



SÖR PÅ BACKEN

— NORDANSTIG | 57 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.



Gård, skog, åker, jakt och strand

Välkommen till Sör på backen, en jordbruksfastighet som består av tre skiften fördelad på nästan 57 hektar. Fastigheten är inbäddad i ett omväxlande skogs- och åkerlandskap och som för ovanlighetens skull även innehåller delar av strand och kustremsa. Ett trivsamt boende med praktiska ekonomibyggnader, utrymme för egenodling samt gårdsverksamhet som kombineras med fina möjligheter till båtliv, jakt, fiske och friluftsliv.

Mangårdsbyggnaden har anor från 1500-talet och omfattar ca 110 m² och består av bland annat 4 sovrum, kök med matplats, wc/duschrum samt sal och matrum. Gårdscentrumet har flera praktiska ekonomibyggnader och inägomarken är samlad intill. Runt mangårdsbyggnaden finns en härlig trädgård med gott om plats för lek, odling och avkoppling.

Här växer fruktträd och bärbuskar som bidrar till den mysiga gårdskänslan. Fastighetens produktiva skogsmark om 37,2 hektar har ett virkesförråd om 3 177 m³sk, motsvarande cirka 85 m³sk per hektar. Trädslagsfördelningen är 54 % tall, 23 % gran och 17 % löv. Medelboniteten uppgår till 4,6 m³sk per hektar och år och beräknad tillväxt under första växtsäsongen är cirka 198 m³sk. Cirka 82 % av skogen är i åldersintervallet 0–39 år.

Gården ligger endast 3 km från fiskeläget Lönnångersfjärden med b.la. båthamn och sommarcafé samt 4 km från Harmånger där det finns mataffär, bussförbindelser, skola, matställen, hälsocentral mm.





Innehållsförteckning

Bostadsbyggnad - sida 7

Ekonomibyggnader - sida 11

Skog och mark - sida 13

Rättsförhållanden - sida 16

Försäljningsförutsättningar - sida 20

Kontaktuppgifter - sida 22

Köparens och säljarens ansvar mm - sida 24

Kartor - sida 26

Skogsbruksplan - sida 30

Skogskartor - sida 37



Bostadsbyggnad

Mangårdsbyggnad

Byggår: 1909 enligt taxeringsinformation. Enligt säljaren uppfördes delar av byggnaden under 1500-talet och byggdes om runt 1890.

Byggnadstyp: 1,5-planshus

Antal rum: 6, varav 4 sovrum

Boyta: 110 kvm (källa: taxeringsinformation)

Biyta: 75 kvm (källa: taxeringsinformation)

Byggnadssätt:

Grund: Torpargrund med betongsockel + matkällare

Fasad: Trä (ommålat 2023)

Stomme: Timmer

Takbeklädnad: Korrugerad plåt

Fönster: Kopplade 2-glas

Uppvärmning: Jordvärme (ca 2010)

Vatten: Borrbrunn

Avlopp: 3-kammarbrunn med infiltration (2009)

Ventilation: Självdrag

Entréplan

Entré/hall: Välkomnande entré med ny ytterdörr. Hallen är under renovering med nyare klickgolv men med väggar som behöver nya ytskikt. Hatthylla med plats för avhängning av ytterkläder, från hallen nås både kök och vardagsrum.

Kök med matplats: Kök med grått laminatgolv och ljust tapetserade väggar med bröstpanel. Köket renoverades ca 2014 och har plats för matgrupp. Köket är praktiskt med flera bra förvaringsutrymmen och arbetsytor.

Den maskinella utrustningen består av kyl, frys, diskmaskin, induktionshäll och spisfläkt samt inbyggd micro och ugn.

Sal och matrum: Intill köket finns ett rymligt matrum i fil med salen. Båda har ljus och enhetlig plastmatta på golvet och tapetserade väggar. I vardagsrummet finns även en trevlig öppen spis (fungerar ej).

Sovrum: med tapetserade väggar och plats för dubbelsäng.

Duschrum med wc: Duschrum med våtrumsmatta på väggar och golv. Inrett med duschkörna, wc samt handfat med kommod.

Pannrum: här står värmepumpen, hydrofor och en tvättth.

Sommarrum: som är ett fd. äldre kök med en gammal vedspis i hörnet, trägolv och tapetserade väggar. Rummet är kallställt. Intill finns en skrub.

Förråd: här finns inkommande vatten.

Övre plan

Består av en rymlig hall med nyare 2-glas fönster, trägolv och plats för sittmöbel. Utöver det finns här skrub (fd. barnrum) samt tre sovrum varav ett mindre med utgång till övre delen av ladugården.





Övrigt

Fiber finns installerat.

Öppna spisen i salen på entréplanet fungerar ej (skorsten nedmonterad).

Skorsten saknas till vedspisen i sommarrummet.

Renoveringar

1970-talet – Större renovering av bostadshuset.

80-tal – Nytt tak på fejsen (rött tak).

1989 – Brunnsborrning.

Ca 2000 – Ombyggnad av fejs till snickarverkstad.

2009 - 3-kammarbrunn med infiltration.

Ca 2010 – Jordvärme .

Ca 2014 – Kök renoverat.

2010-2019 – Nytt tak på logen (svart).

2023 – Ny fasad på entrésidan av mangårdsbyggnaden samt ny brokvist.

2023- Ny ytterdörr.

2023 – Två nya fönster i hall på övervåningen.

Energideklaration

Behövs ej.

Driftskostnader

Elkostnad - 18 700 kr (uppvärmningskostnaden är inräknad i elkostnaden)

Vatten - kr (egen brunn)

Avlopp - kr (har ej behövts tömmas då det varit obebott)

Renhållning - kr(har ej behövts när det varit obebott)

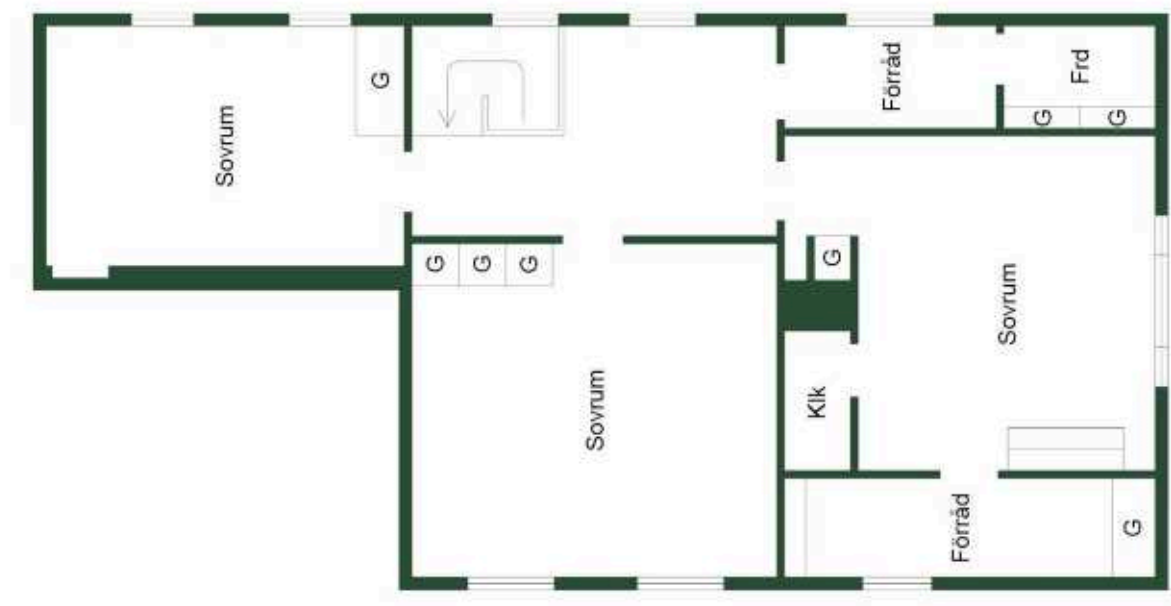
Försäkring 9 500 kr (Kombinerad hus- & lantbruksförsäkring)

Välgavgift 3 601 kr (3 578 + 116 kr/5:e år)

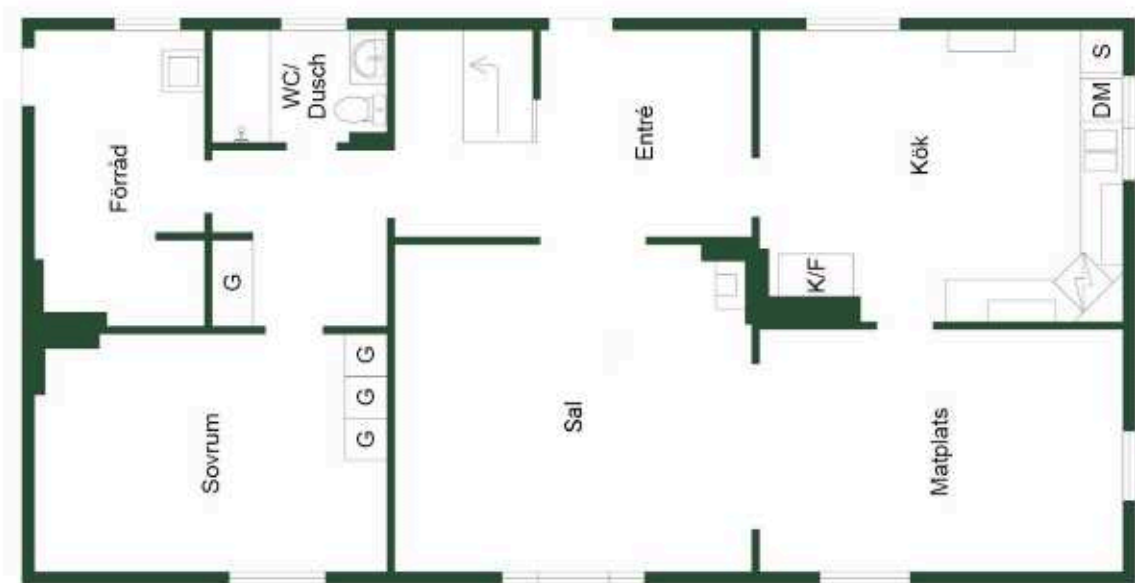
Totalt 31 801 kr

Ovanstående driftkostnader avser det senaste året när hushållet varit obebott men med underhållsvärme.

Övre plan



Entréplan





Ekonomibyggnader

Ladugård

Ladugårdsbyggnad som är vidbyggd i vinkel med mangårdsbyggnad, uppförd med timmerstomme och tak av plåt. Innehållande bland annat loge, snickeriverkstad (fd fäx), pannrum (fd mjölktrum) som rymmer vedpanna och ack.tankar (samtliga urkopplade) samt garage med betonggolv (fd höns hus).

Lada

Uppförd med trästomme med väggar av trä och murad betongsten, tak av korrugerad plåt. Här finns garage för traktor samt förvaring och svetsrum.

Snickarbod/Smedja

Äldre byggnad i dåligt skick.

Lösdrift

Byggnad för lösdrift i sämre skick med tak och väggar av plåt. Delar av taket har blåst av.

Lada

Planklada som tidigare har använts som förvaring av hö.





Skog och mark

Skogsmark

Skogsmarken är inventerad i augusti 2026 av Matilda Jonsson, JoJo & co. Arealen produktiv skogsmark är i planen uppmätt till 37,2 ha. Det beräknade virkesförrådet uppgår till 3 177 m³sk vilket ger ett medelförråd om 85 m³sk/ha. Fastigheten erbjuder skog i alla åldersklasser upp till 70-79 år, utöver det även i åldersklass 120+. Medelboniteten är skattad till 4,6 m³sk/ha/år och den löpande tillväxten uppgår för tillfället till 198 m³sk/år. Tall är det dominerande trädslaget med en andel om 54%, gran utgör 29% och löv 17%. Se vidare information i bifogad skogsbruksplan.

Skogsvård

Enligt skogsbruksplanen finns inga lagstadgade skogsvårdsåtgärder, dock kan det finnas skogsvårdsåtgärder som behövs för beståndens fortsatta utveckling. Det åligger köparen att överta ansvaret för samtliga skogsvårdsåtgärder som finns på fastigheten per kontraktsdagen.

Skogsvårdslagen

På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmare och skog under 20 år. På brukningsenheter över 100 ha produktiv skogsmark får förnygringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmare och skog yngre än 20 år (den sk 50 % regeln). Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

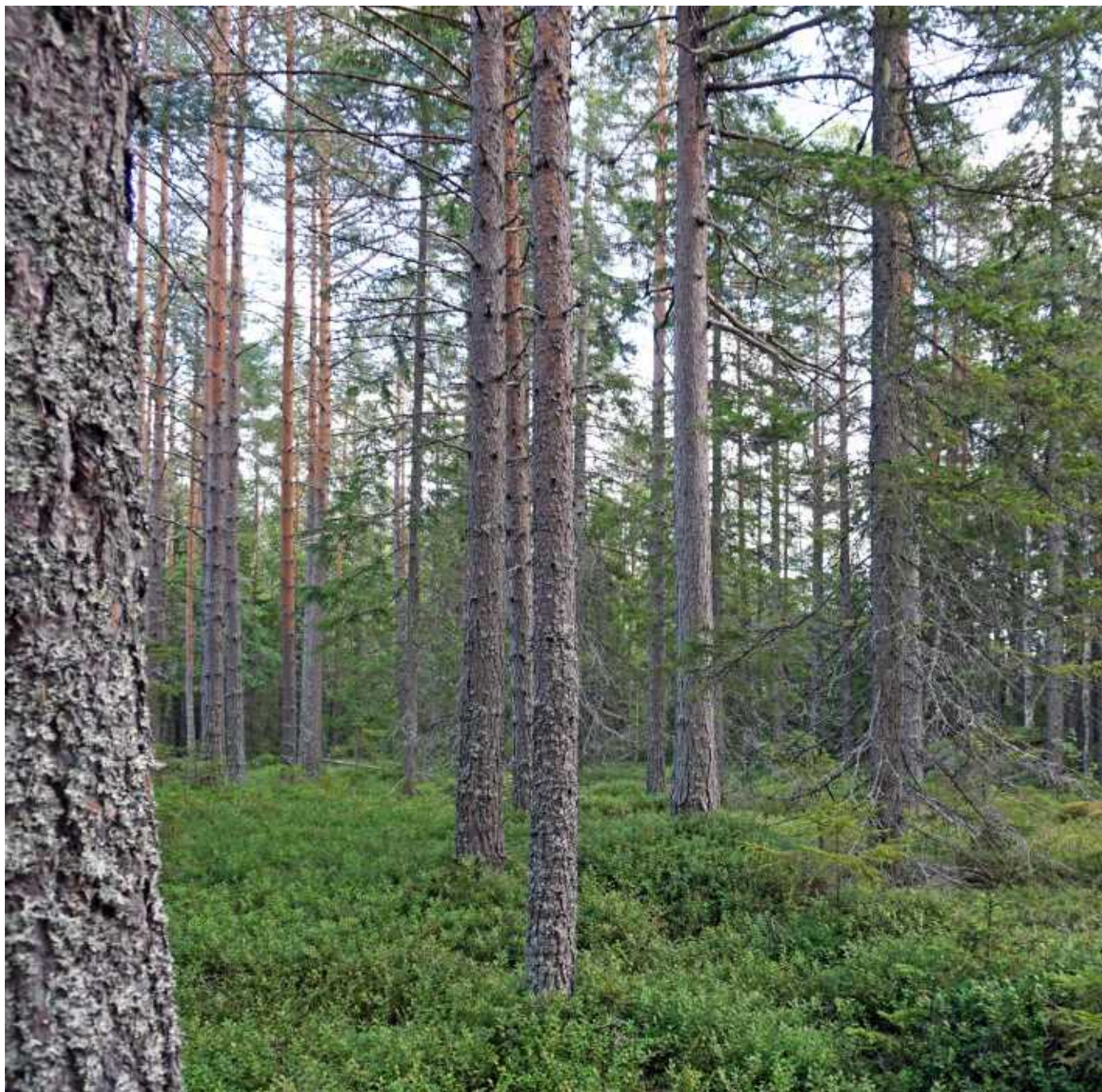
Fastighetsgränser

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

Åker- och betesmark

Inägomarken är enligt skogsbruksplanen 8,0 ha och finns lokaliserad i närhet av brukningscentrum. Skriftligt arrende finns gällande åkermarken, arrendatorn är uppsagd och åkermarken är fri för ny ägare att bruka från årsskiftet 2026/2027. Arrendatorn önskar fortsätta arrendera i framtiden om möjlighet finns.







Jakt

Fastigheten erbjuder möjligheter till jakt inom Jättendals viltvårdsområde som omfattar ca 9 300 ha. Småviltsjakten bedrivs enskilt över hela området medan älgjakten bedrivs som gemensamhetsjakt. För mer information, kontakta Sven-Olov Bergman på telefon 070-323 44 57.

Fiske

Fisket i området söder om de två största skiftena administreras av Harmångers FO och norr om av Jättendals FVO. Se mer information på <https://fiskeiharmanger.se> och <https://www.upplevnordanstig.se/sv/jattendals-fiskevardsomrade>.

I havet längs kusten får du fiska fritt med handredskap utan fiskekort men det finns regler som du måste följa, till exempel om minimimått på fisk samt tider och områden där vissa arter är fredade. Se vidare information på <https://www.lansstyrelsen.se/gavleborg/djur/fiske.html>.

Vägar

Fastigheten har del i sex gemensamhetsanläggningar för väg. Lönnånger Ga:1, avser vägen österut från länsväg 784 strax norr om skifte 1. Lönnånger Ga:3 och Ga:4 avser vägarna som korsar den östra delen av skifte 2. Skarvtjärn Ga:2 avser vägen som korsar den södra delen av skifte 1. Gnarps Masugn Ga:2 avser vägen väster om skifte 3 enligt fastighetskartorna. Hårte Ga:1 avser väg i centrala Hårte. Senaste utdebiteringen var 3 578kr. Utöver det betalas även 116kr vart 5 år för Hårte Ga:1.



Rättsförhållanden

Fastighet

Nordanstig Lönnånger 8:3

Ägare

Anna Jensen

Areal

Areal enligt fastighetsregistret - 54,7 ha

Areal enligt skogsbruksplan:

Skogsmark - 37,2 ha

Berg/hällmark - 0,1 ha

Inägomark - 8 ha

Väg och kraftledning - 1 ha

Övrigmark - 2,2 ha

Myr/kärr/mosse - 8,4 ha

Summa landareal 56,9 ha

Någon utredning om skillnaden mellan fastighetsregistrets och skogsbruksplanens areal har ej skett.

Taxeringsvärde

Typkod 120 Lantbruksenhet, bebyggd

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad - 86 000 kr

Småhusbyggnad - 664 000 kr

Skogsmark - 970 000 kr

Skogsimpediment - 10 000 kr

Åkermark - 187 000 kr

Småhusmark - 280 000 kr

Summa 2 197 000 kr

Inteckningar/lån

I fastigheten finns två datapantbrev om totalt 160 000 kr uttagna. Säljaren löser eventuella lån senast på tillträdesdagen.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten har del i sex gemensamhetsanläggningar för väg. Lönnånger Ga:1, avser vägen österut från länsväg 784 strax norr om skifte 1. Lönnånger Ga:3 och Ga:4 avser vägarna som korsar den östra delen av skifte 2. Skarvtjärn Ga:2 avser vägen som korsar den södra delen av skifte 1. Gnarps Masugn Ga:2 avser vägen väster om skifte 3 enligt fastighetskartorna. Hårte Ga:1 avser väg i centrala Hårte. Senaste utdebiteringen var 3 578kr. Utöver det betalas även 116kr vart 5 år för Hårte Ga:1.



Rättigheter, last

Avtalsservitut: utsikt. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 8:10. Aktnummer 2132IM-14/9156.1.

Avtalsservitut: väg. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 8:10. Aktnummer 2132IM-14/9160.1.

Avtalsservitut: pumpanläggning. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 8:10. Aktnummer 2132IM-14/9158.1.

Avtalsservitut: båtplats. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 8:10. Aktnummer 2132IM-14/9157.1.

Avtalsservitut: vattentäkt. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 8:10. Aktnummer 2132IM-14/9151.1.

Avtalsservitut: avloppsanläggning. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 8:10. Aktnummer 2132IM-14/9149.1.

Avtalsservitut: Brunn, vattenledning, väg. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 10:10. Aktnummer D201400452135:1.1., Avtalsservitut: brunn, vattenledning, väg, avloppsanläggning. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 10:10. Aktnummer D201400452177:1.1.

Avtalsservitut: avloppsanläggning, vattentäkt, röjning utsikt, båtplats. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 8:13. Aktnummer 2132IM-14/3337.1.

Avtalsservitut: elledning, nätstation. Till förmån för Bollnäs Forsön 1:5. Aktnummer D201500031899:1.1.

Avtalsservitut: kraftledning. Till förmån för Bollnäs Forsön 1:5. Aktnummer D202000260668:1.1.

Officialservitut: väg. Rätt att använda ett 5 meter brett område A för utfart. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 8:14. Aktnummer 2132-2017/38.1.

Officialservitut: vattentäkt väg. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 8:12. Aktnummer 21-80:126.1.

Officialservitut: väg. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 10:11. Aktnummer 21-89:366.1.

Officialservitut: badplats båtplats. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 8:11. Aktnummer 21-JÄT-579.1.

Officialservitut: vattentäkt väg. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 8:11. Aktnummer 21-JÄT-579.2.

Officialservitut: väg. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 8:11. Aktnummer 21-JÄT-579.3.

Officialservitut: väg i samfällid vägmark. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 8:11. Aktnummer 21-JÄT-579.4.

Avtalsservitut: kraftledning, nätstation. Till förmån för Bollnäs Forsön 1:5. Aktnummer D202100084010:1.1.

Avtalsservitut: väg. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 11:1. Aktnummer 2132IM-11/9248.1.

Officialservitut: Rätt att för utfart använda väg i ungefärligt angivet läge x. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 8:13. Aktnummer 2132-12/59.1.

Avtalsservitut: avlopp, brunn infiltration. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 8:10. Aktnummer 2132IM-13/18686.1.

Avtalsservitut: vatten. Till förmån för Nordanstig Lönnånger 8:10. Aktnummer 2132IM-13/18679.1.



Samfällighet

Nordanstig Lönnånger S:1. Avser ett ca 0,2 ha stort markområde i Lönnånger. Andel 7,3946%.

Nordanstig Lönnånger S:4. Avser ett ca 41,5 ha stort mark- och vattenområde längs med strandlinjen öster om skifte 3. Benämnt Bredstrandsskogen. Andel 0,774%.

Nordanstig Jättendals Annexhemman S:1. Avser två markområden om totalt 4,1 ha belägna längs strandlinjen i Bredstrand, öster om Härte. Andel 0,774%.

Registrerade naturvärden

Inga nyckelbiotoper eller höga naturvärden finns för närvarande registrerade på fastigheten. Källa, Skogens Pärlor, Skogsstyrelsen.

Forn- och kulturlämningar

På skifte 2 enligt fastighetskartan finns en möjlig fornlämning i form av en fäbod registrerad. Källa, Skogens Pärlor, fornsok.se.

Planer, bestämmelser

Inga planer eller bestämmelser finns enligt fastighetsdatautdraget.

Övrigt

Fastigheten har skattetalet 2:16 öres/penningland och äger därmed del i skifteslagets samfällda marker.



Försäljningsförutsättningar

Förfarande

Fastigheten försäljes genom öppen anbudsgivning till ett utgångspris om 2 200 000 kr.

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 mm se bilagt informationsblad.

En skogsbruksplan är enbart en okuläruppskattning av skogens volym, ålder, trädslagsfördelning mm och grundar sig således ej på någon exakt mätningss metod. 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 boendekostnadskalkyl 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.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras för fysisk person som ej varit folkbokförd i Nordanstigs kommun det senaste året. Avgiften är f.n. 5 200 kr. Mäklaren hjälper till att ansöka om förvärvstillstånd. Förvärv av juridisk person (exempelvis aktiebolag) kräver förvärvstillstånd.

Prisidé

Fastigheten säljs med en prisidé om 2 200 000 kr.

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse.



Städning

Ekonomibyggnader och mark överlåtes utan städning. Bostadshus överlåtes i grovstädat skick. Den lösa egendom, tillhörande säljaren, som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på fastigheten övergår till köparen. Traktorn som finns på fastigheten ingår ej men den kan köpas vid intresse.

Visning

Visning av Fastighetens byggnader sker efter överenskommelse med fastighetsmäklaren. Besiktning av mark sker på egen hand. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda samt skog.

Vägbeskrivning

Adress brukningscentrum: Lönnånger 20, 829 95
Harmånger

Brukningenscentrum är beläget i Lönnånger, ca 30 km norr om Hudiksvall. Ca 4 km nordost om brukningscentrum finns skifte 2 medan skifte 3 finns beläget nordost om Hårte ca 10 km nordost om brukningscentrum fågelvägen.

Se bifogade kartor och koordinater nedan för närmare lägesbeskrivning.

Koordinater

SWEREF99

Skifte 1 (brukningscentrum) X = 6869334, Y = 619840

Skifte 2 X = 6869960, Y = 622058

Skifte 3 X = 6876139, Y = 627528

Planfil Google Earth

Det finns en digital planfil över skogsbruksplanen som gör det enkel för dig som spekulant att hitta till och navigera fram på fastigheten när du är ute i fält och besiktigar försäljningsobjektet. Allt du behöver är en telefon med internetuppkoppling, sedan kan du enkelt följa den interaktiva (gps) kartan och se i vilken avdelning du befinner dig i. Du kan även avläsa avdelningsdata för samtliga avdelningar. Kartan med den digitala planen kan du klicka dig in på under rubriken Karta på fastighetens sida på Arels hemsida.



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: Robert Danhard-Rundquist och Malin Strand Foto: Husfoto och Matilda Jonsson
Layout: Malin Strand © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Ljusdal

Ansvarig mäklare



Robert Danhard-Rundquist

Reg. fastighetsmäklare
076-105 21 32
robert.danhard-
rundquist@areal.se



Jonas Jonsson

Jägmästare
Reg. fastighetsmäklare
070-569 09 35
jonas.jonsson@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 symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få 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".

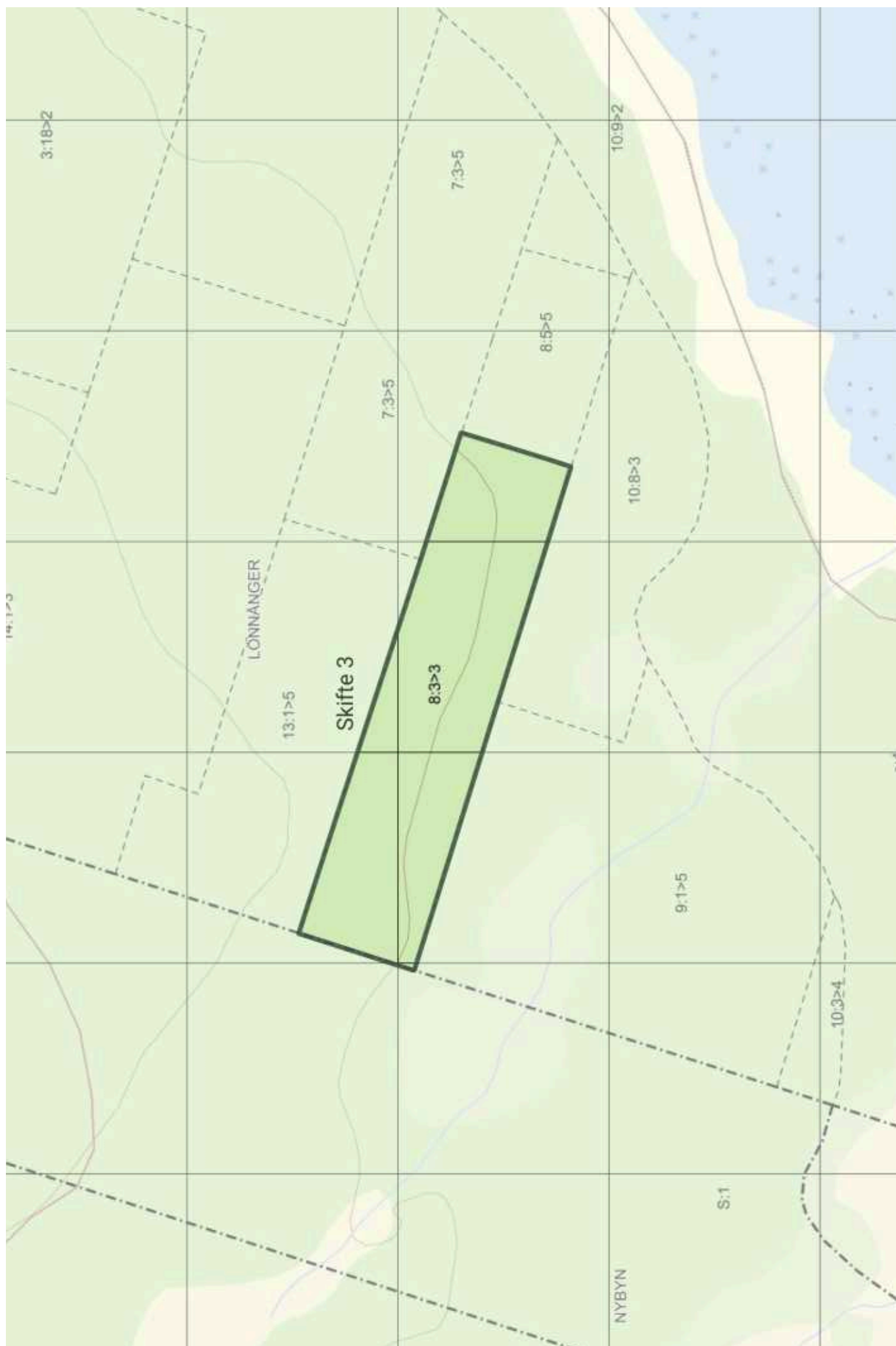
Upplysning om sk sidoverksamhet

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>





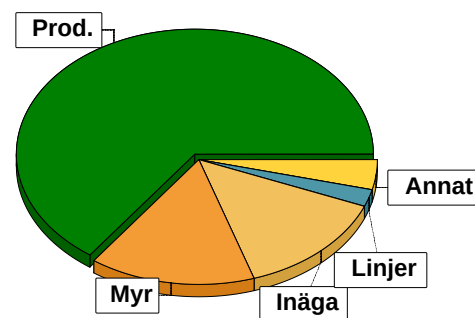




Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	37,2	65
Myr/kärr/mosse	8,4	15
Berg/Hällmark	0,1	<1
Inäga/åker	8,0	14
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	1,0	2
Annat	2,2	4
Summa landareal	56,9	
Vatten	0,0	

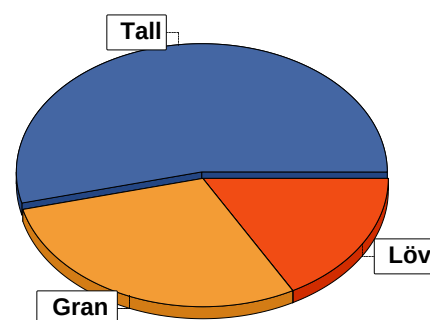


Virkesförråd

	m³sk	%
Totalt	Tall 1710	54
m³sk	Gran 933	29
	Löv 534	17
	3177	

Medeltal

m³sk per hektar
85



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
4,6

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-08-10 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
210

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

0

Gallring

0

Totalt under perioden

0

Förväntad tillväxt första växt-säsongen

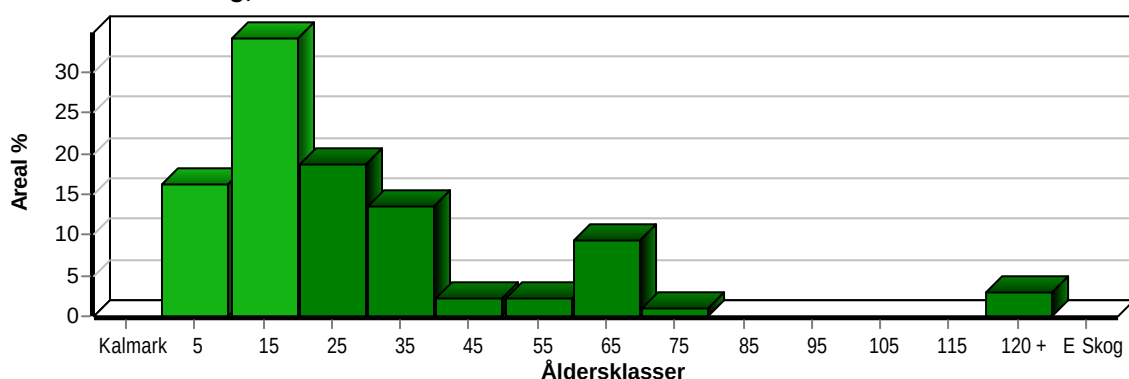
m³sk
198
m³sk per ha
5,3



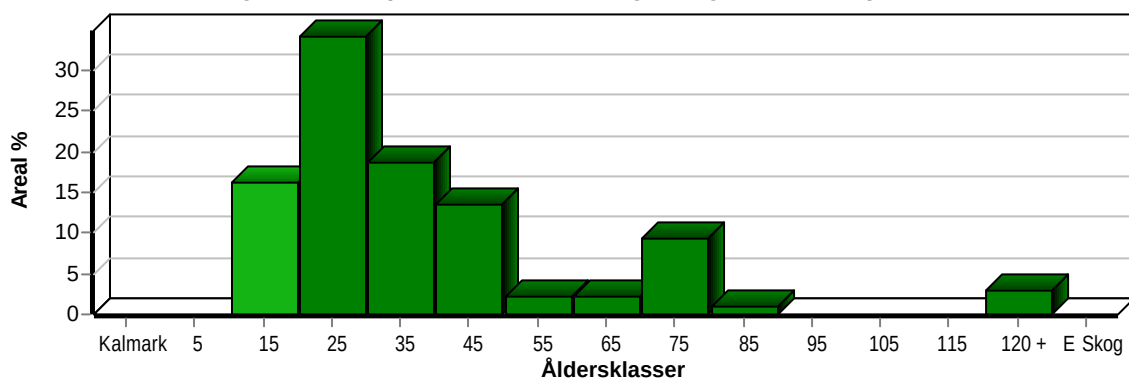
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark							
- 9 år	6,0	16	141	24	28	8	64
10 - 19	12,7	34	626	49	40	12	48
20 - 29	6,9	19	673	98	81	10	10
30 - 39	5,0	13	499	100	74	19	7
40 - 49	0,8	2	126	158	40	40	20
50 - 59	0,8	2	169	211	81	13	6
60 - 69	3,5	9	654	187	10	90	
70 - 79	0,4	1	82	205	60	30	10
80 - 89							
90 - 99							
100 - 109							
110 - 119							
120 +	1,1	3	207	188	100		
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt							
Summa/Medel	37,2	100	3177	85	54	29	17

Arefördelning, aktuell



Arefördelning, om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs)



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark K1							
K2							
Röjningsskog R1	6,0	16	141	24	28	8	64
R2	12,7	34	626	49	40	12	48
Gallringsskog G1	17,0	46	2121	125	55	39	6
G2	0,4	1	82	205	60	30	10
Föryngrings- avverknings- skog S1							
S2	1,1	3	207	188	100		
S3							
Lågproducer- ande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel	37,2	100	3177	85	54	29	17

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

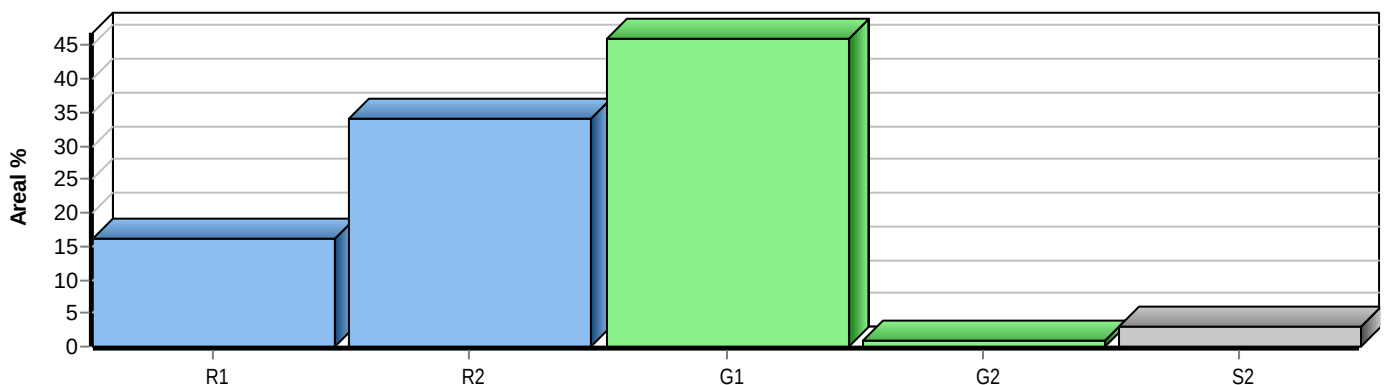
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

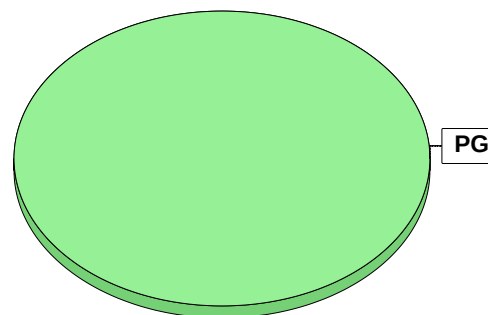


Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m³sk	%	m³sk	%	
PG	37,2	100,0	3177	100,0	2102	100,0	21
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS							0
NO							0
Summa	37,2	100,0	3177	100,0	2102	100,0	21

Impediment

	ha	%
Myr	8,4	15
Berg	0,1	<1



Målklasser

Målklasserna ger information om skogens brukning. Klasserna har följande innebörd:

PG Produktionsmål med miljöhänsyn

I avdelningar med låga naturvärden där produktionsmålet styr skötseln. Miljöhänsyn tas genom att hänsynsytor, trädgrupper, evighetsträd och buskar mm lämnas. Miljöhänsyn motsvarar högst ca 10 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal.

PF Produktionsmål med förstärkt miljöhänsyn

I avdelningar med låga/vissa naturvärden förenas produktionsmålet med en förstärkt miljöhänsyn. Produktionsmålet styr huvudinriktningen av skötseln, medan naturvårdsmålet dominerar i vissa delar av avdelningen. Förhållandet mellan målen anges som procentsatser av avdelningens produktiva skogsmarksareal. Förstärkt miljöhänsyn innebär att mer än 10 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal utgörs av naturhänsyn. Naturvårdsmålet kan i vissa fall överstiga 50 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal.

NS Naturvårdsmål med skötsel

I avdelningar med höga naturvärden där återkommande skötsel är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr skötseln som endast utförs när det är motiverat av naturvårdsskäl.

NO Naturvårdsmål, orört

I avdelningar med höga naturvärden där fri utveckling är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr genom att området lämnas för fri utveckling. Ibland kan dock ett nyskapande av död ved vara nödvändig för att påskynda utvecklingen av höga naturvärden.



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar,
 iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden ¹
 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt m³sk		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	m³sk		
1	0,5	50	G1	T20	212	106	PG	Tall 70 Gran 20 Löv 10	18						7,2	
2	0,8	40	G1	T18	158	126	PG	Tall 40 Gran 40 Löv 20	17						6,3	
3	0,1									Berg						
4	2,5	13	R2	T20	42	105	PG	Tall 60 Gran 20 Löv 20	6						3,5	
5	0,4									Myr						
6	1,0	14	R2	T20	47	47	PG	Tall 60 Löv 40	9						5,1	
7	3,5	60	G1	G20	187	655	PG	Tall 10 Gran 90	23						7,0	
8	0,2									Myr						
9	0,4									Myr						
10	0,3	55	G1	T20	209	63	PG	Tall 100	18						6,8	
11	0,7	30	G1	T20	114	80	PG	Tall 50 Gran 20 Löv 30	11						6,3	

pcSKOG Plan

Utskriven: 2026-08-19

Län: Gävleborgs län Kommun: Nordanstig Församling: Nordanstigskusten
 LÖNNÄNGER 8:3 Id: 213202004

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar,
4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen
iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden ¹

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Träd- slag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N är	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	m³sk		
12	1,1	125	S2	T18	188	207	PG	Tall	100	26					3,5	ii
13	4,7									Myr						
14	0,5	13	R2	T18	49	25	PG	Tall	100	6					6,1	
15	1,2	14	R2	T18	46	55	PG	Tall	100	5					5,7	
16	0,5	17	R2	T20	49	25	PG	Tall	100	7					5,7	ii
17	0,4	35	G1	G20	139	56	PG	Tall Gran Löv	20 60 20	24					7,7	
18	0,1									Myr						
19	3,5	35	G1	T20	78	273	PG	Tall	100	14					5,2	
20	1,0	25	G1	T20	77	77	PG	Tall	100	9					6,1	
21	2,2									Myr						
22	4,5	25	G1	T18	84	378	PG	Tall	100	11					6,1	
23	0,4									Myr						
24	0,4	70	G2	T20	205	82	PG	Tall Gran Löv	60 30 10	24					5,6	



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar,
4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen
iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden ¹

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							inkl tillväxt m³sk	%		
25	1,2 (-0,1)L	7	R1	T20	35	38	PG	Tall Gran Löv	4						2,0	
26	1,5 (-0,1)L	20	G1	T20	156	218	PG	Tall Gran Löv	8						8,3	ii
27	1,0									Övrig landareal						
28	4,7 (-0,1)L									Inägomark						
29	1,3 (-0,1)L									Övrig landareal						
30	1,1 (-0,1)L									Inägomark						
31	4,9	5	R1	B22	21	103	PG	Tall Löv	3						3,0	
32	7,5 (-0,5)L	15	R2	B22	53	371	PG	Tall Gran Löv	6						7,1	ii
33	0,4	35	G1	G22	226	90	PG	Tall Gran	17						11,3	
34	2,4									Inägomark						



SKOGSKARTA

Plan LÖNNÄNGER 8:3
Församling Nordanstigs-kusten
Kommun Nordanstig
Län Gävleborgs län
Planen avser 2026 - 2035
Planläggare Matilda Jonsson
Utskriftsdatum 2026-08-19

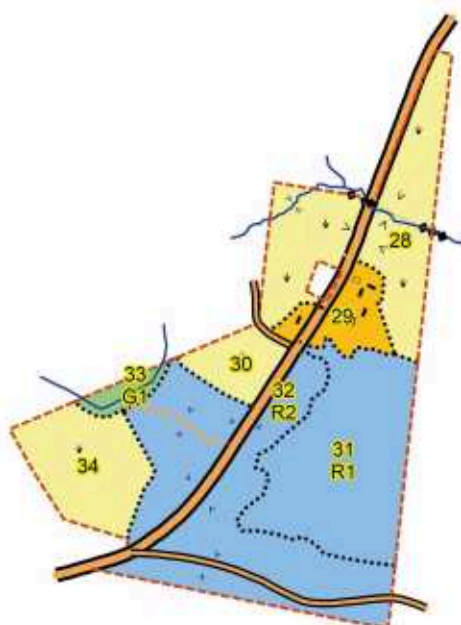


pcSKOG

Huggningsklass



Röjningsskog
Gallringsskog



1:10000

0,5 km

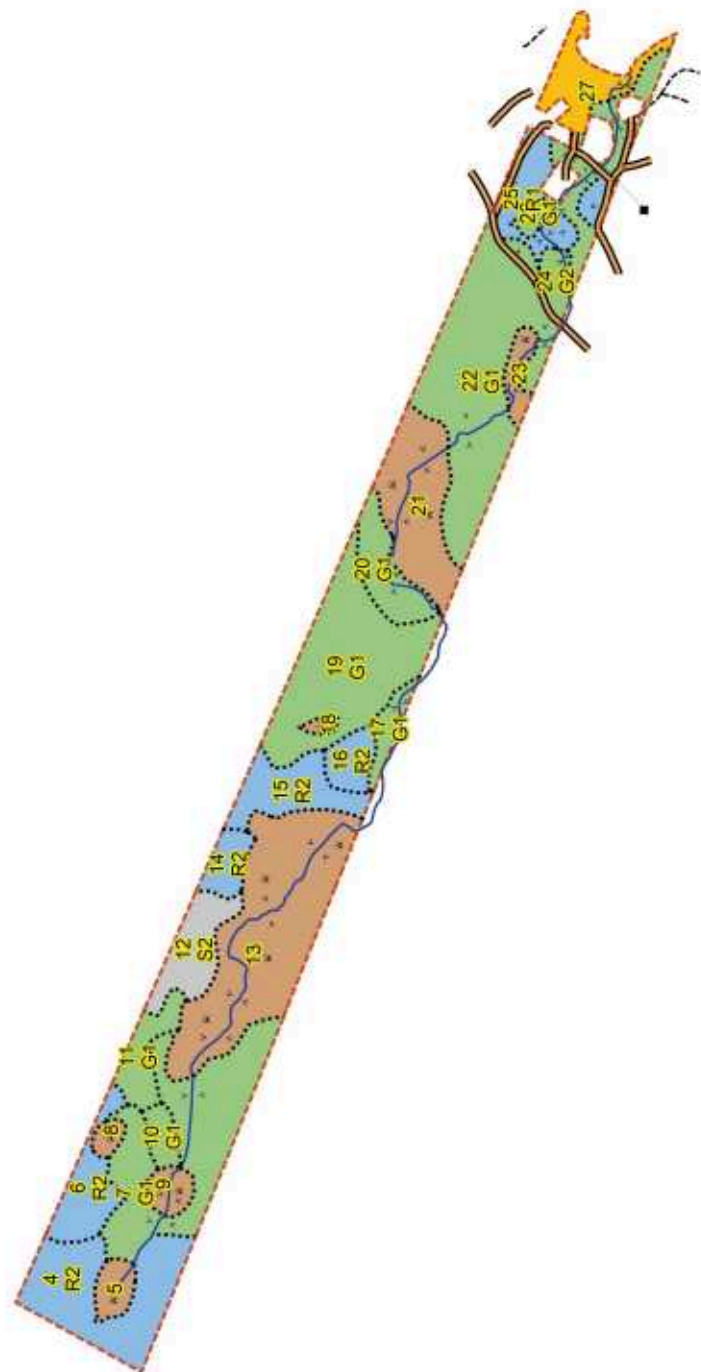
SKOGSKARTA

Plan
Församling
Kommun
Län
Planen avser
Planläggare
Utskriftsdatum

LÖNNÄNGER 8:3
Nordanstigskusten
Nordanstig
Gävleborgs län
2026 - 2035
Matilda Jonsson
2026-08-19



Huggningsklass
Röjningsskog
Gällningsskog
Föryngr.awv-skog



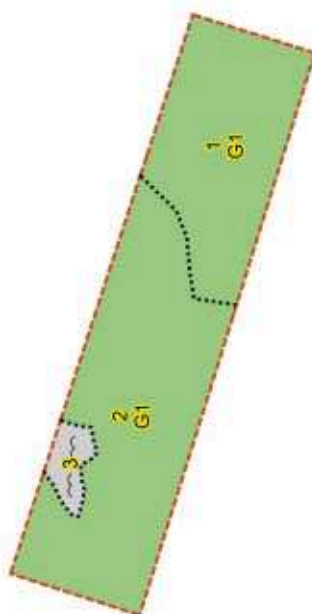
1:10000
0,5 km

SKOGSKARTA

Plan	LÖNNANGER 8:3
Församling	Nordanstigs kuststen
Kommun	Nordanstig
Län	Gävleborgs län
Planen avser	2026 - 2035
Planläggare	Matilda Jonsson
Utskriftsdatum	2026-08-19



pcSKOG



Huggningsklass
Gallringskog



1:3000
150 m

