

Skogsfastighet till salu

KROKOM OFFERDALS-EDE 1:72





Jonas Kullström

Fastighetsmäklare
0702543314
jonas.kullstrom@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning
KROKOM OFFERDALS-EDE 1:72

Fastighetstyp
Lantbruk

Prisidé
650 000 SEK

Beskrivning

I natursköna Ede i Offerdal erbjuds nu en trevlig mindre skogsfastighet med fina möjligheter för den självverksamma skogsägaren. Fastigheten omfattar totalt 15,8 hektar, varav 12,1 hektar produktiv skogsmark samt tillhörande inägomark. Det totala virkesförrådet uppgår till 2 434 m³sk och fördelar sig relativt jämnt mellan växande gallringsskog och volymer i avverkningsmogen ålder. Med en hög medelbonitet om 5,4 m³sk per hektar och år finns goda förutsättningar för fortsatt värdetillväxt.
Fastigheten nås via en bro över den vackra Edeforsen, vilket ger ett naturskönt inslag på vägen till skogen. En tilltalande instegsfastighet för den som vill påbörja sitt skogsägande eller komplettera ett befintligt skogsinnehav.
Fastigheten försäljs via skriftlig anbudsgivning senast den 30 november, fri prövningsrätt förbehålles säljaren.























Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning
KROKOM OFFERDALS-EDE 1:72

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter
På fastigheten finns en skogsbruksplan upprättad 2026 av Norra Skog. Fastigheten har en total areal om 15,8 ha varav 12,1 ha produktiv skogsmark. Enligt skogsbruksplan har fastigheten ett virkesförråd om 2 434 m³sk, fördelat på 55 % gran, 29 % tall samt 16 % löv och med en medelbonitet om 5,4 m³sk/ha/år.

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.

Jakt
Jakt får bedrivas på den egna fastigheten i första hand. I övrigt omfattas marken av Änge jaktlag. Jaktlaget ingår i sin tur i Väst-Jämtlands Älgskötselområde. En köpare får själv undersöka möjligheterna att ansöka om medlemskap i laget. För kontaktuppgifter till jaktledare, kontakta ansvarig mäklare.

Fiske
Fastigheten har ej fiskerätt. Området omfattas av Hällsjöns fvof där man kan lösa fiskekort.
https://www.ifiske.se/fiske/omr%C3%A5den/hallsjons-fiskevardsomrade-krokom

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

Forn- och kulturlämning
På fastigheterna finns inga registrerade forn- eller kulturlämningar (Källa: Metria via Timmerwebb)

Arealuppgifter
Avvikelser kan förekomma mellan officiell och uppgiven areal enligt skogsbruksplanen.
Total areal enligt taxering om ca 14,9 ha.

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

Förvärvstillstånd
Förvärvstillstånd krävs för privatperson ej bosatt i glesbygd inom Krokoms 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.

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.

Lösören mm
Visst lösöre kommer att ingå i försäljningen. Vänligen kontakta ansvarig mäklare för mer information.

Areal
Arealer enligt Skogsbruksplan.

Areatyp: Skogsmark
Yta: 12,1 ha

Areatyp: Skogsimpediment
Yta: 1 ha

Areatyp: Inägomark
Yta: 2,3 ha

Areatyp: Övrigmark
Yta: 0,2 ha
Total areal: 15,6 ha

Taxeringsvärde
Taxeringsvärde mark: 537 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 537 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2026
I detta ingår följande taxeringsvärden:
Inägomark: 69 000 SEK
Skogsimpediment: 2 000 SEK
Skogsmark: 455 000 SEK

Typkod
110 Lantbruksenhet, obebyggd

Inteckningar
Aktnummer:
Inteckningsdatum: 1997-04-22
Belopp: 50 000
Skriftligt pantbrev: Nej
Summa inteckningar: 50 000 SEK

Rättigheter och belastningar
Gemensamhetsanläggning
KROKOM OFFERDALS-EDE GA:1. Rättigheter, last Officialservitut: VÄG BÅTPLATS, Officialservitut: VÄG.

Betalningsvillkor
10 % av köpeskillingen erlägges 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 2026-11-30. Fastigheterna säljs genom skriftligt anbudsförfarande till en prisidé om 650 000 kr. Avsikten är att intresserade ska få en bestämd tid att undersöka fastigheterna. 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.

Sammanställning över fastigheten

Arealer

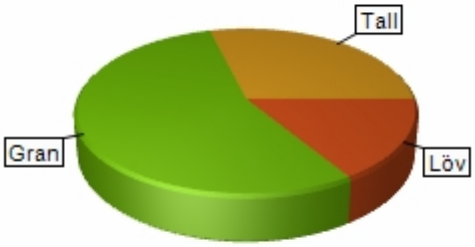
	hektar	%
Produktiv skogsmark	12,1	77,6
Impediment myr	1,0	6,4
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	2,3	14,7
Linjer: väg/ledning/vatten	0,2	1,3
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	**15,6**	
Summa vatten	0,2	

Virkesförråd

Totalt

m3sk
2 434

	m3sk	%
Tall	715	29
Gran	1 337	55
Löv	381	16
Ädellöv		
Contorta		



Medeltal

m3sk per ha
201

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** 67

Avverkningsförslag

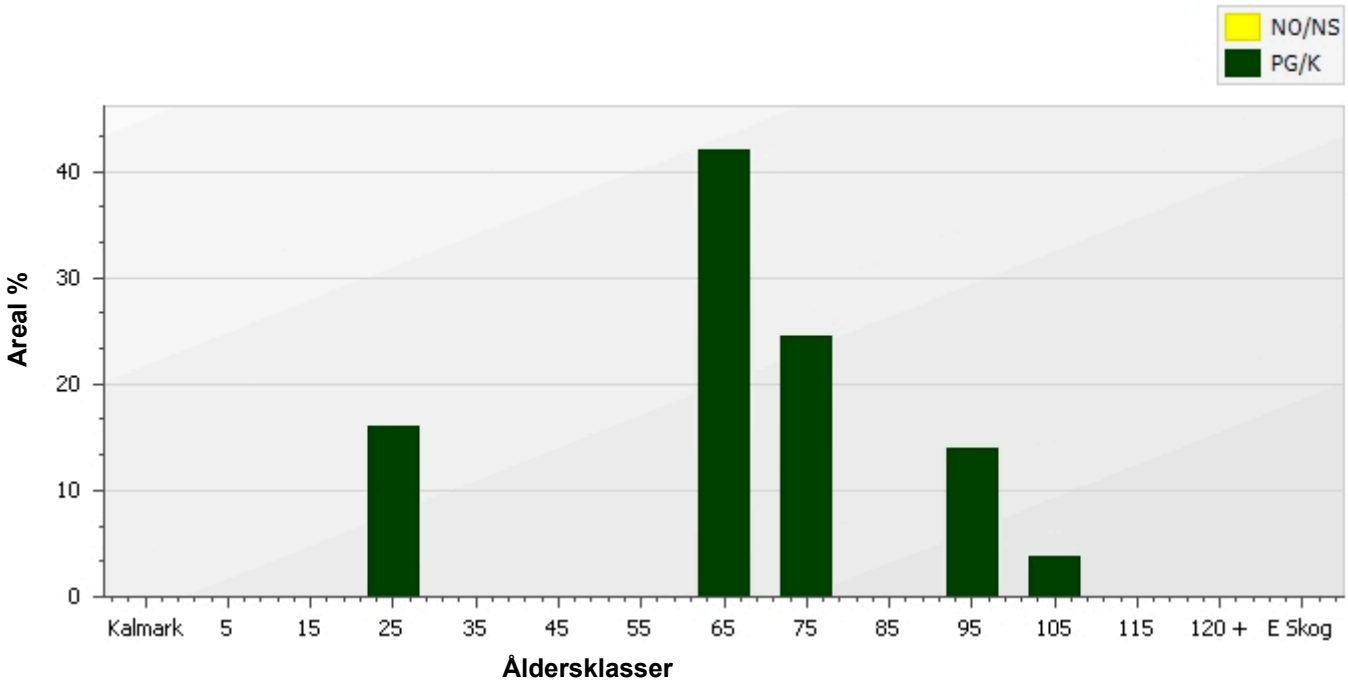
Totalt under perioden	**m3sk** 579

Varav gallring 326 **m3sk** **och föryngringsavverkning** 253 **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	1,9	16	78	40		100			
30 - 39	0,0								
40 - 49	0,0								
50 - 59	0,0								
60 - 69	5,1	42	1 114	220	35	46	19		
70 - 79	3,0	25	744	251	32	58	10		
80 - 89	0,0								
90 - 99	1,7	14	365	218	23	56	21		
100 - 109	0,5	4	133	295	5	85	10		
110 - 119	0,0								
120 +	0,0								
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	12,1	100	2 434	201	29	55	16		

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	1,9	16	78	40		100			
Gallringsskog	G1	5,4	44	1 180	219	36	45	19		
	G2	0,0								
Föryngrings-	S1	2,7	22	678	255	30	60	10		
avverknings-	S2	2,1	18	498	234	18	64	18		
skog	S3	0,0								
Lågproducer-	E1	0,0								
ande skog	E2	0,0								
	E3	0,0								
Överst / Frötr	ÖF	[0,0]								
Övriga skikt		[0,0]								
Summa/Medel		12,1		2 434	201	29	55	16		

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	12,1	100,0	2 434	100,0	642	100,0
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO						
Summa	12,1	100,0	2 434	100,0	642	100,0

Impediment

Myr	1,0	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

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	1	1	90	S2	G22	220	213	PG	15 60 25 0 0	18	18	0	27			3 50		Alternativ beståndsskötsel – inventering (Förberedande)	26-27			3,4
Generell Kommentar:	Avdelning som bildar kantzon mot Edesån där skogen fått växa fritt. Hugg fram en lövrik fungerande kantzon med alternativ skötsel.																					
2	1	1	65	G1	G24	145	139	PG	10 40 50 0 0	16	17	0	20			2 85	Delvis fuktigt	Gallring	32-36	30	49	3,8
																	Framtida lövdominans					
3	0,5	1	60	G1	G26	350	171	PG	0 100 0 0 0	16	17	0	37			2 50	Stamtätt	Ingen åtgärd				10,6
4	0,6	1	60	G1	T22	185	95	PG	50 40 10 0 0	22	17	0	26			2 85		Gallring	28-31	30	32	6,4
	(-0,1)	L																				
5	2,7	1	70	S1	G26	255	678	PG	30 60 10 0 0	25	18	0	32			2 80	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				6,2
	(-0,1)	L															Dikat					
6	1,9	1	20	R2	G24	40	78	PG	0 100 0 0 0	0	7	0	0			2 40	Luckigt	Ingen åtgärd				6,9
																	Glest					
7	0,8	1	90	S2	G22	215	153	PG	35 50 15 0 0	24	19	0	27			2 30	A= Avvikande del endast tall	Föryngringsavverkning	26-27	100	153	3,6
	(-0,1)	L																Markberedning (Följd)	28-31			
																		Plantering (Följd)	32-36			
																		Återväxtkontroll (Följd)	32-36			

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
8	0,3	1	70	G1	T22	215	66	PG	50 35 15 0 0	25	18	0	28			2 40		Alternativ beståndsskötsel – inventering (Förberedande)	28-31			4,9
	(-0)	L																				
Generell Kommentar:				Avdelningen bildar kantzon mot Edesån och sjön Över-kriken. Flertalet av tallarna på avdelningen är grovgreninga och av naturvärdestyp. Finns också sociala värden som gynnas av alternativa skötselmetoder.																		
9	0,8	1	65	G1	T22	175	134	PG	50 35 15 0 0	22	17	0	23			2 25	Enstaka äldre tallar	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	26-27			4,7
																		Gallring	28-31	30	43	
10	0,5	1	100	S2	G24	295	133	PG	5 85 10 0 0	25	21	0	30			3 80	Dikat	Föryngringsavverkning	26-27	75	100	4,1
																	Död ved	Markberedning (Följd)	28-31			
																		Plantering (Följd)	32-36			
																		Återväxtkontroll (Följd)	32-36			
Generell Kommentar:				Avdelning med stor mängd rötad död ved i olika nedbrytningsstadier, extra hänsyn till den döda veden bör tas vid åtgärd.																		
11	2,3	1	65	G1	T24	245	575	PG	45 35 20 0 0	23	18	0	31			2 30	Gran dominans i fuktsvackor	Gallring	26-27	35	202	5,2
																	Något yngre i sydvästra hörnet					
12	1	6															Myr					
13	0,2	2															Vatten					

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	2,3	4															Inägomark					


Skogsbruksplan
Plannamn: Offerdals-Ede 1:72
Församling: Offerdal
Kommun: Krokom
Län: Jämtlands län
Upprättad år: 2026
Utskriftsdatum: 2026-10-22
norra skog
N
V
Ö
S
2 G1
1 S2
3 G1
4 G1
5 S1
14
8 G1
13
7 S2
A
12
6 R2
9 G1
10 S2
11 G1
Skala 1:5 000
500 m


N 7041014
E 436621
N
Krokom Offerdals-ede 1:72 (1)
Krokom Offerdals-ede 1:72 (3)
Hällsjön
Mussjön
Stavresjön
Kougstasjön
Alsensjön
Hällberget
Offerdals kyrka
Ede
Ånge
Rise
Stavre
Alsen
Landverk
Kluk
Kougsta
Nordbyn
Bångåsen
Ekeberg
Grötom
Gunnebo
Sveden
Hällänge
Viken
Sunnanå
Prostböle
Rönnåsen
Glostenen
Västbacken
Böle
Skräksbacken
Myre
Truvbacken
Blästersved
Östbacken
Häljeberg
Tann
Slövre
Berget
Slåtte
Kösta
Vången
Hov
Åberg
Bräcke
Viken
Glösa
Röde
Nilshallen
Hallägden
Rödebodarna
Lungret
Flon
Kanada
Karl-Olstorpet
Rostorpet
Kläppetorp
Kläppen
Flatmon
Flatmobodarna
Gölinkläppen
Kläppbodarna
Risberget
Högkläppberget
Fågelsk.omr.
Åbergbodhön
Stor-Gröningen
Stor-Koltjärnen
Öretjärnen
Honingsberget
Skinnarönet
Edestjärnen
Lillsjön
Bleckåsen
Glyttan
Raskhus
Storbrännan
Rödde
Persgårdsbodarna
Lanskojan
Flakaberget
Pellsved
Östbackskojan
Fjösåsen
Storbacken
Hällängesbodarna
Svedbodarna
Andersbodarna
Storvallen
Lillvallen
Högen
Stockflon
Piprörflon
Djupbäcken
Käringmyren
Ol-Karlsflon
Orrflon
Stormyren
Tjärnhön
Åbergsån
Bleckåsån
Sankt Olofsleden
Sågbäcken
Råshön
Bergsberget
Motorsportanläggning
Kila
0
2
4
6 km
Skala 1:84 800. SWEREF 99 TM. RH 2000.
N 7026005
E 460026
LANTMÄTERIET

KROKOM OFFERDALS-EDE GA:1

Utdragsdatum 2026-08-24

Beteckning KROKOM OFFERDALS-EDE GA:1

Ändamål Väg

Delägande fastigheter

Delägande fastigheter	Andel
KROKOM OFFERDALS-EDE 1:69	696 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 1:72	58 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 1:84-86	696 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 1:87	38 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 1:88	696 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 1:94	696 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 1:98	696 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 1:133	2088 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:2	138 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:8	1013 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:22	109 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:23	104 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:24	723 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:28	577 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:29	628 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:30	1444 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:37	9 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:42	1922 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:48	1368 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:54	510 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:57	36 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:58	696 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:59	192 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:60	72 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:64	24 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:65	72 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 2:66	774 / 18003
KROKOM OFFERDALS-EDE 4:1	536 / 18003

Förvaltning EDE VÄGSAMFÄLLIGHET 1

Åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
Avstyckning	1978-08-11	23-OFF-1631
Överenskommelse enligt anläggningslagen	1983-07-08	23-OFF-1793
Överenskommelse enligt anläggningslagen	1983-06-23	23-OFF-1792
Avstyckning	1979-07-06	23-OFF-1655
Evl-förrättning (1964-1965)	1978-08-11	23-OFF-1342
Anläggningsåtgärd	2009-12-23	2309-09/60

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

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.



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.

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.

Anbudsblankett
Krokom Offerdals-Ede 1:72

Budgivare
Namn:
Personnummer:
Adress:
Telefon:
E-post:
Bud bokstäver:
Bud siffror:
Bankreferens:
Övrigt (fastighetsinnehav, personuppgifter om flera budgivare):

Skickas till:
Norra Skog Fastighetsförmedling
Jonas Kullström
Akademigatan 4A, 831 40 Östersund
jonas.kullstrom@norraskog.se

Sista anbudsdag: **2026-11-30** Märk kuvertet eller e-posten **”Anbud Offerdals-Ede”**

Undertecknade har tagit del av upprättad objektsbeskrivning, köpinformation, information om penningtvätt samt godkänner behandling av personuppgifter enligt Norra Skog Fastighetsförmedlings integritetspolicy och lämnar mot bakgrund av detta anbud på fastigheten. I och med inlämnandet av dessa uppgifter bekräftas att finansiering finns för att kunna genomföra köpet till ovan angivet belopp. Budgivaren är medveten om att ID-kontroll kommer att ske före avtalets tecknande.

Underskrifter
Ort och 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

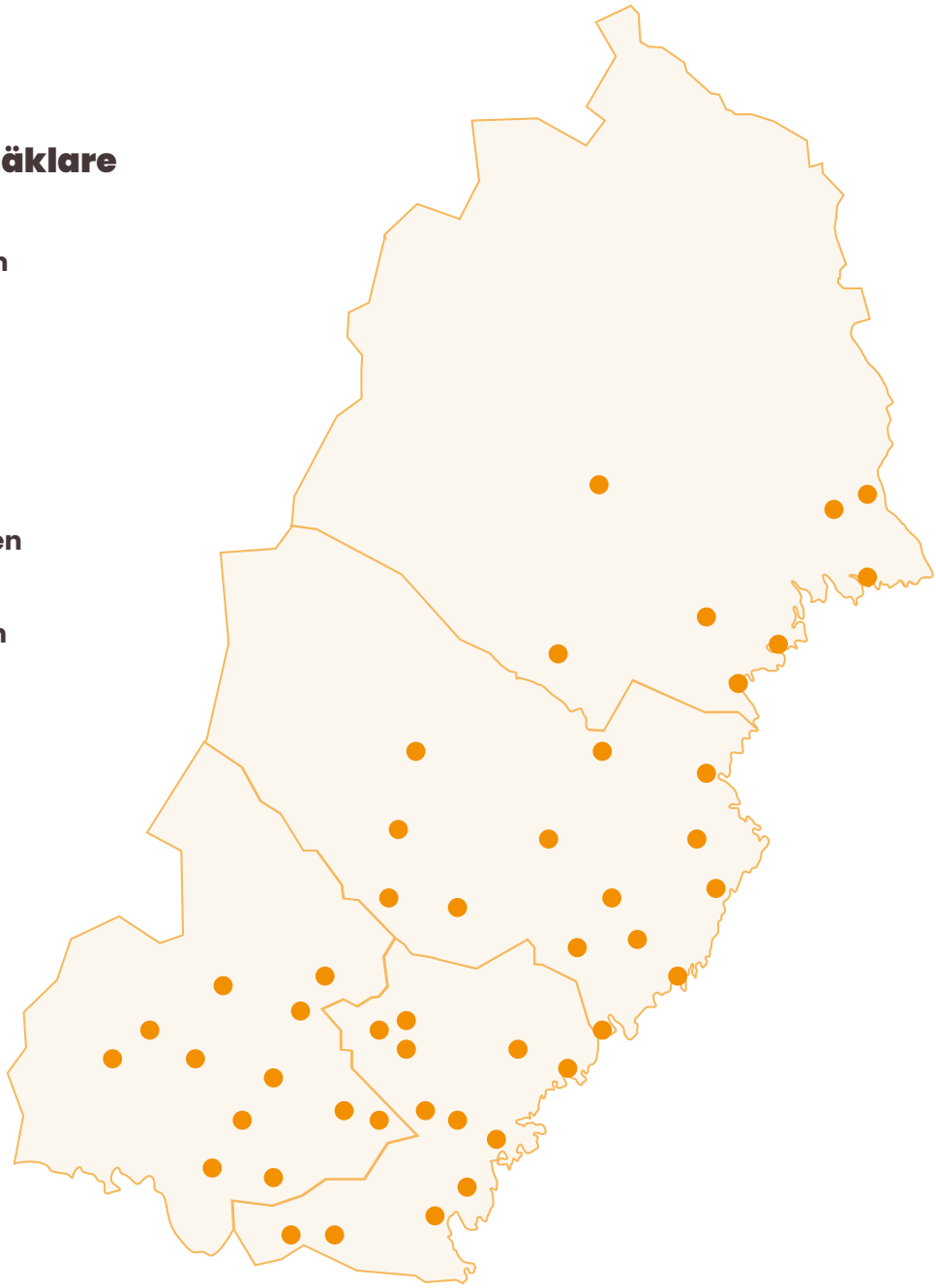
Erik Grafström
076-112 98 29

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