



Skogsfastighet till salu

SKELLEFTEÅ HEMBERG 1:15

**norra
skog**



Peter Olsson

Fastighetsmäklare

076-1438141

peter.olsson@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

SKELLEFTEÅ HEMBERG 1:15

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

2 800 000 SEK

Beskrivning

Skogsfastighet i ett skifte utan byggnader. Beståndet är i princip enbart tall och det beräknade virkesförrådet, enligt skogsbruksplanen, ligger på 10 587 m³sk. Fastigheten har beräknad landareal om 190,3 ha varav 145,8 ha utgörs av produktiv skogsmark fördelat på 98% tall, 1% gran och 1% löv med en medelbonitet på 3.0.

Anbud senast 26 februari 2025.





Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

SKELLEFTEÅ HEMBERG 1:15

Område

Jörn

Adress

Hemberg 1:15

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad 2024. Enligt skogsbruksplanen är landarealen för fastigheten 190,3 ha varav 145,8 ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet beräknas uppgå till 10 587 m³sk med ett medeltal på 73 m³sk/ha. Medelboniteten är 3,0 m³sk/ha/år. Virkesförrådet fördelar sig på 98% tall, 1% gran, 1% björk.

Jakt

Fastigheten är med i Jörns Älgskötselområde (ÄSO).

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs ej för fysisk person skriven i Jörns Socken sedan 12 månader. För juridisk person krävs förvärvstillstånd.

Forn- och kulturlämning

Finns ett flertal registrerade fornlämningar

på fastigheten.

Naturvärden

Fastigheten ligger i ett s k Natura 2000 område.

Fastighetsgränser

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

Köparens undersökningsplikt

Köparen har ett ansvar att undersöka fastigheten. Skogsbruksplanen är upprättad med för skogsbruksplanläggning gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Uppgifter bygger på stickprovsinventeringar och avvikelser i såväl enskilda bestånd som för helheten kan förekomma. Lämnade uppgifter ska ses som ett stöd för köparens undersökning. Det åligger köparen själv att kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen.

Visning

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

Övrigt

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

Fiske

Enligt säljaren ingår även fiskerätt i Byskeälven (Byskeälvens FVO).

Areal

Arealer enligt Skogsbruksplan. Den taxerade arealen är 187 ha och enligt den upprättade skogsbruksplanen 190,3 ha.

Produktiv skogsmark

Areatyp: Produktiv skogsmark
Yta: 145,8 ha

Impediment myr

Areatyp: Impediment myr
Yta: 43 ha

Väg & Kraftledning

Areatyp: Väg & Kraftledning
Yta: 1,5 ha
Total areal: 190,3 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 2 469 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 2 469 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023
I detta ingår följande taxeringsvärden:

Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Byskeälven, Natura 2000-område (Senast ändrad: 2024-11-07), Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning.

Rättigheter, last

Officialservitut: VÄG.

Samfällighet

SKELLEFTEÅ HEMBERG S:1, Skifteslagets vatten.

Kostnader

Kostnadskalkyl

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

Övrigt

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.

Försäljningsätt

Anbud oss tillhanda senast 2025-02-26 kl 16:00

Fastigheten säljs genom skriftligt anbudsfordarande. Avsikten är att intresserade ska få en bestämd tid att undersöka fastigheternas marker. Säljaren förbehåller sig rätt till eventuell efterföljande budgivning mellan anbudsgivarna. Kreditupplysning kan komma att begäras på anbudsgivare. Fri prövningsrätt förbehålls.

Anbud skall vara angivet i svenska kronor med fast pris. Använd gärna bifogad anbudsblankett.

Anbud ska vara oss tillhanda senast 26 februari 2025. Norra skog, Peter Olsson, Storhedsvägen 1f, 973 45 Luleå. Eller e-post: peter.olsson@norraskog.se Märk anbudet eller mailet med "Anbud Hemberg 1:15".

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Nuvarande ägare

Lena Lövgren, Långträsk

Marita Öström, Arvidsjaur

Skogsbruksplan

Fastighet	Hemberg 1:15
Församling	Jörn-Boliden
Kommun	Skellefteå
Län	Västerbottens län

Inventeringstidpunkt	2024-09-05
Planen avser tiden	2024-09-05 - 2034-09-05
Framskriven t.o.m.	2024-09-05



Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	145,8	76,6
Impediment myr	43,0	22,6
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	1,5	0,8
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	190,3	
Summa vatten	2,5	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	10 391	98
Gran	153	1
Löv	44	<1
Ädellöv		
Contorta		

Totalt

m3sk
10 587

Medeltal

m3sk per ha
73

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m3sk per ha
3

Tillväxt per år vid framskrivnings-tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk
438

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk
619

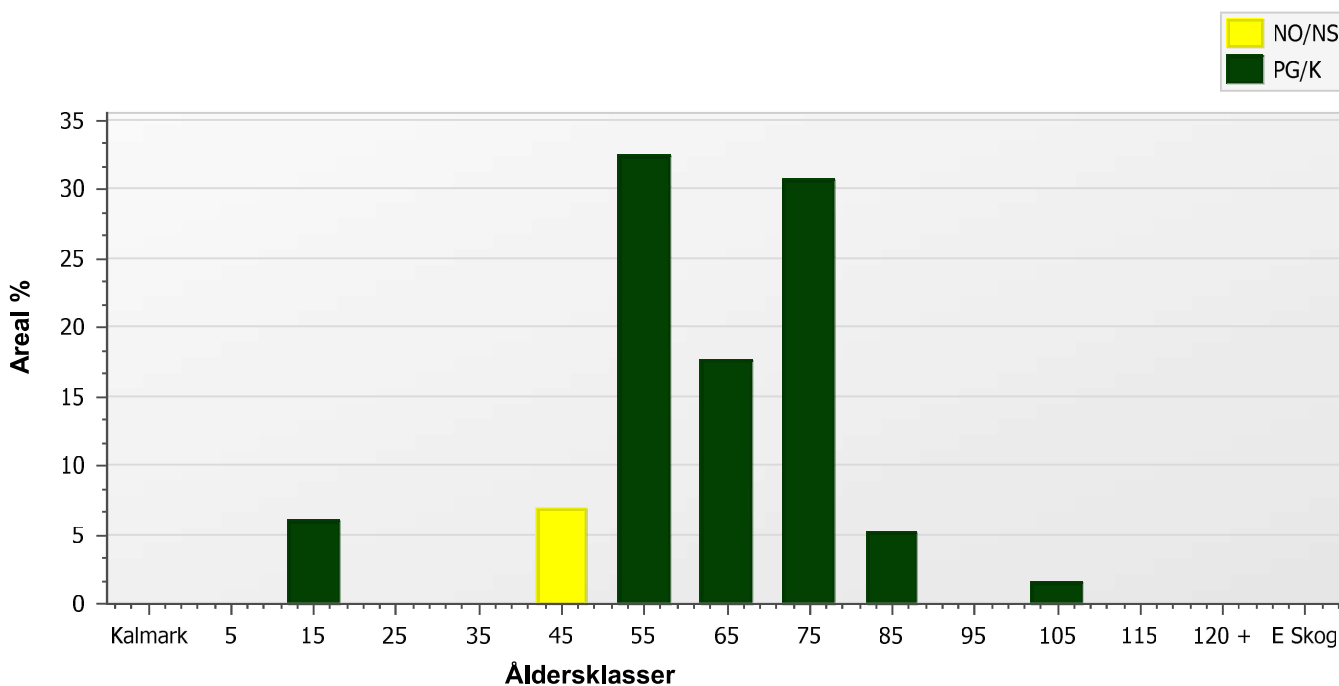
Varav gallring 290 m3sk

och föryngringsavverkning 329 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	8,7	6	107	12	100				
20 - 29	0,0								
30 - 39	0,0								
40 - 49	9,9	7	486	49	94		6		
50 - 59	47,1	32	2 401	51	100				
60 - 69	25,7	18	2 141	83	97	2	<1		
70 - 79	44,7	31	4 263	95	98	2			
80 - 89	7,5	5	863	115	100				
90 - 99	0,0								
100 - 109	2,2	1	327	150	100				
110 - 119	0,0								
120 +	0,0								
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	145,8	100	10 588	73	98	1			

Arefördelning



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	8,7	6	107	12	100				
Gallringsskog G1	134,1	92	10 119	75	98	2	<1		
G2	0,0								
Föryngrings-avverknings- skog S1	0,0								
S2	2,2	1	327	150	100				
S3	0,8	<1	34	40	10		90		
Lågproducerande skog E1	0,0								
E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	145,8		10 587	73	98	1			

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 återväxtåtgärder 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	135,9	93,2	10 101	95,4	4 048	91,2
K - produktion						
K - naturvård						
NS	9,9	6,8	486	4,6	390	8,8
NO						
Summa	145,8	100,0	10 587	100,0	4 438	100,0

Impediment

Myr	43,0 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 föreslagna 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								
40 - 49								
50 - 59								
60 - 69	8,7	285	5	290				
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109					2,2	329		329
110 - 119								
120 +								
Lågproduktkog(E)								
Övriga skikt								
Summa	8,7	285	5	290	2,2	329		329

Total avverkning

619	Högre alt:	619 m3sk varav gallring	290 m3sk och föryngringsavverkning	329 m3sk
	Lägre alt:	619 m3sk varav gallring	290 m3sk och föryngringsavverkning	329 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				2,2	9	4
10 - 19						
20 - 29	130		130	8,7	237	27
30 - 39						
40 - 49						
50 - 59	373	17	390	9,9	876	89
60 - 69	1 449		1 449	47,1	3 850	82
70 - 79	810	5	815	25,7	2 666	104
80 - 89	1 387		1 387	44,7	5 650	126
90 - 99	255		255	7,5	1 118	149
100 - 109						
110 - 119	11		11			
120 +						
Lågproduktkog(E)						
Övriga skikt						
Summa	4 416	22	4 438	145,8	14 407	99

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		2,2			2,2
(F)Plantering		2,2			2,2
(F)Återväxtkontroll		2,2			2,2
Röjning	8,7				8,7
(Fb)Underväxtröjning före gallring	9,0				9,0
Alternativ beståndsskötsel – inve			0,8		0,8
Summa ha	17,8	6,5	0,8		25,1

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Utföres snarast (2024-2025)

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 - 6		Röjning	2024	2025	6,9	15	T16	15		
1 - 7		Röjning	2024	2025	1,8	15	T16	2		
1 - 12		Föryngringsavverkning	2024	2025	2,2	105	T19	150	329	
1 - 15		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2024	2025	9,0	40	T18	50		

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 2-5år (2026-2029)

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 - 12		(F)Markberedning	2026	2029	2,2	105	T19	150		
1 - 12		(F)Plantering	2026	2029	2,2	105	T19	150		
1 - 12		(F)Återväxtkontroll	2026	2029	2,2	105	T19	150		

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 6-10år (2030-2034)

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	2030	2034	6,0	65	T17	82	187	
1 - 5		Gallring	2030	2034	2,6	60	T19	100	103	
1 - 11		Alternativ beståndsskötsel – inventering	2030	2034	0,8	40	G20	40		

Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2035-2036)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

Utförda åtgärder

Skifte - Avd	Skikt	Åtgärd	Årtal	Areal	SI	Uttag m3sk	Anteckning
-----------------	-------	--------	-------	-------	----	---------------	------------

Inga utförda åtgärder finns för detta tidsintervall.

Kommentarer till Hemberg 1:15

Inventeringsdatum: 2024-09-05

Planläggare: Andreas Lundmark

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

Hemberg 1:15 består av 1 skifte om totalt 192,8 ha varav 145,8 ha är produktiv skogsmark med en beräknad medelbonitet om 3 m³sk/ha. Fastighetens totala virkesförråd uppskattas vid inventeringstillfället till ca 10 585 m³sk.

Fastigheter i planen

Hemberg 1:15

Skogstillstånd och skogsvård

Skogens åldersfördelning är ojämn med en förskjutning mot äldre skog.

Avverkning

Avverkningsförslaget under planperioden omfattar totalt ca 620 m³sk varav 290 m³sk är gallring och 330 m³sk föryngringsavverkning. Ransoneringskravet (max 50 % skog under 20 år) medger i dagsläget föryngringsavverkning av ca 64 ha. Arealen skog yngre än 20 år är 8,8 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 när gallring utförs i äldre oskötta skogar som passerat 16 meter i medelhöjd, är att risken ökar 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. Det finns flera 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 flera kulturmiljövärden registrerade i kulturmiljöregistret. I kartan markeras kulturlämningar med ett K och fornlämningar med ett run-R.

Vägar

Befintliga vägar

- Det befintliga vägnätet är av gott skick.

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 m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	5,1 (-0)	50	G1	T17	56	282	PG	100 0 0 0 0	16	Forminne/ Hård	Ingen åtgärd				2,9
										Natura 2000-bäck					
										Varier förråd					
										Bitvis luckigt/gruppställt					
2	6,1 (-0,1)	65	G1	T17	82	494	PG	100 0 0 0 0	18	Olikådrigt	Gallring	30-34	30	187	3
										Bitvis luckigt					
3	2,5 (-0)	50	G1	T18	67	166	PG	100 0 0 0 0	16	Natura 2000-bäck	Ingen åtgärd				3,6
4	7,9 (-0,3)	65	G1	T17	75	574	PG	100 0 0 0 0	17	A=Sandtag	Ingen åtgärd				3
										Luckigt/Gruppställt					
5	2,7 (-0)	60	G1	T19	100	264	PG	75 20 5 0 0	17	Forminne/ Hård och visten	Gallring	30-34	30	103	4,2
										Natura 2000-bäck					
6	7 (-0,1)	15	R2	T16	15	103	PG	100 0 0 0 0	0	Varier höjd, täthet.	Röjning	24-25	10		0,9
										Bitvis luckigt					
7	1,8	15	R2	T16	2	4	PG	100 0 0 0 0	0	Varier täthet, höjd.	Röjning	24-25	10		0,2
										Bitvis luckigt					
8	4,5 (-0,1)	50	G1	T17	35	154	PG	100 0 0 0 0	16	Forminne/ Fångstgropar	Ingen åtgärd				2,5
										Luckigt/Gruppställt					

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 m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
9	0,8	60	G1	T16	50	40	PG	100 0 0 0 0	17	Ojämnt	Ingen åtgärd				2,4
10	2,1	75	G1	T17	90	188	PG	100 0 0 0 0	19	Kulturmård/ Härd A= Luckigt	Ingen åtgärd				3
11	0,9 (-0,1)	40	S3	G20	40	34	NS:s	10 0 90 0 0	15	Framtida lövdominans Olikådrigt Varier förråd Naturvård	Alternativ beståndsskötsel – inventering	30-34			2,3
12	2,4 (-0,2)	105	S2	T19	150	327	PG	100 0 0 0 0	26	Föryngringsavverkning Markberedning (Följd) Plantering (Följd) Återväxtkontroll (Följd)	Föryngringsavverkning Markberedning (Följd) Plantering (Följd) Återväxtkontroll (Följd)	24-25 26-29 26-29 26-29	100	329	2,9
13	1,3	75	G1	T21	195	246	PG	90 10 0 0 0	22	Delv bergbundet	Ingen åtgärd				4,9
14	7,6 (-0,1)	80	G1	T18	115	863	PG	100 0 0 0 0	19	Forminne/ fjärdal Kulturmård/ Härdar	Ingen åtgärd				3,4

Avdelningsbeskrivning

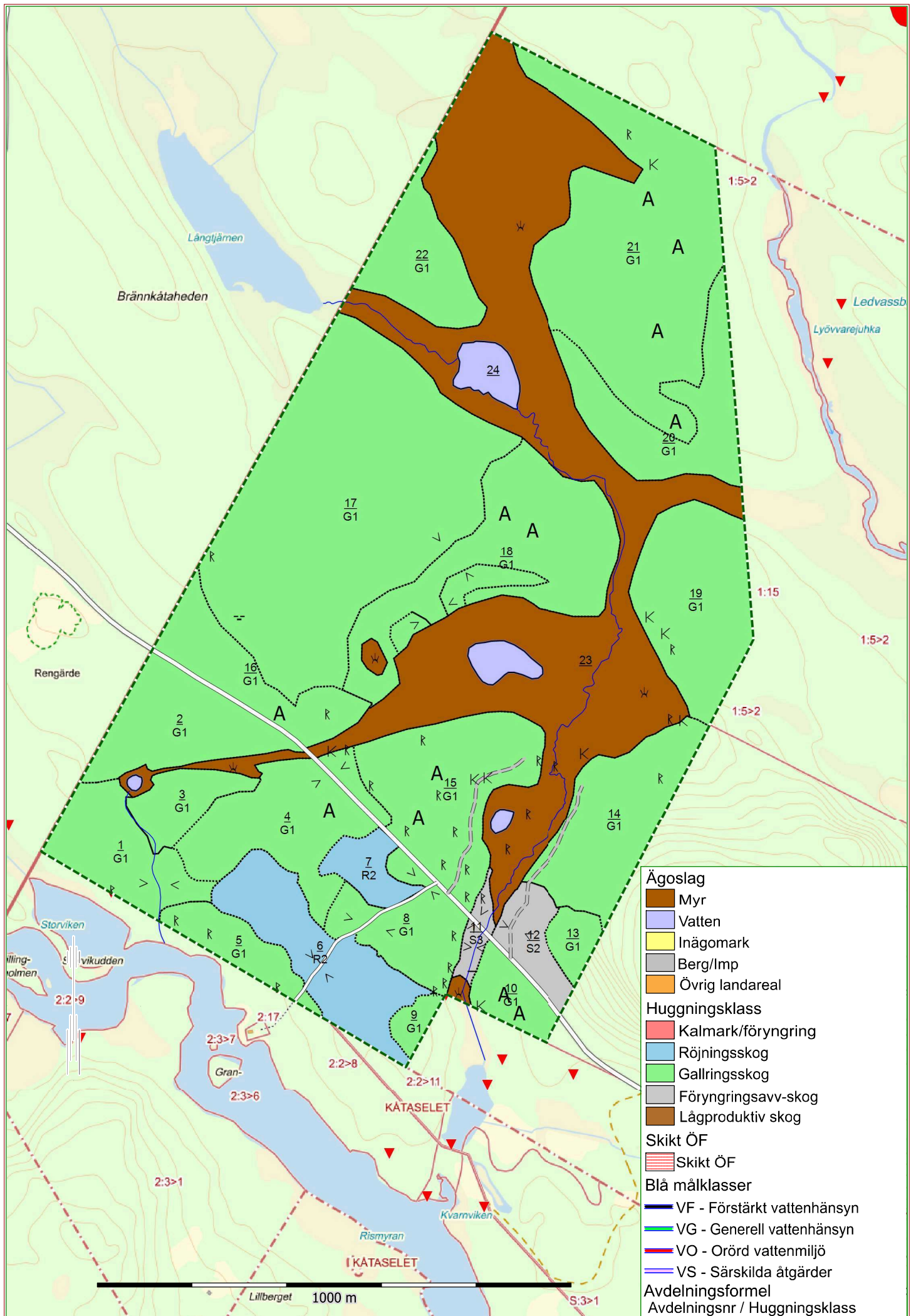
Skifte: 1,

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 m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
15	9,3	40	G1	T18	50	452	NS,s	100 0 0 0 0	15	Forminne/ Rengärda, Fångstgropar	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	24-25			3,9
	(-0,3)									Varier förråd					
										Bitvis luckigt					
										A=Lucka med självföryngrat.					
										Naturvård					
16	5	50	G1	T17	55	265	PG	100 0 0 0 0	15	Forminne/ Rengärda	Ingen åtgärd				3,3
	(-0,2)									A=Större lucka					
17	30	75	G1	T17	90	2 699	PG	100 0 0 0 0	18	Forminne/ Tjårdal	Ingen åtgärd				2,9
										Varier förråd					
										Bitvis luckigt					
18	11,1	55	G1	T16	60	664	PG	100 0 0 0 0	16	A=Luckigt, hugget vindfällor	Ingen åtgärd				3,2
										Hugget vindfällor i beståndet.					
										Olikådrigt					
										Varier förråd					
19	8,5	65	G1	T18	90	768	PG	100 0 0 0 0	17	Forminne/ Viste	Ingen åtgärd				3,4
										Kulturmård/ Härdar					
										Varier förråd					
										Olikådrigt					
20	6,6	70	G1	T19	95	627	PG	100 0 0 0 0	19	Varier förråd	Ingen åtgärd				3,4

Avdelningsbeskrivning

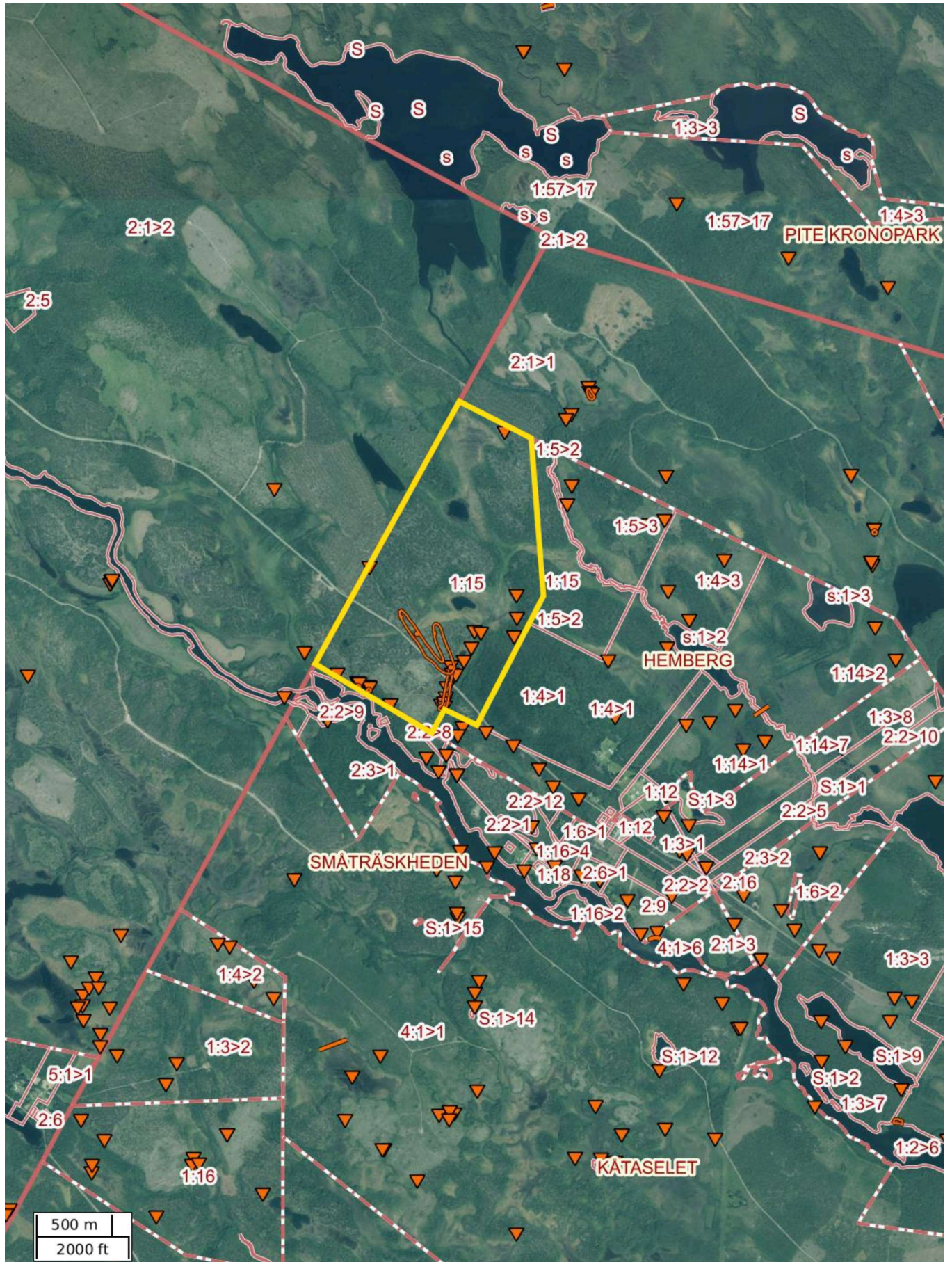
Skifte: 1,

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 m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
21	19,3	50	G1	T18	45	870	PG	100 0 0 0 0	16	Forminne/ Tjárdal	Ingen åtgärd				2,8
										Kulturmvård/ Tjárdal					
										A=Luckor med självföryngrat i.					
										Luckigt/Gruppställt					
22	4,8	70	G1	T18	105	502	PG	85 15 0 0 0	19		Ingen åtgärd				3,6
23	43									Myr					
										Forminne/ Fångstänläggning, råvtana m.m.					
24	2,5									Vatten					



- Ägoslag**
- Myr
 - Vatten
 - Inägomark
 - Berg/Imp
 - Övrig landareal
- Huggningsklass**
- Kalmark/föryngring
 - Röjningsskog
 - Gallringskog
 - 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

Lillberget 1000 m



Skala: ~1:34399

Kartbild; Copyright © Lantmäteriet - i2008/1325. Skogliga grunddata etc. har källa Skogsstyrelsen.

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

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

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

Byggnader

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

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning.

Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha

"förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. 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 angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, 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 återropa 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 återropa 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 köpargenombgång. 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 återropa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden

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

Säljarens 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"

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 fastighetsmäklar företag 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 mäklar företaget 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 mäklar företag 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

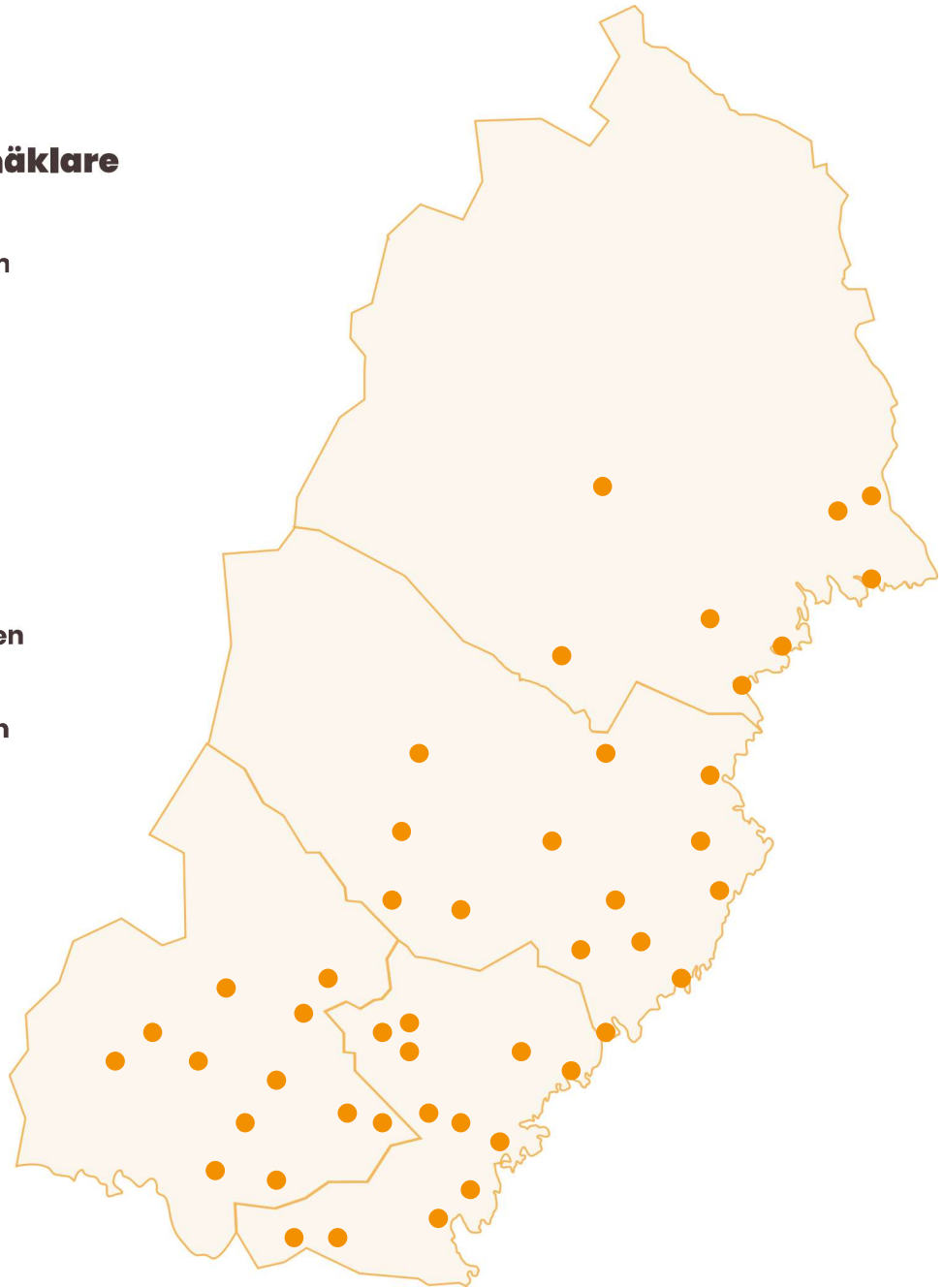
Emil Lundström
072-080 80 02

Clas Tjäder
070-282 48 85

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41



**norra
skog**