

# Gård i Offerdal

---

KROKOM OFFERDALS-ÖNET 3:10



**LUDVIG  CO**

# Gård i Offerdal

Fastigheten omfattar totalt 12,9 ha, där ca 4,3 ha åkermark och ca 8,5 ha betesmark. Här erbjuds ett bostadshus med bergvärme och låg driftkostnad, fördelat på två plan med kök, vardagsrum, badrum samt tre sovrum. Till fastigheten hör även flera funktionella ekonomibyggnader bland annat ladugård, bryggstuga och garage. Därtill ingår tillhörande åkermark om ca ha. Historiskt har gården använts för lantbruk med djurhållning, och för den som önskar finns alla förutsättningar för att återuppta den typen av verksamhet.

**Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till en tänkt prisidé om 1 850 000 SEK.**



**Anders Sahlin**  
Fastighetsmäklare  
Skogsmästare  
063-157112  
anders.sahlin@ludvigfast.se



**Alexandra Nilsson**  
Mäklarassistent  
063-157119  
alexandra.nilsson@ludvigfast.se



**Östersund**  
Kaserngatan 3  
063-15 71 00

**LUDVIG & CO**



# Beskrivning

## Bostadsbyggnad

Villa i 1,5 plan med källare  
Stomme: Lösvirke  
Grund: Källare  
Yttertak: Plåt  
Fönster: 2-glas.  
Fasad: Stående träpanel  
Vatten: Borrat brunn  
Avlopp: Trekammarbrunn  
Bredband/fiber: Ja  
Uppvärmning: Bergvärme (installerad år 2022)  
Bostadshuset är ombyggt ca 1990–91  
Uppdaterad el i vissa delar av hus år 2024  
Hydrofon installerad år 2024  
Avkalkare installerad år 2024

## Entréplan

Kök: Ett trivsamt rum med klassisk inredning – bröstpanel, tapetserade väggar och vitmålad träpanel i taket. Köket har fönster i två väderstreck (norr och öst), vilket ger fint ljus. Här finns kyl, elspis med fläkt, diskmaskin och diskho. Direktanslutning till intilliggande kontor.

Kontor: Praktiskt placerat intill köket, med träparkett, tapetserade väggar och vitmålat tak. Två fönster vetter mot öst och söder. Rummet binder samman kök och vardagsrum och fungerar fint som arbetsrum eller gästrum.

Vardagsrum: Luftigt och ljust tack vare tre fönster i söderläge. Träparkettgolv, tapetserade väggar och vitt tak ger ett klassiskt och stilrent intryck. Gott om plats för soffgrupp och matsalsmöbler.

Tvätt/wc: Ett mindre våtrum med plastmatta på golvet, våtrumstapet och träpanel i taket. Här finns tvättmaskin, diskho, handfat och toalett.

## Övervåning

Trapphall/allrum: Öppen yta som kan användas som lekhörna eller läsrum. Plastmatta på golv, tapeter på väggarna och vitmålat tak. Fönster mot norr och väst ger ljusinsläpp. Härifrån nås alla sovrum, wc och duschrum.

Sovrum 1 (vid trappan): Mindre rum med fönster i västerläge. Plastmatta, tapet och vitt tak. Stora sovrummet: Rymligt med garderober och fönster mot söder. Plastmatta på golvet och ljusa väggar.

Sovrum 2 (med alkov): Mindre sovrum med mysig alkov och västligt fönster. Även här plastmatta och ljusa väggar.

Duschrum och bastu: Fördelat på två delar – ett förrum med duschkabin samt en bastu i furuträ. Våtrumsmatta och väggar i våtrumstapet.

## Källare

Här finner du förvarings- och funktionsutrymmen  
Trapphall: Plastmatta på golv och målade betongväggar. Härifrån nås kapprum, hobbyrum, pannrum och potatiskällare.

Potatiskällare: Ligger under verandan på husets norra sida, med dörr nära trappan. Perfekt för matförvaring.

Hobbyrum: Ett inrett utrymme med reglat golv, plastmatta och tapeter. Här finns fönster mot söder och utgång till tomten.

Kapprum: Mellanrum med plastmatta och målade väggar – leder vidare in till pannrummet.

Pannrum: Betonggolv och målade väggar.

## Driftskostnad

Total driftskostnad: 40 264 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Hushållsel: 4 200 SEK/år

Uppvärmning: 23 468 SEK/år

Vatten och avlopp: 1 225 SEK/år

Renhållning: 2 291 SEK/år

Försäkringskostnad: 8 105 SEK/år

Sotning: 975 SEK/år

Årlig elförbrukning: 27 668 kWh/år

Antal personer i hushållet: 1 st.

Därtill tillkommer:

Fastighetsskatt/avgift: 4 883 SEK/år

## Energideklaration

Energiprestanda: 16 690 kWh/m<sup>2</sup>/år

Energiklass: C

Status: Energideklaration är utförd den 2025-05-28.

Besiktningsman: Elin Eriksson

## Ekonomibyggnader

### Maskinhall

Maskinhallen uppfördes 1994 och erbjuder både funktion och utrymme. Byggnaden har en varmbonat verkstadsdel med betonggolv – idealisk för året runt-bruk. Stommen är av trä, klädd med stående träpanel och taket är av plåt. Maskindelen är oisolerad och har ett praktiskt naturgrusgolv – perfekt för förvaring av maskiner och utrustning.

### Ladugård

Ladugård med trästomme, plåttak och gjuten platta. Närmast bostadshuset finns en maskinhallsdel som ger gott om plats för fordon och utrustning. Djurdelen är varmbonat och har tidigare använts för mjölkkor och ungdjur. Ovanför djurutrymmet finns ett höloft för förvaring. Längst västerut har en del av byggnaden byggts om till ligghall.

### Dubbelgarage

Dubbelgarage uppfört i regelstomme med stående träpanel, plåttak och grusgolv. El, ej varmbonat.





### **Bryggstuga**

Stugan är uppförd i regelstomme med plåttak och står på torpargrund. På entréplanet finns ett större rum med en äldre bakugn (funktion ej kontrollerad) – perfekt för den som vill återskapa traditionell känsla. Intill finns ett mindre rum som idag används som snickarverkstad. El är installerat, medan vatten saknas. Övervåningen utgörs av en kallvind med goda möjligheter för förvaring.

### **Äldre maskinhall**

Maskinhall, uppfört i regelstomme med stående träpanel, plåttak och jordgolv.

### **Såghus**

Såghus väster om ladugården, uppfört i regelstomme med stående träpanel, plåttak och betongplatta på mark.

### **Grillstuga**

Grillstuga/vindskydd uppförd i timmerstomme och mosstak.

## **Fastighetsuppgifter**

### **Betesmark och åkermark**

Om ca 12,5 ha som för närvarande är utarrenderad.

### **Jordvärmeledning tillhörande Krokom Offerdals-Önet 1:15**

Jordvärmeledning tillhörande Krokom Offerdals-Önet 1:15 är dragen ut på inägomarken på huvudvägens norra sida enligt muntlig upplåtelse.

### **Taxeringsvärde**

Då fastigheten är under pågående lantmäteriförrättning finns inga taxeringsvärden ännu att redovisa.

### **Avstyckning**

Försäljningen avser del av fastigheten Krokom Offerdals-Önet 3:10. Aktuell del omfattar 14,1 ha (enligt fastighetskarta).

En ansökan om avstyckning är inskickad till Lantmäteriet och säljaren står för kostnaden i samband med avstyckningen.

Köparen och säljaren skall vara skyldiga att tåla mindre jämkningar i fråga om områdets gränser, areal eller dylikt vilka kan komma att justeras vid förrättningen.





## Visning

Byggnader kommer att visas under utsatta visningstider. Anmälan göres via hemsidan eller till ansvarig fastighetsmäklare.

## Besiktnings och undersökningsplikt

Den slutgiltiga köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom egen konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Besiktning av fastigheten kan ske under hela anbudstiden, alt vid särskilt tillfälle efter överenskommelse med undertecknad.

Den som slutligen köper fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en klausul där det betonas att de i fastighetsbeskrivningen lämnade uppgifterna är ungefärliga. Informationen i fastighetsbeskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt offentligt material. För felaktigheter i detta material ansvaras ej. För händelse som inte kunnat förutses eller påverkas och som ändrar givna förutsättningar ansvaras ej. Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande.

Fastighetsmäklaren är skyldig att upprätta en dokumentation över budgivare med namn, kontaktuppgifter och belopp som bjudits. Vid avtalsslut skall dokumentationen överlämnas till köpare och säljare. Vill man vara anonym finns möjlighet att använda sig av ombud.

## Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande summa senast vid tillträdet. Budgivaren skall inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför kontroll av finansieringsmöjligheter samt uppfyllande av undersökningsplikten skall vara klart innan bud lämnas.

## Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för privatperson ej bosatt i glesbygd inom Krokoms kommun.

Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person.

Tillståndspliktigt förvärv söks hos Länsstyrelsen i Jämtlands län.

Ansökningsavgift för privatperson 5 200 kr och för juridisk person 8 100 kr.

Övriga upplysningar gällande förvärvstillstånd: Förvärvstillstånd ansökes av köparen i samband upprättande av köpekontrakt mellan parterna (köpare och säljare). Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller ansökningshandlingar och medverkar till att ansökan lämnas in till Länsstyrelsen.

## Tillträde

För köpare som behöver förvärvstillstånd skall tillträde ske inom 20 dagar från beviljandet därav om inget annan avtalats. I övriga fall enligt särskild överenskommelse. I båda fallen gäller som förutsättning för tillträde att köpeskillingen erlagts i sin helhet.

## Energideklaration

Utförd 2022-05-28. Se bifogad bilaga.

## Areal

Arealer enligt Uppmätning på fastighetskarta.

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 478 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 695 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 2 173 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 184 000 kr

Småhusbyggnad lantbruk: 511 000 kr

Betesmark: 6 000 SEK

Småhusmark lantbruk: 140 000 SEK

Åkermark: 243 000 SEK

## Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd



## Rättigheter och belastningar

### Rättigheter, last

Avtalsservitut: JORDVÄRMELEDNING - SE  
BESKRIVNING, Ledningsrätt:  
STARKSTRÖMSLEDNING 24 KV JORDKABEL -  
STARKSTRÖM, Avtalsservitut: KRAFTLEDNING -  
SE BESKRIVNING, Ledningsrätt: RÖRLEDNING  
FÖR OPTOFIBER - ELEKTRISK  
KOMMUNIKATION.

### Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut Jordvärmeledning, Avtalsservitut  
KRAFTLEDNING, Avtalsnyttjanderätt Område.

## Försäljningssätt

### Öppen budgivning

Försäljning av fastigheten sker via öppen  
budgivning till en tänkt prisidé om  
1 850 000 SEK. Fri prövningsrätt förbehålles  
säljaren.

### Kostnadskalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig  
fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att  
upprätta en boendekostnadskalkyl.

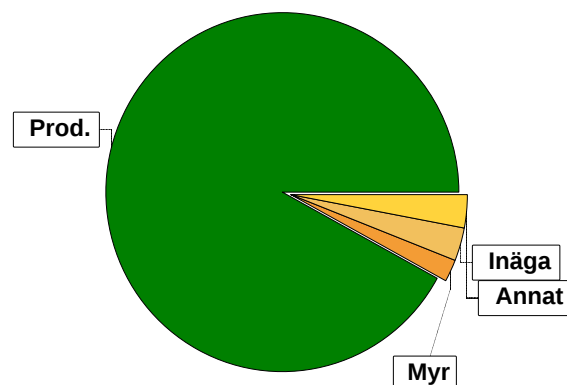




# Sammanställning över fastigheten

## Arealer

|                                    | hektar | %  |
|------------------------------------|--------|----|
| Produktiv skogsmark                | 52,6   | 91 |
| Myr/kärr/mosse                     | 0,9    | 2  |
| Berg/Hällmark                      | 0,0    | <1 |
| Inäga/åker                         | 1,8    | 3  |
| Väg och kraftledning (linjeavdrag) | 0,6    | 1  |
| Annat                              | 1,5    | 3  |
| <hr/>                              |        |    |
| Summa landareal                    | 57,4   |    |
| Vatten                             | 0,0    |    |

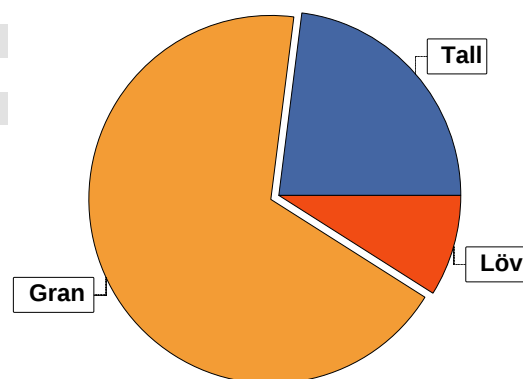


## Virkesförråd

|      | m³sk | %  | ha   |
|------|------|----|------|
| Tall | 987  | 23 | 10,7 |
| Gran | 2899 | 68 | 37,3 |
| Löv  | 395  | 9  | 3,6  |
| Lärk | 17   | <1 | 1,0  |

|        |      |
|--------|------|
| Totalt |      |
| m³sk   | 4298 |

|                 |    |
|-----------------|----|
| Medeltal        |    |
| m³sk per hektar | 82 |



## Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

|             |
|-------------|
| m³sk per ha |
| 4,3         |

## Tillväxt

Tillväxt för perioden 2024-10-15 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

|             |
|-------------|
| m³sk per år |
| 233         |

## Avverkningsförslag

|                       | m³sk |
|-----------------------|------|
| Föryngringsavverkning | 0    |
| Gallring              | 45   |
| Totalt under perioden | 45   |

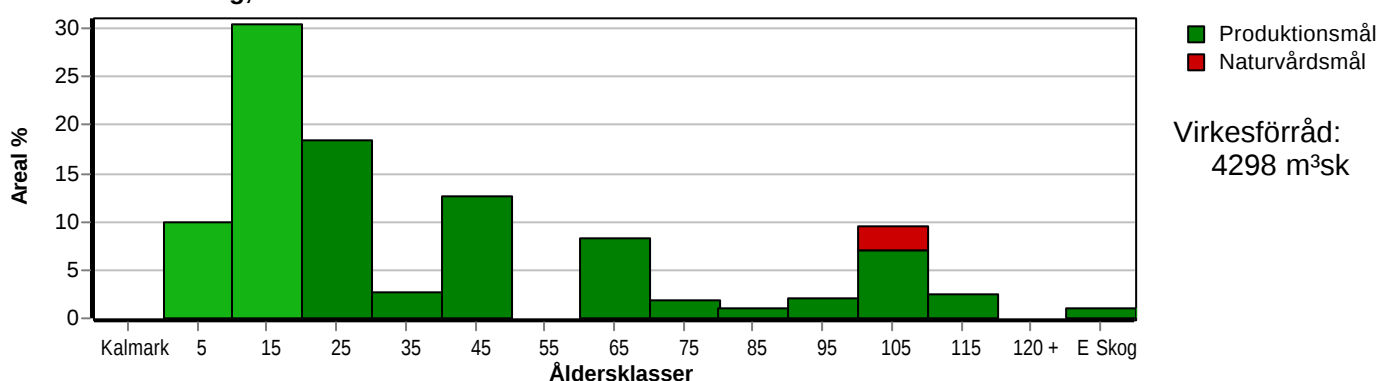
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

|             |
|-------------|
| m³sk        |
| 215         |
| m³sk per ha |
| 4,1         |

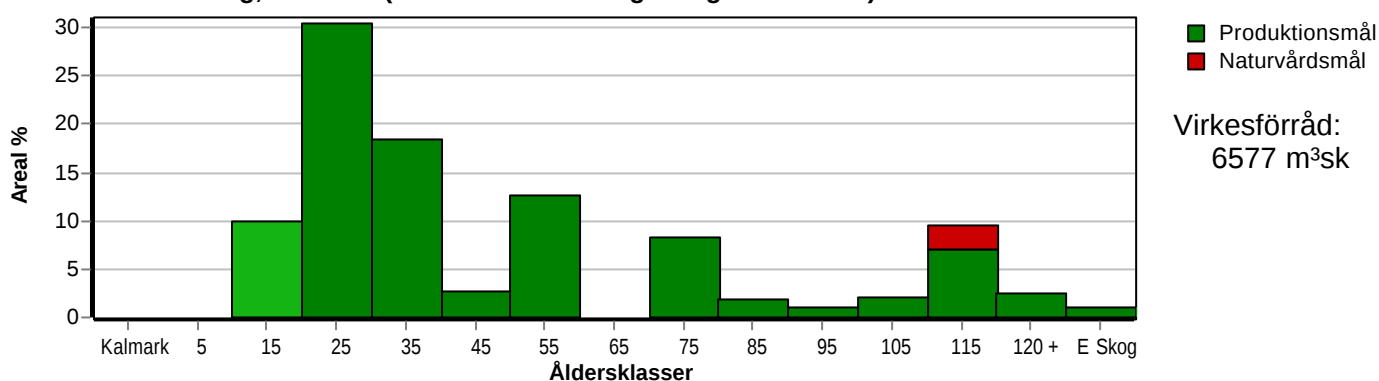
# Skogens fördelning på åldersklasser

| Åldersklass        | Areal       |            | Virkesförråd |           |           |           |          |        |
|--------------------|-------------|------------|--------------|-----------|-----------|-----------|----------|--------|
|                    | ha          | %          | Totalt m³sk  | m³sk /ha  | Gran %    | Tall %    | Löv %    | Lärk % |
| <b>Kalmark</b>     |             |            |              |           |           |           |          |        |
| - 9 år             | 5,2         | 10         | 88           | 17        | 81        |           |          | 19     |
| 10 - 19            | 16,0        | 30         | 271          | 17        | 99        |           | 1        |        |
| 20 - 29            | 9,7         | 18         | 648          | 67        | 34        | 54        | 12       |        |
| 30 - 39            | 1,4         | 3          | 125          | 89        | 40        | 40        | 20       |        |
| 40 - 49            | 6,6         | 13         | 739          | 112       | 35        | 50        | 15       |        |
| 50 - 59            |             |            |              |           |           |           |          |        |
| 60 - 69            | 4,3         | 8          | 547          | 127       | 63        | 32        | 5        |        |
| 70 - 79            | 1,0         | 2          | 290          | 290       | 90        | 4         | 6        |        |
| 80 - 89            | 0,5         | 1          | 72           | 144       | 70        |           | 30       |        |
| 90 - 99            | 1,1         | 2          | 262          | 238       | 90        |           | 10       |        |
| 100 - 109          | 5,0         | 10         | 890          | 178       | 88        | 4         | 8        |        |
| 110 - 119          | 1,3         | 2          | 320          | 246       | 100       |           |          |        |
| 120 +              |             |            |              |           |           |           |          |        |
| Lågprodskog(E)     | 0,5         | 1          | 46           | 92        | 70        |           | 30       |        |
| ÖF/Skikt           |             |            |              |           |           |           |          |        |
| <b>Summa/Medel</b> | <b>52,6</b> | <b>100</b> | <b>4298</b>  | <b>82</b> | <b>67</b> | <b>23</b> | <b>9</b> |        |

Arefördelning, aktuell



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



Aktuell andel kalmark och skog yngre än 20 år är 40 % (21,2 ha) och om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs) 10 % (5,2 ha).

# Skogens fördelning på huggningsklasser

| Huggningsklass                 | Areal |     | Virkesförråd |          |        |        |       |        |
|--------------------------------|-------|-----|--------------|----------|--------|--------|-------|--------|
|                                | ha    | %   | Totalt m³sk  | m³sk /ha | Gran % | Tall % | Löv % | Lärk % |
| Kalmark K1                     |       |     |              |          |        |        |       |        |
| K2                             | 18,2  | 35  | 275          | 15       | 94     |        |       | 6      |
| Röjningsskog R1                | 3,0   | 6   | 84           | 28       | 97     |        | 3     |        |
| R2                             | 11,1  | 21  | 773          | 70       | 35     | 52     | 13    |        |
| Gallringsskog G1               | 12,1  | 23  | 1574         | 130      | 54     | 35     | 11    |        |
| G2                             |       |     |              |          |        |        |       |        |
| Föryngrings-avverkningsskog S1 | 6,4   | 12  | 1375         | 215      | 92     | 2      | 6     |        |
| S2                             |       |     |              |          |        |        |       |        |
| S3                             | 1,3   | 2   | 171          | 132      | 87     |        | 13    |        |
| Lågproducerande skog E1        |       |     |              |          |        |        |       |        |
| E2                             | 0,5   | 1   | 46           | 92       | 70     |        | 30    |        |
| E3                             |       |     |              |          |        |        |       |        |
| Överstånd/Skikt                |       |     |              |          |        |        |       |        |
| Summa/Medel                    | 52,6  | 100 | 4298         | 82       | 67     | 23     | 9     |        |

## Kalmark

- K1 Obehandlad kalmark**  
Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.
- K2 Behandlad kalmark**  
Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

## Röjningsskog

- R1 Plantskog**  
Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.
- R2 Ungskog**  
Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

## Gallringsskog

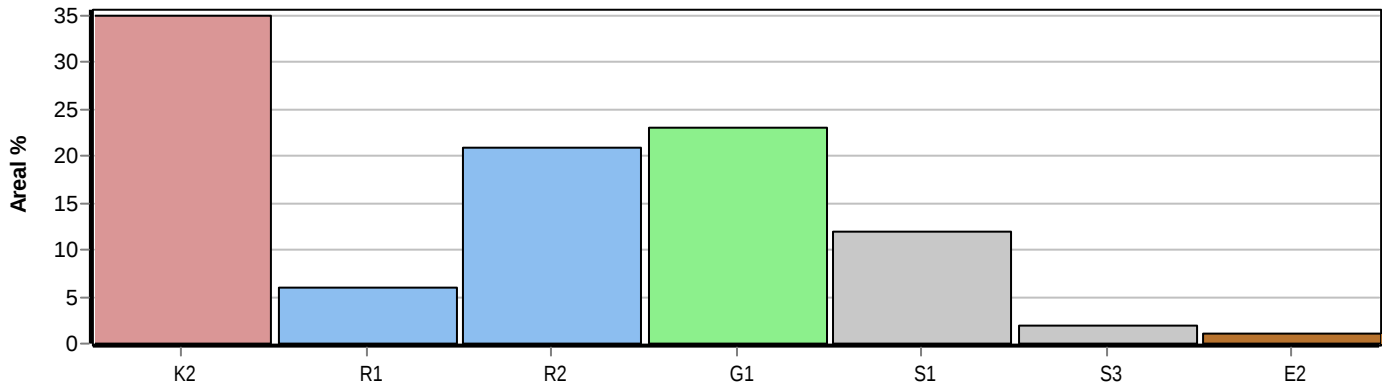
- G1 Normal gallringsskog**  
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**  
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

## Föryngringsavverkningsskog

- S1 Skog som kan föryngringsavverkas**  
Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.
- S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas**  
Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.
- S3 Skog i föryngringsbar ålder**  
Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

## Lågproducerande skog

- E1 Restskog**  
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.
- E2 Gles skog**  
Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.
- E3 Skog av hagmarkskaraktär**  
Gles skog av hagmarkskaraktär.

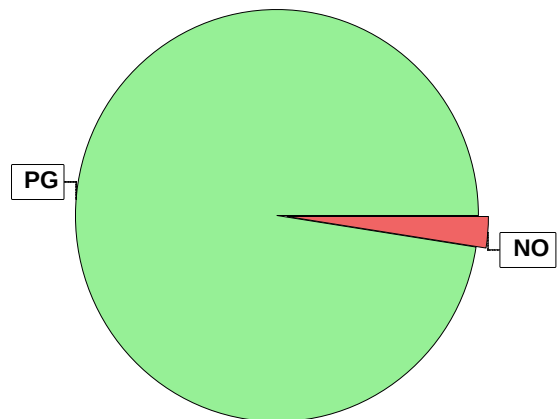


# Skogens fördelning på målklasser

| Målklass        | Areal |       | Virkesförråd |       | Tillväxt |       | Antal avd |
|-----------------|-------|-------|--------------|-------|----------|-------|-----------|
|                 | ha    | %     | m³sk         | %     | m³sk     | %     |           |
| PG              | 51,3  | 97,5  | 4127         | 96,0  | 2284     | 98,2  | 24        |
| PF - produktion |       |       |              |       |          |       | 0         |
| PF - naturvård  |       |       |              |       |          |       | 0         |
| NS              |       |       |              |       |          |       | 0         |
| NO              | 1,3   | 2,5   | 171          | 4,0   | 42       | 1,8   | 2         |
| Summa           | 52,6  | 100,0 | 4298         | 100,0 | 2326     | 100,0 | 26        |

## Impediment

|      | ha  | %  |
|------|-----|----|
| Myr  | 0,9 | 2  |
| Berg | 0,0 | <1 |



## Målklasser

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

### PG Produktionsmål med miljöhänsyn

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

### PF Produktionsmål med förstärkt miljöhänsyn

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

### NS Naturvårdsmål med skötsel

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

### NO Naturvårdsmål, orört

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

# Avverkning och tillväxt

## Avverkning

I redovisad avverkningsvolym ingår 5 års tillväxt för avverkningar med angelägenhetsgrad 2 och 3.

I begreppet löv ingår alla lövträdsarter.

| Åldersklass    | Gallring |              |             |                | Föryngringsavverkning |              |             |                |
|----------------|----------|--------------|-------------|----------------|-----------------------|--------------|-------------|----------------|
|                | ha       | Barr<br>m³sk | Löv<br>m³sk | Totalt<br>m³sk | ha                    | Barr<br>m³sk | Löv<br>m³sk | Totalt<br>m³sk |
| Kalmark        |          |              |             |                |                       |              |             |                |
| - 9 år         |          |              |             |                |                       |              |             |                |
| 10 - 19        |          |              |             |                |                       |              |             |                |
| 20 - 29        |          |              |             |                |                       |              |             |                |
| 30 - 39        | 1,4      | 6            | 2           | 8              |                       |              |             |                |
| 40 - 49        | 6,6      | 31           | 6           | 37             |                       |              |             |                |
| 50 - 59        |          |              |             |                |                       |              |             |                |
| 60 - 69        |          |              |             |                |                       |              |             |                |
| 70 - 79        |          |              |             |                |                       |              |             |                |
| 80 - 89        |          |              |             |                |                       |              |             |                |
| 90 - 99        |          |              |             |                |                       |              |             |                |
| 100 - 109      |          |              |             |                |                       |              |             |                |
| 110 - 119      |          |              |             |                |                       |              |             |                |
| 120 +          |          |              |             |                |                       |              |             |                |
| Lågprodskog(E) |          |              |             |                |                       |              |             |                |
| ÖF/Skikt       |          |              |             |                |                       |              |             |                |
| Grundförslag   | 8,0      | 37           | 8           | 45             |                       |              |             |                |
| Högre alt.     |          |              |             |                |                       |              |             |                |
| Lägre alt.     |          |              |             |                |                       |              |             |                |

Total avverkning

|    |
|----|
| 45 |
|----|

## Tillväxt

I sammanställningen redovisas tillväxt under perioden samt areal och virkesförråd efter 10 år.

Observera att såväl tillväxt som areal och virkesförråd om 10 år förutsätter att föreslagna åtgärder utförs

| Åldersklass    | Tillväxt     |             |                | Areal och virkesförråd efter 10 år |      |         |
|----------------|--------------|-------------|----------------|------------------------------------|------|---------|
|                | Barr<br>m³sk | Löv<br>m³sk | Totalt<br>m³sk | ha                                 | m³sk | m³sk/ha |
| Kalmark        |              |             |                |                                    |      |         |
| - 9 år         | 134          |             | 134            |                                    |      |         |
| 10 - 19        | 525          | 5           | 530            | 5,2                                | 222  | 43      |
| 20 - 29        | 479          | 64          | 543            | 16,0                               | 800  | 50      |
| 30 - 39        | 62           | 16          | 78             | 9,7                                | 1191 | 123     |
| 40 - 49        | 306          | 54          | 360            | 1,4                                | 195  | 139     |
| 50 - 59        |              |             |                | 6,6                                | 1062 | 161     |
| 60 - 69        | 199          | 11          | 210            |                                    |      |         |
| 70 - 79        | 76           | 5           | 81             | 4,3                                | 757  | 176     |
| 80 - 89        | 14           | 6           | 20             | 1,0                                | 371  | 371     |
| 90 - 99        | 57           | 6           | 63             | 0,5                                | 91   | 182     |
| 100 - 109      | 201          | 18          | 219            | 1,1                                | 326  | 296     |
| 110 - 119      | 74           |             | 74             | 5,0                                | 1109 | 222     |
| 120 +          |              |             |                | 1,3                                | 394  | 303     |
| Lågprodskog(E) | 9            | 4           | 13             | 0,5                                | 59   | 118     |
| ÖF/Skikt       |              |             |                |                                    |      |         |
| Summa          | 2136         | 189         | 2325           | 52,6                               | 6577 | 125     |

# Skogsvårdsåtgärder

Blanketten innehåller ett sammandrag av avdelningsvis föreslagna åtgärder.  
Sammanställningen förutsätter att samtliga åtgärder enligt grundförslaget utförs.

| Åtgärd<br>(F) = Följd<br>(A) = Alternativ | Angelägenhetsgrad |               |                |                 |                  | Summa<br>ha |
|-------------------------------------------|-------------------|---------------|----------------|-----------------|------------------|-------------|
|                                           | Förfallna<br>ha   | Snarast<br>ha | 2 - 5 år<br>ha | 5 - 10 år<br>ha | 10 - 20 år<br>ha |             |
| Återväxtkontroll                          | 13,0              |               |                |                 |                  | 13,0        |
| Röjning                                   | 2,1               |               |                |                 |                  | 2,1         |
| Summa ha                                  | 15,1              |               |                |                 |                  | 15,1        |

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

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

| Avd nr | Areal ha (-avdrag) [skikt] | Ålder år | Hkl (Skikt) | SI  | Virkesförråd |     | Mål klass | Trädslag            | Med diam cm    | Beskrivning                                        | Åtgärd Alternativ     | N ä r | Uttag inkl tillväxt m³sk |      | Årlig tillväxt m³sk/ha | Not ¹ |
|--------|----------------------------|----------|-------------|-----|--------------|-----|-----------|---------------------|----------------|----------------------------------------------------|-----------------------|-------|--------------------------|------|------------------------|-------|
|        |                            |          |             |     | ha           | avd |           |                     |                |                                                    |                       |       | %                        | m³sk |                        |       |
| 1      | 0,7                        | 18       | R1          | G20 | 29           | 20  | PG        | Gran<br>Löv         | 95<br>5        | Gammal fåbod?<br>Frisk (2)                         | Ingen åtgärd          |       |                          |      | 4,5                    | ii    |
| 2      | 1,8                        | 60       | G1          | G20 | 121          | 218 | PG        | Tall<br>Gran<br>Löv | 30<br>65<br>5  | Vindfällan<br>Skotas till grannväg<br>Frisk (2)    |                       |       |                          |      | 5,1                    |       |
| 3      | 2,3                        | 18       | R1          | G21 | 28           | 64  | PG        | Gran<br>Löv         | 97<br>3        | Lite glest<br>Frisk (2)                            | Ingen åtgärd          |       |                          |      | 4,6                    |       |
| 4      | 0,5                        | 85       | G1          | G16 | 143          | 72  | PG        | Gran<br>Löv         | 70<br>30       | Fuktstråk<br>Fuktig (3)                            | Ingen åtgärd          |       |                          |      | 3,9                    |       |
| 5      | 1,3                        | 111      | S1          | G21 | 246          | 320 | PG        | Gran                | 100            | Vindfällan<br>Olikåldrigt<br>Frisk (2)             | Ingen åtgärd          |       |                          |      | 5,7                    |       |
| 6      | 4,4                        | 13       | K2          | G22 | 17           | 75  | PG        | Gran                | 100            | Frisk (2)                                          | Återväxtkontroll      | FF    |                          |      | 3,6                    |       |
| 7      | 2,2                        | 65       | G1          | T20 | 122          | 268 | PG        | Tall<br>Gran<br>Löv | 40<br>53<br>7  | Ojämnt<br>Vindfällan<br>Frisk (2)                  |                       |       |                          |      | 4,3                    |       |
| 8      | 1,4                        | 32       | R2          | T21 | 89           | 125 | PG        | Tall<br>Gran<br>Löv | 40<br>40<br>20 | Tall i väster<br>Fläckar kan röjas nu<br>Frisk (2) | Underv röj f gallring | 2     | 5                        | 8    | 5,6                    |       |
| 9      | 2,8<br>(-0,1)L             | 9        | K2          | G21 | 17           | 46  | PG        | Gran                | 100            | Frisk (2)                                          | Ingen åtgärd          |       |                          |      | 2,6                    |       |
| 10     | 0,3                        | 60       | G1          | G24 | 204          | 61  | PG        | Gran                | 100            | Frisk (2)                                          | Ingen åtgärd          |       |                          |      | 8,1                    |       |

# Avdelningsbeskrivning

## Skifte: Skifte 1

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

| Avd nr | Areal ha<br>(-avdrag)<br>[skikt] | Ålder år | Hkl<br>(Skikt) | SI  | Virkesförråd |     | Mål klass | Trädslag            | Med diam cm    | Beskrivning                                | Åtgärd Alternativ     | När | Uttag              |    | Årlig tillväxt m³sk/ha | Not ¹ |
|--------|----------------------------------|----------|----------------|-----|--------------|-----|-----------|---------------------|----------------|--------------------------------------------|-----------------------|-----|--------------------|----|------------------------|-------|
|        |                                  |          |                |     | ha           | avd |           |                     |                |                                            |                       |     | inkl tillväxt m³sk | %  |                        |       |
| 11     | 1,1                              | 99       | S1             | G20 | 238          | 262 | PG        | Gran<br>Löv         | 23<br>10       | Ojämnt<br>Vindfällan<br>Frisk (2)          |                       |     |                    |    | 5,8                    |       |
| 12     | 0,9                              | 106      | S3             | G14 | 124          | 112 | NO        | Gran<br>Löv         | 16<br>10       | Svag kant<br>Fuktig (3)                    | Ingen åtgärd          |     |                    |    | 3,1                    | i     |
| 13     | 1,1                              | 26       | R2             | G18 | 48           | 53  | PG        | Tall<br>Gran<br>Löv | 12<br>65<br>15 | Glest<br>Frisk (2)                         |                       |     |                    |    | 4,8                    |       |
| 14     | 6,7<br>(-0,1)L                   | 41       | G1             | T20 | 112          | 739 | PG        | Tall<br>Gran<br>Löv | 13<br>35<br>15 | Ojämnt<br>Bitvis gammalt röjt<br>Frisk (2) | Underv röj f gallring | FF  | 5                  | 37 | 5,5                    |       |
| 15     | 1,2                              | 106      | S1             | T18 | 153          | 184 | PG        | Tall<br>Gran<br>Löv | 16<br>85<br>5  | Vindfällan<br>Mager mark<br>Frisk (2)      | Ingen åtgärd          |     |                    |    | 3,5                    |       |
| 16     | 7,0<br>(-0,1)L                   | 13       | K2             | G18 | 13           | 90  | PG        | Gran                | 100            | Frisk (2)                                  | Återväxtkontroll      | FF  |                    |    | 2,7                    |       |
| 17     | 0,5<br>(-0,1)L                   | 106      | S3             | G16 | 148          | 59  | NO        | Gran<br>Löv         | 19<br>20       | Fuktigt<br>Fuktig (3)                      | Ingen åtgärd          |     |                    |    | 3,5                    | i     |
| 18     | 0,7                              | 75       | G1             | G21 | 308          | 216 | PG        | Tall<br>Gran<br>Löv | 5<br>90<br>5   | Vindfällan<br>Frisk (2)                    | Ingen åtgärd          |     |                    |    | 8,3                    | iii   |
| 19     | 1,7                              | 13       | K2             | G20 | 13           | 22  | PG        | Gran                | 100            | Y = brant<br>Frisk (2)                     | Återväxtkontroll      | FF  |                    |    | 3,0                    |       |

# Avdelningsbeskrivning

## Skifte: Skifte 1

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

| Avd nr | Areal ha (-avdrag) [skikt] | Ålder år | Hkl (Skikt) | SI  | Virkesförråd |     | Mål klass | Trädslag            | Med diam cm    | Beskrivning                                                            | Åtgärd Alternativ | N ä r | Uttag inkl tillväxt |      | Årlig tillväxt m³sk/ha | Not ¹ |
|--------|----------------------------|----------|-------------|-----|--------------|-----|-----------|---------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------|---------------------|------|------------------------|-------|
|        |                            |          |             |     | ha           | avd |           |                     |                |                                                                        |                   |       | %                   | m³sk |                        |       |
| 20     | 2,1                        | 25       | R2          | G20 | 73           | 153 | PG        | Tall<br>Gran<br>Löv | 6,<br>35<br>15 | Ojämn för yngning<br>Frisk (2)                                         | Röjning           | FF    | 5                   |      | 6,5                    |       |
| 21     | 0,5                        | 90       | E2          | G16 | 92           | 46  | PG        | Gran<br>Löv         | 17<br>30       | Lämnat vid avv.<br>Glest<br>Olikåldrigt<br>Fuktig (3)                  | Ingen åtgärd      |       |                     |      | 2,7                    |       |
| 22     | 6,5                        | 27       | R2          | T21 | 68           | 442 | PG        | Tall<br>Gran<br>Löv | 13<br>30<br>10 | Ojämnt<br>Frisk (2)                                                    |                   |       |                     |      | 5,4                    |       |
| 23     | 1,5 (-0,1)L                | 106      | S1          | G21 | 185          | 259 | PG        | Gran<br>Löv         | 22<br>10       | Ojämnt<br>Olikåldrigt<br>Fultigt i norr<br>R = Kolbotten<br>Fuktig (3) | Ingen åtgärd      |       |                     |      | 4,7                    |       |
| 24     | 1,2 (-0,1)L                | 100      | S1          | G22 | 251          | 276 | PG        | Tall<br>Gran<br>Löv | 5<br>90<br>5   | Olikåldrigt<br>Frisk (2)                                               |                   |       |                     |      | 6,2                    |       |
| 25     | 2,5                        | 9        | K2          | G21 | 17           | 43  | PG        | Gran<br>Lärk        | 60<br>40       | Frisk (2)                                                              | Ingen åtgärd      |       |                     |      | 2,6                    |       |
| 26     | 0,3                        | 75       | S1          | G24 | 246          | 74  | PG        | Gran<br>Löv         | 22<br>10       | Frisk (2)                                                              |                   |       |                     |      | 7,6                    |       |
| 30     | 0,9                        |          |             |     |              |     |           |                     |                | Myr                                                                    |                   |       |                     |      |                        |       |
| 33     | 1,5                        |          |             |     |              |     |           |                     |                | Kraftledning                                                           |                   |       |                     |      |                        |       |

# Avdelningsbeskrivning

## Skifte: Skifte 1

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

| Avd nr | Areal ha (-avdrag) [skikt] | Ålder år | Hkl (Skikt) | Sl | Virkesförråd |     | Trädslag | Med diam cm | Beskrivning | Åtgärd Alternativ | När | Uttag inkl tillväxt |      | Årlig tillväxt m³sk/ha | Not <sup>1</sup> |
|--------|----------------------------|----------|-------------|----|--------------|-----|----------|-------------|-------------|-------------------|-----|---------------------|------|------------------------|------------------|
|        |                            |          |             |    | ha           | avd |          |             |             |                   |     | %                   | m³sk |                        |                  |
| 35     | 1,8                        |          |             |    |              |     |          |             | Inägomark   |                   |     |                     |      |                        |                  |

Skogskarta över

## Offerdals-Önet 3:10

Offerdal församling

Krokom kommun

Jämtlands län

Planen avser 2024 - 2033

Inv av Bertil Johansson

Utskriftsdatum 2025-05-22

Linjer

Avdelning

Ägoslag

Fastighet

Allmän väg

Huvudväg

Normalväg

Traktörväg

Huggningsklass

Kalmark/föryngr

Röjningsskog

Gallringsskog

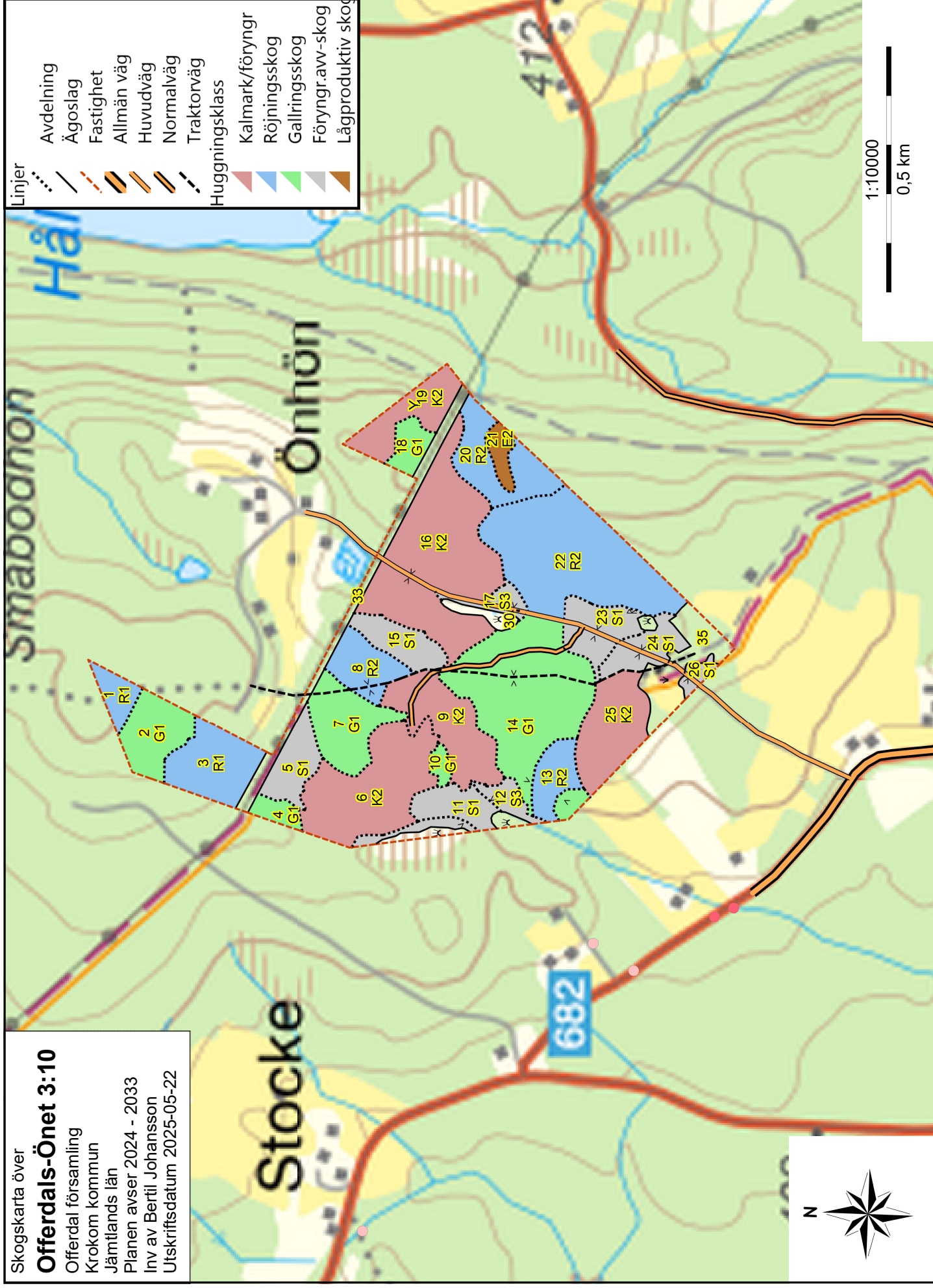
Föryngr.avv-skog

Lågproduktiv skog



1:10000

0,5 km



**ENERGIDEKLARATION**  
**Offerdals-Önet 3:10**  
**Önet 115, 835 97 Offerdal**



**2025-05-28**



Elin Eriksson  
Certifierad Energiexpert

Certifikatnummer: CEX10816

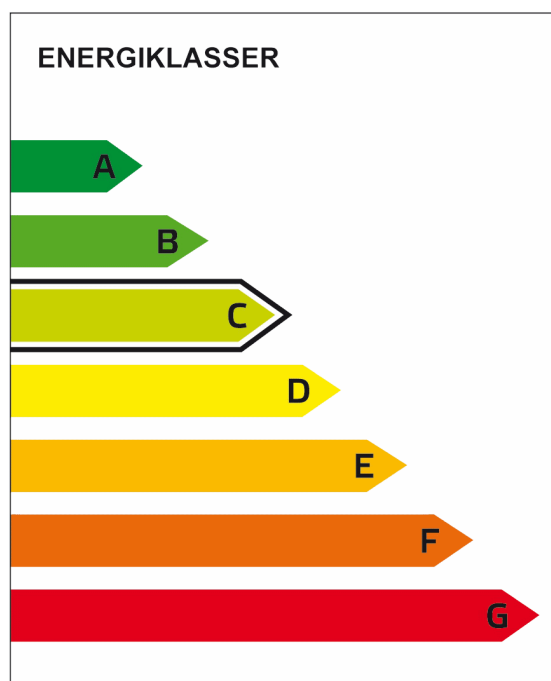
Sammanfattning av

# ENERGIDEKLARATION

Önet 115, 835 97 Offerdal  
Krokoms kommun

Nybyggnadsår: 1927

Energideklarations-ID: 1623690



DENNA BYGGNADS  
ENERGIKLASS

**Energiprestanda, primärenergital:**  
86 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Krav vid uppförande av  
ny byggnad, primärenergital:**  
Energi klass C, 90 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Specifik energianvändning  
(tidigare energiprestanda):**  
65 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Uppvärmningssystem:**  
Markvärmepump (el)

**Radonmätning:**  
Inte utförd

**Åtgärdsförslag:**  
Har lämnats

**Energideklarationen är utförd av:**  
Elin Eriksson, Oktopal OBM i  
Norrländ AB, 2025-05-28

**Energideklarationen är giltig till:**  
2035-05-28

Energideklarationen i sin helhet  
finns hos byggnadens ägare.

**För mer information:**  
[www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Sammanfattningen är upprättad enligt  
Boverkets föreskrifter och allmänna råd  
(2007:4) om energideklaration för byggnader.

## Byggnaden - Identifikation

|                                              |                   |                                                                      |                                                     |
|----------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Län                                          | Kommun            | OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen. |                                                     |
| Jämtland                                     | Krokom            | <input checked="" type="checkbox"/> Egna hem (privatägda småhus)     |                                                     |
| Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn) |                   | Egen beteckning                                                      |                                                     |
| Offerdals-önet 3:10                          |                   |                                                                      |                                                     |
| Husnummer                                    | Prefix byggnadsid | Byggnadsid                                                           | Orsak till avvikelse                                |
| 3                                            | 5                 | 3656197                                                              | Adressuppgifter är fel/saknas <input type="radio"/> |
| Adress                                       |                   | Postnummer                                                           | Postort                                             |
| Önet 115                                     |                   | 83597                                                                | Offerdal                                            |
|                                              |                   |                                                                      | Huvudadress <input checked="" type="radio"/>        |

Byggnaden - Egenskaper

|                                                                                                                           |  |                                                              |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------|--------------|
| Typkod                                                                                                                    |  | Byggnadskategori                                             |              |
| 120 - Lantbruksenhet, bebyggd                                                                                             |  | En- och tvåbostadshus                                        |              |
| Byggnadens komplexitet                                                                                                    |  | Byggnadstyp                                                  | Nybyggnadsår |
| <input checked="" type="radio"/> Enkel <input type="radio"/> Komplex                                                      |  | Friliggande                                                  | 1927         |
| Atemp mått värde (exkl. Avarmgarage)                                                                                      |  | Verksamhet                                                   |              |
| 193 m²                                                                                                                    |  | Fördela enligt nedan:                                        |              |
| Finns installerad eleffekt >10 W/m² för uppvärmning och varmvattenproduktion                                              |  | Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)                         |              |
| <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej                                                             |  | Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare) |              |
| Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller är byggnaden en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL? |  | Övrig verksamhet - ange vad                                  |              |
| <input checked="" type="radio"/> Nej                                                                                      |  | Summa                                                        |              |
| <input type="radio"/> Ja, enligt 3 kap KML                                                                                |  | 100                                                          |              |
| <input type="radio"/> Ja, enligt SBM-förordningen                                                                         |  |                                                              |              |
| <input type="radio"/> Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser                                               |  |                                                              |              |
| <input type="radio"/> Ja, är utpekad i annan typ av dokument                                                              |  |                                                              |              |
| <input type="radio"/> Ja, egen bedömning                                                                                  |  |                                                              |              |

Energianvändning

|                                                                                                                                                                                                               |                                         |                                                                                                                                                                                                    |                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Mätperiod</b><br>Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna?<br>(ange första månaden i formatet AÅMM)                                                                                                |                                         | <b>Beräknad energianvändning</b><br>Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen. |                                                    |
| 2401 - 2412                                                                                                                                                                                                   |                                         | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |                                                    |
| Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod?<br><b>Värdena ska vara korrigerade för normalt bruk. (BFS 2016:12)</b><br><b>Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.</b> |                                         | Övrig el som ingår i energiprestanda                                                                                                                                                               |                                                    |
| Energiprestanda (Energindex)                                                                                                                                                                                  |                                         | Fjärrkyla (15) kWh                                                                                                                                                                                 |                                                    |
| Fjärrvärme (1)                                                                                                                                                                                                |                                         | El för komfortkyla (16) kWh                                                                                                                                                                        |                                                    |
| Olja, fossil (2)                                                                                                                                                                                              |                                         | Fastighetsel <sup>1</sup> (17) kWh                                                                                                                                                                 |                                                    |
| Gas, fossil (3)                                                                                                                                                                                               |                                         | Summa <sup>2</sup> (1-17) kWh                                                                                                                                                                      |                                                    |
| Ved (4)                                                                                                                                                                                                       |                                         | Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)                                                                                                                                                        |                                                    |
| Flis/pellets/briketter (5)                                                                                                                                                                                    |                                         | Hushållsel <sup>3</sup> (18) kWh                                                                                                                                                                   |                                                    |
| Övrigt biobränsle (6)                                                                                                                                                                                         |                                         | Verksamhetsel <sup>4</sup> (19) kWh                                                                                                                                                                |                                                    |
| El (vattenburen) (7)                                                                                                                                                                                          |                                         | Finns solvärme?                                                                                                                                                                                    |                                                    |
| El (direktverkande) (8)                                                                                                                                                                                       |                                         | Ange solfångararea                                                                                                                                                                                 |                                                    |
| El (luftburen) (9)                                                                                                                                                                                            |                                         | Beräknad energiproduktion                                                                                                                                                                          |                                                    |
| Markvärmepump (el) (10)                                                                                                                                                                                       |                                         | Ja Nej                                                                                                                                                                                             |                                                    |
| Värmepump-frånluft (el) (11)                                                                                                                                                                                  |                                         | Ange solcellsarea                                                                                                                                                                                  |                                                    |
| Värmepump-luft/luft (el) (12)                                                                                                                                                                                 |                                         | Beräknad elproduktion                                                                                                                                                                              |                                                    |
| Värmepump-luft/vatten (el) (13)                                                                                                                                                                               |                                         | Ja Nej                                                                                                                                                                                             |                                                    |
| Tappvarmvatten (el) (14)                                                                                                                                                                                      |                                         | Ange solcellsarea                                                                                                                                                                                  |                                                    |
| Byggnadens energianvändning <sup>5</sup><br>(Normalårskorrigerat värde (Energi-index))                                                                                                                        |                                         | Beräknad elproduktion                                                                                                                                                                              |                                                    |
| 12637 kWh/år                                                                                                                                                                                                  |                                         | Ja Nej                                                                                                                                                                                             |                                                    |
| Ort (Energi-Index)                                                                                                                                                                                            |                                         | Byggnadens primärenergianvändning <sup>6</sup>                                                                                                                                                     |                                                    |
| Föllinge                                                                                                                                                                                                      |                                         | 16690 kWh/år                                                                                                                                                                                       |                                                    |
| Energiprestanda (primärenergital)                                                                                                                                                                             | Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav) | Referensvärde 2 (liknande byggnader)                                                                                                                                                               | Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad) |
| 86 kWh/m² ,år                                                                                                                                                                                                 | 90 kWh/m² ,år                           | 158 kWh/m² ,år                                                                                                                                                                                     | 0 kWh/m² ,år                                       |

<sup>1</sup> Den el som ingår i fastighetsenergin.

<sup>2</sup> Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.

<sup>3</sup> Den el som ingår i hushållsenergin.

<sup>4</sup> Den el som ingår i verksamhetsenergin.

<sup>5</sup> Enligt definition i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd.

<sup>6</sup> Underlag för energiprestanda.

## Uppgifter om ventilationskontroll

|                                                                  |                              |                                               |                                            |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Finns det krav på återkommande ventilationskontroll i byggnaden? |                              | <input type="radio"/> Ja                      | <input checked="" type="radio"/> Nej       |
| Typ av ventilationssystem                                        | <input type="checkbox"/> FTX | <input type="checkbox"/> FT                   | <input type="checkbox"/> F med återvinning |
|                                                                  | <input type="checkbox"/> F   | <input checked="" type="checkbox"/> Självdrag |                                            |

## Inspektion av uppvärmningssystem

|                                                                                                                                                     |                                     |                          |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| Finns det ett uppvärmningssystem eller kombinerat rumsuppvärmnings- och ventilationssystem med en nominell effekt på rumsuppvärmning på över 70 kW? |                                     | <input type="radio"/> Ja | <input checked="" type="radio"/> Nej |
| Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt                                                                                                | <input type="text" value="Övrigt"/> |                          |                                      |

## Inspektion av luftkonditioneringssystem

|                                                                                                                                            |                                     |                          |                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| Finns det ett luftkonditioneringssystem eller kombinerat luftkonditionerings- och ventilationssystem med en nominell effekt på över 70 kW? |                                     | <input type="radio"/> Ja | <input checked="" type="radio"/> Nej |
| Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt                                                                                       | <input type="text" value="Övrigt"/> |                          |                                      |

## Uppgifter om radon

|                      |                          |                                      |
|----------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| Är radonhalten mätt? | <input type="radio"/> Ja | <input checked="" type="radio"/> Nej |
|----------------------|--------------------------|--------------------------------------|

## Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklARATION

### Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id: )

| Styr- och reglerteknisk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Installationsteknik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Byggnadsteknik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>Värme</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nya radiatorventiler</p> <p><input type="checkbox"/> Injustering av värmesystem</p> <p><input type="checkbox"/> Tids-/behovsstyrning av värmesystem</p> <p><input type="checkbox"/> Rengöring och/eller luftning av värmesystem</p> <p><input type="checkbox"/> Maxbegränsning av innetemperatur</p> <p><input type="checkbox"/> Ny inomhusgivare</p> <p><input type="checkbox"/> Byte/installation av tryckstyrda pumpar</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p> <p>Ventilation</p> <p><input type="checkbox"/> Injustering av ventilationssystem</p> <p><input type="checkbox"/> Tidsstyrning av ventilationssystem</p> <p><input type="checkbox"/> Behovsstyrning av ventilationssystem</p> <p><input type="checkbox"/> Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p> <p>Belysning, kylning m.m.</p> <p><input type="checkbox"/> Tids-/behovsstyrning av belysning</p> <p><input type="checkbox"/> Tids-/behovsstyrning av kyla</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p> | <p><input type="checkbox"/> Varmvattenbesparande åtgärder</p> <p><input type="checkbox"/> Energieffektiv belysning</p> <p><input type="checkbox"/> Isolering av rör och ventilationskanaler</p> <p><input type="checkbox"/> Byte/installation av värmepump</p> <p><input type="checkbox"/> Byte/installation av energieffektiva värmekälla</p> <p><input type="checkbox"/> Byte/komplettering av ventilationssystem</p> <p><input type="checkbox"/> Återvinning av ventilationsvärme</p> <p><input type="checkbox"/> Installation av solvärme</p> <p><input type="checkbox"/> Installation av solceller</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p> | <p><input type="checkbox"/> Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak</p> <p><input type="checkbox"/> Tilläggsisolering väggar</p> <p><input type="checkbox"/> Tilläggsisolering källare/mark</p> <p><input type="checkbox"/> Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar</p> <p><input type="checkbox"/> Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta</p> <p><input type="checkbox"/> Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p> |  |  |
| Minskad energianvändning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kostnad per sparad kWh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 864 kWh/år                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,87 kr/kWh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| Beskrivning av åtgärden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| Utbyte av termostater/termostatventiler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |

Övrigt

|                                                               |                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Har byggnaden besiktigats på plats?                           | Vid nej, vilket undantag åberopas                                                  |
| <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej | Småhus med liknande utformning, storlek och energiegenskaper som redan är besiktad |
| Kommentar                                                     |                                                                                    |
| <div></div>                                                   |                                                                                    |

Annat arbete med hänvisning till hälsa och miljö som utförts på byggnaden

Uppvärmning via bergvärmepump och vattenburna radiatorer, enstaka elradiatorer som komplement.

Verksamhetsel avser schablonberäknat avdrag för uppvärmning installationsutrymme i ladugård och aggregat elstängsel till djur. Förutom lämnat åtgärdsförslag se de allmänna som är bifogade separat.

Uppgift om anställning hos uppdragsgivaren

|                                                                                                                      |                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Är du anställd hos den som är skyldig att se till att det finns en energideklaration eller ett inspektionsprotokoll? | <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|

Expert

|                           |                      |                 |
|---------------------------|----------------------|-----------------|
| Förnamn                   | Efternamn            |                 |
| Elin                      | Eriksson             |                 |
| Datum för godkännande     | E-postadress         |                 |
| 2025-05-28                | elin.eriksson@obm.se |                 |
| Certifikatnummer          | Certifieringsorgan   | Behörighetsnivå |
| CEX10816                  | Kiwa Swedcert        | Normal          |
| Företag                   |                      |                 |
| Oktopal OBM i Norrland AB |                      |                 |

## Byggnaden - Identifikation

|                                             |                                             |                     |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|
| Län<br>Jämtland                             | Kommun<br>Krokom                            | Dekl.id<br>1623690  |
| Fastighetsbeteckning<br>Offerdals-önet 3:10 | Energideklarationen upprättad<br>2025-05-28 |                     |
| Adress<br>Önet 115                          | Postnummer<br>835 97                        | Postort<br>Offerdal |

Endast huvudadressen från energideklarationen visas.

## Information om byggnadens energiprestanda och verifiering av energikrav

Vid vissa tillfällen kan det vara viktigt att ha information om byggnadens energiprestanda enligt tidigare gällande regler, exempelvis om energideklarationen används för verifiering i ett bygglovsärende. Byggnadens energiprestanda och energiklass följer kraven i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd (BBR). Hur energiprestanda har beräknats och uttryckts i BBR har ändrats vid några tillfällen. Därför kan information i energideklarationer vara olika över tid. I denna bilaga finns en översikt över byggnadens energiprestanda beräknat enligt olika versioner av BBR.

Det är primärenergitalet och energiklassen i energideklarationens sammanfattning som är den gällande energiprestandan för byggnaden.

## Byggnadens energiprestanda

I tabellen finns byggnadens energiprestanda enligt olika versioner av BBR.

| Boverkets byggregler                                              | Energiprestanda              |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Specifik energianvändning enligt BBR 24 <sup>1</sup> och tidigare | 65 kWh/m <sup>2</sup> och år |
| Primärenergital enligt BBR 25 <sup>2</sup>                        | 77 kWh/m <sup>2</sup> och år |
| Primärenergital enligt BBR 29 <sup>3</sup>                        | 86 kWh/m <sup>2</sup> och år |

## Varför skiljer sig energiprestandan åt?

Du hittar mer information om byggnadens energiprestanda på Boverkets webbplats. Besök webbsida:  
[www.boverket.se/energi](http://www.boverket.se/energi) eller skanna QR-koden.



<sup>1</sup> BFS 2016:13

<sup>2</sup> BFS 2017:5

<sup>3</sup> BFS 2020:4

## Allmänna åtgärdsförslag för att minska energiförbrukning

### Justering av inomhustemperaturen

En sänkning av temperaturen inomhus med 2 grader medför ca 10% i energibesparing, sänkning med 1 grad ger ca 5% i energibesparing.

### Nya tätlistor i dörrar och fönster

Gamla tätlistor i fönster och dörrar blir torra och tappar sin isolerande förmåga med stigande ålder. Byt tätlistor efter max 10 år och använd listor av silikon eller EPDM-gummi. Stora besparingar går att göra till en låg kostnad.

### Belysning

Vid lampbyten skall lampor och lysrör om möjligt bytas till lampa eller lysrör med LED-belysning, där brinntiden är ca 6 timmar/dygn eller mer. I övrigt används vanliga lågenergilampor eller lysrör. Att styra ytterbelysningen med ljus- och/eller tidsautomatik ger bra besparingar. I kommersiella byggnader och hyreshus är det en bra besparingsåtgärd att installerad närvaroautomatik för belysning i allmänna utrymmen i kombination med lågenergi- eller LED-belysning.

### Installation av vattenbesparing

Snålspolande munstycken och ettgreppsblandare sänker vattenförbrukningen med ca 15%, utan att minska komforten. Vatten kräver mycket energi för uppvärmning, 35- 40% av allt vatten som förbrukas i en byggnad blir varmvatten och en mycket liten del av detta kommer byggnaden tillgodo för uppvärmning. 3-5 tappställen finns normalt att åtgärda per lägenhet/villa. Att minska vattenförbrukningen är kostnadseffektivt och ger en mycket snabb återbetalning.

### Vitvaror

När vitvaror behöver bytas se till att byta till energisnåla alternativ. En besparing på 300-600 kWh per enhet och år uppnår man normalt när man byter en 10-15 år gammal vitvara mot en ny energisnål sådan.

### Elektronik

Undvik att ha elektronik i ”standby-läge”. Köp fjärrstyrning till eluttagen eller kopplingsdosor med strömbrytare för att enkelt kunna stänga av och sätta på elektronik. Stora besparingar finns att hämta på detta.

# Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

## Bud är inte bindande

Ett bud är normalt 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.

## Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

## Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

## Säljaren bestämmer över budgivningen

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 är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

## Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

## Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

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.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](https://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Warfvinges väg 32  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)

# Köparinformation

## Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

## Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation)

## Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

## Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakälor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

## Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation). Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

## Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB om 150-1 450 kr beroende på aktuellt annonspris, motsvarande 50 % av annonspriset. För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

## Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

## Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitande av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation)

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](https://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Warfvinges väg 32  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)



# LUDVIG CO

[ludvigfast.se](https://ludvigfast.se)

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.  
Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.