Areal

STENARSRÖD

LILLA EDET | 38 HA

Vi delar gärna med oss av vår kunskap

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

Exklusivt utmed Göta Älv

Genom Areal i Vänersborg ges nu en sällan skådad möjlighet att förvärva en historisk och välbevarad gård som levererar det mesta man kan önska sig av ett liv på landet. Stenarsröd, som gården heter, ligger vackert belägen i det öppna odlingslandskapet som vetter ned mot Göta Älv. Gården inger en känsla av hög klass och standard med tre välbevarade och fint renoverade bostäder, rejäla och användbara ekonomibyggnader, pool och ridbana. Gården har en väl samlad areal om ca 38 ha varav 16,8 ha produktiv skogsmark och 12,7 ha jordbruksmark. Gården har ett strategiskt läge med närhet till såväl Trollhättan, Vänersborg och Uddevalla. Göteborg nås med bil på ca 1 h. Välkommen till Stenarsröd!

Innehållsförteckning

Bostadsbyggnader sid 8

Ekonomibyggnader sid 22

Skog och mark sid 28

Rättsförhållanden sid 32

Försäljningsförutsättningar sid 36

Kontaktuppgifter sid 38

Köparens och säljarens ansvar sid 40

Kartor sid 42

Skogsbruksplan sid 44

Skogskarta sid 50

Planlösning Mangårdsbyggnad sid 52

Planlösning Stenarsröd 142 sid 53

Planlösning Stenarsröd 144 sid 54

Bostadsbyggnader

Mangårdsbyggnad (Stenarsröd 140)
Stenarsröd ligger vackert belägen i det öppna odlingslandskapet längs den västra sidan av Göta Älv. Stenarsröd har en intressant historia som platsen för en medeltida biskopsgård.

Mangårdsbyggnaden är från 1886 och är uppförd i 1 ½ plan med stomme av timmer på stensatt torpargrund. Sadeltak beklätt med tvåkupigt lertegel. Fasad beklädd med stående träpanel. De flesta fönster är moderna 3-glas isoler men det finns även några äldre fönsterbågar med tvåglas. Uppvärmning med vattenburet system. Vattenburen golvvärme i hall, kök och arbetsrum och eldriven golvvärme i gästrummet på nedre planet. I övrigt vattenfyllda element. I byggnaden finns fyra kakelugnar. En av dessa, kakelugnen belägen i arbetsrummet, är godkänd för eldning. Denna restaurerades i mitten av 2010-talet. Det finns två murstockar. På murstockarna finns två uttag med eventuell möjlighet att koppla på ytterligare eldstäder.

Enligt taxeringsuppgifter uppgår boytan till 157 kvm samt biytor till 8 kvm. Entrén ligger på den nordvästra långsidan. Genom en veranda nås entréhallen i vilken en trappa leder upp till det övre planet. Till höger om entréhallen finns ett gästrum och till vänster köket. Rakt fram från entréhallen ligger matsalen och till vänster om denna ett arbetsrum/allrum.

Via trappen nås det övre planet och trapphallen. Vidare finns det på övre planet ett kontor, badrum med badkar och wc, vardagsrum, två sovrum samt två klädkammare.

Nuvarande ägare köpte gården 1998 och har under tiden de bott i huset löpande renoverat och underhållit byggnaden.

POLO ACADEMY

Bostadshus (Stenarsröd 142)
Byggnaden är från början av 1990-talet och uppförd i 1 ½ plan med stomme av timmer, delvis på torpargrund och delvis på jordkällare. Sadeltak beklätt med tvåkupigt lertegel. Fasad beklädd med stående träpanel. Väggar är tilläggsisolerade. Uppvärmning med vattenburet system. Elgolvvärme i hallen finns. I köket finns en vedspis. Den är godkänd att elda i.

Boytan uppgår till 60 kvm. På det nedre planet finns hall, kök, vardagsrum samt badrum med dusch och wc. Övre planet har en öppen planlösning med ett stort rum samt kattvindar.

Bostadshus (Stenarsröd 144)

Byggnaden är uppförd i 1 plan, delvis i timmerkonstruktion och delvis med träreglar. Delar av byggnaden är uppförd på en gjuten källare, resterande del på torpargrund. Sadeltak beklätt med Rheinzink. Fasad beklädd med stående träpanel. Uppvärmning med vattenburen golvvärme kopplat till en luft/vattenpump från 2009. I byggnaden finns även en täljstenskamin. Den är godkänd att elda i. I byggnaden finns centraldammsugare.

Boytan uppgår till 68 kvm. I byggnaden finns ett stort rum, hall, kök samt ett badrum med dusch och ångbastu. Vidbyggt byggnaden finns ett inglasat uterum. Uterummet är ej vinterisolerat. I källarutrymmet finns utrymme med pannrum i gjuten konstruktion. I garagedelen finns poolcentralen.

Energideklaration

Saknas och kommer ej att upprättas.

Vatten, avlopp, uppvärmning, el och fiber

Vatten tas från en djupborrad brunn (117 meter djup). Brunnen förser hela gården med vatten. Brunnen ligger belägen öster om det tredje bostadshuset med adressen Stenarsröd 144. Brunnen ger ca 2 100 liter per timme. Hydrofor ligger belägen i bostaden Stenarsröd 144.

Vidare finns en grävd brunn som reserv till gården. I brunnen finns en pump. Det finns en egen extrahydrofor kopplad till den grävda brunnen belägen i magasinet.

Avlopp genom trekammarbrunn med efterföljande markbädd med fosforfälla. Trekammarbrunnen är från andra halvan av 1990-talet. Alla bostäder är kopplade till samma avloppsanläggning.

Vattnet från spolspiltan i stallet leds ut till en stenkista.

Fiber finns draget till gården. Det finns en wifi-anläggning som hela gården är uppkopplad mot.

Uppvärmningen är gemensam för alla byggnader på gården förutom bostadshuset med adressen Stenarsröd 144 samt sadelkammaren. Uppvärmning sker med ett vattenburet system kopplat till en bergvärmeanläggning. Det går draget kulvertar mellan byggnaderna på gården. Bergvärmepumpen är ca 10 år gammal och är belägen i magasinet.

Huvudcentralen för all el finns i pannrummet. Därefter leds elen vidare till undercentraler i respektive byggnad.

Pool

Anläggningen är från 2008 och pooltak från 2010. Poolen är till hälften nedgrävd och därefter upphöjd med mur. Miamipool. Metallkonstruktion med duk. Separat uppvärmning med luft/vattenpump.

Driftskostnader

El 48 300 kr
Renhållning 3 200 kr
Vatten och avlopp 1 300 kr
Försäkring 16 500 kr
Sotning 1 000 kr

Ekonomibyggnader

Magasinet
Äldre ekonomibyggnad uppförd i timmer/stolpkonstruktion i två plan. I norra änden har det byggts till en del i 1 plan. Byggnaden är uppförd på stensatt grund samt stenplint. Fasad beklädd med stående träpanel. Bottenplan på den ursprungliga delen är delvis tilläggsisolerad. Sadeltak beklädda med rostfri plåt. El och vatten finns indraget.

I den ursprungliga byggnaden finns en dansloge, kök, pannrum, tvättstuga, badrum med dusch och toalett samt arbetsrum. I arbetsrummet finns utrustning för keramisk verksamhet.

Tillbyggnaden är uppförd på gjuten platta. Tillbyggnaden används till vedhantering, förvaring och som vedförråd.

Stall/loge

Hela byggnaden är uppförd i en timmer/stolpkonstruktion. Sadeltak beklädda med plåt. Fasader beklädda med stående träpanel. El och vatten finns indraget i byggnaden. Stalldelen är uppförd på gjuten grund med spolspilta. Den gjutna plattan gjordes 1998. Den bärande konstruktionen i stalldelen förstärktes 1998 med stålbalkar. Ovan stallet finns höskulle med torkfläktsanläggning från 1998. I stallet finns fyra större boxar med mått om ca 4,3 x 3,3 meter. Varmvattenberedare från 2024. Handsmidd inredning samt ekbeklädd inredning. Väggar förstärkta med 24 mm plyfa. I stalldelen finns solariedel, sadelkammare samt kallutrymme med provisoriska boxar om 15 kvm styck. Egen ventilation med ställbart luftsystem samt även foderkross. Gödselhantering sker med container som körts ut på åker.

I logdelen finns utrymme för maskinuppställning, förvaringsutrymme för halm, virke m.m. samt en uppvärmd och isolerad sadelkammare med separat uppvärmning (luft/luft (värmepump samt oljeelement) samt torkrum för hästtäcken. I logdelen finns även hundrum med hundrastgård utanför som nås via lucka.

Maskinhall

Byggnaden är uppförd i en träkonstruktion på en betongsyll. Sadeltak beklätt med plåt. Invändigt hårdgjorda ytor med grus. I maskinhallen finns en dieseltank om 2 m³. På byggnadens tak finns en solcelsanläggning med 51 stycken paneler på 15 kW. Denna driftsattes och nätanslöts 2019. Vidare finns det på byggnaden en anläggning för laddning av elbil samt även ett batteri från 2025.

Vagnsbod

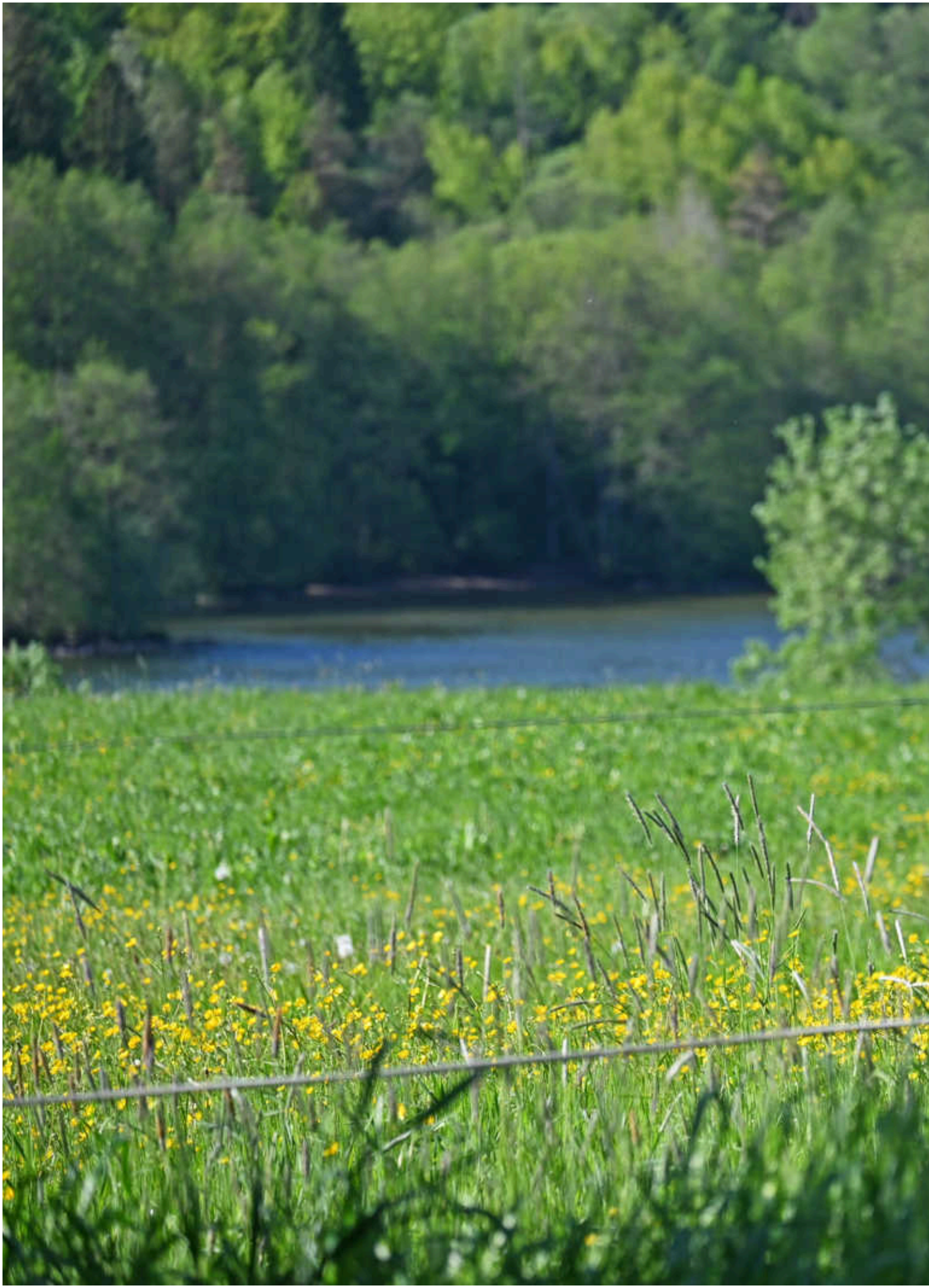
Öster om stallet finns en vagnsbod uppförd i träkonstruktion under plåttak.

Knäkttorpet

Äldre byggnad från tidigt 1800-tal. Byggnaden är uppförd i en timmerkonstruktion i 1 plan på en torpargrund. Sadeltak beklätt med tegel. El och vatten saknas.

Övriga byggnader m.m.

Inom fastigheten finns ytterligare en handfull byggnader i form av vindskydd för hästar, ett växthus, en grillkåta, en jordkällare samt lämningar av en äldre ramsåg samt smedja.



Skog och mark

Åker- och betesmark

Enligt skogsbruksplanen bedöms arealen inägomark, det vill säga åker- och betesmark, till 12,7 ha. Inägomarken ligger huvudsakligen samlad i ett flertal skiften kring gårdscentrum. 2026 fick markägaren totalt EU-stöd om ca 16 500 kr. Stöd söktes för 2,46 ha bete och 4,9 ha åker.

Skogsmark

Det finns en skogsbruksplan för fastigheten och denna är upprättad i juni 2026. Skogsbruksplanen är upprättad av Häger Skogskonsult och Förvaltning AB.

Arealen produktiv skogsmark bedöms enligt skogsbruksplanen till 16,8 ha. Det totala virkesförrådet bedöms till 1 682 m³sk vilket ger ett medeltal om 100 m³sk/ha. Boniteten bedöms till 6,8 m³sk/ha och år. Trädslagsfördelning med 72 % löv, 24 % gran och resterande 4 % tall.

Nyckelbiotoper, biotopskydd m.m.

Inom fastigheten finns områden som omfattas av biotopskydd. Vidare finns det även områden inom fastigheten som omfattas av naturvårdsavtal. Inom fastigheten finns vidare områden som berörs av nyckelbiotoper samt även område med naturvärden inventerade av Skogsstyrelsen.

Jakt

Stenarsröd bjuder på spännande jaktmarker i kuperad och variationsrik terräng. I området finns dov- och kronhjort, vildsvin, rådjur och älg i varierande omfattning, detta utöver övrigt småvilt. Även fasan förekommer inom markerna. Jakträtten har inte upplåtits och den nya ägaren kommer disponera över jakten från tillträdesdagen.

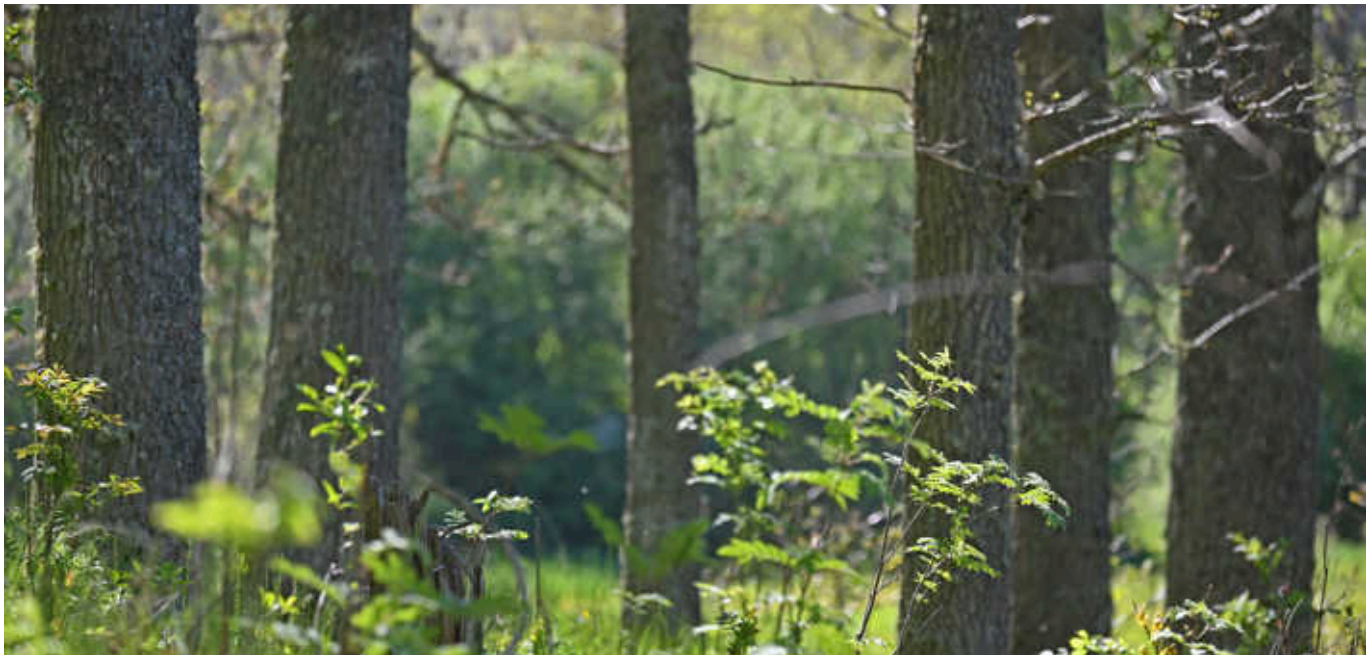
Fiske

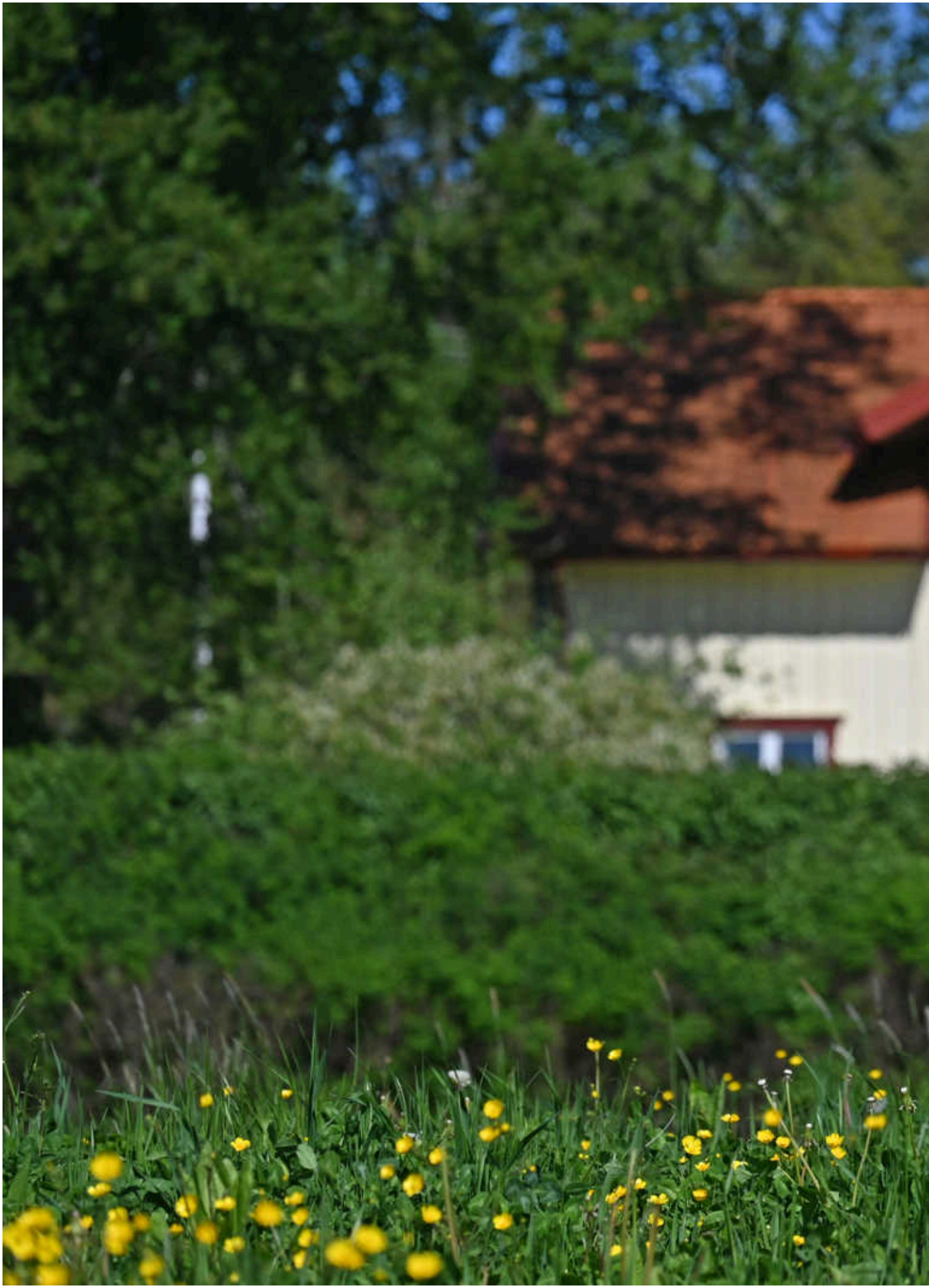
Möjlighet finns till fiske inom ett samfällt vattenområde i Öresjö. Där finns både kräftor och insjöfisk.

Fastighetsägaren har också fritt fiske i Göta älv.

SGI

2026 gjordes en stabilitetsutredning för området av Statens Geotekniska Institut (SGI). Stabilitetsutredningen visar att stabiliteten är tillfredställande inom området för befintliga förhållanden.





Rättsförhållanden

Fastighet
Lilla Edet Stenarsröd 1:2

Ägare
Kenth Engström (1/2) och Helén Engström (1/2)

Areal
Areal enligt fastighetsregistret 41,25 ha

Areal enligt skogsbruksplan
Produktiv skogsmark 16,8 ha
Hänsynsmark (naturreservat etc) 4,0 ha
Impediment skog 1,1 ha
Väg och kraftledning 0,2 ha
Inägomark 12,7 ha
Övrig landareal 3,7 ha
Summa landareal 38,5 ha

Därtill kommer vatten om 5,6 ha

Taxeringsvärde
Typkod 120 (bebyggd lantbruksenhet), taxeringsvärde år 2026.

Tomtmarksvärde 610 000 kr
Bostadsbyggnadsvärde 2 209 000 kr
Skogsmark 967 000 kr
Skogsmark med avverkningsrestriktioner 28 000 kr
Åkermark 635 000 kr
Betesmark 554 000 kr
Ekonomibyggnad 280 000 kr
Summa 5 283 000 kr

Inteckningar/lån
Det finns fyra stycken penninginteckningar uttagna i fastigheten om totalt 2 315 000 kr.

Inga lån skall övertas av köparen.

Servitut/nyttjanderätter m.m.

Följande servitut, nyttjanderätter m.m. berör fastigheten Lilla Edet Stenarsröd 1:2:

Ändamål, Rättighet, Last/Förmån, Akt
Tele, Ledningsrätt, Last, 1562-430.1
Tele, Ledningsrätt, Last, 1440-16.1
Starkström, Ledningsrätt, Last, 1581-87.1
Starkström, Ledningsrätt, Last, 1581-92.1

Knäkttorpet nyttjas av en hembygdsförening. Det finns en skriftlig överenskommelse. Upplåtelsen gäller fram till 2033.

Delar av åkermarken brukas av en lantbrukare i närområdet. Överenskommelsen är muntlig. Lantbrukaren söker EU-stöd för marken som brukas. Marken som brukar av lantbrukaren uppgår till ca 2,2 ha åkermark.

Inskrivningar

Följande inskrivningar finns inskrivet i fastigheten Lilla Edet Stenarsröd 1:2:

Ändamål, Akt
Tele 73/918
Utfartsväg 82/4486
Naturvårdsavtal D-2019-00503135:1
Tele D-2023-00102126:1

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Enligt fastighetsdatautdrag har fastigheten Lilla Edet Stenarsröd 1:2 ett skattetal om 1/4 Mantal och del i följande registrerade gemensamhetsanläggningar och samfälligheter:

Namn, Ändamål
Lilla Edet Stenarsröd S:1, Vägar

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Följande fornlämningar, kulturhistoriska lämningar m.m. berör fastigheten Lilla Edet Stenarsröd 1:2:

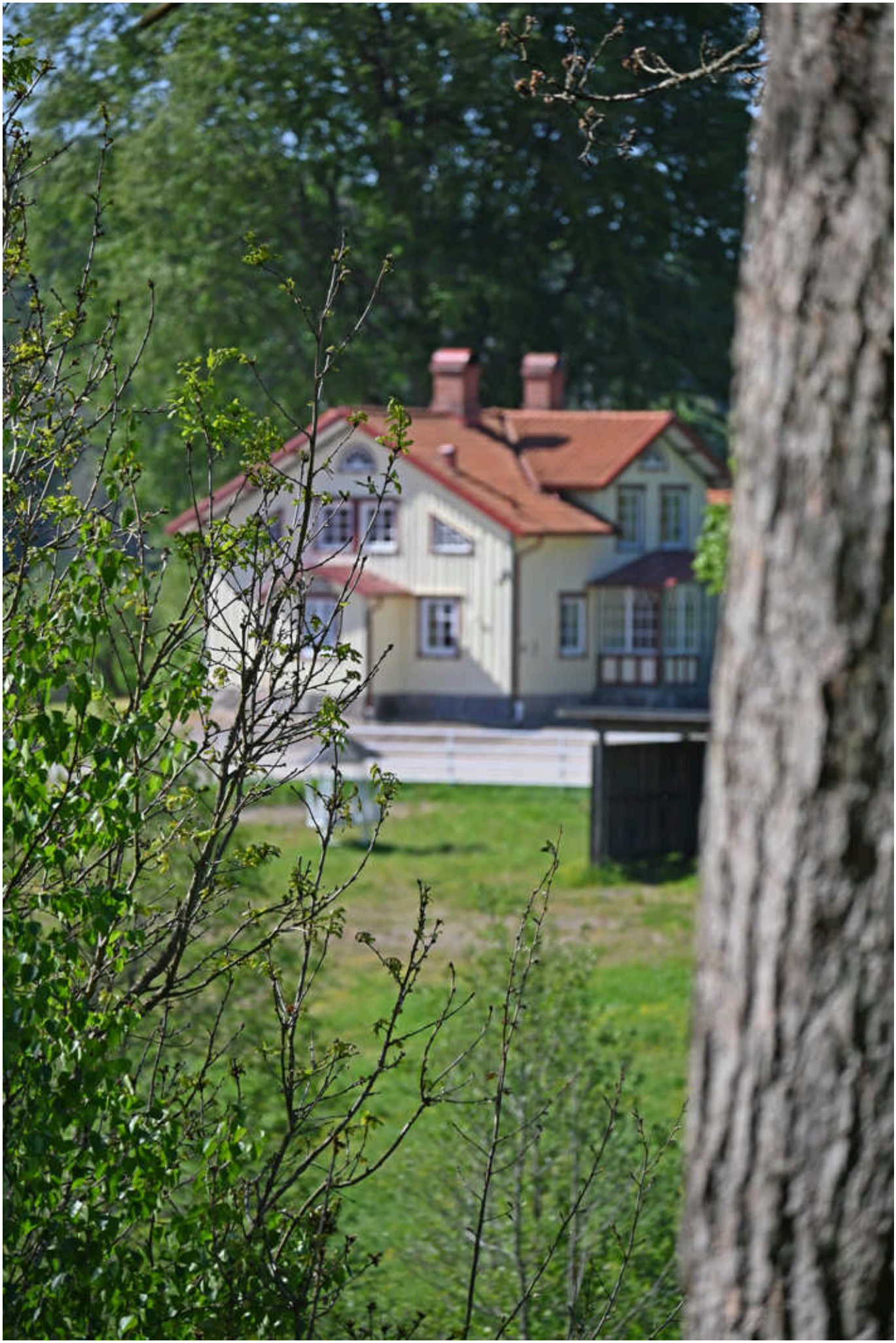
Beskrivning, Akt, RAÄ-nummer, Typ
Röse, L1965:316, Hjärtum 104:1, Fornlämning
Stensättning, L1966:9734, Hjärtum 107:1, Fornlämning
Boplats, L1966:9857, Hjärtum 255:1, Fornlämning
Bytomt, L1965:423, Hjärtum 279:1, Ingen antikvarisk bedömning
Fyndplats, L1965:421, Hjärtum 277:1, Övrig kulturhistorisk lämning
Hägnad, L2020:5184, Övrig kulturhistorisk lämning
Hägnad, L2020:5183, Övrig kulturhistorisk lämning

Delar av fastigheten ligger inom Strandskydd.

Fastigheten ligger inom område för såväl riksintressen som för kommunal kulturarvsplan antagen av Lilla Edets kommun 2010.

Förvärvstillstånd

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



Försäljningsförutsättningar

Förfarande
Fastigheten 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 deltaga.

Buddag
Skriftligt anbud skickas till Areal i Vänersborg.

Fri prövningsrätt
Säljarna förbehåller sig dock 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.

Undersökningsplikt/besiktning
Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om fastighetens skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Fastighetsmäklaren uppmanar köparen i enlighet med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen att noggrant undersöka fastigheten innan ett förvärv. Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten. För vidare information om undersökningsplikt m.m. se bilagt informationsblad.

En skogsbruksplan är enbart en okuläruppskattning av skogens volym, ålder, trädslagsfördelning m.m. och grundar sig således ej på någon exakt mätningsmetod. 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 skogbruksplan, 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.

Prisidé
Fastigheten säljs med en prisidé om 14 000 000 kr.

Tillträde
Tillträde efter överenskommelse.

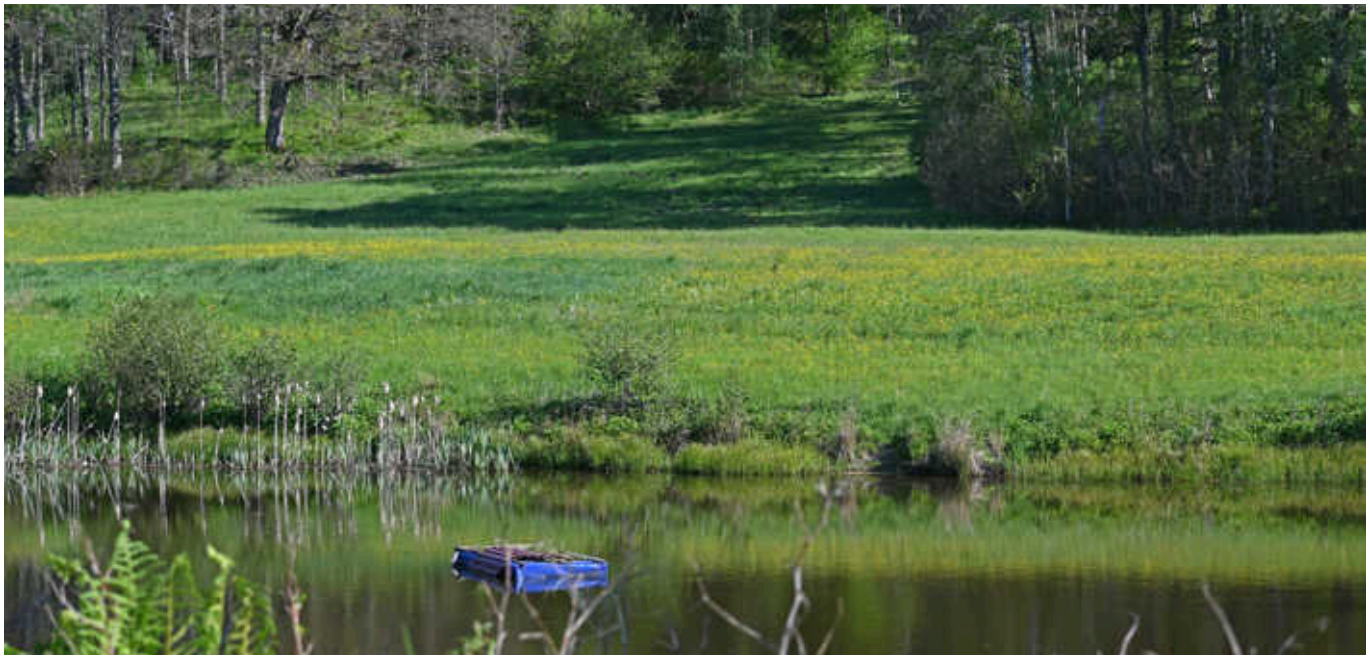
Städning
Ekonomibyggnader och mark överlåtes utan städning. Bostadshus överlåtes i flyttstädat skick. Den lösa egendom som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på fastigheten övergår till köparen.

Visning
Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för att boka tid för enskild visning. Besiktning av mark sker på egen hand, alternativt enligt överenskommelse med undertecknad fastighetsmäklare. Vederbörlig hänsyn tas till omkring-boende, växande gröda samt skog.

Vägbeskrivning
Fastigheten är belägen på den västra sidan av Göta älv, sydväst om Trollhättan.

Adresser Stenarsröd 140, 142 och 144, 461 91 Trollhättan.

Koordinater
SWEREF99, X = 6459 219,5, Y = 335 445,62
SWEREF99, X = 6458 969,27, Y = 335 586,04



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: Marcus Hallenberg Foto: Marcus Hallenberg och Jeanette, UTM
Layout: Moa Linder © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Vänersborg

Ansvarig mäklare

Marcus Hallenberg
Ekonomagronom
Reg. fastighetsmäklare
070-625 98 03
marcus.hallenberg@areal.se

Åke Carlsson
Skogstekniker
Reg. fastighetsmäklare
070-363 56 35
ake.carlsson@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, d v s 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 huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha ”förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Köparen måste räkna med att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita så kallad besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

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

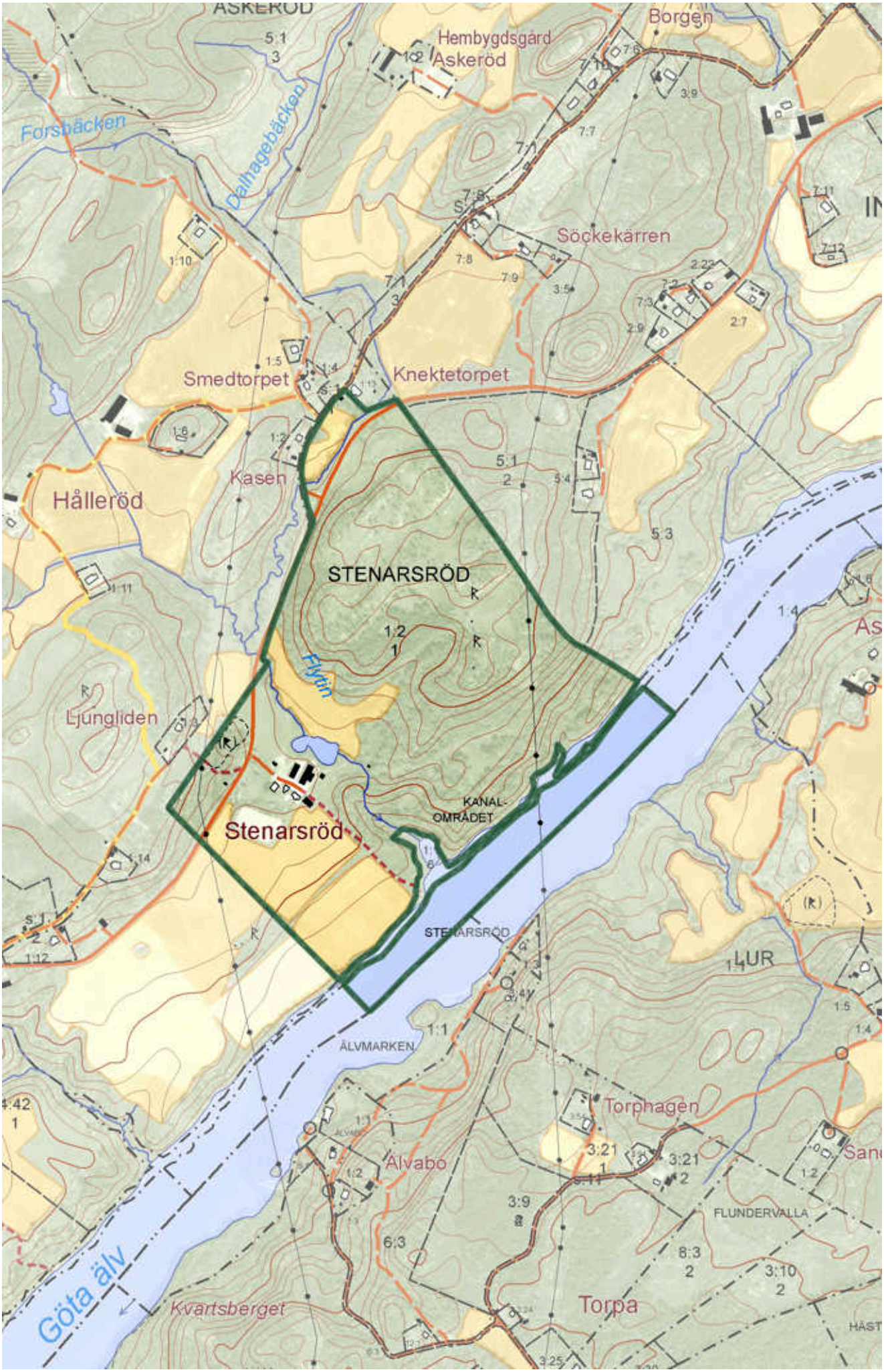
ID-kontroll

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

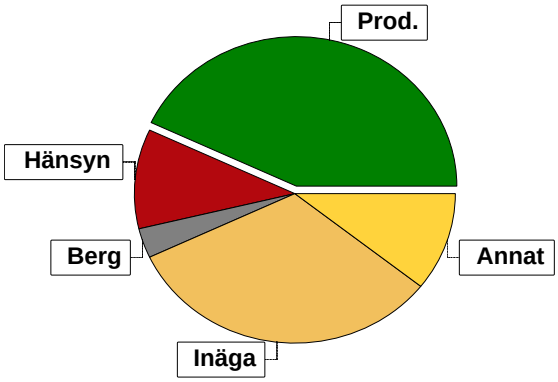
Trollhättan
Lilla Edet
Sjuntorp
Upphärad
Velanda
Gärdhem
Rommele
Åsbräcka
Öresjö
Oresjö
Stora Näset
Garnviken
Hasselbacken
Smedstaken
Brevik
Gräsviken
Skogssäter
Liftingen
Bjorndalen
Edsäter
Källstorp
Läresbo
Stenbacken
N Hagen
Djurhult
Koön
Grankasen
Strandviken
Högebergstorpet
Sjövik
Sjötorpet
Ljungbacken
Sanna
Utby
Torpa
Tomten
Fuglevalla
Eråsted
Härkättan
Solberga
Lunneberg
Slumpån
Sörby
Hälleröd
Metholmen
Västeviken
Intagan
Åkerström
Stubberöd
Slättum
Sylte
Lextorp
Hulter
Munkebo
Vabacken
Angen
Assarebo
Torpa
Lindvedens kapell
Björkebacken
Ramje
E45
Hjeden
Västen
Sjölanda
Alemaden
Rönnangen
Blackstorp
Fors
Ånguinnehyr
Jordbron
Hällstorp
Kalvhed
Ulvstorp
Rya
Ålstad
S Lövås
Röda
Lid
Ålstad-näset
Gravsjön
Stora Häggån
Karstorp
Slätthult
Kalltorp
Krattorp
Härstorp
Nycklaby
Björkeslätten
Kroken
Dammen
Svängebo
Hovgården
Göta
Västerlanda
Glässnäs
Skintebacken
Brethult
Långemossen
Myra
St. Kalvshult
Högsjöhult
Häggsjön
Torstorp
Rödjan
Prässebo
Apelås
Larseröd
Håkan
Ballabo
St. Mjösundet
Båhagen
Lunneviken
Viken
Björsmad
Hvittsholmen
Kättetorp
Vänersvattnet
Vadboda
St. Björndalen
Bjurdammen
St. Boda
Finneviken
Gunnered
Dammkärr
Halltorp
Anorp
Bräcketegen
Kärret
Ekedalen
Vägen
Kilehult
Baggeryr
Lärkebo
Grapön
Hulan
Rörstorp
Vätevalla
Enered
Torp
Artorp
Halltorp
Baggården
Lundens gård
Hullsjö
Lunden
Tosslanda
Bliksered
Göraslätten
Slätte
Kärrsta
Lersik
Ålvsåsen
Tumlekärr
107
76
58
46
47
73
118
108


ASKERÖD
Hembygdsgård
Askeröd
Borgen
Forsbäcken
Dalhagebäcken
Söckekärren
Smedtorpet
Knektetorpet
Kasen
Hålleröd
STENARSRÖD
Flytin
Ljungliden
KANAL-
OMRÅDET
Stenarsröd
STENARSRÖD
ÄLVMARKEN
Torphagen
Älvabo
FLUNDERVALLA
Torpa
Kvartsberget
Göta älv

Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	16,8	43
Hänsynsmark (naturreservat etc)	4,0	10
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	1,1	3
Inäga/åker	12,7	33
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,2	1
Annat	3,7	10
Summa landareal	38,5	
Vatten	5,6	



Virkesförråd

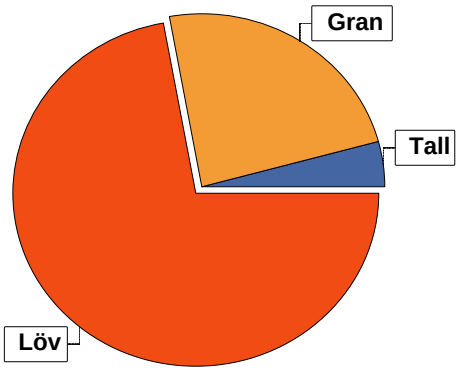
Totalt

m³sk
1682

Medeltal

m³sk per hektar
100

	m³sk	%	ha
Tall	75	4	1,5
Gran	400	24	8,1
Löv	1207	72	7,3



Bonitet

	m³sk per ha
Fastighetens medelbonitet är beräknad till	6,8

Tillväxt

	m³sk per år
Tillväxt för perioden 2026-06-23 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder	78

Avverkningsförslag

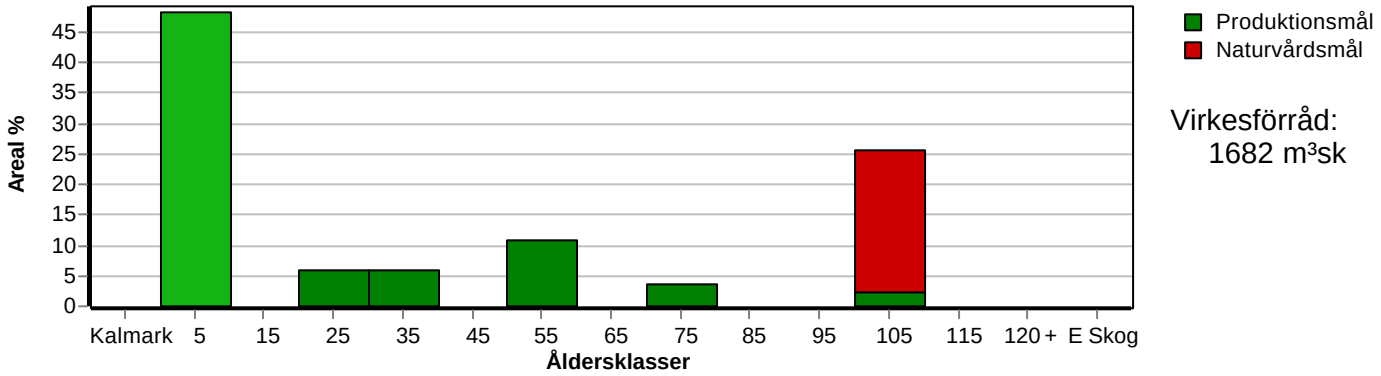
	m³sk
Föryngringsavverkning	0
Gallring	46
Totalt under perioden	**46**

	m³sk
Förväntad tillväxt första växt-säsongen	75
	m³sk per ha
	4,5

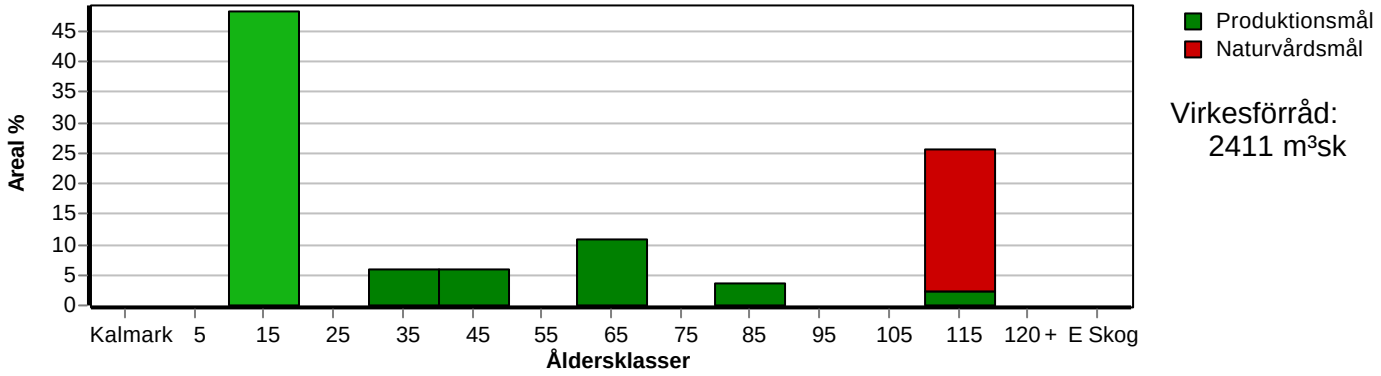
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Löv %	Gran %	Tall %
Kalmark							
- 9 år	8,1	48	81	10	10	80	10
10 - 19							
20 - 29	1,0	6	132	132	75	19	5
30 - 39	1,0	6	220	220		100	
40 - 49							
50 - 59	1,8	11	252	140	100		
60 - 69							
70 - 79	0,6	4	60	100			100
80 - 89							
90 - 99							
100 - 109	4,3	26	937	218	90	10	
110 - 119							
120 +							
Lågprodskog(E)							
ÖF/Skikt							
Summa/Medel	16,8	100	1682	100	72	24	4

Arealfördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass		Areal		Virkesförråd				
		ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Löv %	Gran %	Tall %
Kalmark	K1							
	K2							
Röjningsskog	R1							
	R2	8,1	48	81	10	10	80	10
Gallringsskog	G1	3,8	23	604	159	58	41	1
	G2							
Föryngrings-	S1	0,6	4	60	100			100
avverknings-	S2							
skog	S3	4,3	26	937	218	90	10	
Lågproducer-	E1							
ande skog	E2							
	E3							
Överstånd/Skikt								
Summa/Medel		16,8	100	1682	100	72	24	4

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.

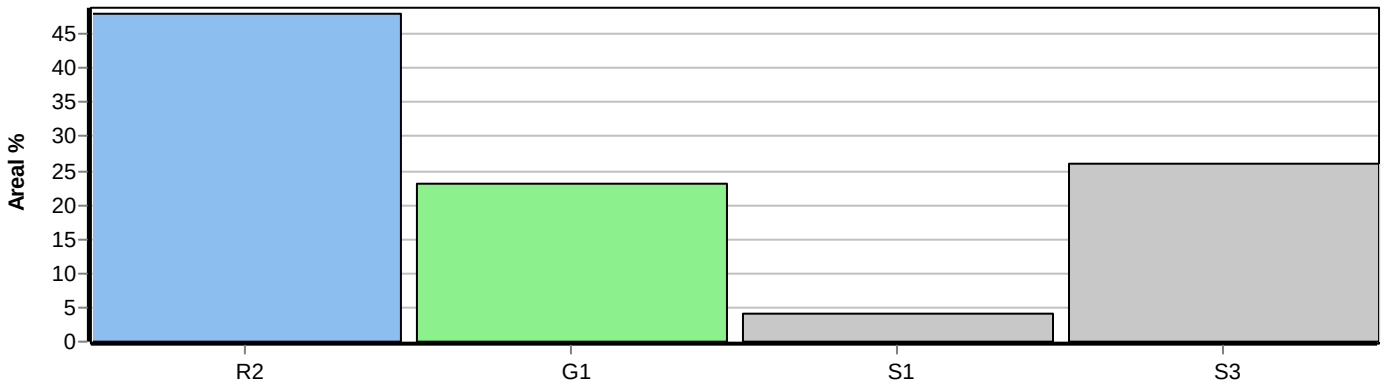
S3 Skog i föryngringsbar ålder
Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

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: 0

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]	Ägo	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk ha	Virkesförråd m³sk avd	Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Med höjd m	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk per ha	Not [1]
1	0,6	1	25	G1	B21	140	70	PG [2]	Tall	10	14	14	Olikåldrigt	Underv röj f gallring	1			7,0	iv[1]
	(-0,1)	L							Gran	10			Blandat löv	Gallring (F)	1	35	24		
									Löv	80			Fornminne						
													Frisk						
Spec värden:	Lövdominans A. Fornminne 100 %. RAÄ fornsök 23 %.																		
Anteckningar:																			
2	0,4	1	100	S3	E18	100	40	PG [2]	Löv	100	32	18	Ek	Ingen åtgärd				1,9	iv[1]
													Frisk						
Spec värden:	Lövdominans A. Särskilt viktiga vatten 100 %.																		
Anteckningar:																			
3	3,9	1	100	S3	E21	230	897	NO,b	Gran	10	32	21	Naturvårdsavtal	Ingen åtgärd				4,7	i,iv[1]
									Löv	90			Fornminne						
													Frisk						

Målklass: NO - Naturvårdsmål, orört. Syftet är att bevara naturvärden. Ingår i certifiering för målklass NS/NO.

Naturvård: Beskrivning Naturvårdsavtal. En lövrik skog som domineras av ek. Andra lövträdsarter finns också representerade. Träden har en stor spridning i dimension och ålder. Marken är näringsrik och har en hög status. Buskvegetationen är rik och varierad, hassel finns. Beståndet är betydelsefullt för flera växt- och djurarter. På de äldre träden kan man förvänta sig att finna krävande mossor och lavar. Fornminne finns inom beståndet. Mål Säkerställa lövandel och artvariation. Bevara ett kontinuerligt inslag av död ved. Åtgärd Ingen åtgärd i beståndet.

Spec värden: Lövdominans A. Fornminne 100 %. Naturvärde (SKS) 81 %. Nyckelbiotop 8 %. Naturvårdsavtal 99 %. RAÄ fornsök 100 %. SLU Rödlistan 100 %. Särskilt viktiga vatten 100 %.

Anteckningar:

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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]	Ägo	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk ha	Virkesförråd m³sk avd	Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Med höjd m	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk per ha	Not [1]
4	1,0	1	36	G1	G32	220	220	PG [2]	Gran	100	18	17	Gallrat Frisk	Ingen åtgärd				12,0	iv[1]
Spec värden:	Särskilt viktiga vatten 15 %.																		
Anteckningar:																			
5	1,8	1	50	G1	E21	140	252	PG [2]	Löv	100	24	17	Ek Björk Gallrat Olikåldrigt Frisk	Ingen åtgärd				5,6	iv[1]
Spec värden:	Lövdominans A. Lövdominans F. Särskilt viktiga vatten 12 %.																		
Anteckningar:																			
6	0,5	1	22	G1	B23	125	63	PG [2]	Gran Löv	30 70	10	12	Björk Frisk	Underv röj f gallring Gallring (F)	1 1	 35	 22	7,5	iv[1]
Spec värden:	Lövdominans A.																		
Anteckningar:																			
7	0,6	1	70	S1	T20	100	60	PG [2]	Tall	100	26	17	Bergbundet Gallrat Olikåldrigt Torr	Ingen åtgärd				3,2	
Anteckningar:																			

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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]	Ägo	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk ha	Virkesförråd m³sk avd	Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Med höjd m	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk per ha	Not [1]
8	8,4	1	8	R2	G28	10	81	PG [2]	Tall	10			Varier bonitet	Röjning	2	10		3,4	iv[1]
	(-0,3)	3L							Gran	80			Enstaka öf						
									Löv	10			Fornminne						
													Frisk						
													Avdrag: berg						
Spec värden:	Fornminne 100 %. RAÄ fornsök 100 %. Särskilt viktiga vatten 15 %.																		
Anteckningar:																			
9	4,0	9											Biotopskydd						iv[1]
Spec värden:	Naturvärde (SKS) 38 %. Nyckelbiotop 61 %. Biotopskydd 97 %. SLU Rödlistan 100 %. Särskilt viktiga vatten 100 %.																		
Anteckningar:																			
10	0,9	3											Berg						
Anteckningar:																			
11	12,7	4											Inägomark						
Anteckningar:																			
12	3,7	5											Övrig landareal						
Anteckningar:																			
13	5,6	6											Vatten						
Anteckningar:																			

SKOGSKARTA

Plan	STENARSRÖD 1:2
Församling	Hjärtum
Kommun	Lilla Edet
Län	Västra Götalands län
Planen avser	2026 - 2035
Planläggare	David Häger
Utskriftsdatum	2026-06-23

HÄGER SKOGSKONSULT OCH FÖRVALTNING AB

Symboler
- Inäga
- Kulturhistoriskt ob
- Berg
- Sammanbockning
- Byggnad
- Fornlämning

Linjer ®
- Avdelning
- Ägoslag
- Fastighet
- Strandlinje
- Bäck/dike
- Kraftledning
- Biotopskydd
- Naturvårdsavtal
- Allmän väg
- Normalväg
- Traktorväg
- Fornminne

Målsättning (rastrerad)
- NV-mål orört

Huggningsklass
- Röjningsskog
- Gallringsskog
- Föryngr.avv-skog

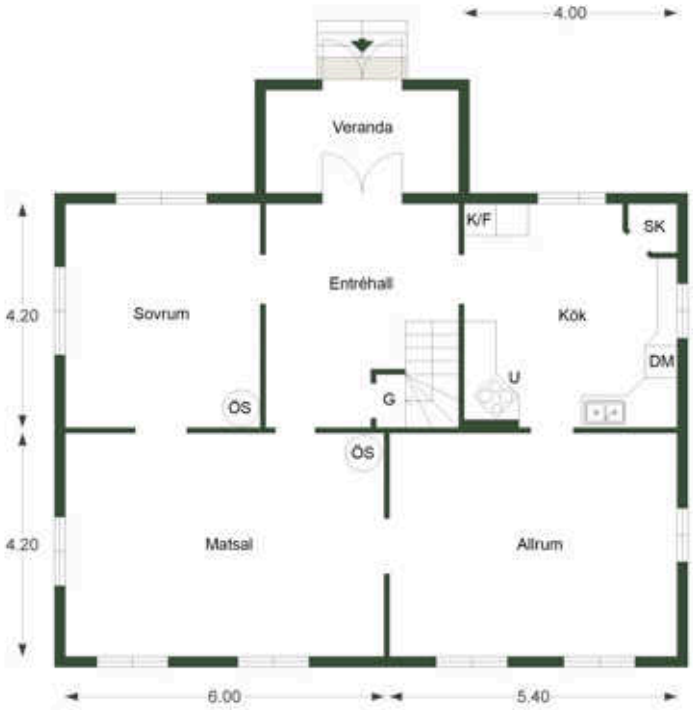
Ägoslag ®
- Berg
- Inägomark
- Övrig landareal
- Vatten
- Hänsynsmark

N

= 1 Hektar

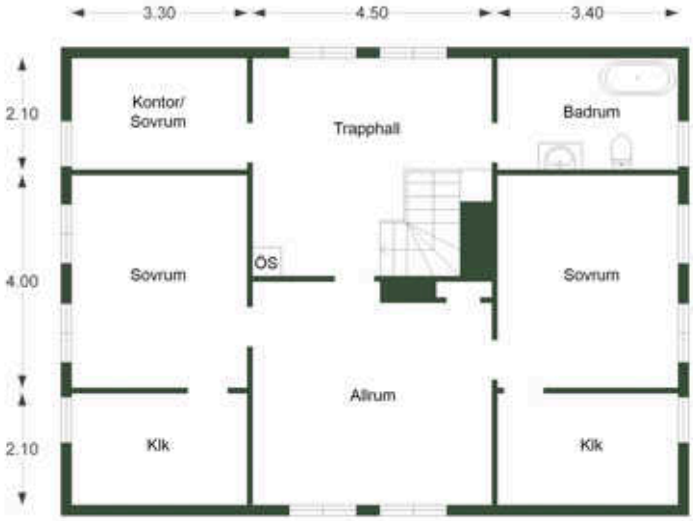
1:10000

0,5 km



Entréplan

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

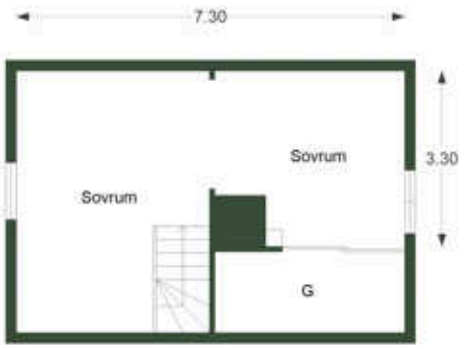


Övre plan

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

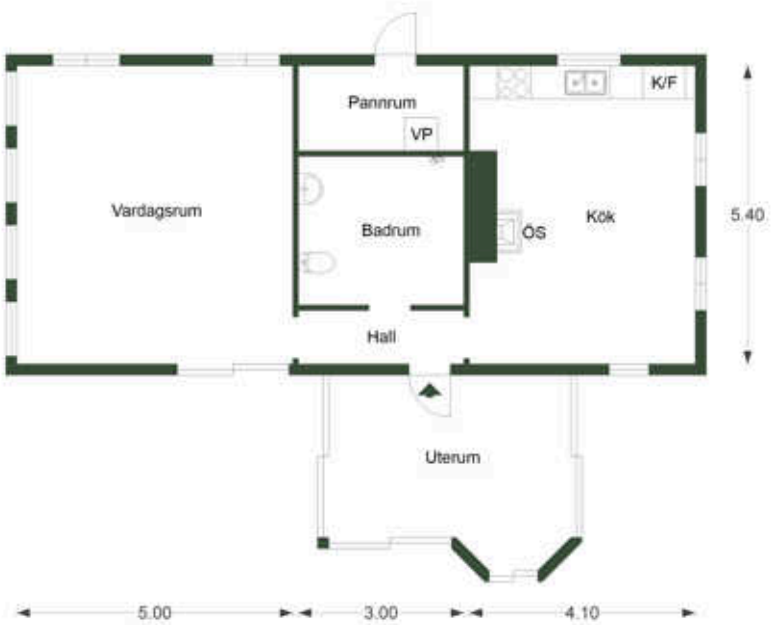
Entréplan

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Övre plan

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Gäststuga

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.