



Areal



HÄLLBERGA MARKER

ESKILSTUNA | 184 HA

Vi delar gärna med oss av vår kunskap

Alla vi på Areal är utbildade inom jord eller skog med fötterna stadigt i myllan. Utöver fastighetsmäklare, mäklarassistenter eller auktoriserade redovisningskonsulter är vi allt från agronomer och lantmästare till skogsmästare, jägmästare, skogstekniker och skogsvetare. Under åren har vi haft förmånen att förmedla tusentals jord- och skogsbruksfastigheter. Varje egendom vi förmedlat och varje kund vi samverkat med har lett till nya erfarenheter, djupare insikt och vi har lärt oss en hel del på vägen. På så vis har vi över tid byggt upp en gedigen kunskap om hur vi finner den rätta vägen till en lyckad fastighetsaffär. Vi har även god kunskap om hur ekonomin på bästa vis tas om hand i ett jord- eller skogsbruksföretag. Den kunskapen delar vi gärna med oss av och det gör vi alltid med största tänkbara engagemang. Precis som du har vi ett brinnande intresse för jord- och skogsbruk, jakt, fiske, byggnader och kulturhistoria.



Fina åkerarealer, beten & skog i Hällberga

I det bördiga slättlandskapet kring Hällberga finns nu möjligheten till nyetablering eller tillköp av ett rationellt och lättillgängligt markinnehav.

Försäljningsobjektet domineras av fin åkermark, en centralt belägen betesmark samt omkringliggande skogsmark. Innehavet är obebyggt men erbjuder fina lägen för bebyggelse på de högre skogsbevuxna kullarna. Totalarealen av innehavet uppgår enligt mätningar på fastighetskartan till ca 184 ha. Exakt areal bestäms i kommande lantmäteriförrättning.

Areal brukad inägomark uppgår till ca 144 ha varav ca 14 ha är betesmark eller skogsbevuxen betesmark. Resterande areal, ca 130 ha, brukas som åkermark.

All areal inägomark är upplåten enligt tre separata, skriftliga, arrendeavtal.

Kontakta ansvarig mäklare för att ta del av detaljer i ingångna avtal.

Resterande areal utgörs i huvudsak av produktiv skogsmark, ca 31 ha.

Skogen har en tämligen jämn fördelning av skog i de flesta ålders- och huggningsklasser. Dominerar gör yngre gallringsskog i 25-årsåldern, i god tillväxt (29 % av den produktiva arealen).

Möjlighet till jakt övergår på ny ägare på tillträdesdagen.

Välkommen att besöka Hällberga marker!



Innehållsförteckning

Skog och mark - s. 6

Rättsförhållanden - s. 12

Försäljningsförutsättningar - s. 16

Kontaktuppgifter - s. 18

Köparens och säljarens ansvar - s. 20

Kartor - s. 22

Skogsbruksplan - s. 24

Skogskarta - s. 30



Skog och mark

Åker- och betesmark

Åkerarealen är väl samlad i välarronderade och lättillgängliga skiften. Totalareal enligt ingångna arrendeavtal är ca 144 ha varav 14 ha är upptagna som betesmarker, resterande areal utgörs av åkermark. Mätningar på ortofotokarta visar på likvärdig areal brukad inägomark, åker och betesmark, delvis skogsbetesmark.

Markerna brukas i nuläget enligt tre olika, skriftliga, arrendeupplåtelser. Åkermarkerna är upplåten enligt två ettåriga avtal. Dessa är uppsagda och en ny ägare kan tillträda markerna 14 mars 2027. Betesmarken är upplåten till och med 2026 års brukningssäsong, därefter avträder

arrendatorn. Vid sidan av arrendeavtalen finns även en separat överenskommelse gällande förlängd skördetid gällande åkerarealer med växande gräsmatta. För detaljer om ingångna avtal, kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

Huvuddelen av arealen berörs av Kolundakärret (Nyby, Stenkvista prästgård m.fl.) torrlägningsföretag 1899-1901.

Åkermarkerna är i huvudsak täckdikade historiskt. De senaste åren har dock ingen systemtäckdikning eller större dikningsåtgärd utförts. Nya täckdikningsåtgärder skulle förbättra produktionsförhållandena.







Utdebitering för gemensam markavvattning bedöms av fastighetsägaren till ca 6 000 kr/år, sett över tid. Gemensamma åtgärder sker ungefär vart femte år. Vid större underhållande eller förbättrande åtgärder kan en högre utdebitering komma att ske.

Jordart enligt SGU:s markkartering, lera till lera-silt i huvudsak på de norra delarna av innehavet. I söder och i öster domineras markerna av bördiga mulljor. Vid högre partier finns sandinslag.

Skogsmark

Den produktiva skogsmarken på försäljnings-objektet uppgår till 31 ha enligt skogsbruksplanen som är upprättad januari 2026 (Skogskonsult i Sverige AB). Sedan planens upprättande har inga förnygringsavverkningar,

gallringar eller andra uttag av gagnvirke genomförts. Observera att volymer för åkerholmar inte är medräknat i skogsbruksplanen.

Totalt virkesförråd på försäljningsobjektet var vid plantidpunkten 3 960 m³sk. Detta ger ett medeltal om 128 m³sk per ha produktiv skogsmark.

Medelboniteten på försäljningsobjektet är bedömd till i genomsnitt 6,5 m³sk per ha och år. Trädslagsfördelningen vid plantidpunkten var tall 32 %, gran 38 %, ek 7 % samt övrigt löv 23 %.

Tillväxten den kommande tioårsperioden är enligt skogsbruksplanen 174 m³sk per år, med hänsyn till föreslagna åtgärder i skogsbruksplanen. Under den första





tillväxtsåsongen bedöms tillväxten vara något högre, 180 m³sk. Avverkningsförslaget under planperioden är 792 m³sk. Av denna volym består 642 m³sk av föryngringsavverkning, 132 m³sk av gallringsuttag samt 18 m³sk av uttag från naturvårdande skötselhuggningar.

Skogsmarken har en tämligen jämn fördelning av ålders- och huggningsklasser. Dominerar gör yngre gallringsskog i 25-årsåldern (29 % av den produktiva arealen).

Planläggaren har föreslagit en röjning på innehavet om 4,7 ha under planperioden. I övrigt finns inga föreslagna skogsvårdsåtgärder annat än följdåtgärder i form av markberedning, plantering och återväxkontroll efter eventuella föryngringsavverkningar.

Tillgången till väg är god på innehavet.

Vältor och GROT-högar vid väg tillhör säljaren och medföljer inte i fastighetsöverlåtelsen.

För övrig skoglig information, se bifogade delar ur skogsbruksplanen.

Nyckelbiotoper och naturvärden

Försäljningsobjektet berörs av två registrerade nyckelbiotoper i form av 2,4 ha "Hällmarsskog" samt 0,8 ha "Ädellövnatursskog". Nyckelbiotoperna berör avdelning 1 och avdelning 6 i enligt upprättad skogsbruksplan. I övrigt finns inga andra nyckelbiotoper eller naturvärden registrerade i myndigheternas öppna arkiv. För mer information om offentligt registrerade nyckelbiotoper och





naturvärden i närområdet, se Skogsstyrelsens hemsida.
Använd verktyget "Skogens pärlor".

Jakt

Jakträtten övergår till köparen på tillträdesdagen.

I dagsläget ingår markerna i ÄFO 2 samt i Hedmossens ÄSO.

Jaktbart vilt är älg, vildsvin, rådjur och annat småvilt.
Jaktmöjligheterna anses på det stora hela vara begränsade till smyg- och vakjakt på grund av närheten till omkringliggande byggnation.

Fiske

Fastigheterna saknar registrerad fiskerätt enligt fastighetsregistret.

Driftskostnader

Driftkostnaderna, nedan, bygger på säljarens faktiska kostnader det senaste året.

Gemensamma diken: 6 000 kr/år.

Vägar: 500 kr/år.

Totalt: 6 500 kr/år eller ca 542 kr/månad.







Rättsförhållanden

Försäljningsobjekt

Eskilstuna Ribbingelund 2:5, del av.
Stenkvista socken. Eskilstuna kommun.

Ägare

Öster Rekarne Häradsallmänning, 1/1-del.

Areal

Officiell areal bestäms i samband med kommande lantmäteriförrättning.

Uppskattad areal enligt mätningar på fastighetskartan (Metria) är ca 184,4 ha.

Arefördelning enligt upprättad skogsbruksplan.

Produktiv skogsmark: 31,0 ha.

Berg/hällmark: 3,9 ha.

Inägomark/åkermark: 148,8 ha.

Övrig areal: 1,0 ha.

Totalareal enligt Skogshubben: 184,7 ha.

Observera att arealen inägomark även innefattar skogsbevuxna åkerholmar.

Taxeringsvärden

Försäljningsobjektet saknar eget åsatt taxeringsvärde. Fastigheten är samtaxerad med flertalet andra fastigheter och relevant taxeringsvärde för försäljningsobjektet går ej att bryta ut. Nytt taxeringsvärde kommer att åsättas försäljningsobjektet efter tänkt fastighetsombildning, vid nästa fastighetstaxering.

Inteckningar/lån

Försäljningsobjektet berörs ej av penninginteckningar (pantbrev).

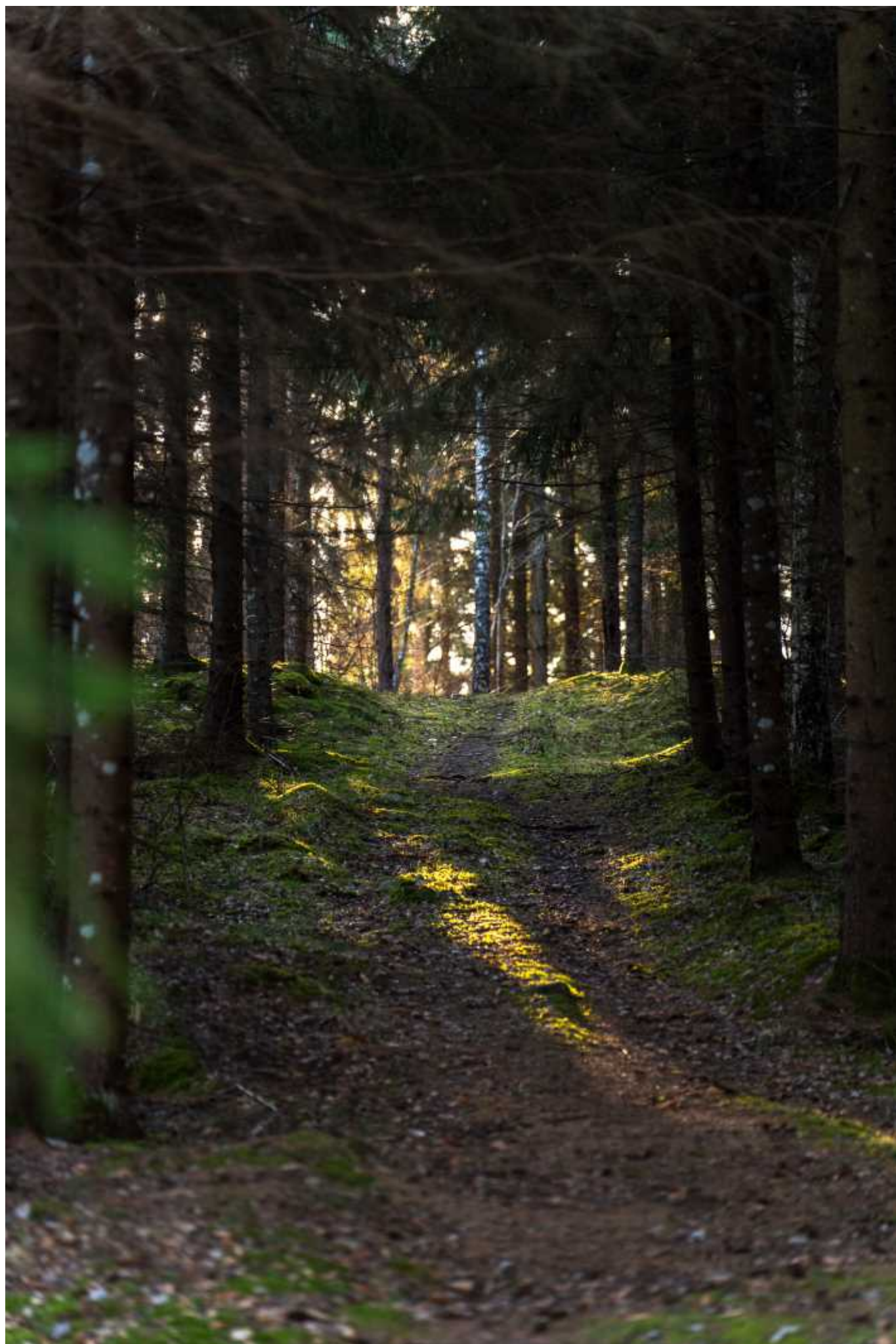
Inga lån skall övertas av köparen.

Servitut/nyttjanderätter mm

Fastigheten berörs av 16 inskrivna laster och en förmån enligt fastighetsregistret. Dessa utgörs av avtalsnyttjanderätter, officielservitut samt ledningsrätter avseende tele, utrymme, starkström, vattenledning, avloppsledning, avlopp, vatten och avlopp, väg samt trädsäkerhet. Rättigheterna kommer att fördelas mellan försäljningsobjektet och restfastigheten i kommande lantmäteriförrättning. Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för att ta del av komplett rättighetsutdrag över inskrivna rättigheter.

Försäljningsobjektet berörs av tre arrendeavtal avseende åker- och betesmark samt tilläggsöverenskommelse till ett av arrendeavtalen rörande odling av gräsmatta med förlängd skördemöjlighet. Arrenden avseende åkerarealen är uppsagd med avträde 13 mars 2027 och betesarealen återgår till jordägaren efter 2026 års brukningssäsong. Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för att ta del av detaljer i ingångna avtal.

I övrigt berörs försäljningsobjektet inte av andra inskrivna eller inskrivna rättigheter.





Inskrivningar/anteckningar

Fastigheten berörs av en pågående lantmäteriförrättning med ärendenummer 256094, registrerat 2025-07-04. Lantmäteriförrättningen avser en fastighetsreglering till restfastigheten.

Fastigheten berörs även av en övrig notering i form av följande, "Införlivad i Österrekarne Häradsallmänning S:3" samt en anteckning "Införlivad med Häradsallmänning" (inskrivningsdag 1937-09-22, akt: 37/421).

I övrigt berörs fastigheten inte av andra inskrivningar eller anteckningar enligt fastighetsregistret.

Gemensamhetsanläggningar, samfälligheter mm

Fastigheten har erhållit andel i annat skifteslag, 1/8 Mantal Salbjörkstorp (enligt akt: 0484K-2025/10).

Fastigheten har andelar i samfälligheter och gemensamhetsanläggningar enligt nedan.

Eskilstuna Hällberga S:2

(1 16/50 Mantal, avloppsgrovar, 4,6 ha).

Eskilstuna Österrekarne Häradsallmänning S:1.

Eskilstuna Österrekarne Häradsallmänning S:2.

Eskilstuna Österrekarne Häradsallmänning S:3.

Eskilstuna Österrekarne Häradsallmänning S:4.

Eskilstuna Österrekarne Häradsallmänning S:5.

Eskilstuna Salbjörkskärr GA:1 (enskilda vägen A-B-C, D-B, inklusive diken, slänter och mötesplatser).

Eskilstuna Ekorneberg GA:1 (väg från utrymningsväg).

Eskilstuna Ribbingelund GA:3 (in- och utfartsväg).

Andelar i Häradsallmänningar medföljer EJ försäljningsobjektet till någon del.

Andelar i vägar eller diken, i samfällighet eller gemensamhetsanläggning, fördelas mellan försäljningsobjektet och restfastigheten, i kommande lantmäteriförrättning.

Fastighetens andelar i gemensamma vägar genererar i normalfallet en årligt återkommande kostnad om ca 500 kr/år. Vid större underhåll eller reparationsåtgärder kan en utdebitering komma att ske.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fastigheten berörs av sex registrerade fornlämningar enligt fastighetsregistret (akt: L1983:305-306, L1983:925, L1983:352-353 samt L1983:923). Fornlämningarna berör i huvudsak försäljningsobjektet. I övrigt berörs fastigheten inte av andra registrerade planer, bestämmelser eller dylikt, enligt fastighetsregistret.

Forn- och kulturlämningar inom fastigheten utgörs av gravfält, stensättningar, fyndplats för skafthålsyxa, bebyggelselämningar samt Trefaldighetskälla.

Gällande forn- och kulturlämningar på försäljningsobjektet och i närområdet, läs mer på Riksantikvarieämbetets hemsida. Använd verktyget "Fornsök" för att få mer information om lämningar i närområdet och dess geografiska placering.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk person. Förvärv av juridisk person (exempelvis aktiebolag) kräver alltid förvärvstillstånd. Säljaren har för avsikt att inte avyttra till juridisk person.



Försäljningsförutsättningar

Förfarande

Försäljningsobjektet försäljes genom öppen anbudsgivning. Öppen anbudsgivning innebär att intressenter som inkommit med skriftligt anbud får veta nivå på högsta anbud samt antal ingivna anbud. Anbud skall inges skriftligen via e-mail eller post och lämpligast på bifogad blankett, därtill skall bankreferens eller motsvarande lämnas.

Eventuella villkor från anbudsgivare skall framgå av anbudet. Slutbudgivning kan komma att ske mellan de, av säljaren godkända, anbudsgivare som inkommit med anbud och önskar delta.

Anbud

Skriftligt anbud skall vara Areal i Eskilstuna tillhanda.

Fri provningsrätt

Säljaren förbehåller sig fri provningsrätt samt rätten att när som helst under processens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

Ett lämnat anbud på fast egendom är inte bindande. Köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpehandling.

Villkor

Förutsättningarna för försäljningen framgår av denna beskrivning samt eventuell tilläggsinformation.

10 % av köpeskillingen erläggs som handpenning, till säljaren, vid upprättandet av överlåtelsehandlingen avseende försäljningsobjektet. Resterande belopp erläggs på tillträdesdagen.

Villkor om att fastighetsombildningens genomförande kommer att inskrivas i överlåtelsehandlingen. Kostnad för fastighetsreglering eller avstyckning bekostas av säljaren till 1/1-del.

Försäljningsobjektet kommer endast att överlåtas till fysisk person. Juridisk person kommer inte att erbjudas förvärva.

Undersökningsplikt/besiktning

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka försäljningsobjektet och förvissa sig om dess skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga försäljningsobjektet och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig.

Fastighetsmäklaren uppmanar köparen i enlighet med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen att noggrant undersöka försäljningsobjektet innan ett förvärv. Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av försäljningsobjektet.

För vidare information om undersökningsplikt m.m. se bilagt informationsblad.

Det åligger köparen att själv, eller med sakkunnig, kontrollera skogstillståndet inom försäljningsobjektet. I köpekontraktet kommer det att skrivas in en klausul där det betonas att de lämnade uppgifterna om skogen är ungefärliga och inte innefattar någon garanti.

Köparen har undersökningsplikt avseende plan- och bygglovsbestämmelser samt eventuella energikraftsetableringarna i området.

Råd

Behöver du råd gällande skogen, förstå EU-stödregler, har skattefrågor eller dylikt. Kontakta då ansvarig fastighetsmäklare så får du hjälp.



Friskrivning

En friskrivningsklausul kommer att finnas med i köpekontraktet där säljaren friskriver sig från fel eller brister i försäljningsobjektet. En köpare skall vara medveten om att en friskrivning av detta slag är mycket långtgående.

Prisidé

Försäljningsobjektet säljs med en prisidé om 30 000 000 kr.

Tillträde

Tillträde sker efter fullbordad lantmäteriförrättning. Tillträde till åker- och betesarealer sker efter avslutade arrendeperioder.

Avstädnig

Mark överlåtes utan vidare avstädnig. Den lösa egendom som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på försäljningsobjektet övergår till köparen utan ersättning till någondera part.

Besiktning av mark

Besiktning av mark sker på egen hand, alternativt enligt överenskommelse med ansvarig fastighetsmäklare. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda samt skog.

Vägbeskrivning

Försäljningsobjektet är beläget precis söder om Hällberga samhälle i Eskilstuna kommun.

Använd gärna den aktiva kartvyn med GPS-funktion som finns tillgänglig på Arels hemsida, tillsammans med övrig försäljningsinformation, när försäljningsobjektet besöks i fält.

För ytterligare vägbeskrivning se bifogad vägkarta, fastighetskarta och skogskarta samt nedanstående centralkoordinater till försäljningsobjektet.

Koordinater

SWEREF 99 TM, N = 65 75 900, E = 59 02 00.
Centralkoordinat till försäljningsobjektet.



Information i denna beskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i detta material ansvaras ej. Ej heller för händelse som ägaren eller Areal icke kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar. Ägaren och/eller Areal förbehåller sig rätten att ändra beskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån de anser erforderligt, utan särskilt meddelande.

Copyright: Areal i Sverige AB, 2026 Text: Mats Fröjdenstam. Foto: Filip Fyhr och Mats Fröjdenstam.
Layout: Mats Fröjdenstam. © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Eskilstuna

Ansvarig mäklare



Mats Fröjdenstam
Skogsmästare
Reg. fastighetsmäklare
070-666 53 71
mats.frojdenstam@areal.se



Anton Stolpe Nordin
Skogsmästare
Reg. fastighetsmäklare
073-693 51 18
anton.stolpe-nordin@areal.se



Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick, budgivning mm

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 grund av 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. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera svårtillgängliga utrymmen och områden av fastigheten. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fukt- och rötskador samt sättningar och andra skador i grunder på byggnader, vatten- och avloppsanläggningar, fastighetsgränser och virkesförråd, skador på växande skog, tillgång till skogsvägar, dränering av åkermark, maskinell utrustning i ekonomibyggnader, grundförhållanden mm.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudet 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. Köparen måste räkna med 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 så kallad 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 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 återopa upptäckta fel och begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad 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 oederligt 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 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 utfästelse

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.

Information om budgivning

Ett bud (ibland används även benämningen anbud) är inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några

krav. Mäklaren skall ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren och det gäller även om ett bud lämnats på ett sätt som inte motsvarar det som bestämts. Det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte, inte mäklaren. Mäklaren ska informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren men också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

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 behöver heller inte motivera sitt val av köpare. Vidare är säljaren inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter. Som spekulant kan man inte heller räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

En fastighetsmäklare är skyldig enligt lag att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanter namn, kontaktuppgifter samt bud med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella villkor om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts.

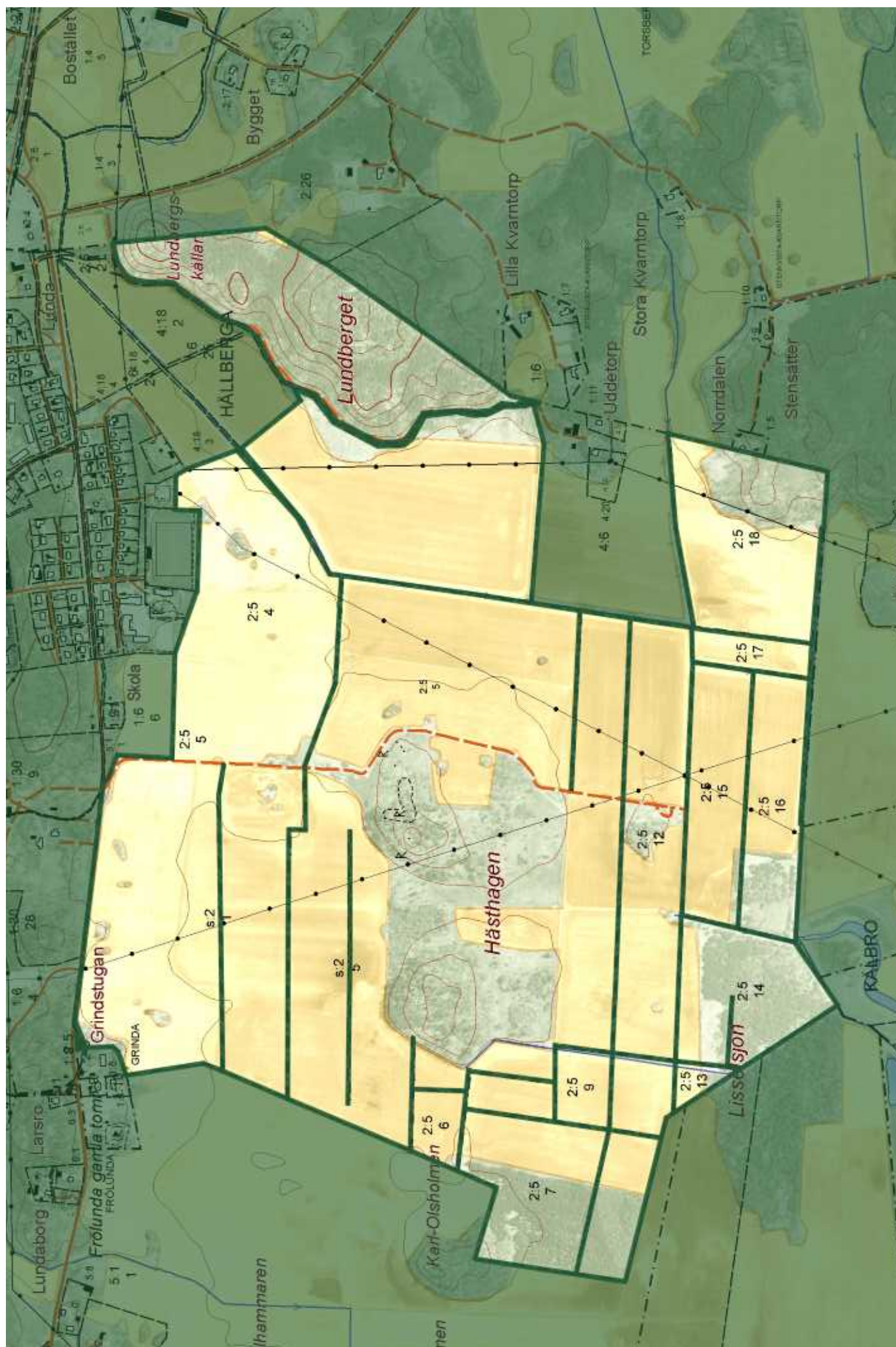
ID-kontroll

ID-kontroll av köparen kommer att ske före köpehandlingens undertecknande med hänvisning till "Lag om åtgärder vid penningtvätt".

Upplysning om sk sidoverksamhet

Ansvarig fastighetsmäklare förmedlar annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB och erhåller för denna förmedling en ersättning enligt vad som föreskrivs på <https://www.hemnet.se/artiklar/guider/2021/02/19/forsaljningssamarbete>

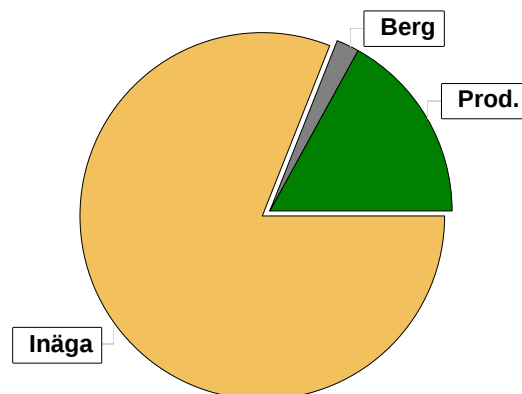




Sammanställning över fastigheten

Arealer

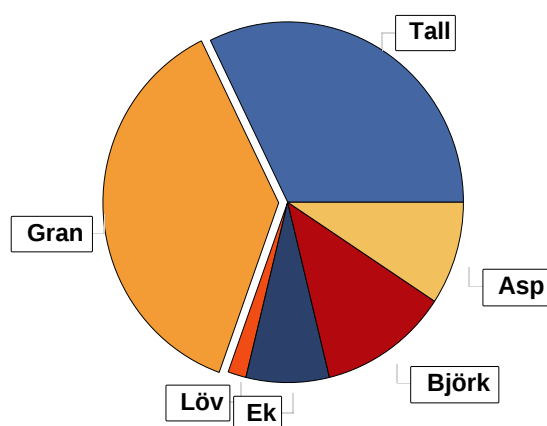
	hektar	%
Produktiv skogsmark	31,0	17
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	3,9	2
Inäga/åker	148,8	81
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,6	<1
Annat	0,4	<1
Summa landareal	184,7	
Vatten	0,0	



I den produktiva arealen ingår:
- ädellövskog med 1,2 ha

Virkesförråd

	m³sk	%
Tallt	1269	32
Gran	1484	38
Löv	65	2
Ek	295	7
Björk	468	12
Asp	373	9
Kl.Al	7	<1
Totalt	3960	
Medeltal		
m³sk per hektar	128	



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
6,5

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026 - 2035 beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
174

Avverkningsförslag

Förnygringsavverkning
Gallring
Naturvårdande skötsel
Totalt under perioden

m³sk
642
132
18
792

Förväntad tillväxt första växt-säsongen

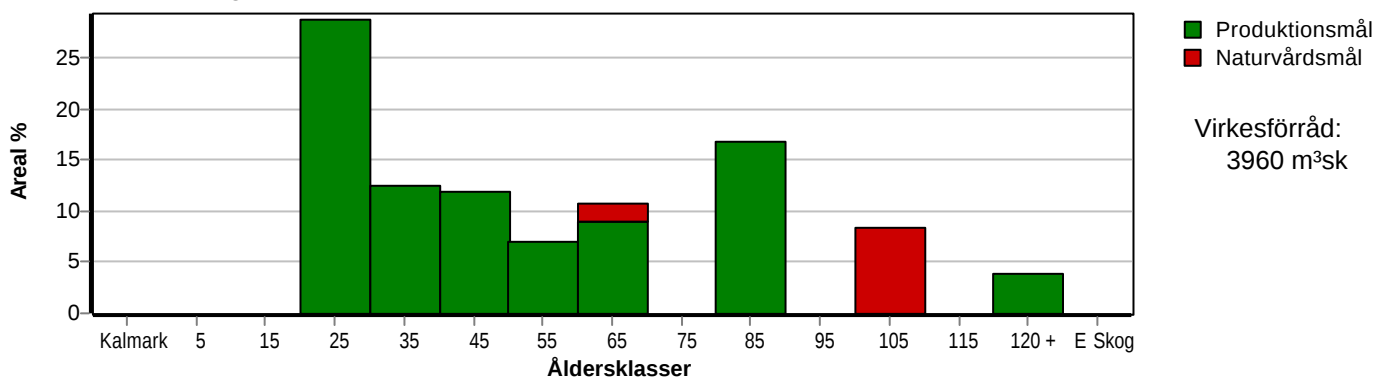
m³sk
180
m³sk per ha
5,8



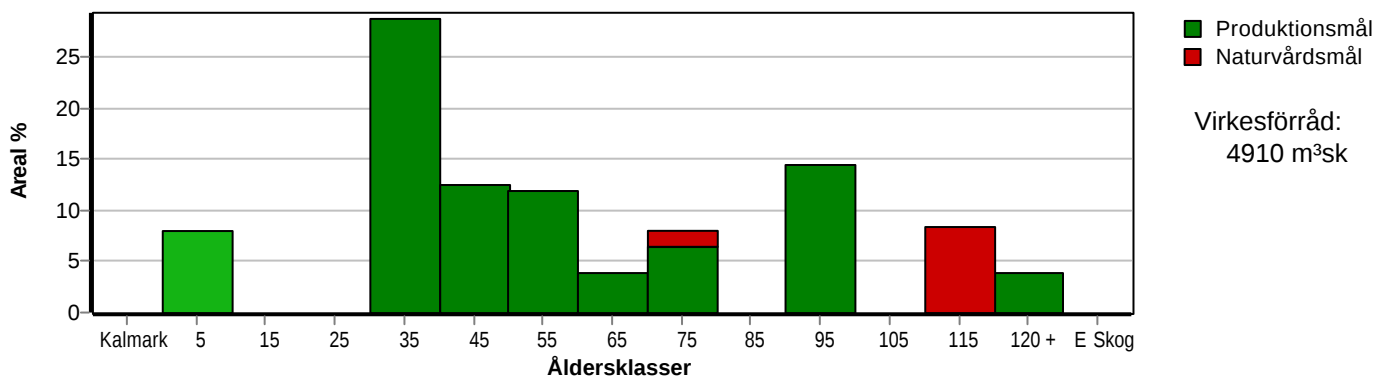
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd								
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Tall %	Björk %	Asp %	Ek %	Löv %	Kl.Al %
Kalmark											
- 9 år											
10 - 19											
20 - 29	8,9	29	372	42	2		91	3	2		2
30 - 39	3,9	13	585	150	100						
40 - 49	3,7	12	809	219	94	2				4	
50 - 59	2,2	7	303	138	6	21	28	40	6		
60 - 69	3,3	11	617	187		35	7	34	24		
70 - 79											
80 - 89	5,2	17	767	147	6	90				4	
90 - 99											
100 - 109	2,6	8	351	135	20	80					
110 - 119											
120 +	1,2	4	156	130				20	80		
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt											
Summa/Medel	31,0	100	3960	128	37	32	12	9	7	2	

Arealfördelning, aktuell



Arealfördelning, om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs)



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd								
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Tall %	Björk %	Asp %	Ek %	Löv %	KI.AI %
Kalmark K1											
K2											
Röjningsskog R1											
R2	4,7	15	141	30			100				
Gallringsskog G1	11,1	36	1461	132	81	1	14	1		2	
G2											
Föryngrings- avverknings- skog S1	5,2	17	704	135	23	75				1	
S2	5,7	18	1039	182	6	42	8	28	14	2	
S3	4,3	14	615	143	11	46	7	12	24		
Lågproducer- ande skog E1											
E2											
E3											
Överstånd/Skikt											
Summa/Medel	31,0	100	3960	128	37	32	12	9	7	2	

Kalmark

K1 Obehandlad kalmark

Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.

K2 Behandlad kalmark

Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

R1 Plantskog

Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.

R2 Ungskog

Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

Gallringsskog

G1 Normal gallringsskog

Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).

G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

Föryngringsavverkningskog

S1 Skog som kan föryngringsavverkas

Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.

S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas

Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.

S3 Skog i föryngringsbar ålder

Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

Lågproducerande skog

E1 Restskog

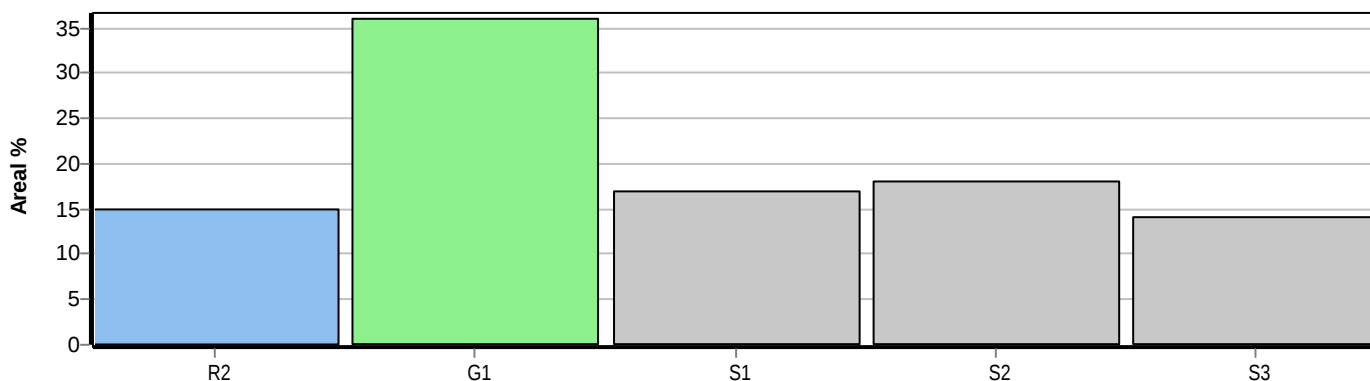
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.



Avdelningsbeskrivning

Skifte: HÄLLBERGA 1:6

i = grön kommentar, ii = generell kommentar,
iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden ¹

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	Sl	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag TGLBÅ	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	m³sk		
1	0.6 (-0.1)3	60	S3	B20	215	108	NS.s	00802	25	Nyckelbiotop Kulturmיןne	Naturvårdshuggning	2	15	18	6.1	i,iii
										Frisk (2) Avdrag: berg						
2	1.6 (-0.4)3	50	S2	B18	140	168	PG	11701	20	Torr (1) Avdrag: berg	Ingen åtgärd Förnyg avv (A)	3	100		5.6	
3	1.7	40	G1	G34	215	365	PG	18100	24	Frisk (2)	Ingen åtgärd				11.3	
4	0.2	65	S2	B24	200	40	PG	01900	33	Frisk (2)	Förnyg avv Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	3 3 3 3	100	46	3.1	iv
5	0.7	40	S1	G36	235	164	PG	0X000	26	Frisk (2)	Ingen åtgärd				12.4	
6	3.2 (-0.6)3	100	S3	T16	135	351	NS.b	82000	30	Nyckelbiotop Torr (1) Avdrag: berg	Ingen åtgärd Naturvårdshuggning (A)	3	20		2.9	i
7	1.0	20	G1	B22	30	30	PG	02800	17	Eftersatt Frisk (2)	Underv röj f gallring Gallring	2 2	30	15	3.6	iv
8	3.4 (-0.5)3	85	S1	T20	120	348	PG	X0000	36	Torr (1) Avdrag: berg	Ingen åtgärd				3.2	
9	1.3	45	G1	G30	215	280	PG	09100	21	Frisk (2)	Ingen åtgärd Gallring (A)	3	20		9.9	

pcSKOG

Län: Södermanlands län Kommun: Eskilstuna Församling: Stenkvista-Ärla
HÄLLBERGA 1:6 Id: 42801018

Utskriven: 2026-04-27



Avdelningsbeskrivning

Skifte: HÄLLBERGA 1:6

i = grön kommentar, ii = generell kommentar,
iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden ¹

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag TGLBÅ	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	m³sk		
10	1.1 (-0.1)3	20	G1	B24	45	45	PG	00X00	14	Frisk (2) Avdrag: berg	Gallring	3	25	18	5.2	iv
11	1.3 (-0.3)3	50	S2	B22	135	135	PG	40600	35	Frisk (2) Avdrag: berg	Förnyd av Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F) Ingen åtgärd (A)	3	100	162	2.8	iv
12	1.2	150	S3	E18	130	156	PF.b 55 %	00208	61	Ädelöv enligt lag Frisk (2)	Ingen åtgärd				2.8	i,iv
13	2.5 (-0.9)3L	85	S1	T18	120	192	PG	90100	46	Fornminne Torr (1) Avdrag: berg	Ingen åtgärd				3.1	
14	1.6 (-0.4)3	25	G1	B24	55	66	PG	00901	14	Fuktig (3) Avdrag: berg	Ingen åtgärd				5.4	iv
15	0.7	80	S2	T28	325	227	PG	72100	34	Frisk (2)	Förnyd av Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	2	100	253	3.8	
16	2.2 (-0.2)3	65	S2	T26	155	310	PG	70003	38	Frisk (2) Avdrag: berg	Ingen åtgärd Förnyd av (A)	3	100		4.9	
17	0.6	60	S2	B24	265	159	PG	00802	35	Frisk (2)	Förnyd av Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	2	100	182	3.9	iv

pcSKOG

Län: Södermanlands län Kommun: Eskilstuna Församling: Stenkvista-Ärle
HÄLLBERGA 1:6 Id: 42801018

Utskriven: 2026-04-27



Avdelningsbeskrivning

Skifte: HÄLLBERGA 1:6

i = grön kommentar, ii = generell kommentar,
iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden ¹

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Träd- slag TGLBÄ	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	inkl tillväxt m³sk		
18	4.4 (-0.5)3	30	G1	G32	150	585	PG	0X000	22	Frisk (2) Avdrag: berg	Ingen åtgärd				10.9	
19	1.0	25	G1	B22	90	90	PG	00X00	14	Fuktig (3)	Underv röi f oallring Gallring	3 3	25	31	6.4	iv
20	4.7	20	R2	B22	30	141	PG	00X00		Fuktig (3)	Röjning Gallring	1 3	20 30	69	3.4	iii,i
21	149.3 (-0.5)L									Åker Fornminne Kulturminne						
22	0.4									Övrig landareal						



SKOGSKARTA

Plan HÄLLBERGA 1:6
Församling Stenkivsta-Äria
Kommun Eskilstuna
Län Södermanlands län
Planen avser 2026 - 2035
Planläggare Skogskonsult Sverige AB
Utskriftsdatum 2026-04-27



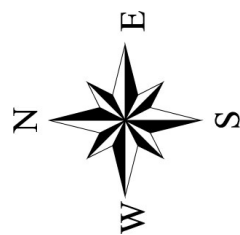
pcSKOG

Huggningsklass
Röjningsskog
Gallringsskog
Förnyingsavv-skog
Ågoslager
Inägomark
Övrig landareal

Grindstugan

Lund berget

Uddetorp



1:12000

500 m

[illegible]

