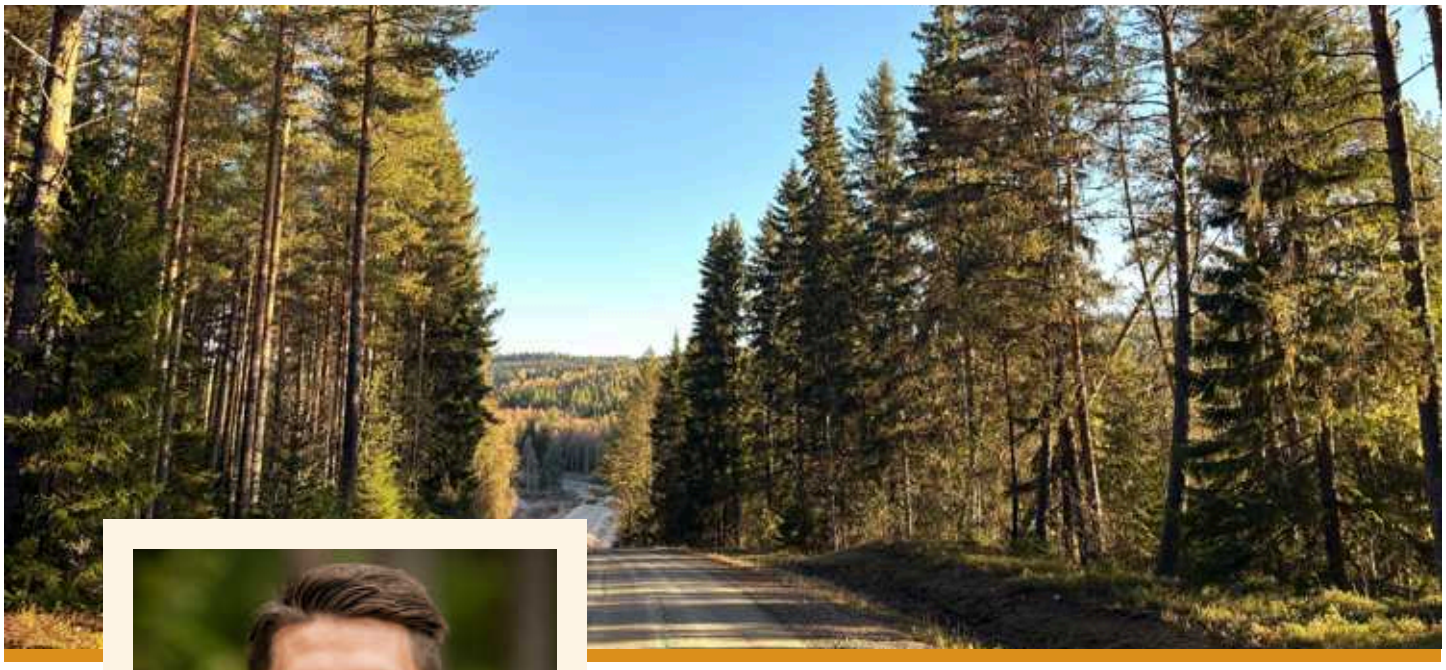


Skogsfastighet till salu

VINDELN RÖDÅ 3:4 & 4:10

norra skog





Erik Grafström

Fastighetsmäklare
076 112 98 29
erik.grafstrom@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning
VINDELN RÖDÅ 3:4 & 4:10

Fastighetstyp
Lantbruk

Försäljningssätt
Anbud

Prisidé
1 200 000 SEK

Beskrivning

Skogsfastigheter fördelade på två skiften på endera sida Vindelälven på totalt ca 30 ha varav ca 23 ha utgör produktiv skogsmark.

Enligt nyupprättad skogsbruksplan uppgår virkesförrådet till ca 3 200 m3sk vilket innebär ett medelförråd på 138 m3sk per produktiv ha. Beräknad medelbonitet uppgår till 3,6 m3sk per ha och år. Fastigheterna inrymmer allt från röjningsskogar till föryngringsavverkningsbar skog där en blivande köpare har möjlighet att forma skogen efter egna tycke och smak.

Med fastigheterna följer jakträtt i Överrödå viltvårdsområde som jagar på ca 3 300 ha.

Fastigheterna säljs genom skriftligt anbudsförfarande där anbudet skall vara mäklaren tillhanda senast 2026-11-20. 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.











Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning
VINDELN RÖDÅ 3:4 & 4:10

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter
Skogsbruksplanen är upprättad september 2026 av Norra skog ek. för.

Rödå 3:4, 4:10 består av 3 skiften om totalt 28,3 ha varav 23,2 ha är produktiv skogsmark med en beräknad medelbonitet om 3,6 m³sk/ha. Fastighetens totala virkesförråd uppskattas vid inventeringstillfället till ca 3200 m³sk. Avverkningsförslaget under planperioden omfattar totalt ca 1600 m³sk varav 50 m³sk är gallring och 1550 m³sk föryngringsavverkning.

Skogsvård
Röjning är föreslagen skogsvårdsåtgärd på ca 3,4 ha samt underväxtröjning på ca 4,3 ha. Övriga föreslagna skogsvårdsåtgärder är så kallade följdförslag efter en ev. 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 uppmarkerade. Säljaren ansvarar ej för ytterligare uppmarkering av dessa. Avvikelser från fastighetskartans gränser kan förekomma.

Jakt
De norra skiftet som ligger längs Trollbergsvägen är belägna i Överrödå viltvårdsområde som jagar på ca 3300 ha (Källa: Länsstyrelsen via LST Älgdata).
De skifte beläget söder om Vindelälven är oregistrerat och angränsar till Umans älgskötselområde.

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.

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/

Naturvärden
Skiftet längs trollbergsvägen gränsar mot ån Krycklan som är en del av Vindelälvens Natura-2000 område (Källa: Metria via Timmerwebb).
Skiftet söder om Vindelälven gränsar mot kvarnranings- och långmyrbäcken som är en del av Vindelälvens Natura-2000 område (Källa: Metria via Timmerwebb).

Forn- och kulturlämning
På Rödå 3:4, skiftet vid trollbergsvägen, finns två registrerade fornlämningar i skiftets östra hörn.
Den ena är en fornlämning i form av en "Fångstgrop" med RAÄ-nummer: Degerfors 183:3. Den andra är en fornlämning i form av en "Fångstgrop" med RAÄ-nummer: Degerfors 183:2 (Källa: Metria via Timmerwebb).

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

Areal enligt skogsbruksplan: 29,7 ha
Areal enligt fastighetsregistret Rödå 3:4: 132 730 kvm
Areal enligt fastighetsregistret Rödå 4:10: 164 580 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.

Förvärvstillstånd
Förvärvstillstånd krävs för privatperson som ej varit mantalsskriven i Vindelns kommun, sedan minst ett år tillbaka.
Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person. Tillståndspliktigt förvärv söks hos Länsstyrelsen i Västerbotten.
Ansökningsavgift för privatperson 5 200 kr och för juridisk person 8 100 kr.
Förvärvstillstånd sökes av köparen i samband upprättande av köpekontrakt. Ansvarig fastighetsmäklare medverkar till att ansökan lämnas in till Länsstyrelsen.

Areal

Areatyp: Skogsmark
Yta: 23,2 ha

Areatyp: Skogsimpediment
Yta: 5,1 ha

Areatyp: Vatten
Yta: 1,4 ha

Total areal: 29,7 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 148 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 1 148 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2026

Beskrivning: Fastigheterna är samtaxerade. I detta ingår följande taxeringsvärden:
Skogsimpediment: 2 000 SEK
Skogsmark: 1 146 000 SEK

Typkod
110 Lantbruksenhet, obebyggd

Inteckningar

Fastigheterna är samintecknade. Inteckningarna ligger i ägararkivet.

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 1961-08-16
Belopp: 8 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 1987-09-23
Belopp: 57 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 1990-08-15
Belopp: 35 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 1991-04-03
Belopp: 90 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 1995-05-23
Belopp: 35 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 225 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer
Vindelälven, Natura 2000-område (Beslutsdatum: 1998-12-22, Senast ändrad: 2026-09-15) (VINDELN RÖDÅ 3:4 & 4:10), Fornlämning (VINDELN RÖDÅ 3:4), Fornlämning (VINDELN RÖDÅ 3:4).

Gemensamhetsanläggning
VINDELN TROLLBERGET GA:1 (VINDELN RÖDÅ 3:4 & 4:10).

Rättigheter, last
Ledningsrätt tele (VINDELN RÖDÅ 4:10).

Övrigt

Betalningsvillkor

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

Försäljningssätt

Anbud oss tillhanda senast 2026-11-20

Fastigheten säljs genom skriftligt anbudsförfarande. 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 ”Rödå".

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet


N 7136461
E 726539
N 7110161
E 745439
Vindeln
Vyöddale
Renfors
Abborrtjärn
Svartberget
Fridhem
Flakaback
Västoman
Skotsholden
Brånet
Rosinedal
Nedre Rosinedal
Heimerstorp
Kvarnberget
Nyhem
Degerås
Sunnansjönas
Torpet
Storsjön
Oppibäcken
Högbäck
Etiksdal
Brännan
Lillsjö
Tallberg
Gullsjönäs
Forsbacka
Övre/Blomdal
Tjärnbäck
Näsland
Fagerlund
Gullsjö
Gullsjöäng
Bergbäck
Rödåliden
Rödåbäck
Rödalund
Överrödå
Fällan
Rengård
Rödånäs
Granäs
Fribetsborg
Kvarnsvedjan
Älglund
Heleneborg
Rödåsel
Fredrikshall
Västerselet
Djupbäck
Selet
Mariedal
Kälen
Selsliden
Trollberget
Nyås
Lövlund
Häggnäs
Kvarnlund
Vindel-Änaset
Kvarnträsk
Vännäs
Björkebo
Änassjön
Lillträsket
Rålíden
Aspliden
Lappliden
Blåberget
Blåkullträsket
Bubergsjön
Bubergsjöns naturreservat
Nymyrans naturreservat
Trehörningsjön
Abborrtjärnen
Kallbrännan
Nymyrkälen
Åbeden
Östra Kryckeltjärn
Västra Kryckeltjärn
Tillflykten
Renberget
Stor-Koverberget
Fäbodliden
Stormyrberget
Bergtjärnberget
Näverliden
Buberget
Storliden
Kryckelträsket
Kryckelsjön
Kryckelälven
Vindelälven
Rödaån
Rödaboda naturvårdsområde
Bergvattnet
Tallvasstjärnen
Hålvattnet
Fäbodträsket
Ängestjärnen
Lövlund
Trehörningen
Rödåheden
Rödåsberget
Rödåsmyran
Rödåsmyrarna
Rödåsmyrarnas naturreservat
Rödåsmyrarnas naturvårdsområde
Mullkälen
Tuskulum
Kryclans naturreservat
Kluddbrännans naturreservat
Storkludden
Storbacken
Ristjärnliden
Lillkludden
Bastumyran
Riskälen
Torrkälen
Stormyran
Stor-Torrbergsknösen
Mellersta Brånets naturreservat
Nedre Vindelforsarnas naturreservat
Vindelforsarnas naturreservat
Vindelforsen
Övre Kvarnforsen
Nedre Kvarnforsen
Omagaliden
Långmyran
Mjösjön
Trollsjön
Fagerjärnberget
Västra Högliden
Öster-Högliden
Frakenmyran
Rackmyran
Gravaberget
Torberget
Tjärnbäcksliden
Bodtjärnliden
Söderbäcksliden
Söderbäckssjön
Gullsjön
Fagerliden
Selsnösen
Lillsjön
Vitberget
Ljungtjärnen
Bodtjärnen
Bodtjärnarna
Bodtjärnarnas naturreservat
Bodtjärnarnas naturvårdsområde
Bodtjärnarnas naturvårdsområde
Bodtjärnarnas naturvårdsområde

Skogsbruksplan

Fastighet	Rödå 3:4, 4:10
Församling	Vindeln
Kommun	Vindeln
Län	Västerbottens län

Inventeringstidpunkt	2026-09-16
Planen avser tiden	2026-09-16 - 2036-09-16
Framskriven t.o.m.	2026-09-16

Sammanställning över fastigheten

Arealer

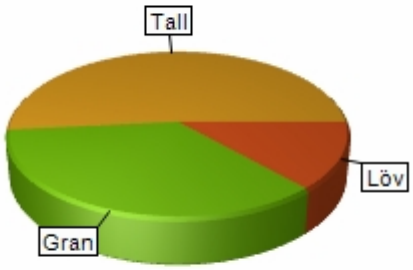
	hektar	%
Produktiv skogsmark	23,2	82
Impediment myr	5,1	18
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,0	0
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	**28,3**	
Summa vatten	1,4	

Virkesförråd

Totalt

m3sk
3 200

	m3sk	%
Tall	1 641	51
Gran	1 131	35
Löv	428	13
Ädellöv		
Contorta		



Medeltal

m3sk per ha
138

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** 97

Avverkningsförslag

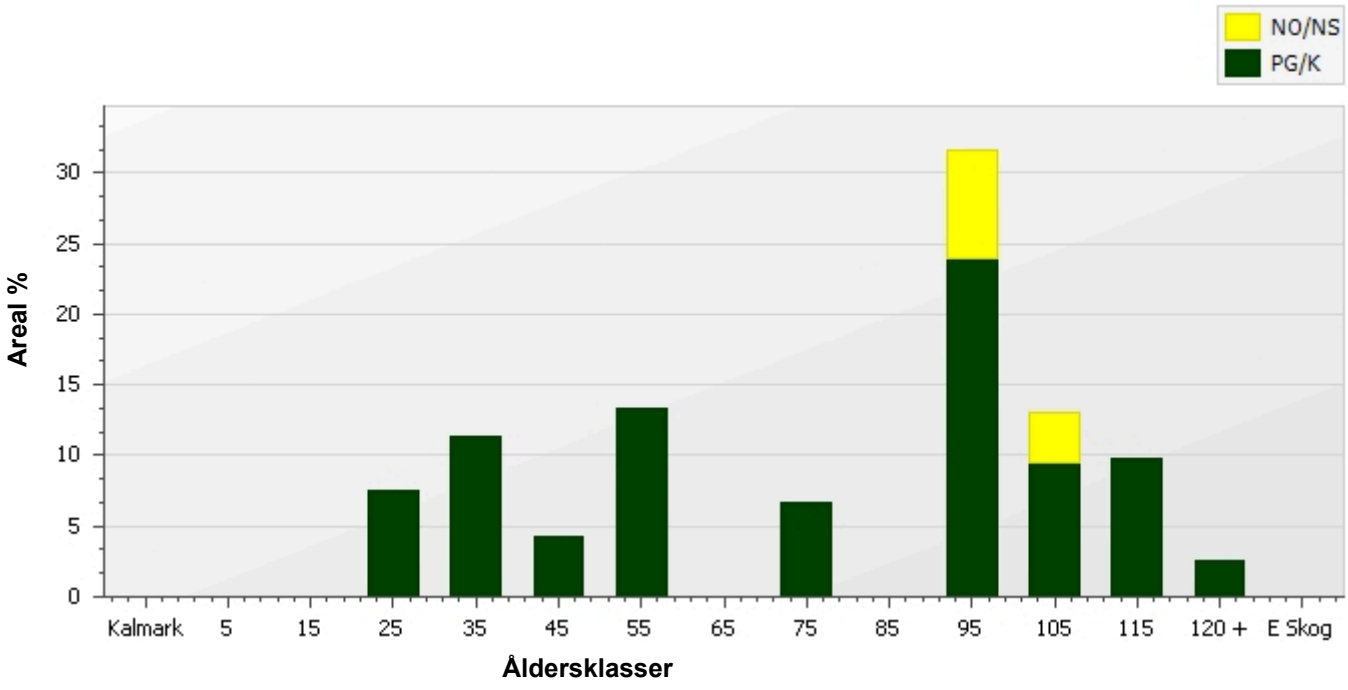
Totalt under perioden	**m3sk** 1 619

Varav gallring 70 **m3sk** **och föryngringsavverkning** 1 549 **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	1,7	7	35	20	100				
30 - 39	2,6	11	198	75	69	14	17		
40 - 49	1,0	4	54	55	50	40	10		
50 - 59	3,1	13	372	120	70	25	5		
60 - 69	0,0								
70 - 79	1,5	7	231	150	91	1	8		
80 - 89	0,0								
90 - 99	7,3	32	1 077	147	54	30	16		
100 - 109	3,0	13	549	182	13	67	20		
110 - 119	2,3	10	437	193	40	48	12		
120 +	0,6	3	160	275	35	55	10		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[1,7]		86	50	100				
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	23,2	100	3 199	138	51	35	13		

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	1,7	7	35	20	100				
Gallringsskog	G1	8,3	36	855	104	74	17	9		
	G2	0,0								
Föryngrings-	S1	3,8	16	535	140	58	28	14		
avverknings-	S2	6,8	29	1 285	190	40	49	11		
skog	S3	2,6	11	404	156	15	51	34		
Lågproducer-	E1	0,0								
ande skog	E2	0,0								
	E3	0,0								
Överst / Frötr	ÖF	[1,7]		86	50	100				
Övriga skikt		[0,0]								
Summa/Medel		23,2		3 200	138	51	35	13		

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

Gallringskog 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 föryngrings-avverkning 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 föryngrings-avverkning 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	20,6	88,8	2 796	87,4	729	92,2
K - produktion						
K - naturvård						
NS	2,6	11,2	404	12,6	62	7,8
NO						
Summa	23,2	100,0	3 200	100,0	791	100,0

Impediment

Myr	5,1	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 och tillväxt

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	2,0	70		70				
40 - 49								
50 - 59								
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99					3,2	447		447
100 - 109					2,2	324	70	394
110 - 119					2,3	405	55	460
120 +					0,6	144	16	160
Lågprodskog(E)								
Övriga skikt					[1,7]	87		87
Summa	2,0	70		70	8,3	1 407	142	1 549

Total avverkning

1 619

Högre alt:	1 620	m3sk varav gallring	70	m3sk och föryngringsavverkning	1 549 m3sk
Lägre alt:	1 620	m3sk varav gallring	70	m3sk och föryngringsavverkning	1 549 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				8,2	33	4
10 - 19						
20 - 29						
30 - 39	162		162	1,7	197	114
40 - 49	127	31	158	2,6	285	108
50 - 59	38	4	42	1,0	96	97
60 - 69	146	8	153	3,1	525	170
70 - 79						
80 - 89	58	5	63	1,5	294	191
90 - 99						
100 - 109	109	29	137	4,2	639	153
110 - 119	27	8	35	0,8	180	218
120 +	35	5	40			
Lågprodskog(E)						
Övriga skikt	1		1	[3,1]	121	39
Summa	702	89	791	23,2	2 371	102

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		6,8			6,8
(F)Plantering		6,8			6,8
(F)Återväxtkontroll			6,8		6,8
Röjning	3,4				3,4
(Fb)Underväxtröjning före gallring	2,0				2,0
(Fb)Underväxtröjning före föryngr	2,3				2,3
Summa ha	7,6	13,6	6,8		27,9

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Utföres snarast (2026-2027)

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
1 - 1		Röjning	2026	2027	1,7	25	T17	20		
1 - 1	ÖF	Avverkning av överståndare/fröträd	2026	2027	1,7	155	T17	50	87	
1 - 2		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2026	2027	2,0	37	T17	77		
1 - 3		Föryngringsavverkning	2026	2027	1,7	95	T20	170	297	
1 - 5		Röjning	2026	2027	1,0	45	T17	55		
1 - 10		(Fb)Underväxtröjning före föryngr-avv	2026	2027	2,3	110	G22	193		
1 - 13		Röjning	2026	2027	0,7	30	G22	70		
1 - 14		Föryngringsavverkning	2026	2027	0,6	120	G23	275	160	
2 - 15		Föryngringsavverkning	2026	2027	1,0	100	G22	200	209	
2 - 17		Föryngringsavverkning	2026	2027	1,2	105	G18	160	185	

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 2-5år (2028-2031)

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
1 - 3		(F)Markberedning	2028	2031	1,7	95	T20	170		
1 - 3		(F)Plantering	2028	2031	1,7	95	T20	170		
1 - 4		Föryngringsavv, skärm lämnas	2028	2031	1,4	90	T19	165	150	
1 - 10		Föryngringsavverkning	2028	2031	2,3	110	G22	193	460	
1 - 10		(F)Markberedning	2028	2031	2,3	110	G22	193		
1 - 10		(F)Plantering	2028	2031	2,3	110	G22	193		
1 - 14		(F)Markberedning	2028	2031	0,6	120	G23	275		
1 - 14		(F)Plantering	2028	2031	0,6	120	G23	275		
2 - 15		(F)Markberedning	2028	2031	1,0	100	G22	200		
2 - 15		(F)Plantering	2028	2031	1,0	100	G22	200		
2 - 17		(F)Markberedning	2028	2031	1,2	105	G18	160		
2 - 17		(F)Plantering	2028	2031	1,2	105	G18	160		

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
1 - 2		Gallring	2032	2036	2,0	37	T17	77	70	
1 - 3		(F)Återväxtkontroll	2032	2036	1,7	95	T20	170		
1 - 10		(F)Återväxtkontroll	2032	2036	2,3	110	G22	193		
1 - 14		(F)Återväxtkontroll	2032	2036	0,6	120	G23	275		
2 - 15		(F)Återväxtkontroll	2032	2036	1,0	100	G22	200		
2 - 17		(F)Återväxtkontroll	2032	2036	1,2	105	G18	160		

Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2037-2038)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ang	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	1,7	25	R2	T17	20	35	PG	100 0 0 0 0	0	Älgskador	Röjning	26-27	30		9,3
										Ojämnt					
										Gruppställt					
										Röjningsbehov					
1	[1,7]	155	ÖF		50	86	PG	100 0 0 0 0	36		Avverkning av överståndare/fröträd	26-27	100	87	0,5
2	2	37	G1	T17	77	151	PG	91 9 0 0 0	13		Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	26-27			5,9
											Gallring	32-36	30	70	
3	1,7	95	S2	T20	170	295	PG	80 20 0 0 0	27		Föryngringsavverkning	26-27	100	297	3,3
											Markberedning (Följd)	28-31			
											Plantering (Följd)	28-31			
											Återväxtkontroll (Följd)	32-36			
4	1,4	90	S1	T19	165	234	PG	100 0 0 0 0	25	God kvalitet	Föryngringsavv, skärm lämnas	28-31	60	150	3,4
5	1	45	G1	T17	55	54	PG	50 40 10 0 0	14	Olikåldrigt	Röjning	26-27	30		4,1
										Varier bonitet					
6	1,5	70	G1	T20	150	231	PG	91 1 8 0 0	21		Ingen åtgärd				4,2
7	0,8	100	S3	G21	190	157	NS,s	15 60 25 0 0	23	Flerskiktat	Ingen åtgärd				2,9
										Bäckravin					
										Branter					

Län: Västerbottens län Kommun: Vindeln Församling: Vindeln 2026-09-30

Fastighet: Rödå 3:4, 4:10

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
										Naturvård					
										Bäverskador					
8	2,9									Myr					
9	1,4									Vatten					
10	2,3	110	S2	G22	193	437	PG	40 48 12 0 0	25		Underväxtröjning före föryngr-avv (Förberedande)	26-27			3,1
											Föryngringsavverkning	28-31	100	460	
											Markberedning (Följd)	28-31			
											Plantering (Följd)	28-31			
											Återväxtkontroll (Följd)	32-36			
11	1,8	90	S3	G20	140	247	NS,s	15 45 40 0 0	22	Bäckravin	Ingen åtgärd				2,3
										Naturvård					
12	3,1	55	G1	T20	120	372	PG	70 25 5 0 0	19		Ingen åtgärd				5
13	0,7	30	G1	G22	70	48	PG	0 30 70 0 0	14	Bäckravin	Röjning	26-27	30		6,4
										Björk					
14	0,6	120	S2	G23	275	160	PG	35 55 10 0 0	29		Föryngringsavverkning	26-27	100	160	2,8
											Markberedning (Följd)	28-31			
											Plantering (Följd)	28-31			

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ang	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
											Återväxtkontroll (Följd)	32-36			

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ang	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
15	1	100	S2	G22	200	208	PG	10 65 25 0 0	26		Föryngringsavverkning	26-27	100	209	3,1
											Markberedning (Följd)	28-31			
											Plantering (Följd)	28-31			
											Återväxtkontroll (Följd)	32-36			
16	2,2									Myr					
17	1,2	105	S2	G18	160	184	PG	15 75 10 0 0	24	Ojämnt	Föryngringsavverkning	26-27	100	185	2,9
										Olikåldrigt	Markberedning (Följd)	28-31			
											Plantering (Följd)	28-31			
											Återväxtkontroll (Följd)	32-36			
18	2,4	90	S1	T16	125	301	PG	25 50 25 0 0	26	Fd myrodling	Ingen åtgärd				2,3
										Ojämnt					
										Olikåldrigt					
										Delv försumpat					
										Bäck					

Skifte - Avd: 1 - 7 Naturvård Skötselkrävande (NS) med nyskapande av värde som syfte.

NS

Skogliga data

Areal: 0,8 ha

Ståndortsindex: G21 Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	100	157	190	15	60	25		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		157	190	15	60	25		

Beskrivning: Brant kantzon mot krycklan bevuxen med olikåldrig blandskog där det finns frekvent med död ved. En del död ved är direkt knuten till bäver. Erosionskänslig jord där större mängd slamtransport skapat sanddynor nere i krycklan.

Mål/Syfte: Att bibehålla den skiktade kantzonen för ån samt att förhindra erosion. Markskador får ej förekomma.

Åtgärd: En försiktig naturvårdshuggning för att främja skiktning och värdelöv.

Skifte - Avd: 1 - 11 Naturvård Skötselkrävande (NS) med nyskapande av värde som syfte.

NS

Skogliga data

Areal: 1,8 ha

Ståndortsindex: G20 Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	90	247	140	15	45	40		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		247	140	15	45	40		

Beskrivning: Brant kantzon på nora sidan Krycklan bevuxen med olikåldrig blandskog där det finns frekvent med död ved. Vissa delar översvämmas årligen på grund av vårfloden. En del död ved är direkt knuten till bäver. Erosionskänslig jord där större mängd slamtransport skapat sanddynor nere i krycklan. Bitvis väldigt brant och andra delar väldigt blöt.

Mål/Syfte: Att bibehålla den skiktade kantzonen för ån samt att förhindra erosion. Markskador får ej förekomma.

Åtgärd: En försiktig naturvårdshuggning för att främja skiktning och värdelöv.

Kommentarer till Rödå 3:4, 4:10

Inventeringsdatum: 2026-09-16
Planläggare: *Robert Holmgren*

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 och med stöd av Norra Skogs skötselprogram, Värdeskapande skogsskötsel. Med utgångspunkt från skogsägarplanen och dina behov hjälper din skogsinspektor dig att upprätta en åtgärdsplan anpassad för din skog med hänsyn till ex skatteregler och samordning mellan fastighetsägare.

Inledning
Rödå 3:4, 4:10 består av 3 skiften om totalt 28,3 ha varav 23,2 ha är produktiv skogsmark med en beräknad medelbonitet om 3,6 m³sk/ha. Fastighetens totala virkesförråd uppskattas vid inventeringstillfället till ca 3200 m³sk.

Fastigheter i planen
VINDELN RÖDÅ 3:4
VINDELN RÖDÅ 4:10

Skogstillstånd och skogsvård
Skogens åldersfördelning är ojämn med en förskjutning mot äldre/yngre skog.
Det finns ett större behov av röjning för främja tillväxt och framtida galringsåtgärder

Avverkning
Avverkningsförslaget under planperioden omfattar totalt ca 1600 m³sk varav 50 m³sk är gallring och 1550 m³sk föryngringsavverkning.
Ransoneringskravet enligt Skogsvårdslagen omfattar brukningsenheter >=50 ha.
Dessa fastigheter tillsammans berörs ej av ransoneringskravet.

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 upprepad 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 när gallring utförs i äldre oskötta skogar som passerat 16 meter i medelhöjd, är att risken ökar avsevärt för framtida stormfällningar och snöbrott.

Tallområdet på södra sidan Krycklan är ett välkänt tillhåll för älg vintertid och är hårt präglat av bete. Här är skadorna omfattande.

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. Det finns områden på fastigheten som berörs av Natura 2000.

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. I planen föreslås bevara eller öka lövandelen i avdelningar 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 föryngringsavverkningar.

Kulturmiljövärden
Det finns inga kulturmiljövärden registrerade i kulturmiljöregistret. I kartan markeras kulturlämningar med ett K och fornlämningar med ett run-R.

Vägar

Befintliga vägar

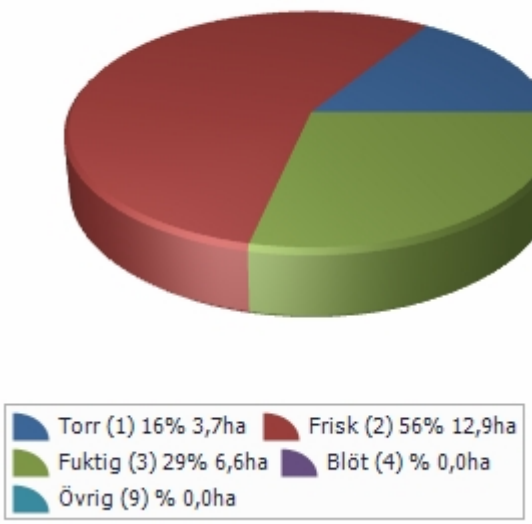
- Generellt jättefina vägar med god standard på fastigheten, bortsett från skifte 2 där väg saknas
-

Nya vägar
- Det är stort behov av ny väg till skifte 2. Det är långa skotningsavstånd på större delen av skiftet. Åtkomsten bör ses över.

Övrigt
Här noteras övrig relevant information om fastigheten, t.ex. status på rågångar, behov av dikesrensning osv. **Radera rubriken o**

Sammanställning lövdominerade bestånd

Fördelning fuktklass på produktiv skogsmark



Fastigheten utgörs till 23,2 ha av produktiv skogsmark. Av denna är 19,5 ha (84,1 %) 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
1 - 13	30	0 30 70 0 0	Frisk	0,7	3,5%	PG
Summa				0,7	3,5%	
Summa(NO + NS)				0,0	0,0%	
Summa(PG + K)				0,7	3,5%	

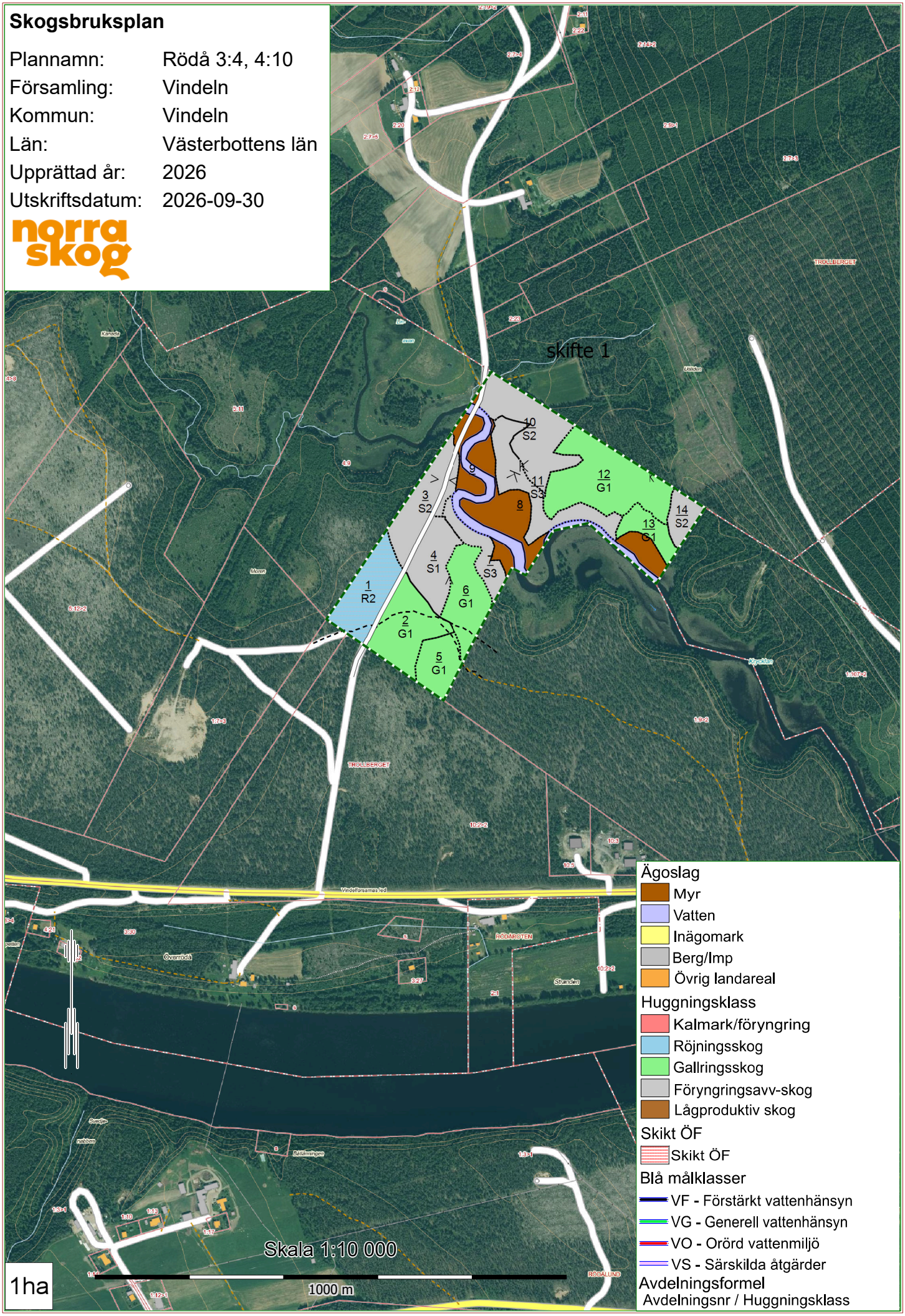
Framtida lövdominerade bestånd

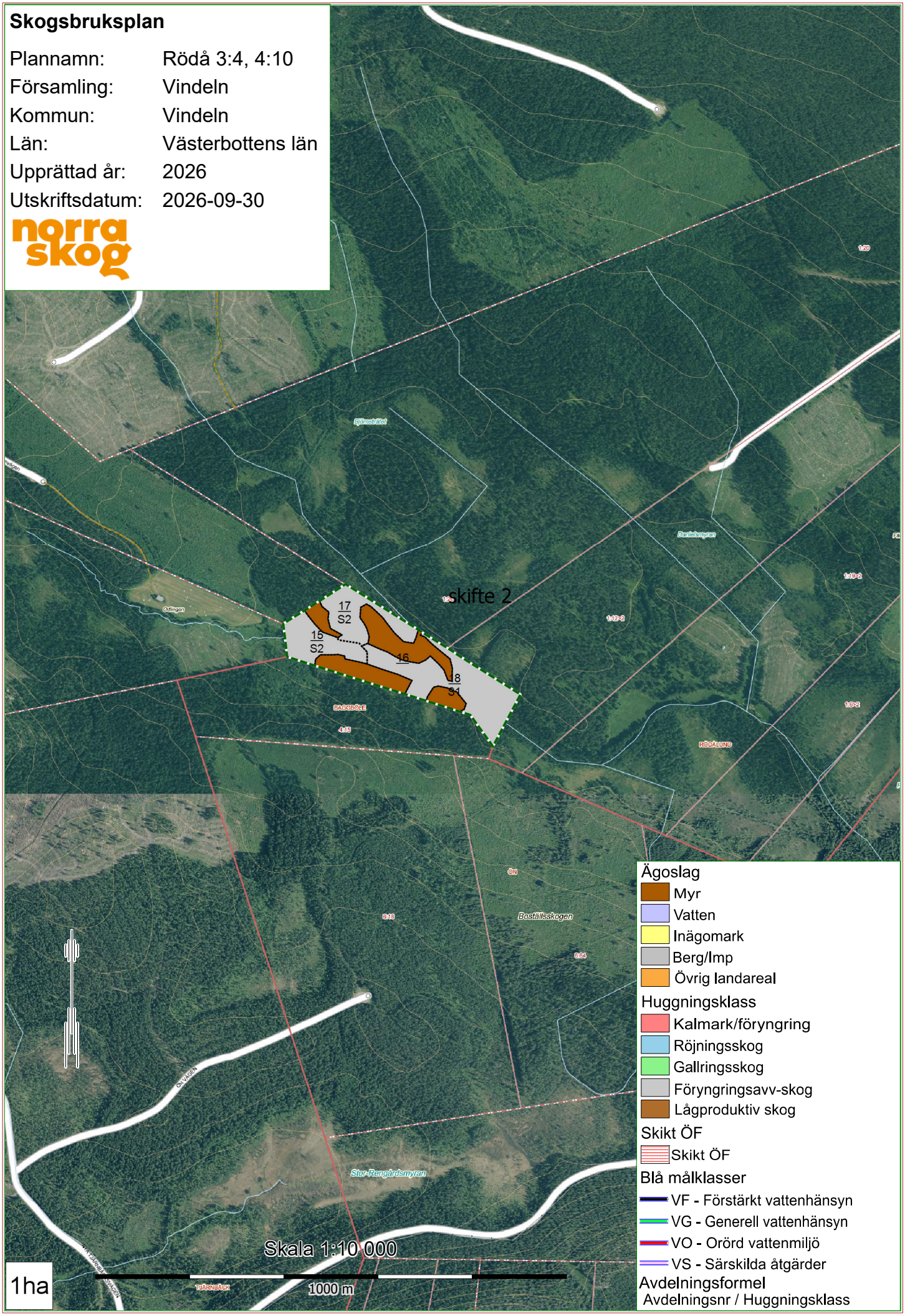
Bestånd med beskrivningskod = "Framtida lövdominans" och fuktklass torr, frisk, fuktig, blöt eller övrig

Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Fuktklass	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
Summa				0,0	0,0%	
Summa(NO + NS)				0,0	0,0%	
Summa(PG + K)				0,0	0,0%	

Skogsbruksplan

Plannamn:	Rödå 3:4, 4:10
Församling:	Vindeln
Kommun:	Vindeln
Län:	Västerbottens län
Upprättad år:	2026
Utskriftsdatum:	2026-09-30




Skogsbruksplan
Plannamn: Rödå 3:4, 4:10
Församling: Vindeln
Kommun: Vindeln
Län: Västerbottens län
Upprättad år: 2026
Utskriftsdatum: 2026-09-30
norra skog
skifte 2
17
S2
15
S2
16
18
S1
Ägoslag
Myr
Vatten
Inägomark
Berg/Imp
Övrig landareal
Huggningsklass
Kalmark/föryngring
Röjningsskog
Gallringsskog
Föryngringsavv-skog
Lågproduktiv skog
Skikt ÖF
Skikt ÖF
Blå målklasser
VF - Förstärkt vattenhänsyn
VG - Generell vattenhänsyn
VO - Orörd vattenmiljö
VS - Särskilda åtgärder
Avdelningsformel
Avdelningsnr / Huggningsklass
Skala 1:10 000
1000 m
1ha

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. Avvikelser 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 symtom 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 beaktar 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 förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där 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.

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.



Norra Skogs fastighetsförmedling

- verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

Charlotta Rosell Sundström
073-058 25 77

Per Stadling
070-519 15 08

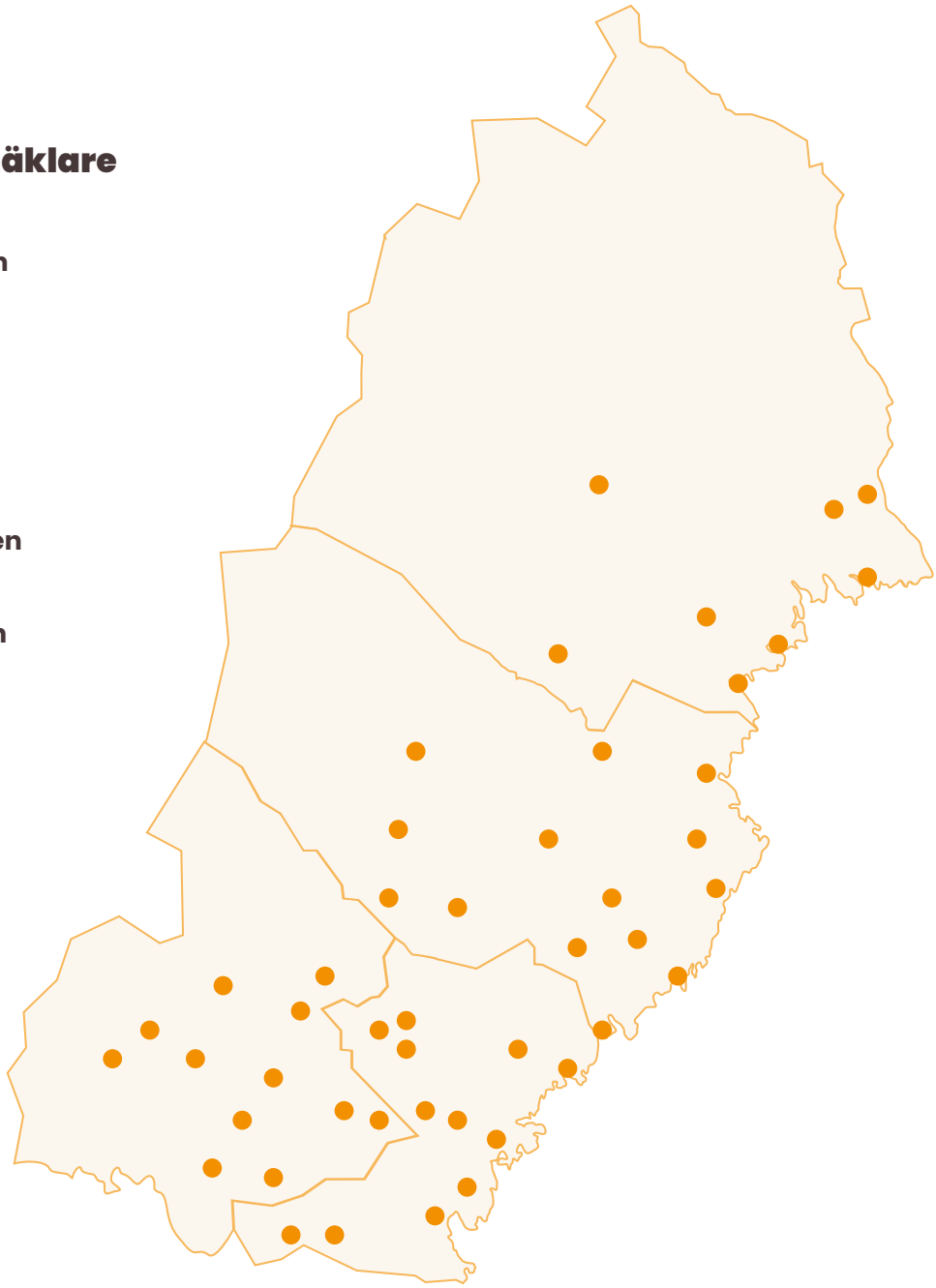
Erik Grafström
076-112 98 29

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