



Skogsfastigheter till salu

VINDELN BAGGBÖLE 2:1, VINDELN BAGGBÖLE 2:2,
VINDELN BAGGBÖLE 3:1, VINDELN RÖDÅ 1:11,
VINDELN RÖDÅ 2:14 & VINDELN RÖDÅ 5:14



Mattias Hagman

Fastighetsmäklare

0761296993

mathias.hagman@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

VINDELN BAGGBÖLE 2:1, VINDELN BAGGBÖLE 2:2, VINDELN BAGGBÖLE 3:1, VINDELN RÖDÅ 1:11, VINDELN RÖDÅ 2:14 & VINDELN RÖDÅ 5:14.

Fastighetstyp

Lantbruk

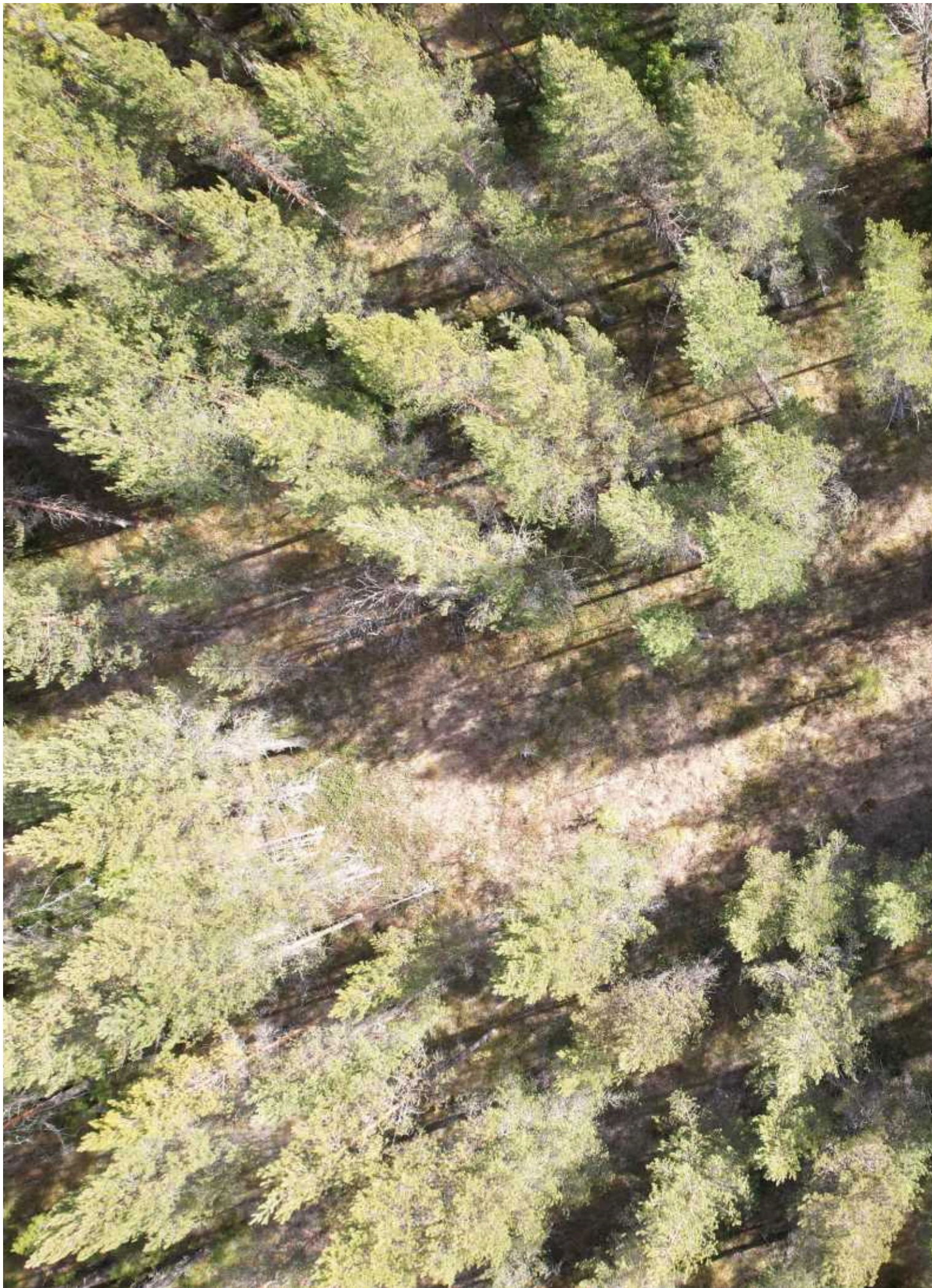
Prisidé

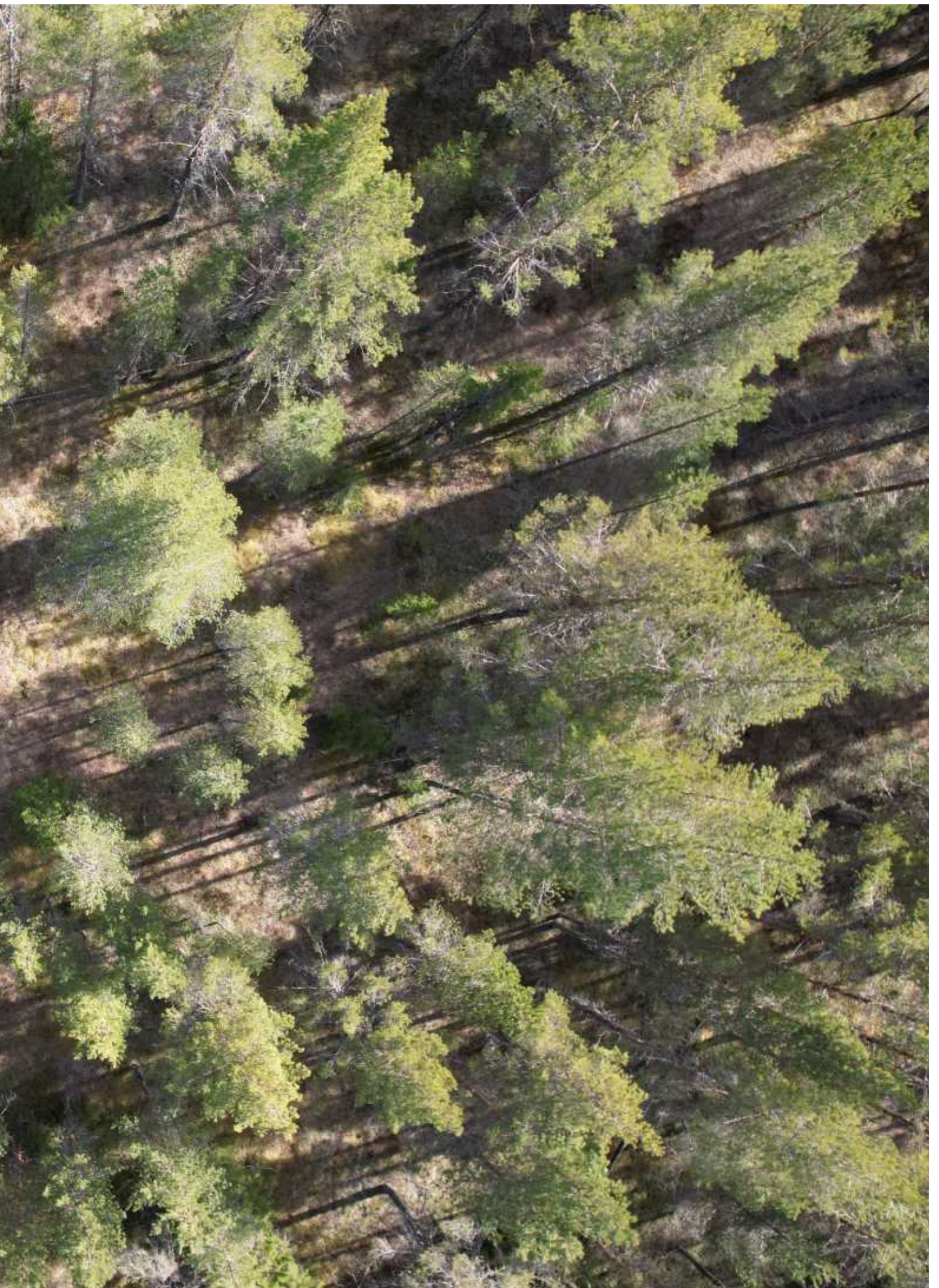
4 725 000 SEK

Beskrivning

Skogsfastigheter tillsalu i Vindeln. Total landareal om 193,8 ha varav 143,3 ha produktiv skogsmark. Allt fördelat på 6st separata registerfastigheter. Virkesförråd 15742 m3sk. Skog i flera huggningsklasser, hög andel G1 -skog. God bonitet. Jakträtt. Prisdidé 4 725 000kr. Anbud oss tillhanda senast 2026-06-15.









Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

VINDELN BAGGBÖLE 2:1, 2:2, 3:1 samt VINDELN RÖDÅ 1:11, 2:14, 5:14

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad och ajourhållen av Bränna Natur och Skoglig rådgivare Hugo Lodén.

Planen framskriven till 2026-11-01.

Skogsvård

Köparen övertar all nuvarande och framtida skogsvård på tillträdesdagen.

Fastigheterna Vindelns Baggböle 2:1, 2:2 och 3:1 ingår delvis i Nedre Vindelsforsarnas Naturreservat. I skogsbruksplanen har avdelning nr 1 på skifte nr 1 om totalt 44,5ha beskrivits som hänsynsmark. Området ingår i Naturreservatet.

Fastighetsgränser

Fastighetsgränserna kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.

Nedre Vindelsforsarnas Naturreservat.

Fastigheterna Vindelns Baggböle 2:1, 2:2 och 3:1 ingår delvis i Nedre Vindelsforsarnas Naturreservat.

För att få mer information om Naturreservatet läs vidare på länsstyrelsens hemsida:

<https://www.lansstyrelsen.se/vasterbotten/besoksmal/naturreservat/nedre-vindelforsarna.html?sv.target=12.382c024b1800285d5863a8a9&sv.12.382c024b1800285d5863a8a9.route=/&searchString=&counties=&municipalities=&reserveTypes=&natureTypes=&accessibility=&facilities=&sort=none>

Arealuppgifter

Taxerad landareal överensstämmer ej med skogsbruksplanerna.

Jakt

Fastigheten ingår i Röddålund VVO vilka jagar på en landareal om ca 1750 ha. Småviltsjakten bedrivs på egen hand medans älgjakten är gemensamhetsjakt. Vill man få kontakt med jaktlagets representant kan man kontakta ansvarig fastighetmäklare för att erhålla dennes kontaktuppgifter.

Visning

Ingen organiserad visning av fastighetens skogsmark kommer att ske genom ansvarig fastighetsmäklare.

Intressent får på egen hand eller genom underkonsult besöka och besiktiga fastigheten. Vederbörlig hänsyn bör därför tas till intilliggande fastighetsägare, jakt och rekreation.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för fysisk person. Länsstyrelsen debiterar för närvarande 5200kr för en ansökan om förvärvstillstånd för en fysisk person. För juridisk person krävs alltid förvärvstillstånd. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

Försäljningen är villkorad av att dödsbodeläggarens god man i Tyskland godkänner affären.

I Tyskland finns ett system som i stora drag motsvarar det svenska regelverket med God man, förvaltare och överförmyndarnämnd. God man, förvaltare samt ansvarig tillsynsmyndighet verkar som ett skydd för personer som tillfälligt eller permanent saknar full rättshandlingsförmåga, exempelvis vid sjukdom, ålder eller andra omständigheter. Deras roll är att stödja, företräda och bevaka den berörda personens intressen. I Tyskland ansöker den Gode mannen till Tysk domstol efter avtalets undertecknande - domstolen skall ge sitt samtycke till affären och detta kommer att utgöra ett villkor i köpet. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

Information om prospekt

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

Besiktning och 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.

Areal

Taxerad landareal överensstämmer ej med skogsbruksplanen.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 5 047 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 5 047 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Skogsmark 5 041 000kr och Impediment 6000kr.

Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Vindelälven, Natura 2000-område (Beslutsdatum: 1998-12-22, Senast ändrad: 2026-01-07), Nedre vindelforsarna, Naturresevat (Beslutsdatum: 2024-11-21, Registreringsdatum: 2025-01-28).

Samfällighet Vindeln Baggböle 2:1

Samfälligheter Andel Ändamål

Umeå Baggböle s:1 1,273% Grustäkt

Umeå Baggböle s:2 1,273 % Vägarna

Umeå Baggböle s:3 1,273 % Linsänkesplats

Umeå Baggböle s:4 1,273 % Avloppsdiken

Umeå Baggböle s:6 1,273 % Fyllnadsskifte

Umeå Baggböle s:8 1,273 % Prästsjön

Umeå Baggböle s:9 1,273 % Utskärning

Samfällighet Vindeln Baggböle 2:2

Samfälligheter Andel Ändamål

Umeå Baggböle s:1 2,160 % Grustäkt

Umeå Baggböle s:2 2,160 % Vägarna

Umeå Baggböle s:3 2,160 % Linsänkesplats

Umeå Baggböle s:4 2,160 % Avloppsdiken

Umeå Baggböle s:6 2,160 % Fyllnadsskifte

Umeå Baggböle s:8 2,160 % Prästsjön

Umeå Baggböle s:9 2,160 % Utskärning

Samfällighet Vindeln Baggböle 3:1

Samfälligheter Andel Ändamål

Umeå Baggböle s:1 2,778 % Grustäkt

Umeå Baggböle s:2 2,778 % Vägarna

Umeå Baggböle s:3 2,778 % Linsänkesplats

Umeå Baggböle s:4 2,778 % Avloppsdiken

Umeå Baggböle s:6 2,778 % Fyllnadsskifte

Umeå Baggböle s:8 2,778 % Prästsjön

Umeå Baggböle s:9 2,778 % Utskärning

Samfällighet Vindeln RÖDÅ 1:11

Samfälligheter Andel Ändamål

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Samfällighet Vindeln RÖDÅ 2:14

Samfälligheter Andel Ändamål

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Samfällighet Vindeln RÖDÅ 5:14

Samfälligheter Andel Ändamål

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Övrigt

Betalningsvillkor

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

Försäljningsätt

Anbud oss tillhanda senast 2026-06-15. Fastigheten förmedlas genom ett skriftligt anbudsförfarande med en prisidé om 4725000kr. Avsikten med ett anbudsförfarande är att ge intresserade en bestämd tid att undersöka fastigheten och inkomna med sitt anbud vilket kommer att behandlas som slutna fram till den angivna anbudsdagen. Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt och rätt till eventuell efterföljande budgivning. Anbudet skall vara angivet i svenska kronor med fast pris. Procentanbud eller dylikt godtages ej. Använd gärna bifogad anbudsblankett i detta. Skriftligt anbud skall vara oss tillhanda senast 2026-06-15. Fastighetsmäklaren kan komma att begära kreditupplysning på anbudsgivare. En

intressent ska kunna redogöra för sin finansiering till ansvarig fastighetsmäklare i samband med att bud lämnas på fastigheten. Fastighetsmäklaren kan komma att begära in underlag så som aktuellt lånelöfte eller bankgarantier. Observera att utländska budgivare skall ha ett bankkonto vid en svensk bank i Sverige samt svenskt personnummer/samordningsnummer vid ett fastighetsköp.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

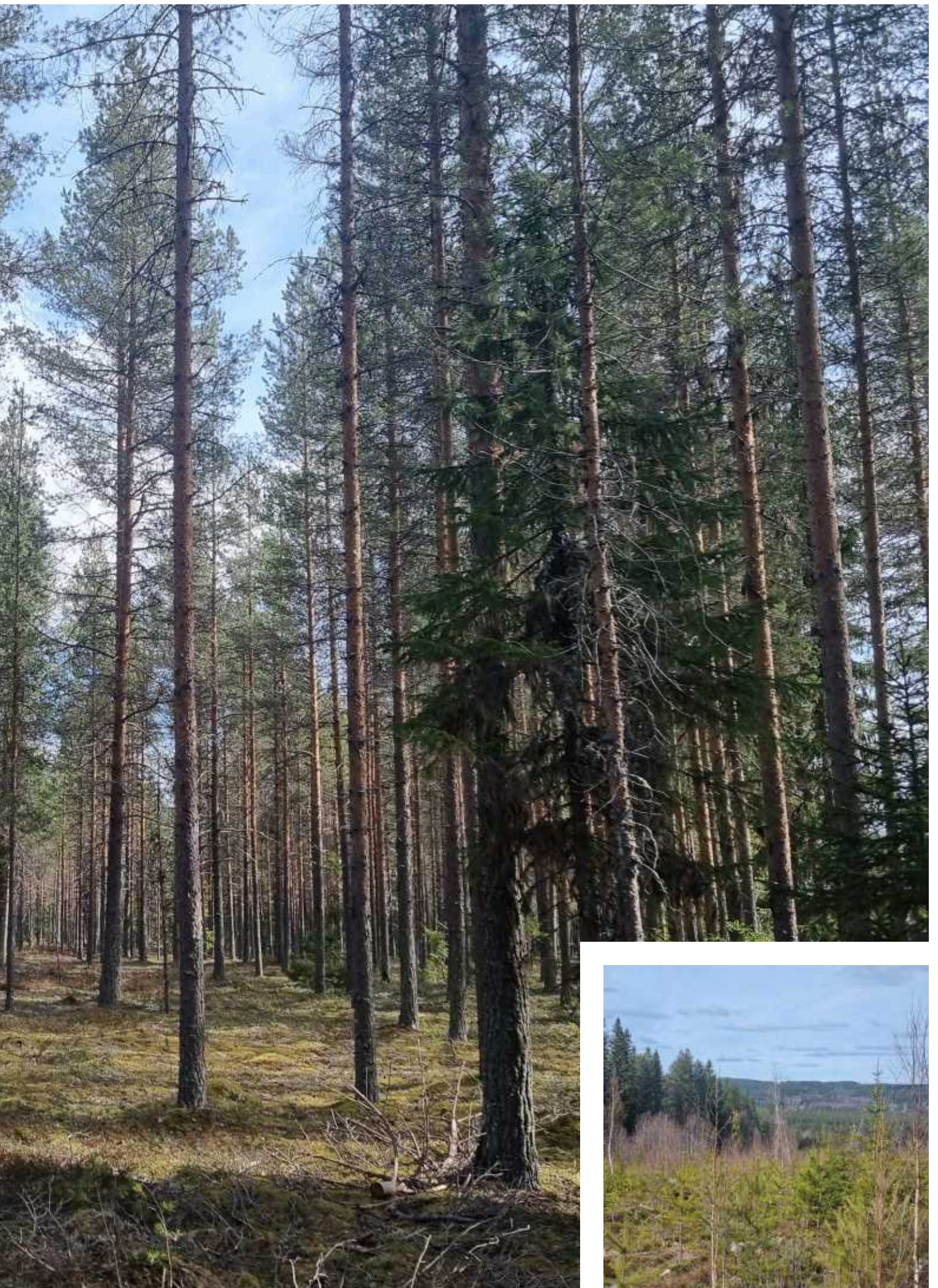
Nuvarande ägare

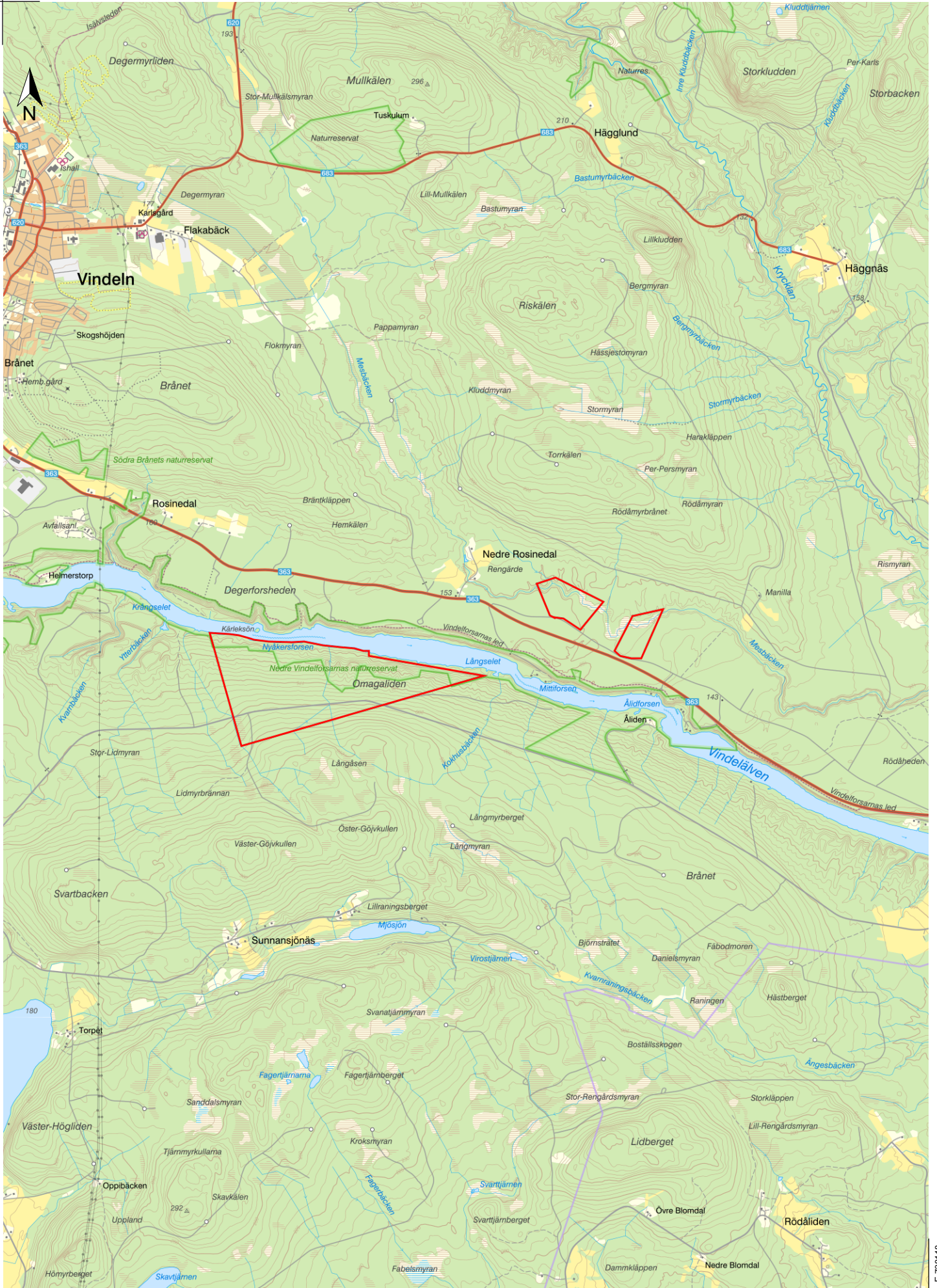
ÅSTRÖM KLEMMS DÖDSBO, INGEGERD ANNE-MARIE, Umeå











Skogsbruksplan

Fastighet	Rödå 5:14 mfl Bränna
Församling	Vindeln
Kommun	Vindeln
Län	Västerbottens län

Inventeringstidpunkt	2024-11-01
Planen avser tiden	2024-11-01 - 2034-11-01
Framskriven t.o.m.	2026-11-01

Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	143,2	73,9
Impediment myr	4,9	2,5
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	1,1	0,6
Övrig areal	44,6	23
Summa landareal	193,8	
Summa vatten	0,0	

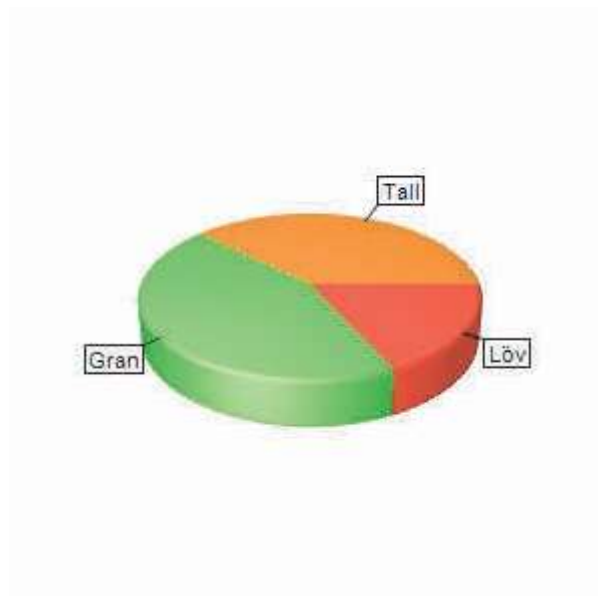
Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	6 009	38
Gran	6 906	44
Löv	2 827	18
Ädellöv		
Contorta		

Totalt
m3sk
15 742

Medeltal
m3sk per ha
110

Naturvårdsvolym
m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till
m3sk per ha
4,1

Tillväxt per år vid framskrivnings-tidpunkten uppskattad till cirka
m3sk
500

Avverkningsförslag

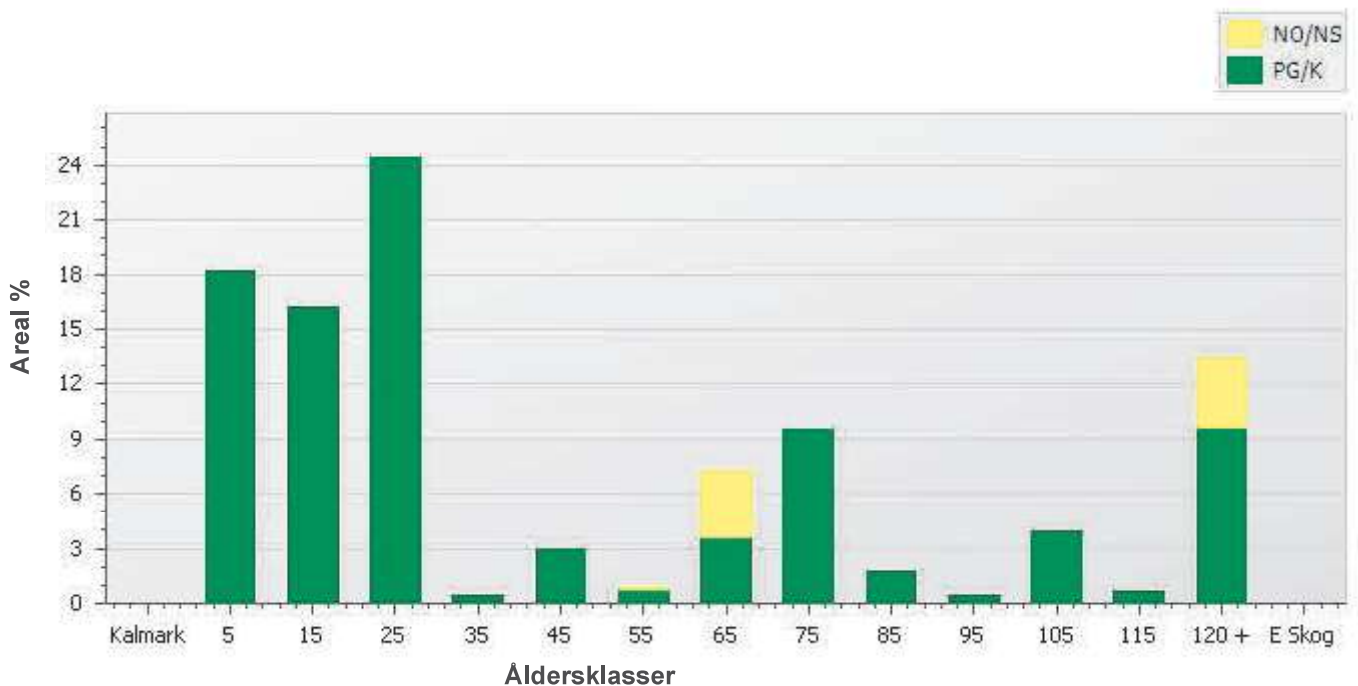
Totalt under perioden
m3sk
5 554

Varav gallring 778 m3sk och föryngringsavverkning 4 776 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	26,0	18	208	8	100				
10 - 19	23,1	16	329	14	16	20	64		
20 - 29	34,9	24	2 719	78	44	31	25		
30 - 39	0,7	<1	83	125	92	8			
40 - 49	4,3	3	555	130	55		45		
50 - 59	1,3	<1	211	165	4	61	35		
60 - 69	10,4	7	2 099	202	35	47	18		
70 - 79	13,7	10	1 875	137	95	5	<1		
80 - 89	2,6	2	603	234	21	64	15		
90 - 99	0,6	<1	147	239	78	22			
100 - 109	5,6	4	1 476	265	38	50	12		
110 - 119	0,9	<1	249	284		97	3		
120 +	19,2	13	5 187	270	16	65	19		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	143,2	100	15 741	110	38	44	18		

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	26,0	18	208	8	100				
R2	23,1	16	329	14	16	20	64		
Gallringsskog G1	61,8	43	7 133	115	55	29	16		
G2	3,1	2	386	123	44		56		
Föryngrings- S1	2,2	2	537	247	11	72	17		
avverknings- S2	21,2	15	5 243	247	25	61	14		
skog S3	5,7	4	1 907	335	15	64	21		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	143,2		15 743	110	38	44	18		

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	118,6	82,8	9 528	60,5	3 823	95,2
K - produktion	11,7	8,2	2 808	17,8		-3,1
K - naturvård	2,1	1,5	496	3,2		-0,5
NS	6,7	4,7	1 920	12,2	235	5,9
NO	4,2	2,9	990	6,3	102	2,5
Summa	143,3	100,1	15 742	100,0	4 015	100,0

Impediment

Myr	4,9 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

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	
Röjning	48,6	35,5			84,0
(F)Inventering			24,8		24,8
Summa ha	48,6	35,5	24,8		108,8

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Utföres snarast (2025-2027)

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 - 2		Föryngringsavverkning	2025	2026	13,8	122	G22	240	2 814	Steg 1 NV-kontroll
1 - 3		Röjning	2025	2026	8,8	25	G24	65		
1 - 5		Föryngringsavverkning	2025	2026	5,6	103	G20	265	1 480	Förstärkt hänsyn kring grupper med gammal asp
1 - 7		Röjning	2025	2026	21,5	11	G22	14		Ställ ut barr, spara så mycket foder som möjligt
1 - 11		Röjning	2025	2026	8,2	27	T22	82		Fläckvis röjbehov.
1 - 12		Gallring	2025	2026	2,9	127	G23	360	159	Naturvårdsgallring, friställ Asp & sälj sant gamla ÖF av tall.
1 - 14		Röjning	2025	2026	10,1	25	T22	71		
1 - 20		Föryngringsavverkning	2025	2026	0,9	112	G22	284	250	

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 - 4		Röjning	2027	2030	19,7	7	T20	8		
3 - 6		Gallring	2027	2030	0,3	35	T23	126	13	Samordna med grannfastighet
2 - 7		Naturvårdshuggning	2027	2030	3,7	67	G22	231	368	Gallra fram löv
2 - 8		Gallring	2027	2030	0,4	35	T22	125	17	
3 - 8		Gallring	2027	2030	1,1	47	T18	150	56	
2 - 11		Föryngringsavverkning	2027	2030	0,6	91	T21	239	156	
1 - 16		Röjning	2027	2030	6,3	7	T21	8		
1 - 17		Röjning	2027	2030	1,6	14	T22	17		
1 - 19		Röjning	2027	2030	7,8	29	T22	97		Lätt röjning v:a delen

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 - 1		Föryngringsavverkning	2031	2035	0,4	84	T19	166	77	
3 - 2		Gallring	2031	2035	3,1	47	B16	123	165	
1 - 3		(F)Inventering	2031	2035	8,8	25	G24	65		Inventera gallringsbehov ca. 2030, ev. gallring inom planperiod.
1 - 11		(F)Inventering	2031	2035	8,2	27	T22	82		Inventera gallringsbehov ca. 2030
1 - 19		(F)Inventering	2031	2035	7,8	29	T22	97		Inventera gallringsbehov ca. 2030

Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2037-2038)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ån g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	44,5									Hänsynsmark					
2	13,8	122	S2	G22	240	3 304	K, b	17 66 17 0 0	26	Ojämnt	Förnyngsavverkning	25-26	85	2 814	2,7
										Olikåldrigt					
										Gallrat					
<p>Finns naturvärden i beståndet i form av ett fåtal ringhack och några grövre aspar. Låg andel död ved & tidigare skött med fokus på produktion. Samråd med Skogsstyrelsen innan avverkningsanmälan rekommenderas för att undersöka möjlighet till avverkning/inbösen.</p>															
<p>Generell kommentar: Inventerad sent på säsongen, ev. rödlistade arter i fållskikt kan därför ha missats</p>															
<p>Grov sålg med lunglav & grov gammal asp förekommer, dessa sparas i större trädgrupper.</p>															
3	8,8	25	G1	G24	65	570	PG	0 70 30 0 0	10	G1/R2	Röjning	25-26			5,5
<p>Generell kommentar: Delar av gammalt restbestånd i östra delen.</p>															
4	20 (-0,3)	7	R1	T20	8	158	PG	100 0 0 0	0	R1/R2	Röjning	27-30			1,1
5	5,6	103	S2	G20	265	1 476	PG	38 50 12 0 0	27	Delv försumpat	Förnyngsavverkning	25-26	100	1 480	3,4
										Rörl ytmvatten					
										Olikåldrigt					
										Snöskador					
6	3,1 (-0,1)	67	G1	T22	293	881	PG	53 43 4 0 0	23	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				6,7
										S Del äldre					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g		Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha	
					ha	avd						%	m3sk				
Generell Kommentar: Väll högt för att gallra, bitvis överstående kring 21m. Rekommenderas att hålla till ca. 80 år och sedan slutavverka, LSÅ för beståndet med bedömd bonitet om T22 är 75. Dikesrensning rekommenderas efter slutavverkning.																	
7	21,9 (-0,4)	11	R2	G22	14	301	PG	10 20 70 0 0	0	Framtida lövdominans	Röjning	25-26				0,4	
Generell Kommentar: Extremt mycket löv, svårt att hitta huvudstammar vid inventering. Möjligt att skapa en fin björkskog i fuktigare partier för att nå certifieringens mål för lövdominans.																	
8	2,2 (-0)	82	S1	G20	247	537	PG	11 72 17 0 0	24	Dikat	Ingen åtgärd					4,5	
9	0,6	67	G1	G18	113	70	NO,b	12 88 0 0 0	17	Död ved	Ingen åtgärd					4,1	
10	0,6 (-0)	72	G1	G19	179	103	PG	0 96 4 0 0	21	Olikåldrigt	Ingen åtgärd					5,1	
11	8,3 (-0,1)	27	G1	T22	82	674	PG	80 0 20 0 0	12	Restbestånd i avd	Röjning	25-26				7,5	
Generell Kommentar: Grövre & äldre närmast vägen pga. restskog.																	
12	3 (-0)	127	S3	G23	360	1 056	NS,b	12 69 19 0 0	26	Död ved	Gallring	25-26	15	159		2,8	
										Snöskador							
										Salg							
										Förstärkt miljöhänsyn							

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLAC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
14	10,1	25	G1	T22	71	718	PG	40 20 40 0 0	12	Gamla älgskador	Röjning	25-26			6,5
										Ojämnt					
										Olikådrigt					
										G1/R2					
Generell Kommentar: Varierande trädslagsfördelning, fläckvis 100% tall, fläckvis 100% björk där älgen har varit. Bör röjas igenom, möjligt att skapa ett fint lövdominerat bestånd för certifiering. Bör röjas igenom, ev. gallring inom planperioden om röjning utförs omg.															
16	6,3	7	R1	T21	8	50	PG	100 0 0 0 0	0	R1/R2	Röjning	27-30			0,5
	(-0,1)									Sumpfläckar					
										Lätt betat					
17	1,7	14	R2	T22	17	28	PG	75 25 0 0 0	0		Röjning	27-30			1,1
	(-0,1)														
18	2,5	127	S3	G24	327	827	NO,b	19 57 24 0 0	28	Död ved	Ingen åtgärd				2,3
										Asp					
										Olikådrigt					
										Diameterspridning					
19	7,8	29	G1	T22	97	757	PG	50 40 10 0 0	13	Ojämnt	Röjning	27-30			8,5
										Stamtätt	Inventering (Följd)	31-35			
										Förfallen röjning					
										Fläckvis R2					
Generell Kommentar: Mer tall i väst, mer gran i öst. Mer löv & större röjningsbehov i gran-delen. Ev. gallring period 3. Hansynsfläck med höga naturvärden i beståndet.															

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	HKT Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
20	0,9	112	S2	G22	284	249	PG	0 97 3 0 0	26		Föryngringsavverkning	25-26	100	250	4
	(-0,1)														

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
1	0,4	84	S2	T19	166	66	PG	100 0 0 0 0	22		Förnyngsavverkning	31-35	100	77	3,9
2	3,3	70	G1	T18	122	398	PG	100 0 0 0 0	19	Delv gruppställt Luckor	Ingen åtgärd				3,9
3	5,1	70	G1	T18	90	459	PG	100 0 0 0 0	17	Luckigt Glest	Ingen åtgärd				3,4
4	0,9	79	G1	T20	199	185	PG	100 0 0 0 0	21		Ingen åtgärd				4,7
Generell Kommentar: LSA 80, övergår till S1 i planperiod															
6	1,8	62	G1	T16	79	141	PG	95 5 0 0 0	15	Ojämnt Luckigt Glest Enstaka öf	Ingen åtgärd				3,2
7	3,7	67	G1	G22	231	865	NS,s	7 56 37 0 0	19	Bäckravin Stor variation Delvis s2 Framtida lövdominans	Naturvårdshuggning	27-30	40	368	4,7
Generell Kommentar: Stora mängder bäver-fälld död ved längs med bäcken.															
8	0,4	35	G1	T22	125	48	PG	92 8 0 0 0	13		Galling	27-30	30	17	7,8
10	0,4	69	G1	T21	167	73	PG	89 11 0 0 0	22		Ingen åtgärd				4,9

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
11	0,6	91	S2	T21	239	147	PG	78 22 0 0 0	26	Gran yngre	Föryngringsavverkning	27-30	100	156	4,4
Generell kommentar: Planerat avv. i rå 2026															
999	2,6														

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	3,8	78	G1	T20	193	731	PG	100 0 0 0	23	Ingen åtgärd					4,6
Generell Kommentar: Möjlig slutavverkning inom planperioden, LSA 80 år															
2	3,1	47	G2	B16	123	386	PG	44 0 56 0 0	16	Olikåldrigt	Gallring	31-35	35	165	4
										Gamla älgskador					
										Ojämnt					
Generell Kommentar: Älgformat bestånd, skiftande trädslagsdominans tall/björk. Bitvis gallringsbehov, bitvis mer likt R2-skog Mer tall östra delen															
3	1,1	57	G1	G24	177	187	PG	3 63 34 0 0	21	Ojämnt	Ingen åtgärd				5,2
										Olikåldrigt					
										Enstaka öf					
Generell Kommentar: 1 Väldigt olikåldrigt bestånd, stora delar restbestånd från tidigare avverkning. Bitvis Gran & Tall över 20m med ett undre skikt G1. Kan möjligtvis gallras i samband med avverkning av avd.															
4	0,2	57	S3	B16	107	24	NO,b	12 47 41 0 0	15	Bäckravin	Ingen åtgärd				3,6
										Branter					
										Olikåldrigt					
										Svårbrukat					
5	0,8	62	G1	G22	87	69	NO,b	0 59 41 0 0	18	Branter	Ingen åtgärd				3,1
										Bäckravin					
										Död ved					
										Salg					
6	0,3	35	G1	T23	126	35	PG	92 8 0 0 0	13	Gallring		27-30	30	13	8

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
7	0,1									Större beståndslucka, tro					
8	1,1	47	G1	T18	150	170	PG	80 0 20 0 0	17	Luckigt	Gallring	27-30	30	56	4,9
										Ålgskadat					
										Enstaka öf					
999	2,3														

NO

Skogliga data

Areal: 0,6 ha

Ståndortsindex: G18

Huggningsklass: G1

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	67	70	113	12	88			
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		70	113	12	88			

Beskrivning

Yngre bestånd delvis på hållmark. Inslag av grov gammal gran. Mycket död ved skapat av snöbrott och vindfällen och påbörjad skiktning.

Mål

Skapa en lång kontinuitet av död ved i beståndet

Åtgärd

Ingen åtgärd inom planperioden

NS

Skogliga data

Areal: 2,9 ha

Ståndortsindex: G23

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	127	1 056	360	12	69	19		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		1 056	360	12	69	19		

Beskrivning

Olikåldrigt blandbestånd med inslag av biologiskt gamla träd. Grov asp & sälg förekommer i beståndet. Död ved från självdöda träd och snöbrott. Rikligt med död stående & liggande ved.

Mål

Bevara de biologiskt gamla träden med fokus på Säl, Asp & Tall.

Åtgärd

Hugg ut konkurrerande Gran kring grupper med Asp, Säl & enstaka gamla ÖF av tall. Lätt naturvårdsgallring. Luckorna skapar ytterligare skiktning i beståndet.

NO

Skogliga data

Areal: 2,5 ha

Ståndortsindex: G24

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	127	827	327	19	57	24		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		827	327	19	57	24		

Beskrivning

Olikåldrig avdelning med stora mängder död ved, rörligt ytmarkvatten & gammal grov asp.

Mål

Bevara den långa kontinuiteten i beståndet och låt beståndet fortsätta skapa död ved.

Åtgärd

Ingen åtgärd under planperioden.

NS

Skogliga data

Areal: 3,7 ha

Ståndortsindex: G22

Huggningsklass: G1

Skikktyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	67	865	231	7	56	37		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		865	231	7	56	37		

Beskrivning

Varierande blandskog längs med meandrande skogsbäck, stora mängder död lövved och stor dimensionsspridning

Mål

Behåll lövdominansen i området och bibehåll beskuggningen av bäcken

Åtgärd

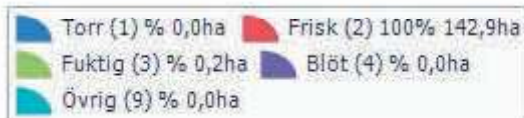
Naturvårdshuggning av barr för att gynna löv. På de ställen där det finns grova gamla granar sparas dessa.

Kommentarer till Rödå 5:14 mfl Bränna

Skogsplan.Kommentar

Sammanställning lövdominerade bestånd

Fördelning fuktklass på produktiv skogsmark



Fastigheten utgörs till 143,2 ha av produktiv skogsmark. Av denna är 143,2 ha (100,0 %) frisk och fuktig skogsmark.

Befintligt lövdominerade bestånd

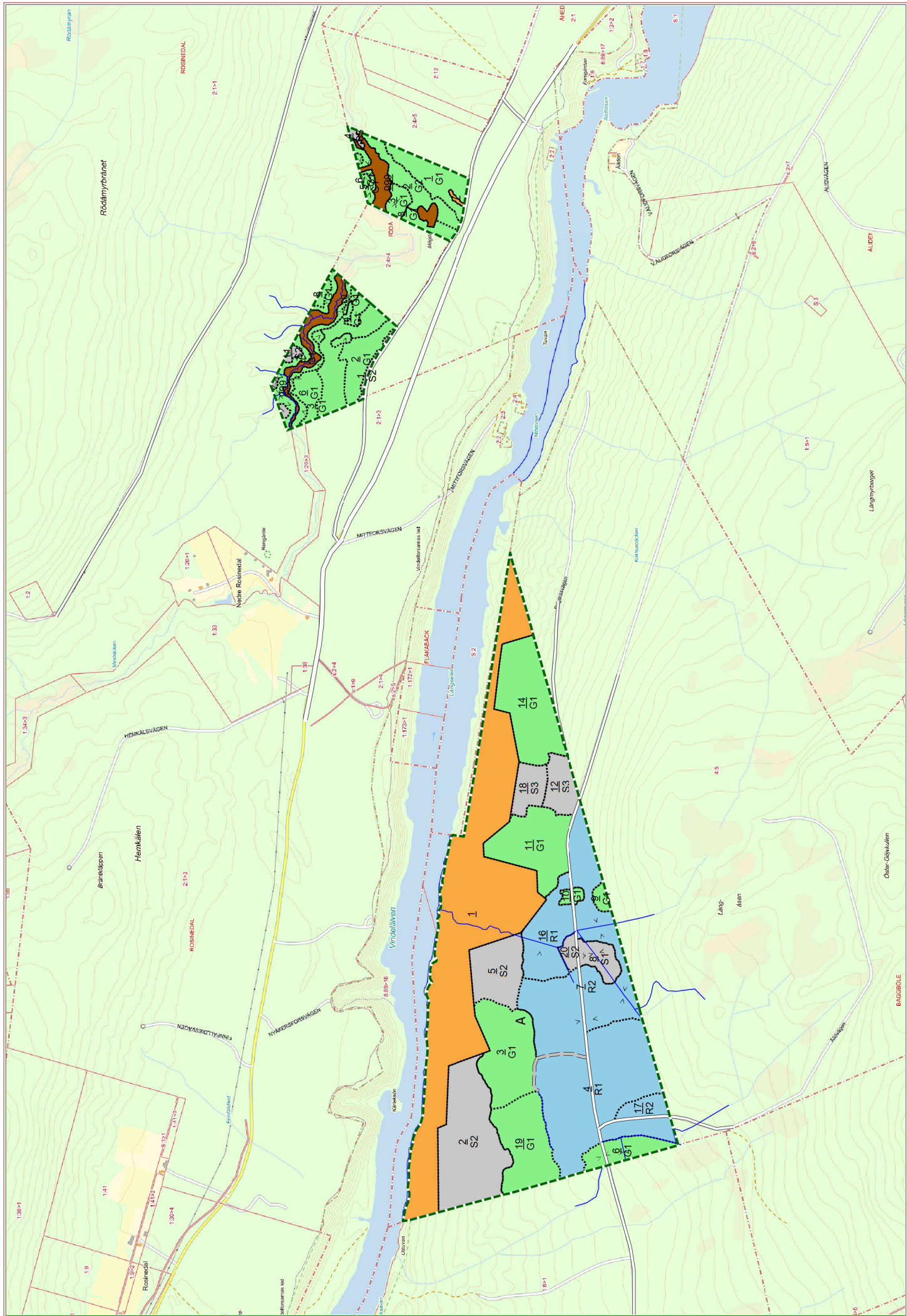
Bestånd med lövandel > 50% och fuktklass torr, frisk, fuktig, blöt eller övrig

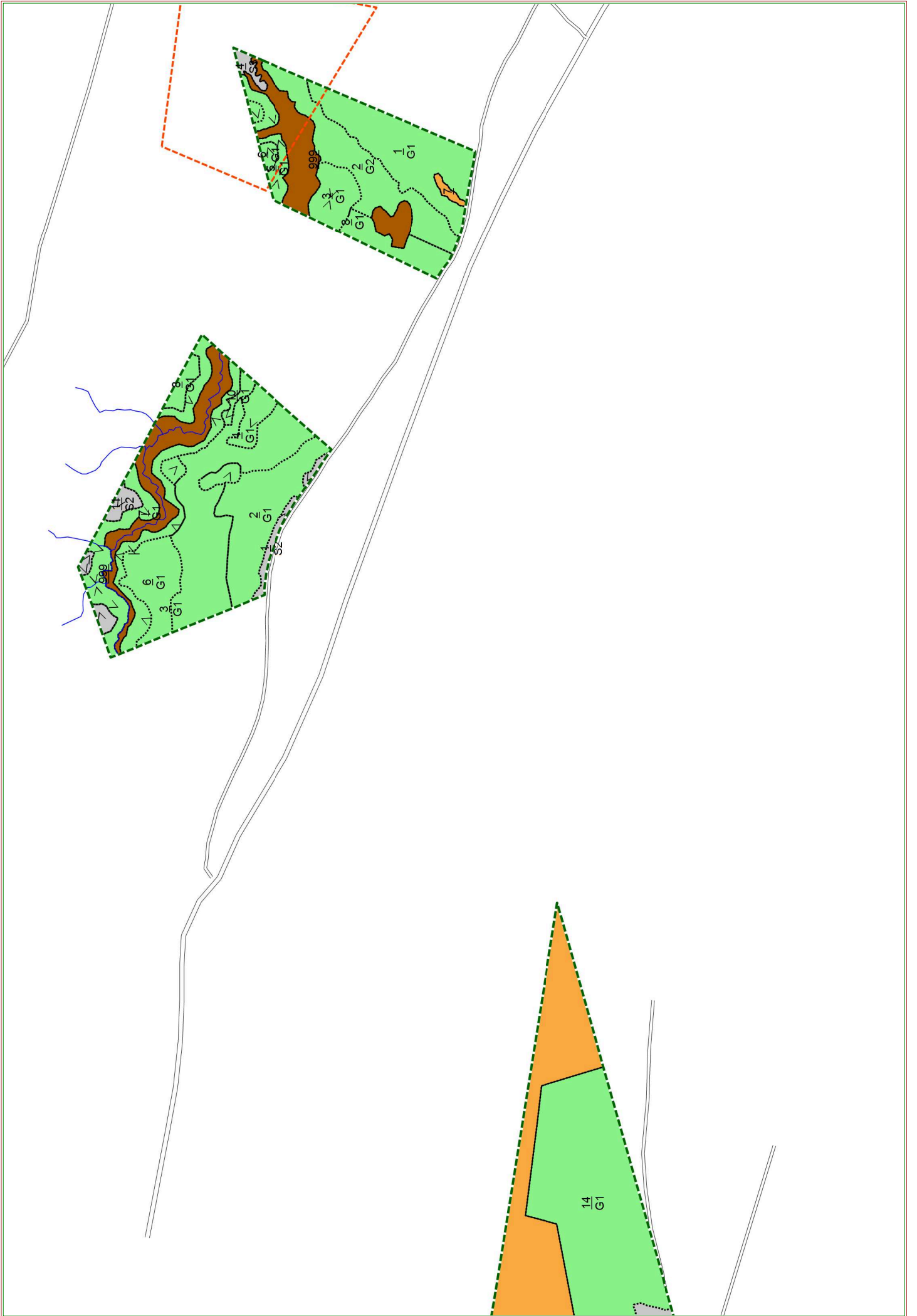
Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Fuktklass	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
1 - 7	11	10 20 70 0 0	Frisk	21,5	15,0%	PG
3 - 2	47	44 0 56 0 0	Frisk	3,1	2,2%	PG
Summa				24,6	17,2%	
Summa(NO + NS)				0,0	0,0%	
Summa(PG + K)				24,6	17,2%	

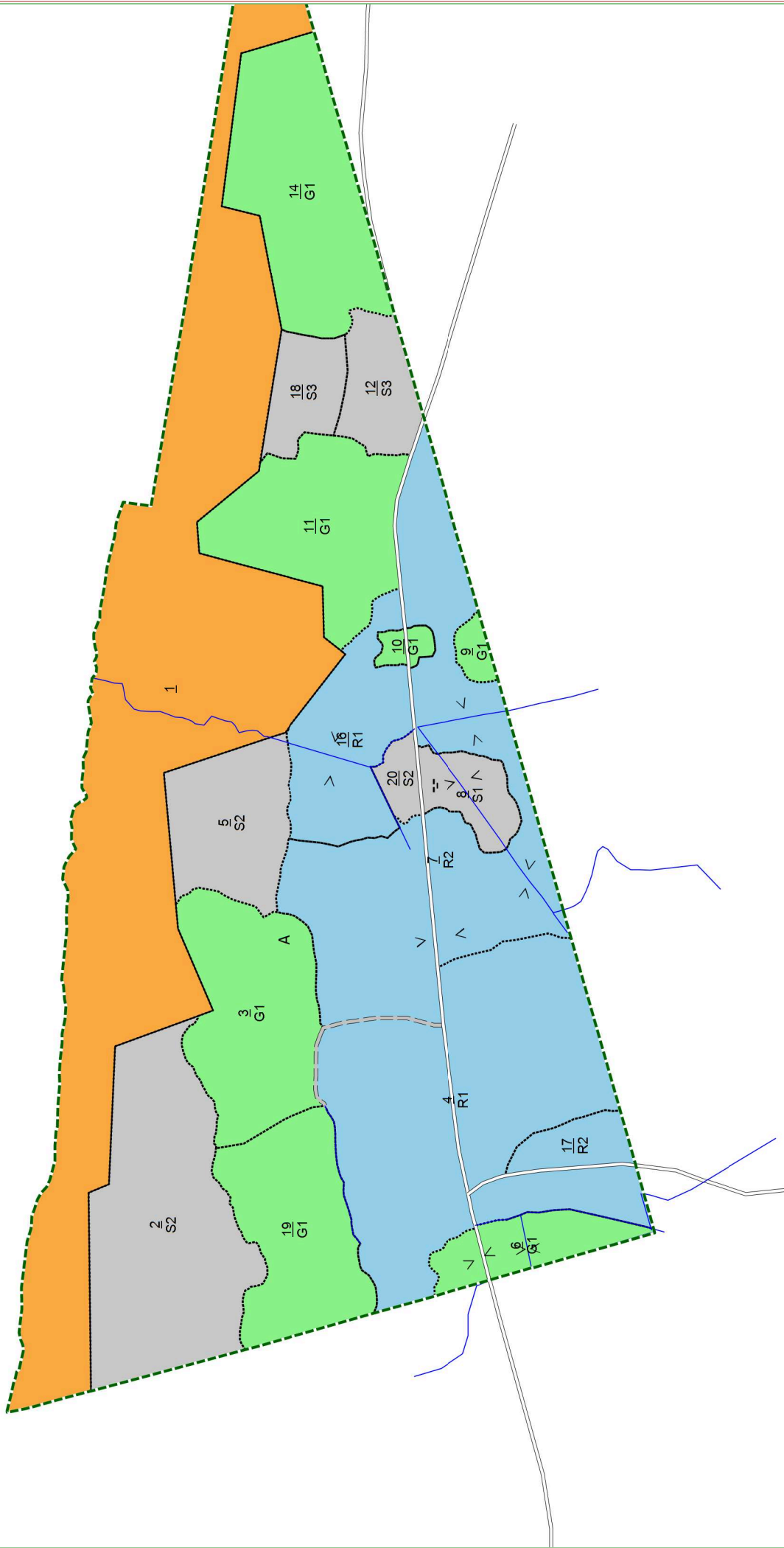
Framtida lövdominerade bestånd

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
1 - 7	11	10 20 70 0 0	Frisk	21,5	15,0%	PG
2 - 7	67	7 56 37 0 0	Frisk	3,7	2,6%	NS
Summa				25,2	17,6%	
Summa(NO + NS)				3,7	2,6%	
Summa(PG + K)				21,5	15,0%	







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 uppger 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 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 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 upplysningskyldighet 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 upplysningskyldighet. 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.

Buying property in Sweden

A guide for foreign buyers

Purchasing property in Sweden is a secure and well-regulated process but it may differ from the process in other countries. At Norra Skog Fastighetsförmedling, we specialize in forestry and agricultural properties.

Please note

As a foreign buyer, you are required to have a Swedish bank account before completing the purchase. This is necessary for handling payments and registering ownership. We strongly recommend starting this process early and contact a Swedish bank to set up an account, as it may take time depending on your country of origin.

All buyers are also required to have a Swedish personal identity number/corporate registration number or a Swedish coordination number when purchasing real property.

The Role of the Real Estate Agent

In Sweden, real estate agents are licensed and legally obligated to act in the interest of both buyer and seller. The agent prepares all necessary documents and guides both parties through the transaction. There is no need to hire a separate lawyer.

Property Search and Viewings

Our properties are listed on our website and often Hemnet. There is usually no organized viewing of a forest property. Prospective buyers are expected to inspect the property on their own. For agricultural properties with buildings, viewings are usually held on pre-scheduled dates, and prospective buyers must register their attendance by contacting the agent.

Due Diligence – Your Duty to Investigate

As a buyer, you have a legal obligation to investigate the property before signing the purchase agreement. This includes:

- Attending viewings and/or inspecting the property thoroughly.
- Reviewing any available inspection reports.

- Hiring an independent inspector if needed.
- Understanding what is included in the sale (e.g., appliances, fixtures).
- Checking for visible defects.
- Asking about any known problems or previous repairs.

If you fail to investigate properly, you may not be able to claim compensation for defects discovered after the purchase. The seller is only responsible for hidden defects that could not reasonably have been discovered during your inspection.

Bidding Process

Bidding is non-binding until a purchase agreement is signed. Sellers are not obligated to accept the highest bid. The agent keeps a record of all bids, which is shared with both parties at the time of possession.

Purchase Agreement

Once a bid is accepted, a purchase agreement is signed. The purchase agreement is written in Swedish, and a foreign buyer is recommended to hire a translator to gain full understanding of the contract's contents. A deposit (usually 10%) is paid within 7–10 days. The remaining amount is paid on the possession date. The contract outlines what is included in the sale and any conditions, such as financing or inspection.

Acquisition Permit (Förvärvstillstånd)

For forestry or agricultural properties, buyers often need to apply for an acquisition permit from the County Administrative Board (Länsstyrelsen). This is a legal requirement and is handled with the support of the real estate agent at the time of signing the purchase agreement.

Possession and Final Steps

On the possession date, the buyer pays the remaining amount and receives the keys. Insurance should be arranged from this date. The agent facilitates the final meeting and provides documentation of the transaction.

If Something Goes Wrong

If issues arise after the purchase, such as unexpected defects, you should first contact the seller directly. The agent can offer guidance but does not represent either party in disputes. If you believe the agent acted improperly, you can file a written complaint.

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.

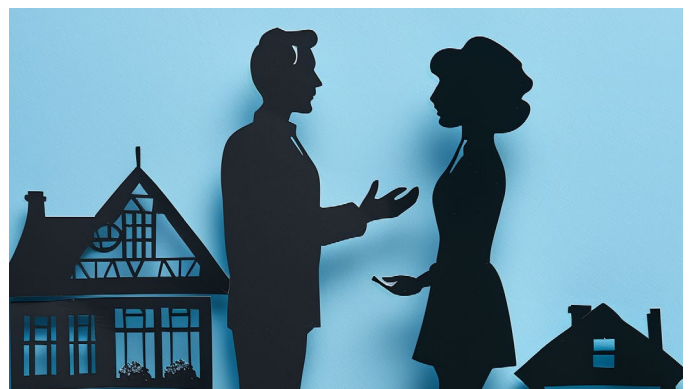
I vissa fall kan banken ta ut en avgift av dig som kund för att genomföra en transaktion. Det förekommer till exempel vid så kallade kontanttillträden där du som köpare inte tar banklån.

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.



Anbudsblankett

VINDELN BAGGBÖLE 2:1 mfl

Budgivare

Namn:

Personnummer:

Adress:

Telefon:

E-post:

Bud bokstäver:

Bud siffror:

Bankreferens:

Övrigt (fastighetsinnehav, personuppgifter om flera budgivare):

Skickas till: Mathias.Hagman@norraskog.se

Sista anbudsdag: 2026-06-15. Märk kuvertet eller e-posten "Anbud VINDELN BAGGBÖLE 2:1 mfl".

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

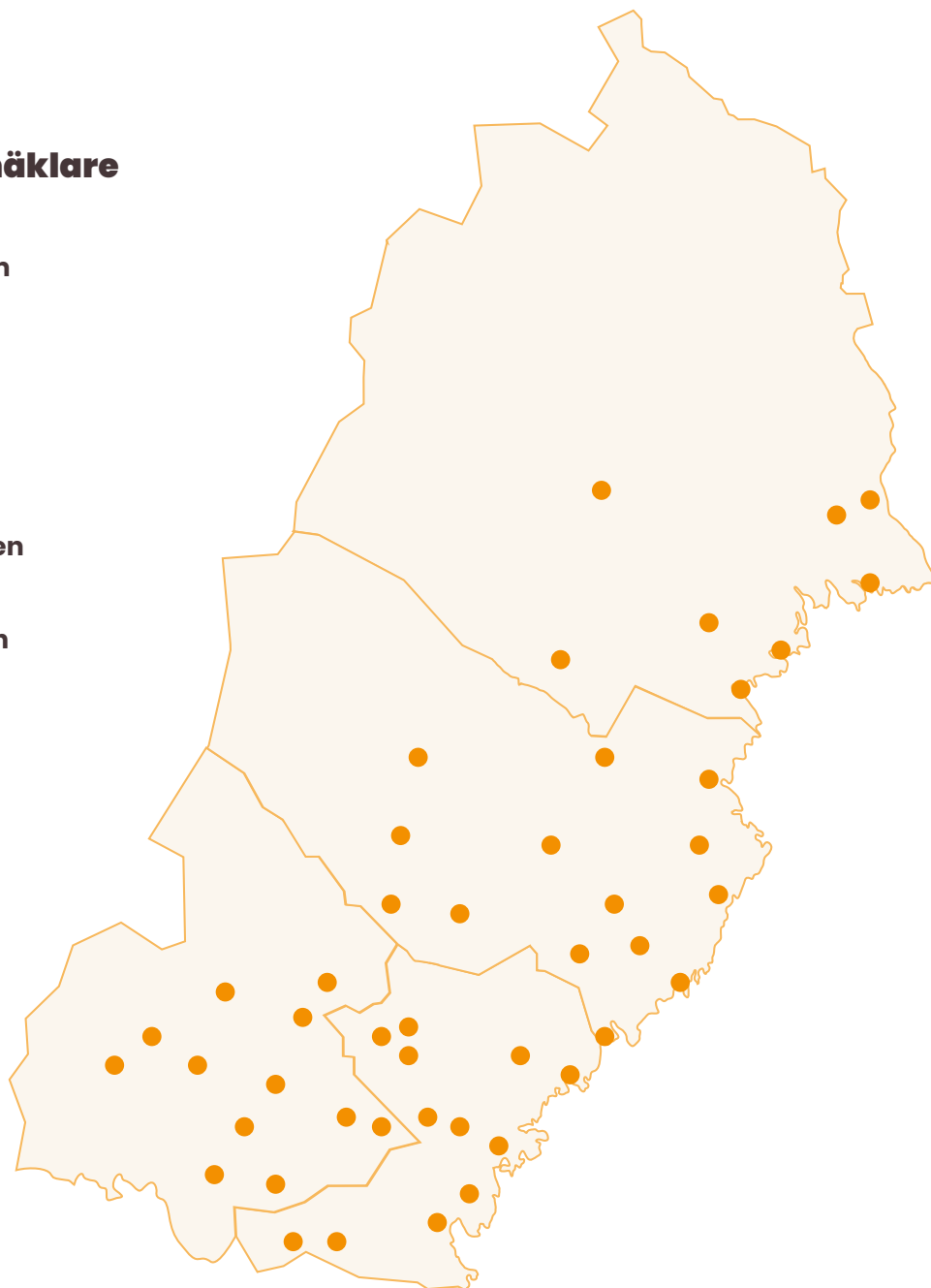
Per Stadling
070-519 15 08

Erik Grafström
076-112 98 29

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41



**norra
skog**