



Skogsfastighet till salu

UMEÅ TÅLSMARK 3:25

**norra
skog**



Erik Grafström

Fastighetsmäklare

0761129829

erik.grafstrom@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

UMEÅ TÅLSMARK 3:25

Försäljningssätt

Anbud

Anbud tillhanda

2026-10-27

Prisidé

1 900 000 SEK

Fastighetstyp

Skog

Beskrivning

Nu erbjuds en obebyggd skogsfastighet om ca 42 hektar utanför Bullmark i Umeå kommun. Av totalarealen utgörs ca 22 hektar av produktiv skogsmark med ett imponerande virkesförråd om ca 4 100 m³sk. Cirka 3 000 m³sk återfinns i föryngringsavverkningsmogen skog (S1-S2), vilket skapar goda möjligheter till direktavkastning. Här kombineras ett starkt skogligt kapital med ett attraktivt läge nära Umeå. Möjlighet till jakt i Tålsmarks jaktlag.

Oavsett om du söker en fin investering eller bara en plats där motorsågen får sjunga lite extra på helgerna, har du kommit rätt.

Kort sagt, en fastighet som erbjuder det mesta!



Försäljningssätt

Fastigheten säljs genom skriftligt anbudsförfarande där anbudet skall vara mäklaren tillhanda senast 2026-10-27.

Avsikten är att intresserade ska få en bestämd tid att undersöka fastigheten. Säljarna förbehåller sig fri prövningsrätt och rätt till eventuell efterföljande budgivning. Anbud skall vara angivet i svenska kronor med fast pris.

Procentanbud eller dylikt godtages ej.

Säljaren kan direkt efter anbudstiden gått ut välja att avsluta affären alternativt en ytterligare öppen budgivning mellan samtliga eller ett urval av anbudsgivarna.

Fastighetsmäklaren kan komma att begära kreditupplysning på anbudsgivare.

Observera att utländska budgivare skall ha ett bankkonto vid en svensk bank i Sverige samt ett svenskt

person-/organisationsnummer eller ett svenskt samordningsnummer, vid ett

fastighetsköp. Även svensk budgivare skall ha ett bankkonto vid en svensk bank.

Skriftligt anbud ska lämnas till e-post: erik.grafstrom@norraskog.se alternativt via anbudsblankett: Norra Skog Fastighetsförmedling AB ATT: Erik Grafström, Skeppargatan 1, 904 03 UMEÅ. Anbudet skall vara märkt "Tålsmark".







Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

UMEÅ TÅLSMARK 3:25

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogsmarken är inventerad 2024-06-25 av Norra skog ek. förening och vidare tillväxtberäknad av densamma till och med 2026-års tillväxt. Tålsmark 3:25 består av två skiften om totalt 42,3 ha varav 22,4 ha är produktiv skogsmark med ett imponerande virkesförråd på ca 4100 m³sk och en beräknad medelbonitet på 3,6 m³sk/ha enligt skogsbruksplanen.

Fastigheten har en tyngdpunkt på äldre, föryngringsavverkningsbar skog, i huggningsklasserna S1-S2.

Avverkningsförslaget enligt skogsbruksplanen under planperioden uppgår till ca 1900 m³sk slutavverkning och ca 100 m³sk gallring. Totalt återfinns ca 3000 m³sk i huggningsklasserna S1-S2.

Båda skiftena har åtkomst via väg.

Skogsvård

Under planperioden är det föreslaget röjning på ca 2ha. Resterande skogsvårdande åtgärder som föreslagits i plan är till följd efter eventuell föryngringsavverkning.

Skogsvårdslagen

Fastigheten berörs inte av några ransoneringskrav då den totala arean produktiv skogsmark är mindre än 50 ha. På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmark och skog under 20 år. På brukningsenheter över 100 ha produktiv skogsmark får föryngringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmark och skog yngre än 20 år (den sk 50% regeln). För nybildade fastigheter yngre än tre år gäller särskilda regler.

Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren ansvarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa. Avvikelser från fastighetskartans gränser kan förekomma.

Jakt

Möjlighet till jakt Tålsmarks jaktlag som enligt jaktlaget jagar på ca 2000 ha. Jaktlaget tillämpar prövoår för nya jägare innan möjlighet till inval i jaktlag som sker i anslutning till stämman.

Visning

Intressenter får på egen hand besikta objektets marker och yttre förhållanden. Vederbörlig hänsyn skall därvid tas till grannfastigheter, vägar, skog och eventuell jakt som pågår.

Hitta till fastigheten

Använd gärna lantmäteriets karttjänst "Min karta" via webb eller som app för att hitta till och navigera dig på fastigheten med hjälp av mobilen. Använd sökfunktionen och sök på fastighetsbeteckningen i tjänsten för att få upp karta samt GPS-punkt på din egen position.

Länk:

<https://minkarta.lantmateriet.se/>

Forn- och kulturlämning

På fastigheten finns inga registrerade forn- eller kulturlämningar (Källa: Metria via Timmerwebb).

Naturvärden

På fastigheten finns inga registrerade naturvärden (Källa: Metria via Timmerwebb).

Fastigheten angränsar till Sävarån som är ett natura2000-område.

Arealuppgifter

Arealuppgifter kan skilja sig från olika areakällor och vidare utredning kommer inte att göras inför överlåtelse.

Areal enligt skogsbruksplan: 42,4 ha. Areal enligt fastighetsregistret: 431 042 kvm

Besiktnings och undersökningsplikt

Köparen är väl medveten om att uppgifterna från skogsbruksplanen i objektbeskrivningen är framtagna enligt för skogsbruksplanläggning gängse metod och är endast ungefärliga. Det kan

förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Avvikelserna gäller både enskilda bestånd och summan av dessa. Det kan således inte av Köparen uppfattas som någon garanti att uppgifterna korrekt återger fastighetens egenskaper.

Köparen av fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en skrivelse där det betonas att de i objektsbeskrivningen lämnade uppgifterna är ungefärliga.

Informationen i objektsbeskrivningen 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. Norra Skog Fastighetsförmedling AB förbehåller sig rätten att ändra objektsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande.

Behandling av personuppgifter

Spekulant/köpare samtycker till att personuppgifter registreras i fastighetsmäklarens kundregister. För hantering av personuppgifter se www.norraskog.se/integritetspolicy.

Finansiering

För att lägga bud på fastigheten behöver finansieringen av ett köp vara ordnad. Fastighetsmäklaren kan komma att begära kreditupplysning på anbudsgivare. Observera att utländska budgivare skall ha ett bankkonto vid en svensk bank i Sverige samt ett svenskt person-/organisationsnummer eller ett svenskt samordningsnummer, vid ett fastighetsköp via norra skog fastighetsförmedling. Även svensk budgivare skall ha ett bankkonto vid en svensk bank.

Övrigt

Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Areal

Areatyp: Skogsmark

Yta: 22,4 ha

Areatyp: Åkermark

Yta: 1,6 ha

Areatyp: Skogsimpediment

Yta: 18,2 ha

Areatyp: Väg och kraftledning

Yta: 0,1 ha

Areatyp: Vatten

Yta: 0,1 ha

Total areal: 42,4 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 247 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 1 247 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Kostnader

Driftskostnad

Total driftskostnad: 1 000 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

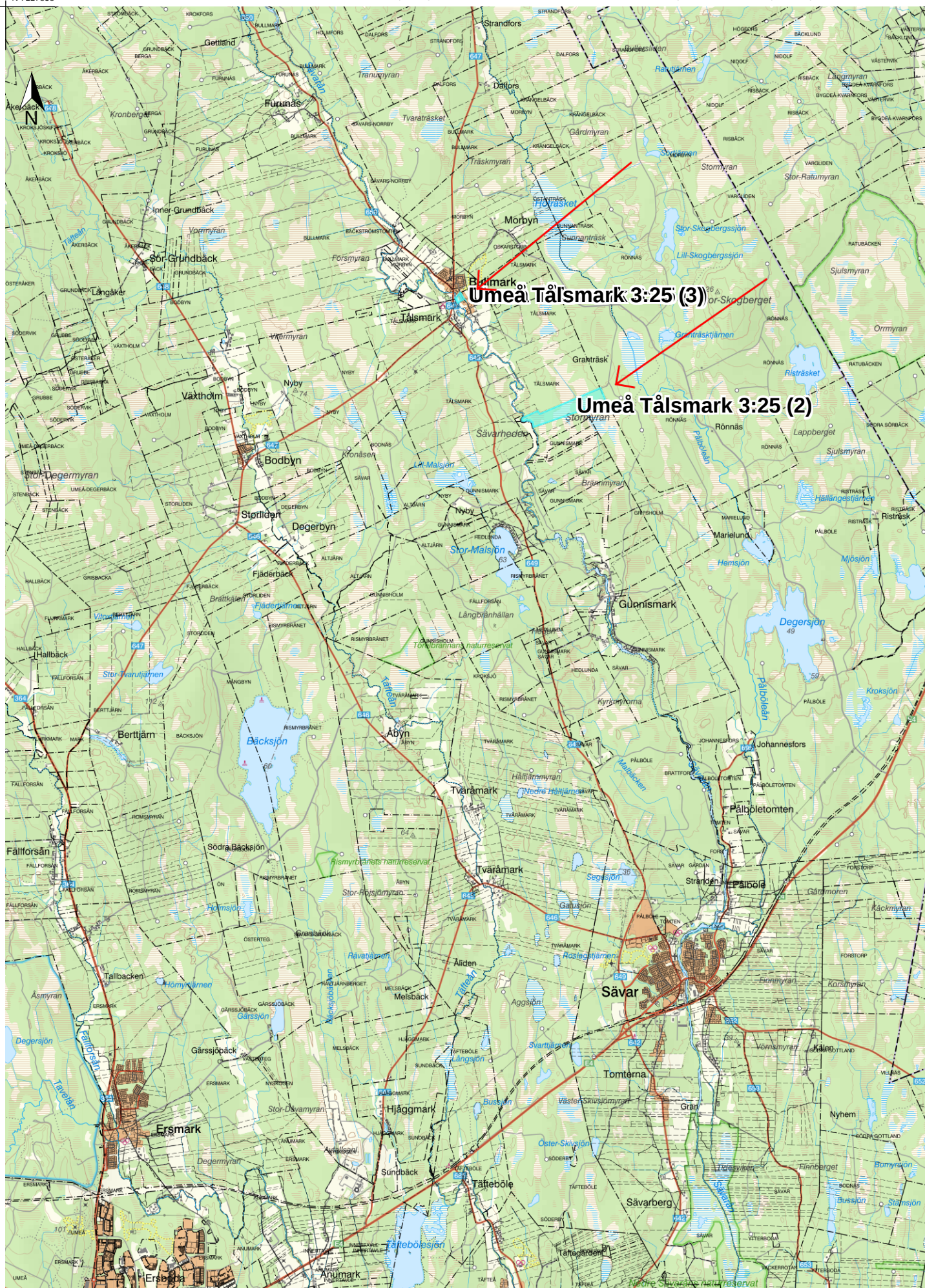
Tålsmarks vägförening: 1 000 SEK/år

Prisidé

1 900 000 SEK

Tillträde

Enligt överenskommelse.



Skogsbruksplan

Fastighet	Tålsmark 3:25
Församling	Sävar-Holmön
Kommun	Umeå
Län	Västerbottens län

Inventeringstidpunkt	2024-06-25
Planen avser tiden	2024-06-25 - 2034-06-25
Framskriven t.o.m.	2026-06-25



Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	22,4	53
Impediment myr	18,2	43
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	1,6	3,8
Linjer: väg/ledning/vatten	0,1	0,2
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	42,3	
Summa vatten	0,1	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	3 436	84
Gran	364	9
Löv	310	8
Ädellöv		
Contorta		

Totalt

m3sk

4 110

Medeltal

m3sk per ha

183

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m3sk per ha

3,6

Tillväxt per år vid framskrivnings-
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

78

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

2 044

Varav gallring

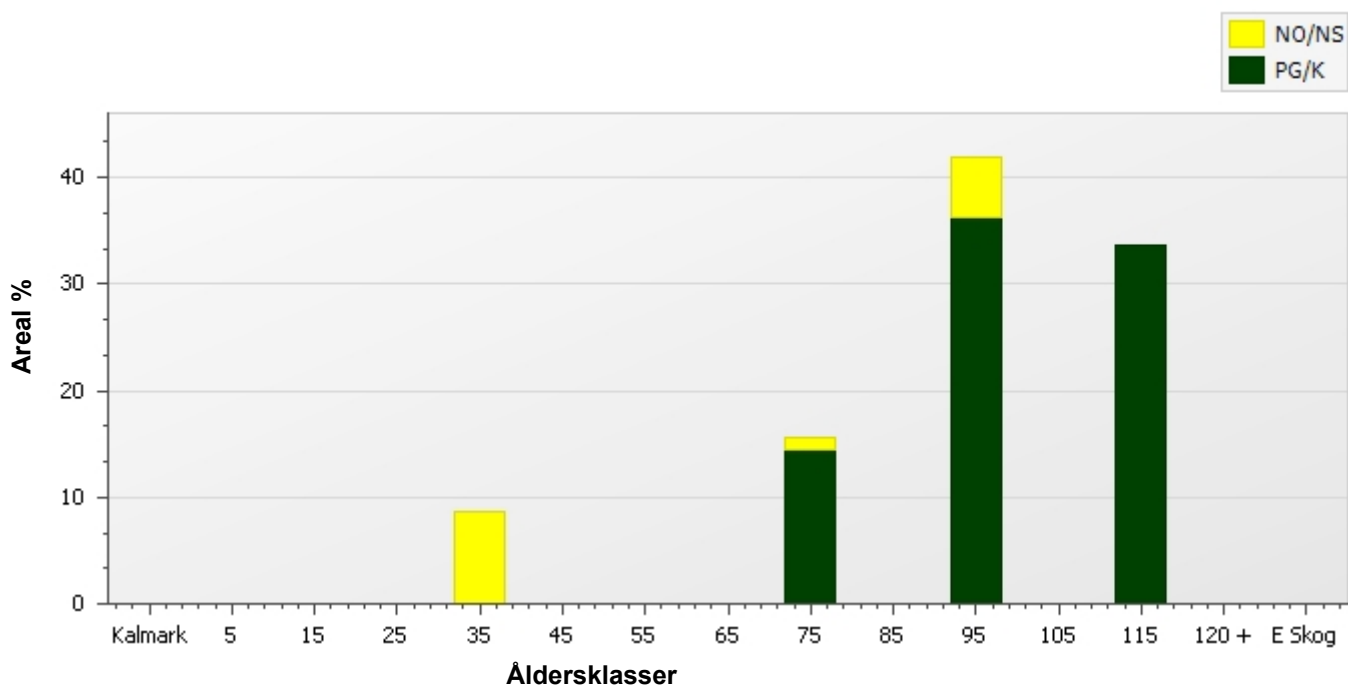
97 m3sk

och föryngringsavverkning 1 947 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	0,0								
10 - 19	0,0								
20 - 29	0,0								
30 - 39	1,9	9	247	127			100		
40 - 49	0,0								
50 - 59	0,0								
60 - 69	0,0								
70 - 79	3,5	16	519	148	93	5	2		
80 - 89	0,0								
90 - 99	9,4	42	1 552	165	88	11	<1		
100 - 109	0,0								
110 - 119	7,5	34	1 792	238	88	9	3		
120 +	0,0								
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	22,4	100	4 110	183	84	9	8		

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,0								
K2	0,0								
Röjningsskog R1	0,0								
R2	0,0								
Gallringsskog G1	4,5	20	663	146	95	4	1		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	7,1	32	1 292	182	87	13			
avverknings- S2	7,5	34	1 792	238	88	9	3		
skog S3	3,2	14	363	114	29	2	70		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	22,4		4 110	183	84	9	8		

Huggningsklasser

Kalmark

K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår

Mark där åtgärd (-er) behövs för att få en tillfredsställande föryngring.

K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda

Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

R1 Yngre röjningsskog

Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.

R2 Äldre röjningsskog

Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

Gallringsskog

G1 Gallringsskog

Gallringsskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.

G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men där nästa lämpliga åtgärd är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

S1 Slutavverkningsbar skog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men har ytterligare tillväxtpotential. Normalt sker ingen föryngringsåtgärd under planperioden.

S2 Slutavverkningsmogen skog

Skog som är mogen för föryngringsavverkning. Normalt sker en föryngringsåtgärd under planperioden.

S3 Äldre skog som ej bör föryngringsavverkas

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men som ej bör föryngringsavverkas, exempelvis på grund av hänsyn till naturvård, kulturmiljöer, sociala värden eller klimatskäl.

Lågproducerande skog

E1 Restskog

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

E2 Gles skog

Gles skog eller mark bevuxen med olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt	
	ha	%	m3sk	%	m3sk	%
PG	18,9	84,8	3 717	90,4	435	81,2
K - produktion						
K - naturvård						
NS	1,9	8,5	247	6,0	76	14,2
NO	1,5	6,7	146	3,6	25	4,7
Summa	22,3	100,0	4 110	100,0	536	100,1

Impediment

Myr	18,2 ha
Berg	0,0 ha

Målklasser

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

- PG** **Produktion med generell hänsyn**
- Område där målsättningen är skogsproduktion med hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och sociala värden.
- K *** **Kombinerade mål**
- Område där hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och/eller sociala värden är större än vid Produktion med generell hänsyn och där hänsynen utgör 10–85 % av arealen.
- NS** **Naturvård skötsel**
- Område där målsättningen i första hand är naturvård och där naturvärdena är i behov av återkommande skötsel. NS kan även innehålla höga kulturvärden och sociala värden.
- NO** **Naturvård orört**
- Område där målsättningen är naturvård och där naturvärdena gynnas bäst genom fri utveckling.

* PF enligt Skogsstyrelsen

Avverkning

Under gallring och föryngringsavverkning ingår alla lövträdsarter i begreppet löv. I redovisad avverkningsvolym ingår tillväxt från det år planen är framskriven till och t.o.m. medelåret för föreslagen åtgärdstidpunkt.

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39	1,9		97	97				
40 - 49								
50 - 59								
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119					7,5	1 894	53	1 947
120 +								
Lågprodskog(E)								
Övriga skikt								
Summa	1,9		97	97	7,5	1 894	53	1 947

Total avverkning2 044

Högre alt: 2 044 m3sk varav gallring 97 m3sk och föryngringsavverkning 1 947 m3sk

Lägre alt: 2 044 m3sk varav gallring 97 m3sk och föryngringsavverkning 1 947 m3sk

Tillväxt

I sammanställningen redovisas tillväxt under kvarvarande planperioden samt areal och virkesförråd vid planperiodens slut. Obs: Såväl tillväxt som areal och virkesförråd vid planperiodens slut förutsätter att föreslagna åtgärder utförs.

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd vid planperiodens slut		
	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	m3sk	m3sk/ha
Kalmark						
- 9 år				7,5		
10 - 19						
20 - 29						
30 - 39						
40 - 49		76	76	1,9	226	116
50 - 59						
60 - 69						
70 - 79						
80 - 89	87	2	89	3,5	608	173
90 - 99						
100 - 109	216	1	217	9,4	1 769	189
110 - 119						
120 +	151	4	155			
Lågprodskog(E)						
Övriga skikt						
Summa	454	83	536	22,4	2 603	116

Skogsvårdsåtgärder

Blanketten innehåller ett sammandrag av avdelningsvis föreslagna åtgärder.

Sammanställningen förutsätter att samtliga åtgärder enligt grundförslaget utförs.

Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Angelägenhetsgrad				Summa
	Snarast ha	2 - 5 år ha	6 - 10 år ha	11 - år ha	
(F)Markberedning			7,5		7,5
(F)Plantering			7,5		7,5
(Fb)Röjning främst barr			1,9		1,9
Summa ha			17,0		17,0

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Utföres snarast (2026-2027)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 2-5år (2028-2031)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 6-10år (2032-2036)

Skifte - Avd	Skikt	Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Utförs Fr o m	T o m	Areal	Ålder	SI	Volym m3sk/ha	Uttag m3sk inkl. tillv.	Anteckning
2 - 3		Naturvårdshuggning	2030	2034	1,9	37	G21	127	97	
2 - 3		(Fb)Röjning främst barr	2030	2034	1,9	37	G21	127		
2 - 9		Föryngringsavverkning	2030	2034	3,3	112	T21	241	876	
2 - 9		(F)Markberedning	2030	2034	3,3	112	T21	241		
2 - 9		(F)Plantering	2030	2034	3,3	112	T21	241		
2 - 12		Föryngringsavverkning	2030	2034	2,1	112	T20	236	526	
2 - 12		(F)Markberedning	2030	2034	2,1	112	T20	236		
2 - 12		(F)Plantering	2030	2034	2,1	112	T20	236		
2 - 13		Föryngringsavverkning	2030	2034	2,1	112	T20	236	545	
2 - 13		(F)Markberedning	2030	2034	2,1	112	T20	236		
2 - 13		(F)Plantering	2030	2034	2,1	112	T20	236		

Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2037-2038)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	1,3									Inågomark					
2	0,1									Annan mark					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
3	1,9	37	S3	G21	127	247	NS,b	0 0 100 0 0	15	Fd inäga	Röjning främst barr (Förberedande)	30-34	10		6,4
										Angränsar till Sävaråns Natura 2000-område	Naturvårdshuggning	30-34	30	97	
										Framtida lövdominans					
4	3,2	77	G1	T16	151	489	PG	95 5 0 0 0	17		Ingen åtgärd				3,3
5	18,2									Myr					
6	0,3									Inägomark					
Generell Kommentar: Delvis bevuxen inägomark. Lövuppslag kring diken, möjligt att markbereda & plantera alt. lämna fri utveckling för att skapa ett lövbestånd.															
7	4,1	97	S1	T19	186	762	PG	85 15 0 0 0	23	Varierande bonitet	Ingen åtgärd				3,5
8	1,2	97	S3	T14	94	116	NO,b	90 5 5 0 0	15		Ingen åtgärd				2
9	3,3	112	S2	T21	241	807	PG	95 5 0 0 0	27	Varierande bonitet	Föryngringsavverkning	30-34	100	876	3,4
											Markberedning (Följd)	30-34			
											Plantering (Följd)	30-34			
10	0,3	72	G1	T15	111	30	NO,b	60 10 30 0 0	17	Framtida lövdominans	Ingen åtgärd				3
11	3	97	S1	T18	176	530	PG	90 10 0 0 0	22		Ingen åtgärd				2,8
12	2,1	112	S2	T20	236	484	PG	75 15 10 0 0	25		Föryngringsavverkning	30-34	100	526	3,4

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
											Markberedning (Följd)	30-34			
											Plantering (Följd)	30-34			
13	2,1	112	S2	T20	236	501	PG	90 10 0 0 0	25		Föryngringsavverkning	30-34	100	545	3,4
											Markberedning (Följd)	30-34			
											Plantering (Följd)	30-34			
14	1	92	G1	T15	139	144	PG	100 0 0 0 0	20		Ingen åtgärd				2,5
15	0,1									Vatten					

NS**Skogliga data**

Areal: 1,9 ha

Ståndortsindex: G21

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	37	247	127			100		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		247	127			100		

Beskrivning:

Av björk igenväxande gammal inäga.

Mål:

Bevara och utveckla de naturvärden som finns i beståndet.

Åtgärd:

Røj bort inväxande gran för att bevara lövdominansen i beståndet. Naturvårdshuggning för att skapa grövre björkar. Lämna en del död ved för biologisk mångfald i samband med naturvårdshuggning.

NO**Skogliga data**

Areal: 1,2 ha

Ståndortsindex: T14

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	97	116	94	90	5	5		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		116	94	90	5	5		

Beskrivning:

Olikåldrigt tallbestånd på igenväxande myrmark.

Mål:

Bevara och utveckla de naturvärden som finns i beståndet.

Åtgärd:

Ingen åtgärd.

NO**Skogliga data**

Areal: 0,3 ha

Ståndortsindex: T15

Huggningsklass: G1

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	72	30	111	60	10	30		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		30	111	60	10	30		

Beskrivning:

Tallbestånd med relativt stort inslag av björk på sumpmark vid myr.

Mål:

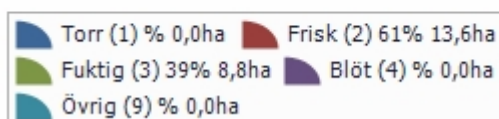
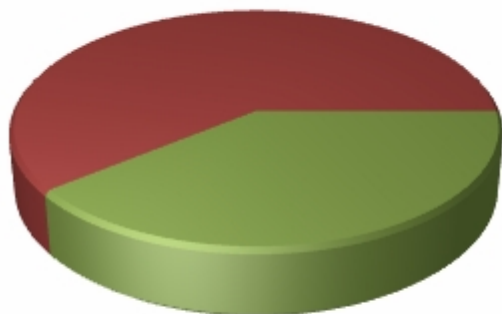
Bevara och utveckla de naturvärden som finns i beståndet.

Åtgärd:

Ingen åtgärd.

Sammanställning lövdominerade bestånd

Fördelning fuktklass på produktiv skogsmark



Fastigheten utgörs till 22,4 ha av produktiv skogsmark. Av denna är 22,4 ha (100,0 %) frisk och fuktig skogsmark.

Befintligt lövdominerade bestånd

Bestånd med lövandel > 50% och fuktklass torr, frisk, fuktig, blöt eller övrig

Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Fuktklass	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
2 - 3	37	0 0 100 0 0	Frisk	1,9	8,7%	NS
Summa				1,9	8,7%	
Summa(NO + NS)				1,9	8,7%	
Summa(PG + K)				0,0	0,0%	

Framtida lövdominerade bestånd

Bestånd med beskrivningskod = "Framtida lövdominans" och fuktklass torr, frisk, fuktig, blöt eller övrig

Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Fuktklass	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
2 - 3	37	0 0 100 0 0	Frisk	1,9	8,7%	NS
2 - 10	72	60 10 30 0 0	Fuktig	0,3	1,2%	NO
Summa				2,2	9,9%	
Summa(NO + NS)				2,2	9,9%	
Summa(PG + K)				0,0	0,0%	

Kommentarer till Tålsmark 3:25

Inventeringsdatum: **2024-06-25**

Planläggare: **Stefan Jungerstam**

Årlig uppdatering: Planen är uppdaterad och framskriven t.o.m. 2025-06-25 av Magnus Wilhelmsson.

Skogsägarplanen är resultatet av en fältinventering av din skogsfastighet. Planen kan liknas med en lagerinventering där varje skogsbestånds egenskaper beskrivs i ett avdelningsregister med motsvarande skogskarta. De skogliga åtgärder som anges i skogsägarplanen är förslag till åtgärder som planläggaren lämnar utifrån skogstillståndet. Med utgångspunkt från skogsägarplanen och dina behov hjälper din skogsinspektör dig att upprätta en åtgärdsplan anpassad för din skog.

Inledning

Tålsmark 3:25 består av två skiften om totalt 42,3 ha varav 22,4 ha är produktiv skogsmark med en beräknad medelbonitet på 3,6 m³sk/ha. Fastighetens totala virkesförråd uppskattas vid inventeringstillfället till ca 4 000 m³sk.

Fastigheter i planen

Tålsmark 3:25

Skogstillstånd och skogsvård

Skogens åldersfördelning är ojämn med en förskjutning mot äldre skog. Efter föryngringsavverkning finns ett behov markberedning, plantering och eventuellt hjälpplantering under planperioden.

Avverkning

Avverkningsförslaget under planperioden omfattar totalt ca 2 050 m³sk varav 100 m³sk är gallring och 1 950 m³sk föryngringsavverkning. Fastigheten berörs inte av några ransoneringskrav då den totala arean produktiv skogsmark är mindre än 50 ha.

Skador på växande skog på fastigheten

Viltskador leder till minskad tillväxt och försämrad virkeskvalitet, särskilt om toppen betas eller bryts. I allra värsta fall kan trädet dö. Utöver allvarliga tekniska skador tillkommer tillväxtförluster till följd av upprepade älgbetning. Sambandet mellan tillväxtförluster och årlig nybetning är tydligt. Exempel från långsiktiga mätningar av hårt betade tallungskogar visar på mycket stora tillväxtförluster 30 år efter att betet har upphört.

Tillväxtsiffrorna är inte korrigerade för den nedsättning i tillväxt som beror på älgbete eller andra skador.

Något att tänka på om man går in och gallrar i äldre mer eller mindre oskötta skogar som passerat 16 meter i medelhöjd ökar risken avsevärt för framtida stormfällningar och snöbrott.

Naturvärden och sociala värden

Minst 5 % av den produktiva skogsmarksarealen är avsatt till målklassen NO (Naturvård Orört) eller målklassen NS (Naturvård Skötsel) enligt PEFC-standard.

Det finns inga nyckelbiotoper, biotopskydd, naturvårdsavtal eller naturreservat registrerade på fastigheten.

Åtgärder på områden som omfattas av Natura 2000 ska utföras med extra hänsyn. OBS! Natura 2000 områden på skogsmark kan vara belagda med restriktioner och objektets bevarandeplan måste gås igenom. Längst i väst angränsar fastigheten till Sävaråns Natura 2000-område.

För att uppfylla kraven enligt PEFC ska skogsbruket, där naturliga föryngringsbetingelser finns, bedrivas så att minst 5 % av den friska och fuktiga skogsmarksarealen domineras av löv. På innehav med enhetligt ägande med en areal mindre än 20 ha produktiv skogsmark är detta inte ett krav enligt PEFC. Inte heller om mer än 10 % av den produktiva skogsarealen är avsatt till NO/NS. I planen föreslås bevara eller öka lövandelen i avdelningar på frisk och fuktig mark som bedöms ha förutsättningar för en lövandel om minst

50 %. Dessa avdelningar har beskrivningskoden "Framtida lövdominans". Om arealen inte uppnår 5 % av den friska och fuktiga marken uppmanar vi till att skapa ytterligare lövdominerade bestånd efter framtida förnygringsavverkningar.

Kulturmiljövärden

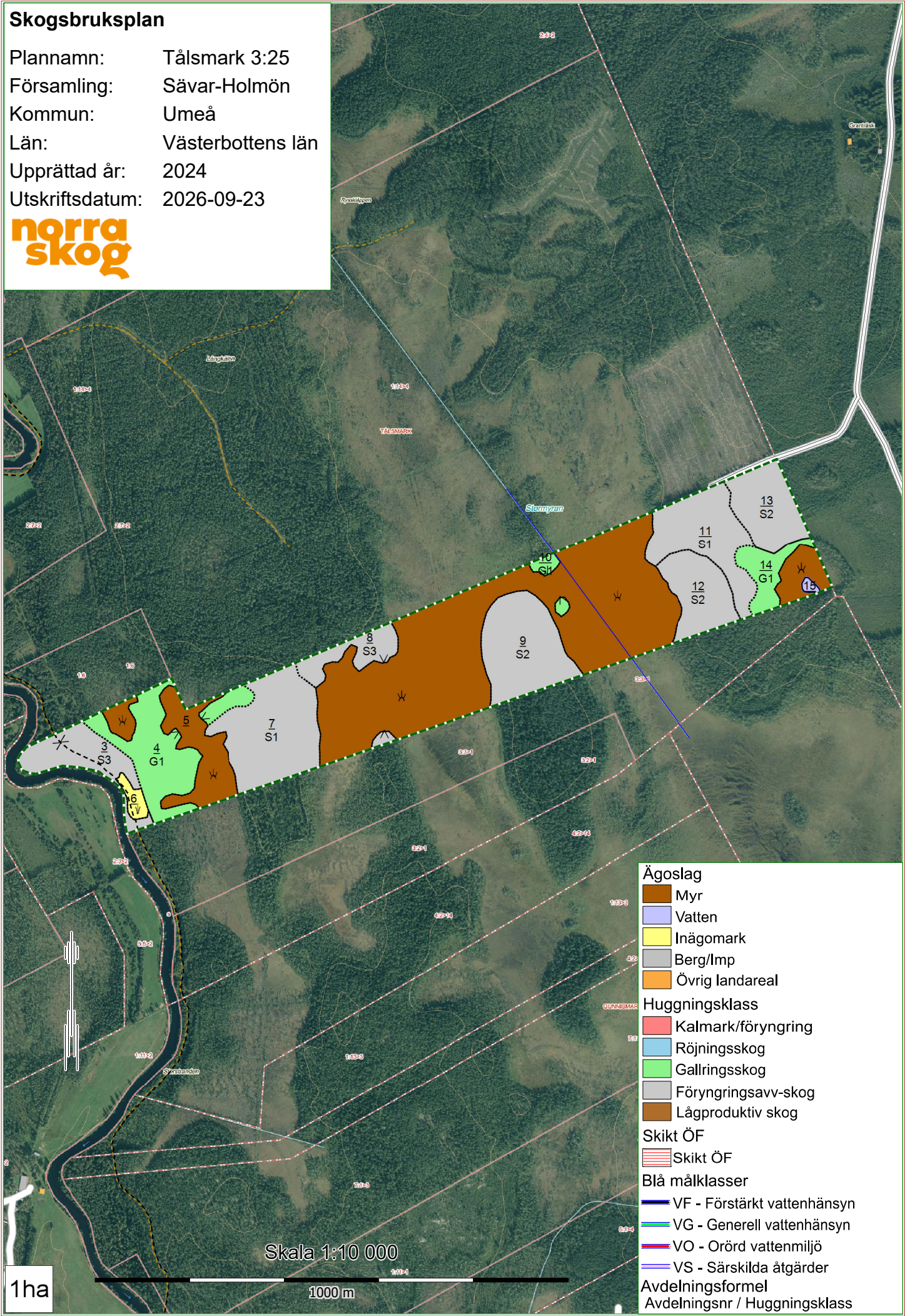
Det finns inga kultur- och/eller fornlämningar registrerade i kulturmiljöregistret. I kartan markeras kulturlämningar med ett K och fornlämningar med ett run-R.

Vägar

Västra delen av det södra skiftet saknar skogsbilväg.

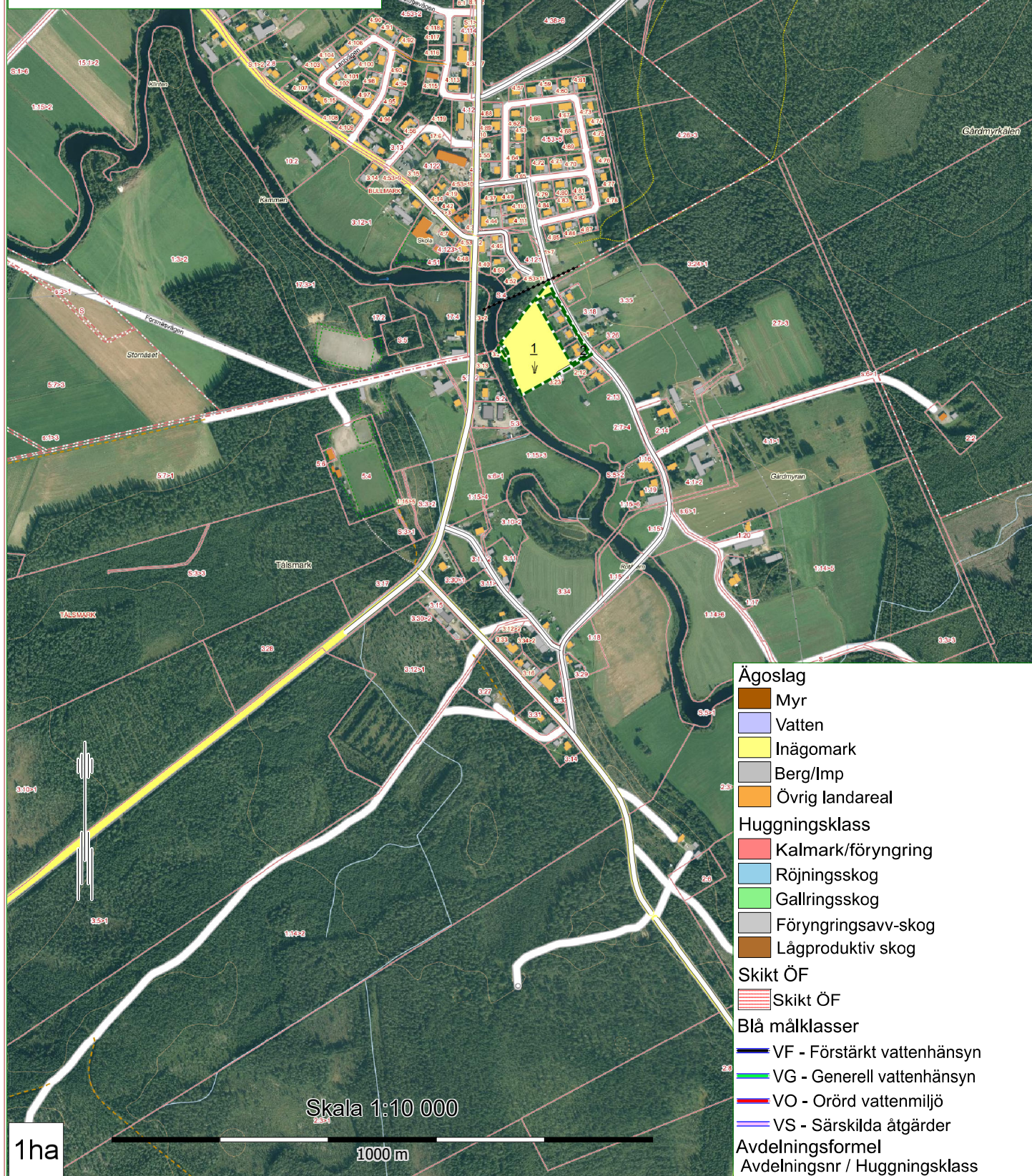
Skogsbruksplan

Plannamn: Tålsmark 3:25
Församling: Sävar-Holmön
Kommun: Umeå
Län: Västerbottens län
Upprättad år: 2024
Utskriftsdatum: 2026-09-23



Skogsbruksplan

Plannamn: Tålsmark 3:25
Församling: Sävar-Holmön
Kommun: Umeå
Län: Västerbottens län
Upprättad år: 2024
Utskriftsdatum: 2026-09-23



Därför måste mäklaren ställa frågor

Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag omfattas av lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, i dagligt tal kallad "penningtvättslagen", vilket medför vissa skyldigheter.

Penningtvättslagens syfte är att förhindra att verksamheter utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Mäklaren och mäklarföretaget är därför skyldiga att göra en bedömning av risken för att deras verksamhet utnyttjas. Mäklaren är också skyldig att inhämta information om dig som kund och behöver därför ställa frågor till dig.

Regler för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism finns i princip i hela världen. Den svenska lagen grundar sig på EU-lagstiftning, som innebär att mäklare och mäklarföretag men även bland annat banker, revisorer, advokater och spelbolag är skyldiga att förhindra penningtvätt.

Vad är penningtvätt och finansiering av terrorism?

Penningtvätt handlar om att försöka dölja att pengar kommer från brottslig verksamhet. Syftet är att omvandla, eller "tvätta", pengarna så att de ser ut att komma från legal verksamhet. De brott som pengarna ursprungligen kommer ifrån kan till exempel vara narkotikabrott, trafficking, skattebrott och bedrägerier.

Genom att använda svarta pengar vid bostadsaffärer kan fastighetsmäklarens verksamhet utnyttjas för penningtvätt. Detta är en attraktiv möjlighet för kriminella då stora belopp kan omsättas inom ramen för en enskild affär. Fastigheter och bostäder utgör även en stabil investering, samtidigt som det finns möjlighet till ytterligare intäkter genom uthyrning.

Finansiering av terrorism innebär insamling, mottagande eller tillhandahållande av pengar eller egendom i syfte att användas för att begå eller medverka till terroristbrott.

Kundkännedom

Mäklaren behöver identifiera vem du som kund är och även dokumentera att kontrollen skett. Du kommer därför behöva visa upp en giltig ID-handling som mäklaren kommer att kopiera. Alternativt kan du få identifiera dig genom Bank-ID.

Mäklaren behöver också information om syftet med affären. I vissa fall kan du som kund bli ombedd att inge vissa underlag som till exempel kontoutdrag, lönespecifikationer, lånehandlingar, fakturor och kvitton. Mäklaren kan också behöva ställa ytterligare frågor under affärens gång.

Mäklaren behöver även veta om du är en person i politiskt utsatt ställning (PEP) eller en känd medarbetare eller närstående till en sådan. En PEP är en person som har, eller har haft, en viktig offentlig funktion i en stat eller i en internationell organisation. Om du omfattas av PEP-begreppet kommer du behöva visa underlag på vart dina ekonomiska medel kommer ifrån och vara beredd på att svara på ytterligare frågor från mäklaren.

Företagskunder

Om du företräder ett företag behöver du visa en giltig ID-handling och eventuellt något som styrker att du är behörig att företräda företaget. Mäklaren behöver även identifiera företagets verkliga huvudman, det vill säga den som ytterst äger eller kontrollerar den juridiska personen. Du kan därför behöva svara på frågor och inge handlingar om företaget och dess verksamhet.

Mäklarens förhållande till banken

I en fastighetsaffär är det en bank som genomför transaktionen av köpeskillingen och löser eventuella lån. För att underlätta informationsutbytet kring tillträdet samarbetar mäklaren och banken i ett gemensamt digitalt system (Tambur).

Mäklare och banker gör sina egna riskbedömningar vid varje affär och transaktion. Det kan leda till att mäklaren och banken gör olika bedömningar. Det skulle kunna leda till att banken ifrågasätter delar av affären och vägrar genomföra en transaktion - utan att mäklaren kan påverka detta.

I vissa fall kan banken ta ut en avgift av dig som kund för att genomföra en transaktion. Det förekommer till exempel vid så kallade kontanttillträden där du som köpare inte tar banklån.

I vissa fall får inte mäklaren medverka till affären

Mäklaren får varken etablera eller upprätthålla en affärsförbindelse om mäklaren inte har tillräcklig kundkännedom om dig som kund. Om du inte svarar på mäklarens frågor alternativt inte presenterar det underlag som efterfrågas, kan mäklaren behöva tacka nej till ett uppdrag eller avbryta ett pågående uppdrag. Agerar mäklaren i strid med penningtvättslagen riskerar mäklaren inte bara disciplinära påföljder och sanktionsavgifter, utan även att dömas för brott. Om mäklaren misstänker penningtvätt ska mäklaren rapportera detta till Finanspolisen.

Ytterligare upplysningar

Mer information om penningtvättslagstiftningen finns hos Fastighetsmäklarinspektionen, www.FMI.se. Du som kund är välkommen att kontakta Mäklarsamfundets kundvägledare, www.maklarsamfundet.se/kopa-och-salja-bostad.



Köpinformation

Säljarens och köparens ansvar för fastighetens skick, budgivning, ID-kontroll m.m.

Utgångspunkt

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsäga vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner.

Skog

Presenterade skogsuppgifter skall endast ses som hjälp vid egen skogsinventering. Skogsinventering sker genom stickprovsvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. Avvikelse i såväl enskilda bestånd som i totalförråd kan förekomma. Det åligger köparen att innan köpet själv eller via sakkunnig kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen mot verkligheten. Vidare är det viktigt att undersöka fastighetsgränser, skador på växande skog, dränering av åkermark, maskinell utrustning i ekonomibyggnader, planförhållanden, grundförhållanden m.m.

Byggnader

Köparen uppmanas att själv eller via sakkunnig undersöka byggnaderna noggrant, och om möjlighet finns, bör köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

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

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivet ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d v s innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beakta de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljansvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att

åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som säljaren har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbiset. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där säljaren vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysnings-skyldighet i så motto att säljaren kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att säljaren upplyser köparen om de fel eller symptom som säljaren känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Att lägga bud

Spekulanten kan lämna bud skriftligen eller muntligen. Budet kan förenas med villkor. Spekulanten kan inte alltid räkna med att mäklaren informerar om hur budgivningen går, eller att få återkomma med bud. Om säljaren till exempel har accepterat ett bud så är det inte självklart att övriga spekulanter får möjlighet att lämna ett högre bud. Spekulanten har inte rätt att få uppgifter om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud de har lämnat eller vilka villkor de har diskuterat. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att fastigheten har sålts till någon annan.

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.

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.

Mäklarens roll

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.

En mäklare är skyldig att upprätta en budförteckning över budgivningen. Den ska överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

Öppen eller sluten budgivning

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. 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.

ID-kontroll

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

Svenskt bankkonto och identifikationsnummer

Observera att alla köpare skall ha ett bankkonto vid svensk bank i Sverige samt ett svenskt personnummer/organisationsnummer eller ett svenskt samordningsnummer, vid ett fastighetsköp.

Upplysning om s.k. sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet erhåller Norra Skog Fastighetsförmedling AB en administrationsersättning för denna sidoverksamhet.

Registrering av personuppgifter

Spekulant/köpare samtycker till att personuppgifter registreras i fastighetsmäklarens kundregister. För hantering av personuppgifter se www.norraskog.se/integritetspolicy

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Kontakta din fastighetsmäklare för att diskutera ytterligare frågeställningar du anser är viktigt, t.ex. om du behöver hjälp med en boendekostnadskalkyl, skattefrågor eller frågor av helt annan karaktär. Din fastighetsmäklare kan svara på frågor som inryms inom uppdraget för en fastighetsförmedling.

Anbudsblankett

Umeå Tålsmark 3:25

Budgivare

Namn:

Personnummer:

Adress:

Telefon:

E-post:

Bud bokstäver:

Bud siffror:

Bankreferens:

Övrigt (fastighetsinnehav, personuppgifter om flera budgivare):

Skickas till: Erik.grafstrom@norraskog.se

Märk kuvertet eller e-posten "Anbud Tålsmark".

Undertecknade har tagit del av upprättad objektsbeskrivning, köpinformation, information om penningtvätt samt godkänner behandling av personuppgifter enligt Norra Skog Fastighetsförmedlings integritetspolicy och lämnar mot bakgrund av detta anbud på fastigheten. I och med inlämnandet av dessa uppgifter bekräftas att finansiering finns för att kunna genomföra köpet till ovan angivet belopp. Budgivaren är medveten om att ID-kontroll kommer att ske före avtalets tecknande.

Underskrifter

Ort och datum:

Namn:

Namn:

Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

**Charlotta
Rosell Sundström**
073-058 25 77

Per Stadling
070-519 15 08

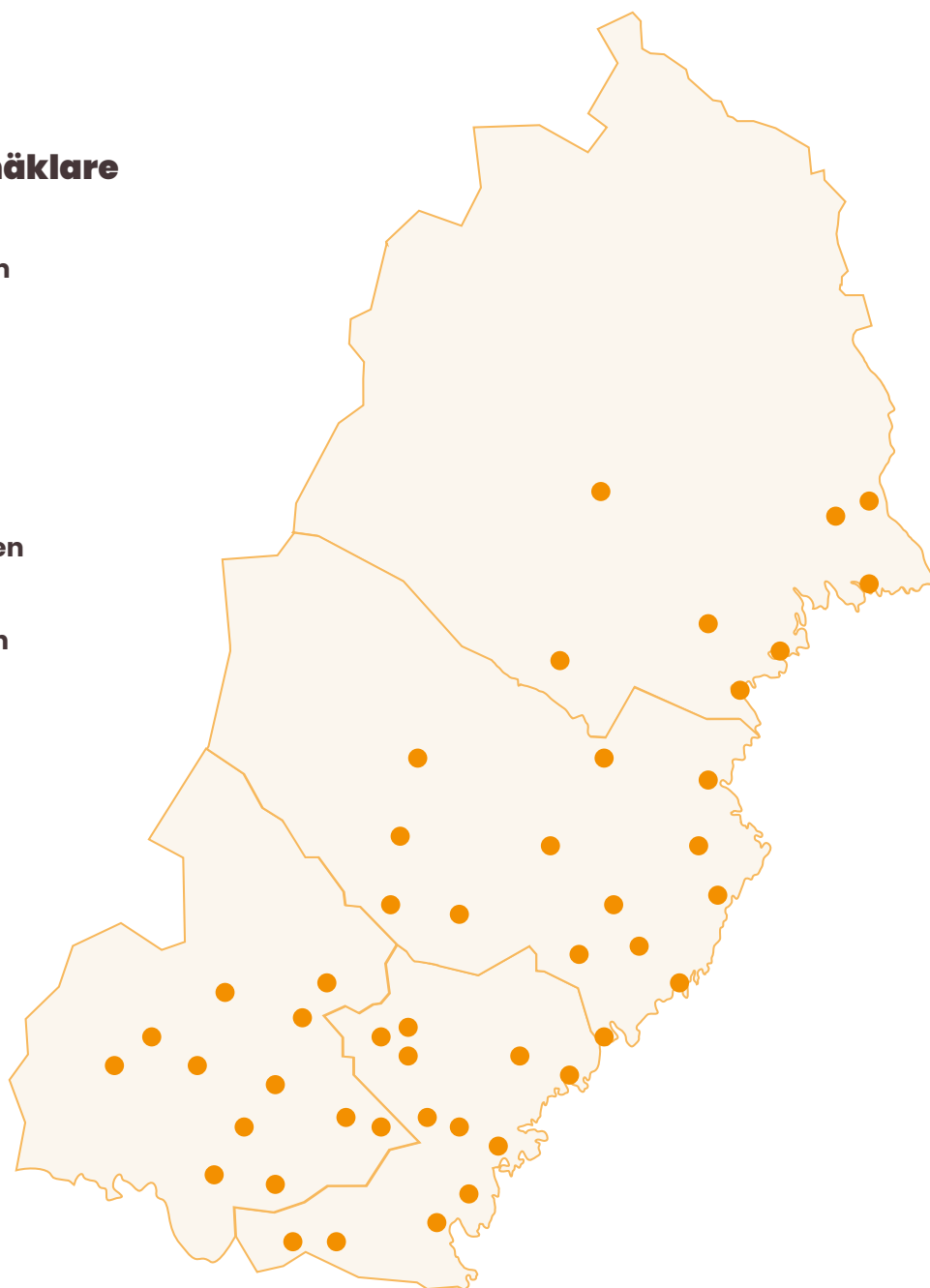
Erik Grafström
076-112 98 29

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41

Jonas Kullström
070-254 33 14



**norra
skog**