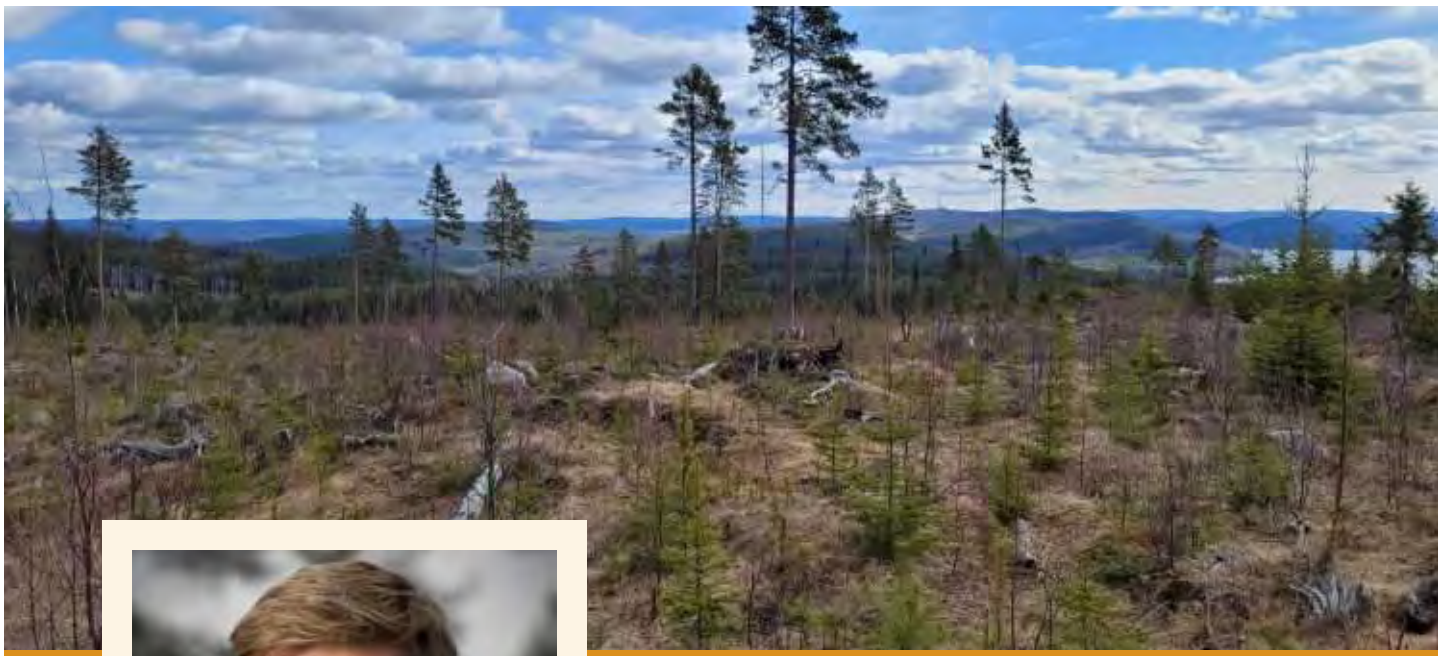




Skogsfastighet till salu

BRÄCKE BJÖRNÖN 1:35

**norra
skog**



Per Stadling

Reg. Fastighetsmäklare

070-5191508

per.stadling@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

BRÄCKE BJÖRNÖN 1:35

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

6 300 000 SEK

Beskrivning

126 ha virkesrik skogsfastighet med bra bonitet och hög årlig tillväxt belägen ca 6 mil söder om Östersund.

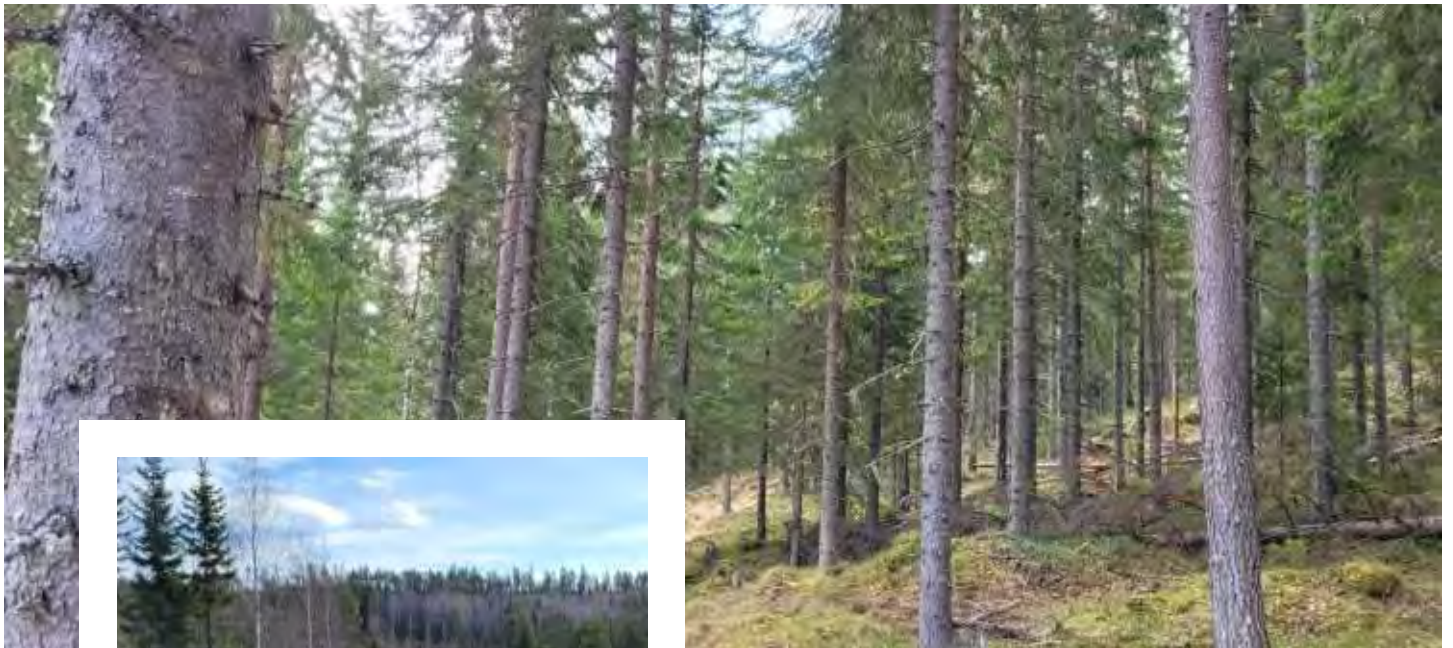
Lämplig produktionsinriktad fastighet för den som söker avkastning och värdeutveckling i ökande virkesförråd. Skogsmarken om ca 112 ha har bärighet för drivning under barmarksperioden.

Trädslagsfördelningen är dominerande av gran och tall. Virkesförrådet 20 270 m³sk utgörs till stor del av gallringsskog i 45-65-årsåldern, vilket förklarar den höga årliga tillväxten.

Möjlig direktavkastning finns i S1- och S2-skog med virkesvolym 2 750 m³sk.

Anbud 2025-06-10.













Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

BRÄCKE BJÖRNÖN 1:35

Område

Björnön, Gällö

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

112 ha produktiv skogsmark med ett virkesförråd på 20 272 m³sk. Medeltal 181 m³sk/ha.

Trädslagsblandning gran 58%, tall 34%, löv 8%. Medelbonitet 5,4 m³sk per ha/år.

2 750 m³sk är S1- och S2-skog för möjligt uttag av avkastning.

Skogsbruksplanen är upprättad april 2017 av Norra Skog och senare framskriven med tillväxt till april 2025.

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.

Fastighetsgränser

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

Vägar

Fastigheten har andel om 26,9 % i Tuvloksvägens vägförening.

Forn- och kulturlämning

Det finns inga forn- eller kulturlämningar registrerade på fastigheten i fornminnesregistret.

Naturvärden

Det finns ett område med naturvärden om 2,7 ha registrerat på fastigheten hos Skogsstyrelsen. Det berör främst avdelningarna 39 och 40. Det finns en nyckelbiotop om 0,5 ha registrerad på

fastigheten hos Skogsstyrelsen. Den berör avdelning 15. Det finns två registreringar i Artdatabasportalen varav den ena härrör i området med naturvärden och den andra registreringen härrör till nyckelbiotopen.

Jakt

Fastigheten är registrerad i Bodsjö-Revsunds Älgskötselområde. Jakträtten är upplåten tom 1 juli 2027. Kopia av arrendeavtalet kan erhållas av fastighetsmäklaren efter förfrågan.

Förvärvstillstånd

Fastigheten ligger inom område som enligt jordförvärvslagen utgör glesbygdsområde.

Ansökningsavgiften för privatperson är 5 200 kr och för juridisk person 8 100 kr.

Privatpersoner som bor i glesbygds-församling inom Bräcke kommun kan fritt köpa fastigheten.

Finansiering

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

Tillträde

Ca 30 dagar efter kontraktstecknande om inte annat överenskommes, samt erhållet förvärvstillstånd i det fall det krävs.

Areal

Skogsmark

Yta: 126 ha

Skogsimpediment

Yta: 11 ha

Väg/ledning/linjer

Yta: 0,5 ha

Vatten

Yta: 1,4 ha

Total areal: 138,9 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 4 034 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 4 034 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2024

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Skogsimpediment: 23 000 SEK

Skogsmark: 4 011 000 SEK

Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd

Rättigheter och

belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Gimån, uppströms holmsjön, Natura 2000-område (Beslutsdatum: 2002-01-24, Registreringsdatum: 2018-10-23, Senast ändrad: 2025-04-29).

Övrigt

Betalningsvillkor

Köpare ska vara beredda att erlägga 10 % av köpeskillingen kontant som handpenning vid kontraktstecknandet, resterande senast vid tillträdet.

Budgivaren skall i samband med avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm ska vara klart innan bud lämnas.

Försäljningssätt

Anbud oss tillhanda senast 2025-06-10

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.

Säljaren 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.

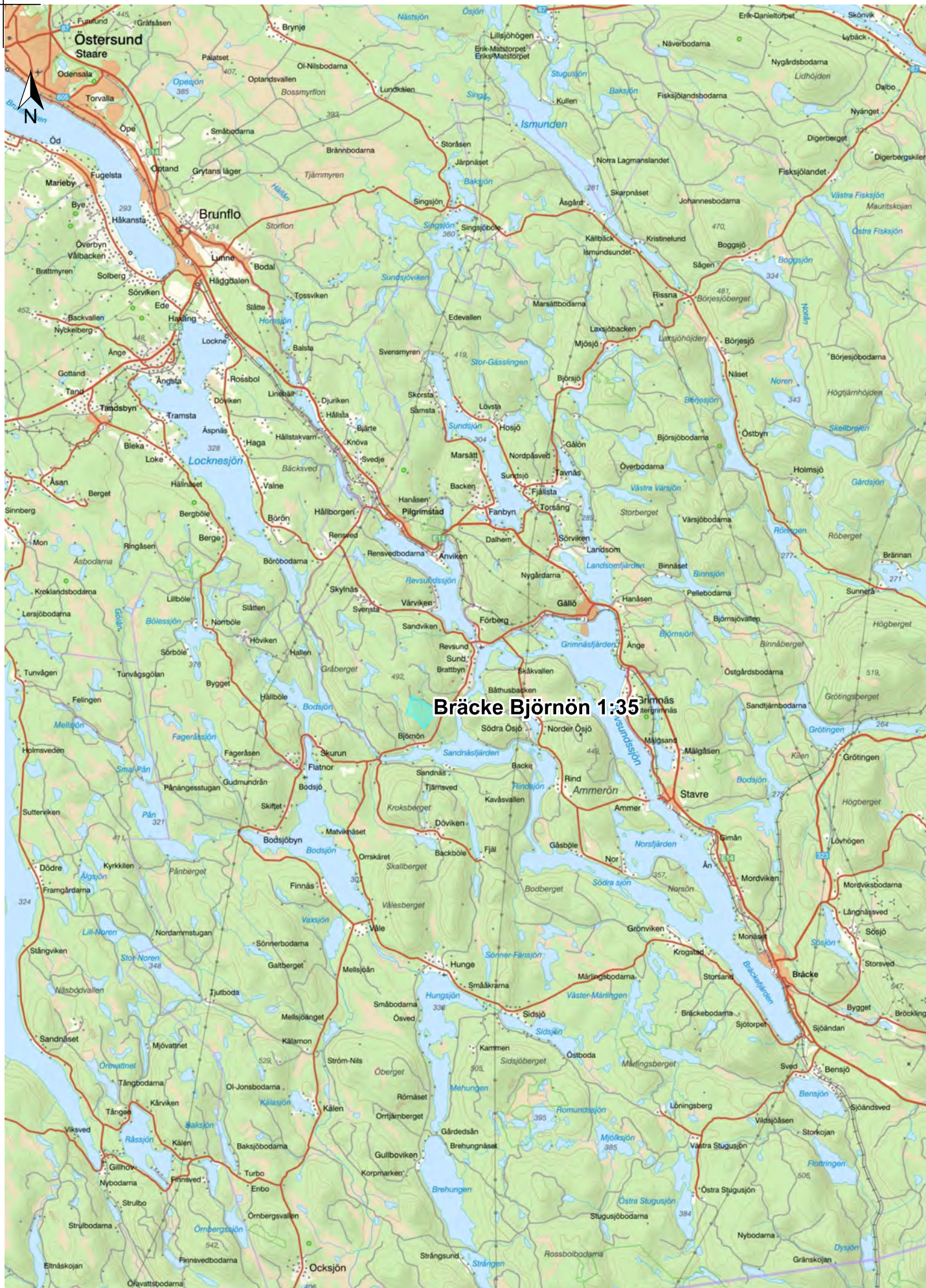
Fastighetsmäklaren kan komma att begära kreditupplysning på anbudsgivare.

Tillträde ca 30 dagar efter köpekontrakt.

Skriftligt anbud skall lämnas till
per.stadling@norraskog.se Alternativt
postas till: Norra Skog Fastighetsförmedling,
Per Stadling, Box 13, 831 21 Östersund.
Anbudet skall vara märkt "Björnön".

Nuvarande ägare

Jonas Olof Petterssons dödsbo



Bräcke Björnön 1:35



Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	112,0	88,4
Impediment myr	13,6	10,7
Impediment berg	0,6	0,5
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,5	0,4
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	126,7	
Summa vatten	1,4	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	6 811	34
Gran	11 770	58
Löv	1 691	8
Ädellöv		
Contorta		

Totalt

m3sk

20 272

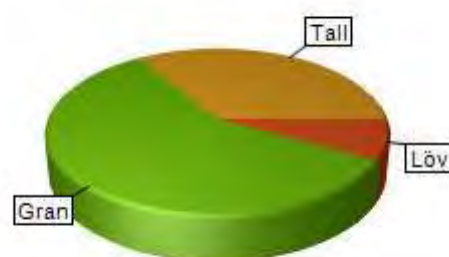
Medeltal

m3sk per ha

181

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m3sk per ha

5,4

Tillväxt per år vid framskrivnings-
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

732

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

3 666

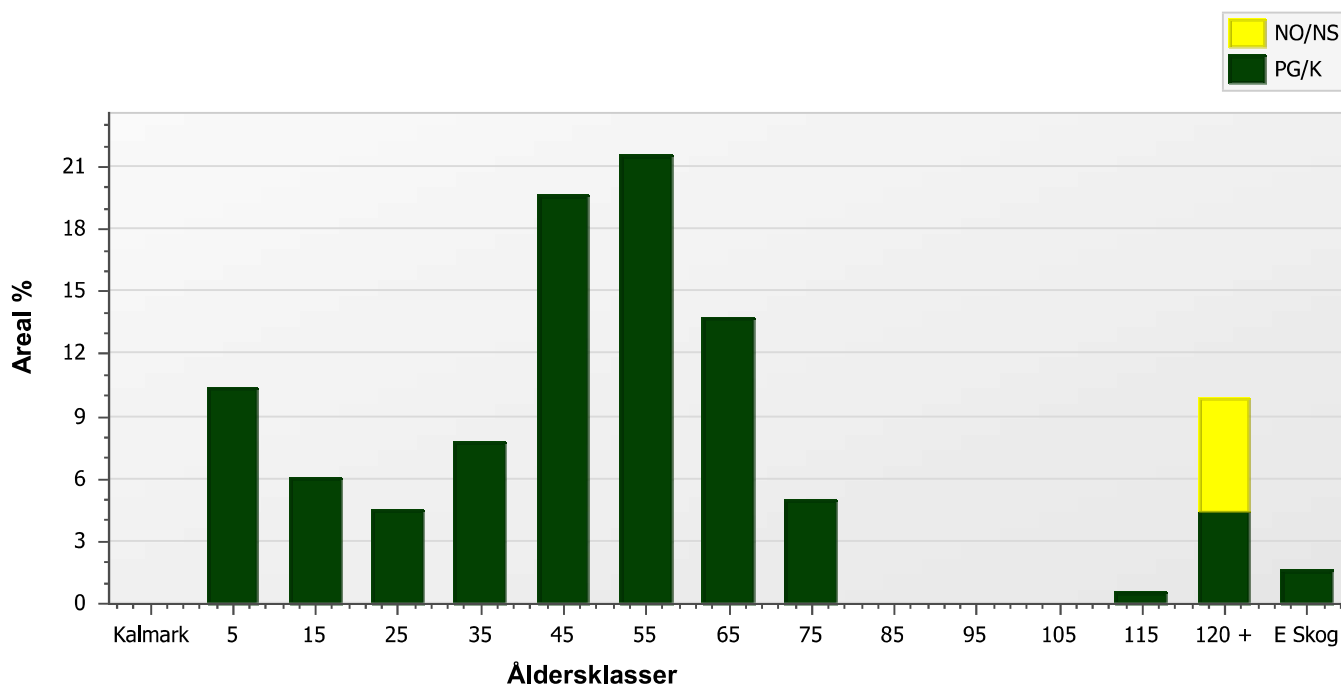
Varav gallring 3 295 m3sk

och förnygringsavverkning 371 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	11,5	10	38	3	3	70	26		
10 - 19	6,7	6	303	45	2	97	2		
20 - 29	4,9	4	417	85	5	84	12		
30 - 39	8,6	8	960	111	22	66	12		
40 - 49	21,9	20	4 475	204	46	44	10		
50 - 59	24,0	21	6 951	289	34	65	<1		
60 - 69	15,3	14	3 183	207	32	54	14		
70 - 79	5,5	5	1 592	287	30	55	15		
80 - 89	0,0								
90 - 99	0,0								
100 - 109	0,0								
110 - 119	0,5	<1	72	145		70	30		
120 +	11,0	10	2 063	187	25	62	14		
Lågprodskog(E)	1,7	2	147	85	40	30	30		
Överst / Frötr	[3,2]		71	22	100				
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	112,0	100	20 272	181	34	58	8		

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	11,5	10	38	3	3	70	26		
R2	12,4	11	773	62	4	84	12		
Gallringsskog G1	69,2	62	15 516	224	36	57	6		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	9,5	8	2 385	252	25	60	15		
avverknings- S2	1,5	1	365	242	32	68			
skog S3	6,1	5	977	161	27	53	20		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	1,7	2	147	85	40	30	30		
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[3,2]		71	22	100				
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	112,0		20 272	181	34	58	8		

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	105,9	94,6	19 295	95,2	1 390	99,4
K - produktion						
K - naturvård						
NS	0,8	0,7	220	1,1		-0,1
NO	5,3	4,7	757	3,7	10	0,7
Summa	112,0	100,0	20 272	100,0	1 399	100,0

Impediment

Myr	13,6 ha
Berg	0,6 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]	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	0,3	68	G1	G20	160	54	PG	20 80 0 0 0	22	Tvåskiktat	Ingen åtgärd				5,1
										Jakttom					
1	[0,3]	188	ÖF		77	26	PG	100 0 0 0 0	42		Ingen åtgärd				0,8
2	1,9	15	R2	G24	25	48	PG	10 80 10 0 0	0		Röjning	25-27	30		6,6
3	1,5	28	R2	G24	97	148	PG	0 80 20 0 0	0		Röjning	25-27	30		11,1
4	2,4	23	R2	G24	80	189	PG	10 80 10 0 0	0		Röjning	25-27	30		11,4
5	1,6	38	G1	G26	162	265	PG	0 100 0 0 0	19		Ingen åtgärd				10,9
6	0,5	23	R2	G20	48	25	PG	0 100 0 0 0	0		Röjning	25-26	40		6,9
7	1,6	33	G1	G24	70	111	PG	0 80 20 0 0	16	Ojämnt	Ingen åtgärd				6,9
										R2/G1					
7	[1,6]	158	ÖF		11	17	PG	100 0 0 0 0	37		Ingen åtgärd				0,2
8	1,3	178	S3	T18	215	277	NO,b	60 40 0 0 0	31	Myrkant	Ingen åtgärd				1,7
										Gammal tall					
9	1,7	48	G1	G26	187	317	PG	20 80 0 0 0	22		Ingen åtgärd				8,9
10	0,7	138	S2	T20	253	167	PG	70 30 0 0 0	33		Förnygringsavverkning	25-26	100	170	2,5
											Markberedning (Följd)	26-27			

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

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	
											Plantering (Följd)	26-27			
11	2	58	G1	T26	292	590	PG	50 50 0 0 0	26		Gallring	25-26	30	186	8,6
12	3	68	G1	G26	277	831	PG	20 70 10 0 0	26		Ingen åtgärd				7,2
											Gallring (Alternativ)	25-26	30	260	
13	8,5	6	R1	G24	3	25	PG	5 80 15 0 0	0		Ingen åtgärd				0,3
14	2,4	138	S1	G18	236	578	PG	15 70 15 0 0	26	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				2,2
										Gallrat					
15	0,5	178	S3	G16	118	64	NO,b	10 80 10 0 0	27	Nyckelbiotop	Ingen åtgärd				1
										Barkborre					
										Nerblåst till stora delar					
16	0,6	68	G1	G20	176	111	PG	0 100 0 0 0	22		Ingen åtgärd				5,5
17	2,6	68	G1	T24	230	596	PG	60 30 10 0 0	27	Gallrat	Ingen åtgärd				6,3
										Vindfällan					
18	3,8	48	G1	G24	191	719	PG	40 60 0 0 0	21	Varier förråd	Gallring	25-27	30	230	8,5
19	2,1	58	G1	G24	217	445	PG	40 55 5 0 0	25	Gallrat	Ingen åtgärd				7,1

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
20	1,2	33	G1	G22	65	79	PG	30 60 10 0 0	16		Ingen åtgärd				6
21	1,9	208	S3	T12	67	125	NO,b	50 45 5 0 0	26	Sumpskog	Ingen åtgärd				0,6
										Gammal tall					
22	0,8	33	R2	B20	69	52	PG	10 10 80 0 0	0	Björk	Röjning	25-26	50		1,9
23	3,5	38	G1	G22	131	452	PG	40 50 10 0 0	21	Ojämnt	Ingen åtgärd				7,6
24	0,5	28	R2	G24	105	56	PG	0 100 0 0 0	0		Ingen åtgärd				13,7
25	0,8	188	S3	G22	271	220	NS,b	0 70 30 0 0	33	Barkborre	Naturvårdshuggning	25-26	70	154	0,3
										Asp					
26	5,5	78	S1	G26	287	1 592	PG	30 55 15 0 0	30	Olikåldrigt, 60-80 år	Ingen åtgärd				5,5
27	5,6	58	G1	G26	275	1 553	PG	10 90 0 0 0	25	Välslutet	Gallring	25-26	35	574	9,5
										Vindfällan					
28	9,1	53	G1	T26	290	2 653	PG	60 40 0 0 0	26	Välslutet	Gallring	25-26	35	981	10
										Fint bestånd					
										Vindfällan samt snöbrott finns					
29	3,5	48	G1	T28	278	977	PG	70 30 0 0 0	23		Gallring	25-26	35	364	10,7

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
30	5,3	48	G1	G26	205	1 085	PG	40 40 20 0 0	23		Ingen åtgärd				8,2
											Gallring (Alternativ)	25-26	30	347	
31	1,7	48	E2	G16	85	147	PG	40 30 30 0 0	17	Oväxligt	Ingen åtgärd				4
										Glest					
32	2,2	48	G1	G20	150	323	PG	30 40 30 0 0	19	Bäck i bestånd	Ingen åtgärd				6,5
33	2,2	48	G1	T26	250	556	PG	60 35 5 0 0	21		Gallring	25-26	30	178	9,9
34	1,3	48	G1	T24	144	187	PG	50 30 20 0 0	20	Ojämnt	Ingen åtgärd				6,2
34	[1,3]	148	ÖF		21	27	PG	100 0 0 0 0	38		Ingen åtgärd				0,4
35	2	48	G1	G22	155	310	PG	20 60 20 0 0	18	Ojämnt	Ingen åtgärd				6,7
36	5,2	58	G1	G26	331	1 710	PG	10 90 0 0 0	25	Välslutet	Gallring	25-26	35	628	9,9
37	8,8	63	G1	G26	181	1 591	PG	30 50 20 0 0	29	Gallrat	Ingen åtgärd				5,4
										Bitvis glest					
38	3,3	7	R1	G24	4	12	PG	0 50 50 0 0	0		Röjning	25-27	30		0,4
	(-0,2)														
39	1,6	158	S3	G18	187	291	NO,b	10 50 40 0 0	27	Naturvårdesområde	Ingen åtgärd				0,7
	(-0,1)														

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål- klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
40	4,9	18	R2	G24	53	256	PG	0 100 0 0 0	0	Naturvårdesområde	Ingen åtgärd				8,1
	(-0,1)														
41	1	188	S1	G16	145	143	PG	30 70 0 0 0	21	Gammal tall	Ingen åtgärd				1,5
										Oväxtligt					
42	1	128	S2	G20	233	198	PG	0 100 0 0 0	31	Varier förråd	Föryngringsavverkning	25-26	100	201	2,4
	(-0,1)									Olikåldrigt	Markberedning (Följd)	26-27			
										Enstaka sälg	Plantering (Följd)	27-28			
43	0,5	118	S1	G14	145	72	PG	0 70 30 0 0	21	Bäck	Ingen åtgärd				1,8
	(-0)														
44	13,6									Myr					
45	0,6									Berg					
46	1,4									Vatten					
										Stugubergstjärnen					

Skogsbruksplan

Plannamn: BJÖRNÖN 1:35

Församling: Revsund, Sundsjö, Bodsjö

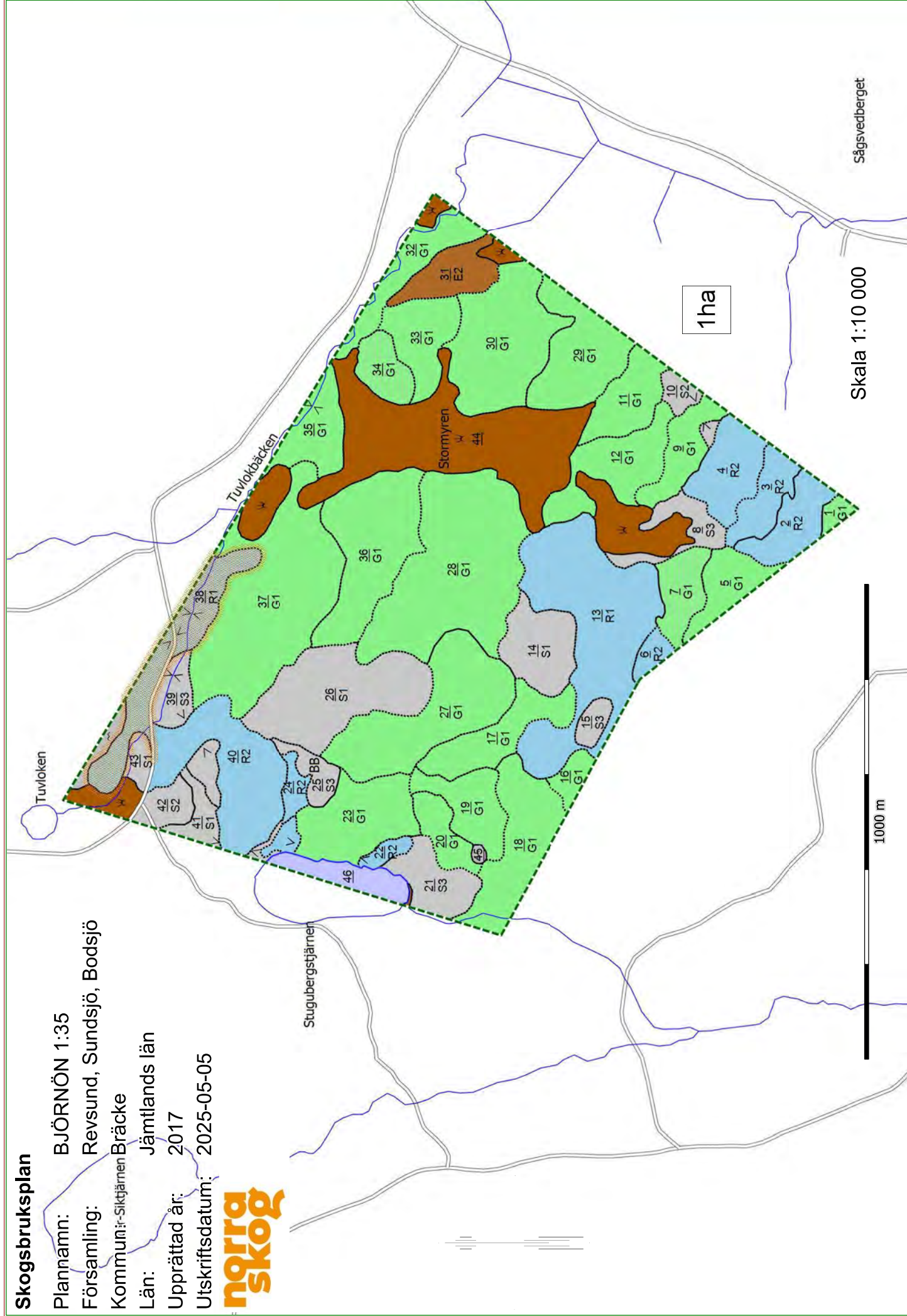
Kommun: r-Siktjärnen Bräcke

Län: Jämtlands län

Upprättad år: 2017

Utskriftsdatum: 2025-05-05

**norra
skog**



Skogsbruksplan

Plannamn: BJÖRNÖN 1:35

Församling: Revsund, Sundsjö, Bodsjö

Kommun: Sigtuna Bräcke

Län: Jämtlands län

Upprättad år: 2017

Utskriftsdatum: 2025-05-05



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.



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 på fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs 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. 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 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 en 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, dvs 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 köpargenombgång. 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.

Utdragsdatum	2025-05-05			
Fastighet	BRÄCKE BJÖRNÖN 1:35 Godkänd FR: 2024-09-13 Godkänd IR: 2025-01-02 Beräknat aktualitetsdatum IR: 2025-05-02 Förvärvstillstånd kan i vissa fall krävas från länsstyrelsen vid förvärv av lantbruksegendom, enligt glesbygdsområde.			
Ursprung	BRÄCKE BJÖRNÖN 1:17			
Areal	Land: 1 268 204 kvm	Vatten: - kvm	Totalt: 1 268 204 kvm	
Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Areal
	1	6971002.1	503287.4	-
Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Aktbeteckning
	Klyvning		2023-08-21	2305-2023/5
Rättigheter grunduppgifter	Inga rättigheter kunde hittas.			
Planer och bestämmelser	Planer		Datum	Aktbeteckning
	Natura 2000-område		2002-01-24	2305-P2024/16
	Gimån, uppströms holmsjön			
	Registreringsdatum: 2018-10-23			
	Senast ändrad: 2025-04-29			
	Anmärkning: Berör även outrett område.berör även outrett samfällt område.			
	Anmärkning: Området redovisas inte i registerkartan			
Lagfarter	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning	
	Jonas Olof Petterssons Dödsbo	2024-12-12	D-2024-00422911:1	
	Andel: 1/1			
	Bouppteckning 2024-09-28, Andel: 1/1	2024-12-12	D-2024-00422911:1	
	Avser hela fastigheten			

Tidigare lagfart/tomträtt	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning
	Lagfaren ägare Pettersson Jonas Olof Adress saknas	1963-10-02	63/738
	Arv 1963-05-15 Överlåten andel: 1/1	1963-10-02	63/738
	Övr fång, Andel: 1/6 Överlåten andel: 1/1	2010-11-02	10/18896
	Övr fång Överlåten andel: 1/1		82/830
Taxering	Taxeringsenhet: 110 - Lantbruksenhet obebyggd		
	Id för tax.enhet: 764570-7	Markvärde:	4 034 tkr
	Taxering genomförd: 2024	Byggnadsvärde:	- tkr
		Summa taxvärde:	4 034 tkr
		Areal:	1 268 204 kvm
	Hel registerfastighet		
Värderingsenheter	Total lantbruk		
	Skogsmark: 4 011 tkr	Skogsmark:	126 ha
	Skogsimpediment: 23 tkr	Skogsimpediment:	11 ha
	Skog med restriktion: - tkr	Skog med restriktion:	- ha
	Åkermark: - tkr	Åkermark:	- ha
	Betesmark: - tkr	Betesmark:	- ha
	Ekonomibyggnad: - tkr	Övrig mark:	- ha
	Summa värde: 4 034 tkr	Summa mark:	137 ha
	Skog		
	Tax.värde: 4 011 tkr	Riktvärdeområde:	2 318
	Areal: 126 ha	Virkesförråd, tot:	- kbm/ha
	Klassind. tot. virkesförråd: -	Lövskog, tot:	10 kbm/ha
	Barrskog, tot: 110 kbm/ha	Bonitets klass:	Mycket hög
	Bonitet: 5.40		
	Samfällld mark: Nej		
	Skogsimpedimentmark		
	Tax.värde: 23 tkr	Riktvärdeområde:	2 318
	Areal: 11 ha	Samfällld mark:	Nej
Anmärkningar	Jordregistersocken m.fl.	Socken: Revsund	



Anbudsblankett

Anbud Bräcke Björnön 1:35

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 Fastighetsförmedling Per Stadling, Box 13, 831 21 Östersund
Alternativt: per.stadling@norraskog.se

Sista anbudsdag:

2025-06-10, Märk kuvertet med "Anbud Björnön"

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)

Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

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

Per Stadling
070-519 15 08

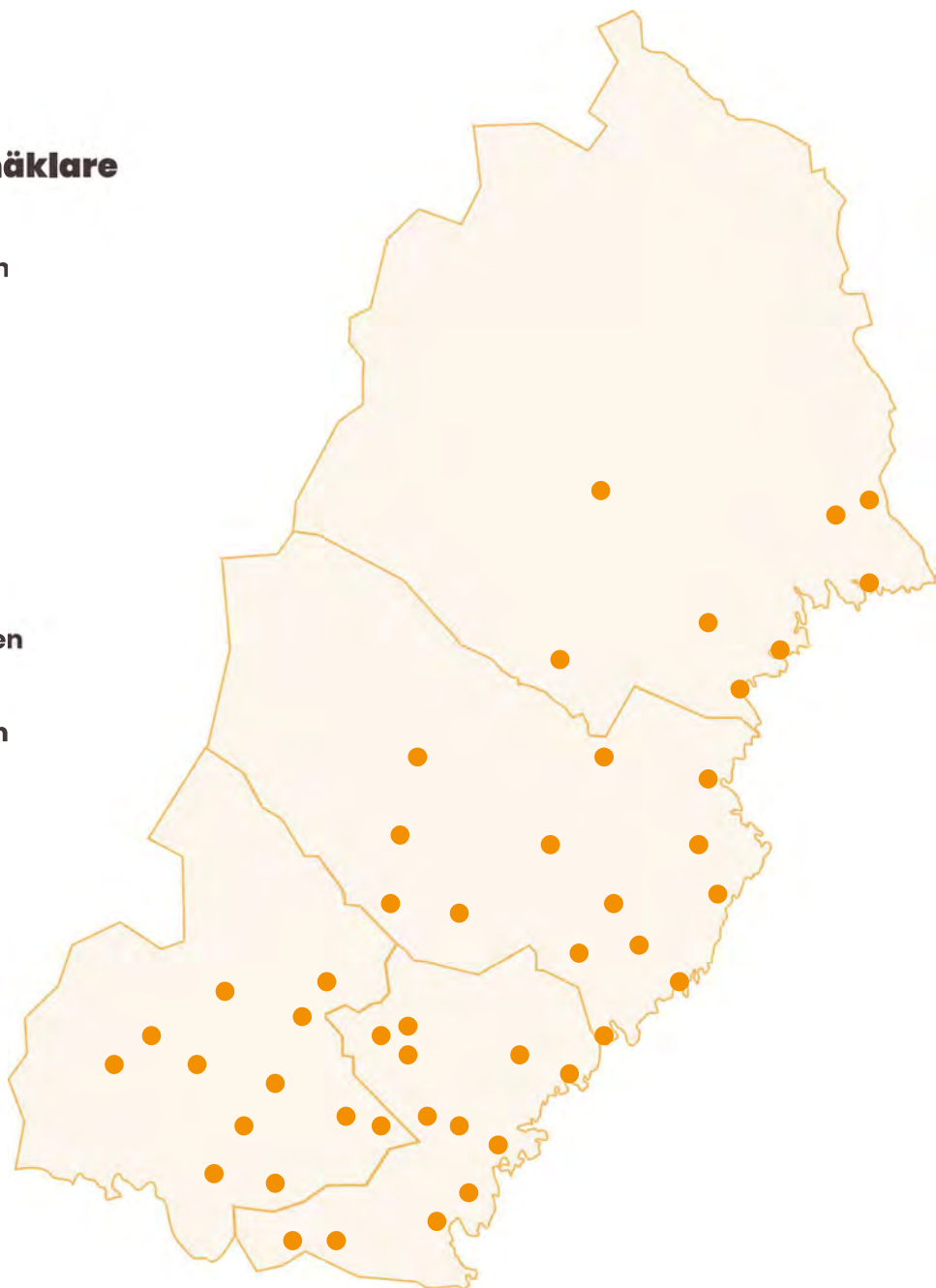
Emil Lundström
072-080 80 02

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**