



Areal



OLLASGÅRDEN

— AVESTA | 38 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.



Vackert vid nedre Dalälven

Varmt välkommen till Ollasgården. En gård med ett unikt kulturarv som varit i samma släkts ägor sedan 1600-talet. Här har tidigare generationer försörjts sig på det som gården erbjuder i form av skogsbruk, bergsbruk och jordbruk. Än idag finns möjlighet att odla det för gården unika Folkärna Vete och Speltvete.

Med sina 17 olika byggnader, åkermark och hagar utgör Ollas en välbevarad historisk enhet med lång hävd. Gården har idag ca 17 hektar åker- och ängsmark och en lika stor areal skog.

Ollasgården med sina kulturhistoriska byggnader i det vackra landskapet vid nedre Dalälven är ett drömboende för dig som vill odla egen mat, för dig som vill ha djur, fiska och jaga eller smida, finns det ett intresse för självhushållning är detta en plats att utveckla det så långt som det bara går. Skogen ger dig ved och virke, ängsmark för bete och mångfald och odlingsmark som mer än väl täcker familjens behov.

Har du egen verksamhet och önskar mer utrymme för att växa och utvecklas eller ställa om till en hästgård finns det ett flertal mycket välhållna ekonomibyggnader av olika karaktär - Ollasgården erbjuder många möjligheter att leva närmare naturen och mer hållbart om man så önskar.

Bäsinge är en välhållen bergsmansby inom ett område av riksintresse för kulturmiljövård. Byn ligger mycket vackert i landskapet vid nedre Dalälven och idag finns här ett välrenommerat slakteri med tillhörande köttbod och Bäsinge Såg och Hyvleri som specialiserat sig på träprodukter för nybygge/renovering i gammal stil. För den kulturintresserade finns även Humlebackens kulturhus som bland annat arrangerar konserter och konstutställningar.

Med endast 12 minuter till Avesta Krylbo är läget fantastiskt för den som vill resa med tåg. Från Avesta Krylbo är du till exempel i Stockholm på 1:40 h.



Innehållsförteckning

Bostadsbyggnader sida 6

Ekonomibyggnader sida 14

Skog och mark sida 18

Rättsförhållanden sida 24

Försäljningsförutsättningar sida 26

Kontaktuppgifter sida 28

Köparens och säljarens ansvar sida 30

Kartor sida 32

Skogsbruksplan sida 34

Skogskarta sida 43



Bostadsbyggnader

Mangårdsbyggnad

På Ollasgården återfinns en större mangårdsbyggnad uppförd 1911 på den plats som gårdens ursprungliga bostadshus var beläget. Byggt i en timmerstomme klädd med rödmålad stående locklistpanel, tak av tvåkupigt lertegel och källare under en del av huskroppen. På taket finns solfångare som ej är inkopplade. Verandan som välkomnar dig på husets framsida är vackert utsmyckad med en balkong ovanpå. På den östra gaveln finns ytterligare en ingång.

Planlösning entrévåning

Entrévåningen består av en välkomnande farstu som leder in i en hall med kapprum. I hallen finns ett badrum med wc och badkar. Rakt in från kapprummet finns våningens stora sal med en stor vacker kakelugn och golv med fiskbensparkett. Bostadens kök är fullt utrustat med bland annat en vedspis. I de flesta rummen och så även i köket finns kilsågade trägolv. Kökets väggar och köksluckor är målade med ådermålning. Vidare på våningen återfinns ett rum som idag fungerar som kontor, ett rum som tidigare fungerat som förmak samt ytterligare ett rum/kammare.

Planlösning övervåning

Från hallen på entrévåningen leder en svängd trappa upp till övervåningen där du möts av en rymlig hall med utgång till en balkong med utsikt över gårdsplanen. På övervåningen återfinns ett större sovrum med utsikt över landskapet mot den egna ängsmarken och sjön. I sovrummet finns en större kakelugn.

På våningen finns även en sal med kakelugn och större fönsterpartier, två sovrum varav det ena innehåller en vedspis och det andra en kakelugn.

Planlösning källarvåning

Källarvåningen nås från en nedgång i köket på entrévåningen eller från utsidan av huset. I källaren finns bland annat plats för förvaring, tvättstuga, inkommande vatten med vattenfilter, pannrum med bergvärmepump samt en matkällare.

Matkällaren kan enligt säljarens uppgifter släppa in vatten vid kraftiga regn.

















Uppvärmning via bergvärme och vattenburna ledningar, kompletterat med elradiatorer och vedeldning i sex godkända kakelugnar och två vedspisar.

Enskilt vatten genom borrarad brunn med 60 meters djup. Det senaste vattenprovet togs i september 2024 och var godkänt. Vattnet kan ha en svag brun nyans pga humus. Enskilt avlopp med trekammarbrunn och infiltration. För trädgårdsbevattning finns en grävd stensatt brunn i trädgården.

Uppkoppling via fiber.
Taxerad boyta är 190 m².

Bagarstuga

Äldre charmig inredd bostadsbyggnad, troligen uppförd i början av 1800-talet som tidigare använts både som bagarstuga och bryggghus. Uppförd med en stomme av timmer, rödmålad stående locklistpanel, vitmålade foder och snickerier, stensatt grund med källare samt tegeltak. El och vatten finns indraget.

På entréväningen återfinns en farstu/entré som leder in till ett kök med äldre bevarade detaljer i form av lerklinade väggar, pärlspont och tapet, bakkbord, emaljerad vedspis samt en bakugn. På våningen finns även sovrum.

Övervåning består av en hall, en oinredd del och ett sovrum. Källaren, som består av ett (f.d./litet) garage och en jordkällare med välvt tak, nås från utsidan

Omgivningen

Gårdscentrum är omringat av en stor trädgård med friland, ca 800 m² friland för odling, en mängd äppelträd, ett stort

päronträd och många olika bärbuskar. Här finns både gamla kultursorter och nyplanterade nyttoväxter.

I trädgården bakom bagarstugan finns en jätteparkslide. Även jättebalsamin, blomsterlupin och kanadensiskt gullris finns utspritt på fastigheten.

Vid infarten till fastigheten gör sig gårdens historia som bergsmansgård påmind i form av två instängslade gruvhål.

Infarten till fastigheten sträcker sig bakom Bälinge slakteri och dess gårdsbutik.

Energideklaration

Giltig energideklaration upprättad i september 2025 finns att de del av på vår hemsida. Energiklass C.

Driftskostnader

Gårdsförsäkring: 13 668 kr
Sotning: 600–1 000 kr
Elförbrukning: 12 150 kwh
Renhållning: 2 800 kr
Slamtömning: 1ggr/år: 2 600 kr
Väg: 1 500 kr
Vatten: Egen brunn.
Fastighetsavgift: 10 425 kr
Fiber: 3 640 kr

Ovan uppgifter är årliga ungefärliga och baseras på nuvarande hushåll. Till detta tillkommer även en del ved från den egna skogen som komplementseldning.



Ekonomibyggnader

Före detta ladugård

I den största av gårdens ekonomibyggnader återfinns en uppmurad ladugårdsdel, höskulle och större loge som använts till utställningar och utbildningar. Taket är klätt med lertegel och fasaden rödmålad. Golvet i ladugårdsdelen är gjutet och i resterande del är det plankgolv.

Ekonomibyggnad

Intill den före detta ladugården finns gårdens näst största ekonomibyggnad som tidigare huserat bland annat gårdens stall. Uppförd med en rödmålad timmerstomme och till största del ett tak av lertegel förutom på en utbyggnad där lerteglet är ersatt med plåt.

Visthusbod

Med utsikt över den egna inägomarken och sjön finns en byggnad som historiskt använts som visthusbod. Spåren efter tidigare arbete med den egna marken och dess grödor som förädlats här är många. Nedervåningen består av två tum och på övervåningen finns ett större rum.

Uppfört på plintar, med en stomme av rödmålad liggande timmer och lertegel till tak.

Timmerbyggnad

Bredvid visthusboden är en fint laxtimrad byggnad som innehåller en snickaravdelning på nedervåningen och två rum på övervåningen, varav i ett finns en mangel.

Dass och före detta svinstia

Mitt emot ladugården finns en mindre byggnad uppförd i rödmålat lösvirke som tidigare använts som svinstia och med ett dass.

Vedbod

Byggnaden som idag delvis används som gårdens vedbod är uppförd på en stensatt grund, rödmålat liggande timmer och ett tak beklätt med lertegel.

Traktorstall

I en äldre byggnad med enkupigt lertegel förvaras idag gårdens äldre redskap och maskiner.







Hönshus

På gårdsskiftets nordligaste spets finns ett hönshus med visst behov för renovering.

Ängslada med halmtak

Ca 200 meter västerut från gårdscentrum återfinns en fin ängslada med halmtak. Halmtaket är ett mellansvenskt halmtak av råg som odlats på gården och sedan bundits.

Ängslada för fågelskådning

Vid våtmarken finns en restaurerad ängslada som idag används som fågeltorn med stora portar och fönster med fantastiska utsikter över både Dalälvens inlopp och våtmarken med gården i bakgrunden.

Smedja

På vägen ned mot sjön finns en klensmedja i fullt fungerande skick som renoverats från grunden under 2024.

Rökbastu

Alldeles intill klensmedjan ligger gårdens varmrökbastu belägen. Även den har restaurerats och är idag fullt fungerande.

Åkerlador

På det östligaste skiftet återfinns tre åkerlador belägna. Två av dessa är uppförda i timmer och den tredje i plank vid väggkant.







Skog och mark

Åker- och betesmark

Till fastigheten hör ca 17 hektar åker och betesmark. En stor del av inägomarken är i direkt anslutning till gårdscentrumet och vetter ned mot sjön där det finns två ängslador placerade. Resterande åkermark är fördelad på två skiften som sitter ihop med skogsmarken.

Ca 6 hektar av åkermarken som är belägen mest österut brukas för tillfället av en arrendator med ett skriftligt arrendeavtal som löper till och med 28 februari 2027.

Enligt SGUs jordartskarta utgörs åkermarken i huvudsak av lera- och siltjordar.

Skogsmark

Fastighetens skogsmark är fördelad på tre närbelägna skiften strax öster om gårdscentrum. Bestånden utgörs i stort sett uteslutande av yngre skog i åldrarna 20-39 år. Arronderingen är väldigt god med bra tillgång till vägnät.

Till fastigheten hör enligt skogsbruksplanen 14,4 ha produktiv skogsmark med ett uppskattat virkesförråd om 1 406 m³sk, vilket motsvarar ca 98 m³sk/ha. Av trädslagen står löv för ca 69%, gran 26% och tall 5%. Skogsmarkens medelbonitet är beräknad till 5 m³sk per hektar och den årliga tillväxten uppskattas för närvarande till ca 85 m³sk.

På ett skifte har nuvarande ägare arbetat med att åter skapa skogsbryn i soligt läge för att bidra till en större artrikedom och ökade naturvärden.

Skogsbrynen är skyddade genom avtal med Skogsstyrelsen och berör områden på skifte 3 enligt skogsbruksplanen. Se mer detaljerad information under sektionen rättigheter eller kontakta ansvarig fastighetsmäklare för utdrag från avtalet.

För mer ingående information, se den bilagda skogsbruksplanen vilken upprättats i maj 2025 av Peter Bergkvist för Mellanskog.







Nyckelbiotoper

Marken berörs ej av några registrerade områden med förhöjda naturvärden enligt Skogsstyrelsen.

Jakt

Jakten på fastigheten ingår i By-Folkärna Södra VVO. Viltvårdsområdet har sedan delats upp i fyra olika distrikt varav fastigheten tillhör distrikt 2.

Området bjuder på en varierande jakt efter bland annat älg, hjort och småvilt. Kostnaden för att vara att vara med och jaga är 500 kr för älgjakt och 400 kr för småvilt.

Jakten är utarrenderad till och med 30 juni 2027. För frågor kring jakten – vänligen kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

Fiske

Fastigheten ingår i Bäsinge fiskevårdsområdesförening. Området erbjuder bra sportfiske i ett flertal sjöar med Dalälven och Bäsingen som största vatten. Vanligast förekommande fiskarter är gädda, gös, abborre samt vitfisk. Bestånd av lake, sutare, ål och öring förekommer också. Som ägare till denna fastighet ingår fiskerätt vilket ger möjlighet till kräftfiske.

Se <https://www.ifiske.se/fiske-basingen-bollsjon-dalalven.htm> för mer information.











Rättsförhållanden

Fastighet

Bälinge 18:1, Folkärna socken, Avesta kommun

Areal

Areal enligt fastighetsregistret 354 259 m²

Areal enligt lantmäteriets karta (Se Sverige) 38,3 ha

Areal enligt skogsbruksplan:

Produktiv skogsmark 14,4 ha

Impediment skog 3,5 ha

Inägomark 17,1 ha

Övrig landareal 1,8 ha

Summa landareal 36,8 ha

Därtill kommer vatten om 1,6 ha

Taxeringsvärde

Typkod 120 (bebyggd lantbruksenhet), taxeringsvärde år 2024

Tomtmarksvärde 285 000 kr

Bostadsbyggnadsvärde 1 100 000 kr

Skogsmark 587 000 kr

Åkermark 661 000 kr

Betesmark 173 000 kr

Ekonomibyggnad 94 000 kr

Summa 2 900 000 kr

Inteckningar/lån

I fastigheten finns penninginteckningar om totalt 927 000 kr. Inga lån skall övertas av köparen.

Servitut/nyttjanderätter m.m.

Fastigheten belastas enligt fastighetsregistret av två stycken ledningsrätter med aktbeteckning 2084-442.1 och 2084-785.1 med ändamål tele och starkström.

På fastigheten finns även ett belastande officialservitut berörande väg. Aktbeteckning 20-FOL-491.1.

Vidare finns ett inskrivet avtalsservitut angående fiberledning med aktnummer 14/10995.

För våtmarken samt omkringliggande äng om ca 2,19 hektar som vetter mot sjön Bälingen har nuvarande fastighetsägare ansökt om ett treårigt avtal för stöd och ersättning för underhåll. Det tidigare avtalet löpte ut 2025 och gav en årlig ersättning om 8760 kr.

För de slätterängar som omger våtmarken beskriven ovan har miljöersättning sökts och beviljats av Länsstyrelsen. Åtagandet gäller till och med 2027 och innebär att marken ska betas av eller slås med slätter.

Ca 6 hektar av åkermarken som är belägen mest österut (skifte 2 i skogsbruksplanen) är utarrenderad med ett skriftligt arrendeavtal som belöper till 28 februari 2027. Arrendet betalas årligen med en ersättning av 4800 kr exklusive moms.



Jakten på fastigheten är för tillfället utarrenderad med ett avtal som belöper till 30 juni 2027. Arrendeavgiften är satt till 2500 kr exklusive moms.

På en del av skogsmarken har ett avtal om stöd till natur- och kulturmiljövårdsåtgärder i skogen ingåtts med Skogsstyrelsen. Avtalet innebär att skogsbrynen som nuvarande fastighetsägare återskapat inte får motverkas fram till och med 2035. Skogsbrynen återfinns på skifte 3 enligt skogsbruksplanen och gränserna mellan avdelning 10 västerut samt avdelning 8 västerut mot inägomarken.

Avesta kommun och dess naturvårdsstiftelse har bidragit med medel för uppförande av fågeltornet i den ängslada som finns intill våtmarken, därav finns krav på att allmänheten ska ha tillgång till den anlagda parkeringen, stigen samt ängsladan med fågeltornet. [SE1] Ett avtal med Avesta kommun kommer att upprättas.

Nuvarande fastighetsägare förbehåller sig rätten att använda åkerladan belägen på skifte 2 enligt skogsbruksplanen under en period om 1 till 2 år efter försäljningen är genomförd för förvaring.

För mer detaljerad information angående sträckning, omfattning och kopior på ovanstående rättigheter, vänligen kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Fastigheten har andel i samfälligheterna:

Avesta Bälinge S:1-6 - Andelstal 12,7971%

Avesta Bälinge S:8-11 - Andelstal 12,7971%

Avesta Bälinge S:13 - Andelstal 12,7971%

Avesta Bälinge FS:12 – Andelstal 6,5372%

Samfälligheterna berör bland annat fiske, vägar, soldattorp, lertag, bladvass i sjön Bäringen, grus- och lertag, diken, båt-, byk och nothusplats samt tillfartsväg, båtplats.

Fastigheten har även del i gemensamhetsanläggningen Avesta Bälinge GA:1 som förvaltas av Koppargruvvägens vägsamfällighet.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fastigheten berörs enligt Fornsök av två fornlämningar i form av en boplatz på skifte 3 enligt skogsbruksplanen med aktnummer L2001:3659, samt ett område vid infarten till gårdscentrum där det tidigare varit gruvdrift och två gruvhål fortfarande är synliga, aktnummer L2001:3643.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk person. Förvärv av juridisk person (exempelvis aktiebolag) kräver förvärvstillstånd.

Försäljningsförutsättningar

Förfarande

Fastigheten försäljes genom öppen budgivning. Öppen budgivning innebär att intressenter som inkommit med bud får veta nivå på högsta bud samt antal ingivna bud.

Bud skall inges skriftligen via förslagsvis e-mail till fredrik.skovshoved@areal.se och lämpligast på bifogad blankett, därtill skall bankreferens eller motsvarande lämnas.

Eventuella villkor från budgivare skall framgå av budet.

Fri provningsrätt

Säljarna förbehåller sig dock 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 vid kontraktstecknandet. Resterande belopp erläggs på tillträdesdagen.

Undersökningsplikt/besiktning

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om fastighetens skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Fastighetsmäklaren uppmanar köparen i enlighet med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen att noggrant undersöka fastigheten innan ett förvärv.

Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten.

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

En skogsbruksplan är enbart en okuläruppskattning av skogens volym, ålder, trädslagsfördelning m.m. och grundar sig således ej på någon exakt mätningsslag. Det åligger köparen att själv, eller med sakkunnig, kontrollera skogstillståndet inom fastigheten. 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 vindkraftsetableringar i området.

Råd

Behöver du hjälp med att tolka skogsbruksplan, förstå EU-stödregler, skattefrågor, upprätta skriftlig boendekostnads-kalkyl m.m. – kontakta ansvarig mäklare så får du hjälp.

Friskrivning

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

Prisidé

Fastigheten säljs med en prisidé om 5 850 000 kr.

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse.



Städning

Ekonomibyggnader och mark överlåtes utan städning. Bostadshus överlåtes i grovstädat skick. Den lösa egendom som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på fastigheten övergår till köparen.

Visning

Visning av fastighetens byggnader sker torsdagen den 21 maj kl 17.00 och söndagen den 24 maj kl 12:00.

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

Vägbeskrivning

Fastigheten är belägen i Bälinge, ca 8 kilometer öster om Avestas centrala delar. Adressen är Bälinge 107, 775 96 Krylbo.

Koordinater

SWEREF99, X = 6666 743.1, Y = 575 520.1

SWEREF99, X = 6666 409.1, Y = 575 739.1

SWEREF99, X = 6666 777.1, Y = 576 338.5

SWEREF99, X = 6666 276.6, Y = 576 289.6

SWEREF99, X = 6666 708.8, Y = 577 049.1





Information i denna beskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i detta material ansvarar 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: Fredrik Skovshoved Foto: Fredrik Skovshoved
Layout: Maria Wadelius © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Hedemora

Ansvarig mäklare



Fredrik Skovshoved

Civilekonom
Reg. fastighetsmäklare
070-995 75 35
fredrik.skovshoved@areal.se



Fredrik Luhr

Jägmästare
Reg. fastighetsmäklare
070-650 40 83
fredrik.luhr@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 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 återropa 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.

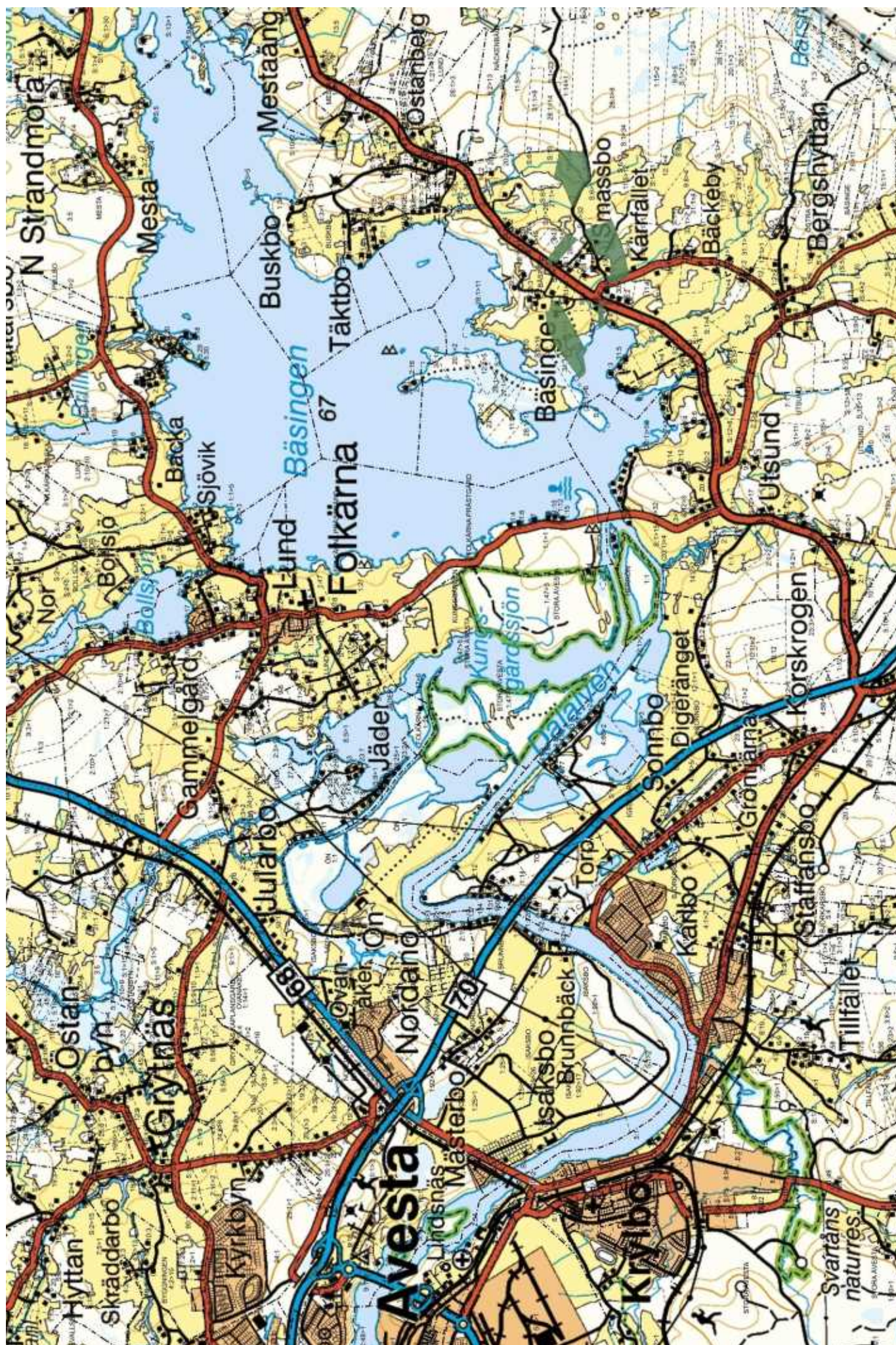
En fastighetsmäklare är skyldig enligt lag att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanter namn, kontaktuppgifter samt bud med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella villkor om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att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

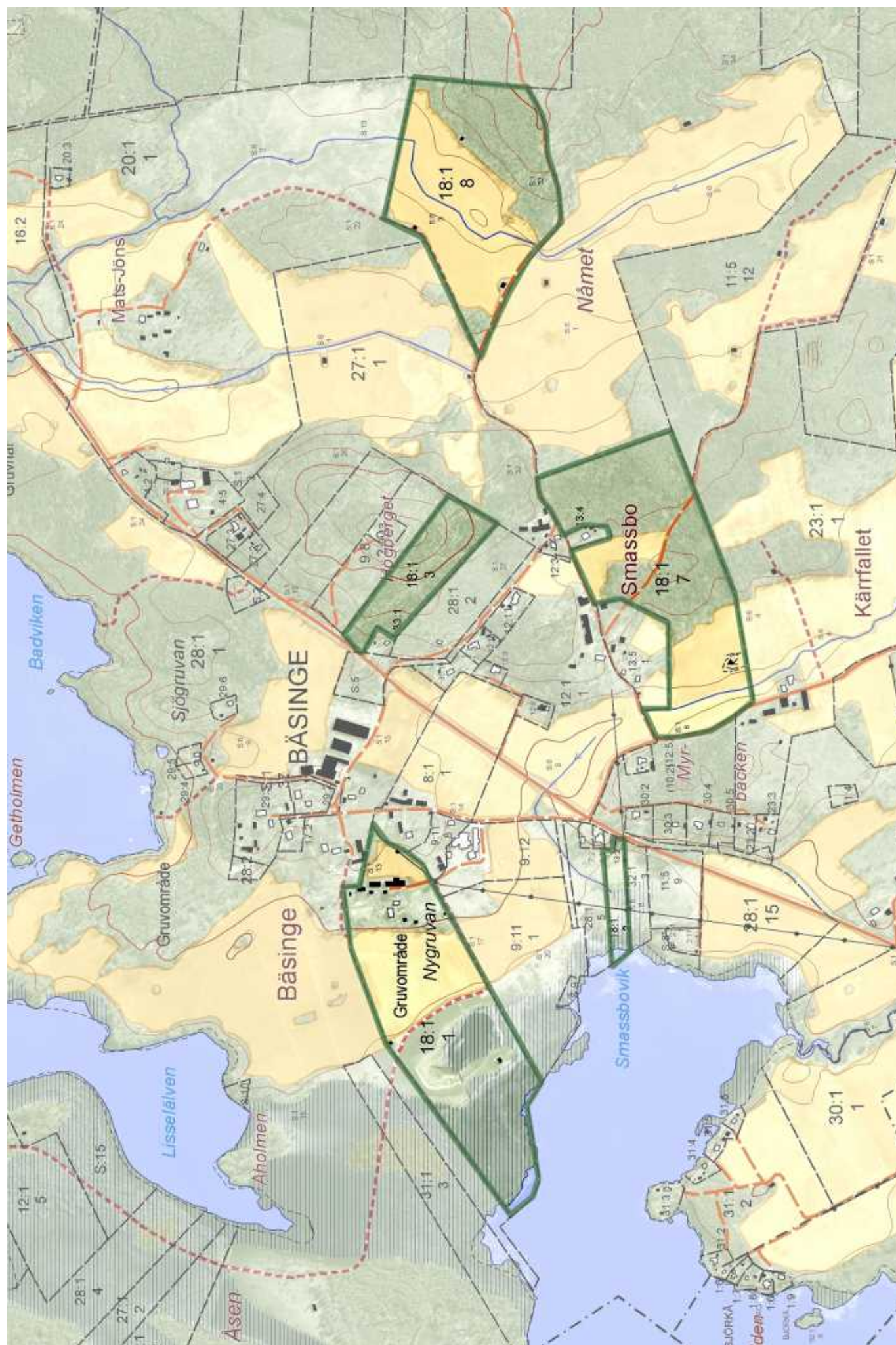
ID-kontroll

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	14,4	39,1
Impediment myr	3,5	9,5
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	17,1	46,5
Linjer: väg/ledning/vatten	0,0	0
Övrig areal	1,8	4,9
Summa landareal	36,8	
Summa vatten	1,6	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	76	5
Gran	363	26
Löv	966	69
Ädellöv		
Contorta		

Totalt

m3sk

1 406

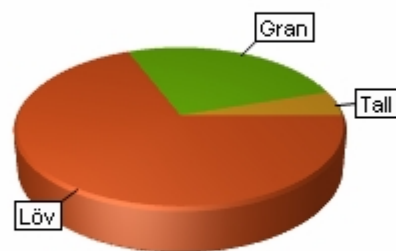
Medeltal

m3sk per ha

98

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m3sk per ha

5

Tillväxt per år vid framskrivnings-
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

85

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

452

Varav gallring

420 m3sk

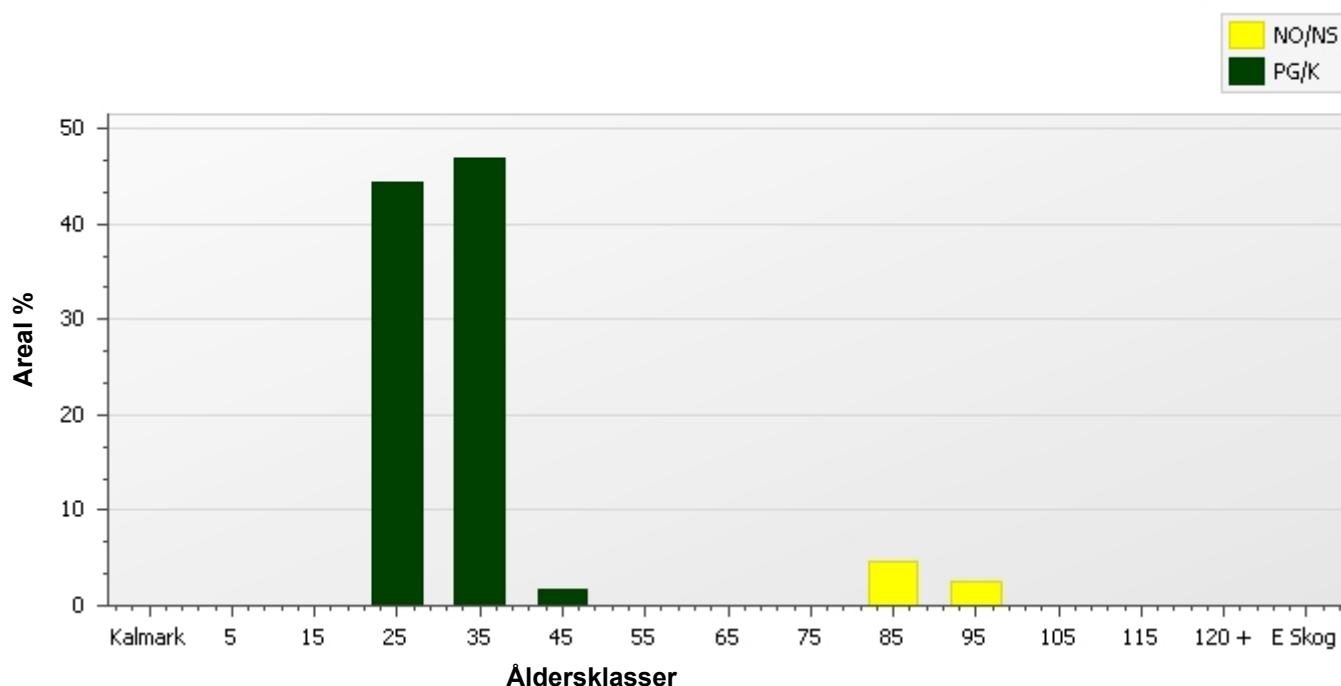
och föryngringsavverkning

32 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	6,4	44	398	62	5	21	74		
30 - 39	6,7	47	747	111		24	76		
40 - 49	0,2	2	44	190		65	35		
50 - 59	0,0								
60 - 69	0,0								
70 - 79	0,0								
80 - 89	0,7	5	143	220	5	50	45		
90 - 99	0,4	2	42	120	40		60		
100 - 109	0,0								
110 - 119	0,0								
120 +	0,0								
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[1,2]		30	25	100				
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	14,4	100	1 404	98	5	26	69		

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	3,3	23	169	51	13	9	79		
Gallringsskog G1	6,9	48	588	85		41	59		
G2	2,6	18	384	149		8	92		
Föryngrings- S1	0,5	4	48	90		5	95		
avverknings- S2	0,0								
skog S3	1,0	7	185	185	13	39	48		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[1,2]		30	25	100				
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	14,4		1 404	98	5	26	69		

Huggningsklasser

Kalmark

K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår

Mark där åtgärd (-er) behövs för att få en tillfredsställande föryngring.

K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda

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

Röjningsskog

R1 Yngre röjningsskog

Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.

R2 Äldre röjningsskog

Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

Gallringsskog

G1 Gallringsskog

Gallringsskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.

G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men där nästa lämpliga åtgärd är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

S1 Slutavverkningsbar skog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men har ytterligare tillväxtpotential. Normalt sker ingen föryngringsåtgärd under planperioden.

S2 Slutavverkningsmogen skog

Skog som är mogen för föryngringsavverkning. Normalt sker en föryngringsåtgärd under planperioden.

S3 Äldre skog som ej bör föryngringsavverkas

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men som ej bör föryngringsavverkas, exempelvis på grund av hänsyn till naturvård, kulturmiljöer, sociala värden eller klimatskäl.

Lågproducerande skog

E1 Restskog

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

E2 Gles skog

Gles skog eller mark bevuxen med olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt	
	ha	%	m3sk	%	m3sk	%
PG	13,4	93,1	1 220	86,8	830	96,3
K - produktion						
K - naturvård						
NS	1,0	6,9	185	13,2	32	3,7
NO						
Summa	14,4	100,0	1 405	100,0	862	100,0

Impediment

Myr	3,5 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]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	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	
1	1,2	35	G1	G26	100	121	PG	0 80 20 0 0	17	Olikådrigt	Ingen åtgärd				7,4
											Gallring (Alternativ)	25-26	25	34	
2	1,2	25	R2	T22	35	43	PG	50 20 30 0 0	0	Ojämnt, delvis G1:a	Röjning	25-26	30		5,2
										Delvis bergbundet	Gallring (Följd)	31-35	25	25	
										En del torrgran					
2	[1,2]	130	ÖF		25	30	PG	100 0 0 0 0	33		Avverkning av överståndare/fröträd	25-26	100	32	0,5
											Ingen åtgärd (Alternativ)				
3	0,5	35	S1	B20	90	48	PG	0 5 95 0 0	16	Enstaka öf	Ingen åtgärd				5,1
											Gallring (Alternativ)	27-30	25	15	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
4	0,4	90	S3	B20	120	42	NS,b	40 0 60 0 0	36	Naturvård	Naturvårdshuggning	27-30	5	2	1,8
											Bete (Alternativ)	27-30			
5	2,1	20	R2	B20	60	127	PG	0 5 95 0 0	0	Mycket stamtätt	Röjning	25-26	50		5,9
										Ojämnt, delvis G1:a	Gallring (Följd)	27-30	30	57	
6	1,8	35	G2	B20	140	246	PG	0 10 90 0 0	16	Framtida lövdominans	Gallring	25-26	25	65	5,3
										Enstaka tall	Gallring (Följd)	31-35	25	66	
7	6,4									Inägomark					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	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	
8	3	25	G1	B22	75	229	PG	0 30 70 0 0	14		Underväxtröjning före gallring (Föberedande)	25-26			6,8
											Gallring	27-30	25	82	
9	0,8	35	G2	B20	170	138	PG	0 5 95 0 0	16		Gallring	25-26	30	44	5,9
10	2,4	30	G1	B20	80	194	PG	0 25 75 0 0	15	Delvis luckigt	Underväxtröjning före gallring (Föberedande)	25-26			5,8
										Ojämnt	Gallring	27-30	25	65	
11	0,2	45	G1	G28	190	44	PG	0 65 35 0 0	20	Delvis gallrat	Gallring	25-26	30	14	8,6
12	0,7	80	S3	G30	220	143	NS,b	5 50 45 0 0	34	Naturvård	Ingen åtgärd				4,2
											Naturvårdshuggning (Alternativ)	27-30	5	8	
13	4,2									Inägomark					
										Forminne					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 4

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
14	0,6									Inägomark					
15	0,2									Myrimpediment					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 5

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	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	
16	5,9									Inägomark					
										Fornminne					
17	1,8									Tomtmark					
										Fornminne					
18	1,6									Vatten					
19	3,3									Myrimpediment					

Skogsbruksplan

Plannamn: BÄSINGE 18:1
Församling: Folkärna
Kommun: Avesta
Län: Dalarnas län
Upprättad år: 2025
Utskriftsdatum: 2025-12-09

