



Skogsfastighet till salu

BJURHOLM MARIEBÄCK 1:23

**norra
skog**



Mathias Hagman

Fastighetsmäklare

0761296993

mathias.hagman@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

BJURHOLM MARIEBÄCK 1:23

Fastighetsbeteckning

BJURHOLM MARIEBÄCK 1:23

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

2 400 000 SEK

Beskrivning

Skogsfastighet med upplåten mark till lokal golfklubb. Landareal 47,1ha varav produktiv skogsmark 37,7ha. Virkesförråd 6 632 m³sk vara S1 och S2-skog 2 952 m³sk.

Jakträtt. Prisidé 2 400 000kr.

Skriftligt anbud 2025-09-28









Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

BJURHOLM MARIEBÄCK 1:23

Byggnader

Enklare lada/ekonomibyggnad på fastigheten.

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Enligt skogsbruksplanen har fastigheten en åldersfördelning som är jämn med en förskjutning mot yngre skog.

Många bestånd är välslutna och i behov av gallring, varför just gallringar måste prioriteras under planperioden. Det finns även ett behov av röjning, markberedning, plantering och eventuellt hjälpplantering under planperioden. Det finns inga nyckelbiotoper/biotopskydd/naturvårdsavtal/naturreservat registrerade på fastigheten. För mer information se skogsbruksplanen.

Skogsvård

Köparen övertar alla nuvarande och efterföljande skogsvårdsåtgärder på tillträdesdagen.

Fastighetsgränser

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

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.

Jakt

Fastigheten ingår i ett viltvårdsområde om ca 3 000ha. Området har delats upp i två jaktlag vilka jagar på ca 1500ha vardera.

De båda jaktlagen kallas Näsland/Ottervattnets jaktlag och Höglands jaktlag.

Denna fastighet ingår i Näsland/Ottervattnets jaktlag. I jaktlaget ingår idag ca 15st jägare.

Som ny jägare i jaktlaget får man lösa in sig på jaktstuga och slakthus mot en engångsavgift om 3 000kr.

Jaktlaget brukar träffas och genomföra gemensam förvaltning och förberedelser inför jakten t ex skottfältsröjning och reparation av jakttorn mm.

För att erhålla en Köttlott skall man delta den dagen viltet fälls. Årskort löses, förnärvarande 100kr/år för högvilt, 50 kr/år för småvilt. Fällavgifter tillkommer.

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.

Observera att på fastigheten finns en golfbana belägen vilken drivs av golfklubben Golf i Bjurholm AB. Golfklubben har ett arrendeavtal på marken för deras nyttjande och särskild hänsyn skall visas till de spelande på markområdet.

Information om prospektet.

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

Besiktnings 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.

Arrendeavtal med Golf i Bjurholm AB

Arrendeavtal finns mellan fastigheten och golfklubben. Avtalet belöper på 25 år och arrendetiden 1/4-20229 till 31 mars

2034. Arrendetiden förlängs med 25 år i sänder. Arrendeavgiften utgör 400kr/ha. Ersättningen 2024 blev 3832kr. Uppräkning sker årligen med 100% av index (kpi den 1 Maj). Kopia av arrendeavtalet går att erhålla efter förfrågan av ansvarig fastighetsmäklare.

Areal

Taxerad landareal överensstämmer ej med skogsbruksplanen.

Areatyp: Övrigmark
Yta: 12 ha

Areatyp: Åkermark
Yta: 4 ha

Areatyp: Skogsmark
Yta: 31 ha
Total areal: 47 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 380 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 19 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 1 399 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023
I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 19 000 kr
Skogsmark: 1 333 000 SEK
Åkermark: 47 000 SEK

Typkod

122 Lantbruksenhet, bebyggd enbart med ekonomibyggnad

Inteckningar

Inteckningsdatum: 2004-04-14
Belopp: 20 300
Skriftligt pantbrev: Nej
Summa inteckningar: 20 300 SEK

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Öreälven, Natura 2000-område
(Beslutsdatum: 2000-00-00, Senast ändrad: 2025-01-14).

Rättigheter, last

Officialservitut: RÄTT ATT BEGAGNA DEN NORR OM OMRÅDET GÅENDE VÄGEN - VÄG, Officialservitut: RÄTT ATT FÖR UTFART ANVÄNDA DEN I SÖDER ANGRÄNSANDE UTFARTSVÄGEN. - VÄG, Officialservitut: RÄTT ATT TAGA VATTEN FRÅN STAMFASTIGHETENS VATTENTÄKT - VATTENTÄKT, Officialservitut: RÄTT ATT DRAGA VATTENLEDNING FRÅN STAMFASTIGHETENS VATTENTÄKT -

VATTENLEDNING.

Samfällighet

BJURHOLM MARIEBÄCK S:6 med ändamål: Myrtäkt, BJURHOLM MARIEBÄCK S:4 med ändamål: Myrtag, BJURHOLM MARIEBÄCK S:1 med ändamål: Vägarna, BJURHOLM MARIEBÄCK S:5 med ändamål: Skifteslagetsvatten, BJURHOLM MARIEBÄCK S:3 med ändamål: Sandtag, BJURHOLM MARIEBÄCK S:2 med ändamål: Grustag.

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

Fastigheten förmedlas genom ett skriftligt anbudsförfarande med en prisidé om 2400000kr. 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 anbudsbblankett i detta. Skriftligt anbud skall vara oss tillhanda senast 2025-09-28.

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 anbudsgivare skall ha ett bankkonto vid en Svensk bank i Sverige vid ett fastighetsköp.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Nuvarande ägare

Kent-Åke Gustafsson, Umeå



Skogsbruksplan

Fastighet	Mariebäck 1:23
Församling	Bjurholm
Kommun	Bjurholm
Län	Västerbottens län

Inventeringstidpunkt	2024-05-23
Planen avser tiden	2024-05-23 - 2034-05-23
Framskriven t.o.m.	2025-09-25



Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	37,7	80
Impediment myr	0,0	0
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	8,8	18,7
Linjer: väg/ledning/vatten	0,6	1,3
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	47,1	
Summa vatten	0,3	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	3 257	49
Gran	2 571	39
Löv	804	12
Ädellöv		
Contorta		

Totalt

m3sk

6 632

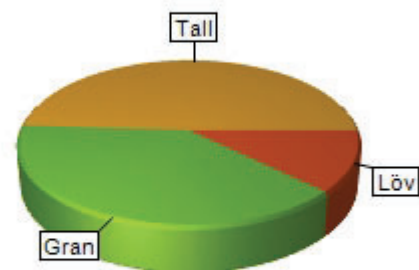
Medeltal

m3sk per ha

176

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m3sk per ha

4,3

Tillväxt per år vid framskrivnings-
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

224

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

3 736

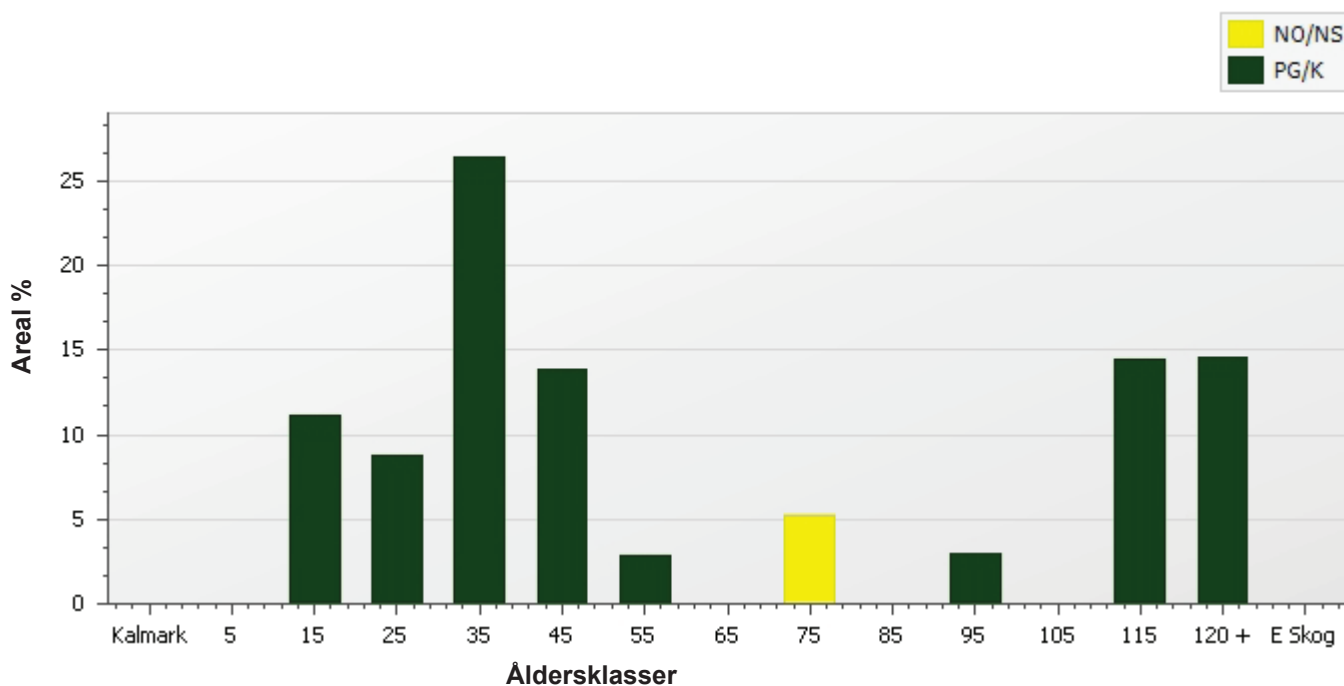
Varav gallring 1 216 m3sk

och föryngringsavverkning 2 520 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	4,2	11	90	21	36	14	50		
20 - 29	3,3	9	278	84	65	10	25		
30 - 39	9,9	26	1 809	182	55	30	15		
40 - 49	5,2	14	951	182	44	30	26		
50 - 59	1,1	3	230	218	20	65	15		
60 - 69	0,0								
70 - 79	2,0	5	323	165	20	60	20		
80 - 89	0,0								
90 - 99	1,1	3	247	224	45	45	10		
100 - 109	0,0								
110 - 119	5,4	14	1 186	218	36	60	4		
120 +	5,5	15	1 520	277	65	35			
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	37,7	100	6 634	176	49	39	12		

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	4,2	11	90	21	36	14	50		
Gallringsskog G1	19,5	52	3 267	167	50	31	19		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	7,8	21	2 002	258	67	32	1		
avverknings- S2	4,3	11	950	223	20	75	5		
skog S3	2,0	5	323	165	20	60	20		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	37,7		6 632	176	49	39	12		

Huggningsklasser

Kalmark

K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår

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

K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda

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

Röjningsskog

R1 Yngre röjningsskog

Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.

R2 Äldre röjningsskog

Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

Gallringsskog

G1 Gallringsskog

Gallringsskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.

G2 Äldre gallringsskog

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

Föryngringsavverkningsskog

S1 Slutavverkningsbar skog

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

S2 Slutavverkningsmogen skog

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

S3 Äldre skog som ej bör föryngringsavverkas

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

Lågproducerande skog

E1 Restskog

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

E2 Gles skog

Gles skog eller mark bevuxen med olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt	
	ha	%	m3sk	%	m3sk	%
PG	35,8	94,7	6 310	95,1	1 924	95,8
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO	2,0	5,3	323	4,9	84	4,2
Summa	37,8	100,0	6 633	100,0	2 008	100,0

Impediment

Myr	0,0 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

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	3,3	133	45	178				
30 - 39	9,9	548	97	645				
40 - 49	5,2	239	82	321				
50 - 59	1,1	62	11	73				
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119					4,3	924	49	973
120 +					5,5	1 548		1 548
Lågprodskog(E)								
Övriga skikt								
Summa	19,5	982	234	1 216	9,8	2 472	48	2 520

Total avverkning3 736

Högre alt: 4 001 m³sk varav gallring 1 216 m³sk och föryngringsavverkning 2 785 m³sk

Lägre alt: 3 737 m3sk varav gallring 1 216 m3sk och föryngringsavverkning 2 520 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				9,7	26	3
10 - 19						
20 - 29	49	47	96	4,2	186	44
30 - 39	281	94	375	3,3	475	144
40 - 49	768	136	904	9,9	2 068	208
50 - 59	240	72	313	5,2	943	180
60 - 69	71	12	83	1,1	240	228
70 - 79						
80 - 89	67	17	84	2,0	406	208
90 - 99						
100 - 109	39	4	44	1,1	290	264
110 - 119						
120 +	108	2	110	1,2	270	231
Lågprodskog(E)						
Övriga skikt						
Summa	1 624	384	2 008	37,7	4 904	130

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		9,7			9,7
(F)Plantering		9,7			9,7
(F)Återväxtkontroll			9,7		9,7
Röjning	3,0	1,3			4,2
(Fb)Underväxtröjning före gallring	17,6				17,6
Alternativ beståndsskötsel – inve		2,0			2,0
Summa ha	20,6	22,7	9,7		53,1

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Utföres snarast (2024-2026)

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		Gallring	2024	2025	0,8	46	T22	209	64	
1 - 5		Föryngringsavverkning	2024	2025	5,5	121	T20	277	1 548	
1 - 6		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2024	2025	3,3	21	T22	84		
1 - 7		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2024	2025	9,9	36	T22	182		
1 - 8		Gallring	2024	2025	1,1	51	G21	218	73	
1 - 8		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2024	2025	1,1	51	G21	218		
1 - 9		Föryngringsavverkning	2024	2025	4,3	111	G20	223	973	
1 - 10		Röjning	2024	2025	3,0	11	T24	25		
1 - 11		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2024	2025	3,3	46	T21	178		
2 - 15		Gallring	2024	2025	1,1	41	G19	172	59	

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 2-5år (2027-2030)

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		Röjning	2026	2029	1,3	11	T24	13		
1 - 4		Alternativ beståndsskötsel – inventering	2026	2029	2,0	71	G22	165		
1 - 5		(F)Markberedning	2026	2029	5,5	121	T20	277		
1 - 5		(F)Plantering	2026	2029	5,5	121	T20	277		
1 - 7		Gallring	2026	2029	9,9	36	T22	182	645	
1 - 9		(F)Markberedning	2026	2029	4,3	111	G20	223		
1 - 9		(F)Plantering	2026	2029	4,3	111	G20	223		
1 - 11		Gallring	2026	2029	3,3	46	T21	178	198	

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 6-10år (2031-2035)

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 - 5		(F)Återväxtkontroll	2030	2034	5,5	121	T20	277		
1 - 6		Gallring	2030	2034	3,3	21	T22	84	178	
1 - 9		(F)Återväxtkontroll	2030	2034	4,3	111	G20	223		
1 - 12		(A) Föryngringsavverkning	2030	2034	1,2	116	T20	202	264	

Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2036-2037)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	0,8	46	G1	T22	209	173	PG	85 15 0 0 0	19	Fd inäga	Galling	24-25	35	64	8,1
2	1,2	91	S1	T21	224	247	PG	45 45 10 0 0	24		Ingen åtgärd				4,1
	(-0,1)														
3	1,3	11	R2	T24	13	16	PG	40 30 30 0 0	0		Röjning	26-29	10		0,9
	(-0)														
4	2,1	71	S3	G22	165	323	NO,s	20 60 20 0 0	23	Bäckravin	Alternativ beståndsskötsel – inventering	26-29			4,4
	(-0,1)									Naturvård					
5	5,5	121	S1	T20	277	1 520	PG	65 35 0 0 0	32		Föryngringsavverkning	24-25	100	1 548	3,2
	(-0,1)										Markberedning (Följd)	26-29			
											Plantering (Följd)	26-29			
											Återväxtkontroll (Följd)	30-34			
6	3,3	21	G1	T22	84	278	PG	65 10 25 0 0	11	Tvåskiktat	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	24-25			10,4
											Galling	30-34	30	178	
7	9,9	36	G1	T22	182	1 809	PG	55 30 15 0 0	17	Delvis röjt	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	24-25			9,5
										A=Fd inäga tät	Galling	26-29	30	645	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hkl Skikt	Sl	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	
8	1,1	51	G1	G21	218	230	PG	20 65 15 0 0	14		Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	24-25			7,6
											Gallring	24-25	30	73	
9	4,3	111	S2	G20	223	950	PG	20 75 5 0 0	26	Gallrat	Föryngringsavverkning	24-25	100	973	3,3
											Markberedning (Följd)	26-29			
											Plantering (Följd)	26-29			
											Återväxtkontroll (Följd)	30-34			
Generell Kommentar: A = Grov, lång gran!															
10	3	11	R2	T24	25	74	PG	35 10 55 0 0	0	Tvåskiktat Luckor	Röjning	24-25	10		1,7
11	3,5	46	G1	T21	178	594	PG	45 15 40 0 0	19	Framtida lövdominans	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	24-25			5,4
	(-0,2)										Gallring	26-29	30	198	
12	1,2	116	S1	T20	202	235	PG	100 0 0 0 0	30		Ingen åtgärd				3
	(-0,1)										Föryngringsavverkning (Alternativ)	30-34	100	264	
Generell Kommentar: Består av trädgångar på golfbanan															
13	8,8									Inågomark					
Generell Kommentar: Golfbana															
14	0,3									Vatten					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål- klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
15	1,1	41	G1	G19	172	183	PG	0 95 5 0 0	19	Fd inåga	Gallring	24-25	30	59	7,3

Skogsbruksplan

Plannamn: Mariebäck 1:23
Församling: Bjurholm
Kommun: Bjurholm
Län: Västerbottens län
Upprättad år: 2024
Utskriftsdatum: 2025-07-31



Skifte 1

Skifte 2

- Ågoslag
- Myr
 - Vatten
 - Inägomark
 - Berg/Imp
 - Övrig landareal
- Huggningsklass
- Kalmark/föryngning
 - Röjningsskog
 - Gallringsskog
 - Föryngringsav-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

**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 på fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte borde ha upptäckt och oavsett om säljaren själv kände 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. Finns det möjligheter måste 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 huvudtaget 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 en 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 för köpet, dvs 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 säljaransvarsförsäkring (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 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.

Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

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

Anbud BJURHOLM MARIEBÄCK 1:23

Undertecknad är medveten om de villkor för försäljningen som angivits i anbudsunderlag och lämnar härmed följande anbud.

Budgivare:

(namn)

(Personnummer)

(adress)

(telefon, mobiltelefon)

(e-postadress)

Bud:

(bokstäver)

(siffror)

Bankreferens:

Övrigt:

(fastighetsinnehav, personuppgifter om flera budgivare)

Skickas till:

Norra Skog Fastighetsförmedling AB, Mathias Hagman, Skeppargatan 1,
Box 4076, 904 03 Umeå
E-post: mathias.hagman@norraskog.se

Sista anbudsdag:

2025-09-28, Märk kuvertet/e-post "MARIEBÄCK 1:23"

Information:

Budgivaren är medveten om att id-kontroll kommer att ske med hänvisning till "Lag om åtgärder vid penningtvätt" före avtalets tecknande.

Underskrifter:

(ort & 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

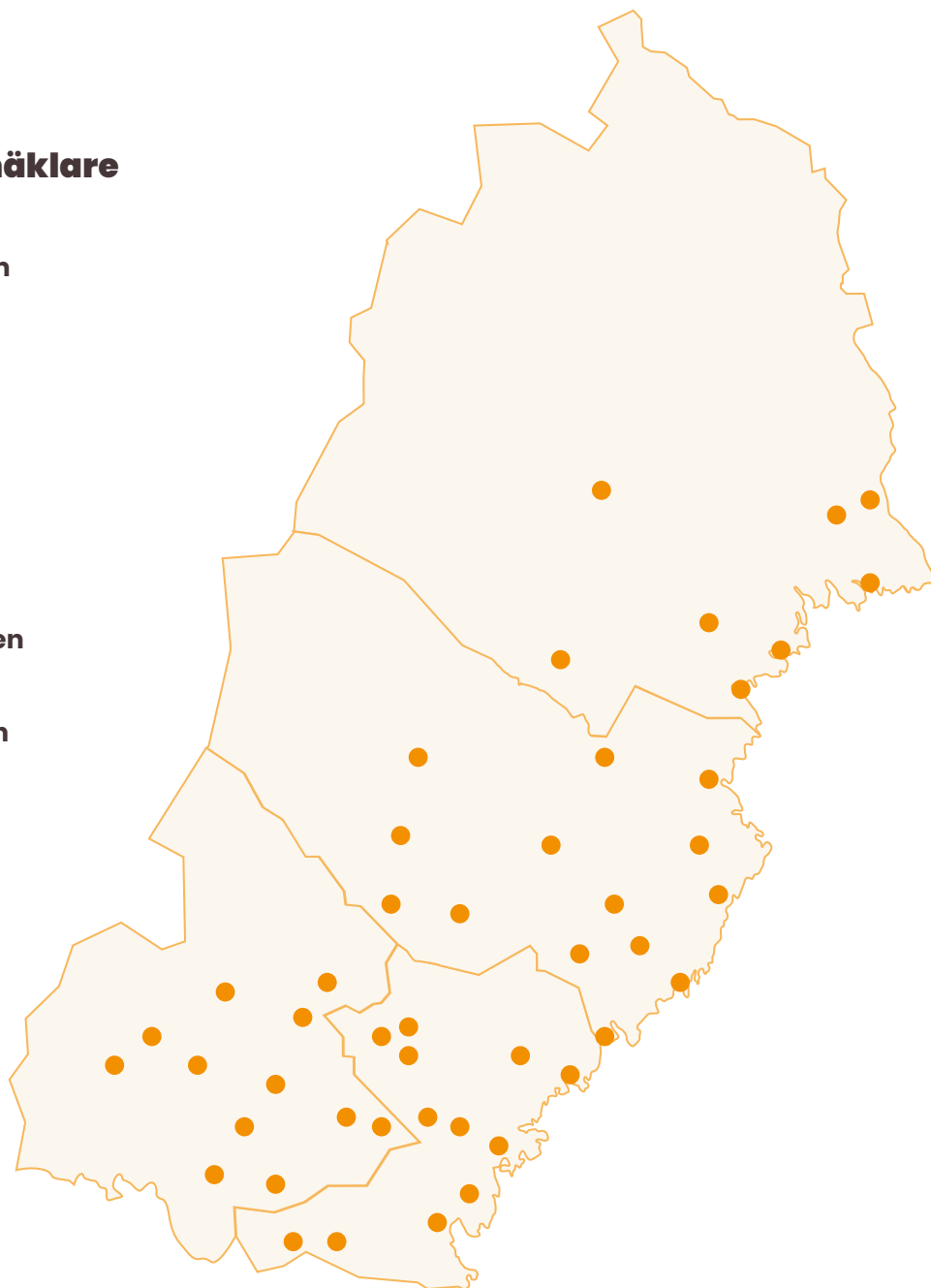
Emil Lundström
072-080 80 02

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**