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 632 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 620 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 2 252 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2026
I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 14 000 kr
Småhusbyggnad: 606 000 kr
Skogsimpediment: 32 000 SEK
Skogsmark: 1 472 000 SEK
Småhusmark: 90 000 SEK

Typkod
120 Lantbruksenhet, bebyggd

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning
BERG BERGSBYN GA:2.

Rättigheter, last
Avtalsservitut: VATTENKRAFT MM - SE BESKRIVNING, Officialservitut: RÄTT ATT ANVÄNDA VÄGEN A FÖR UTFART. - VÄG.

Övrig Belastning/förmån
Avtalsservitut VATTENKRAFT MM, Avtalsnyttjanderätt VATTENFÖRSÖRJNING.

Driftskostnad
Fastighetsskatt/avgift: 5 220 SEK/år

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

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erläggs kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall i samband med avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av fastigheterna och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

Försäljningssätt

Anbud oss tillhanda senast 2026-10-29.
Fastigheten säljs genom skriftligt anbudsförfarande till en prisidé om 3 200 000 kr. Avsikten är att intresserade ska få en bestämd tid att undersöka fastigheten.
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 en ytterligare öppen budgivning.
Fastighetsmäklaren kan komma att begära kreditupplysning på anbudsgivare.

Observera att utländska budgivare skall ha ett bankkonto vid en svensk bank i Sverige samt svenskt personnummer/samordningsnummer vid ett fastighetsköp.
Skriftligt anbud ska lämnas till e-post jonas.kullstrom@norraskog.se
Alternativt:
Norra Skog Jonas Kullström, Akademigatan 4B, 83140 Östersund.
Anbudet skall vara märkt ”Hallen".

Visning

To 15/10 kl 16:00-17:00 Obligatorisk anmälan.

Sammanställning över fastigheten

Arealer

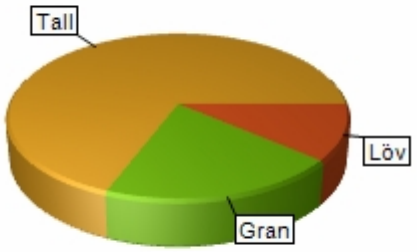
	hektar	%
Produktiv skogsmark	62,8	76,6
Impediment myr	14,8	18
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	3,7	4,5
Linjer: väg/ledning/vatten	0,4	0,5
Övrig areal	0,3	0,4
Summa landareal	**82,0**	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd

Totalt

m3sk
6 792

	m3sk	%
Tall	4 683	69
Gran	1 389	20
Löv	721	11
Ädellöv		
Contorta		



Medeltal

m3sk per ha
108

Naturvårdsvolym

m3sk

Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	**m3sk per ha** 4	**Tillväxt per år vid framskrivnings-tidpunkten uppskattad till cirka**	**m3sk** 172

Avverkningsförslag

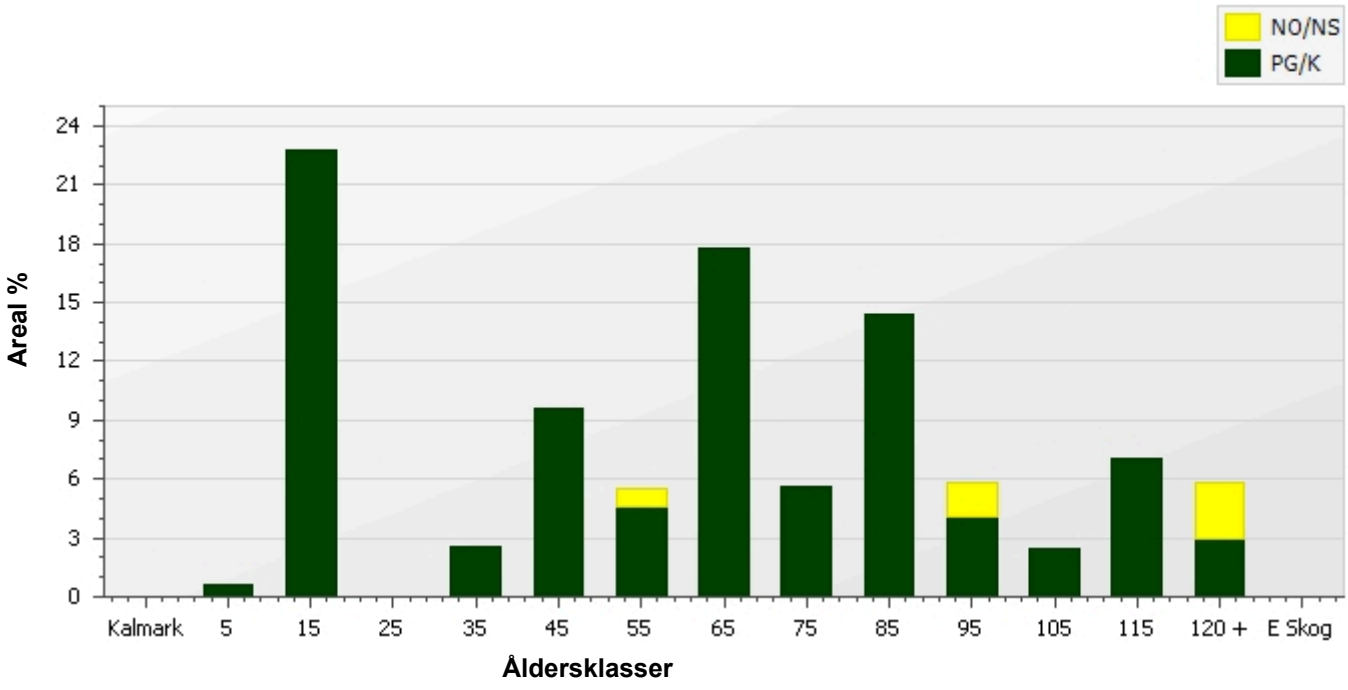
Totalt under perioden	**m3sk** 3 115

Varav gallring 285 **m3sk** **och föryngringsavverkning** 2 830 **m3sk**

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	0,4	<1	2	5	40	10	50		
10 - 19	14,3	23	83	6	66	19	15		
20 - 29	0,0								
30 - 39	1,6	3	79	50	85	15			
40 - 49	6,0	10	516	85	41	13	46		
50 - 59	3,5	6	409	118	63	16	21		
60 - 69	11,1	18	1 487	134	75	20	5		
70 - 79	3,5	6	534	153	87	10	3		
80 - 89	9,1	14	1 299	143	64	25	10		
90 - 99	3,7	6	605	165	60	29	11		
100 - 109	1,5	2	439	284	85	10	5		
110 - 119	4,4	7	661	149	74	24	2		
120 +	3,7	6	677	184	67	24	8		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	62,8	100	6 791	108	69	20	11		

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass		Areal		Virkesförråd						
		ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	K1	0,0								
	K2	0,2	<1	1	5	70	30			
Röjningsskog	R1	1,4	2	7	5	62	25	13		
	R2	13,0	21	77	6	65	18	16		
Gallringsskog	G1	21,0	34	2 610	124	79	16	5		
	G2	1,6	3	163	102	27	2	70		
Föryngrings-	S1	7,5	12	834	111	24	43	33		
avverknings-	S2	15,1	24	2 645	175	81	16	3		
skog	S3	2,9	5	455	157	42	34	25		
Lågproducer-	E1	0,0								
ande skog	E2	0,0								
	E3	0,0								
Överst / Frötr	ÖF	[0,0]								
Övriga skikt		[0,0]								
Summa/Medel		62,8		6 792	108	69	20	11		

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

Gallringskog 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 föryngrings-avverkning 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 föryngrings-avverkning 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	59,3	94,4	6 277	92,4	1 519	97,4
K - produktion						
K - naturvård						
NS	1,7	2,7	160	2,4	14	0,9
NO	1,8	2,9	355	5,2	26	1,7
Summa	62,8	100,0	6 792	100,0	1 559	100,0

Impediment

Myr	14,8	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

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Äg o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk ha	Virkesförråd m3sk avd	Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng GYL	Terräng Trp	Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ang	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m3sk	Löp tillv m3sk per ha
1	0,4	1	160	S3	G12	145	58	NO,b	25 75 0 0 0	21	16	0	20			2 30	Fäbovalls gran mellan myr och fäbod	Ingen åtgärd				1,7
																	Äldre tall					
																	Naturvård					
2	1,2	1	150	S2	T18	190	220	PG	95 5 0 0 0	25	21	0	20			2 30		Föryngringsavverkning	26-27	100	224	2,3
																		Markberedning	28-31			
																		Plantering	28-31			
																		Återväxtkontroll	32-36			
Generell Kommentar:				A= Lucka efter gammal storm.																		
3	0,5	1	55	S1	G20	65	35	PG	30 15 55 0 0	15	12	0	12			3 30	Framtida lövdominans	Ingen åtgärd				1,9
4	1,3	1	65	G1	T20	165	208	PG	85 10 5 0 0	18	15	0	24			2 30	A= Surhål med smågran	Gallring	28-31	30	71	4,9
																	Äldre tall i beståndet					
5	0,9	1	60	G1	T24	150	140	PG	80 15 5 0 0	24	17	0	19			2 30	Luckigt	Gallring	26-27	30	44	4,9
																	Glest					
6	0,6	1	65	G1	T18	145	94	PG	80 10 10 0 0	17	13	0	23			2 30		Gallring	26-27	30	29	4,2
7	0,7	1	125	S2	T18	140	101	PG	75 25 0 0 0	22	18	0	17			2 30	Glest	Föryngringsavverkning	26-27	100	103	2,5
																	Basvägar i beståndet	Markberedning	28-31			
																		Plantering	28-31			
																		Återväxtkontroll	32-36			

Län: Jämtlands län Kommun: Berg Församling: Åsarne 2026-08-28

Fastighet: Hallen 2:12

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Äg o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ang	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
						ha	avd							GYL	Trp					%	m3sk	
8	0,7	1	125	S3	T16	210	157	NO,b	85 10 5 0 0	26	17	0	26			2 30	Naturvård	Ingen åtgärd				2,4
																	Gamla tallar					
																	Vindfällen					
																	Död ved					
9	0,8	1	65	G1	T20	88	68	PG	90 10 0 0 0	22	15	0	13			2 30	Luckigt	Ingen åtgärd				3,4
																	Basvägar					
10	1,3	1	90	S2	T22	225	294	PG	80 20 0 0 0	26	20	0	24			2 30	Luckigt	Föryngringsavverkning	26-27	100	302	4,2
																		Markberedning	28-31			
																		Plantering	28-31			
																		Återväxtkontroll	32-36			
11	1,1	1	95	S3	G14	90	100	NS,s	20 25 55 0 0	17	13	0	16			3 30	Framtida lövdominans	Alternativ beståndsskötsel – inventering	28-31			0,6
																	Naturvård					
12	5,1	1	10	R2	T22	5	25	PG	70 10 20 0 0	0	2	0	0			1 40		Röjning	28-31	30		0,3
13	7,5	1	65	G1	T22	130	977	PG	70 25 5 0 0	23	15	0	18			2 30	Gallrat	Ingen åtgärd				4,1
																	Luckigt					
																	Äldre tall					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Äg o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ang	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
						ha	avd							GYL	Trp					%	m3sk	
14	3,2	1	10	R2	T24	10	32	PG	55 30 15 0 0	0	3	0	0			1 40	Pilgrimsled genom avdelningen (Kårböleleden)	Röjning	28-31	30		0,6
15	2,2	1	10	R2	T24	3	7	PG	70 30 0 0 0	0	2	0	0			2 40	Sälg i södra delen	Röjning	28-31	30		0,3
16	4,6	1	80	S2	T20	155	719	PG	90 5 5 0 0	24	16	0	21			2 30	Luckigt	Föryngringsavverkning	32-36	100	858	3,6
																	Basvägar genom avdelningen					
17	1	1	50	G1	T22	125	125	PG	50 30 20 0 0	17	14	0	19			3 30		Ingen åtgärd				4,7
18	1,1	1	10	R1	T24	5	5	PG	70 30 0 0 0	0	1	0	0			2 40	Luckigt	Röjning	32-36	30		0,9
19	4,1	1	110	S2	T18	150	621	PG	73 25 2 0 0	26	18	0	18			2 30	Luckigt	Föryngringsavverkning	26-27	100	637	2,5
																		Markberedning	28-31			
																		Plantering	28-31			
																		Återväxtkontroll	32-36			
20	10,6	6															Myr					
21	0,2	5															Inägomark					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Äg o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ang	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
						ha	avd							GYL	Trp					%	m3sk	
30	1,2	1	45	G1	T18	60	73	PG	75 15 10 0 0	18	9	0	14			3 40	Luckigt	Ingen åtgärd				3,2
31	0,6	1	80	S1	G20	120	66	PG	0 90 10 0 0	25	17	0	17			3 85	Stormluckor	Ingen åtgärd				3,5
32	3,2	1	85	S1	G18	145	469	PG	40 50 10 0 0	21	16	0	21			2 30	Stormgallrad	Ingen åtgärd				3,4
																	Kantz m myr i norr					
Generell Kommentar:				A= Timmerställning efter storn (ljung-kråkbär)																		
33	0,2	1	10	K2	T22	5	1	PG	70 30 0 0 0	0	0	0	0			2 40	Stormglänta	Återväxtkontroll	26-27			1,2
																	Svag föryngring					
34	1,2	1	70	G1	T22	130	155	PG	75 20 5 0 0	22	17	0	16			2 30	Glest	Ingen åtgärd				3,8
																	Basvägar genom avdelningen					
																	Stormgallrad					
																	Flerskiktat					
35	0,9	1	95	S2	T20	140	132	PG	80 20 0 0 0	34	18	0	17			2 30	Stormgallrad	Föryngringsavverkning	26-27	100	136	2,6
																	Grov dimension tall	Markberedning	28-31			
																		Plantering	28-31			
																		Återväxtkontroll	32-36			
36	0,3	1	110	S2	T16	130	40	PG	90 10 0 0 0	26	15	0	18			3 30	Kantz m myr	Föryngringsavverkning	26-27	100	41	2,2
																		Markberedning	28-31			
																		Plantering	28-31			

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Äg o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ang	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
						ha	avd							GYL	Trp					%	m3sk	
																		Återväxtkontroll	32-36			
37	3,5	6															Myr					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Äg o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ang	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
						ha	avd							GYL	Trp					%	m3sk	
40	0,6	1	50	G1	T20	95	56	PG	100 0 0 0 0	18	13	0	16			2 25	Glest	Ingen åtgärd				4,7
																	Kantz m myr norr vägen					
																	Löv i myrkant					
41	0,8	1	50	G1	T22	170	133	PG	95 5 0 0 0	17	13	0	27			2 30		Gallring	26-27	30	42	6,6
42	0,3	1	70	G1	T22	180	50	PG	100 0 0 0 0	23	17	0	23			2 30	Stormluckor	Ingen åtgärd				5
43	0,4	1	70	G1	T18	95	40	PG	60 20 20 0 0	20	13	0	17			2 30	Stromgallrat norra delen	Ingen åtgärd				2,7
44	0,4	1	8	R1	T22	5	2	PG	40 10 50 0 0	0	1	0	0			2 40	Röjning löv	Röjning	28-31	30		1
45	1,6	1	35	G1	T22	50	79	PG	85 15 0 0 0	14	9	0	10			3 40	Röjning löv	Röjning	26-27	30		4,2
46	0,3	1	90	S2	G22	250	79	PG	5 80 15 0 0	35	19	0	31			3 40		Föryngringsavverkning	26-27	100	81	3,1
																		Markberedning	28-31			
																		Plantering	28-31			
																		Återväxtkontroll	32-36			
47	0,7	1	120	S3	G18	215	140	NO,b	15 50 35 0 0	38	19	0	26			2 80	Naturvård	Ingen åtgärd				0,4
																	Grov dimension					
																	Bäck					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Äg o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ang	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
						ha	avd							GYL	Trp					%	m3sk	
48	0,7	1	80	S1	G26	70	46	PG	0 0 100 0 0	36	26	0	9			3 40	Framtida lövdominans	Alternativ beståndsskötsel – inventering	26-27			-0,6
																	Överståndare Asp					
																	Al					
49	1	1	45	G2	G14	80	84	PG	25 0 75 0 0	19	11	0	16			3 40	Framtida lövdominans	Gallring	28-31	30	29	2,7
50	0,6	1	40	G1	T20	50	30	PG	65 20 15 0 0	15	10	0	11			2 40	Granridå mot leden	Röjning	26-27	30		3,7
																	Pilgrimsled i fastighetsgränsen	Gallring	32-36	30	15	
51	2	1	45	S1	G14	79	158	PG	0 30 70 0 0	17	13	0	14			4 40	Framtida lövdominans	Alternativ beståndsskötsel – inventering	28-31			2
	(-0,1)	L															Fd inäga					
52	0,6	1	45	G1	T22	145	92	PG	100 0 0 0 0	17	13	0	24			1 25		Gallring	26-27	30	30	6,7
53	1,6	1	70	G1	T22	180	289	PG	95 5 0 0 0	22	17	0	23			2 30	Gallrat	Ingen åtgärd				5,1
	(-0)	L																				
54	0,6	1	45	G2	G24	145	79	PG	30 5 65 0 0	17	12	0	27			2 80		Gallring	26-27	30	25	4,9
	(-0)	L																				
55	1,6	1	100	S2	T22	284	439	PG	85 10 5 0 0	30	21	0	30			2 30	Gallrad/Timmerställning	Föryngringsavverkning	26-27	100	448	3,6

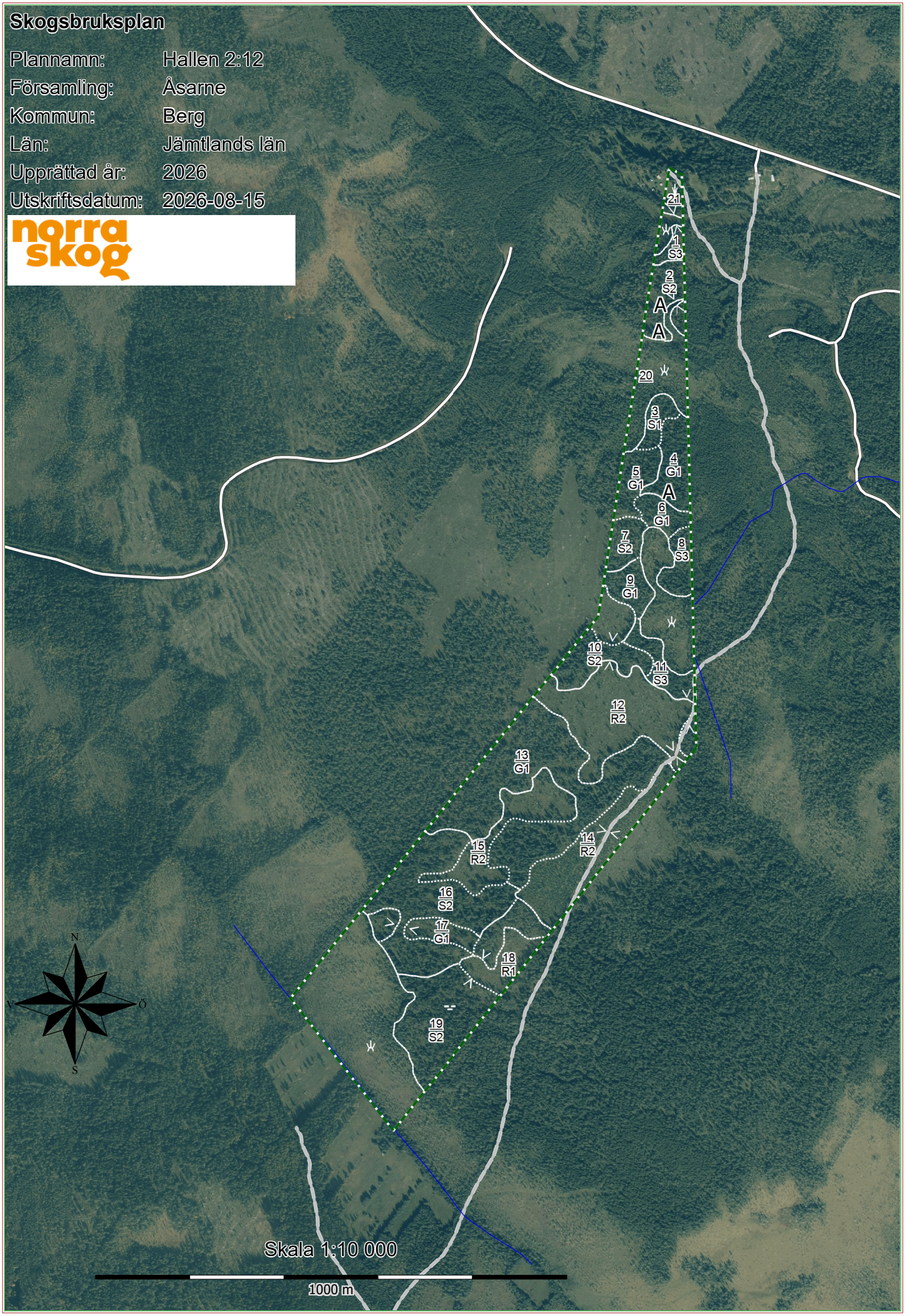
Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

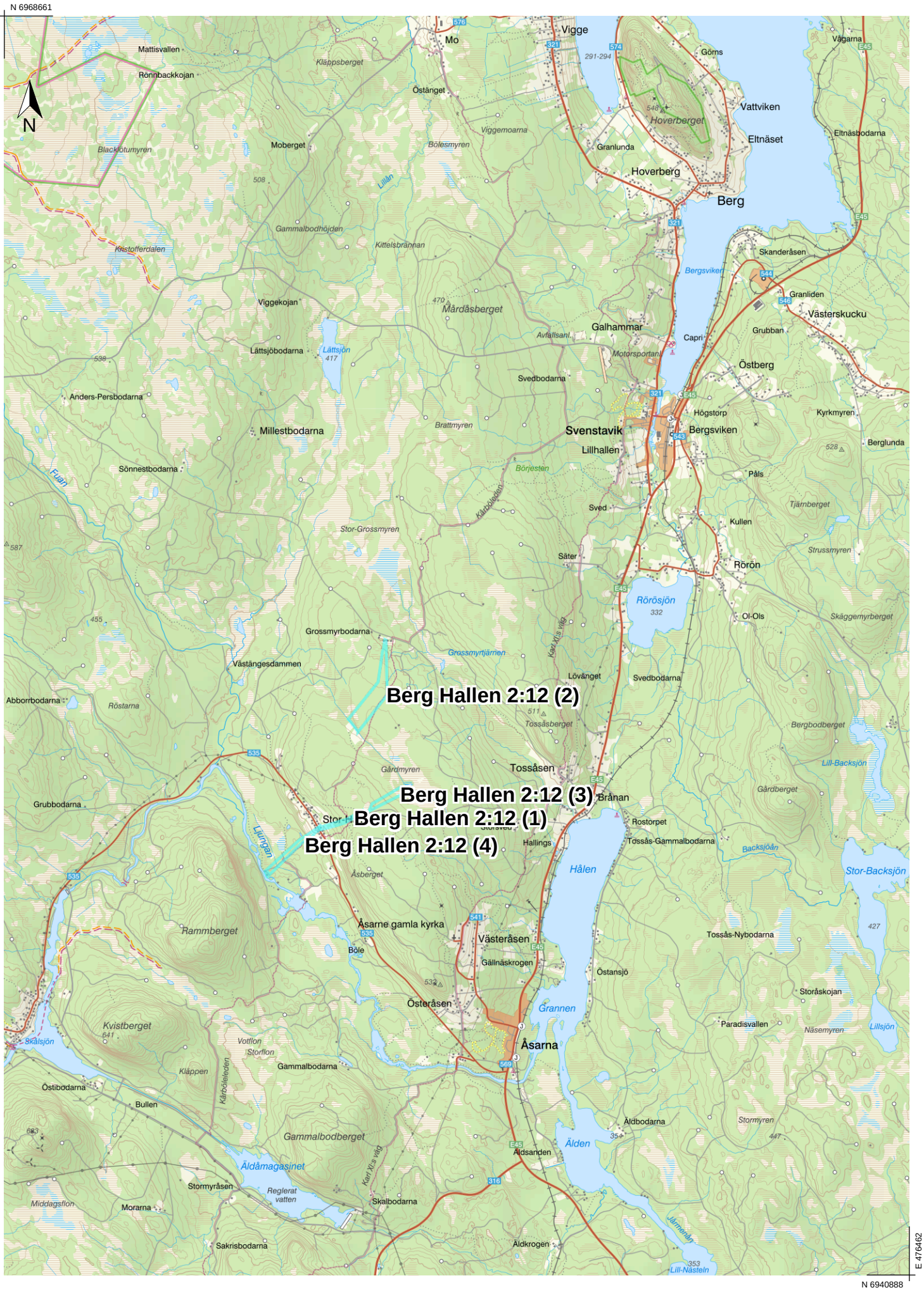
Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Äg o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ang	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
						ha	avd							GYL	Trp					%	m3sk	
	(-0,1)	L															Flerskiktat	Markberedning	28-31			
																	Kantz m vatten	Plantering	28-31			
																		Återväxtkontroll	32-36			
56	0,6	1	55	S1	G22	110	60	NS,s	5 25 70 0 0	18	11	0	20			3 40	Framtida lövdominans	Inventering	28-31			1,5
	(-0)	L															Naturvård					
57	2,8	1	10	R2	T22	5	13	PG	80 0 20 0 0	0	2	0	0			1 20	Sämre återväxt i norra delen	Röjning	28-31	30		0,2
	(-0,2)	L															Äldre skog väster stugtomt					
																	Röjning i södra delen					
58	0,8	6															Myr					
59	3,5	5															Inägomark					
60	0,3	15															Annan mark					

Skogsbruksplan

Plannamn:	Hallen 2:12
Församling:	Åsarne
Kommun:	Berg
Län:	Jämtlands län
Upprättad år:	2026
Utskriftsdatum:	2026-08-15




Skogsbruksplan
Plannamn: Hallen 2:12
Församling: Åsarne
Kommun: Berg
Län: Jämtlands län
Upprättad år: 2026
Utskriftsdatum: 2026-08-15
norra skog
N
V
Ö
S
Skala 1:20 000
2000 m


N 6968661
E 456503
Berg Hallen 2:12 (2)
Berg Hallen 2:12 (3)
Berg Hallen 2:12 (1)
Berg Hallen 2:12 (4)
Vigge
Mo
Görns
Vågarna
Vattviken
Eltnäset
Eltnäsbodarna
Hoverberget
Granlunda
Hoverberg
Berg
Skanderåsen
Bergsviken
Granliden
Västerskucku
Grubban
Galhammar
Capri
Motorsportanl.
Östberg
Svedbodarna
Högstorp
Kyrkmyren
Svenstavik
Bergsviken
Lillhallen
Berglunda
Påls
Sved
Tjärnberget
Kullen
Rörön
Strussmyren
Rörösjön
Ol-Ols
Skäggemyrberget
Grossmyrbodarna
Grossmyrtjärnen
Lövånget
Svedbodarna
Tossåsberget
Bergbodberget
Tossåsen
Brånan
Lill-Backsjön
Gårdberget
Rostorpet
Tossås-Gammalbodarna
Hallings
Backsjöån
Hålen
Stor-Backsjön
Tossås-Nybodarna
Åsarne gamla kyrka
Västeråsen
Gällnäskrogen
Östansjö
Storåskojan
Österåsen
Grannen
Paradisvallen
Näsemyren
Lillsjön
Åsarna
Gammalbodarna
Äldbodarna
Stormyren
Äldsanden
Älden
Äldåmagasinet
Stormyråsen
Reglerat vatten
Skalbodarna
Moranna
Sakrisbodarna
Äldkrogen
Lill-Nästeln
Järmen
Mattisvallen
Rönnbackkojan
Klappsberget
Östänget
Viggemoarna
Bölesmyren
Moberget
Blacklotumyren
Gammalbodhöjden
Kittelsbrännan
Kristofferdalen
Viggekojan
Mårdåsberget
Lättsjöbodarna
Lättsjön
Anders-Persbodarna
Millestbodarna
Brattmyren
Sönnestbodarna
Fujan
Börjesten
Kårboleden
Stor-Grossmyren
Säter
Västängesdammen
Abborrbodarna
Röstarna
Gårdmyren
Grubbodarna
Stor-Hallingen
Ljungan
Åsberget
Rammberget
Böle
Kvistberget
Skalsjön
Votflon
Storflon
Kläppen
Kårboleden
Östibodarna
Bullen
Gammalbodberget
Karl Xils väg
Middagsflon
Moranna
Järmen
0
2
4
6 km
Skala 1:105 600. SWEREF 99 TM. RH 2000.
E 476462
N 6940888
LANTMÄTERIET

BERG BERGSBYN GA:2

Utdragsdatum 2026-09-08

Beteckning BERG BERGSBYN GA:2

Ändamål Väg

Delägande fastigheter

Delägande fastigheter	Andel
BERG ÅSARNE-VÄSTERÅSEN 1:10	420 / 436115
BERG ÅSARNE-VÄSTERÅSEN 1:12	32 / 436115
BERG ÅSARNE-VÄSTERÅSEN 1:14	1317 / 436115
BERG ÅSARNE-VÄSTERÅSEN 2:4	13 / 436115
BERG ÅSARNE-VÄSTERÅSEN 3:2	898 / 436115
BERG ÅSARNE-VÄSTERÅSEN 3:38	749 / 436115
BERG ÅSARNE-VÄSTERÅSEN 4:15	120 / 436115
BERG ÅSARNE-VÄSTERÅSEN 4:23	249 / 436115
BERG ÅSARNE-VÄSTERÅSEN 4:26	216 / 436115
BERG ÅSARNE-VÄSTERÅSEN 4:28	54 / 436115
BERG BERGS-TOSSÅSEN 1:35	749 / 436115
BERG BERGS-TOSSÅSEN 1:40	18374 / 436115
BERG BERGS-TOSSÅSEN 2:5	6601 / 436115
BERG BERGS-TOSSÅSEN 2:18	490 / 436115
BERG BERGS-TOSSÅSEN 2:26	348 / 436115
BERG BERGS-TOSSÅSEN 2:36	3789 / 436115
BERG BERGS-TOSSÅSEN 2:57	108 / 436115
BERG BERGS-TOSSÅSEN 2:66	193 / 436115
BERG BERGS-TOSSÅSEN 2:76	1098 / 436115
BERG BERGS-TOSSÅSEN 2:84	1062 / 436115
BERG BERGS-TOSSÅSEN 3:7	819 / 436115
BERG BERGS-TOSSÅSEN 3:31	827 / 436115
BERG BERGS-TOSSÅSEN 3:52	116 / 436115
BERG BERGS-TOSSÅSEN 4:9	2331 / 436115
BERG BERGS-TOSSÅSEN 4:10	2312 / 436115
BERG BERGS-TOSSÅSEN 10:1	914 / 436115
BERG BERGS-TOSSÅSEN 12:1	1183 / 436115
BERG BERGS-TOSSÅSEN 13:4	4234 / 436115
BERG BERGSBYN 1:6	4167 / 436115
BERG BERGSBYN 1:31	40870 / 436115
BERG BERGSBYN 1:38-39	3816 / 436115
BERG BERGSBYN 1:64	16926 / 436115
BERG BERGSBYN 1:85	3816 / 436115
BERG BERGSBYN 1:90	931 / 436115
BERG BERGSBYN 1:92	13166 / 436115
BERG BERGSBYN 1:97	17478 / 436115
BERG BERGSBYN 4:5	1248 / 436115
BERG BERGSBYN 4:14	1248 / 436115
BERG BERGSBYN 5:4	3320 / 436115
BERG BERGSBYN 5:6	33545 / 436115
BERG BERGSBYN 5:9	31905 / 436115
BERG BERGSBYN 5:11	1904 / 436115
BERG BERGSBYN 8:6	1121 / 436115
BERG BERGSBYN 8:13	22426 / 436115

msf003 20221205 Copyright © 2026 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Postadress:
Norra Skog Fastighetsförmedling
Box 13
831 21 Östersund

Tele:
010-583 10 00

BERG BERGSBYN 8:21	1673 / 436115
BERG BERGSBYN S:2	1173 / 436115
BERG HALLEN 1:8	3081 / 436115
BERG HALLEN 1:9	3121 / 436115
BERG HALLEN 1:20	2543 / 436115
BERG HALLEN 1:22	2077 / 436115
BERG HALLEN 2:2	16373 / 436115
BERG HALLEN 2:7	1831 / 436115
BERG HALLEN 2:10	3870 / 436115
BERG HALLEN 2:12	3686 / 436115
BERG HALLEN 2:17	2697 / 436115
BERG HALLEN 2:19	2367 / 436115
BERG HALLEN 3:3	9358 / 436115
BERG HALLEN 4:4	3558 / 436115
BERG HALLEN 4:6	11010 / 436115
BERG HALLEN 4:15	2478 / 436115
BERG HALLEN 5:5	11876 / 436115
BERG HALLEN 5:8	14831 / 436115
BERG MEDVIGGE 4:25	13 / 436115
BERG MEDVIGGE 4:29	135 / 436115
BERG MEDVIGGE 4:44	11 / 436115
BERG MEDVIGGE 6:36	3718 / 436115
BERG MEDVIGGE 6:39	2722 / 436115
BERG MEDVIGGE 8:1	5846 / 436115
BERG MEDVIGGE S:3	336 / 436115
BERG SÄTER 4:2	33366 / 436115
BERG SKRAVELBERGET 1:1	21704 / 436115
BERG VATTVIKEN 2:11	13233 / 436115
BERG VATTVIKEN 2:20	172 / 436115
BERG VATTVIKEN 2:27	3675 / 436115
BERG VATTVIKEN 2:49	2262 / 436115
BERG VATTVIKEN 3:1	

Förvaltning SUNNERSTBODARNAS VÄGSAMFÄLLIGHET

Åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
Sammanläggning	1987-02-13	23-BER-1619
Avstyckning	1988-11-25	2326-88/63
Fastighetsreglering	2000-01-28	2326-99/65
Avstyckning	1982-04-23	23-BER-1530
Klyvning	2013-03-01	2326-13/7
Anläggningsåtgärd	2011-01-28	2326-10/21
Sammanläggning	2010-05-18	2326-10/2
Evl-förrättning (1963)	1979-11-09	23-BER-1051
Avstyckning	2015-04-08	2326-15/4
Avstyckning	2015-01-13	2326-14/57
Avstyckning	2026-02-26	2326-2025/50

msf003 20221205 Copyright © 2026 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Postadress:
Norra Skog Fastighetsförmedling
Box 13
831 21 Östersund

Tele:
010-583 10 00

Rättigheter grunduppgifter

Inga rättigheter kunde hittas.

msf003 20221205 Copyright © 2026 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Postadress:
Norra Skog Fastighetsförmedling
Box 13
831 21 Östersund

Tele:
010-583 10 00

Köpinformation

Säljarens och köparens ansvar för fastighetens skick, budgivning, ID-kontroll m.m.

Utgångspunkt
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 förutsäga 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, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte borde 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 stickprovsvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. Avvikelser i såväl enskilda bestånd som i totalförråd 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 m.m.

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), rötskador, 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. Köparen 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 symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivet 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 åberopa 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 åberopa 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. köpargenomgång. 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

åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som säljaren 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 säljaren 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 upplysnings-skyldighet i så motto att säljaren 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 säljaren upplyser köparen om de fel eller symptom som säljaren 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”.

Svenskt bankkonto och identifikationsnummer
Observera att alla köpare skall ha ett bankkonto vid svensk bank i Sverige samt ett svenskt personnummer/organisationsnummer eller ett svenskt samordningsnummer, vid ett fastighetsköp.

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.

Därför måste mäklaren ställa frågor

Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag omfattas av lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, i dagligt tal kallad ”penningtvättslagen”, vilket medför vissa skyldigheter.

Penningtvättslagens syfte är att förhindra att verksamheter utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Mäklaren och mäklarföretaget är därför skyldiga att göra en bedömning av risken för att deras verksamhet utnyttjas. Mäklaren är också skyldig att inhämta information om dig som kund och behöver därför ställa frågor till dig.

Regler för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism finns i princip i hela världen. Den svenska lagen grundar sig på EU-lagstiftning, som innebär att mäklare och mäklarföretag men även bland annat banker, revisorer, advokater och spelbolag är skyldiga att förhindra penningtvätt.

Vad är penningtvätt och finansiering av terrorism?

Penningtvätt handlar om att försöka dölja att pengar kommer från brottslig verksamhet. Syftet är att omvandla, eller ”tvätta”, pengarna så att de ser ut att komma från legal verksamhet. De brott som pengarna ursprungligen kommer ifrån kan till exempel vara narkotikabrott, trafficking, skattebrott och bedrägerier.

Genom att använda svarta pengar vid bostadsaffärer kan fastighetsmäklarens verksamhet utnyttjas för penningtvätt. Detta är en attraktiv möjlighet för kriminella då stora belopp kan omsättas inom ramen för en enskild affär. Fastigheter och bostäder utgör även en stabil investering, samtidigt som det finns möjlighet till ytterligare intäkter genom uthyrning.

Finansiering av terrorism innebär insamling, mottagande eller tillhandahållande av pengar eller egendom i syfte att användas för att begå eller medverka till terroristbrott.

Kundkännedom

Mäklaren behöver identifiera vem du som kund är och även dokumentera att kontrollen skett. Du kommer därför behöva visa upp en giltig ID-handling som mäklaren kommer att kopiera. Alternativt kan du få identifiera dig genom Bank-ID.

Mäklaren behöver också information om syftet med affären. I vissa fall kan du som kund bli ombedd att inge vissa underlag som till exempel kontoutdrag, lönespecifikationer, lånehandlingar, fakturor och kvitton. Mäklaren kan också behöva ställa ytterligare frågor under affärens gång.

Mäklaren behöver även veta om du är en person i politiskt utsatt ställning (PEP) eller en känd medarbetare eller närstående till en sådan. En PEP är en person som har, eller har haft, en viktig offentlig funktion i en stat eller i en internationell organisation. Om du omfattas av PEP-begreppet kommer du behöva visa underlag på vart dina ekonomiska medel kommer ifrån och vara beredd på att svara på ytterligare frågor från mäklaren.

Företagskunder

Om du företräder ett företag behöver du visa en giltig ID-handling och eventuellt något som styrker att du är behörig att företräda företaget. Mäklaren behöver även identifiera företagets verkliga huvudman, det vill säga den som ytterst äger eller kontrollerar den juridiska personen. Du kan därför behöva svara på frågor och inge handlingar om företaget och dess verksamhet.

Mäklarens förhållande till banken

I en fastighetsaffär är det en bank som genomför transaktionen av köpeskillingen och löser eventuella lån. För att underlätta informationsutbytet kring tillträdet samarbetar mäklaren och banken i ett gemensamt digitalt system (Tambur).

Mäklare och banker gör sina egna riskbedömningar vid varje affär och transaktion. Det kan leda till att mäklaren och banken gör olika bedömningar. Det skulle kunna leda till att banken ifrågasätter delar av affären och vägrar genomföra en transaktion - utan att mäklaren kan påverka detta.

I vissa fall kan banken ta ut en avgift av dig som kund för att genomföra en transaktion. Det förekommer till exempel vid så kallade kontanttillträden där du som köpare inte tar banklån.

I vissa fall får inte mäklaren medverka till affären

Mäklaren får varken etablera eller upprätthålla en affärsförbindelse om mäklaren inte har tillräcklig kundkännedom om dig som kund. Om du inte svarar på mäklarens frågor alternativt inte presenterar det underlag som efterfrågas, kan mäklaren behöva tacka nej till ett uppdrag eller avbryta ett pågående uppdrag. Agerar mäklaren i strid med penningtvättslagen riskerar mäklaren inte bara disciplinära påföljder och sanktionsavgifter, utan även att dömas för brott. Om mäklaren misstänker penningtvätt ska mäklaren rapportera detta till Finanspolisen.

Ytterligare upplysningar

Mer information om penningtvättslagstiftningen finns hos Fastighetsmäklarinspektionen,
www.FMI.se. Du som kund är välkommen att kontakta Mäklarsamfundets kundvägledare,
www.maklarsamfundet.se/kopa-och-salja-bostad.



Buying property in Sweden

A guide for foreign buyers

Purchasing property in Sweden is a secure and well-regulated process but it may differ from the process in other countries. At Norra Skog Fastighetsförmedling, we specialize in forestry and agricultural properties.

Please note

As a foreign buyer, you are required to have a Swedish bank account before completing the purchase. This is necessary for handling payments and registering ownership. We strongly recommend starting this process early and contact a Swedish bank to set up an account, as it may take time depending on your country of origin.

All buyers are also required to have a Swedish personal identity number/corporate registration number or a Swedish coordination number when purchasing real property.

The Role of the Real Estate Agent

In Sweden, real estate agents are licensed and legally obligated to act in the interest of both buyer and seller. The agent prepares all necessary documents and guides both parties through the transaction. There is no need to hire a separate lawyer.

Property Search and Viewings

Our properties are listed on our website and often Hemnet. There is usually no organized viewing of a forest property. Prospective buyers are expected to inspect the property on their own. For agricultural properties with buildings, viewings are usually held on pre-scheduled dates, and prospective buyers must register their attendance by contacting the agent.

Due Diligence – Your Duty to Investigate

As a buyer, you have a legal obligation to investigate the property before signing the purchase agreement. This includes:

- Attending viewings and/or inspecting the property thoroughly.
- Reviewing any available inspection reports.

- Hiring an independent inspector if needed.
- Understanding what is included in the sale (e.g., appliances, fixtures).
- Checking for visible defects.
- Asking about any known problems or previous repairs.

If you fail to investigate properly, you may not be able to claim compensation for defects discovered after the purchase. The seller is only responsible for hidden defects that could not reasonably have been discovered during your inspection.

Bidding Process

Bidding is non-binding until a purchase agreement is signed. Sellers are not obligated to accept the highest bid. The agent keeps a record of all bids, which is shared with both parties at the time of possession.

Purchase Agreement

Once a bid is accepted, a purchase agreement is signed. The purchase agreement is written in Swedish, and a foreign buyer is recommended to hire a translator to gain full understanding of the contract's contents. A deposit (usually 10%) is paid within 7–10 days. The remaining amount is paid on the possession date. The contract outlines what is included in the sale and any conditions, such as financing or inspection.

Acquisition Permit (Förvärvstillstånd)

For forestry or agricultural properties, buyers often need to apply for an acquisition permit from the County Administrative Board (Länsstyrelsen). This is a legal requirement and is handled with the support of the real estate agent at the time of signing the purchase agreement.

Possession and Final Steps

On the possession date, the buyer pays the remaining amount and receives the keys. Insurance should be arranged from this date. The agent facilitates the final meeting and provides documentation of the transaction.

If Something Goes Wrong

If issues arise after the purchase, such as unexpected defects, you should first contact the seller directly. The agent can offer guidance but does not represent either party in disputes. If you believe the agent acted improperly, you can file a written complaint.

Norra Skogs fastighetsförmedling

- verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

Charlotta Rosell Sundström
073-058 25 77

Per Stadling
070-519 15 08

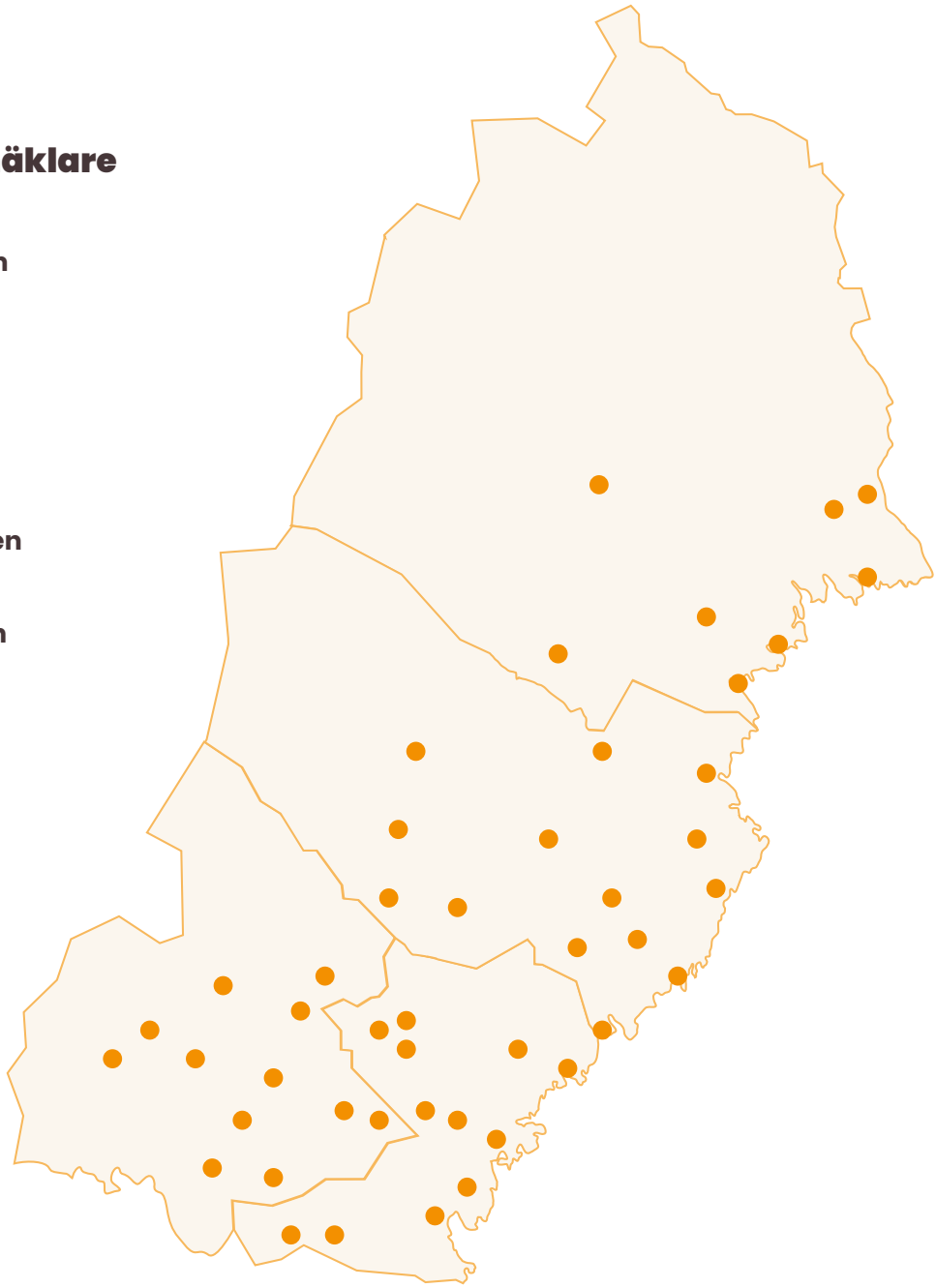
Erik Grafström
076-112 98 29

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41

Jonas Kullström
070-254 33 14



norra skog