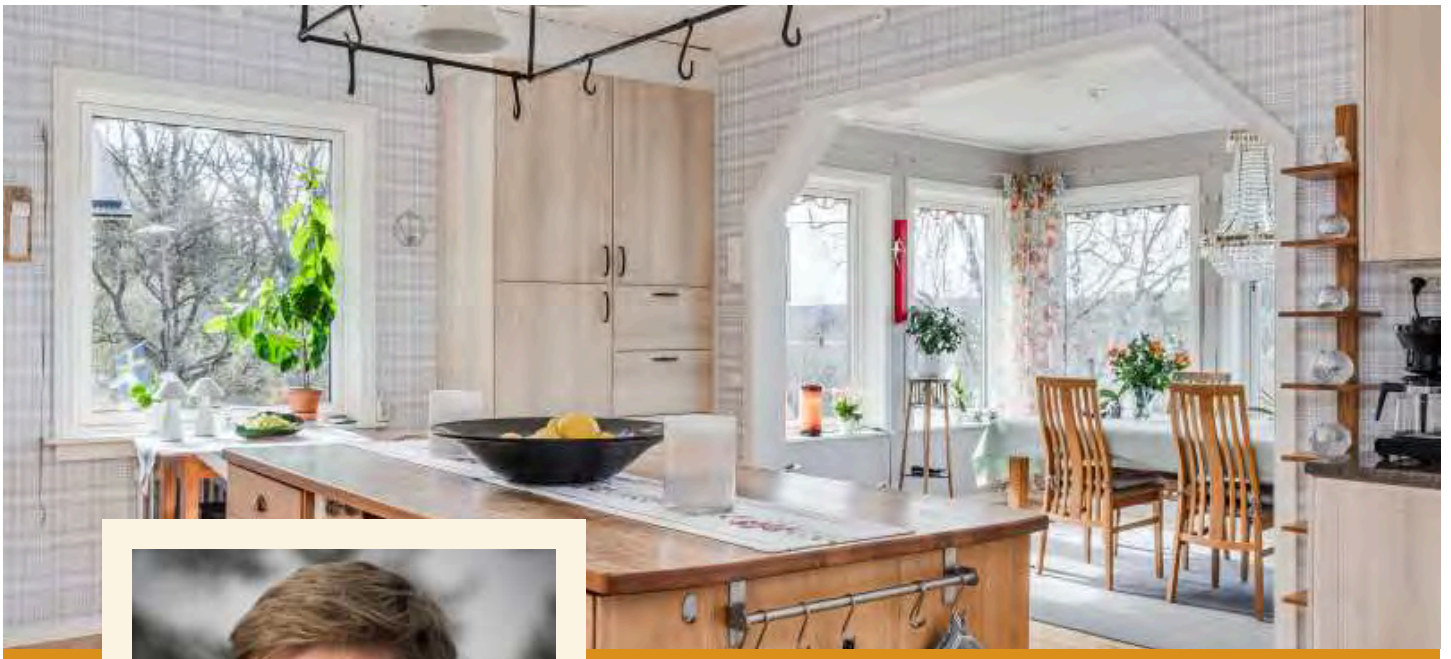




Lantbruksfastighet till salu

ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE 1:17

**norra
skog**



Per Stadling

Reg. Fastighetsmäklare

070-5191508

per.stadling@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE 1:17

Fastighetstyp

Lantbruk

Försäljningsätt

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till en prisidé om **3 100 000 kr**

Beskrivning

Idyllisk lantbruksgård i ett lättillgängligt läge, 30 kilometer från Östersund.

Fastigheten omfattar totalt 5,2 ha, varav 4,2 ha utgörs av åker- och betesmark.

På fastigheten finns ett välhållet gårdscentrum med byggnader i gott skick. Bostadshuset erbjuder ett stort kök, ett ljus solrum samt flera rymliga och väl tilltagna balkonger med utsikt över gårdens omgivning.

För den som vill hålla djur finns tre hästboxar och goda möjligheter till både hästhållning och annan djurverksamhet. Den tillhörande marken lämpar sig väl för bete, odling och mindre jordbruksverksamhet.

Fastigheten inkluderar dessutom en egen fäbodvall, vilket ger gården en särskild karaktär.



Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

ÖSTERSUND BRUNFLO- SVEDJE 1:17

Område

Svedje

Adress

Brunflo- Svedje 505, 83497 Brunflo

Ladugård

Gammal ladugård inredd med tre hästboxar, sadelkammare, höns hus samt två garageplatser. Höskulle med fungerande torkanläggning för löshö. Jordfelsbrytare är installerad.

Typ av byggnad: Ekonomibygnad

Byggnadsarea: 198 m².

Taxeringsvärde: 166 000 SEK

Bostadshus

Huset har renoverats noggrant under åren med bland annat: Tvättstuga och dusch 2000, Utbyggnad 2004, kök 2018 och installerad bergvärme 2021. Vedpanna finns som komplement. Renoveringarna ger bostadshuset ett modernt och väl underhållet intryck.

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk

Byggnadsår: 1936

Taxeringsvärde: 1 886 000 SEK

Värdeår: 1953

Fastighetsskatt: 10 425 SEK

Boyta: 236 m².

Areauppgifter enligt:

Taxeringsinformationen, Biarea: 91 m²

Antal rum: 8 rok, varav 3 sovrum.

Entréplan rymmer entré, hall, toalett, tv-rum, vardagsrum, solrum samt ett generöst kök.

Övervåningen har balkonger i två väderstreck, tre sovrum, allrum, klädkammare, förråd och ett rymligt badrum med badkar.

Källarvåning med entré såväl inifrån samt utifrån. Vinkällare, tvättstuga, kök, sovrum/kontor, toalett, pannrum, bakugn, klädkammare samt relax med dusch och bastu.

Bjälklag: Trä

Fasad: Stående träpanel

Fönster: 3- glasfönster

Mark: Morän

Grund: Betong

Utvändiga plåtarbeten: Plåt

Stomme: Trä

Takbeklädnad: Plåt

Utvändiga plåtarbeten: Plåt

Vatten och avlopp

Vatten: Djupborrad brunn

Avlopp: Enskilt avlopp

Uppvärmning

Bergvärmepump

Ålder: 5

Ventilation

Typ: Självdrag

EI

Installerade jordfelsbrytare.

Elkablar: Ledningar i huvudsak bytta

Huvudsäkring: 25 A

Skorsten

Brandskyddskontroll genomförd 2025 utan anmärkning.

Typ: Murad skorsten

TV/Internet

Bredband via fiber.

Energideklaration

Energiprestanda: 57 kWh/m²/år

Energiklass: C

Status: Energideklaration är utförd den 2025-05-05.

Besiktningsman: Tommy Elfström, Oktopal.

Fäbodvall med Bustuga

Timrad stuga med eldstad, gasolspis och belysning via 12V system.

Gammelstugan

Timrad stuga i enkelt gammeldags skick. El indraget. Öppenspis godkänd att elda i. Har använts som gäststuga och förråd.

Grillkåta

Grillkåta på en hällklack strax bakom bostadsbyggnaden med eldstad.

Fastighetsuppgifter

Arealuppgifter

Total landareal 5,2 ha. Landarealen är fördelat på skog 0,5 ha, inägomark 4,2 ha, övrig areal 0,4 ha.

Uppgifterna kommer från skogsbruksplanen. 4,9 hektar enligt fastighetsregistret.

Skogsuppgifter

0,5 ha produktiv skogsmark med ett virkesförråd på 54 m³sk. Medeltal 108 m³sk/ha. Trädslagsblandning, tall 31 % gran 37 %, löv 31 %. Medelbonitet 3,4 m³sk per ha. Skogsbruksplanen är upprättad i juni 2022 och framskriven till februari 2026.

Forn- och kulturlämning

Det finns fornlämningar i form av Kungssten på avdelning 3, intill E 14 i skogsbruksplanen registrerad i fornminnesregistret på förmedlingsobjektet.

Naturvärden

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

Fastighetsgränser

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

Registrering av Personuppgifter

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

Finansiering

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

Besiktning 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 stickprovvis 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.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 4 170 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 2 052 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 6 222 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2025

Beskrivning: Fastigheten är nyligen avstyckad (2025) varpå taxeringsvärdena är beräknade och ej faställda..

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 166 000 kr

Småhusbyggnad lantbruk: 1 886 000 kr

Skogsimpediment: 230 SEK

Skogsmark: 20 391 SEK

Småhusmark lantbruk: 275 000 SEK

Åkermark: 106 680 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 1986-12-17

Belopp: 200 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1989-04-12

Belopp: 100 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1993-03-11

Belopp: 100 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1997-08-29

Belopp: 275 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1997-08-29

Belopp: 275 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2004-12-29

Belopp: 300 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 1 250 000 SEK

Lån

Löses av säljaren på tillträdesdagen.

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE GA:4.

Samfällighet

ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE S:1,

ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE S:2,

ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE S:3,

ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE S:5,

ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE S:4,

ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE S:8,

ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE S:7.

Rättigheter, last

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Ledningsrätt: STARKSTRÖM.

Rättigheter, förmån

Officialservitut: Rätt att använda befintliga

vägen b - Väg., Avtalsservitut: Väg - se

beskrivning.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut Väg, Avtalsservitut Väg,

Avtalsservitut Väg, Avtalsservitut Väg.

Kostnader

Årlig energiförbrukning

26 151 kWh/år

Driftskostnad

Total driftskostnad: 55 420 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

El: 22 211 SEK/år

Renhållning: 2 456 SEK/år

Försäkringskostnad: 12 844 SEK/år

Försäkring: Länsförsäkringar Jämtland.

Sotning: 1 500 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 10 425 SEK/år

Bredband via fiber: 6 000 SEK/år

Årlig elförbrukning: 26 151 kWh/år

Antal personer i hushållet: 2 st.

Kostnadskalkyl

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

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.

Budgivaren skall inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

Visning

To 4/6 kl 15:00–16:30 Förhandsanmälan krävs, vänligen kontakta mäklaren., Ti 9/6 kl 15:00–16:30 Förhandsanmälan krävs, vänligen kontakta mäklaren.

Försäljningsätt

Öppen budgivning

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till en prisidé om 3 100 000 kr. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren. Budet skall vara angivet i svenska kronor med fast pris. Fastighetsmäklaren kan komma att begära kreditupplysning på anbudsgivare. Budet skickas till Norra Skog Fastighetsförmedling AB Per Stadling, Box 13, 83121 Östersund. Alternativt: per.stadling@norraskog.se. Budet skall vara märkt "Brunflo-Svedje".

Tillträde

Tillträdet beräknas ske under september eller annat datum enligt överenskommelse.

Vägbeskrivning

Fastigheten ligger i Brunflo-Svedje ca 3 mil öster om Östersund.

Ett tips är att använda lantmäteriets app "Min karta" Sök på fastighetsbeteckningen Östersund Brunflo-Svedje 1:17 för att se kartbild med fastighetsgränserna och egen position.

Nuvarande ägare

Inga Berg, Brunflo

Bo Berg, Brunflo









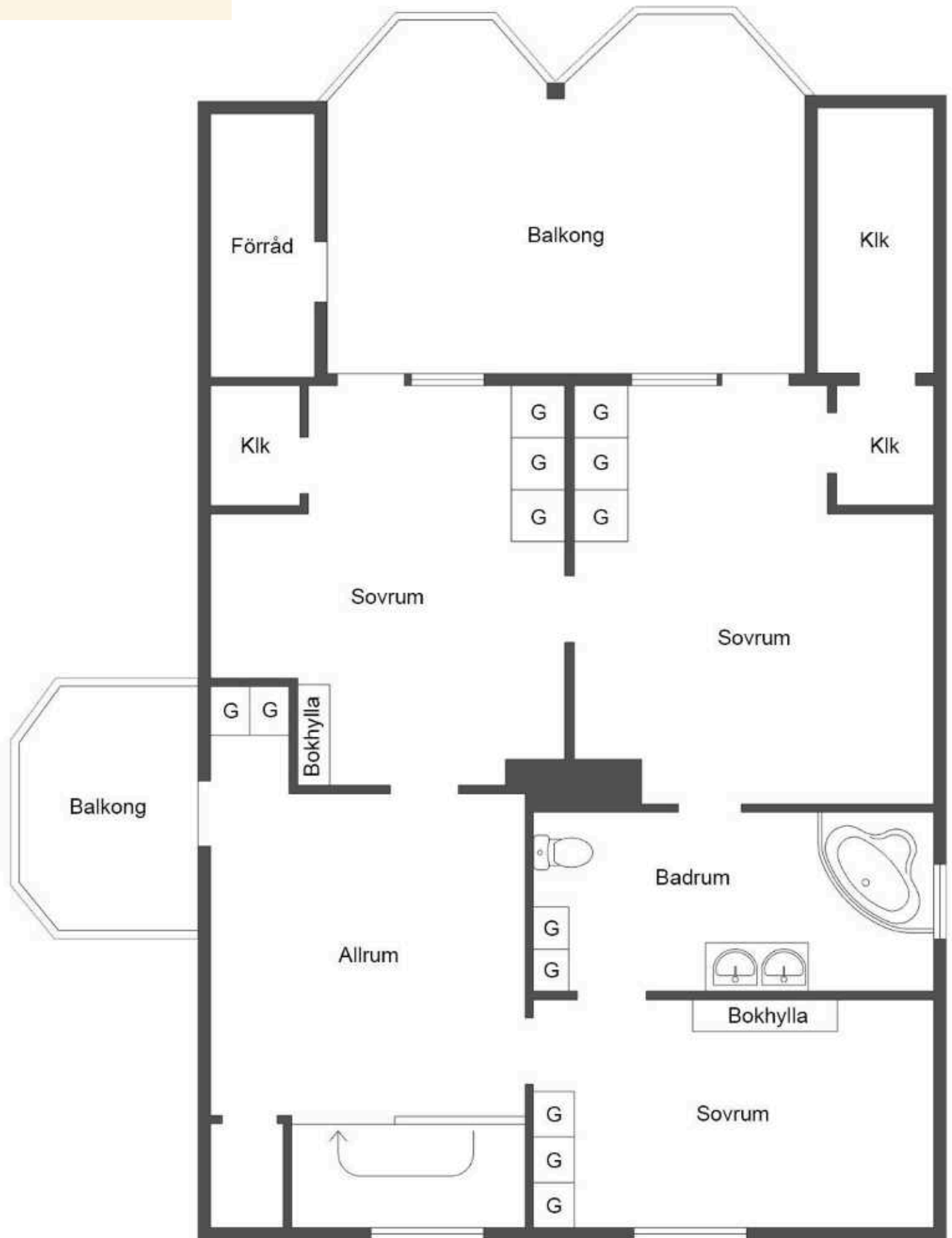




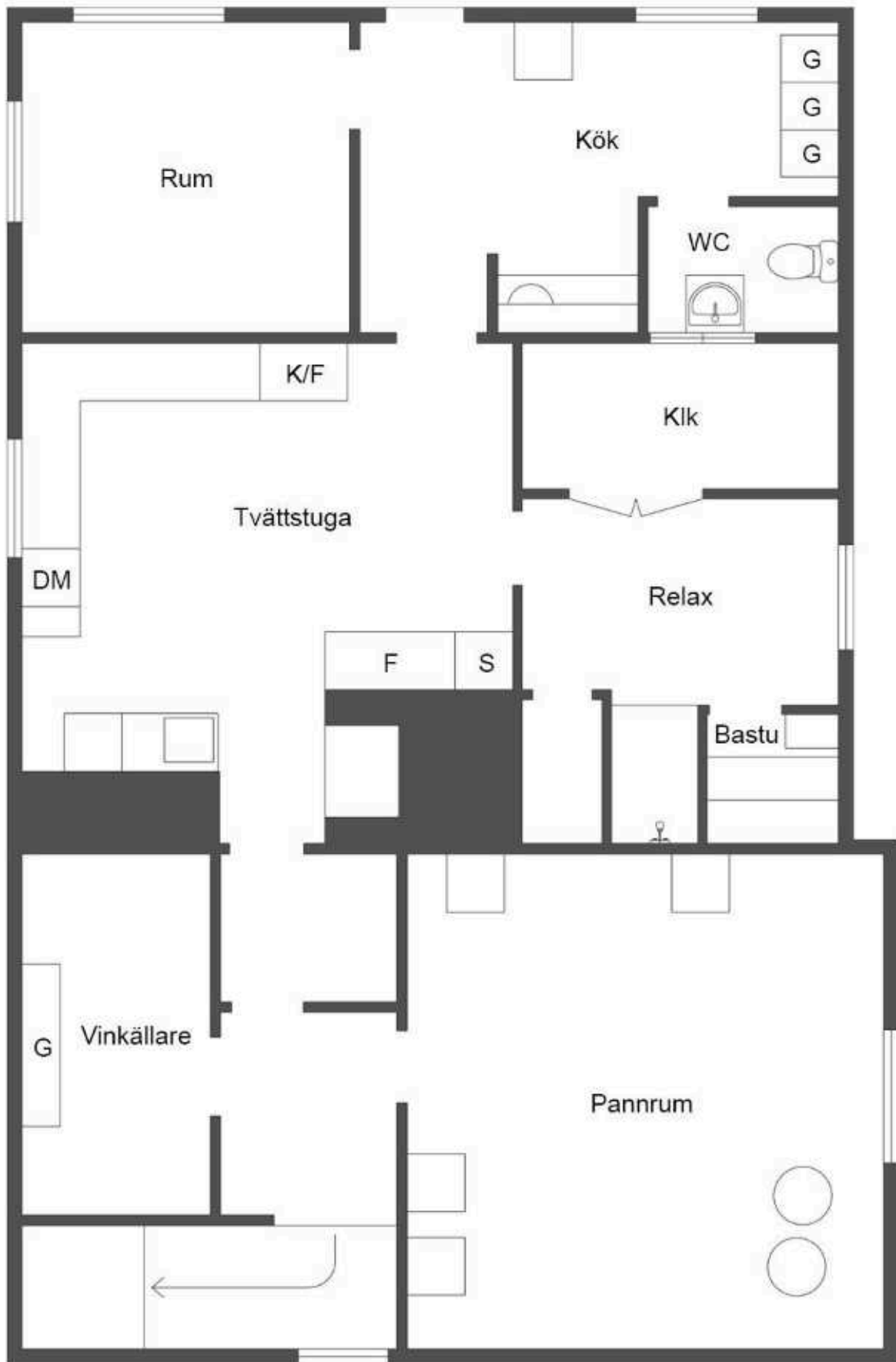








Källarplan



Viss avvikelse kan förekomma



Bilageförteckning

Broschyren innehåller följande dokument:

- Baksida
- Köpinformation
- Skogsbruksplan
- Skogskarta
- Vägkarta
- Översiktskarta
- Energideklaration-Brunflo-Svedje 1;17
- Östersund Brunflo-Svedje 1_17

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. Avvikelse 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 symptom 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 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

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.

Skogsbruksplan

Fastighet	Brunflo-Svedje 1:17
Församling	Brunflo
Kommun	Östersund
Län	Jämtlands län

Inventeringstidpunkt	2022-06-21
Planen avser tiden	2022-06-21 - 2032-06-21
Framskriven t.o.m.	2026-01-15

Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	0,5	9,6
Impediment myr	0,0	0
Impediment berg	0,1	1,9
Inägomark	4,2	80,8
Linjer: väg/ledning/vatten	0,0	0
Övrig areal	0,4	7,7
Summa landareal	5,2	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	17	31
Gran	20	37
Löv	17	31
Ädellöv		
Contorta		

Totalt
m3sk
54

Medeltal
m3sk per ha
108

Naturvårdsvolym
m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till
m3sk per ha
3,4

Tillväxt per år vid framskrivnings-tidpunkten uppskattad till cirka
m3sk
1

Avverkningsförslag

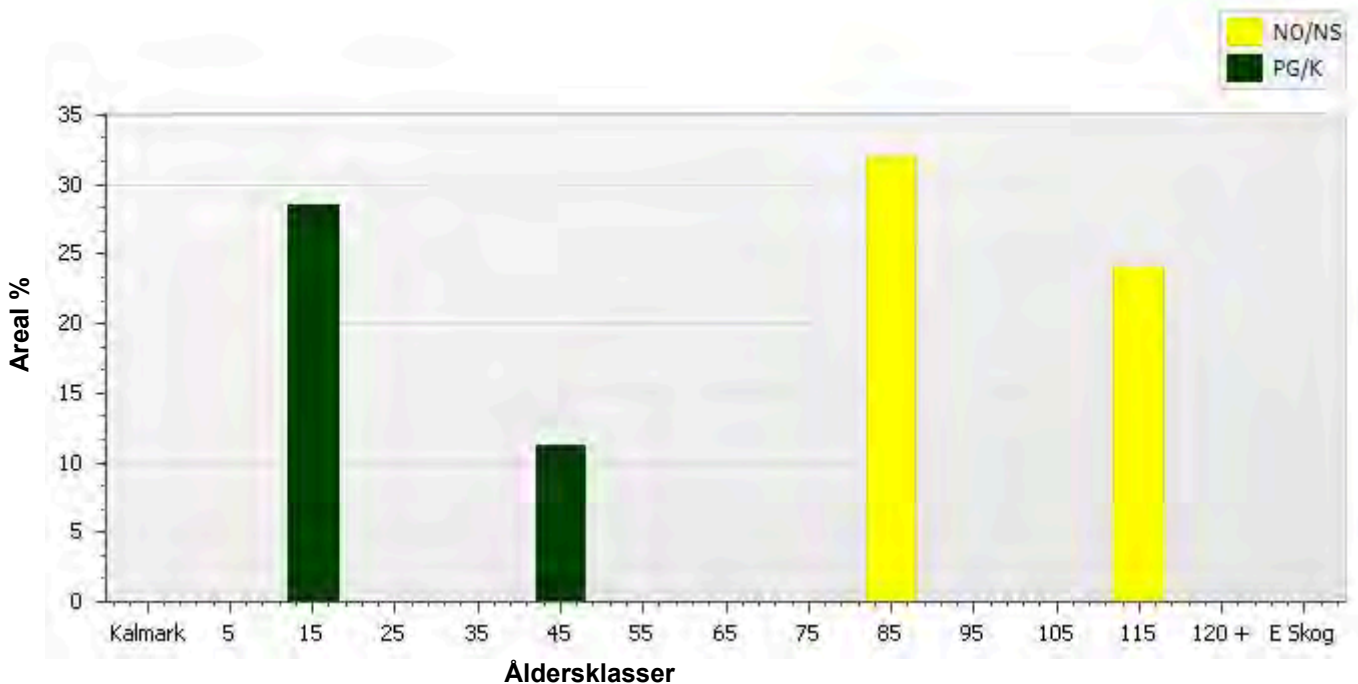
Totalt under perioden
m3sk
4

Varav gallring 4 m3sk och föryngringsavverkning 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	0,1	29	2	11		10	90		
20 - 29	0,0								
30 - 39	0,0								
40 - 49	0,1	11	11	193	75	15	10		
50 - 59	0,0								
60 - 69	0,0								
70 - 79	0,0								
80 - 89	0,2	32	17	104	10	20	70		
90 - 99	0,0								
100 - 109	0,0								
110 - 119	0,1	24	25	204	30	60	10		
120 +	0,0								
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	0,5	100	55	110	32	37	31		

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	0,1	29	2	11		10	90		
R2	0,0								
Gallringsskog G1	0,1	11	11	193	75	15	10		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	0,0								
avverknings- S2	0,0								
skog S3	0,3	56	41	147	22	44	34		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	0,5		54	108	32	37	31		

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 återväxtåtgärder 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	0,2	40,0	12	22,6	5	45,5
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO	0,3	60,0	41	77,4	6	54,5
Summa	0,5	100,0	53	100,0	11	100,0

Impediment

Myr	0,0 ha
Berg	0,1 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: 2

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	
3	4,2									Inägomark					
4	0,4									Annan mark					
5	0,1	48	G1	T24	193	11	PG	75 15 10 0 0	17		Gallring	24-27	30	4	8
6	0,1	112	S3	G18	204	25	NO,b	30 60 10 0 0	27	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				2,9
										Blockigt					
										Naturvhänsyn					
7	0,1									Berg					
8	0,2	82	S3	G15	104	17	NO,b	10 20 70 0 0	19	Försumpat	Ingen åtgärd				1,6
										Olikåldrigt					
										Naturvhänsyn					
										Ojämnt					
										Framtida lövdominans					
61	0,1	14	R1	G18	11	2	PG	0 10 90 0 0	0		Röjning	27-30	30		0,4

NO

Skogliga data

Areal: 0,1 ha

Ståndortsindex: G18

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	112	25	204	30	60	10		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		25	204	29	59	10		

Beskrivning av avdelningen

Barrskog i brant terräng med hållor och inslag av hållmarksområden. I beståndet finns även död ved i olika nedbryningsstadier.

Motivering varför målklassen valdes

Hållmarksområdena som ligger i och intill denna avdelning är glest beväxt med tall och har ett marklager av lavar. Kombinationen av detta skapar en skydsvärd miljö som med tiden kommer att hålla höga naturvärden

Åtgärd

Ingen åtgärd. Lämnas för fri utveckling av naturvärdena.

NO

Skogliga data

Areal: 0,2 ha

Ståndortsindex: G15

Huggningsklass: S3

Skikktyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	82	17	104	10	20	70		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		17	104	10	20	68		

Beskrivning av avdelningen

Varierat bestånd som på stora delar har kraftig lövdominans.

Motivering varför målklassen valdes

Varierat bestånd där stora del av beståndet står på fuktig mark och har tydlig lövdominans. I beståndet finns det också äldre skog som består av barrträd. I avdelningen finns både stående och liggande död ved i olika nedbrytningsstadier.

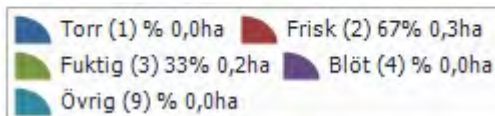
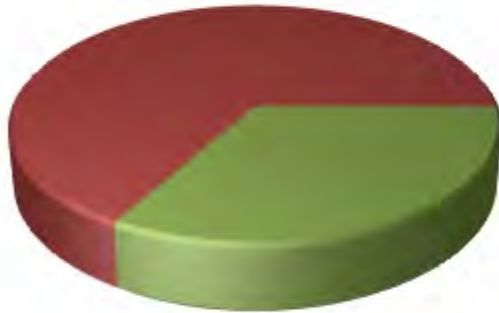
Beståndet gränsar även mot en tjärn och åkermark. Dessa gränzoner är miljöer som gynnar många arter.

Åtgärd

Ingen åtgärd. Lämnas för fri utveckling av naturvärdena.

Sammanställning lövdominerade bestånd

Fördelning fuktklass på produktiv skogsmark



Fastigheten utgörs till 0,5 ha av produktiv skogsmark. Av denna är 0,5 ha (100,0 %) frisk och fuktig skogsmark.

Befintligt lövdominerade bestånd

Bestånd med lövandel > 50% och fuktklass torr, frisk, fuktig, blöt eller övrig

Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Fuktklass	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
2 - 8	82	10 20 70 0 0	Fuktig	0,2	33,4%	NO
2 - 61	14	0 10 90 0 0	Frisk	0,1	29,8%	PG
Summa				0,3	63,2%	
Summa(NO + NS)				0,2	33,4%	
Summa(PG + K)				0,1	29,8%	

Framtida lövdominerade bestånd

Bestånd med beskrivningskod = "Framtida lövdominans" och fuktklass torr, frisk, fuktig, blöt eller övrig

Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Fuktklass	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
2 - 8	82	10 20 70 0 0	Fuktig	0,2	33,4%	NO
Summa				0,2	33,4%	
Summa(NO + NS)				0,2	33,4%	
Summa(PG + K)				0,0	0,0%	

Skogsbruksplan

Plannamn: Brunflo-Svedje 1:17

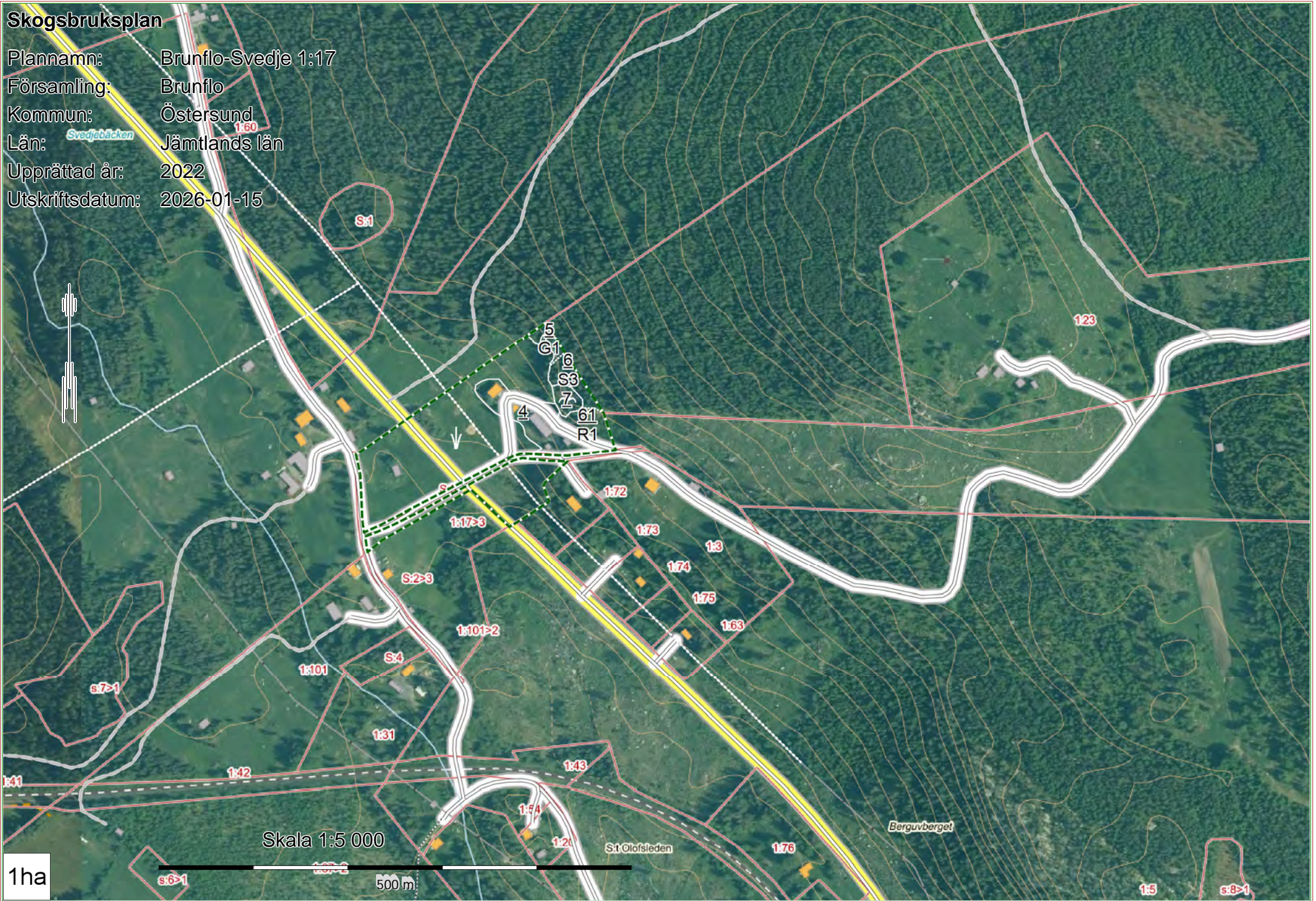
Församling: Brunflo

Kommun: Östersund

Län: Svedjebäcken Jämtlands län

Upprättad år: 2022

Utskriftsdatum: 2026-01-15



Skogsbruksplan

Plannamn: Brunflo-Svedje 1:17

Församling: Brunflo

Kommun: **1:17>2** Östersund

Län: Jämtlands län

Upprättad år: 2022

Utskriftsdatum: 2026-01-15



1:80

1:17>1

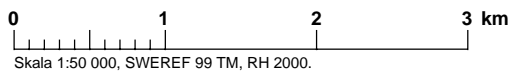
1:23

1:67>1

Skala 1:5 000

1ha

500m





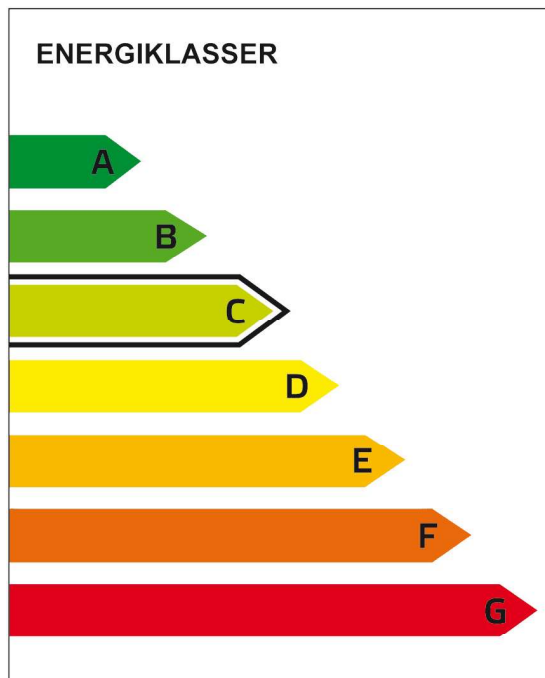
Sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

Brunflo-Svedje 505, 834 97 Brunflo
Östersunds kommun

Nybyggnadsår: 1936

Energideklarations-ID: 1700958



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
79 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energiklass C, 90 kWh/m² och år

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

Uppvärmningssystem:
Markvärmepump (el)

Radonmätning:
Inte utförd

Åtgärdsförslag:
Har inte lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Tommy Elfström, Oktopal AB, 2026-
05-05

Energideklarationen är giltig till:
2036-05-05

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

För mer information:
www.boverket.se

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

ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE 1:17

Utdragsdatum	2026-05-19		
Fastighet	ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE 1:17 Godkänd FR: 2026-02-16 Godkänd IR: 2026-01-23 Beräknat aktualitetsdatum IR: 2026-05-18 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig. Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.		
Lantmäteriförättning	(266011) 1.Lantmäteriförättning pågår 2026-0-1-26		
Distrikt	Brunflo		
Tidigare beteckning	Fastighet	Datum	Aktbeteckning
	Z-BRUNFLO SVEDJE 1 17	1992-06-03	2380-92/20
Ursprung	ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE 1:6		
Adress	Brunflo-Svedje 505 83497 Brunflo		Kommundel: Brunflo
Areal	Land: 49 000 kvm	Vatten: - kvm	Totalt: 49 000 kvm
	Anm: PREL AREALUPPGIFT		
Andel i	Samfällighet	ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE S:1	
	Samfällighet	ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE S:2	
	Samfällighet	ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE S:3	
	Samfällighet	ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE S:5	
	Samfällighet	ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE S:4	
	Samfällighet	ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE S:8	
	Samfällighet	ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE S:7	
	Gemensamhetsanläggning	ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE GA:4	
Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord
	1	6983119.9	500423.1
	3	6983033.5	500363.8
	4	6983590	501560.1
			-
			-
			-
Skattetal	Skattetal:	Skattetalssort	
	5/48:	mantal	

Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Ägostyckning	1903-05-14	23-BRU-203
	Ledningsrättsåtgärd	1987-11-06	23-BRU-1927
	Fastighetsreglering	1991-02-22	2380-91/16
	Fastighetsreglering, Ledningsrättsåtgärd	1993-03-11	2303-93/11
	Fastighetsreglering	2024-09-23	2380K-2024/2

Avskild mark ÖSTERSUND BRUNFLO-SVEDJE 1:103

Rättigheter grunduppgifter	Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
	Last	Avtalsservitut Beskr: Väg	Se beskrivning	D202500445427:3.1
	Förmån	Officialservitut Beskr: Rätt att använda befintliga vägen b	Väg.	2380K-2025/55.2
	Last	Avtalsservitut Beskr: Väg	Se beskrivning	D202500445427:2.1
	Last	Avtalsservitut Beskr: Väg	Se beskrivning	D202500445427:1.1
	Last	Avtalsservitut Beskr: Väg	Se beskrivning	D202500445427:4.1
	Förmån	Avtalsservitut Beskr: Väg	Se beskrivning	D202500445427:5.1
	Last	Ledningsrätt Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig	Starkström	23-BRU-1927.1

Planer och bestämmelser *Inga planer eller bestämmelser kunde hittas.*

Lagfarter	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning
	Folkbokfört namn: Bonin Berg Inga Bonin Berg Inga Maria Brunflo-Svedje 505 83497 Brunflo Andel: 1/2	2000-08-18	00/8501
	Köp 2000-07-31, Andel: 1/2 Köpeskilling 975 000 SEK Avser hela fastigheten	2000-08-18	00/8501
	Folkbokfört namn: Berg Bo Berg Bo Johan Brunflo-Svedje 505 83497 Brunflo Andel: 1/2	2000-08-18	00/8500
	Köp 2000-07-31, Andel: 1/2 Köpeskilling 975 000 SEK Avser hela fastigheten	2000-08-18	00/8500

Tidigare lagfart/tomträtt	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning
	<i>Lagfaren ägare</i> Folkbokfört namn: Högstedt Annette Högstedt Anette Märta Yvonne Ryttarvägen 77 Lgh 1303 83139 Östersund	1997-08-29	97/12209
	Köp 1997-06-25, Andel: 1/2 Köpeskilling 887 900 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/2	1997-08-29	97/12209
	<i>Lagfaren ägare</i> Folkbokfört namn: Eriksson Reidar Eriksson Karl Reidar Hanåsvägen 27 Bv 84397 Pilgrimstad	-	77/391
	Köp 1977-02-27, Andel: 1/3 Överlåten andel: 1/3		77/391
	<i>Lagfaren ägare</i> Folkbokfört namn: Franzén Urban Franzén Kjell Urban Flygvillevägen 11 Lgh 1404 18367 Täby	1997-08-29	97/12208
	Köp 1997-06-25, Andel: 1/2 Köpeskilling 887 900 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/2	1997-08-29	97/12208

Lagfaren ägare Folkbokfört namn: Eriksson Reidar Eriksson Karl Reidar Hanåsvägen 27 Bv 84397 Pilgrimstad	2000-05-23	00/5535
Köp 2000-04-28, Andel: 1/2 Köpeskilling 887 900 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/2	2000-05-23	00/5535
Lagfaren ägare Folkbokfört namn: Eriksson Elisabeth Eriksson Elisabeth Margot Erika Adress saknas	2000-05-23	00/5536
Köp 2000-04-28, Andel: 1/2 Köpeskilling 887 900 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/2	2000-05-23	00/5536
Lagfaren ägare Folkbokfört namn: Eriksson Elisabeth Eriksson Elisabet Margot Erika Adress saknas	-	76/2501
Gåva 1976-12-11 Överlåten andel: 2/3		76/2501
Övr fång Överlåten andel: 2/3 Anmärkning: ID-nummer kompletterat Dagboksnr: 93/4343		77/390

Inteckningar

Nr	Belopp	Inskr.dag	Aktnummer	Anm.
1	200 000 SEK	1986-12-17	86/12991	
2	100 000 SEK	1989-04-12	89/2568	
3	100 000 SEK	1993-03-11	93/4322	
4	275 000 SEK	1997-08-29	97/12210	
5	275 000 SEK	1997-08-29	97/12212	
6	300 000 SEK	2004-12-29	04/18596	
Antal sökta inteckningar: 6			Summa: 1 250 000 SEK	

Inskrivning	Nr	Inskr.dag	Aktnummer	Typ
	7	2025-12-03	D-2025-00445427:1	Avtalsservitut
			Väg	
	8	2025-12-03	D-2025-00445427:2	Avtalsservitut
			Väg	
	9	2025-12-03	D-2025-00445427:3	Avtalsservitut
			Väg	
	10	2025-12-03	D-2025-00445427:4	Avtalsservitut
			Väg	

Taxering

Taxeringsenhet: 120 - Lantbruksenhet bebyggd

Id för tax.enhet:	219845-2	Markvärde:	4 170 tkr
Taxering genomförd:	2025	Byggnadsvärde:	2 052 tkr
Areal:	1 087 250 kvm	Summa taxvärde:	6 222 tkr

Typ: Fastighet (Hel/del av)

Taxerad ägare

Inga Maria Berg
BRUNFLO-SVEDJE 505
83497 BRUNFLO Andel:
1/2

Bo Johan Berg
BRUNFLO-SVEDJE 505
83497 BRUNFLO Andel:
1/2

Värderingsenheter**Total lantbruk**

Skogsmark:	3 752 tkr	Skogsmark:	92 ha
Skogsimpediment:	16 tkr	Skogsimpediment:	7 ha
Skog med restriktion:	- kr	Skog med restriktion:	- ha
Åkermark:	127 tkr	Åkermark:	5 ha
Betesmark:	- kr	Betesmark:	- ha
Ekonomibyggnad: Summa värde:	166 tkr	Övrig mark:	4 ha
	4 061 tkr	Summa mark:	104 ha

Skog

Tax.värde:	3 752 tkr	Riktvärdeområde:	2 314
Areal:	92 ha	Virkesförråd, tot:	- m ³ sk/ha/år
Klassind. tot. virkesförråd:	-	Virkesförråd. Löv:	48 m ³ sk/ha/år
Virkesförråd, Barr:	125 m ³ sk/ha/år	Bonitets klass:	Hög
Bonitet:	4.60		
Samfällid mark:	Nej		

Skogsimpedimentmark

Tax.värde:	16 tkr	Riktvärdeområde:	2 314
Areal:	7 ha	Samfällid mark:	Nej

Ekonomibyggnad

Tax.värde:	166 tkr	Riktvärdeområde:	23 001
Area:	198 kvm	Beskaffenhet:	God
Värdeår:	-	Under byggnad:	Nej
Byggnadskat:	Ekonomibyggnad, värdeår före 1980 (ej Spannmålslager (42), Ensilagesilo (44), Växthus (51-53), Övriga ekonomibyggnader (60))		

Åkermark

Tax.värde:	127 tkr	Riktvärdeområde:	23 001
Areal:	5 ha		
Samfällid mark:	Nej		
Dränering:	Tillfredställande dränering		
Brukingsvärde:	Normal produktionsförmåga (avviker med mindre än 10 % från genomsnittet)		

Total småhus på lantbruk

Småhusmark:	275 tkr	Summa mark:	1 000 kvm
Småhusbyggnad:	1 886 tkr	Summa värde:	2 161 tkr

Småhusbyggnad

Tax.värde:	1 886 tkr		
Boarea:	236 kvm	Biarea:	91 kvm
Total värdegr. yta:	254 kvm	Summa standardpoäng:	43
Om/tillbyggnadsyta:	56 kvm	Om/tillbyggnadsår:	2008
Nybyggnadsår:	1936	Under byggnad:	Nej
Värdeår:	1953	Placerad på:	79360484
Byggnadskategori:	Friliggande småhus		
Fastighetsrättslig klass:	Självständig fastighet		

Småhusmark

Tax.värde:	275 tkr	Id nr:	79360484
Areal:	1 000 kvm	Riktvärdeområde:	2 380 900
Antal lika:	1		
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter		
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus		
Vatten:	Enskilt vatten året om		
Avlopp:	Enskilt avlopp		
Strand:	Ej strand (Eller strandnära mer än 150 m)		

Anmärkningar

Jordregistersocken m.fl. Socken: Brunflo

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

