



Falun Österbyn 4:5

Falun



Elin Sandström
Reg. fastighetsmäklare
elin.sandstrom@mellanskog.se



Skogsfastighet öster om Svärdsjö

Fin skogsfastighet öster om Svärdsjö med ca 20 ha fördelat på två skiften.

Ca 19 ha produktiv skogsmark med ett virkesförråd om 1 900 m³sk, varav 66 % tall, 28 % gran och 6 % löv. Medeltal om 102 m³sk/ha och beräknad årlig tillväxt om 143 m³sk.
Bonitet om 5,5 m³sk/ha.

Fastigheten har en tydlig tyngdpunkt på gallringsbestånd som står på tillväxt. Här har man som köpare möjlighet att påverka hur de framtida skogsbestånden ska formas.

Ena skiftet är beläget nära Brattbergets fäbodrar och har lång strandlinje mot Långsälnan. Här finns även en äldre timmerbyggnad och ett mindre område inägomark.



Fastighetsbeskrivning

Fakta

Fastighetstyp

Lantbruk

Pris

1 300 000 SEK

Pristyp

Högstbjudande

Grunddata

Fastighetsbeteckning

FALUN ÖSTERBYN 4:5

Område

Svärdsjö, Falun

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Enligt den skogsskötselplan som är upprättad 2025-05-08 omfattar den produktiva skogsmarken 18,7 ha med ett virkesförråd om 1 901 m³sk, med en tydlig tyngdpunkt på gallringsbestånd. Medelbonitet på 5,5 m³sk per ha och medeltal om 102 m³sk per ha. Beräknad årlig tillväxt om 143 m³sk. Trädslagsblandning om 66 % tall, 28 % gran och 6 % löv.

Skogsvård

Gällande skogsvårdsåtgärder som bör utföras inom den närmsta tiden finns det fyra avdelningar om totalt 4,4 ha föreslagna för röjning samt en avdelning om 4,6 ha föreslagen för underröjning före gallring. För resterande tioårsperioden som skogsskötselplanen gäller finns ytterligare 2,6 ha röjning, 2,1 ha underröjning före gallring och 10,4 ha gallring.

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan bitvis vara svåra att se. Säljaren har inte för avsikt att vidta några åtgärder inför försäljningen.

Byggnad

På skifte 2 finns en äldre timmerbyggnad med plåttak, belägen vid strandkanten av Långsälnan. Renoveringsbehov.

Inägomark

På skifte 2 finns ett mindre område, ca 0,5 ha, med inägomark. Inägomarken har inte brukats på flera år.

Jakt

Jakträtten är inte upplåten utan övergår till köparen på tillträdesdagen. Fastigheten ingår i Österbyn jaktvårdskrets (ÖJVK).

Fastigheten är belägen inom

Björnjaktsområde 2, Ödmårdens Älgförvaltningsområde (ÄFO) och Lumsheden mixområde Älgskötselområde (ÄSO).

Fiske

Fastigheten ingår i Svärdsjön-Ågsjöns Fiskevårdsområdesförening (FVOF). I Långsälnan finns det gädda, abborre och öring.

Planer, bestämmelser m.m.

Området berörs inte av detalj-, områdes- eller någon planerad aktivitet i översiktsplanen.

Skifte 2 är beläget inom Brattbergets fäbodars område.

Naturvärden

Vid kontrolltillfället på Skogsstyrelsens Skogens pärlor fanns inga höga naturvärden, biotoper eller naturreservat registrerade på fastigheten.

Forn- och kulturlämning

Hela skifte 2 är beläget inom Brattberget Fäbodar, ett område som är registrerat som möjlig fornlämning (Fornsök, Riksantikvarieämbetet).

I övrigt fanns det inga kultur- eller fornlämningar registrerade vid kontrolltillfället på Riksantikvarieämbetets Fornsök.

Skattetal

Fastigheten har 51:0,88 Sneland/bandland. Andel kan ge delaktighet i gemensamma vägar, diken, mark m.m.

Vägar

Till fastighetens skifte finns två vägar som sköts av vägföreningar. Vägavgiften varierar utifrån krävd skötsel. Bom på båda vägarna.

Visning

Ingen offentlig visning kommer att ske. Besiktning av fastigheten sker på egen hand. Var vänlig och visa hänsyn till personer och den verksamhet som pågår på och i anslutning till fastigheten.

För att hitta rätt finns Lantmäteriets app "Min karta" där amn ser både fastighets gränser samt sin egen position.

Besiktnings- och undersökningsplikt

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges möjlighet att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig.

Köparen bör före köpet ha tagit del av en objektbeskrivning rörande fastighetens egenskaper.

Skogsinventeringen är upprättad med för skogsinventering gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Avvikelsena gäller både enskilda bestånd och summan av dessa. Det kan således inte av köparen uppfattas som någon garanti att uppgifterna korrekt återger fastighetens egenskaper, det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 807 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 807 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

Typkod
110 Lantbruksenhet, obebyggd

Inteckningar

Fastigheten är inte intecknad.

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning
FALUN ÖSTERBYN GA:4 - väg.
FALUN ÖSTERBYN GA:6 - väg.

Samfällighet
FALUN SVÄRDSJÖ KYRKBY S:3 - skogsmark.
Fastigheten har en andel om 0,035 %.
FALUN ÖSTERBYN S:10 - myrtag.
Fastigheten har en andel om 51:0, 88
Snesland/bandland.
FALUN ÖSTERBYN S:12 - dytag.
Fastigheten har en andel om 51:0, 88
Snesland/bandland.
FALUN ÖSTERBYN S:11 - vågplats.
Fastigheten har en andel om 51:0, 88
Snesland/bandland.
FALUN ÖSTERBYN S:13 - båtplats.
Fastigheten har en andel om 51:0, 88
Snesland/bandland.
FALUN SVÄRDSJÖ BESPARINGSSKOG S:1 -
skogsmark. Fastigheten har en andel om
0,035635 %.

För mer information gällande Falun Svärdsjö
Besparingsskog besök
www.svardsjobesparingsskog.se

Övrigt

Förvärvstillstånd
Förvärvstillstånd kan krävas såvida du inte
sedan minst ett år tillbaka är bosatt i
kommunen. Ansökan görs hos Länsstyrelsen
Dalarnas län efter det att köpekontrakt
tecknats. Ansökan kostar 5 200 kr.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som
handpenning vid kontraktstecknandet och
resterande senast vid tillträdet. Budgivaren
skall inom 14 dagar efter avslutad budgivning
vara beredd att teckna köpekontrakt, varför
besiktning av objektet/fastigheten och
kontroll av finansieringsmöjligheter m.m. bör
vara klart innan bud lämnas.

Försäljningssätt

Försäljning av fastigheten sker genom anbud.

På buddagen, 2025-09-16, senast kl. 11.00,
skall anbud ha kommit mäklaren Elin
Sandström skriftligt tillhanda. Därefter
redovisas samtliga anbud för säljarna som
förbehåller sig rätten att anta inkommet
anbud eller hålla en efterföljande auktion.
Därför ska man som intressent finnas
tillgänglig på telefon efter kl 13.00
anbudsdagen. Finns man inte tillgänglig
noteras det i anbudsjournalen som att man
stannat och inte önskar lägga ett högre bud.

Säljaren har fri prövningsrätt vilket innebär att
säljaren kan välja till vem och för vilket pris
fastigheten säljs.

Tillträde

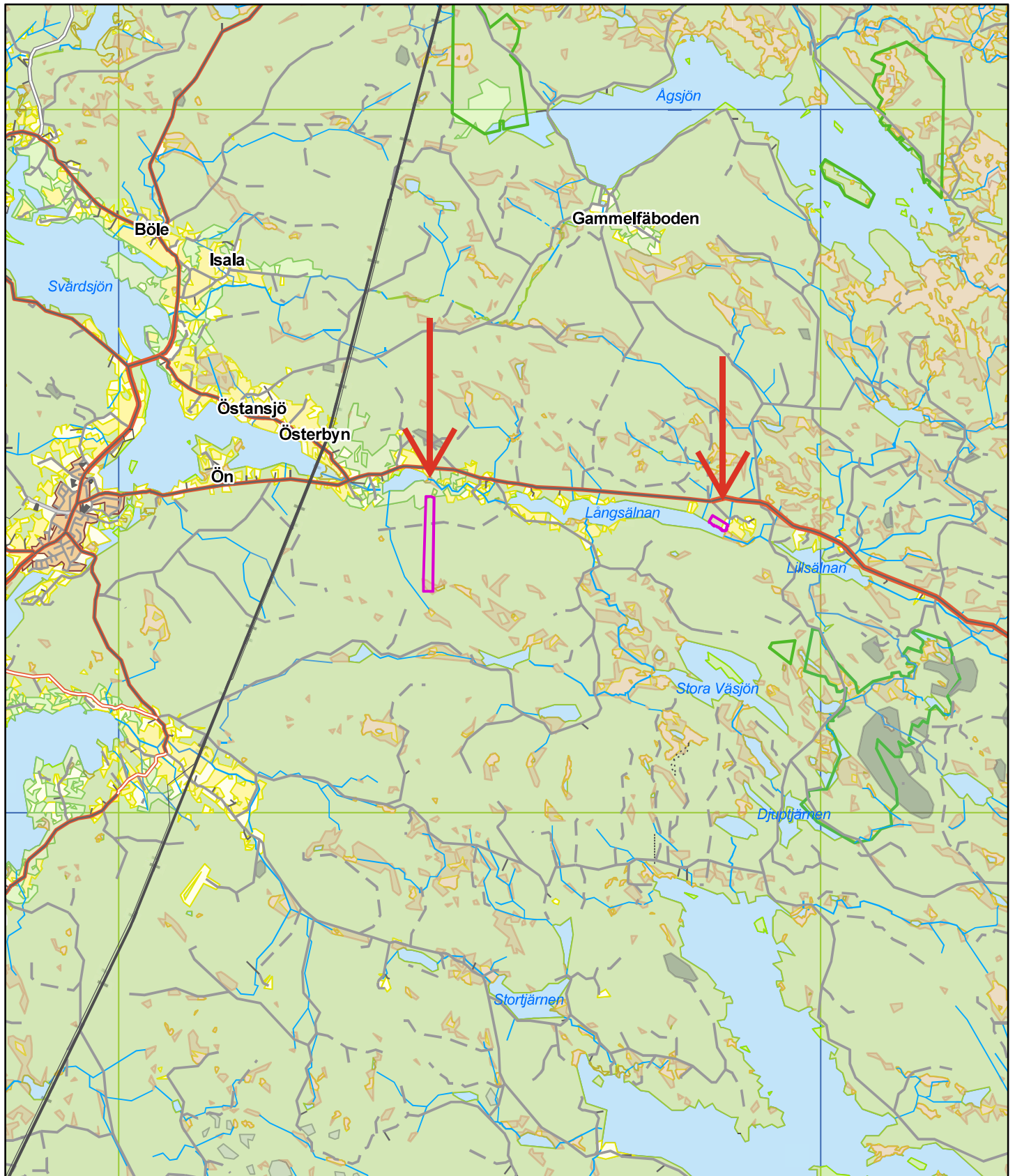
Enligt överenskommelse.

Nuvarande ägare

Lena Andersson, Lund

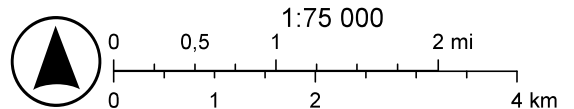


Falun Österbyn 4:5 Översiktskarta

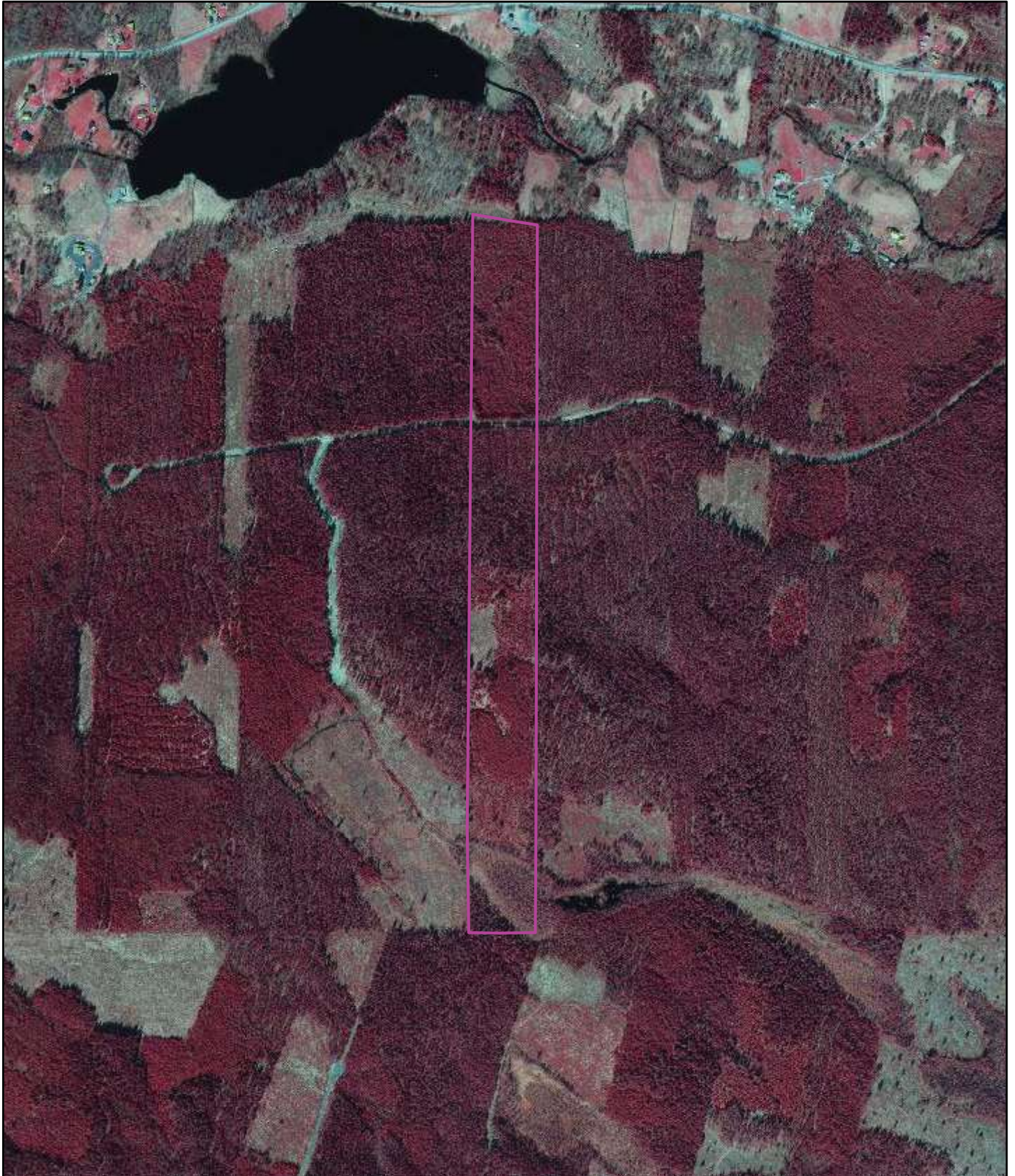


2025-08-12 10:32:27

 Fastighetsytor-Urval

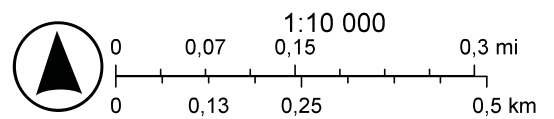


Falun Österbyn 4:5 Fastighetskarta skifte 1



2025-08-12 10:39:21

 Fastighetsytor-Urval

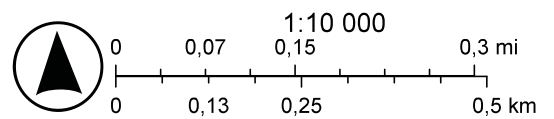


Falun Österbyn 4:5 Fastighetskarta skifte 2



2025-08-12 10:40:28

 Fastighetsytor-Urval



Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	18,7	93
Impediment myr	0,8	4
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,5	2,5
Linjer: väg/ledning/vatten	0,1	0,5
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	20,1	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	1 259	66
Gran	526	28
Löv	116	6
Ädellöv		
Contorta		

Totalt

m3sk

1 901

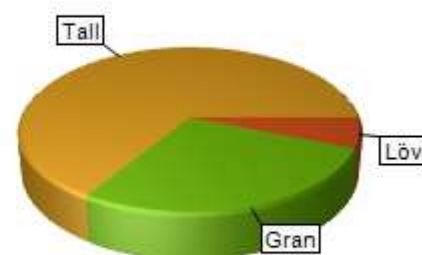
Medeltal

m3sk per ha

102

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m3sk per ha

5,5

Tillväxt per år vid framskrivnings-
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

143

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

781

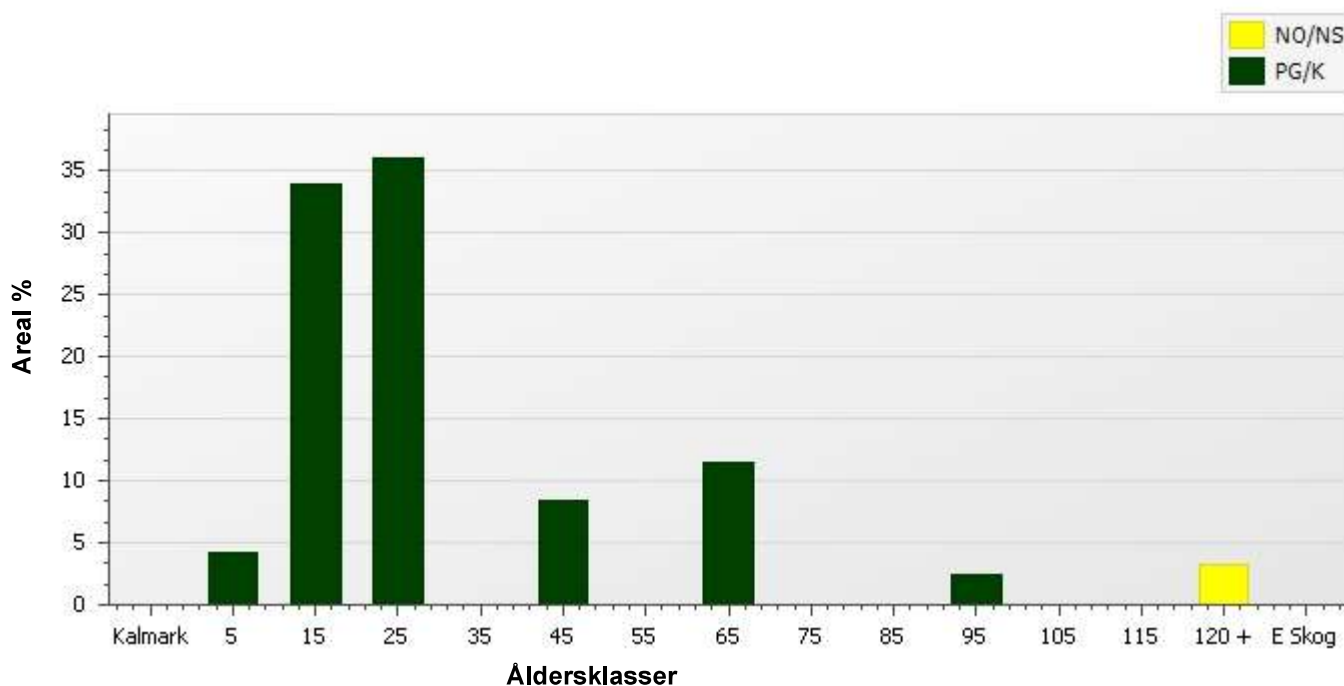
Varav gallring 679 m3sk

och föryngringsavverkning 102 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	0,8	4	2	3	15	70	15		
10 - 19	6,3	34	124	20	35	44	21		
20 - 29	6,7	36	748	111	66	31	3		
30 - 39	0,0								
40 - 49	1,6	8	330	210	90	5	5		
50 - 59	0,0								
60 - 69	2,1	11	547	255	65	30	5		
70 - 79	0,0								
80 - 89	0,0								
90 - 99	0,5	3	75	160	25	75			
100 - 109	0,0								
110 - 119	0,0								
120 +	0,6	3	52	85	100				
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,3]		23	75			100		
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	18,7	100	1 901	102	66	28	6		

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,0								
K2	0,0								
Röjningsskog R1	0,0								
R2	7,1	38	126	18	35	45	21		
Gallringsskog G1	10,4	56	1 624	156	70	25	4		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	0,0								
avverknings- S2	0,5	3	75	160	25	75			
skog S3	0,6	3	52	85	100				
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,3]		23	75			100		
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	18,7		1 900	102	66	28	6		

Huggningsklasser

Kalmark

- K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår**
Mark där åtgärd (-er) behövs för att få en tillfredsställande föryngring.
- K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda**
Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

- R1 Yngre röjningsskog**
Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.
- R2 Äldre röjningsskog**
Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

Gallringsskog

- G1 Gallringsskog**
Gallringsskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men där nästa lämpliga åtgärd är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

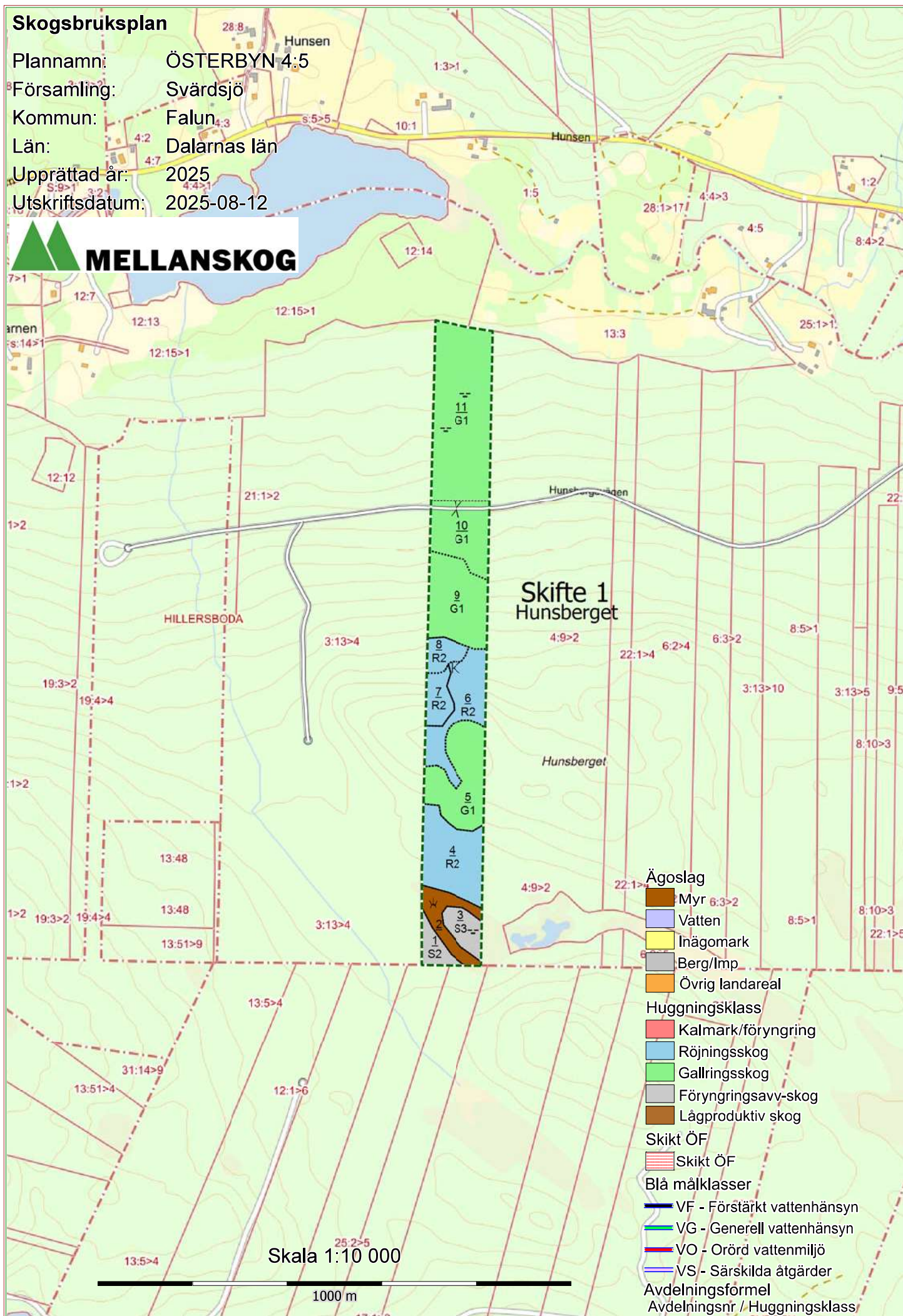
- S1 Slutavverkningsbar skog**
Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men har ytterligare tillväxtpotential. Normalt sker ingen föryngringsåtgärd under planperioden.
- S2 Slutavverkningsmogen skog**
Skog som är mogen för föryngringsavverkning. Normalt sker en föryngringsåtgärd under planperioden.
- S3 Äldre skog som ej bör föryngringsavverkas**
Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men som ej bör föryngringsavverkas, exempelvis på grund av hänsyn till naturvård, kulturmiljöer, sociala värden eller klimatskäl.

Lågproducerande skog

- E1 Restskog**
Restskog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.
- E2 Gles skog**
Gles skog eller mark bevuxen med olämpligt trädslag.
- E3 Skog av hagmarkskaraktär**
Gles skog av hagmarkskaraktär.

Skogsbruksplan

Plannamn: ÖSTERBYN 4:5
Församling: Svärdsjö
Kommun: Falun
Län: Dalarnas län
Upprättad år: 2025
Utskriftsdatum: 2025-08-12



Ägoslag

- Myr
- Vatten
- Inägomark
- Berg/Imp
- Övrig landareal

Huggningsklass

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

Skikt ÖF

- Skikt ÖF

Blå målklasser

- VF - Förstärkt vattenhänsyn
- VG - Generell vattenhänsyn
- VO - Orörd vattenmiljö
- VS - Särskilda åtgärder

Avdelningsformel

- Avdelningsnr / Huggningsklass

Skogsbruksplan

Plannamn: ÖSTERBYN 4:5
Församling: Svärdsjö
Kommun: Falun
Län: Dalarnas län
Upprättad år: 2025
Utskriftsdatum: 2025-08-12

MELLANSKOG

Skifte 2 Brattberget

Ägoslag

- Myr
- Vatten
- Inägomark
- Berg/Imp
- Övrig landareal

Huggningsklass

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

Skikt ÖF

- Skikt ÖF

Blå målklasser

- VF - Förstärkt vattenhänsyn
- VG - Generell vattenhänsyn
- VO - Orörd vattenmiljö
- VS - Särskilda åtgärder

Avdelningsformel

Avdelningsnr / Huggningsklass

Skala 1:10 000

1000 m

Skogsbruksplan

Plannamn: ÖSTERBYN 4:5
Församling: Svärdsjö
Kommun: Falun
Län: Dalarnas län
Upprättad år: 2025
Utskriftsdatum: 2025-08-12

MELLANSKOG

Skifte 2 Brattberget

Ägoslag

- Myr
- Vatten
- Inägomark
- Berg/Imp
- Övrig landareal

Huggningsklass

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

Skikt ÖF

- Skikt ÖF

Blå målklasser

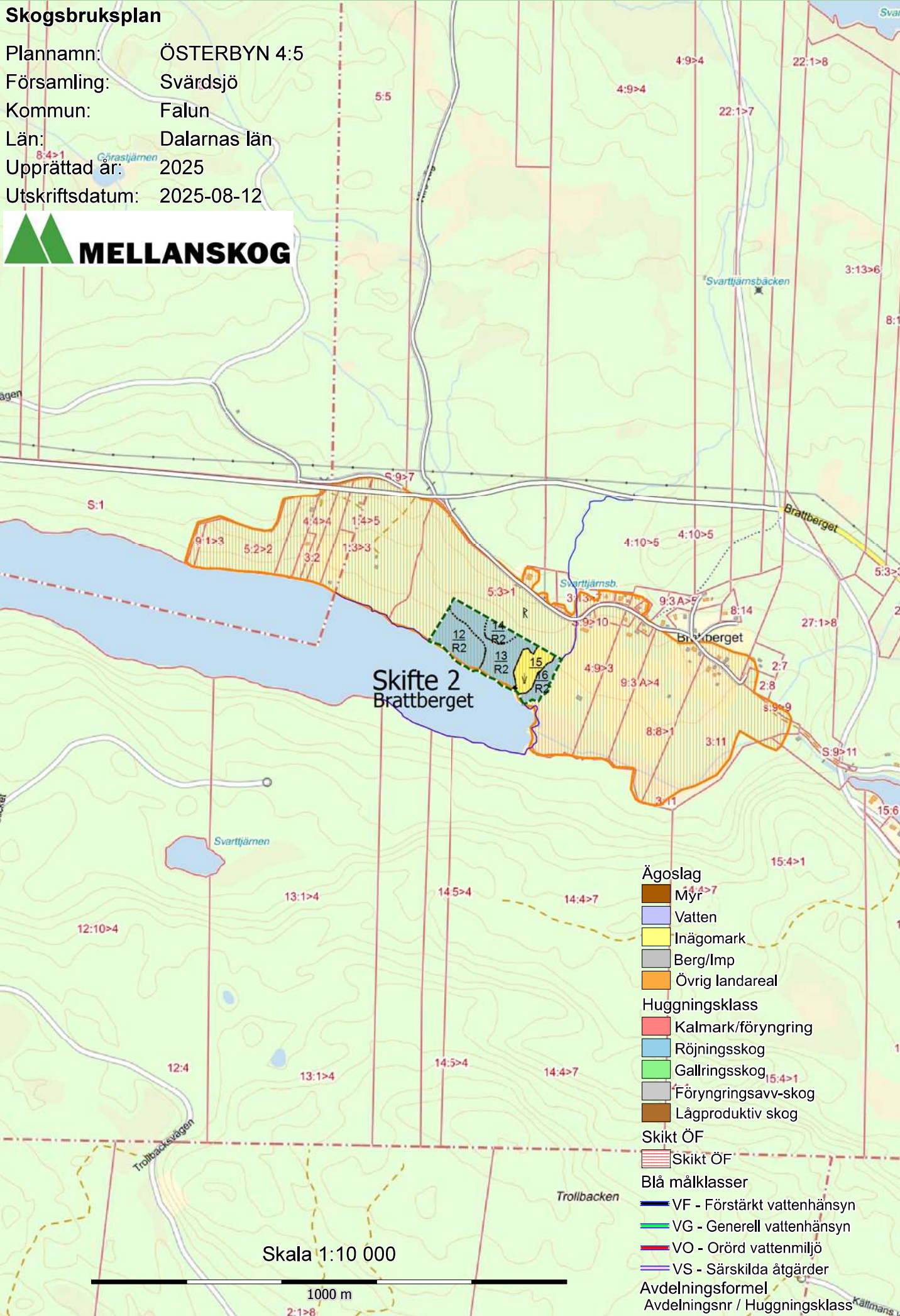
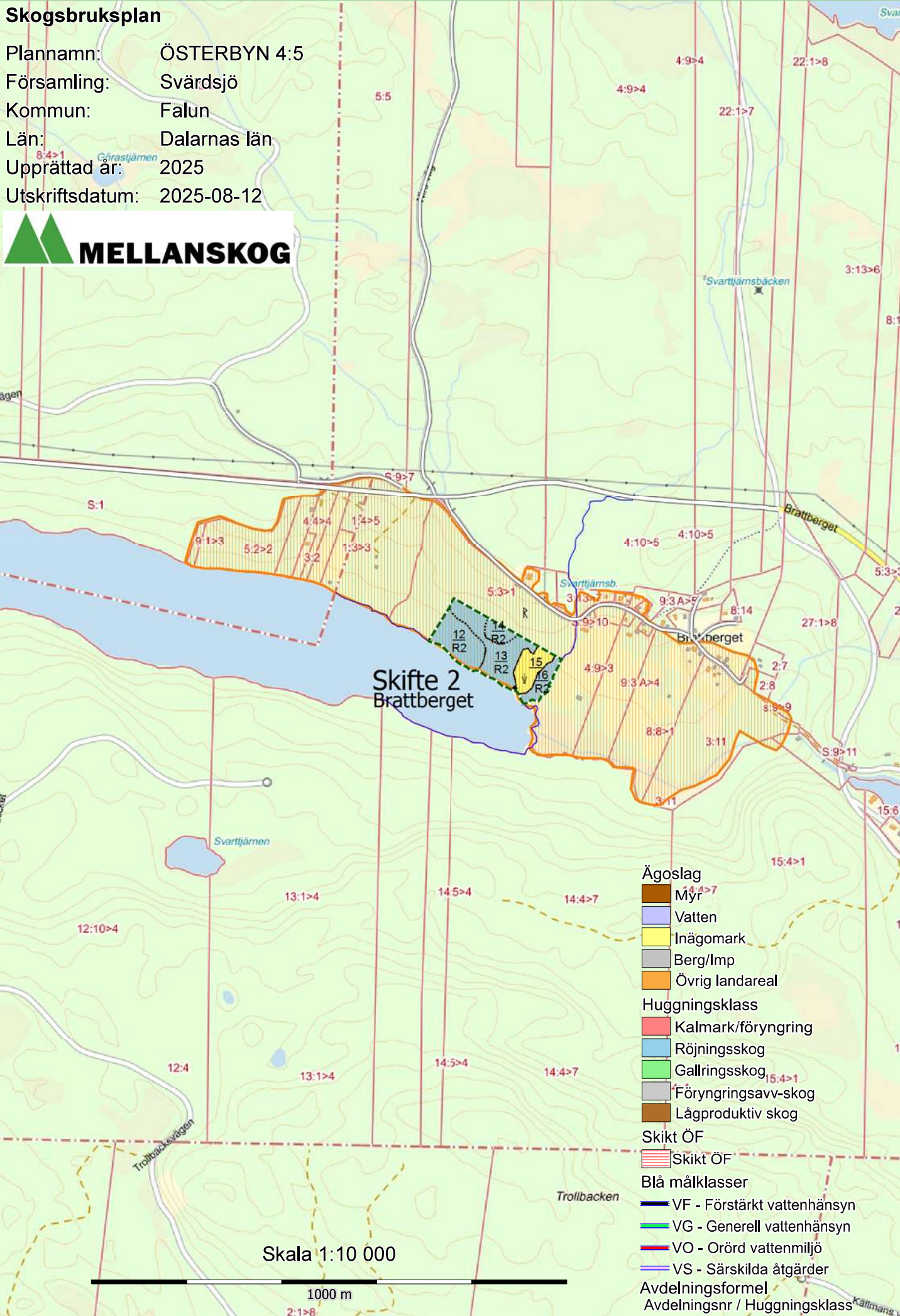
- VF - Förstärkt vattenhänsyn
- VG - Generell vattenhänsyn
- VO - Orörd vattenmiljö
- VS - Särskilda åtgärder

Avdelningsformel

Avdelningsnr / Huggningsklass

Skala 1:10 000

1000 m



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1, Hunsberget

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt] o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							Gyl	Trp					%	m3sk	
1	0,5	1	95	S2	G20	160	75	PG	25 75 0 0 0	25	18	0	19		2	Torra granar	Föryngringsavverkning	25-26	100	77	3,2
																	Markberedning (Följd)	27-30			
																	Plantering (Följd)	27-30			
																	Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
2	0,8	6														Myr					
3	0,6	1	145	S3	T10	85	52	NO,b	100 0 0 0 0	21	11	0	16		9	Naturvård	Ingen åtgärd				1,3
																Torvmark					
4	2	1	15	R2	T22	10	20	PG	80 15 5 0 0	0	4	0	0		2		Röjning	25-26	30		4,4
5	2,1	1	21	G1	T24	135	290	PG	75 25 0 0 0	13	9	0	29		2		Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	27-30			16,8
																	Gallring	27-30	30	138	
6	1,6	1	12	R2	G24	15	25	PG	35 65 0 0 0	0	4	0	0		2	Kolbotten	Röjning	25-26	30		1,6
7	0,6	1	6	R2	G24	2	1	PG	10 70 20 0 0	0	2	0	0		2		Röjning	27-30	30		0,1
8	0,5	1	15	R2	T24	40	19	PG	80 20 0 0 0	0	6	0	0		2		Röjning	25-26	30		8,6
9	2,1	1	60	G1	T24	255	547	PG	65 30 5 0 0	27	21	0	26		2		Gallring	27-30	30	184	6,8
10	1,7	1	45	G1	T24	210	330	PG	90 5 5 0 0	20	18	0	26		2	Dike	Gallring	27-30	30	118	8,7

Län: Dalarnas län

Kommun: Falun

Församling: Svärdsjö

2025-08-12

Fastighet: ÖSTERBYN 4:5

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1, Hunsberget

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt] o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt Veg1typ	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							Gyl	Trp					%	m3sk	
11	4,6	1	23	G1	T24	100	458	PG	60 35 5 0 0	14	10	0	20		2		Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	25-26			11,1
																	Gallring	27-30	30	209	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2, Brattberget

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt Veg1typ	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							Gyl	Trp					%	m3sk	
12	0,8	1	16	R2	G26	50	41	PG	0 55 45 0 0	0	7	0	0		2	Framtida lövdominans	Röjning	31-35	30		7
																Fornlämningsområde - Fåbod	Gallring (Följd)	31-35	30	30	
13	1	1	12	R2	G26	10	10	PG	20 55 25 0 0	0	4	0	0		2	Fornlämningsområde - Fåbod	Röjning	27-30	30		1,5
14	0,2	1	5	R2	G26	5	1	PG	20 70 10 0 0	0	2	0	0		2	Fornlämningsområde - Fåbod	Röjning	27-30	30		0,3
																Lärk					
15	0,5	4														Inägomark					
																Fornlämningsområde - Fåbod					
16	0,3	1	13	R2	G26	25	8	PG	10 45 45 0 0	0	5	0	0		2	Fornlämningsområde - Fåbod	Röjning	25-26	30		6,2
																Framtida lövdominans					
16	[0,3]		65	ÖF		75	23	PG	0 0 100 0 0	26	20	0	9				Avverkning av överståndare/fröträd	25-26	100	24	1,1

Anbudsblankett

Anbudsgivare
Namn, adress,
kontaktuppgifter

Objekt

Ingiver härmed ett anbud gällande fastigheten
Fastigheten FALUN ÖSTERBYN 4:5 med adressen Falun Österbyn 4:5

Pris

Bokstäver

Siffror

Bankreferens

Bank och kontaktuppgifter

Bundenhet

Jag är medveten om att säljaren har fri prövningsrätt.

Jag är medveten om att anbud att köpa fast egendom inte är bindande enligt svensk rätt.
Bindande köp föreligger först då säljare och köpare undertecknat köpekontrakt.

**Särskilda villkor för
anbudet**

Underskrift
Anbudsgivare

Underskrift

Mellanskog Fastighetsförmedling AB

Brunnby 6

725 97 Västerås

Tel: 010-482 80 00

