



Areal



HALVAR

— HÄRJEDALEN | 62 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.



Skog, jord & historia

Här förmedlas ett byggnadsminne utgörande hälften av en kringbyggd gård med anor från 1600-talet och som under 1800-talet delades till två separata fastigheter. Försäljningsobjektet omfattar den västra halvan av gården där det står bostadshus, ladugård, stall och loftbod. En bit från gården finns dubbelhärbre, loge, rökbastu och lador belägna i den tillhörande och naturskönt böljande jordbruksmarken. Bostadens interiör omfattas ej av byggnadsminnet och renoverades i början av 90-talet till ett modernt boende.

Till försäljningsobjektet hör ca 4 ha jordbruksmark och ca 38 ha skog med ett virkesförråd om ca 2 700 m³sk. Skogen återfinns delvis vid gården och delvis på ett skifte beläget ca 2 mil söder om gården.

Försäljningsobjektet består av två fastigheter omfattande ca 2 ha respektive 60 ha. Den större fastigheten ingår i viltvårdsområde om ca 24 500 ha.





Innehållsförteckning

Bostadsbyggnad - 7

Ekonomibyggnader - 11

Skog och mark - 14

Rättsförhållanden - 17

Försäljningsförutsättningar - 20

Kontaktuppgifter - 22

Köparens och säljarens ansvar mm - 24

Kartor - 26

Skogsbruksplan - 30

Skogskartor - 38



Bostadsbyggnader

Ingress

Gården Halvars ligger i byn Sunnanå i utkanten av Lillhärdal. Den kringbyggda gården delades under 1800-talets andra hälft upp på två fastigheter, då några byggnader flyttades medan andra tillkom. I slutet av 1800-talet köptes båda fastigheterna upp av olika skogsbolag för att under 1900-talet åter köpas tillbaka till privatpersoners ägor. Både fastigheten Sunnanå 20:2 och grannfastigheten byggnadsminnesförklarades 1984.

Alla byggnader på fastigheten Sunnanå 20:2 ingår i kulturminnet men berörs på olika vis av de skyddsbestämmelser som finns. För ytterligare information se dokument "BM-beslut 2013" på hemsidan.

Mangårdsbyggnad

Byggnad i 2 plan på torpargrund vars nedre plan består av tre rum och kök. Till höger från hallen återfinns köket med vedspis och sedvanlig utrustning. Innanför köket finns ett sovrum. Från köket nås även det tillbyggda förvaringsutrymmet med trapp ner till jordkällaren. Till vänster i hallen ligger ytterligare ett sovrum och rakt fram återfinns toalett med dusch, tvättstuga samt förrådsutrymmen. Rakt fram i hallen till vänster finns bottenvåningens tredje sovrum.

Trapp till övre plan finns i hallen. Övre plan är till ca en tredjedel oinredd och resten i 1950-talsstil med funkiskök och mönstrade golvmattor. Den inredda delen av övervåningen består av hall, vardagsrum, ett sovrum, kök, liten toalett samt förvaringsutrymmen.

Handfat samt wc-stol på toaletten bytt ca 2015.

Huset nedre plan renoverades under 1990-talet inklusive ny el. Efter det har element både uppe och nere bytts ut efter 2014. På övre plan möts du av 50-tals charm. Vatten från källa, vilket delas med ytterligare ca 30 hushåll. Vattenprov tas två gånger per år. Eget enskilt avlopp, två 1-kammarbrunnar. Slamtömning har skett regelbundet. Takbeklädnad av tegel och stomme av timmer. Kopplade tvåglasfönster från 1960-1970 på nedre plan. Ytterdörr samt balkongdörr och två fönster på övre plan bytta ca 2015, fönstren av 3-glasmodell. Utöver dessa två är fönstren på övre plan öppningsbara 1-glas med innanfönster. Uppvärmning via elradiatorer gällande båda planen. Utöver det finns punktvärme i form av vedspis i köket på nedre plan. Spisen användes regelbundet fram till 2022, efter det har den inte använts och inte heller sotats. Intyg från den senaste sotningen och brandskyddskontrollen var utan anmärkning. Bostadshuset omfattas interiört inte av byggnadsminnet.

Byggnadsarean (byggnadens yta på mark) uppgår till ca 134 m² (ca 12,0 x 11,1 m). Tillbyggt finns förrådsutrymme under vilket en jordkällare finns. Tillbyggnaden är uppförd i trä under tegeltak och är ca 4,7 x 3,6 m = 16 m² stor. Den taxerade boytan är 150 m² med biarea om 34 m².







Driftskostnader

El, nätavgift - 21 680 kr

El, förbrukning - 10 513 kr (förbrukning ca 20 400 kWh)

Vatten och avlopp, renhållning - ca 1 500 kr

Försäkring - ca 7 000 kr

Vägavgift - ca 10 000 kr (plogning, sandning)

Vattenförening - 2 000 kr

Totalt ca 52 700 kr

Energideklaration

Energideklaration saknas.

Ovanstående driftkostnader avser det senaste året då hushållet varit bebott av en person i ca fyra månader, sedan obebott.





Ekonomibyggnader

Loftbod/portlider

Byggnad uppförd i timmer på stenar med tak av eternitplattor. Byggnadsarean uppgår till ca 29 m² (ca 5,4 x 5,5 m).

Stall

Uppfört i timmer på sten med plåttak. Byggnadsarean uppgår till ca 56 m² (ca 9,1 x 6,2 m).

Ladugård/fjös

Byggnad uppförd i timmer och brädor på stenar och trästolpar med plåttak. Byggnadsarean uppgår till ca 198 m² (ca 20,2 x 9,9 m). Kulturminnesmärkt utvändigt och invändigt. Den timrade delens grund och väggar restaurerades 2013–2015. Dess golv är inte återställt och interiören finns delvis sparad tänkt att återbördas.

Dubbelhärbre

Uppfört i timmer på stenar med plåttak. Byggnadsarean uppgår till ca 29 m² (ca 6,2 x 4,7 m).

Loge

Byggnad uppförd i timmer på stenar med plåttak. Byggnadsarean uppgår till ca 60 m² (ca 9,6 x 6,3 m). Tillbyggt till byggnaden finns ett vagnslider om ca 25 m². Tillbyggnaden är uppförd i timmer/brädor på stenar med plåttak. Vagnslidret har rasat ut en bit västerut, se vidare i dokument "Tillsyn Sunnanå 20.2 - Halvars" på hemsidan.

Brädlada

Uppfört i trä på stenar med plåttak som rasat in. Byggnadsarean uppgår till ca 24 m² (ca 4,9 x 4,9 m).

Rökbastu

Byggnad uppförd i timmer på sten med plåttak. Byggnadsarean uppgår till ca 19 m² (ca 3,7 x 5,1 m).

Timmerlada

Uppfört i timmer på stenar med plåttak. Byggnadsarean uppgår till ca 20 m² (ca 4,5 x 4,5 m).

Alla byggnader används idag främst för förvaring. Utöver ovan beskrivna byggnader finns på fastigheten Sunnanå 18:2 två lador, en i mycket dåligt skick. Dessa byggnader ingår inte i byggnadsminnet.







Skog och mark

Skogsmark

Skogsmarken finns fördelad på försäljningsobjektets fyra skiften och är inventerad i september 2025 av Manne Bäckman. Arealen produktiv skogsmark är i planen uppmätt till 38,6 ha. Det beräknade virkesförrådet uppgår till 2 735 m³sk vilket ger ett medelförråd om 71 m³sk/ha. På 45% av arealen finns skog i huggningsklass 20-29 år och 48% har huggningsklass 120+ år. Under planperioden föreslås förnygringsavverkning av 946 m³sk vilket ger förutsättningar för direktavkastning genom avverkning. Medelboniteten är skattad till 2,7 m³sk/ha/år och den löpande tillväxten uppgår för tillfället till 106 m³sk/år. Trädslagsfördelningen är 59% tall, 27% gran, 1% löv och 13% björk.

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 kalmark 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 kalmark och skog yngre än 20 år (den sk 50 % regeln). Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

Fastighetsgränser

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

Åker- och betesmark

Inägomarken är enligt skogsbruksplanen 4,2 ha och finns lokaliserad runt brukningscentrum samt på fastigheten 18:2. Åkermarken har brukats av annan genom muntlig upplåtelse.





Jakt

Fastigheten Sunnanå 20:2 har jakträtt i Lillhärads södra Viltvårdsområde som omfattar ca 24 500 ha. Kontaktman är Victor Johansson, ordförande, på tel. nr. 073-0787975. Älgjakten bedrivs i fem jaktlag. Övrig jakt, småviltjakt och björnjakt, bedrivs över hela området. Sunnanå 18:2 ingår inte i något viltvårdsområde eller annan sammanslutning varför enskild jakt råder.

Fiske

Fisket i området administreras av Lillhärads FVO. Se ytterligare information på <https://dromfiske.com/lillhardals-fvo/>.

Vägar

Vägen in till bruksningscentrum förvaltas enligt nuvarande ägare av fastighetsägarna som berörs av vägen.



Rättsförhållanden

Fastighet

Härjedalen Sunnanå 18:2 och 20:2

Ägare

Ann Kristin Olsson dödsbo

Areal

Areal enligt fastighetsregistret:

Sunnanå 18:2 – 2,09 ha

Sunnanå 20:2 – 61,16 ha

Totalt 63,25 ha

Areal enligt skogsbruksplan:

Skogsmark - 38,6 ha

Myr/kärr/mosse - 18,7 ha

lnägomark - 4,2 ha

Övrigmark - 1,3 ha

Summa landareal 62,8 ha

Taxeringsvärde

Typkod 120 Lantbruksenhet, bebyggd

Taxeringsår: 2023. Fastigheterna är samtaxerade.

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad - 8 000 kr

Småhusbyggnad - 254 000 kr

Skogsmark - 780 000 kr

Skogsimpediment - 37 000 kr

Åkermark - 30 000 kr

Småhusmark - 50 000 kr

Summa 1 159 000 kr

Inteckningar/lån

I fastigheten Sunnanå 20:2 finns två pantbrev om totalt 340 000 kr uttagna. Säljaren löser eventuella lån senast på tillträdesdagen.

Planer, bestämmelser

Halvars, Byggnadsminne. Beslutsdatum: 2013-04-19.

Registreringsdatum: 2014-03-25, Senast ändrad: 2021-06-14. Alla byggnader på fastigheten Sunnanå 20:2 ingår i byggnadsminnet och berörs av skyddsbestämmelser. Se dokument BM-beslut 2013 och Tillsyn Sunnanå 20.2 - Halvars på hemsidan för ytterligare information.

Gemensamhetsanläggning

Sunnanå 20:2 har del i gemensamhetsanläggning för vattenanläggning, pumphus och vattenledningar, Härjedalen Sunnanmo Ga:1. Ytterligare ett trettiotal fastigheter har del i gemensamhetsanläggningen.

Rättigheter, last

Ledningsrätt: elektronisk kommunikation. Elektronisk kommunikationsledning (luftledning) med stolpar, stag och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. Ledningshavare: Ellevio AB. Berör det södra skogsskiftet.

Ledningsrätt: starkström. Starkströmsledning 130 kV luftledning med stolptransformatörer, stag och säkerhetsanordningar, jordlinor och jordtag och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. Ledningshavare: Ellevio AB. Berör det södra skogsskiftet.





Fastigheten belastas av ett ej inskrivet avtalsservitut gällande väg. Till förmån för Härjedalen Sunnanå 13:17. Servitutet gäller för traktorvägen som korsar den södra delen av bruksningscentrums skifte. Se dokument "Servitut" på hemsidan.

Samfällighet

Sunnanå 20:2 har mindre andel i ytterligare ett trettiotal markområdessamfälligheter, se nedan. För ytterligare information kontakta mäklare eller mäklarassistent. HÄRJEDALEN SUNNANÅ S:16, HÄRJEDALEN SUNNANÅ S:2, HÄRJEDALEN NORDANHÅN S:3, HÄRJEDALEN LILLHÄRDALS-ÖSTANSJÖ S:2, HÄRJEDALEN SUNNANÅ S:13, HÄRJEDALEN SUNNANÅ S:17, HÄRJEDALEN SUNNANÅ S:6, HÄRJEDALEN NORDANHÅN S:5, HÄRJEDALEN SUNNANÅ S:19, HÄRJEDALEN HÖGEN S:2, HÄRJEDALEN SUNNANÅ S:20, HÄRJEDALEN SUNNANÅ S:11, HÄRJEDALEN SUNNANÅ S:1, HÄRJEDALEN SUNNANÅ S:3, HÄRJEDALEN SUNNANÅ S:15, HÄRJEDALEN SUNNANÅ S:8, HÄRJEDALEN LILLHÄRDALS KYRKBY S:9, HÄRJEDALEN LILLHÄRDALS KYRKBY S:15, HÄRJEDALEN LILLHÄRDALS KYRKBY S:17, HÄRJEDALEN ORRMO S:22, HÄRJEDALEN LILLHÄRDALS KYRKBY S:5, HÄRJEDALEN LILLHÄRDALS KYRKBY S:7, HÄRJEDALEN SUNNANÅ S:5, HÄRJEDALEN LILLHÄRDALS KYRKBY S:16, HÄRJEDALEN SUNNANÅ S:14, HÄRJEDALEN NORDANHÅN S:4.

Registrerade naturvärden

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

Forn- och kulturlämningar

Inga forn- eller kulturvärden finns i skrivande stund registrerade på försäljningsobjektet. Källa, Skogens Pärlor, fornsok.se.

Försäljningsförutsättningar

Förfarande

Fastigheten försäljes genom öppen anbudsgivning till ett utgångspris om 1 600 000 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 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 boendekostnadsräkning 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 Härjedalens 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 1 600 000 kr.

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse.

Städning

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

Visning

Kontakta ansvarig mäklare för visning av fastighetens byggnader. Besiktning av mark sker på egen hand. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda samt skog.

Vägbeskrivning

Fastigheternas skiften är belägen mellan ca 35 km och 50 km sydväst om Sveg. Se bifogade kartor och koordinater nedan för närmare lägesbeskrivning.

Se bifogade kartor och koordinater nedan för närmare lägesbeskrivning.

Koordinater

SWEREF99

Sunnanå 18:2 - X = 6856915, Y = 450515

Sunnanå 20:2, brc - X = 6856621, Y = 450725

Sunnanå 20:2, skogsskifte - X = 6841016, Y = 452208

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 och Google Earth installerat, 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 Areal's 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, 2025 Text: Malin Strand och Anders Berglund Foto: Malin Strand
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



Malin Strand

Skogsekonom
Mäklarassistent
070-220 66 64
malin.strand@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 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.

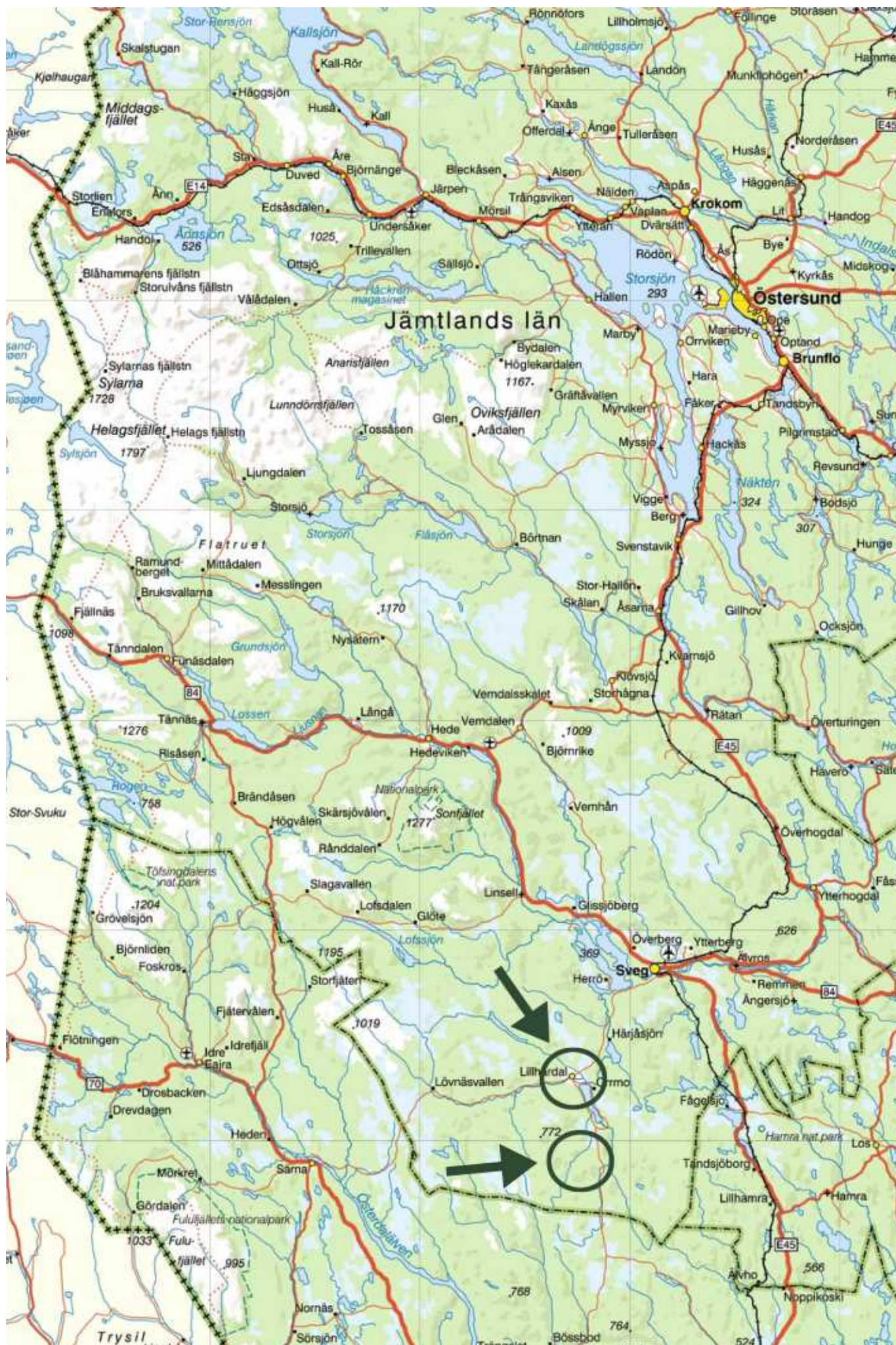
En fastighetsmäklare är skyldig enligt lag att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanter namn, kontaktuppgifter samt bud med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella villkor om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att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

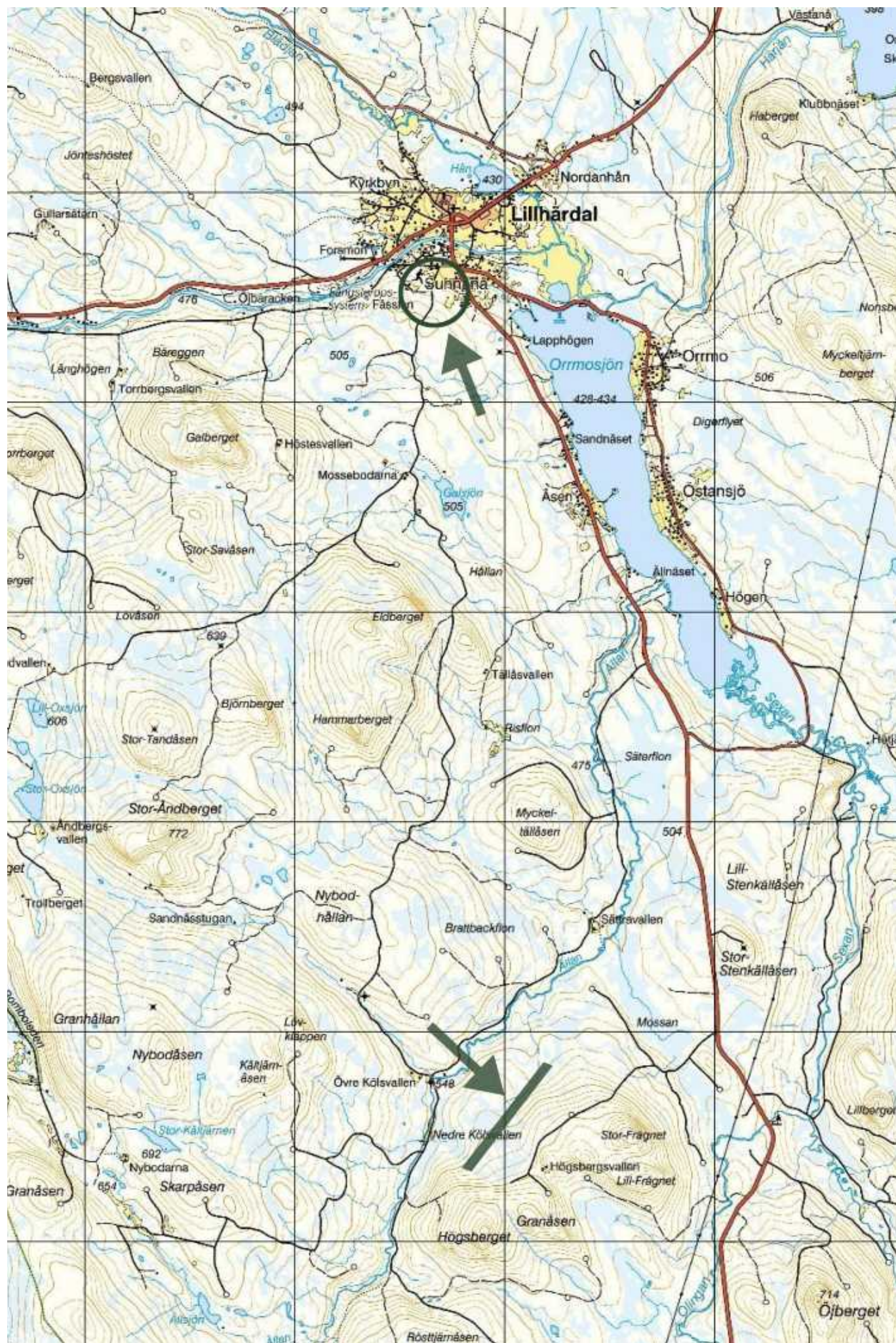
ID-kontroll

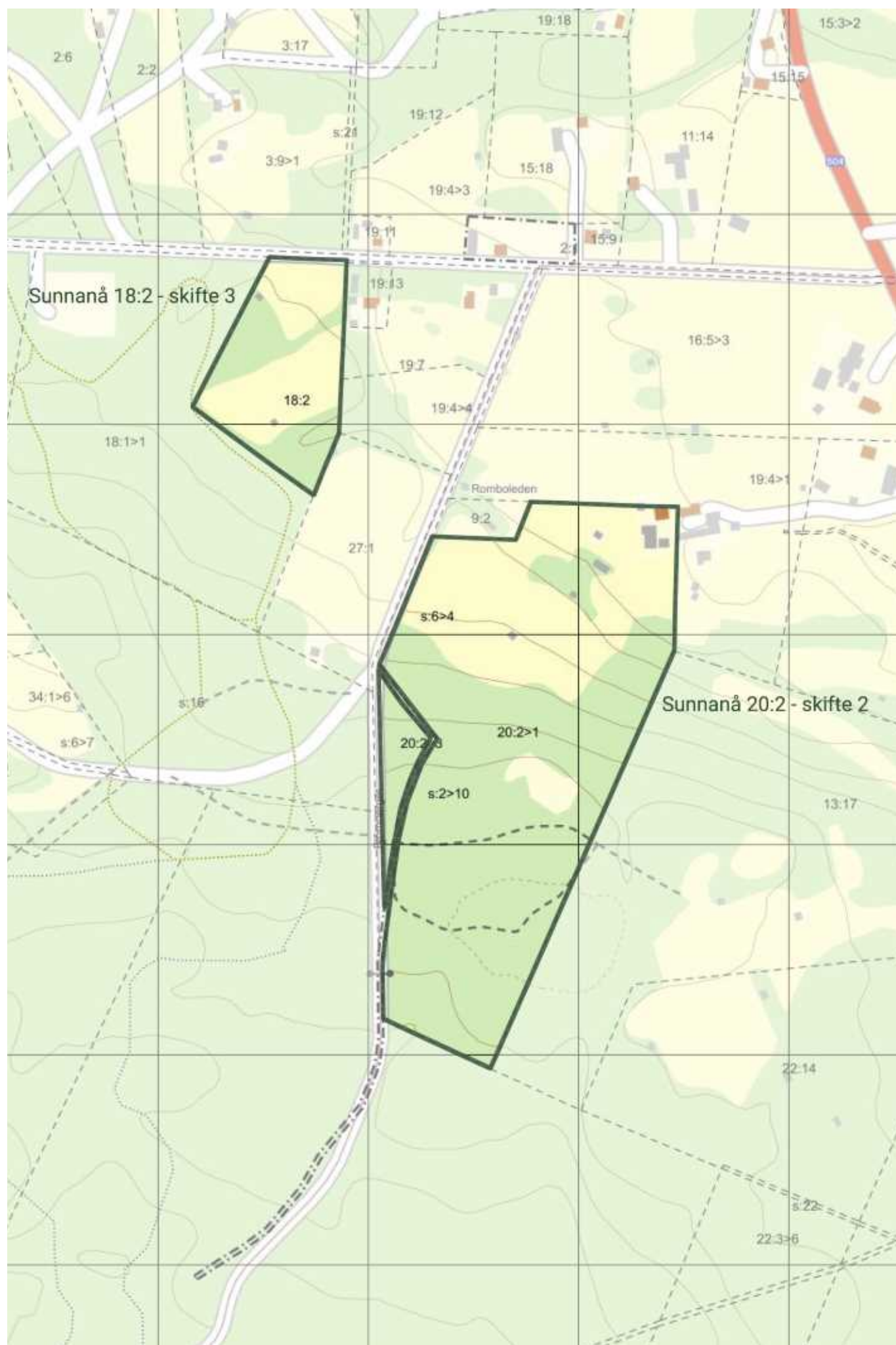
ID-kontroll av köparen kommer att ske före köpehandlingens undertecknande med hänvisning till "Lag om åtgärder vid penningtvätt".

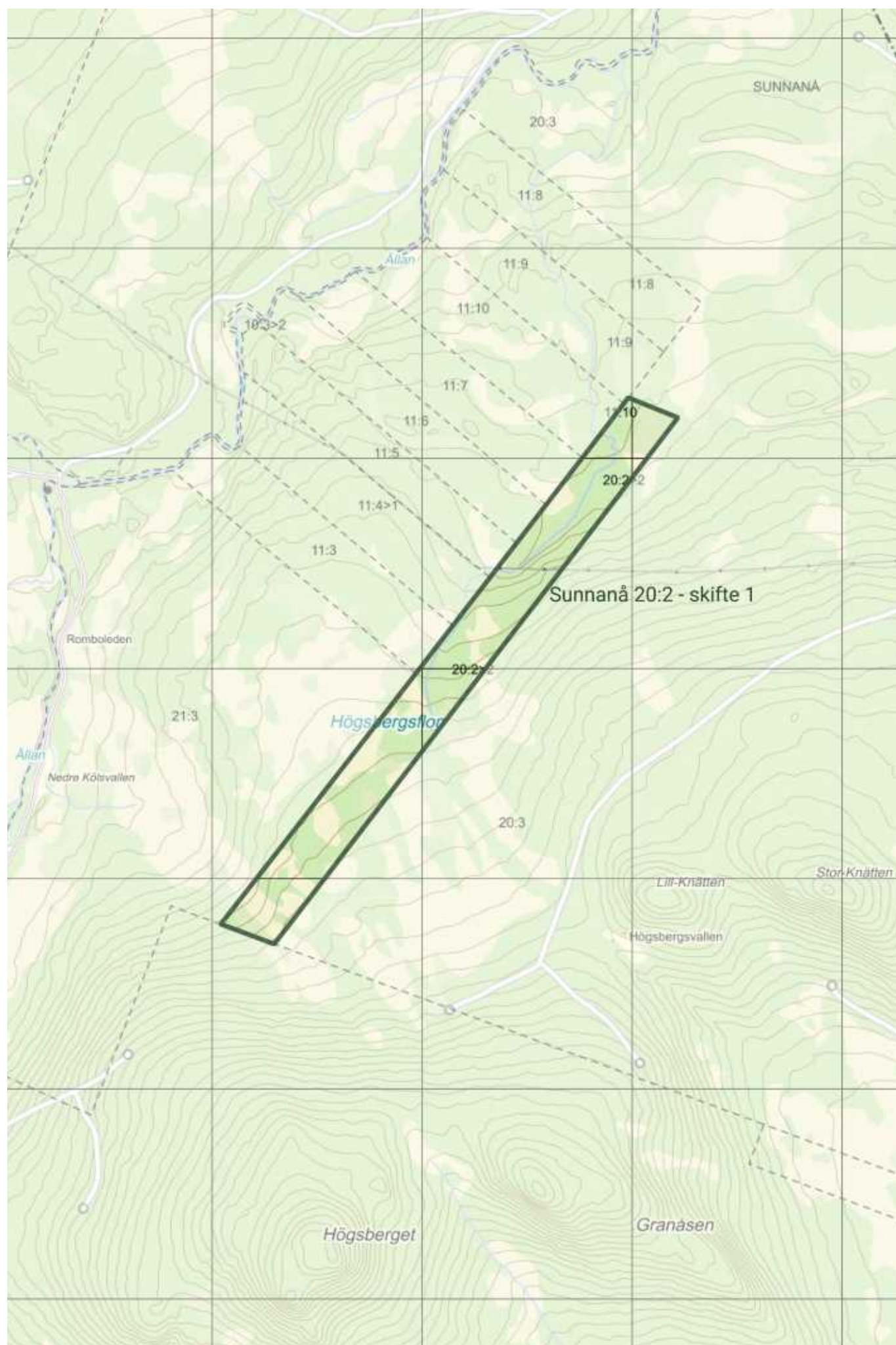
Upplysning om sk sidoverksamhet

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>





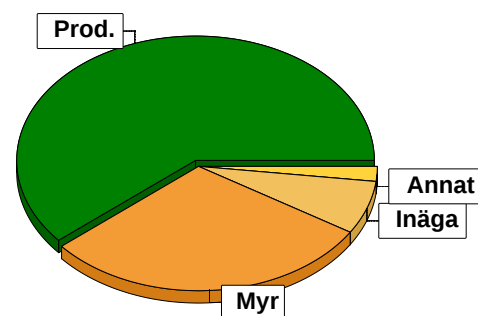




Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	38,6	61
Myr/kärr/mosse	18,7	30
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	4,2	7
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	1,3	2
Summa landareal	62,8	
Vatten	0,0	



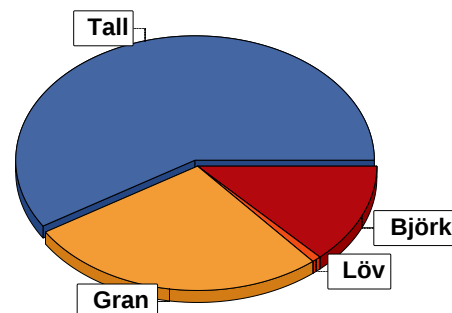
Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt			
Tall	1626	59	20,1
Gran	742	27	12,2
Löv	19	1	0,1
Björk	348	13	6,2

m³sk
2735

Medeltal

m³sk per hektar
71



Bonitet

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m³sk per ha
2,7

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-09-15 +
10 år beräknad med hänsyn till
föreslagna åtgärder

m³sk per år
101

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

946

Gallring

0

Totalt under perioden

946

Förväntad tillväxt första växt-
säsongen

m³sk
106

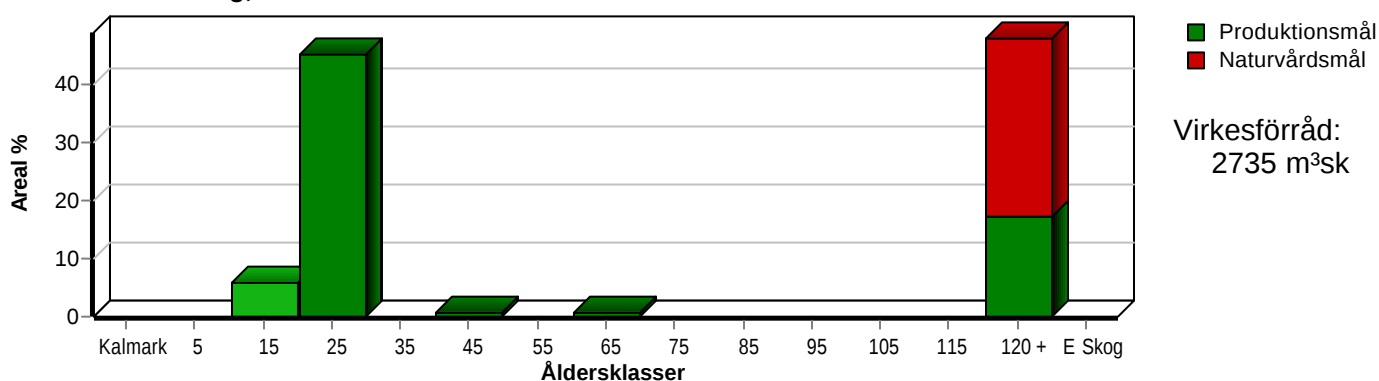
m³sk per ha
2,7



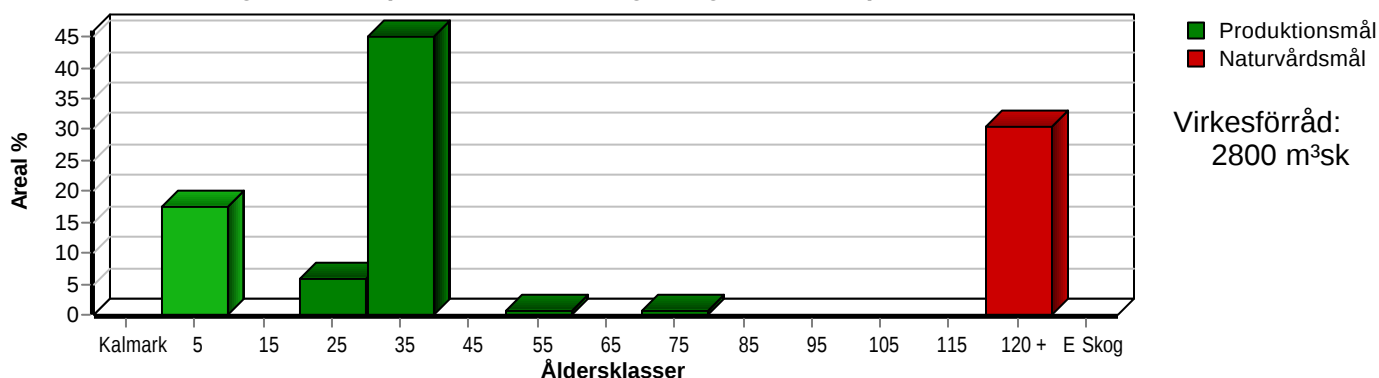
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Björk %	Löv %
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19	2,2	6	66	30	100			
20 - 29	17,4	45	870	50	40	35	25	
30 - 39								
40 - 49	0,3	1	18	60	100			
50 - 59								
60 - 69	0,2	1	27	135	15	15		70
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +	18,5	48	1754	95	68	25	7	
Lågprodskog(E)								
ÖF/Skikt								
Summa/Medel	38,6	100	2735	71	59	27	13	1

Arealfördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Björk %	Löv %
Kalmark K1								
K2								
Röjningsskog R1								
R2	19,6	51	936	48	44	33	23	
Gallringsskog G1	0,3	1	18	60	100			
G2								
Föryngrings- avverknings- skog S1								
S2	6,7	17	928	139	97	2	1	
S3	12,0	31	853	71	34	49	15	2
Lågproducer- ande skog E1								
E2								
E3								
Överstånd/Skikt								
Summa/Medel	38,6	100	2735	71	59	27	13	1

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.

Föryngringsavverkningsskog

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

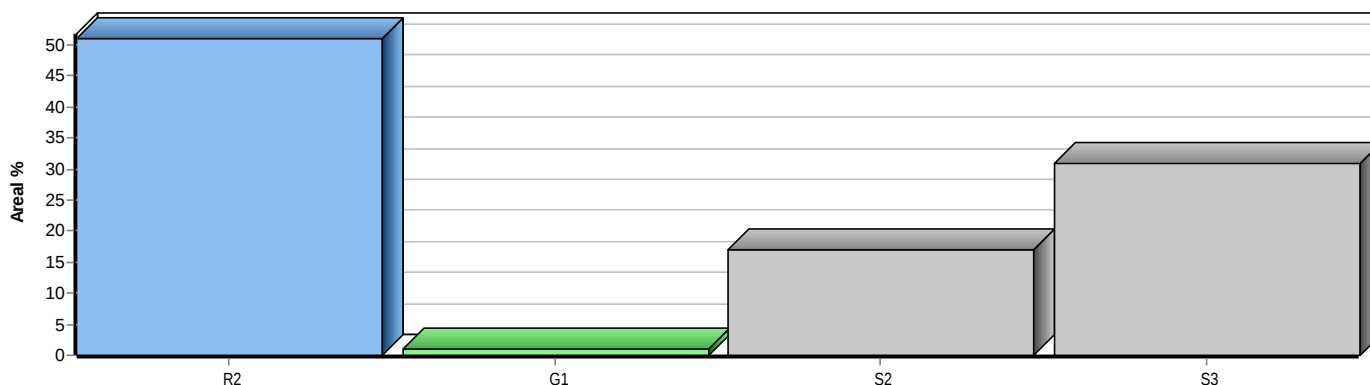
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

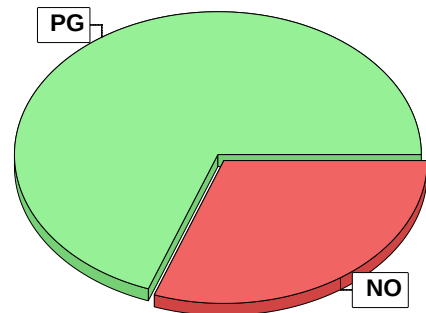


Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m³sk	%	m³sk	%	
PG	26,8	69,4	1909	69,8	820	81,1	7
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS							0
NO	11,8	30,6	826	30,2	191	18,9	1
Summa	38,6	100,0	2735	100,0	1011	100,0	8

Impediment

	ha	%
Myr	18,7	30
Berg	0,0	<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: 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag TGLBÄ	Med diam cm	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
					ha	avd				GYL	Trp				%	m ³ sk		
1	18,7	2										All skiftets myrmark						
2	1,0	5										Kraftledning						
3	17,4	1	28	R2	T16	50	870	44200		322		Delv försumpat Blåbärstyp (30) Fuktig (3)	Röjning	2026	10		3,7	
Drivning: G: Medelgoda (3). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																		
4	1,5	1	140	S2	T14	135	203	91000	19	111		Kojruin i avd Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Förnying avv Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	2026 2027 2028 2030	100	206	1,0	
Priorital Visar-%: 3,4																		
Drivning: G: Mycket goda (1). Y: Mycket jämn (1). L: Plan mark (1).																		
5	11,8	1	145	S3	G14	70	826	44200	17	321		Delv försumpat Blåbärstyp (30) Fuktig (3)	Ingen åtgärd				1,6	i ¹
Målklass: NO - Naturvårdsmål, orört. Syftet är att bevara naturvärden.																		
Naturvård: Beskrivning Äldre barrskog med en majoritet av gran. Rikligt inslag av gamla träd och visst inslag utav dödded. Inslag av försumpade områden i avdelningen. Mål Bevara avdelningens karaktär samt på sikt öka mängden dödded och skiktning. Åtgärd Ingen åtgärd behövs.																		
Priorital Visar-%: 4,5																		
Drivning: G: Medelgoda (3). Y: Jämn (2). L: Plan mark (1).																		

pcSKOG

Län: Jämtlands län Kommun: Härjedalen Församling: Svegsbygden
Sunnanå 18:2 och 20:2 Id: 236101373

Utskriven: 2025-09-20

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Å g o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag TGLBÄ	Med diam cm	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
						ha	avd				GYL	Trp				%	m ³ sk		
10	0,3	5											Gårdsmark						
11	0,2	1	65	S3	B14	135	27	PG ²	22600	17	122		Olikåldrigt Åkerholme Gynna löv Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd				4,3	
Priotal Visar-%: 5,7																			
Drivning: G: Mycket goda (1). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																			
12	2,9	4											Åker						
13	0,3	1	45	G1	T18	60	18	PG ²	X0000	18	211		Fd inåga Glest Smalbladig grästyp (40) Frisk (2)	Ingen åtgärd				3,5	
Priotal Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha. 16 m ³ sk/ha																			
Drivning: G: Goda (2). Y: Mycket jämn (1). L: Plan mark (1).																			
14	4,4	1	140	S2	T14	135	594	PG ²	X0000	18	122		Gallrat Varier bonitet Lingontyp (25) Frisk (2)	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	2026 2027 2028 2030	100	605	1,0	
Priotal Visar-%: 3,6																			
Drivning: G: Mycket goda (1). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																			

pcSKOG

Län: Jämtlands län Kommun: Härjedalen Församling: Svegsbygden
Sunnanå 18:2 och 20:2 Id: 236101373

Utskriven: 2025-09-20

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Å g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag TGLBÄ	Med diam cm	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
						ha	avd				GYL	Trp				%	m ³ sk		
15	2,2	1	17	R2	T16	30	66	PG ²	X0000		122		Rikligt med stigar Lingontyp (25) Torr (1)	Röjning	2026	10		3,9	
Drivning: G: Mycket goda (1). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																			

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

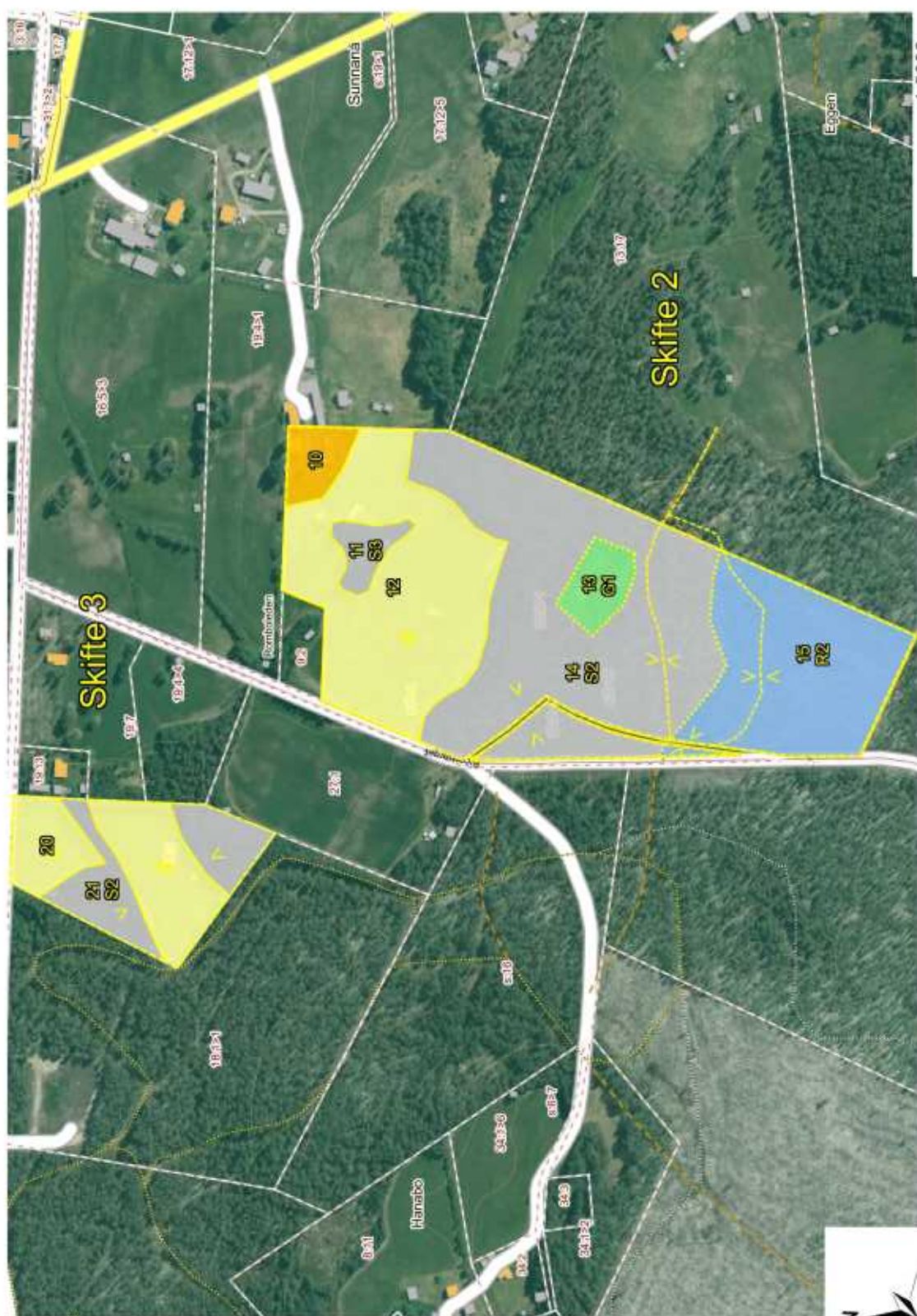
¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag TGLBÄ	Med diam cm	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
						ha	avd				GYL	Trp				%	m ³ sk		
20	1,3	4											Åker						
21	0,8	1	130	S2	T16	165	132	PG ²	90100	25	221		Gallrat Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	2026 2027 2028 2030	100 134		1,1	
Prioritet Visar-%: 2,2																			
Drivning: G: Goda (2). Y: Jämn (2). L: Plan mark (1).																			

pcSKOG

Län: Jämtlands län Kommun: Härjedalen Församling: Svegsbygden
Sunnanå 18:2 och 20:2 Id: 236101373

Utskriven: 2025-09-20



1:5000

250 m





