



Skogsfastighet till salu

TIMRÅ SVARVARBÖLE 2:33

**norra
skog**



Jonas Kullström

Fastighetsmäklare

0702543314

jonas.kullstrom@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

TIMRÅ SVARVARBÖLE 2:33

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

5 900 000 SEK

Beskrivning

Tillväxtstark skogsfastighet i Svarvarböle, strax norr om Sundsvall, i Timrå kommun. Fastigheten omfattar totalt ca 160 ha, varav ca 117 ha produktiv skogsmark, samlad i ett välarronderat skifte med god tillgänglighet från E4.

Skogsmarken håller en hög medelbonitet om ca 6,0 m³sk/ha och år och den årliga tillväxten uppgår till ca 635 m³sk.

Virkesförråd om totalt ca 15 000 m³sk som utgörs till stor del av gallringsskog tillsammans med en andel avverkningsmogen skog, vilket kan ge möjligheter till både löpande skogliga uttag och fortsatt värdetillväxt.

Ett intressant förvärv för den som söker en större, produktiv skogsfastighet med hög tillväxt och god arrondering i ett lättillgängligt läge strax norr om Sundsvall. Fastigheten försäljs via skriftlig anbudsgivning senast den 28 september, fri prövningsrätt förbehålles säljaren.







Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

TIMRÅ SVARVARBÖLE 2:33

Mast

Typ av byggnad: Industri

Byggnadsår: 2005

Taxeringsvärde: 207 000 SEK

Värdeår: 2005

Fastighetsskatt: 1 035 SEK

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

På fastigheten finns en skogsbruksplan upprättad 2020 och uppdaterad av Norra Skog i augusti 2026 med årets tillväxt. Fastigheten har en total areal om 160,6 ha varav 117,5 ha produktiv skogsmark. Enligt skogsbruksplan har fastigheten ett virkesförråd om 14 931 m³sk, fördelat på 43 % tall, 35 % gran samt 21 % löv och med en medelbonitet om hela 6 m³sk/ha/år. Siffrorna utgår från en äldre plan som kan vara behäftad med osäkerhet, det åligger en köpare att kontrollera planen. Avdelningar 14 och 27 med huggningsklass K2 har blivit markberedd år 2021, men ej planterad. Beståndet har självföryngrats av huvudsakligen löv. Avdrag för

åtgärds kostnader såsom hyggesrensning, markberedning samt plantering är medräknad i prisidén. Alternativ åtgärd är röjning till ett lövdominerat bestånd. Avdelningar 14 och 27 har även överståndare/fröträd som delvis blåst ned. Totalt avverkningsförslag om ca 3 300 m³sk inom planperioden.

Skogsvård

På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmark och skog under 20 år. På brukningsenheter över 100 ha produktiv skogsmark får föryngringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmark och skog yngre än 20 år (den sk 50 % regeln). Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

Skogsvårdslagen

Enligt skogsbruksplanen finns inga lagstadgade skogsvårdsåtgärder på fastigheten, dock kan det finnas skogsvårdsåtgärder som behövs för beståndens fortsatta utveckling. Det åligger köparen att överta ansvaret för samtliga skogsvårdsåtgärder som finns på fastigheten per kontraktsdagen.

Fastighetsgränser

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

Jakt

Området omfattas av Timrå älgskötselområde där ett byjaktlag i sin tur förfogar över ca 390 ha med älg och småviltsjakt.

Jakten är utarrenderad tom 2027-06-30. För mer information, kontakta ansvarig mäklare.

Naturvärden

Inga höga naturvärden eller nyckelbiotoper finns registrerade på fastigheten. Endast mindre områden med sumpskog. Källa: Timmerweb.nu.

Forn- och kulturlämning

Det finns en fornlämning registrerad på fastigheten av okänt slag.

Vägar och samfälligheter

Se bifogade dokument om samfälligheter och gemensamhetsanläggningar under "Dokument och bilagor".

Arrende

Ett anläggningsarrende med en telemast finns upprättat på fastigheten med årliga intäkter. Se bifogad karta och arrendeavtal under "Dokument och bilagor".

Arealuppgifter

Avvikelse kan förekomma mellan officiell och uppgiven areal enligt skogsbruksplanen.

Visning

Ingen organiserad visning av fastighetens marker kommer att ske via fastighetsmäklaren. En köpare får själv låta besöka och undersöka fastigheten. Vederbörlig hänsyn skall därför tas till friluftsliv, ev. jakt samt intilliggande fastighetsägare.

Näringsfastighet

Det här objektet utgör en lantbruksfastighet som också då är en näringsfastighet. Bara genom att äga en sådan fastighet innebär att man har näringsverksamhet. Det medför bokföringsskyldighet vilket även medger rätt till avdrag för alla kostnader som uppkommer genom ägandet av näringsfastigheten.

Varje år ska du också göra en deklaration för din näringsverksamhet som bifogas din vanliga inkomstdeklaration. Till näringsfastigheten hör skog, åker- och betesmark samt ekonomibyggnader. Äger man skog eller bedriver jordbruk eller arrenderar ut åkermark har man också momspliktig verksamhet vilket innebär att du ska momsregistrera dig.

Notera även att banker i regel har separat hantering avseende finansiering av lantbruksfastigheter vilket kan innebära längre ledtider vid ansökan om lånelöften.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs ej för fysisk person för denna fastighet. Juridisk person behöver alltid söka förvärvstillstånd.

Tillståndspliktigt förvärv söks hos Länsstyrelsen i Västernorrlands län.

Ansökningsavgift för juridisk person är 8 100 kr.

Övriga upplysningar gällande förvärvstillstånd: Förvärvstillstånd ansökes av köparen i samband upprättande av köpekontrakt mellan parterna (köpare och säljare). Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller ansökningshandlingar och medverkar till att ansökan lämnas in till Länsstyrelsen.

Besiktnings och undersökningsplikt

Den slutgiltiga köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom

skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Presenterade skogsuppgifter skall endast ses som hjälp vid egen skogsinventering. Skogsinventering sker genom stickprovvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. Norra Skog, fastighetsmäklaren och säljaren friskriver sig ansvar för eventuella avvikelser i avdelningsbeskrivningen. Avvikelser i såväl enskilda bestånd som i totalförråd kan förekomma.

Tillträde

För köpare som behöver förvärvstillstånd skall tillträde ske inom 14 dagar från beviljandet därav om inget annan avtalats. I övriga fall enligt överenskommelse. I båda fallen gäller som förutsättning för tillträde att köpeskillingen erlagts i sin helhet.

Inteckningar

Det finns tio upprättade skriftliga pantbrev på fastigheten till ett totalt belopp om 275 700 kr. Dessa är förkomna och ansökan om dödning är påbörjad.

Areal

Arealer enligt Skogsbruksplan.

Taxeringsvärde

mark: 4 499 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 207 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 4 706 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Industri: 207 000 kr

Myr/kärr/mosse: 63 000 SEK

Skogsmark: 4 436 000 SEK

Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 1947-05-14

Belopp: 14 280

Skriftligt pantbrev: Ja

Relax, 60/461

Relax, 69/3523A

Relax, 51/285.

Inteckningsdatum: 1947-05-14

Belopp: 6 120

Skriftligt pantbrev: Ja

Relax, 51/286

Relax, 60/462

Relax, 69/3524.

Inteckningsdatum: 1949-11-16

Belopp: 17 300

Skriftligt pantbrev: Ja

Relax, 51/287

Nedsättning, 56/58A

Relax, 60/463

Relax, 69/3525.

Inteckningsdatum: 1955-11-16

Belopp: 13 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Relax, 60/464

Relax, 69/3526.

Inteckningsdatum: 1966-06-29

Belopp: 25 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Relax, 69/3530.

Inteckningsdatum: 1966-06-29

Belopp: 25 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Relax, 69/3529.

Inteckningsdatum: 1966-06-29

Belopp: 25 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Relax, 69/3528.

Inteckningsdatum: 1966-06-29

Belopp: 25 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Relax, 69/3527.

Inteckningsdatum: 1966-06-29

Belopp: 25 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Relax, 69/3531.

Inteckningsdatum: 1985-06-19

Belopp: 100 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Summa inteckningar: 275 700 SEK

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning.

Gemensamhetsanläggning

TIMRÅ SVARVARBÖLE GA:2.

Rättigheter, last

Avtalsservitut: Fiber – se beskrivning,
Ledningsrätt: Kanalisation för
framdragande av ledningar ingående i
elektroniskt kommunikationsnät med
kabelbrunnar, kabelskåp, distanspålar,
visare och övriga anordningar som behövs
för dess ändamål. – Elektronisk
kommunikation, Officialservitut: VÄG,
Ledningsrätt: STARKSTRÖM, Avtalsservitut:
KRAFTLEDNING – SE BESKRIVNING,
Ledningsrätt: TELE, Ledningsrätt: TELE,
Avtalsservitut: KRAFTLEDNING – SE
BESKRIVNING, Officialservitut: 20 METER FRÅN
BANANS MITT – TRÄDSÄKRING.

Samfällighet

TIMRÅ SVARVARBÖLE S:1, TIMRÅ
SVARVARBÖLE S:2, TIMRÅ VÄSTTJÄRN S:1,
TIMRÅ SVARVARBÖLE S:3, TIMRÅ
SVARVARBÖLE S:4, TIMRÅ SVARVARBÖLE S:5.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING, Avtalsservitut
Fiber, Avtalsservitut KRAFTLEDNING.

Betalningsvillkor

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

Budgivaren skall i samband med avslutad
budgivning vara beredd att teckna
köpekontrakt, varför besiktning av
fastigheten och kontroll av
finansieringsmöjligheter mm bör vara klart
innan bud lämnas.

Försäljningssätt

Anbud oss tillhanda senast 2026-09-28 kl
02:00

Fastigheten säljs genom skriftligt
anbudsförfarande till en prisidé om 5 900
000 kr. Avsikten är att intresserade ska få
en bestämd tid att undersöka fastigheten.
Säljarna förbehåller sig fri prövningsrätt
och rätt till eventuell efterföljande
budgivning. Anbud skall vara angivet i
svenska kronor med fast pris.
Procentanbud eller dylikt godtages ej.
Bifogad blankett kan lämpligen användas.
Säljaren kan direkt efter anbudstiden gått
ut välja att avsluta affären alternativt en
ytterligare öppen budgivning.
Fastighetsmäklaren kan komma att begära
kreditupplysning på anbudsgivare.
Observera att utländska budgivare skall ha
ett bankkonto vid en svensk bank i Sverige
samt svenskt
personnummer/samordningsnummer vid
ett fastighetsköp.
Skriftligt anbud ska lämnas till e-post
jonas.kullstrom@norraskog.se
Alternativt:
Norra Skog Jonas Kullström, Akademigatan
4B, 83140 Östersund.
Anbudet skall vara märkt "Svarvarböle".

Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	117,5	73,2
Impediment myr	2,2	1,4
Impediment berg	29,0	18,1
Inägomark	0,5	0,3
Linjer: väg/ledning/vatten	11,4	7,1
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	160,6	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd

Totalt

m3sk

14 931

Medeltal

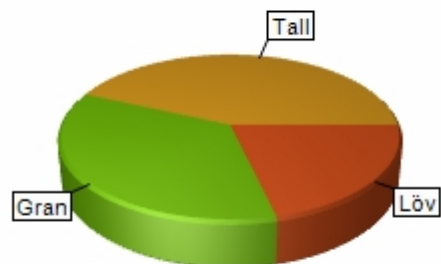
m3sk per ha

127

	m3sk	%
Tall	6 480	43
Gran	5 298	35
Löv	3 153	21
Ädellöv		
Contorta		

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m3sk per ha

6

Tillväxt per år vid framskrivnings-
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

635

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

3 920

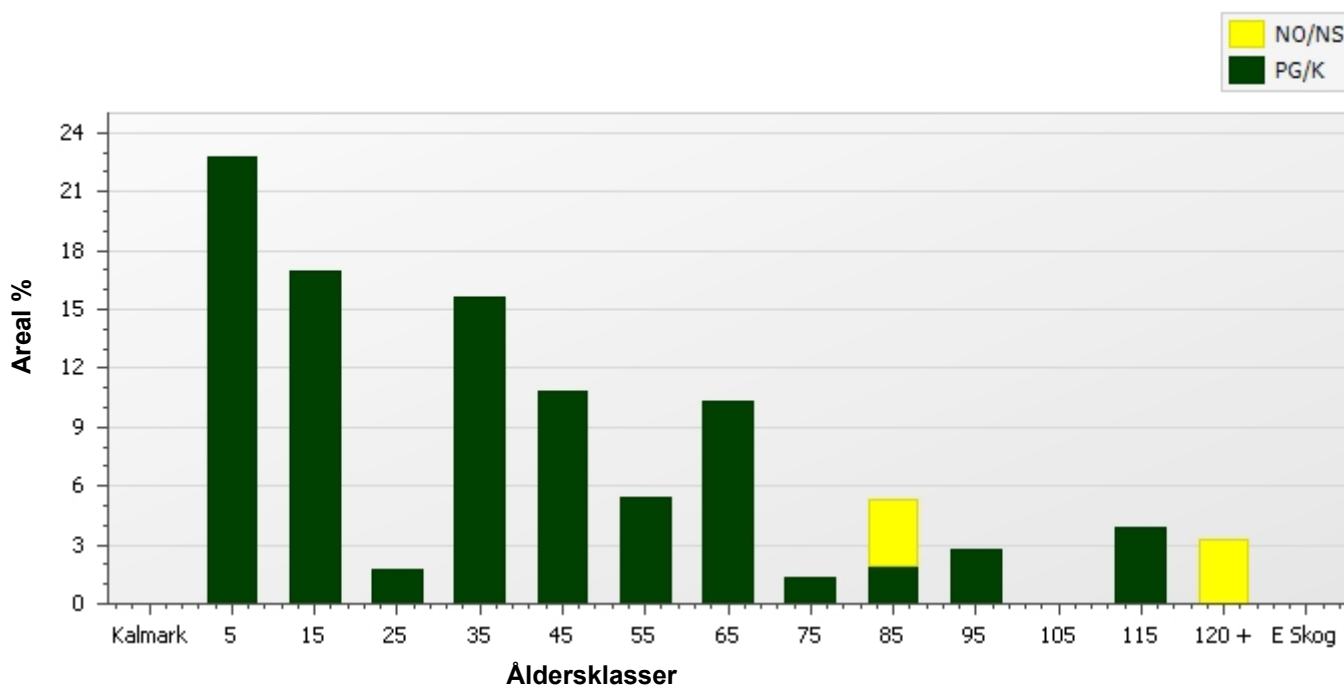
Varav gallring 625 m3sk

och föryngringsavverkning 3 295 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	26,7	23	119	4	17	83			
10 - 19	19,9	17	737	37	25	25	50		
20 - 29	2,0	2	147	72	7	17	76		
30 - 39	18,4	16	2 328	127	11	45	44		
40 - 49	12,8	11	2 008	157	45	36	20		
50 - 59	6,3	5	1 635	259	17	58	25		
60 - 69	12,2	10	2 966	244	78	16	6		
70 - 79	1,5	1	414	267	75	20	5		
80 - 89	6,2	5	1 353	219	36	51	13		
90 - 99	3,2	3	1 059	333		75	25		
100 - 109	0,0								
110 - 119	4,6	4	1 069	234	71	19	10		
120 +	3,8	3	585	154	80	5	15		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[11,5]		512	44	100				
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	117,5	100	14 932	127	43	35	21		

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,0								
K2	10,3	9	21	2	100				
Röjningsskog R1	16,4	14	99	6		100			
R2	23,6	20	968	41	20	29	51		
Gallringsskog G1	53,4	45	9 993	187	43	36	22		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	1,3	1	374	289	60	35	5		
avverknings- S2	8,8	7	2 380	271	34	50	16		
skog S3	3,8	3	585	154	80	5	15		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[11,5]		512	44	100				
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	117,5		14 932	127	43	35	21		

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	109,9	93,5	13 619	91,2	1 615	97,1
K - produktion						
K - naturvård						
NS	3,9	3,3	727	4,9	29	1,7
NO	3,8	3,2	585	3,9	20	1,2
Summa	117,6	100,0	14 931	100,0	1 664	100,0

Impediment

Myr	2,2 ha
Berg	29,0 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

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt Vegtyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							Gyl	Trp					%	m3sk	
1	3,9	1	85	G1	G16	188	727	NS,s	30 50 20 0 0	23	19	0	24	132	1 25	Hällmark	Naturvårdshuggning	22-27	60	436	4
	(-0,1)	L														Asp					
																Oliådrigt					
																Måttliga naturvården					
2	2,7	1	112	S2	T18	231	621	PG	60 30 10 0 0	31	20	0	27	232	2 25	A=asp	Förnygringsavverkning	22-27	100	621	3
																Delvis grunt jorddjup	Markberedning (Följd)	22-27			
																Bättre tall än granmark	Plantering (Följd)	22-27			
																Klen gran					
3	3,3	1	66	G1	T24	269	884	PG	85 10 5 0 0	18	18	0	32	222	2 30	Enstaka öf tall	Ingen åtgärd				6,8
4	1,5	1	70	G1	T21	267	414	PG	75 20 5 0 0	20	18	0	35	222	2 30		Ingen åtgärd				6
5	3,2	1	96	S2	G23	333	1 059	PG	0 75 25 0 0	29	22	0	35	222	2 30	Å=äldre	Förnygringsavverkning	26-27	100	1 059	4,2
																Markberedning (Följd)	Markberedning (Följd)	28-30			
																Plantering (Följd)	Plantering (Följd)	28-30			
																Återväxtkontroll (Följd)	Återväxtkontroll (Följd)	28-30			
6	2,2	1	63	G1	T26	311	680	PG	75 20 5 0 0	20	20	0	36	222	2 30	Toppbrott	Ingen åtgärd				8
7	[1,3]	1	137	ÖF	G26	64	80	PG	100 0 0 0 0	37	24	0	7	222	2 30	Ojämnt	Avverkning av överståndare/fröträd	22-27	100	81	1,1
	(-0)	L																			
7	1,3	32	R2			58	72	PG	0 80 20 0 0	0	0	0	0			Röjning		22-27	30		7,8

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skift]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							Gyl	Trp					%	m3sk	
8	0,4	1	32	R2	G26	37	13	PG	0 90 10 0 0	0	0	0	222		2 30	Ojämnt luckigt	Röjning	22-27	10		4,5
																Frötall huggen 19/20					
9	1	1	117	S2	T22	331	329	PG	80 5 15 0 0	29	23	0	33	311	3 30	Dikad sumpskog	Föryngringsavverkning	22-27	100	329	2,8
																	Markberedning (Följd)	22-27			
																	Plantering (Följd)	22-27			
																	Dikesrensning (Följd)	22-27			
10	3,4	1	67	G1	T25	249	837	PG	70 20 10 0 0	19	18	0	31	222	2 30	Varier förråd	Ingen åtgärd				6,6
																Delvis hållmark					
11	1	1	66	G1	T24	311	324	PG	95 5 0 0 0	20	19	0	36	222	2 30	Snöbrott självvallring pågår	Ingen åtgärd				6,6
																Gallra försiktigt					
12	3,4	1	52	G1	G28	226	766	PG	20 50 30 0 0	19	19	0	26	232	2 30	Delvis hållmark	Ingen åtgärd				8,4
																Varier förråd					
																Asp					
13	2,3	1	69	G1	T17	106	242	PG	60 30 10 0 0	24	14	0	18	232	2 25	Hållmark	Ingen åtgärd				3,5
14	[9,7]	1	121	ÖF	T24	42	394	PG	100 0 0 0 0	34	27	0	4	222	2 30	Delvis hållmark och grunt jorddjup	Avverkning av överståndare/fröträd	26-30	100	408	0,9
																Avverkat -20					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							Gyl	Trp					%	m3sk	
																Lövuppslag					
																Självför yngning					
																Markberett					
14	9,7	4	K2		2	19	PG	100 0 0 0 0	0	0	0	0					Återväxtkontroll	26-27			0,1
	(-0,3)	L															Röjning (Följd)	28-30	30		
																	Hjälpplantering (Alternativ)	26-27			
15	3,5	1	G1	G30	232	779	PG	45 50 5 0 0	19	20	0	26	322		2 30	Gallrad 19/20	Ingen åtgärd				11,3
	(-0,1)	L														Frisk/fuktig mark					
16	1,9	1	R2	B20	77	121	PG	5 20 75 0 0	0	0	0	0	222		2 40	Nyröjd	Ingen åtgärd				4
	(-0,3)	L														Frötall uthuggen 19/20					
																Framtida lövdominans					
17	0,5	1	R2	B20	54	26	PG	15 5 80 0 0	0	0	0	0	222		2 45	Fd inäga	Röjning	26-30	20		6,6
																Luckor ojämnt					
																Framtida lövdominans					
18	2,9	1	G1	G28	298	868	PG	15 65 20 0 0	20	19	0	35	222		2 30	Asp	Ingen åtgärd				9
	(-0)	L																			
19	2,2	1	G1	G21	169	319	PG	0 40 60 0 0	16	15	0	24	222		2 30	Framtida lövdominans	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	26-27			8,5
	(-0,4)	L														Tuff undertröjning	Gallring	28-30	30	107	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							GYL	Trp					%	m3sk	
																Inventera gallringsbehov i slutet på planperiod					
20	9,7 1	35	G1	G26	120	1 153	PG	5 35 60 0 0	12	12	0	20	322		2 30	Frötall borthuggen 19/20	Röjning	20-27	20		7,2
	(-0,1) L															Ojämnt R2/G1 skog	Inventering	26-30			
																Inventera gallringsbehov i slutet på planperiod					
																Tuff röjning					
																Framtida lövdominans					
21	4 1	32	G1	G25	129	517	PG	10 70 20 0 0	13	12	0	20	222		2 30	Gamla älgskador	Röjning	20-27	50		9,2
																Bättre tall än granmark					
																Delvis överskuggande löv					
22	3,8 1	135	S3	T16	154	585	NO,b	80 5 15 0 0	29	18	0	20	132		1 20	Hällmark	Ingen åtgärd				1,8
																Mkt död ved					
																Grova aspar					
																Måttiga naturvärden					
23	1,3 1	38	G1	T26	200	254	PG	55 35 10 0 0	16	15	0	28	222		2 25	Gruppställt	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	26-30			10,5
																Gallring	Gallring	26-30	30	82	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skift]	Älder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							Gyl	Trp					%	m3sk	
24	20,3 1 (-0,4)	13	R2	G25	37	737	PG	25 25 50 0 0	0	0	0	0	222		2 40	Dålig gles barrföryngring	Lövröjning	26-27	30		6,4
																Stort lövuppslag					
25	0,9 1	115	S2	T18	134	118	PG	100 0 0 0 0	29	20	0	15	132		1 25	Hällmark	Föryngringsavverkning	26-27	100	118	2,3
																Mkt vindfällen	Markberedning (Följd)	28-30			
																	Plantering (Följd)	28-30			
																	Återväxtkontroll (Följd)	28-30			
26	16,6 1 (-0,2)	8	R1	G30	6	99	PG	0 100 0 0 0	0	0	0	0	321		2 40	Markberett hösten 19 planterat 20	Lövröjning	26-27	30		2
																Delvis fuktig mark					
																R=brolämning					
27	[1,2] 1 (-0,3)	121	ÖF	T24	42	38	PG	100 0 0 0 0	34	27	0	4	222		2 30	Delvis hällmark och grunt jorddjup	Avverkning av överståndare/fröträd	26-30	100	40	0,9
																Avverkat -20					
																Lövuppslag					
																Självföryngring					
27	1,2 1 (-0,3)	4	K2		2	2	PG	100 0 0 0 0	0	0	0	0				Återväxtkontroll	Återväxtkontroll	26-27			0,1
																	Röjning (Följd)	28-30	30		
28	29 7															Berg					
29	5,7 12															Kraftledning					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt] o	Älder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt Veg1typ	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							GYL	Trp					%	m3sk	
30	2,6	11														Väg					
31	0,5	5														Jordbruksmark					
32	2,2	6														Myr					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							Gyl	Trp					%	m3sk	
40	5,9	1	44	G1	G28	132	703	PG	40 20 40 0 0	18	0	16	322		2 80	Gallrat 19/20	Ingen åtgärd				7
	(-0,6)	L														Olikåldrigt ojämnt					
																Frisk/fuktig					
41	1,5	1	45	G1	G27	87	126	PG	0 85 15 0 0	14	0	14	322		3 30	Överskuggande löv bortgallrat 19/20	Ingen åtgärd				5,9
	(-0)	L														Varier förråd					
42	1,3	1	85	S1	T27	289	374	PG	60 35 5 0 0	29	0	28	322		2 30	Gallrat 19/20	Föryngringsavverkning	26-27	100	374	5,4
	(-0)	L														Olikåldrigt	Markberedning (Följd)	28-30			
																Frisk/fuktig mark	Plantering (Följd)	28-30			
																	Återväxtkontroll (Följd)	28-30			
43	0,7	1	42	G1	T26	139	78	PG	50 20 30 0 0	15	0	19	222		2 30	Gallrat 19/20	Ingen åtgärd				7,5
	(-0,1)	L																			
44	1,2	1	82	S2	G26	245	252	PG	20 75 5 0 0	30	0	26	322		3 30	Gallrat 19/20	Föryngringsavverkning	28-30	100	265	5,1
	(-0,1)	L														Varier förråd					
																Olikåldrigt					
45	2,1	1	42	G1	T28	156	324	PG	70 20 10 0 0	17	0	23	222		2 30	Gallrat 19/20	Ingen åtgärd				8,6
																Varier förråd					

Skogsbruksplan

Plannamn: Svarvaböle 2:33

Församling: Hässjö

Kommun: Tjörnå

Län: Västernorrlands län

Upprättad-år: 2020

Utskriftsdatum: 2026-08-20

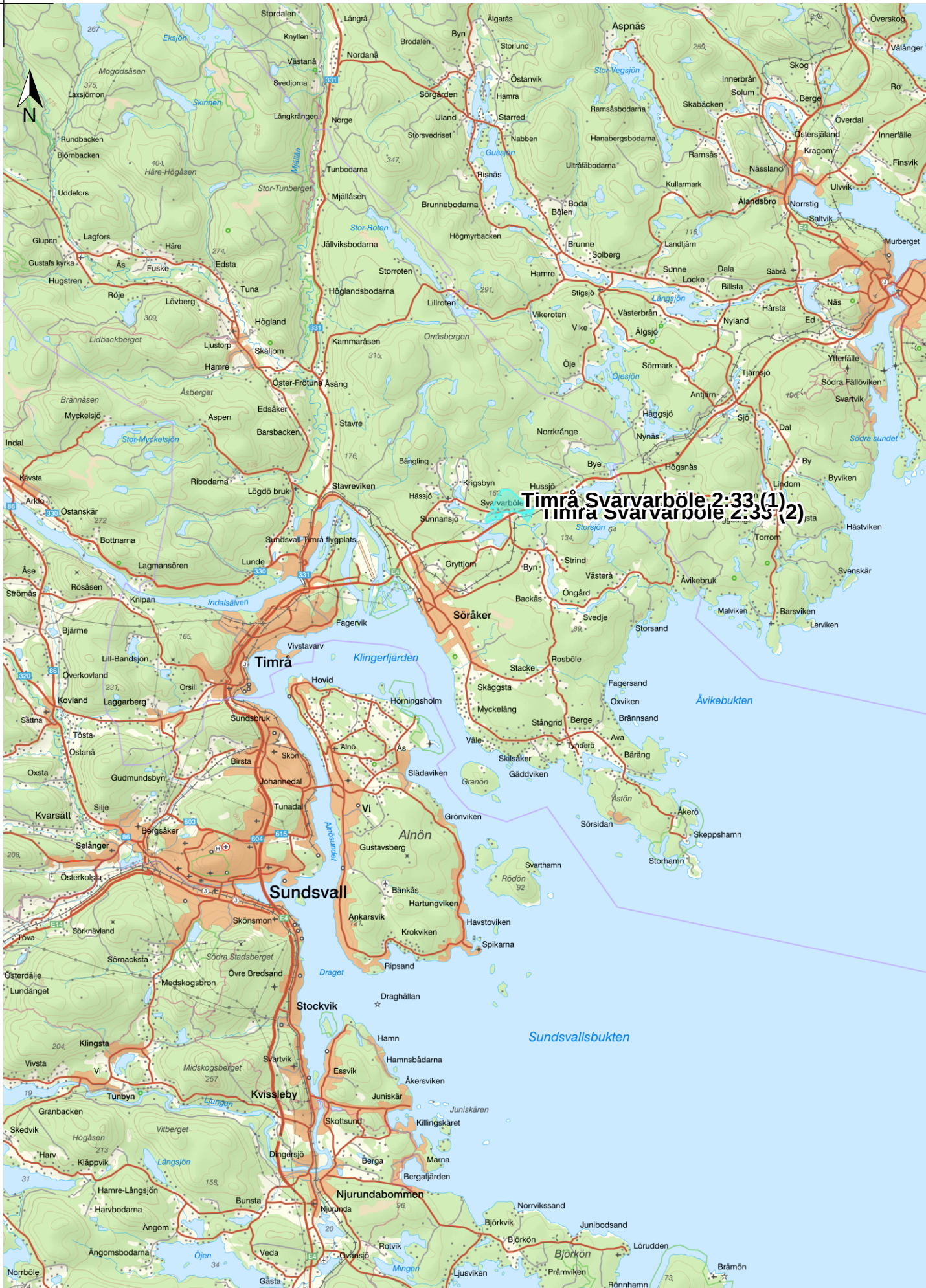
**norra
skog**



Skala 1:10 000

1000m

E 600735



E 652205

N 6900991

0 4 8 12 km
Skala 1:230 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET



Avtal om anläggningsarrende

Avtal nr: SLC_3100_33314_C

Jordägare:

Arrendator:

namn: 3G Infrastructure Services AB

Org.nr: 556607-7730

Adress: Svärdvägen 19, 182 33 Danderyd

Telefon: 08-410 17 300

Telefonnummer vid avtals- och fakturafrågor: 020-34 47 22

- Arrendeställe** 1. Jordägaren upplåter ett område om ca 200 m² plus erforderliga gator för staglinor inom fastigheten Svarvarböle 2:33 i Timrå kommun. Området är markerat på bifogade kartsnitt (bilaga 1).

Ändamål

2. Upplåtelsen sker med rätt för Arrendatorn

- att för radio- och telekommunikation inom det arrenderade området uppföra, bibehålla och underhålla mast, stagförankringar, erforderliga fundament, jordtag samt teknikbod mm utformat enligt bilagda ritning (bilaga 1) nedan kallad Anläggningen.
- att till Anläggningen framdra för dess drift erforderliga kraft- telefon- och elledningar som erfordras för Arrendatorns verksamhet som tillhör till Anläggningen. Markåtkomst för erforderlig el-anslutning skall betalas av aktuell elnätägare.
- att anlägga, nyttja och bibehålla väg till Anläggningen med den ungefärliga sträckning som anges på bilaga 1.

Arrendestället får ej användas för annat ändamål än vad som anges ovan.

Avtalstid

3. Avtalet är gällande i 15 år från och med den 1/10 2004

**Uppsägning/
förlängning**

4. Uppsägning av detta avtal skall ske skriftligen, minst tolv (12) månader före avtalstidens utgång, i annat fall är avtalet förlängt med fem (5) år för varje gång.

- | | |
|---------------------------------|---|
| Arrendeavgift | <p>5. Arrendeavgiften utgör kronor 9.000 per år (basbelopp) och skall erläggas utan anmaning årsvis i förskott till av Jordägaren anvisat konto.</p> <p>Arrendet är anpassat till indextalet för oktober månad 2003 vilket är 278,9 enheter och är bastal enligt konsumentprisindex med år 1980 som basår.</p> <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha förändrats i förhållande till bastalet, skall 100 % av basbeloppet justeras i förhållande till indextalet.</p> |
| Mervärdeskatt | <p>6. Arrendatorn skall utöver arrendet, i förekommande fall, erlägga gällande mervärdeskatt. Enligt nu gällande regler utgår ej mervärdeskatt.</p> |
| Fastighetsskatt | <p>7. Om det upplåtna området erhåller eget taxeringsvärde skall den fastighetsskatt som eventuellt skall utgå betalas av Arrendatorn.</p> |
| Jakt | <p>8. Arrendatorn får icke bedriva någon jakt på det upplåtna området.</p> |
| Anordning för mottagning | <p>9. Jordägaren medges rätt att för eget bruk i befintlig mast utan kostnad få uppsätta anordning för mottagning av sådan lokal radio- och telekommunikation som kan ske via etern t ex bredbandsuppkoppling mm. Monteringen skall ske i samråd med Arrendatorn och så att den inte stör övrig radiotrafik.</p> |
| Tillträde | <p>10. Arrendatorn äger tillträde till platsen för installation, tillsyn, underhåll, service, reparation respektive nedtagning av utrustning och antenner.</p> |
| Väg | <p>11. För färd till och från Anläggningen får Arrendatorn endast begagna den väg som löper mellan närmaste allmänna väg och det arrenderade området. I det fall vägen är samfärdad skall Arrendatorn erhålla tillstånd att använda vägen av vägsamfällighetsföreningen. Jordägaren är ej skyldig att hålla ifrågavarande väg i annat skick än vad som är erforderligt för hans egen verksamhet. Jordägaren garanterar ej vägens framkomlighet och svarar ej heller för skador på grund av vägens beskaffenhet.</p> <p>Orsakar Arrendatorn eller av honom anlitad person skada på väg som ovan avses, åligger det Arrendatorn att återställa vägen i godtagbart skick.</p> <p>Saknas väg till Anläggningen, äger Arrendatorn rätt att på egen bekostnad anlägga väg till det av honom arrenderade området i enlighet med bilagda ritning, bilaga 1.</p> <p>Arrendatorn tilldelar Jordägaren nyckel då vägbom monteras.</p> <p>Alt. 1: Arrendatorn monterar nyckelfacksrör.</p> <p>Alt. 2: Arrendatorn arrangerar låsanordning så att vägbom kan öppnas av avtalsparterna var för sig.</p> |
| Trädfällning | <p>12. Trädfällning och kvistning etc som är nödvändig för att undanröja hinder eller fara för Arrendatorns anläggning, får Arrendatorn efter samråd med Jordägaren utföra på egen bekostnad. Avverkat virke tillfaller Jordägaren och skall lämnas upplagt vid väg. Vill Jordägaren inte tillvarata avverkat virke skall Arrendatorn ombesörja att god skogsvård iakttages enligt</p> |

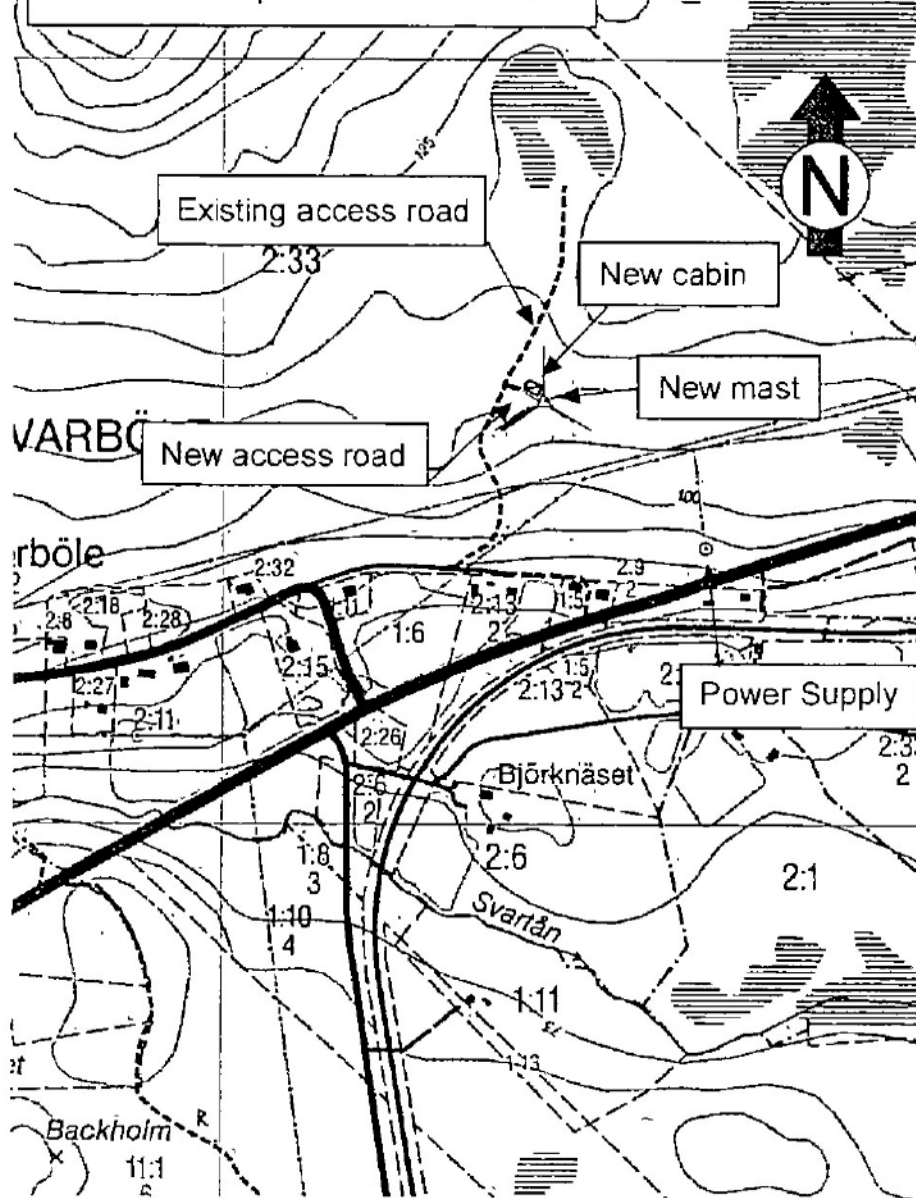
gällande lagar och förordningar. Framtida underhåll i form av buskröjning och kvistning får ske av Arrendatorn.

Vid ev förtida skogsavverkning skall Jordägaren såsom ett engångsbelopp erhålla 1 000 kr att erläggas senast på tillträdesdagen.

Ansvar	13. Arrendatorn skall utge ersättning till Jordägaren för skador till följd av nedfallande snö och is eller anordningar från masten eller i övrigt till följd av verksamheten på arrendestället. Arrendatorn förbinder sig vidare att hålla Jordägaren skadeslös för eventuellt skadestånd och därmed sammanhängande kostnader som kan drabba Jordägaren på grund av Arrendatorns verksamhet och nyttjande av Arrendestället. Arrendatorn skall skyndsamt underrättas om krav skulle riktas mot Jordägaren som hänför sig till Arrendatorns verksamhet. Jordägaren är inte ansvarig för skada på Arrendestället eller Arrendatorn tillhörig egendom som orsakas av markens beskaffenhet, grundvattenförändringar, tredje man eller allmänheten.
Försäkringar	14. Arrendatorn förbinder sig att skaffa erforderliga försäkringar för att hålla Jordägaren skadeslös för skador som kan uppkomma genom Arrendatorns anordningar och åtgärder enligt detta avtal.
Skador	15. Uppstår skador till följd av Arrendatorns verksamhet på Arrendestället, åtar sig Arrendatorn att, i eget val, ombesörja eller bekosta reparation av skadan.
Överlåtelse (substitution)	16. Detta avtal får av arrendatorn överlåtas till bolag eller annan juridisk person som har ägaranknytning till Arrendatorn och Jordägaren skall informeras om detta. I övrigt får avtalet ej överlåtas utan Jordägarens skriftliga medgivande.
Underupplåtelse (sublokation)	17. Arrendatorn har rätt att upplåta plats i befintlig anläggning till annan operatör under förutsättning att den nya operatören träffat nytt arrendeavtal med Jordägaren. Arrendatorn medger Jordägaren rätt att upplåta del av arrendestället till ny Arrendator genom nytt arrendeavtal.
Förhållande till ny fastighetsägare	18. Vid överlåtelse av fastigheten skall Jordägaren göra förbehåll om Arrendatorns nyttjanderätt enligt detta avtal.
Övriga villkor	19.
Återställande	20. Vid arrendets upphörande är Arrendatorn skyldig att återställa marken i godkänt skick och även betala eventuella återplanteringskostnader av skog. Jordägaren är ej skyldig att inlösa Arrendatorns Anläggningar.
Inskrivning	21. Arrendatorn har rätt att inskriva avtalet.

- a jeure
22. Parterna fritar sig från skyldighet att erlagga skadestånd om en åtagande inte alls eller endast till oskäligt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, arbetsmarknadskonflikt, eldsvåda eller ingrepp av offentlig myndighet som part inte råder över kunnat förutse.
23. Tvister med anledning av det genom detta kontrakt uppkomna förhållandet skall i den utsträckning som 8:28 JB medger avgöras av om skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.
- ondens
24. Vid all korrespondens ang. avtalet skall avtalsnumret, som är upp på detta avtal, alltid anges.
- l
25. Detta kontrakt gäller under förutsättning att Arrendatorn erhåller eller motsvarande tillstånd senast två år från avtalets tecknande. Om sker upphör avtalet att gälla och betalad arrendeavgift återbetas.
- ll
26. Detta avtal och dess villkor gäller endast under förutsättning att och Arrendatorn senast den 15/10 2004 undertecknat ovanstående.
- tion
27. Parterna skall informera varandra i god tid före förändringar som berör arrendestället eller Arrendatorns verksamhet.
- ar eller
28. Ändringar eller tillägg till detta avtal skall ske skriftligen för
- r
29. Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka tagit var sitt.

Situation plan 33314-C



Kontroll 0 1 2 3cm
1:1

Itemref	Quantity	Title/Name designation, material, dimension etc			Article No /Reference	
Designed by Ylva N	Checked by	Approved by - date	File name	Date 2004-07-07	Scale 1:10000	
		SITUATION PLAN				
SKOGBYRÅN		33314-C_Sit_Rev B		Edition EDITION	Sheet SHEET	

Bilaga 1

Utdragsdatum	2026-08-04
Beteckning	TIMRÅ SVARVARBÖLE GA:2
Ändamål	Utfartsväg
Deläggande fastigheter	

Deläggande fastigheter	Andel
TIMRÅ HUSSJÖ 1:11	
TIMRÅ HUSSJÖ 1:41	
TIMRÅ SVARVARBÖLE 2:6	
TIMRÅ SVARVARBÖLE 2:13	
TIMRÅ SVARVARBÖLE 2:33	
TIMRÅ VÄSTANSJÖ 1:18	
TIMRÅ VÄSTTJÄRN 1:2-3	
TIMRÅ VÄSTTJÄRN 1:8	
TIMRÅ VÄSTTJÄRN 2:1	
TIMRÅ VÄSTTJÄRN 3:1-2	

Förvaltning	VÄSTTJÄRNS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
-------------	----------------------------------

Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Fastighetsreglering	2000-04-06	2262-93/39
	Fastighetsreglering	1995-08-25	2262-93/39
	Anläggningsåtgärd	2009-09-01	2262-04/29
	Fastighetsreglering	2007-07-26	2262-07/10
	Fastighetsreglering	2007-09-06	2262-07/24
	Fastighetsreglering	2024-02-09	2262-2023/38

Rättigheter grunduppgifter	Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
	Förmån	Officialservitut	Utrymme	2262-93/39.2
	Förmån	Officialservitut	Röjningsrätt	2262-93/39.3
	Förmån	Officialservitut	Grindförbud	2262-93/39.4

Utdragsdatum	2026-08-04		
Beteckning	TIMRÅ SVARVARBÖLE S:1 Godkänd FR: 2003-12-22 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.		
Areal	Land: 2 878 kvm	Vatten: - kvm	Totalt: 2 878 kvm

Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Areal
	1	6937737.4	631154	-

Ändamål Sandtag

Deläggande fastigheter TIMRÅ SVARVARBÖLE 2:33
TIMRÅ SVARVARBÖLE 4:4

Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Laga skifte (FIG 124,125)	1981-03-11	22-HÄS-184
	Fastighetsreglering	1981-04-03	2262-81/19
	Ledningsrättsåtgärd	2003-12-22	2262-02/21

Rättigheter grunduppgifter	Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
	Last	Ledningsrätt	Tele	2262-02/21.1

Planer och bestämmelser *Inga planer eller bestämmelser kunde hittas.*

Utdragsdatum 2026-08-04

Beteckning TIMRÅ SVARVARBÖLE S:2
 Godkänd FR: 2002-02-22
 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.
 Samfällighetens delägare är inte fullständigt redovisade.

Areal Land: - kvm Vatten: - kvm Totalt: - kvm

Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Areal
	1	6937671.1	632078.7	-
osäkert läge eller olokaliserat				

Ändamål Vägar

Deläggande fastigheter TIMRÅ SVARVARBÖLE 2:33
 TIMRÅ SVARVARBÖLE 4:4

Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Laga skifte	1896-02-04	22-HÄS-184

Rättigheter grunduppgifter Inga rättigheter kunde hittas.

Planer och bestämmelser Inga planer eller bestämmelser kunde hittas.

Utdragsdatum 2026-08-04

Beteckning TIMRÅ SVARVARBÖLE S:3
Godkänd FR: 2017-11-07
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Areal Land: 560 kvm Vatten: - kvm Totalt: 560 kvm

Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Areal
	1	6937466.3	631486.2	-

Ändamål Fätå

Deläggande fastigheter	
TIMRÅ SVARVARBÖLE 2:33	66,667%
TIMRÅ SVARVARBÖLE 4:4	33,333%

Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Laga skifte	1896-02-04	22-HÄS-184
	Tekniska åtgärder		
	Utredning	2017-11-06	2280-15/6

Rättigheter grunduppgifter Inga rättigheter kunde hittas.

Planer och bestämmelser Inga planer eller bestämmelser kunde hittas.

Utdragsdatum 2026-08-04

Beteckning TIMRÅ SVARVARBÖLE S:4
Godkänd FR: 2017-11-07
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Areal Land: 100 kvm Vatten: - kvm Totalt: 100 kvm

Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Areal
	1	6937056.9	631408.3	-

Ändamål Båtplats med gångväg

Deläggande fastigheter	
TIMRÅ SVARVARBÖLE 2:33	66,667%
TIMRÅ SVARVARBÖLE 4:4	33,333%

Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Laga skifte	1896-02-04	22-HÄS-184
	Tekniska åtgärder		
	Utredning	2017-11-01	2280-15/6

Rättigheter grunduppgifter Inga rättigheter kunde hittas.

Planer och bestämmelser Inga planer eller bestämmelser kunde hittas.

Samfällighet

Utdragsdatum 2026-08-04

Beteckning TIMRÅ SVARVARBÖLE S:5
Godkänd FR: 2017-11-07
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Areal Land: 120 kvm Vatten: - kvm Totalt: 120 kvm

Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Areal
	1	6937271.8	632046.6	-

Ändamål Vattningsplats

Deläggande fastigheter	
TIMRÅ SVARVARBÖLE 2:33	66,667%
TIMRÅ SVARVARBÖLE 4:4	33,333%

Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Laga skifte	1896-02-04	22-HÄS-184

Tekniska åtgärder

Utredning	2017-11-06	2280-15/6
-----------	------------	-----------

Rättigheter grunduppgifter Inga rättigheter kunde hittas.

Planer och bestämmelser	Planer	Datum	Aktbeteckning
	Fornlämning		L1936:9688

Samfällighet

Utdragsdatum 2026-08-04

Beteckning TIMRÅ VÄSTTJÄRN S:1
Godkänd FR: 2000-04-06
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Areal Land: - kvm Vatten: - kvm Totalt: - kvm

Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Areal
	1	6937387.8	633714.3	-
		osäkert läge eller olokaliserat		
	2	6937036.1	633610.8	-

Ändamål Samfällid väg

Deläggande fastigheter	TIMRÅ SVARVARBÖLE 2:33	1/2
	TIMRÅ VÄSTTJÄRN 1:2-3	3/4

Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Laga skifte	1907-05-10	22-HÄS-217
	Fastighetsreglering	2000-04-06	2262-93/39

Rättigheter grunduppgifter	Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
	Last	Officialservitut	Utrymme	2262-93/39.2
	Last	Officialservitut	Röjningsrätt	2262-93/39.3
	Last	Officialservitut	Grindförbud	2262-93/39.4

Planer och bestämmelser Inga planer eller bestämmelser kunde hittas.

Anbudsblankett

Timrå Svarvarböle 2:33

Budgivare

Namn:

Personnummer:

Adress:

Telefon:

E-post:

Bud bokstäver:

Bud siffror:

Bankreferens:

Övrigt (fastighetsinnehav, personuppgifter om flera budgivare):

Skickas till:

Norra Skog Fastighetsförmedling

Jonas Kullström

Akademigatan 4A, 831 40 Östersund

jonas.kullstrom@norraskog.se

Sista anbudsdag: **2026-09-30** Märk kuvertet eller e-posten **"Anbud Svarvarböle"**

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:

Köpinformation

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

Utgångspunkt

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

Köparens undersökningsplikt

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

Skog

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

Byggnader

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

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

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

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivet ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d v s innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få 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 upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att

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

Säljarens utfästelser

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

Avtalsfrihet friskrivning

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

Att lägga bud

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

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer — i samråd med mäklaren — hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras. Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande — inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande.

Mäklarens roll

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren. Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren. Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

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

Öppen eller sluten budgivning

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

ID-kontroll

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

Svenskt bankkonto och identifikationsnummer

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

Upplysning om s.k. sidoverksamhet

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

Registrering av personuppgifter

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

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

Därför måste mäklaren ställa frågor

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

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

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

Vad är penningtvätt och finansiering av terrorism?

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

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

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

Kundkännedom

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

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

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

Företagskunder

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

Mäklarens förhållande till banken

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

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

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

I vissa fall får inte mäklaren medverka till affären

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

Ytterligare upplysningar

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



Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

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

Per Stadling
070-519 15 08

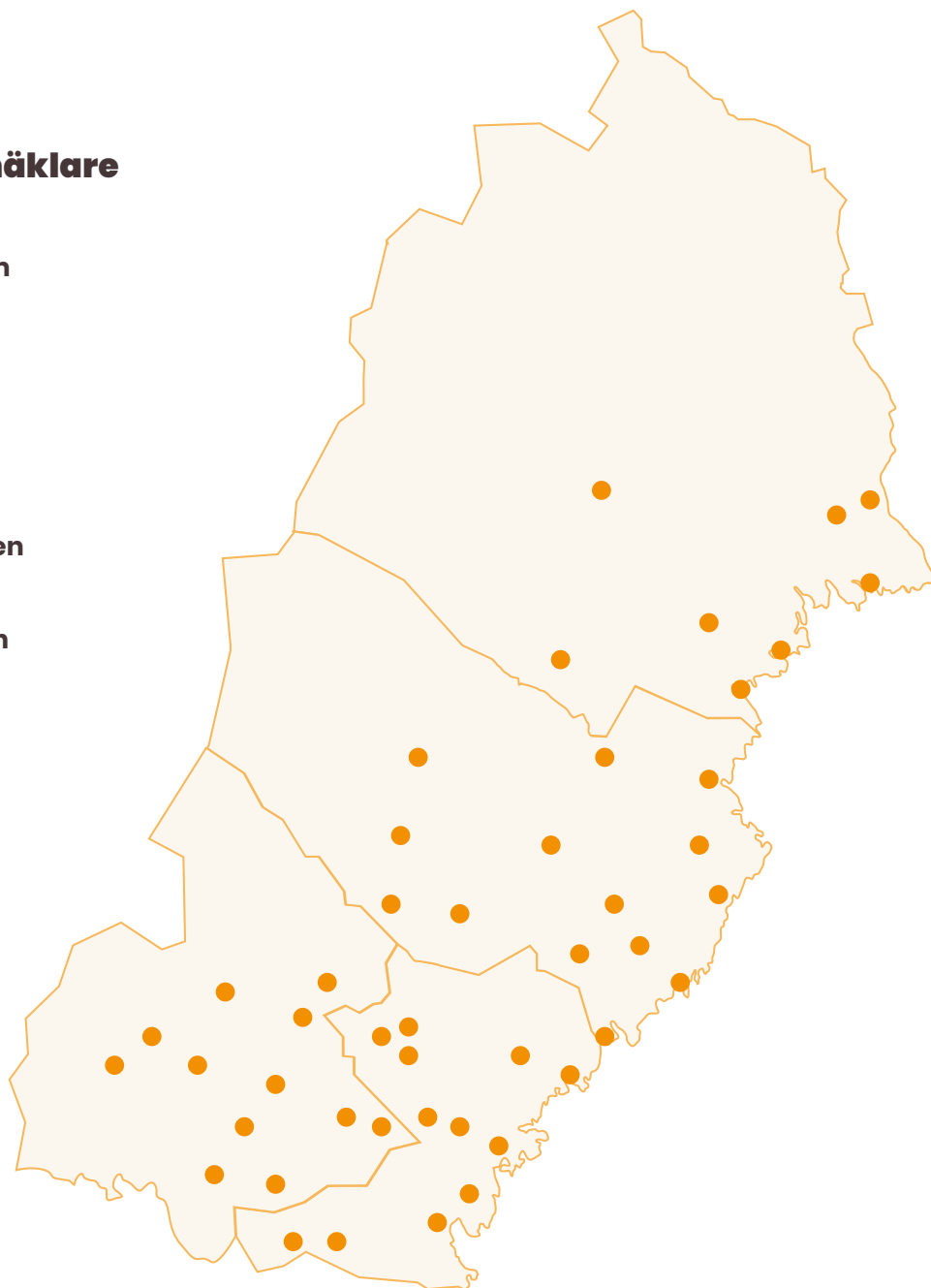
Erik Grafström
076-112 98 29

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41

Jonas Kullström
070-254 33 14



**norra
skog**

Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

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

Per Stadling
070-519 15 08

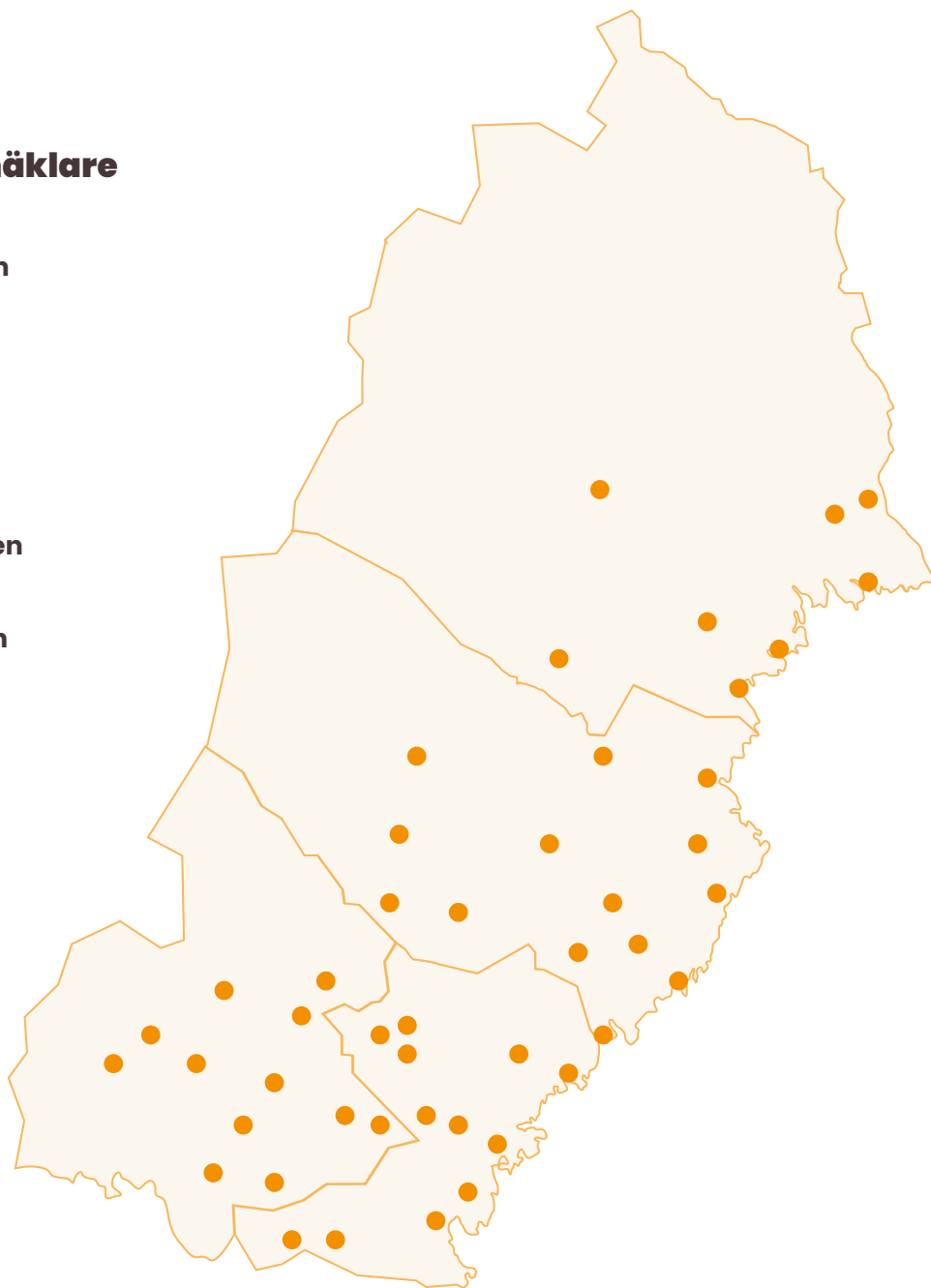
Erik Grafström
076-112 98 29

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41

Jonas Kullström
070-254 33 14



**norra
skog**