



Areal



DJUPVIKSÄNGEN

ASKERSUND | 23 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.



Tre sjöars gård

I selet mellan Kvarnsjön, Gransjön och Djupviken, i Vättern, finns en liten höjd intill de öppna inägorna mellan sjösystemen. En såväl smakfull som strategisk plats att uppföra en gård på. Det var här naturligt att odla jorden, fiska i de omgivande vattnen och utnyttja skogens rikedomar i form av ved, virke, vilt och bär. Här uppfördes Djupviksängens gård.

I samband med att Askersund fick sina stadsrättigheter 1643 tilldelades stadens borgare stadsägor, i form av mindre skogtegar, av drottning Kristina. Tanken var att stadsborna skulle kunna få tillgång till virke från egen skog för husbyggnation och möjligheten att ta ved för att elda med.

På så vis skulle den unga stadens tillväxt påskyndas. Spåren av dessa stadsägor går att se än idag i form av områdets fastighetsindelning, ofta

långa, smala och parallella tegar invid varandra. Försäljningsobjektets skogsmark utgörs just av sådana tegar, dock sammanhängande, vilket underlättar dagens drivning och brukande av skogen.

Försäljningsobjektet erbjuder ett gårdscentrum sydligt beläget på innehavet. Bostadshuset är uppfört år 2000. Intill detsamma finns kombinerad maskinhall verkstad. Därtill finns två övernattningsstugor, loge, garagebyggnad, vedbod och växthus.

Innehavet domineras av skog, belägen norr om gården, ca 19,5 ha. Kring gårdscentrum finns öppen inägomark om ca 2,5 ha. Totalareal enligt upprättad skogsbruksplan är ca 23 ha. Skogsmarken har en fin fördelning av ålders- och huggningsklasser. Dominerar gör yngre gallringsskog i 25-årsdern. Boniteten på innehavet är normal för området.

Jakträtten övergår till en ny köpare per tillträdesdagen. Förutom jakt erbjuder markerna fina möjligheter för strövtåg samt svamp- och bärplockning.

Välkommen på visning av Djupviksägens gård med tillhörande mark och skog, ett stenkast från Vättern!



Innehållsförteckning

Bostadsbyggnader - s. 6

Ekonomibyggnader - s. 10

Skog och mark - s. 12

Rättsförhållanden - s. 16

Försäljningsförutsättningar - s. 20

Kontaktuppgifter - s. 22

Köparens och säljarens ansvar - s. 24

Kartor - s. 26

Skogsbruksplan - s. 28

Skogskarta - s. 34



Bostadsbyggnader

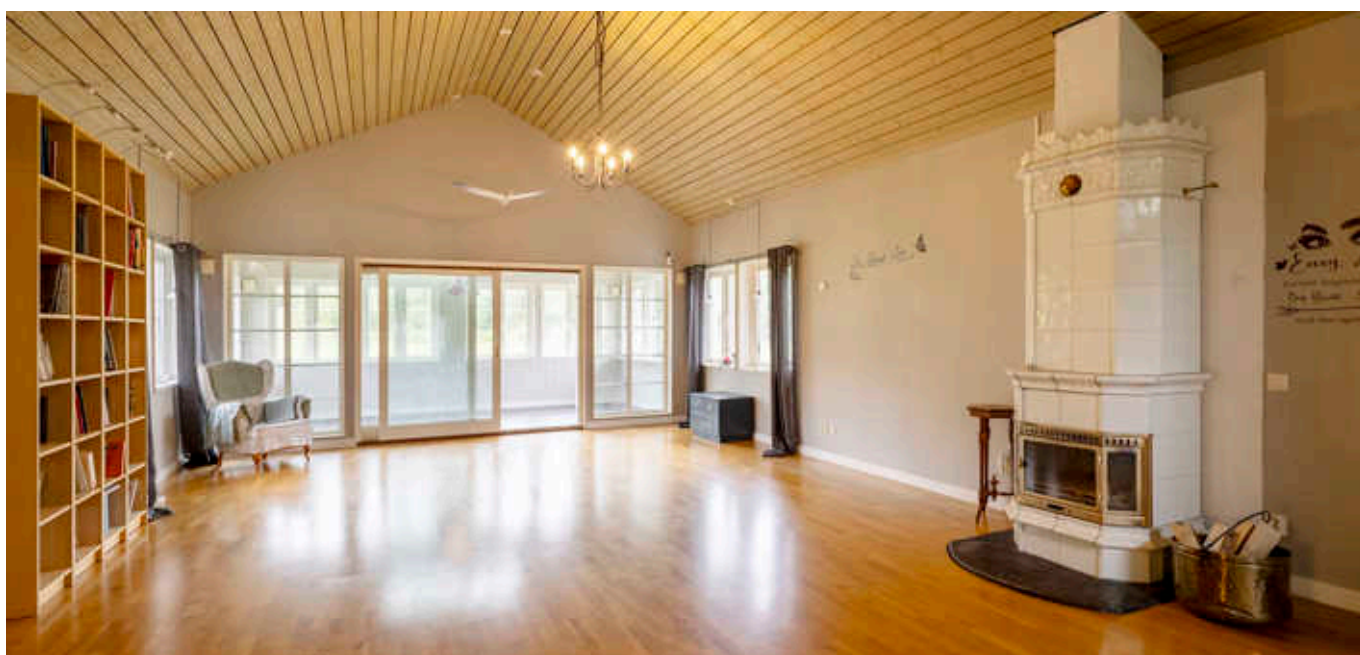
All byggnationen är uppförd kring ett gårdscentrum, beläget på en liten kulle på södra delen av innehavet, inom Askersund Djupviken 1:23. Tomten är välutrustad med fruktträd, rabatter, bärbuskar och perenner. Parkslide förekommer i anslutning till åkermarken.

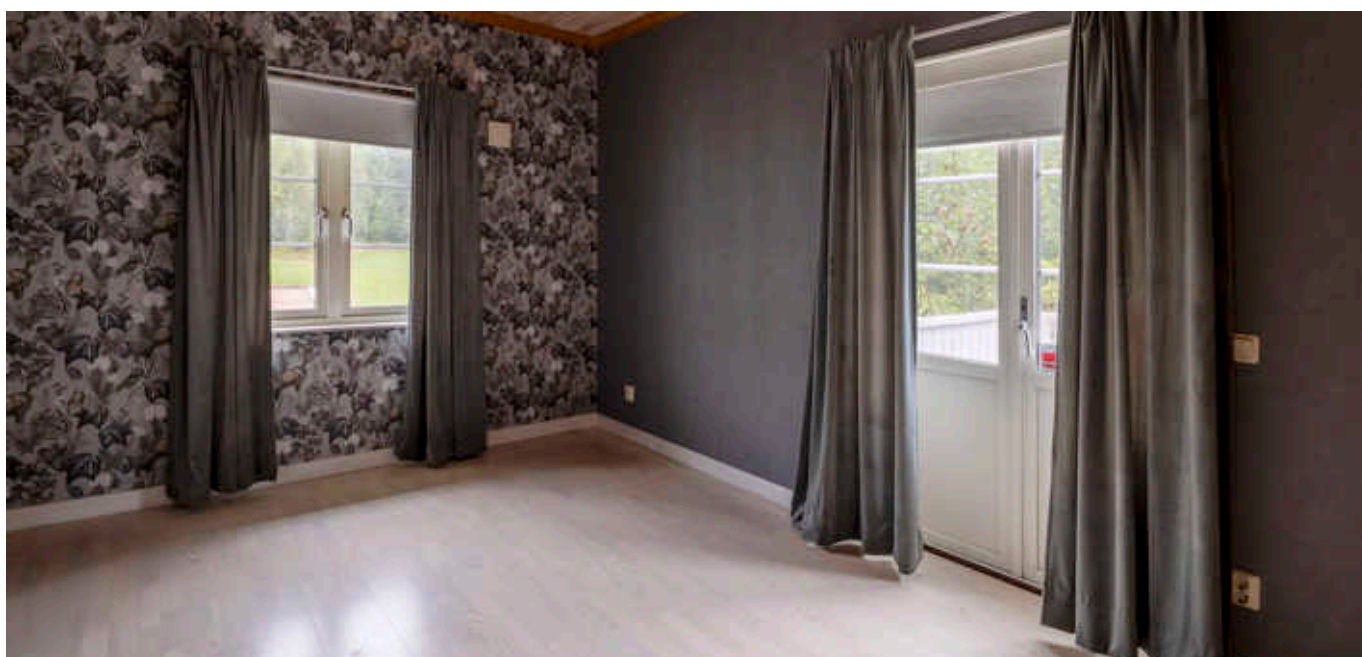
Bostadsbyggnaden

Bostadsbyggnaden är uppförd 2000 i ett plan med källare, souterräng. Densamma är uppförd med träregelstomme under tak belagt med betongpannor. Utvändigt är huset beklätt med locklistpanel. Fönster, 3-glas isoler. Ventilation, mekaniskt FTX-system. Vatten och avlopp är påkopplat det kommunala nätet. Uppvärmning från

jordvärmepanna mot vattenburen golvvärme. De två murstockarna med betjänande eldstäder är i bruk. Bostadsbyggnaden har fiber anslutet. Boyta enligt taxeringen om 190 kvm. Byggnadsarea på mark om ca 190 kvm.

Entréplan utgörs av hall/groventré (med tvätthö), kök (kyl, frys, diskmaskin, ugn, induktionshäll, mikrovågsugn samt vedspis), vardagsrum (kakelugn), isolerat uterum, matsal, hall, fyra sovrum, hall/huvudentré, garderob samt badrum (dusch wc och handfat). Från ett av sovrummen finns en utgång till trädgården, i österläge.







Nedre plan består av matkällare (frysar), allrum, sovrum, förråd, pannrum/snickarrum (värmepanna från 2000 och centraldammsugare), badrum (badkar, wc, handfat, dusch och bastu), relaxutrymme samt tvättstuga (tvättmaskin från 2025, torktumlare från 2025 samt tvätthö).

Intill bostadsbyggnaden finns även ett par växthus uppförda.

Gäststugorna

Öster om bostadsbyggnaden, med utsikt över Gransjöns vatten, finns två övernattningsstugor uppförda. Mellan desamma finns även ett avträde. Övernattningsstugorna är uppförda på 1980-talet med locklistbeklädd trästomme, på plintgrund. Taket på den ena stugan är belagt med plåt (2024). Den andra byggnaden har tak belagt med tjärpapp. Byggnadsarea på mark om ca 10 kvm respektive ca 20 kvm. Den mindre stugan inrymmer ett rum och den större stugan inrymmer rum med intilliggande sovkojer samt ett mindre rum med utanförliggande uteplats mot sjösidan.

Mellan stugan finns ett avträde uppfört år 2000 med brädfodrad träregelstomme under tak belagt med betongpannor. Byggnadsarea på mark om ca 6 kvm.

Energideklaration och byggnadsbesiktning

Säljaren har upprättat energideklaration och byggnadsbesiktning. Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för att ta del av dessa.

Driftskostnader

Driftkostnaderna, nedan, bygger på säljarens faktiska kostnader det senaste året. Kostnad för el, enligt nedan, avser årsförbrukning om 22 704 kWh (2025). Kostnaden för försäkringen (2025) är fördelad mellan rörelsedel om 2 800 kr samt privatdel om 1 400 kr.

El: 40 287 kr/år (inklusive nätavgift).

Sophämtning: 15 600 kr/år (inklusive kommunalt VA).

Försäkring: 4 200 kr/år (inklusive näringsdelen).

Sotning: 450 kr/år.

Totalt: 60 537 kr/år eller ca 5 045 kr/månad.

År med både brandskyddskontroll tillkommer en kostnad om 950 kr.

Säljaren har även haft tillgång till bryggplats i Vättern, söder om gårdscentrum, för en kostnad om 230 kr/år.

Säljaren har även haft Verisure hemlarm. Möjligheten finns att ta över abonnemanget med installerad utrustning. Kostnaden för larmavtalet är 1 000 kr/månad.





Ekonomibyggnader

Maskinhallen och snickarverkstaden

Maskinhallen är uppfört 1998 med brädfodrad träregelstomme under tak belagt med betongpannor. Byggnaden inrymmer maskinhall och förrådsutrymmen på gjutet underlag. En del av byggnaden har isolerats och iordningställt till snickarverkstad. Utrymmet värms upp med el-element. På taket finns även en solcellsanläggning installerad 2017. Densamma består av 60 paneler med en effekt på 335 W styck. Total effekt ca 20 kW med en årsproduktion om ca 19 000 kWh per år. Byggnadsarea på mark om ca 150 kvm.

Logen

Logen är uppförd i slutet av 1800-talet med timmer-/träregelstomme som delvis brädfodrads. Taket är belagt med eternit. Byggnaden inrymmer förrådsutrymmen på brädlagt underlag. Byggnadsarea på mark om ca 70 kvm. Intill logen finns även en rök uppförd.

Båtgaraget

Båtgaraget är uppfört i början av 1900-talet med uppmurad och putsad grundmur samt ovanförliggande locklistbeklädd träregelstomme. Underlaget är gjutet. Taket är beklätt med tjärpapp 35 kvm. Byggnadsarea på mark om ca 25 kvm.

Vedboden

Vedboden är uppförd med träregelstomme beklädd med glespanel. Taket är belagt med kanalplast. Byggnadsarea på mark om ca 15 kvm.





Skog och mark

Åker- och betesmark

På innehavet finns 2,4 ha inägomark enligt upprättad skogsbruksplanen. Brukad areal bedöms vara ca 1,0 ha. Jordägaren har tidigare upplåtit den brukade marken enligt muntligt brukningsavtal utan ersättning. Köparen får möjlighet att tillträda all areal på tillträdesdagen. Behovsdikning av markerna har genomförts historiskt. Systemtäckdikning är dock inte genomfört. I dagsläget har marken, den brukade, godtagbar dränering enligt jordägaren. Ej brukad areal, mot bäcken och Gransjön, är dock fuktig och i behov av dräneringsåtgärder, ur brukningssynpunkt. Jordart, dominans av silt med inslag av mull mot Gransjön och moränjordar mot skogskanten.

Markerna ingår inte i offentligt registrerade, gemensamma, markavvattningsföretag eller dylikt.

Skogsmark

Den produktiva skogsmarken på försäljningsobjekten uppgår till 19,5 ha enligt skogsbruksplanen som är upprättad i januari 2022 (Lars Densborn för Sydved). Sedan planens upprättande har inga större förnygringsavverkningar eller gallringar. Viss röjning har skett inom avdelning 17 samt avdelning 10. Enstaka skadade träd har även huggits ur avdelning 6, 9, 13 och 15. Totalvolym uttagen skog sedan plans upprättande bedöms av fastighetsägaren till ca 10 m³sk. Uttagen







volym har inte frånräknats nedan eller i bilagt planmaterial. Sedan planens upprättande har skogen växt i fem tillväxtsåonger. Volymerna nedan samt i bilagt planmaterial har uppräknats teoretiskt efter skogsbruksplanens förslag på tillväxt, från och med plantidpunkten.

Totalt virkesförråd på försäljningsobjektet är enligt skogsbruksplanen ca 3 585 m³sk. Detta ger ett medeltal om ca 184 m³sk per ha produktiv skogsmark.

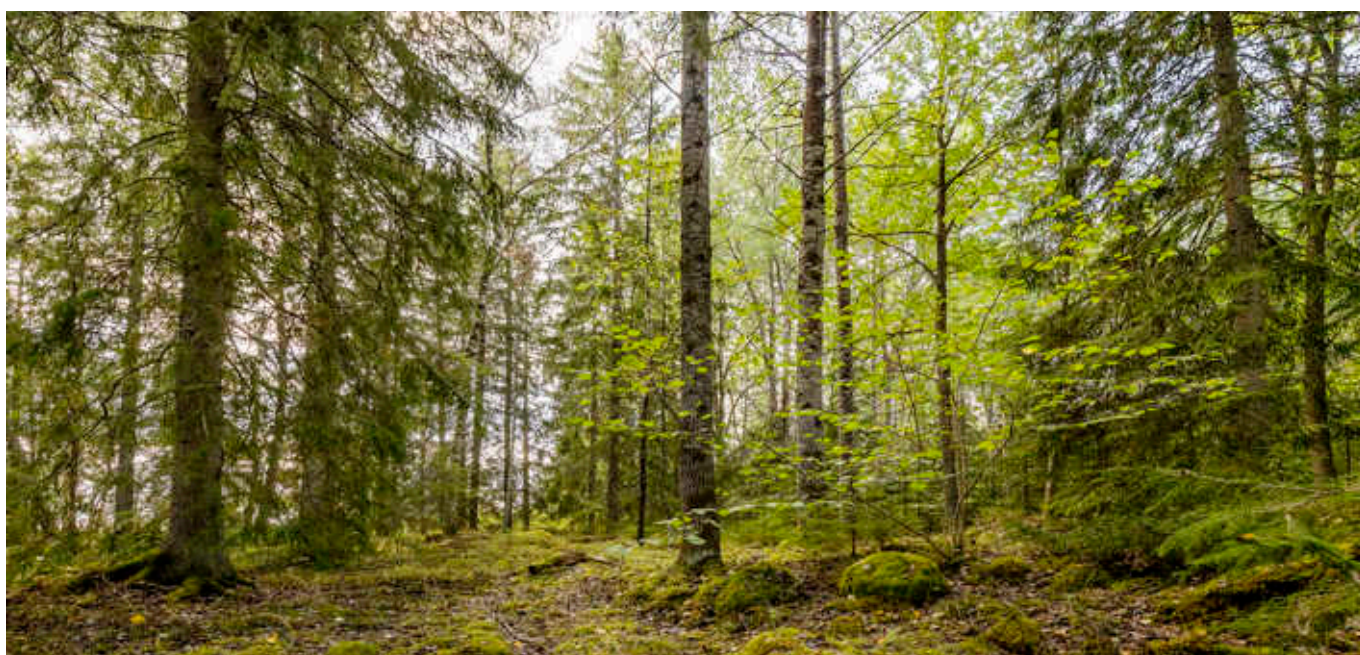
Medelboniteten på försäljningsobjektet är bedömd till i genomsnitt 7,1 m³sk per ha och år vilket får anses vara bra för området. Trädslagsfördelningen vid plantidpunkten var tall 33 %, gran 44 %, björk 18 % samt asp 5 %.

Tillväxten den kommande tioårsperioden är enligt skogsbruksplanen 93 m³sk per år, med hänsyn till föreslagna åtgärder i skogsbruksplanen. Under den första tillväxtsåongen bedöms tillväxten vara något högre, 120 m³sk.

Avverkningsförslaget under planperioden är ca 1 806 m³sk. Av denna volym består ca 1 489 m³sk av förnygringsavverkning samt 317 m³sk av gallringsuttag.

Skogsmarken har en tämligen jämn fördelning av ålders- och huggningsklasser. Dominerar gör yngre gallringsskog i 25-årsåldern (19 % av den produktiva arealen).

Tillgången till delvis god på innehavet. Dock förekommer naturliga drivningshinder i form av branta partier och





blockrik terräng. Dessutom förekommer fuktiga till blöta områden med sämre bärighet. Dessa områden kan påverka drivningen av skogen.

För övrig skoglig information, se bifogade delar ur skogsbruksplanen.

Nyckelbiotoper och naturvärden

Fastigheterna berörs ej av nyckelbiotoper eller naturvärden som finns registrerade i myndigheternas öppna arkiv.

För mer information om offentligt registrerade nyckelbiotoper och naturvärden i närområdet, se Skogsstyrelsens hemsida. Använd verktyget "Skogens pärlor"

Jakt

Jakträtten övergår till en ny ägare på tillträdesdagen.

Markerna ingår i Sydöstra Örebro läns ÄFO samt i Dovrasjödalens ÄSO och KSO.

De viltslag som finns i området är älg, kronhjort, vildsvin, rådjur och annat småvilt.

Fiske

Fisket i Gransjön och Kvarnsjön tillhör Alsens FVO och förvaltas av Askersunds Fiskevårdsförening.





Rättsförhållanden

Fastigheter

Askersund Djupviken 1:23, 1:27,
Gransjön 1:25, 1:26, 1:27, 1:28.
Askersund församling, Askersund kommun.

Ägare

Joel Carlson, 1/1-del.

Areal

Areal enligt fastighetsregistret är för,
Askersund Djupviken 1:23: 9,5414 ha.
Askersund Djupviken 1:27: Arealuppgift saknas.
Askersund Gransjön 1:25: Arealuppgift saknas.
Askersund Gransjön 1:26: Arealuppgift saknas.
Askersund Gransjön 1:27: Arealuppgift saknas.
Askersund Gransjön 1:28: Arealuppgift saknas.

Areal enligt fastighetskartan (Metria) är för,
Askersund Djupviken 1:23: 9,61 ha.
Askersund Djupviken 1:27: 1,98 ha.
Askersund Gransjön 1:25: 3,91 ha.
Askersund Gransjön 1:26: 2,84 ha.
Askersund Gransjön 1:27: 2,22 ha.
Askersund Gransjön 1:28: 2,05 ha.
Totalareal: 22,61 ha.

Arealfördelning enligt upprättad skogsbruksplan,
Produktiv skogsmark: 19,5 ha.
Inägomark: 2,4 ha.
Övrig mark: 1,0 ha.
Totalareal: 22,9 ha.

Taxeringsvärden

Askersund Djupviken 1:23 är taxerade som bebyggd
lantbruksenhet, typkod 120. Taxeringsår 2026. Delvärden
enligt nedan.

Ekonomibyggnader: 161 000 kr.
Skog: 504 000 kr.
Åkermark: 90 000 kr.
Betesmark: 31 000 kr.
Småhusbyggnad: 3 832 000 kr.
Småhusmark: 700 000 kr.
Totalt taxeringsvärde: 5 318 000 kr.

Askersund Djupviken 1:27 är taxerade som obebyggd
lantbruksenhet, typkod 110. Taxeringsår 2026. Delvärden
enligt nedan.

Skog: 206 000 kr.
Totalt taxeringsvärde: 206 000 kr.

Askersund Gransjön 1:25, 1:26 är samtaxerade som
obebyggd lantbruksenhet, typkod 110. Taxeringsår 2026.
Delvärden enligt nedan.

Skog: 1 133 000 kr.
Totalt taxeringsvärde: 1 133 000 kr.



Askersund Gransjön 1:27 är taxerade som obebyggd lantbruksenhet, typkod 110. Taxeringsår 2026. Delvärden enligt nedan.

Skog: 248 000 kr.

Totalt taxeringsvärde: 248 000 kr.

Askersund Gransjön 1:28 är taxerade som obebyggd lantbruksenhet, typkod 110. Taxeringsår 2026. Delvärden enligt nedan.

Skog: 206 000 kr.

Totalt taxeringsvärde: 206 000 kr.

Inteckningar/lån

Fastigheterna är samintecknade med en penninginteckning om totalt 3 900 000 SEK. Detsamma utgörs av ett datapantbrev. Inga lån skall övertas av köparen.

Servitut/nyttjanderätter mm

Askersund Djupviken 1:23 berörs av åtta inskrivna laster enligt nedan.

Avtalsservitut avseende elledning, elanläggning. Förmån för Nyköping Nyköpings Bruk 6 (akt: D202600019981:1.1).
Avtalsservitut avseende byggnad, parkering. Förmån för Askersund Djupviken 1:26 (akt: D202600113228:1.1).
Avtalsservitut avseende kraftledning. Förmån för Motala Hammarsmedstorp 1:8 (akt: 18-IM4-33/27.1).
Ledningsrätt avseende starkström. Ledningshavare Motala Ströms Kraft AB och Vattenfall Östnät AB (akt: 1882-94/36.1).

Avtalsservitut avseende kraftledning. Förmån för Nyköping Nyköpings Bruk 6 (akt: 1882IM-12/10880.1).

Avtalsservitut avseende kraftledning. Förmån för Nyköping Nyköpings Bruk 6 (akt: D202400365259:1.1).

Officialservitut avseende vattentäkt, vattenledning.

Förmån för Askersund Djupviken 1:25, 1:26

(akt: 18-ASÖ-608.2).

Officialservitut avseende väg. Förmån för Askersund Djupviken 1:25, 1:26 (akt: 18-ASÖ-608.1).

Askersund Djupviken 1:27, Gransjön 1:25, 1:26, 1:27, 1:28 berörs inte av inte inskrivna rättigheter, enligt fastighetsregistret.

Jakträtten tillfaller köparen på tillträdesdagen.

Rätten att bruka åkermarken tillfaller köparen på tillträdesdagen.

I övrigt finns inga kända inskrivna eller oinskrivna rättigheter som berör fastigheterna enligt säljaren.

Inskrivningar

Fastigheterna berörs inte av inskrivningar enligt fastighetsregistret.

Anteckningar

Fastigheterna berörs ej av övriga anteckningar registrerade i fastighetsregistret.



Gemensamhetsanläggningar, samfälligheter mm

Fastigheterna saknar eget skattetal och har inte heller registrerade andelar i samfälligheter. Dock har Askersund Djupviken 1:27 andel i gemensamhetsanläggning enligt nedan. Övriga fastigheter saknar andelar i gemensamhetsanläggningar, enligt fastighetsregistret.

Askersund Djupviken GA:1 (väg och vändplan).

Andelar i gemensamma vägar genererar en årligt återkommande kostnad. Kostnaden uppgår till ca 100 kr/år. Vid större underhållande eller förbättrande åtgärder kan en högre utdebitering komma att ske.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Askersund Djupviken 1:23 berörs av detaljplan "Edö 1:18, del av. Etapp 2" (akt: 1882-P156, beslutsdatum: 2009-11-30). I övrigt berörs fastigheterna inte av andra planer, fornlämningar eller områdesbestämmelser som finns inskrivna i fastighetsregistret.

För mer information om forn- och kulturlämningar i närområdet samt deras geografiska placering, se Riksantikvarieämbetets hemsida. Använd verktyget "Fornsök".

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk person. Förvärv av juridisk person (exempelvis aktiebolag) kräver alltid förvärvstillstånd och nekas i regel, för juridisk person.



Försäljningsförutsättningar

Förfarande

Fastigheterna försäljes genom öppen anbudsgivning. Öppen anbudsgivning innebär att intressenter som inkommit med skriftligt anbud får veta nivå på högsta anbud samt antal ingivna anbud.

Anbud skall inges skriftligen via e-mail eller post och lämpligast på bifogad blankett, därtill skall bankreferens eller motsvarande lämnas.

Eventuella villkor från anbudsgivare skall framgå av anbudet. Efter anbudstidens utgång vidtar slutbudgivning mellan de, av säljaren godkända, anbudsgivare som inkommit med anbud och önskar delta.

Anbudsdag

Skriftligt anbud skall vara Areal i Örebro tillhanda senast måndagen den 16:e november 2026.

Fri prövningsrätt

Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt 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.

Villkor om att köparen ska beviljas förvärvstillstånd kommer att inskrivas i köpekontraktet.

Undersökningsplikt/besiktning

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

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

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

Det åligger köparen att själv, eller med sakkunnig, kontrollera skogstillståndet inom fastigheterna. 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 förstå skogsbruksplanen, EU-stödregler, har skattefrågor, vill upprätta skriftlig boendekostnads kalkyl m.m. Kontakta då ansvarig fastighetsmäklare så får du hjälp.

Prisidé

Fastigheterna säljs med en prisidé om 5 900 000 kr.

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse.



Avstädnig

Bostadshus och övrig byggnation överläts städat som de uppvisas vid visningstillfället. Mark överläts utan vidare avstädnig. Den lösa egendom som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på fastigheterna övergår till köparen.

Visning

Visning av byggnader sker på annonserade visningsdagar eller efter tidsbokning med ansvarig fastighetsmäklare. Besiktning av mark sker på egen hand, alternativt enligt överenskommelse med undertecknad fastighetsmäklare. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda samt skog.

Vägbeskrivning

Fastigheterna är belägna i Djupviksängen, mellan Gransjön och Kvarnsjön, strax öster om Askersund.

Adressen till gårdscentrum är:

Djupviken, Djupviksängen 298, 696 92, Askersund.

För ytterligare vägbeskrivning se bifogad vägkarta, fastighetskarta, skogskarta samt nedanstående koordinater till de olika skiftena.

Använd gärna den aktiva kartvyn med GPS-funktion som finns tillgänglig på Areal's hemsida, tillsammans med övrig försäljningsinformation, när fastigheten besöks i fält.

Koordinater

SWEREF 99 TM, N 65 27 100, E 49 70 00.

Koordinater till gårdscentrum beläget på Askersund Djupviken 1:23.

SWEREF 99 TM, N 65 27 500, E 49 70 00.

Koordinater till Askersund Djupviken 1:27.

SWEREF 99 TM, N 65 27 600, E 49 73 00.

Koordinater till Askersund Gransjön 1:25.

SWEREF 99 TM, N 65 27 550, E 49 73 00.

Koordinater till Askersund Gransjön 1:26.

SWEREF 99 TM, N 65 27 500, E 49 72 50.

Koordinater till Askersund Gransjön 1:27.

SWEREF 99 TM, N 65 27 450, E 49 72 50.

Koordinater till Askersund Gransjön 1:28.



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

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

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Örebro

Ansvarig mäklare



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



Andreas Appelbring
Skogsmästare
Reg. fastighetsmäklare
070-198 22 00
andreas.appelbring@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

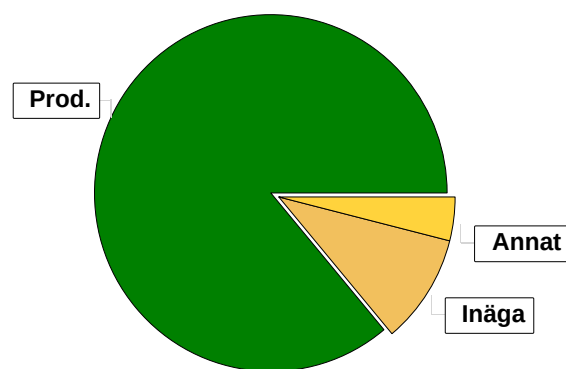
Ansvarig fastighetsmäklare förmedlar annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB och erhåller för denna förmedling en ersättning enligt vad som föreskrivs på <https://www.hemnet.se/artiklar/guider/2021/02/19/forsaljningssamarbete>



Sammanställning över fastigheten

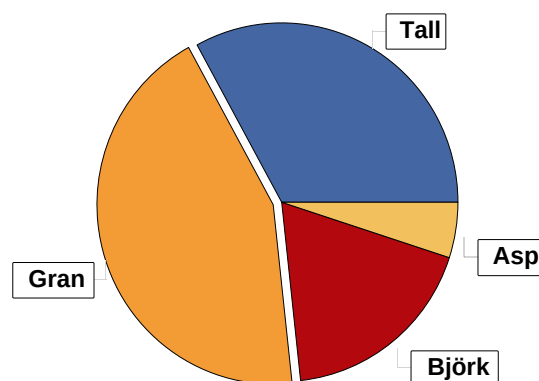
Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	19,5	86
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	2,4	10
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	1,0	4
Summa landareal	22,9	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

	m³sk	%
Totalt		
m³sk	3585	
Tall	1178	33
Gran	1571	44
Björk	654	18
Asp	182	5
Medeltal		
m³sk per hektar	184	



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
7,1

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2027 - 2036 beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
93

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

1489

Gallring

317

Totalt under perioden

1806

Förväntad tillväxt första växt-säsongen

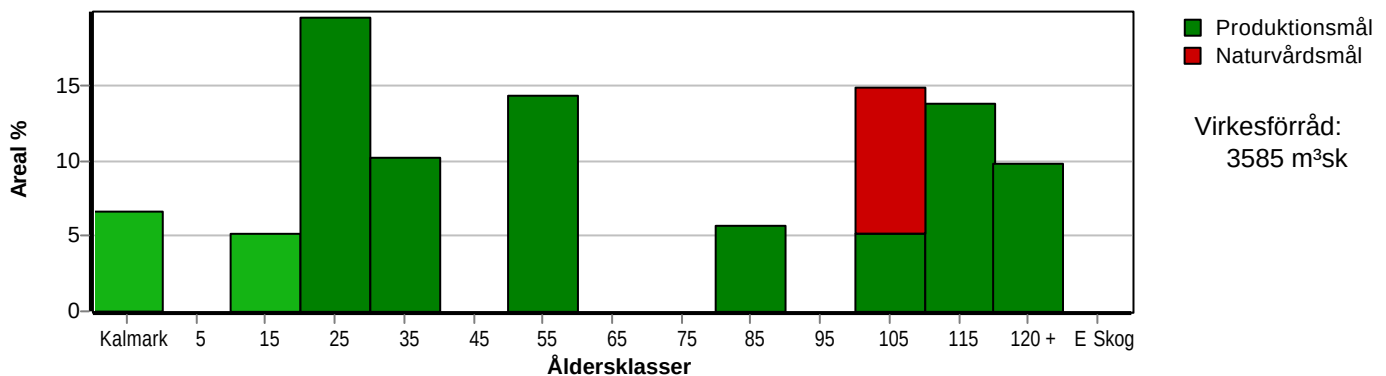
m³sk
120
m³sk per ha
6,2



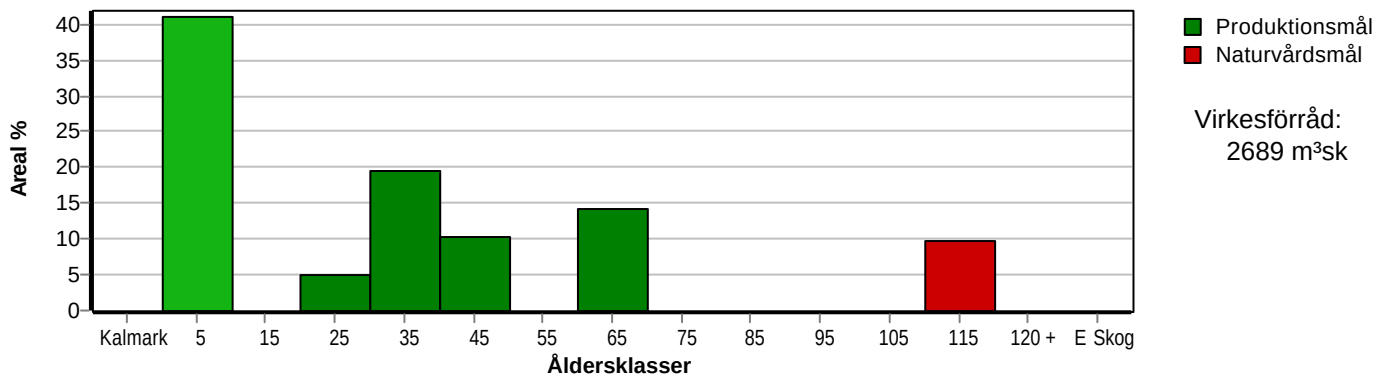
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Tall %	Björk %	Asp %
Kalmark	1,3	7						
- 9 år								
10 - 19	1,0	5	25	25			20	80
20 - 29	3,8	19	407	107	58	12	30	
30 - 39	2,0	10	309	154	10		82	8
40 - 49								
50 - 59	2,8	14	784	280	70	10	20	
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89	1,1	6	262	238	80	20		
90 - 99								
100 - 109	2,9	15	483	167	38	28	14	20
110 - 119	2,7	14	810	300	30	60	5	5
120 +	1,9	10	479	252	25	73	2	
Lågprodskog(E) ÖF/Ski	[1,3]		26	20		100		
Summa/Medel	19,5	100	3585	184	44	33	18	5

Arealfördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass		Areal		Virkesförråd					
		ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Tall %	Björk %	Asp %
Kalmark	K1	1,3	7						
	K2								
Röjningsskog	R1								
	R2	4,3	22	376	87	49	14	32	5
Gallringsskog	G1	5,3	27	1149	217	55	7	36	2
	G2								
Föryngrings- avverknings- skog	S1								
	S2	6,7	34	1791	267	39	50	4	8
	S3	1,9	10	243	128	27	56	18	
Lågproducer- ande skog	E1								
	E2								
	E3								
Överstånd/Skikt		[1,3]		26	20		100		
Summa/Medel		19,5	100	3585	184	44	33	18	5

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

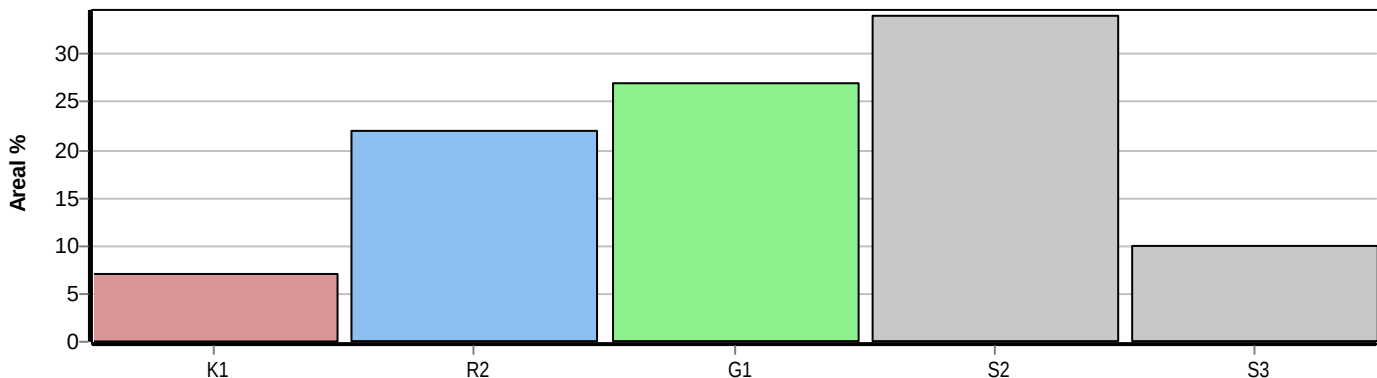
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	Sl	Virkesförråd		Mål klass	Träd- slag TGLBÅ	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	m³sk		
1	1.0	23	R2	G28	125	125	PG	09100		Enstaka öf löv Frisk (2)	Röjning Gallring	1 2			9,1	
2	0.7	125	S2	T26	290	203	PG	54100		Frisk (2)	Förnyg av, fröträd Markberedning (F) Återväxtkontroll (F) Hjälpplantering (F) Plantröjning	1 1 1 1 2	75	152	1.9	
3	1.2	125	S2	T22	230	276	PG	91000		Bergbundet Frisk (2)	Förnyg av, fröträd Markberedning (F) Återväxtkontroll (F) Hjälpplantering (F) Plantröjning	1 1 1 1 2	75	207	1.6	
4	0.3	105	S3	T16	90	27	NO.b	X0000		Bergbundet Torr (1)	Ingen åtgärd				2,1	i
5	1.1	80	S2	G28	238	262	PG	28000		Olikåldrigt Ojämnt Bergbundet Frisk (2)	Förnyg av Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F) Hjälpplantering (F) Röjning (F)	1 1 1 1 1 2	100	262	1.6	
6	2.8	50	G1	G28	280	784	PG	17200		Olikåldrigt mellan 40- Ojämnt Enstaka Frisk (2)	Underv röj f gallring Gallring	1 1	20	157	9,0	

pcSKOG

Län: Örebro län Kommun: Askersund Församling: Askersund
Djupviken 1:23 M fl Id: 188201984

Utskriven: 2026-09-07



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Träd- slag TGLBÄ	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	m³sk		
7	1.4	25	R2	B22	94	132	PF.s 20 %	14500		Olikåldrigt Del bergbundet Enstaka öf Frisk (2)	Röjning	1			7.9	i,iv
8	2.7	115	S2	T26	300	810	PG	63100		Ojämnt Varier bonitet- Olikåldrigt Sp kantz m sjö Frisk (2)	Förnyg av, fröträd Markberedning (F) Återväxtkontroll (F) Hjälplantering (F) Plantröjning	1 1 1 1 2	75	608	2.0	
9	1.0	30	G1	B24	184	184	PG	01900		Enstaka Frisk (2)	Underv röj f gallring Gallring	1 1	35	64	7.7	iv
10	0.9	25	R2	T22	105	95	PG	42400		Enstaka öf tall Bergbundet Delvis röjt Frisk (2)	Röjning	1			6.3	
11	1.3	0	K1	G28	0	0	PG			Bergbundet Frisk (2)	Markberedning Plantering Återväxtkontroll (F) Återväxtkontroll (F) Röjning	1 1 1 1 2				
11	[1.3]	105	ÖF	T26	20	26	PG	X0000		Frisk (2)	Awerkning ÖF	2	60	19	0.7	
12	1.6	105	S3	T20	135	216	NO.s	53200		Bergbrant Blockigt Enstaka ek Torr (1)	Ingen åtgärd				3.0	i

pcSKOG

Län: Örebro län Kommun: Askersund Församling: Askersund
Djupviken 1:23 Mf l Id: 188201984

Utskriven: 2026-09-07

Avdelningsbeskrivning

Skitte: 1

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

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Trädslag TGLBÅ	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	inkl m³sk		
13	0.5	25	G1	G30	112	56	PG	09100		Olikåldrigt mellan 15-Enstaka öf löv Frisk (2)	Röjning Gallring	1 1		20	8.7 11	
14	1.0	100	S2	G27	240	240	PG	05500		Bergbundet Frisk (2)	Föryngaw Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F) Hjälpplantering (F) Röjning (F)	1 1 1 1 2	100	240	1.6	iv
15	1.0	30	G1	B22	125	125	PG	01900		Olikåldrigt Enstaka ek Frisk (2)	Gallring Röjning	1	20	25	6.8	iv
16	1.2									Inägomark						
17	1.0	10	R2	B24	25	25	PG	00X00		Delvis röjt Frisk (2)	Röjning	1			4.3	iv
18	1.0									Gård						
19	1.2									Våtmark						

SKOGSKARTA

Plan Djupviken 1:23 M fl
Församling Askersund
Kommun Askersund
Län Örebro län
Planen avser 2027 - 2036
Planläggare Lars Densborn
Utskriftsdatum 2026-09-07



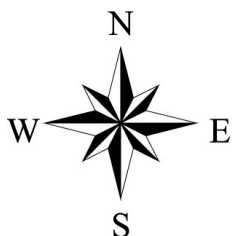
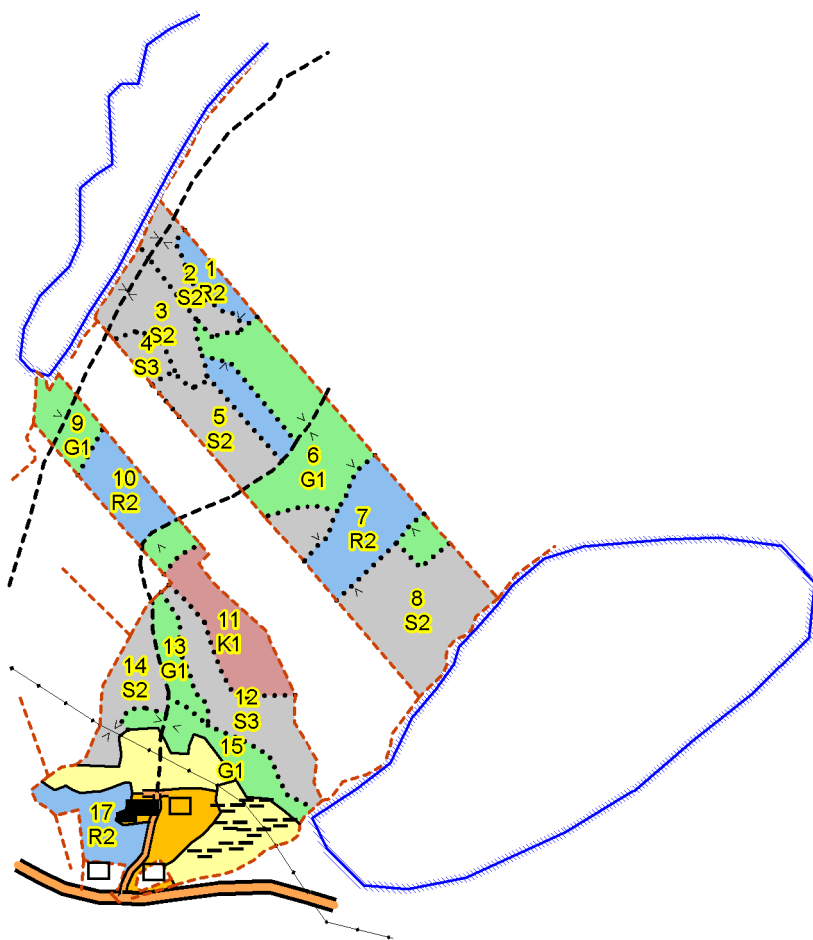
pcSKOG

Huggningsklass

- Kalmark/föryngring
- Röjningsskog
- Gallringsskog
- Föryngringsavv-skog

Ägoslag

- Inägomark
- Övrig landareal



1:10000
500 m

[illegible]

