



Gård till salu

NORDMALING LEVAR 31:1 & 3:23

**norra
skog**



Mattias Hagman

Fastighetsmäklare

0761296993

mathias.hagman@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

NORDMALING LEVAR 31:1 & 3:23

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

3 500 000 SEK, Högstbudande

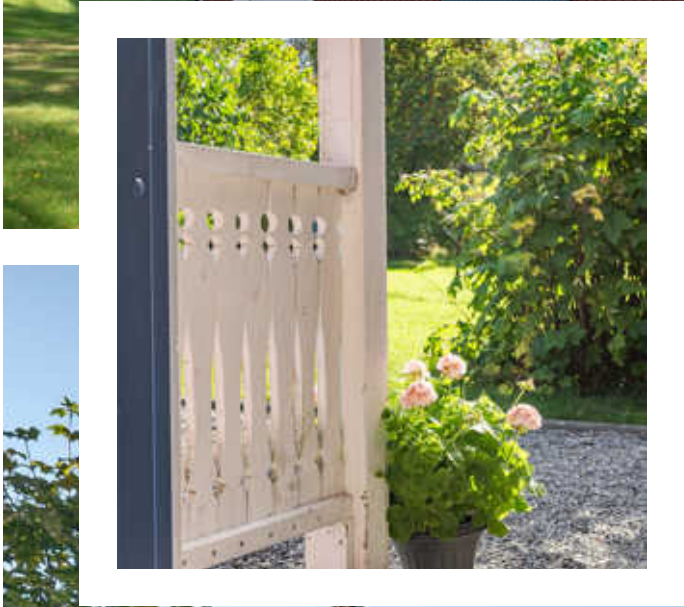
Beskrivning

Drömmen om livet på landet börjar här. På denna natursköna gård erbjuds 42 hektar egen mark med skog, öppna betesmarker och jaktmöjligheter. Här har du möjligheterna att skapa ditt eget lantliga paradis. Den trivsamma gården omfattar ett bostadshus med generösa sällskapsytor och flera sovrum, ett separat gästhus samt ekonomibyggnader, stall med 3st boxar, gården ger plats för såväl hobbyverksamhet som lantliv. Den vackra dammen, den lummiga trädgården skapar en rofylld miljö. Detta är en fastighet för dig som söker frihet och livskvalitet med gott om utrymme för både familj, friluftsliv och framtidsdrömmar. Välkommen till en plats att leva, trivas och skapa minnen.

- Välkommen på visning.









Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

NORDMALING LEVAR 31:1 & 3:23

Adress

Lötvägen 24, 91433 Nordmaling

Bostadshus

Typ av byggnad: Småhusbyggnad

Byggnadsår: 1940

Taxeringsvärde: 728 000 SEK

Värdeår: 1940 och nybyggnadsår 1940.

Boyta: 130 m². Biarea: 40 m²

Antal rum: 6 rok, varav 4 – 5 sovrum.

Bostadshus i 1-1/2 plan med torpargrund och ca 1/3-källare. 6 r o k varav 4-5 sovrum. Fasad av stående träpanel samt takbeklädnad av plåt med tegel profil. Hängrännor och stuprör av galvaniserad målad plåt. Fönster av 3-glas och 2-glas fönster. Stomme av trä. Kommunalt vatten och kommunalt avlopp. Fiber finns indraget i bostadshuset. Uppvärmning via jordvärme installerad 2011. Ventilation självdrag. Ny vattenmätare installerad 2026.

Planlösning

Entréplan: Hall med golvbeklädnad av laminatgolv och trapp till övervåning. Under trappen finns ett förråd/garderob.

Toalett med wc och handfat.

Inre hall med anslutande sovrum och kök samt trapp till källarplan.

Köket är rymligt med ljusa köksluckor. Köket utrustat med spis med häll/köksfläkt/mikrovågsugn/kyl/frys och diskmaskin. Golvbeklädnad av laminatgolv.

Vardagsrum i två rum i fil med utgång till balkong i Söderläge. Golvbeklädnad av laminat samt parkettgolv.

Sovrum med golvbeklädnad av laminatgolv samt en garderob.

Övervåning: Ljus hall med golvbeklädnad av laminatgolv och utgång till balkong. Trapp till vind.

Sovrum nr 1 med golv beklädnad av plastmatta.

Badrum med wc/handfat och del av duschkabin Väggbeklädnad av våtrumstapet och golvbeklädnad av våtrumsmatta.

Kök med golvbeklädnad av laminatgolv. Köket saknar spis men har en kyl med frysack. Köket har ej nyttjats som kök efter tidigare generationsboende.

Sovrum nr 2 med två rymliga garderober. Golvbeklädnad av laminatgolv.

Sovrum nr 3 med golvbeklädnad av trägolv.

Källarvåning: Källaren inrymmer pannrum/vedförråd/Jordkällare samt tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare. Från tvättstugan har man utgång till markplan.

Ombyggnationer/reparationer

År 1980 genomfördes en större ombyggnation av bostadsbyggnaden då man bland annat byggde till trapphuset och byggde till badrummet på övervåningen. Brädfodringen byttes även den ut under 1980 - talet. Nya köksluckor i köket vid entréplan installerades under perioden 1990 - 2000.

Vitvaror har bytts under olika perioder upplyser delägarna i dödsboet tex spis 2009 köksfläkt ca 2010, diskmaskin ca 2008 - 2009.

Tvättmaskin och torktumlare i tvättstugan byttes ut ca 2008 - 2010. Golvbeklädnader i bostaden har bytts i olika perioder i samband med renoveringar.

Ladugård

Ladugårdsbyggnad med takbeklädnad av eternittak med tegelprofil. Fasad av stående träpanel och delvis murad vägg. Fönster av 1-glas fönster. Grund av gjuten platta och torpargrund. Byggnaden inrymmer äldre djurstall/verkstad/höskulle. (Väggmur behöver åtgärdas i det gamla djurstallsdelen).

Gäststuga/gamla

bagarstugan

Fd.bagarstuga/Lillstugan: Grund av torpargrund och takbeklädnad av plåt. Fasad av stående träpanel. Fönster av 2 - glas kopplade fönster. Hängrännor och stuprör av svartmålad plåt. Uppvärmning via el/braskamin/luftvärmepump (ej fungerande)

Entré: Allrum med trapp till oinredd övervåning samt rum till planerat badrum. Kök utrustat med med spis med häll/diskmaskin/kyl och frys. Allrummet har utgång till takad inglasad altan och en öppen altan. Byggnaden är under pågående ombyggnation/renovering.

Garage/förrådsbyggnad

Garage/förrådsbyggnad: Takbeklädnad av plåt och fasad av stående träpanel. Hängrännor och stuprör av svartmålad plåt. Grund av torpargrund samt gjuten platta i garage delen. 3-fas eluttag.

Byggnaden inrymmer garage, förråd och insticks förråd. Den delen som utgör garage är isolerad och har el-uppvärmning samt en el-styrd garageport. Rymligt förråd med separat skjutport. Golv av trä, denna del av byggnaden är oisolerad. Vidbyggt insticks förråd.

Verkstaden

Byggnad i 1-plan. Takbeklädnad av målad pannplåt. Fasad av stående träpanel. Grund av torpargrund och gjuten platta. Del av byggnad nyttjas som verkstad och den andra delen inrymmer garage och separat pannutrymme för uppvärmning av byggnaden. (Sotas och godkännes innan nyttjande).

Stall/fd.kornbod

Stall med tre boxar. Byggnaden nyttjades tidigare som kornbod. Fasad av stående träpanel. Grund av gjuten platta. Takbeklädnad av plåt. Dödsboet upplyser att det är osäkert om elen är fungerande till byggnaden.

Dammen

Härligt damm i anslutning till gården. Dammen är uppförd av två nyttjanderättshavare i samband med att de skulle plantera in fisk i dammen. Tidigare markägare har nyttjat dammen vid fotografering av fåglar och djurliv på besök vid dammen. Tidigare ägare av fastigheten var Göte Gustafsson och är en erkänd naturfotograf. Byggnaden som nyttjas i samband med fotografering av fåglar och djurliv ingår ej i överlåtelsen.

Fastighetsuppgifter

Driftskostnader

Hushållsavfall 2235kr/år

Vatten och avlopp: 8 099kr/år

Internet (Nashnet) 2400kr/år
(330kr/kvartalet)

Gårdsförsäkring: 6 915kr/år

El - nät 16 Amp säkring: 4620kr/år

El-förbrukning: ca 10 000kr/år (Ca 9500 kwh/år)

Summa årskostnad enligt säljarens nyttjande : 34 269kr/år

Fastighetsskatt/avgift: 5 783 SEK/år

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

Energideklaration

Energideklaration upprättad 2026-09-08.

Energiprestanda, primärenergital: 70 Kwh/kvm. Energiklass C.

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad av Norra Skog Ek.förening 20260929.

Virkesförråd: 5 498 m³sk (G2: 243 m³sk, S1: 161 m³sk, S2: 3 646 m³sk)

Medelbonitet: 3,9 m³sk/ha/år

Skogsvård

Se bifogad skogsbruksplan för de föreslagna skogsvårdsåtgärderna inom planperioden. Nyckelbiotop finns vid skifte nr 1 och avdelning 19 samt skifte nr 3 och avdelning 43, se skogsbruksplan.

För information om ovaliderade och validerade artobservationer se <https://www.artportalen.se/>

Det finns kulturmiljövärden registrerade i kulturmiljöregistret. Se skogsbruksplanen.

Köparen övertar all nuvarande och framtida skogsvård på tillträdesdagen.

Skogsvårdslagen

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

Fastighetsgränser

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

Forn- och kulturlämning

På fastigheten finns inga registrerade forn- eller kulturlämningar (Källa: Skogsbruksplan)

Jakt

Fastigheten ingår i Levar jaktklubb vilka jagar på en landareal om ca 1 800 ha. För närvarande får man som ny jägare lösa in sig på gemensam utrustning för ca 1800kr. Årskort löses för högvilt ca 1800kr/år och då ingår småviltsjakten i Jaktklubbens arealer. Fällavgifter tillkommer.

Gemensamhetsjakt för älg och övrig högvilt. För att erhålla köttlott skall man delta den dag viltet fälls. Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för kontaktuppgifter till jaktledare. Ny markägare som vill komma med i Jaktlaget skall ansöka om det senast 15 Juni 2027 – innan årsstämman.

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 och objektsbeskrivning.

För mer information rörande undersökningsplikten, se informationsblad "Köparinformation" som finns bifogat bland filerna nedan samt i objektsbeskrivningen.

Visning av mark

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

Arealuppgifter

Arealuppgifter kan skilja sig från olika areal källor och vidare utredning kommer inte att göras av säljaren inför, under eller efter överlåtelsen.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs ej för fysisk person. För juridisk person krävs alltid förvärvstillstånd.

För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

Upplåtelse av jordbruksmark

Åkermarken är muntligen upplåten till lokal bonde.

Hitta till fastigheten

Använd gärna lantmäteriets karttjänst "Min karta" via webb eller som app för att hitta till och navigera dig på fastigheten med hjälp av mobilen. Använd sökfunktionen och sök på fastighetsbeteckningen i tjänsten för att få upp karta samt GPS-punkt på din egen position.

Länk:

<https://minkarta.lantmateriet.se/>

Information om prospekt

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

Areal

Arealer enligt Taxerad areal.

Areal enligt skogsbruksplan: 432000 kvm (43,2ha) Areal enligt fastighetsregistret Levar 31:1 : 423785 kvm (Taxeringsenhet:120- Lantbruksenhet bebyggd)

Areal enligt fastighetsregistret Levar 3:23 : 2510kvm (Taxeringsenhet 199 - Lantbruksenhet taxeringsvärde under 1000kr. Taxerad landareal överensstämmer ej med skogsbruksplanen.

Areatyp: Övrigmark

Yta: 1 ha

Areatyp: Skogsmark

Yta: 34 ha

Areatyp: Skogsimpediment

Yta: 1 ha

Areatyp: Betesmark

Yta: 6 ha

Areatyp: Småhusmark

Yta: 0,1 ha

Total areal: 42,1 ha,

Taxeringsvärde

Nordmaling Levar 3:31

Taxeringsvärde mark: 1 621 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 772 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 2 393 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 44 000 kr

Småhusbyggnad: 728 000 kr

Betesmark: 68 000 SEK

Skogsimpediment: 2 000 SEK

Skogsmark: 1 411 000 SEK

Småhusmark: 140 000 SEK

Nordmaling Levar 3:23

Taxeringsenhet: 199- Lantbruksenhet

taxeringsvärde under 1 000 kr

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd (levar 3:31)

Taxeringsenhet: 199- Lantbruksenhet (levar 3:23)

Inteckningar

Aktnummer:

Inteckningsdatum: 1980-09-10

Belopp: 3 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Aktnummer:

Inteckningsdatum: 1980-09-10

Belopp: 29 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Summa inteckningar: 32 000 SEK

Lån

Fastigheten överlåts fri från belåning.

Rättigheter och

belastningar

Plan och bestämmelser

Järnäsvägen och väg 513 i levar, Detaljplan (Beslutsdatum: 1993-05-17, Senast ändrad: 2021-03-25).

Gemensamhetsanläggning

NORDMALING LEVAR GA:9 med ändamål Väg.

Rättigheter, last

Ledningsrätt: TELE - TELE.

Samfällighet

NORDMALING LEVAR S:9 med ändamål Väg.,
NORDMALING LEVAR S:13 med ändamål Väg.,
NORDMALING LEVAR S:1 med ändamål
Vägar., NORDMALING LEVAR S:5 med
ändamål Kvarnplats vid levarbäcken.,
NORDMALING LEVAR S:6 med ändamål
Uppgrundning vid nordmalingsfjärden.,
NORDMALING LEVAR FS:15 med ändamål
Samfällt fiske inom levar by, NORDMALING
LEVAR S:3 med ändamål Uppgrundning i
levarsjön.

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.

Pris

Fastigheten bjuds ut till marknaden med ett utgångspris om 3500000kr eller bud. Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt. Fastighetsmäklaren kan komma att begära kreditupplysning på budsgivare. Observera att utländska budgivare skall ha ett bankkonto vid en svensk bank i Sverige vid ett fastighetsköp.

Tillträde

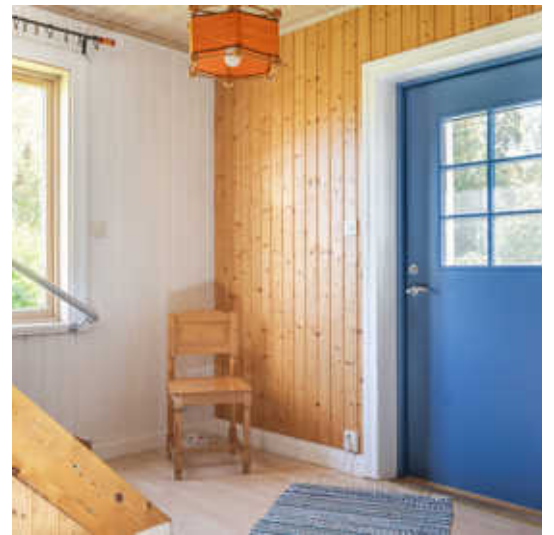
Enligt överenskommelse.

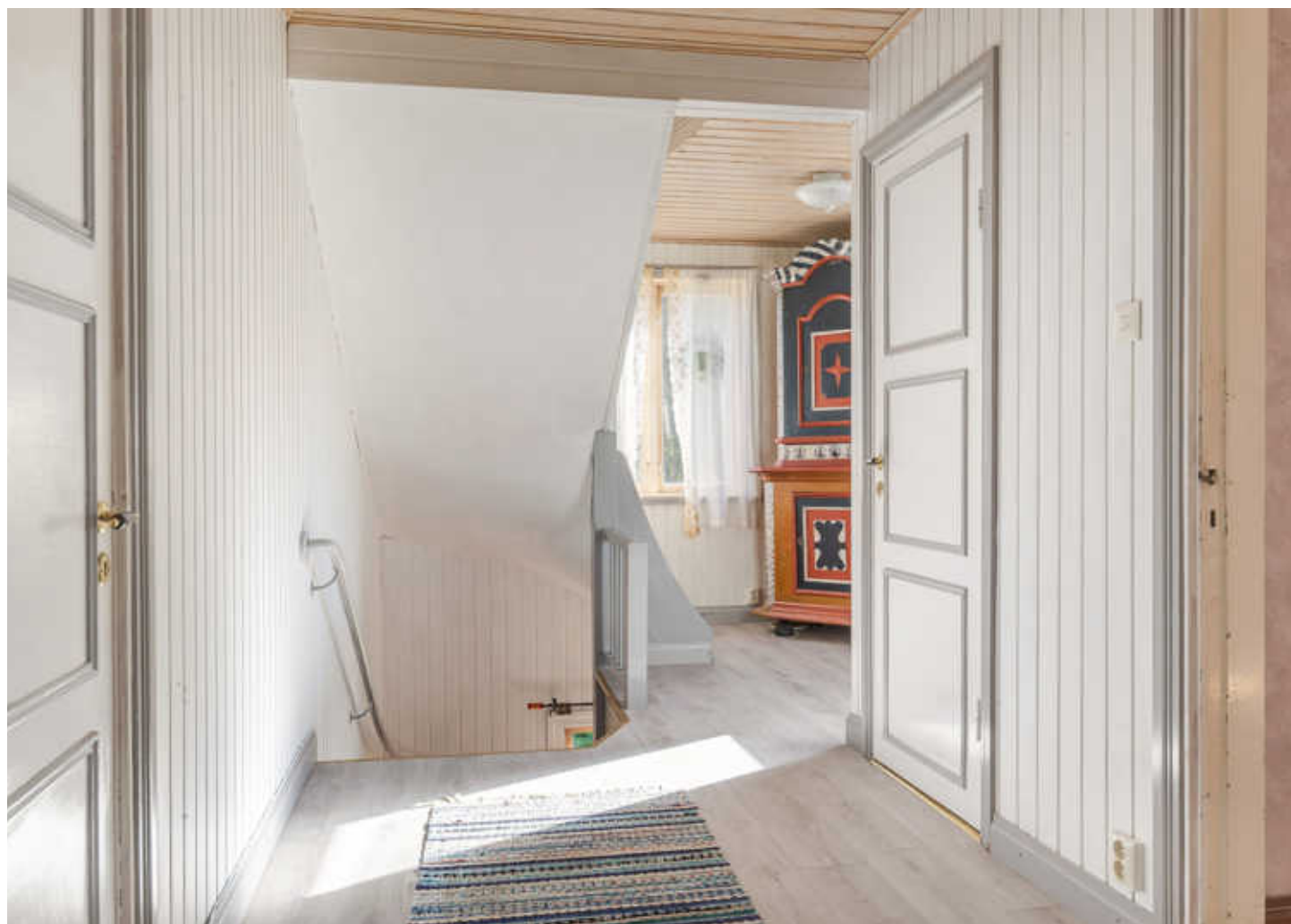
Nuvarande ägare

Bo GÖTE Henning Gustafssons dödsbo





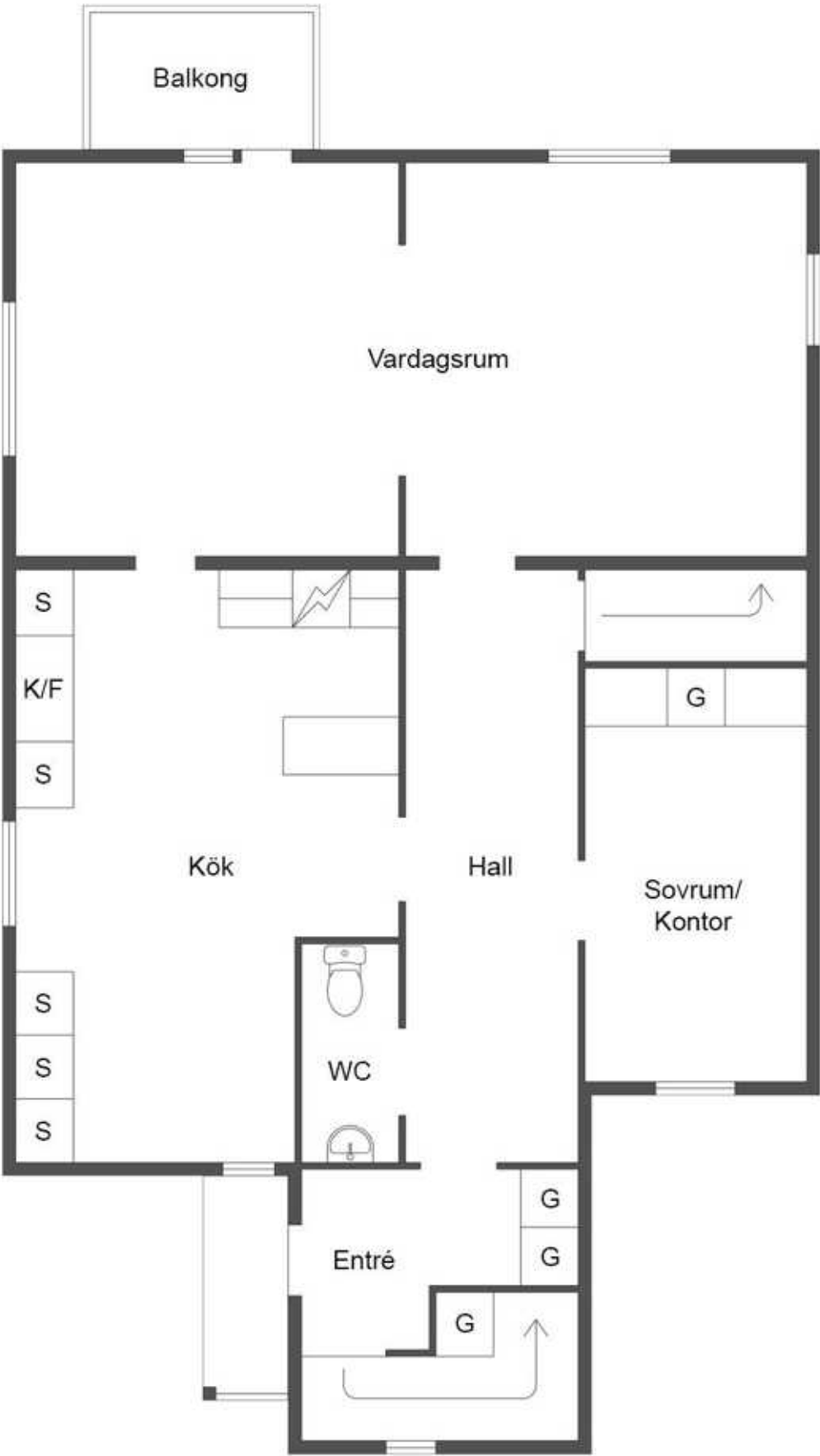




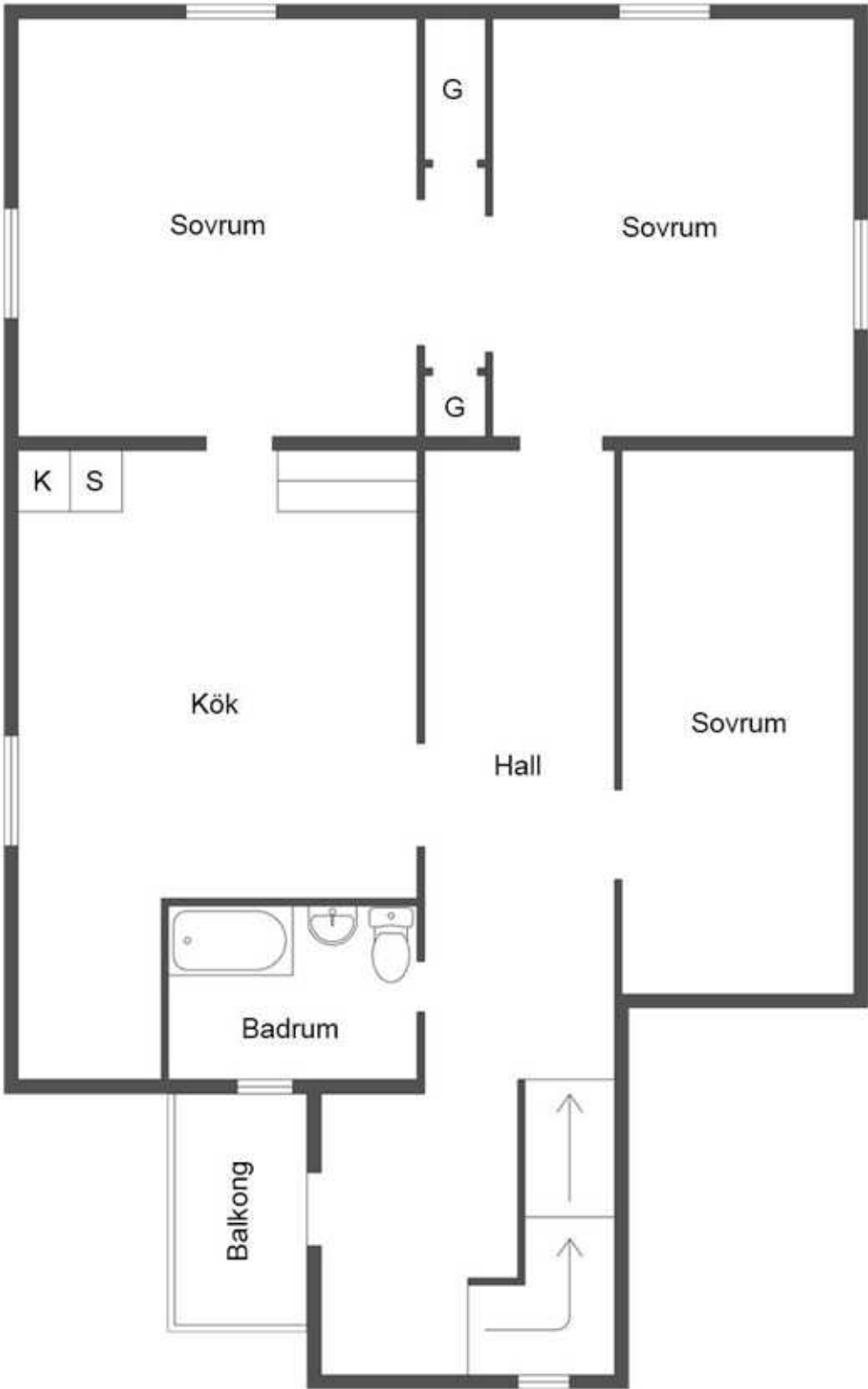




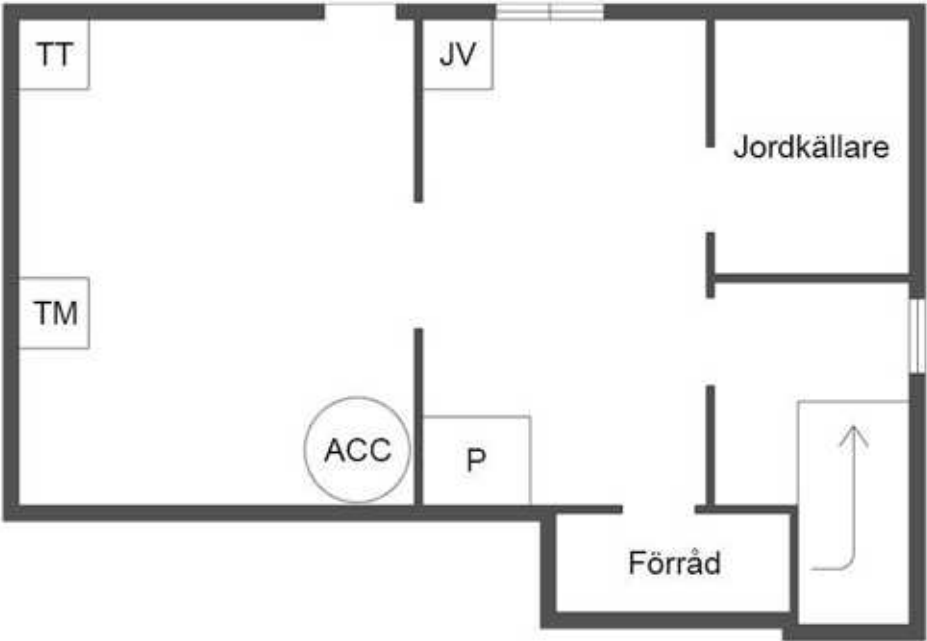
Entréplan



Övre plan



Källarplan



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.

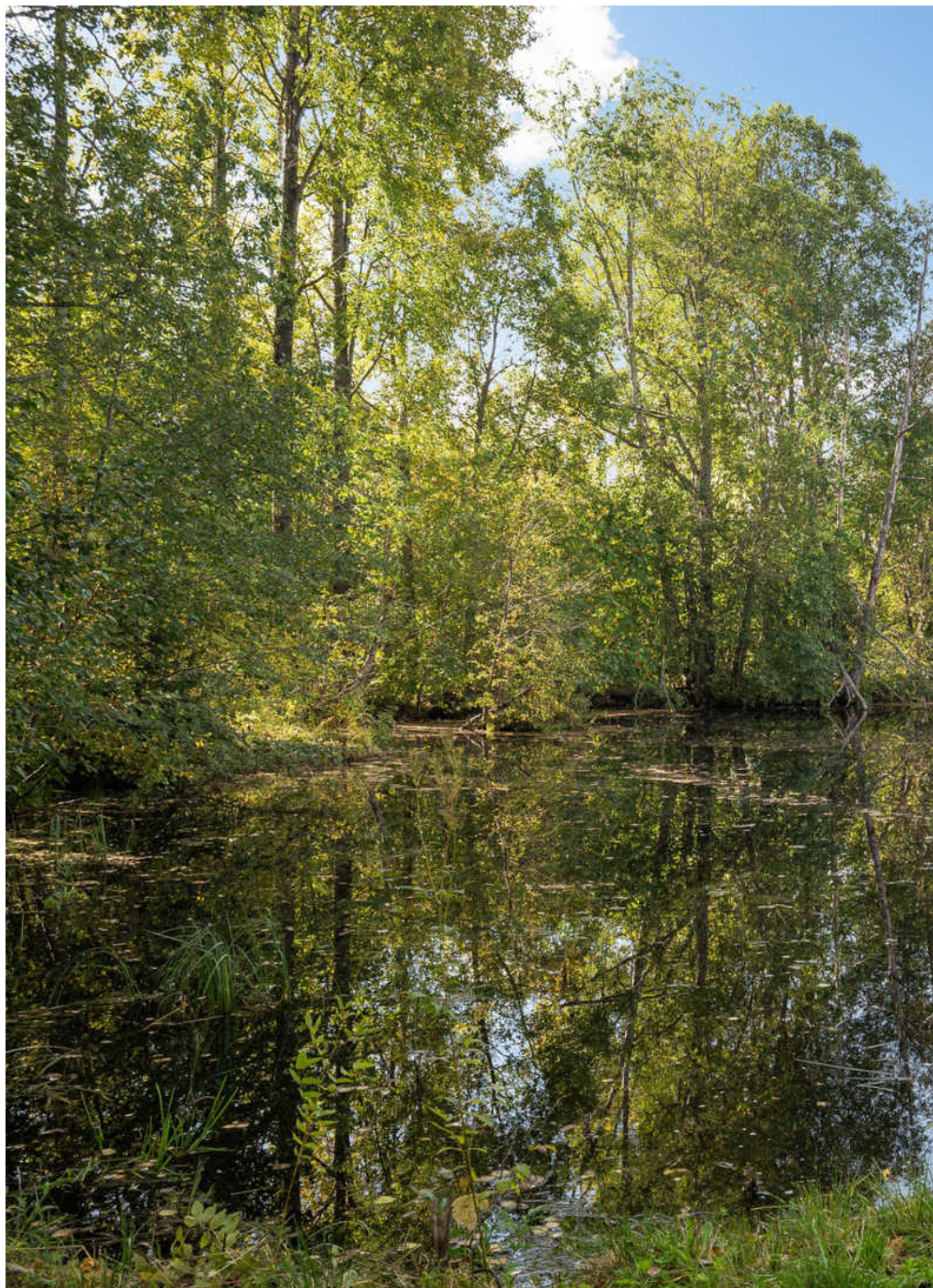
I vissa fall får inte mäklaren medverka till affären

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.

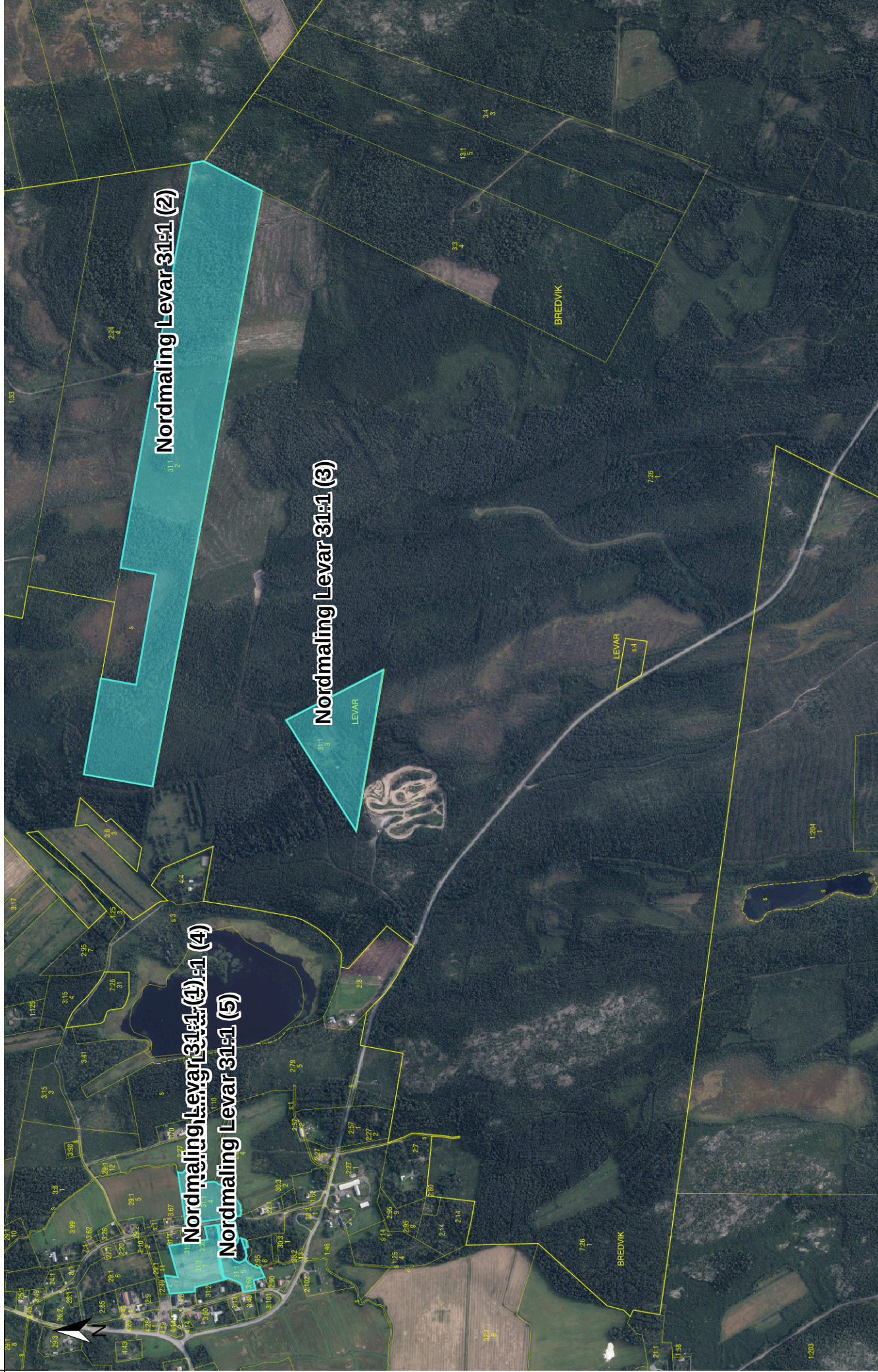
Ytterligare upplysningar

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.

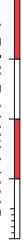


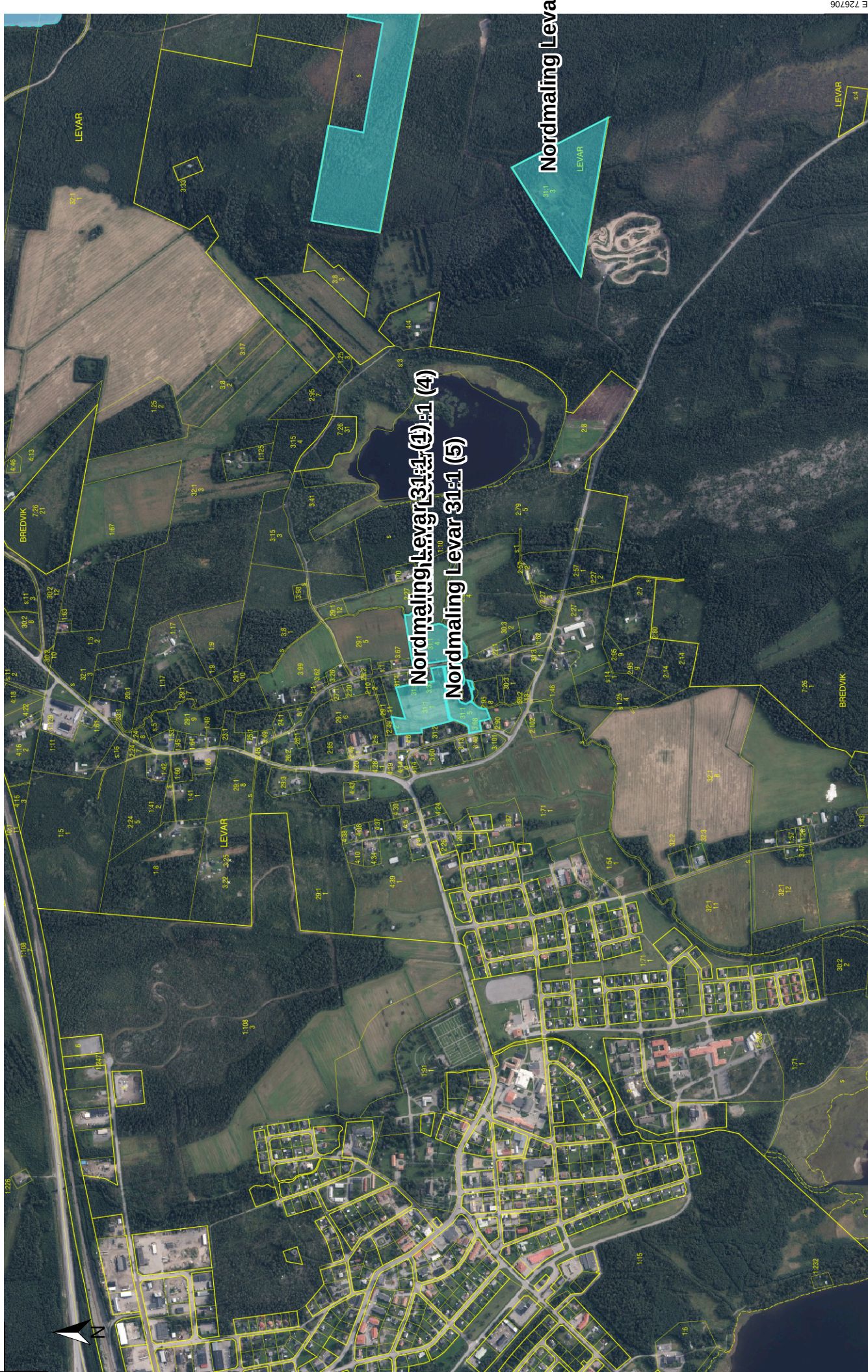






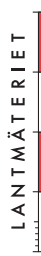
Skala 1:14 100. SWEREF 99 TM. RH 2000.





Skala 1:14 100. SWEREF 99 TM. RH 2000.

N 7055751

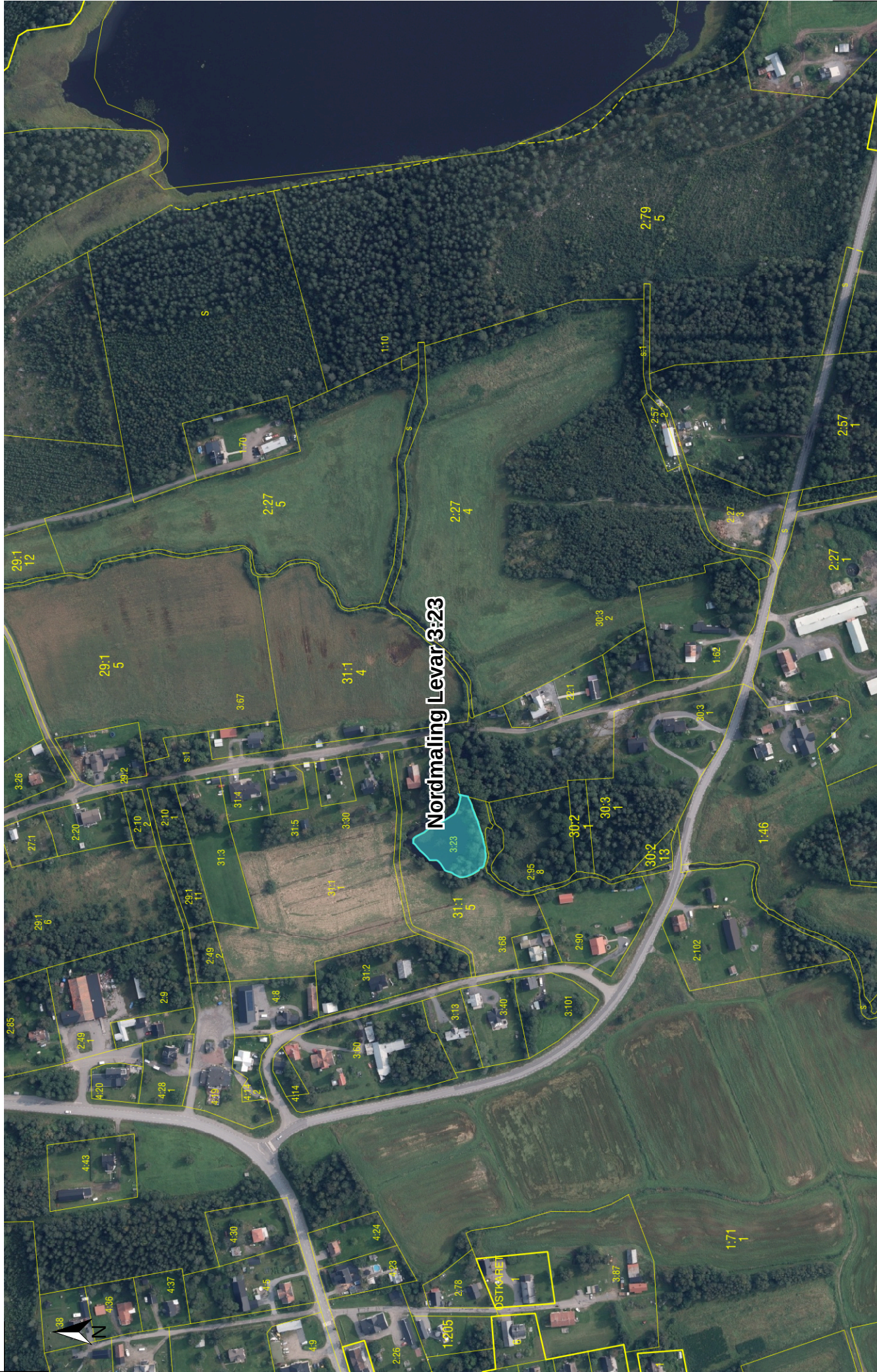


E 726706

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

N 7057310

E 724311



Skala 1:4 200, SWEREF 99 TM, RH 2000.

N 7056567

LANTMÄTERIET

E 725470

Skogsbruksplan

Fastighet	Levar 31:1, 3:23
Församling	Nordmaling
Kommun	Nordmaling
Län	Västerbottens län

Inventeringstidpunkt	2026-09-29
Planen avser tiden	2026-09-29 - 2036-09-29
Framskriven t.o.m.	2026-09-29

Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	36,6	84,7
Impediment myr	1,0	2,3
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	5,3	12,3
Linjer: väg/ledning/vatten	0,0	0
Övrig areal	0,3	0,7
Summa landareal	43,2	
Summa vatten	0,2	

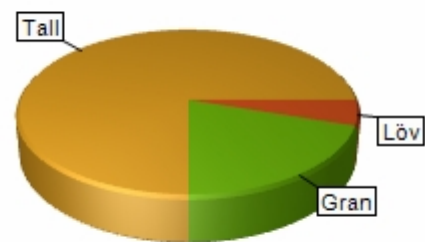
Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	4 110	75
Gran	1 124	20
Löv	264	5
Ädellöv		
Contorta		

Totalt
m3sk
5 498

Medeltal
m3sk per ha
150

Naturvårdsvolym
m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m3sk per ha	3,9	Tillväxt per år vid framskrivnings-tidpunkten uppskattad till cirka	m3sk	110
--	-------------	-----	---	------	-----

Avverkningsförslag

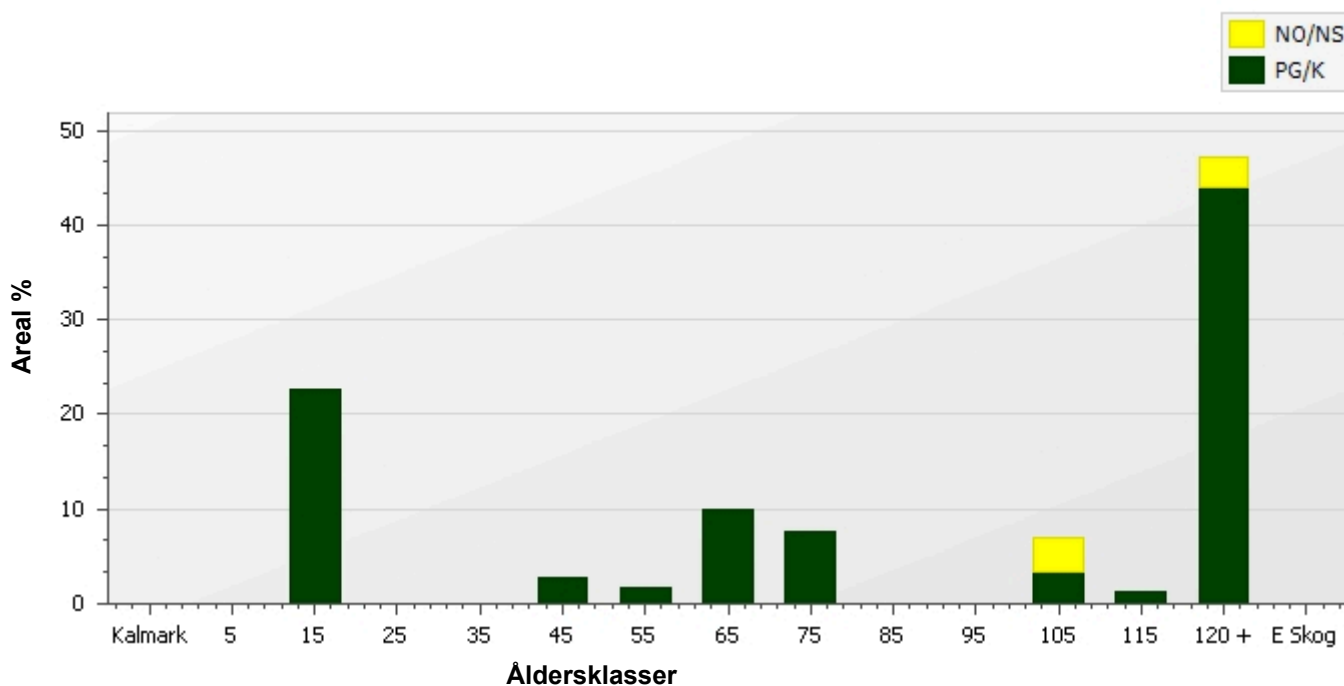
Totalt under perioden	m3sk
	4 071

Varav gallring 412 m3sk och föryngringsavverkning 3 659 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	0,0								
10 - 19	8,3	23	59	7	70		30		
20 - 29	0,0								
30 - 39	0,0								
40 - 49	1,0	3	117	120	30	10	60		
50 - 59	0,6	2	126	200	6		94		
60 - 69	3,6	10	563	155	80	20			
70 - 79	2,8	8	533	190	90	10			
80 - 89	0,0								
90 - 99	0,0								
100 - 109	2,5	7	406	161	54	32	14		
110 - 119	0,5	1	62	125	100				
120 +	17,2	47	3 632	211	77	23			
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	36,6	100	5 498	150	75	20	5		

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	8,3	23	59	7	70		30		
Gallringsskog G1	6,4	18	1 096	170	85	15			
G2	1,6	4	243	151	18	5	77		
Föryngrings- S1	0,8	2	161	200	20	70	10		
avverknings- S2	17,0	47	3 646	214	78	22			
skog S3	2,4	7	293	121	80	6	14		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	36,6		5 498	150	75	20	5		

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	34,1	93,4	5 205	94,7	707	94,9
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO	2,4	6,6	293	5,3	38	5,1
Summa	36,5	100,0	5 498	100,0	745	100,0

Impediment

Myr	1,0 ha
Berg	0,0 ha

Målklasser

Målklasserna ger information om skogens brukning. Klasserna har följande innebörd:

PG	Produktion med generell hänsyn Område där målsättningen är skogsproduktion med hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och sociala värden.
K *	Kombinerade mål Område där hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och/eller sociala värden är större än vid Produktion med generell hänsyn och där hänsynen utgör 10–85 % av arealen.
NS	Naturvård skötsel Område där målsättningen i första hand är naturvård och där naturvärdena är i behov av återkommande skötsel. NS kan även innehålla höga kulturvärden och sociala värden.
NO	Naturvård orört Område där målsättningen är naturvård och där naturvärdena gynnas bäst genom fri utveckling.

* PF enligt Skogsstyrelsen

Avverkning och tillväxt

Avverkning

Under gallring och föryngringsavverkning ingår alla lövträdsarter i begreppet löv. I redovisad avverkningsvolym ingår tillväxt från det år planen är framskriven till och t.o.m. medelåret för föreslagen åtgärdsdtpunkt.

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39								
40 - 49	1,0	18	27	45				
50 - 59	0,2	2	6	8				
60 - 69	3,6	170		170				
70 - 79	2,8	188		188				
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109					0,4	87		87
110 - 119					0,5	62		62
120 +					16,1	3 509	1	3 510
Lågprodskog(E)								
Övriga skikt								
Summa	7,6	378	34	412	17,0	3 658	1	3 659

Total avverkning

4 071

Högre alt: 4 070 m3sk varav gallring 412 m3sk och föryngringsavverkning 3 659 m3sk

Lägre alt: 4 070 m3sk varav gallring 412 m3sk och föryngringsavverkning 3 659 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				17,0	86	5
10 - 19						
20 - 29	127	54	181	8,3	240	29
30 - 39						
40 - 49						
50 - 59	19	29	48	1,0	119	122
60 - 69	2	27	29	0,6	147	233
70 - 79	195		195	3,6	587	162
80 - 89	127		127	2,8	472	168
90 - 99						
100 - 109						
110 - 119	47	6	53	2,1	371	176
120 +	114		114	1,1	152	134
Lågprodskog(E)						
Övriga skikt						
Summa	630	116	746	36,6	2 173	59

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	5,9	11,2			17,0
(F)Skyddsdikning		0,5			0,5
(F)Plantering	5,9	11,1			17,0
(F)Återväxtkontroll		0,4	0,5		0,9
Röjning främst löv	4,7				4,7
(Fb)Underväxtröjning före gallring	2,8				2,8
(Fb)Underväxtröjning före föryngr	10,6				10,6
Summa ha	29,8	23,2	0,5		53,5

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Utföres snarast (2026-2027)

Skifte - Avd	Skikt	Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Utförs Fr o m	T o m	Areal	Ålder	SI	Volym m3sk/ha	Uttag m3sk inkl. tillv.	Anteckning
3 - 1		Föryngringsavverkning	2026	2027	1,2	130	T22	320	382	
3 - 1		(F)Markberedning	2026	2027	1,2	130	T22	320		
3 - 1		(F)Plantering	2026	2027	1,2	130	T22	320		
2 - 1		Gallring	2026	2027	3,6	60	T20	155	170	
2 - 2		Föryngringsavverkning	2026	2027	3,0	130	T18	215	638	
2 - 3		Föryngringsavverkning	2026	2027	0,5	115	T16	125	62	
3 - 4		Föryngringsavverkning	2026	2027	1,4	120	G22	305	429	
3 - 4		(F)Markberedning	2026	2027	1,4	120	G22	305		
3 - 4		(F)Plantering	2026	2027	1,4	120	G22	305		
2 - 4		Föryngringsavverkning	2026	2027	0,4	100	T18	205	87	
3 - 5		Gallring	2026	2027	0,2	50	T22	170	8	
3 - 6		Föryngringsavverkning	2026	2027	0,2	125	G18	143	30	
3 - 6		(F)Markberedning	2026	2027	0,2	125	G18	143		
3 - 6		(F)Plantering	2026	2027	0,2	125	G18	143		
3 - 6		(Fb)Underväxtröjning före föryngr-avv	2026	2027	0,2	125	G18	143		
2 - 7		Föryngringsavverkning	2026	2027	3,1	130	T18	205	630	
2 - 7		(F)Markberedning	2026	2027	3,1	130	T18	205		
2 - 7		(Fb)Underväxtröjning före föryngr-avv	2026	2027	3,1	130	T18	205		
2 - 9		Röjning främst löv	2026	2027	4,7	10	T20	5		
2 - 11		Föryngringsavverkning	2026	2027	3,1	125	T20	200	630	
2 - 11		(F)Plantering	2026	2027	3,1	125	T20	200		
2 - 11		(Fb)Underväxtröjning före föryngr-avv	2026	2027	3,1	125	T20	200		
2 - 12		Föryngringsavverkning	2026	2027	4,1	130	T16	185	770	
2 - 12		(Fb)Underväxtröjning före föryngr-avv	2026	2027	4,1	130	T16	185		
2 - 16		Gallring	2026	2027	2,8	70	T20	190	188	
2 - 16		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2026	2027	2,8	70	T20	190		

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
2 - 2		(F)Markberedning	2028	2031	3,0	130	T18	215		
2 - 2		(F)Plantering	2028	2031	3,0	130	T18	215		
2 - 3		(F)Markberedning	2028	2031	0,5	115	T16	125		
2 - 3		(F)Skyddsdikning	2028	2031	0,5	115	T16	125		
2 - 3		(F)Plantering	2028	2031	0,5	115	T16	125		
2 - 4		(F)Markberedning	2028	2031	0,4	100	T18	205		
2 - 4		(F)Plantering	2028	2031	0,4	100	T18	205		
2 - 4		(F)Återväxtkontroll	2028	2031	0,4	100	T18	205		
2 - 7		(F)Plantering	2028	2031	3,1	130	T18	205		
2 - 11		(F)Markberedning	2028	2031	3,1	125	T20	200		
2 - 12		(F)Markberedning	2028	2031	4,1	130	T16	185		
2 - 12		(F)Plantering	2028	2031	4,1	130	T16	185		

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
3 - 3		Gallring	2032	2036	1,0	40	G22	120	45	
2 - 3		(F)Återväxtkontroll	2032	2036	0,5	115	T16	125		

Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2037-2038)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
2	0,5	50	G2	B20	210	99	PG	0 0 100 0 0	20	Framtida lövdominans	Ingen åtgärd				5
3	4,4									Inågomark					
4	0,3									Annan mark					
5	0,2									Vatten					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	3,6	60	G1	T20	155	563	PG	80 20 0 0 0	14		Gallring	26-27	30	170	5,8
2	3	130	S2	T18	215	636	PG	95 5 0 0 0	24	Finns äldre grov tall	Föryngringsavverkning	26-27	100	638	2,7
											Markberedning (Följd)	28-31			
											Plantering (Följd)	28-31			
3	0,5	115	S2	T16	125	62	PG	100 0 0 0 0	18		Föryngringsavverkning	26-27	100	62	2
											Markberedning (Följd)	28-31			
											Skyddsdikning (Följd)	28-31			
											Plantering (Följd)	28-31			
											Återväxtkontroll (Följd)	32-36			
4	0,4	100	S2	T18	205	86	PG	100 0 0 0 0	20		Föryngringsavverkning	26-27	100	87	3,6
											Markberedning (Följd)	28-31			
											Plantering (Följd)	28-31			
											Återväxtkontroll (Följd)	28-31			
5	0,9									Myr					
6	0,8	130	S3	T14	110	90	NO,b	100 0 0 0 0	17	Naturvård	Ingen åtgärd				1,5
										Torvmark					
7	3,1	130	S2	T18	205	628	PG	95 5 0 0 0	24		Underväxtröjning före föryngr- aw (Förberedande)	26-27			2,7
											Föryngringsavverkning	26-27	100	630	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
											Markberedning (Följd)	26-27			
											Plantering (Följd)	28-31			
8	0,3	125	S3	T14	140	44	NO,b	100 0 0 0 0	19	Naturvård	Ingen åtgärd				1,9
9	4,7	10	R2	T20	5	23	PG	70 0 30 0 0	0		Röjning främst löv	26-27	30		0,7
10	3,6	13	R2	T20	10	36	PG	70 0 30 0 0	0	Röjd	Ingen åtgärd				2,5
11	3,1	125	S2	T20	200	628	PG	60 40 0 0 0	24		Underväxtröjning före föryngr-avv (Förberedande)	26-27			2,9
											Föryngringsavverkning	26-27	100	630	
											Plantering (Följd)	26-27			
											Markberedning (Följd)	28-31			
12	4,1	130	S2	T16	185	767	PG	90 10 0 0 0	22		Underväxtröjning före föryngr-avv (Förberedande)	26-27			2,5
											Föryngringsavverkning	26-27	100	770	
											Markberedning (Följd)	28-31			
											Plantering (Följd)	28-31			
13	0,8	100	S1	T20	200	161	PG	20 70 10 0 0	22		Ingen åtgärd				3,8
14	0,1									Myr					
15	0,4	100	S3	T20	130	55	NO,b	70 30 0 0 0	22	Naturvård	Ingen åtgärd				2,9

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
16	2,8	70	G1	T20	190	533	PG	90 10 0 0 0	18	Gruppställt	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	26-27			5,1
											Gallring	26-27	35	188	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	1,2	130	S2	T22	320	381	PG	60 40 0 0 0	29		Förnyngsavsverkning	26-27	100	382	3,4
											Markberedning (Följd)	26-27			
											Plantering (Följd)	26-27			
3	1	40	G2	G22	120	117	PG	30 10 60 0 0	13 Röjd		Gallring	32-36	30	45	5
										Framtida lövdominans					
4	1,4	120	S2	G22	305	428	PG	40 60 0 0 0	30		Förnyngsavsverkning	26-27	100	429	3,6
											Markberedning (Följd)	26-27			
											Plantering (Följd)	26-27			
5	0,2	50	G2	T22	170	27	PG	30 0 70 0 0	16	Framtida lövdominans	Gallring	26-27	30	8	4,5
6	0,2	125	S2	G18	143	30	PG	40 60 0 0 0	23		Underväxtröjning före förnygr- av (Förberedande)	26-27			2,6
											Förnyngsavsverkning	26-27	100	30	
											Markberedning (Följd)	26-27			
											Plantering (Följd)	26-27			
7	1									Inägomark					
8	0,9	100	S3	T14	119	104	NO,b	60 0 40 0 0	13	Naturvård	Ingen åtgärd				1,1

NO

Skogliga data

Areal: 0,8 ha

Ståndortsindex: T14

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	130	90	110	100				
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		90	110	100				

Beskrivning: Bred kanzon mot myr. Äldre Tallskog på torvmark.**Mål/Syfte:** Beståndet skall lämnas för fri utveckling och agera buffert mot myr.**Åtgärd:** Ingen åtgärd

NO**Skogliga data**

Areal: 0,3 ha

Ståndortsindex: T14

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	125	44	140	100				
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		44	140	101				

Beskrivning: Bestånd lämnad för naturvård i samband med tidigare avverkning**Mål/Syfte:** Beståndet skall lämnas för fri utveckling.**Åtgärd:** Ingen åtgärd

NO

Skogliga data

Areal: 0,4 ha

Ståndortsindex: T20

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	100	55	130	70	30			
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		55	130	70	30			

Beskrivning: Bestånd med många vindfällen som med tiden blir livsmiljö för svampar och insekter.**Mål/Syfte:** Beståndet skall lämnas för fri utveckling.**Åtgärd:** Ingen åtgärd

NO**Skogliga data**

Areal: 0,9 ha

Ståndortsindex: T14

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	100	104	119	60		40		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		104	119	60		40		

Beskrivning: Bestånd i huvudsak uppkommit genom att det är dikat. Torvmark.**Mål/Syfte:** Beståndet skall lämnas för fri utveckling.**Åtgärd:** Ingen åtgärd

Kommentarer till Levar 31:1, 3:23

Inventeringsdatum: 2026-09-29

Planläggare: Mauritz Öjbrandt Mojeskog

Skogsägarplanen är resultatet av en fältinventering av din skogsfastighet. Planen kan liknas med en lagerinventering där varje skogsbestånds egenskaper beskrivs i ett avdelningsregister med motsvarande skogskarta. De skogliga åtgärder som anges i skogsägarplanen är förslag till åtgärder som planläggaren lämnar utifrån skogstillståndet och med stöd av Norra Skogs skötselprogram, Värdeskapande skogsskötsel. Med utgångspunkt från skogsägarplanen och dina behov hjälper din skogsinspektör dig att upprätta en åtgärdsplan anpassad för din skog med hänsyn till ex. skatteregler och samordning mellan fastighetsägare.

Inledning

Levar 31:1 och 3:23 består av 3 skiften om totalt 43,2 varav 36,6 ha är produktiv skogsmark med en beräknad medelbonitet om 3,9 m³sk/ha. Fastighetens totala virkesförråd uppskattas vid inventeringstillfället till ca 5 500 m³sk.

Fastigheter i planen

Levar 31:1 och Levar 3:23

Skogsägarens målsättning för skogsbruket

- Skogsägaren eftersträvar en balans mellan god virkesproduktion och hänsyn till natur- och kulturmiljövärden. Skogsskötseln bedrivs långsiktigt och hållbart.

Skogstillstånd och skogsvård

Skogens åldersfördelning är ojämn med en förskjutning mot äldre skog. Det finns även ett behov av röjning under planperioden.

Avverkning

Avverkningsförslaget under planperioden omfattar totalt ca 3659 m³sk varav 412 m³sk är gallring och 3658m³sk föryngringsavverkning.

Skador på växande skog på fastigheten

Skador på skog, oavsett om de orsakas av vilt, svampangrepp eller extrema väderhändelser som storm och snö, kan leda till minskad tillväxt och försämrad virkeskvalitet. Skador på toppskott, stammar eller rotsystem påverkar trädens utveckling negativt och i allvarliga fall kan skadorna vara så omfattande att trädet dör. Utöver direkta tekniska skador uppstår ofta långsiktiga tillväxtförluster, särskilt när träden upprepade gånger utsätts för påfrestningar som betning, svampangrepp eller mekaniska skador. Erfarenheter från långsiktiga uppföljningar visar att sådana skador kan ge betydande tillväxtförluster långt efter att den ursprungliga skadeorsaken har upphört. Exempel från långsiktiga mätningar av hårt betade tallungskogar visar på mycket stora tillväxtförluster 30 år efter att betet har upphört.

En anpassad och aktiv skogsskötsel kan minska risken för viltskador, svampangrepp samt storm- och snöskador. Det innebär att utföra rätt åtgärd vid rätt tidpunkt och på så sätt skapa vitala och motståndskraftiga bestånd.

Tillväxtsiffrorna är inte korrigerade för den nedsättning i tillväxt som beror på bete eller andra skador.

“Inga skador av vilt, storm eller andra skador har noterats

Naturvärden och sociala värden

Minst 5 % av den produktiva skogsmarksarealen är avsatt till målklassen NO (Naturvård Orört) eller målklassen NS (Naturvård Skötsel) enligt PEFC- standard. Undantag gäller för markinnehav mindre än 20

ha produktiv skogsmark där områden som har höga naturvärden saknas.

För att uppfylla kraven enligt PEFC ska skogsbruket, där naturliga förnygringsbetingelser finns, bedrivas så att minst 5 % av den friska och fuktiga skogsmarksarealen domineras av löv. I planen föreslås att lövandelen bevaras eller ökas i de avdelningar som bedöms ha goda förutsättningar att nå minst 50 % löv. Dessa avdelningar har beskrivningskoden "Framtida lövdominans". Om arealen inte uppnår 5 % av den friska och fuktiga marken uppmanar vi till att skapa ytterligare lövdominerade bestånd efter framtida förnygringsavverkningar. På innehav med enhetligt ägande med en areal mindre än 20 ha produktiv skogsmark är detta inte ett krav enligt PEFC.

Det finns inga naturreservat registrerade på fastigheten.

Åtgärder på områden som omfattas av Natura 2000 ska utföras med extra hänsyn. Natura 2000 områden på skogsmark kan vara belagda med restriktioner och objektets bevarandeplan måste gås igenom. Det finns inga områden på fastigheten som berörs av Natura 2000.

Kulturmiljövärden

Det finns inga kulturmiljövärden registrerade i kulturmiljöregistret. genomförande av skogliga åtgärder. I kartan markeras kulturlämningar med K och fornlämningar med run-R. Åtgärder ska anpassas så att kulturhistoriska värden inte skadas.

Vägar

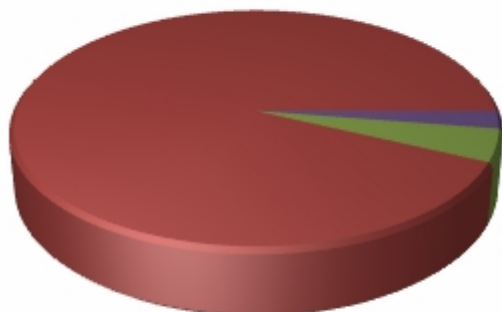
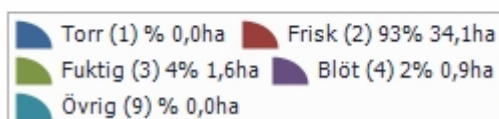
- Generellt jättefina vägar med god standard på fastigheten.

Övrigt

- Rågångarna är bitvis svåra att urskilja. Måste ses över.

Sammanställning lövdominerade bestånd

Fördelning fuktklass på produktiv skogsmark



Fastigheten utgörs till 36,6 ha av produktiv skogsmark. Av denna är 35,7 ha (97,6 %) frisk och fuktig skogsmark.

Befintligt lövdominerade bestånd

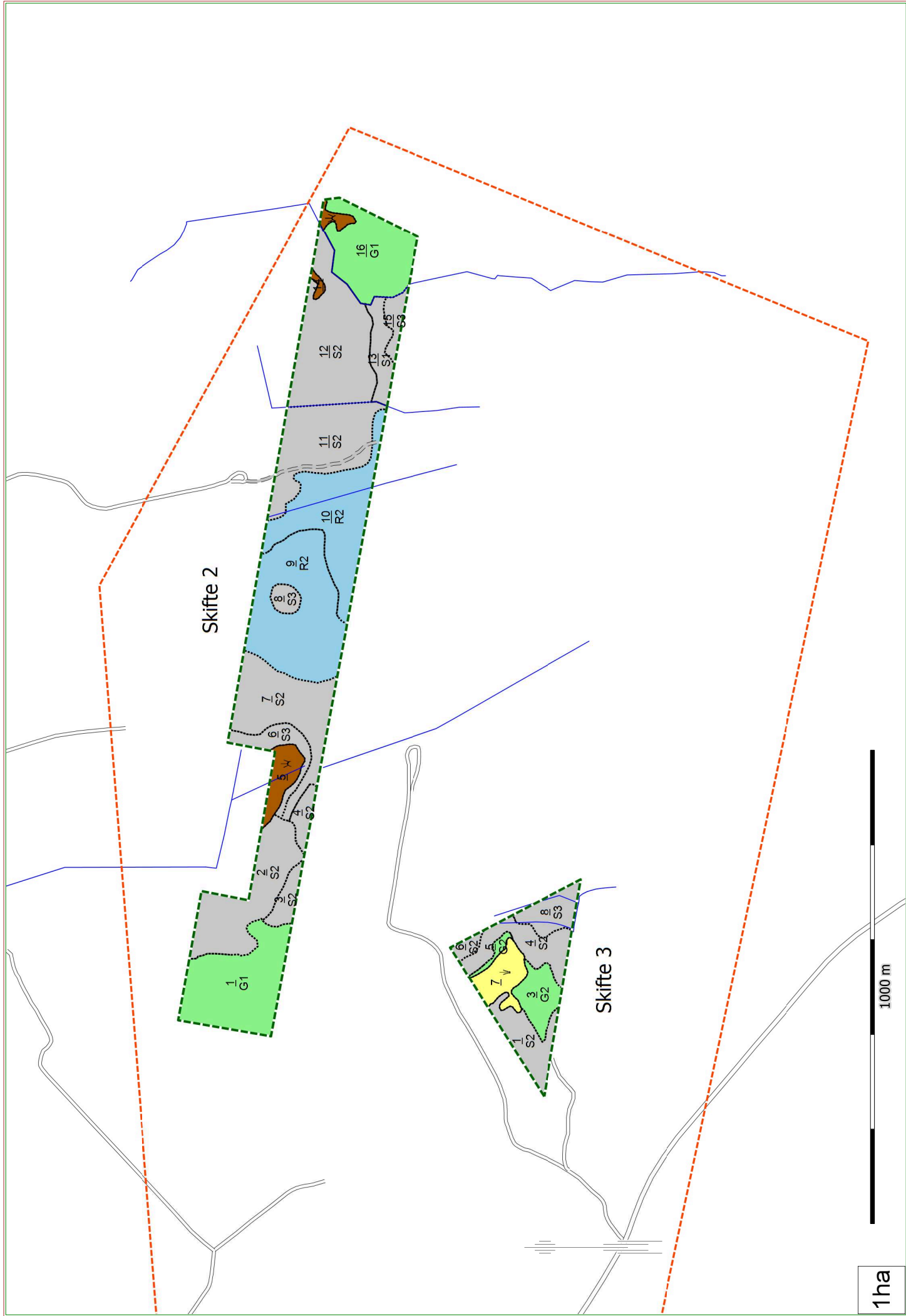
Bestånd med lövandel > 50% och fuktklass torr, frisk, fuktig, blöt eller övrig

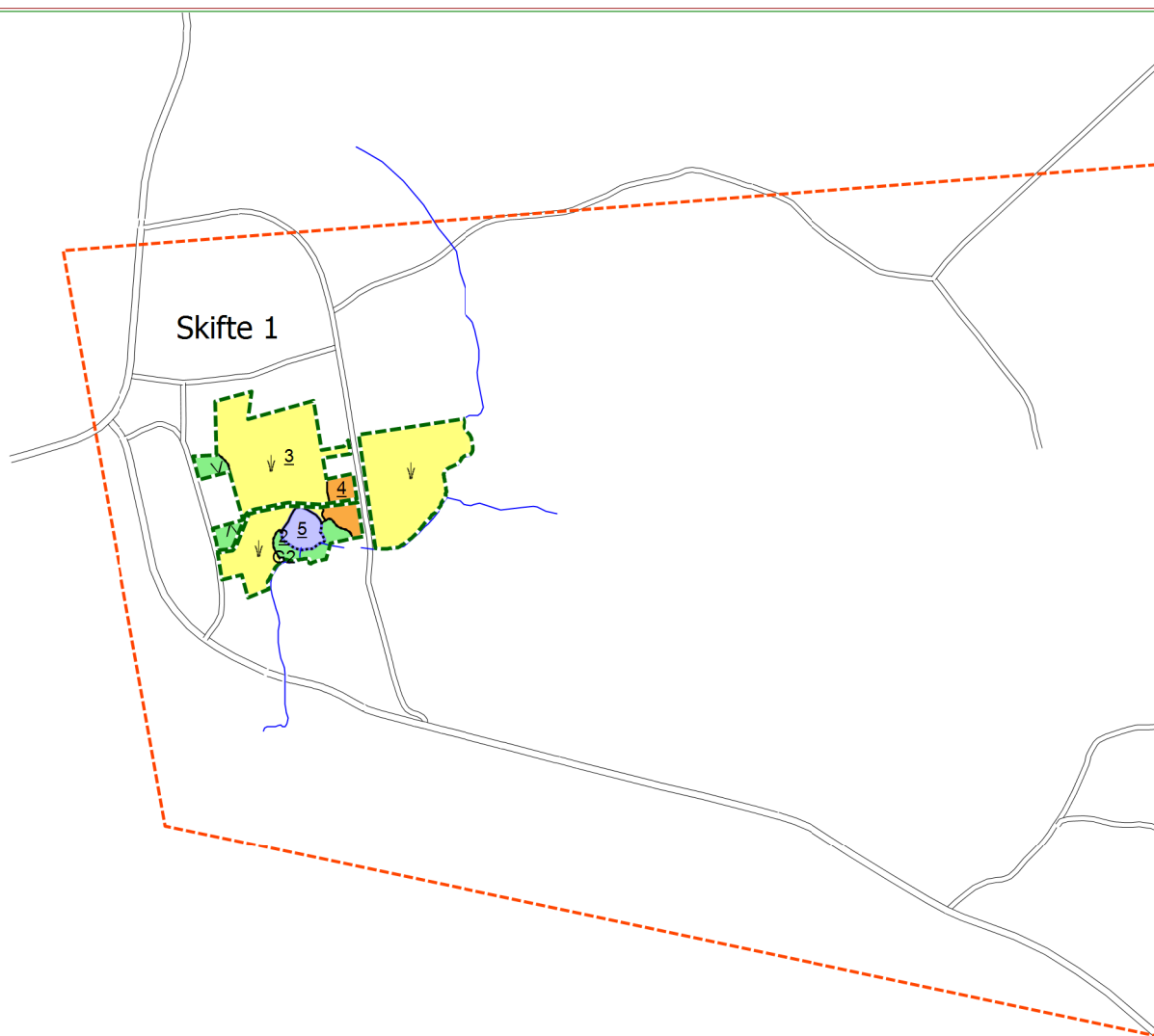
Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Fuktklass	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
1 - 2	50	0 0 100 0 0	Frisk	0,5	1,3%	PG
3 - 3	40	30 10 60 0 0	Frisk	1,0	2,7%	PG
3 - 5	50	30 0 70 0 0	Frisk	0,2	0,4%	PG
Summa				1,6	4,5%	
Summa(NO + NS)				0,0	0,0%	
Summa(PG + K)				1,6	4,5%	

Framtida lövdominerade bestånd

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

Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Fuktklass	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
1 - 2	50	0 0 100 0 0	Frisk	0,5	1,3%	PG
3 - 3	40	30 10 60 0 0	Frisk	1,0	2,7%	PG
3 - 5	50	30 0 70 0 0	Frisk	0,2	0,4%	PG
Summa				1,6	4,5%	
Summa(NO + NS)				0,0	0,0%	
Summa(PG + K)				1,6	4,5%	





Skifte 1

3

4

5

Ägoslag

- Myr
- Vatten
- Inägomark
- Berg/Imp
- Övrig landareal

Huggningsklass

- Kalmark/föryngring
- Röjningsskog
- Gallringsskog
- Föryngringsavv-skog
- Lågproduktiv skog

Skikt ÖF

- Skikt ÖF

Blå målklasser

- VF - Förstärkt vattenhänsyn
- VG - Generell vattenhänsyn
- VO - Orörd vattenmiljö
- VS - Särskilda åtgärder

Avdelningsformel

Avdelningsnr / Huggningsklass

1ha

1000 m

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.

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.

Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

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

Per Stadling
070-519 15 08

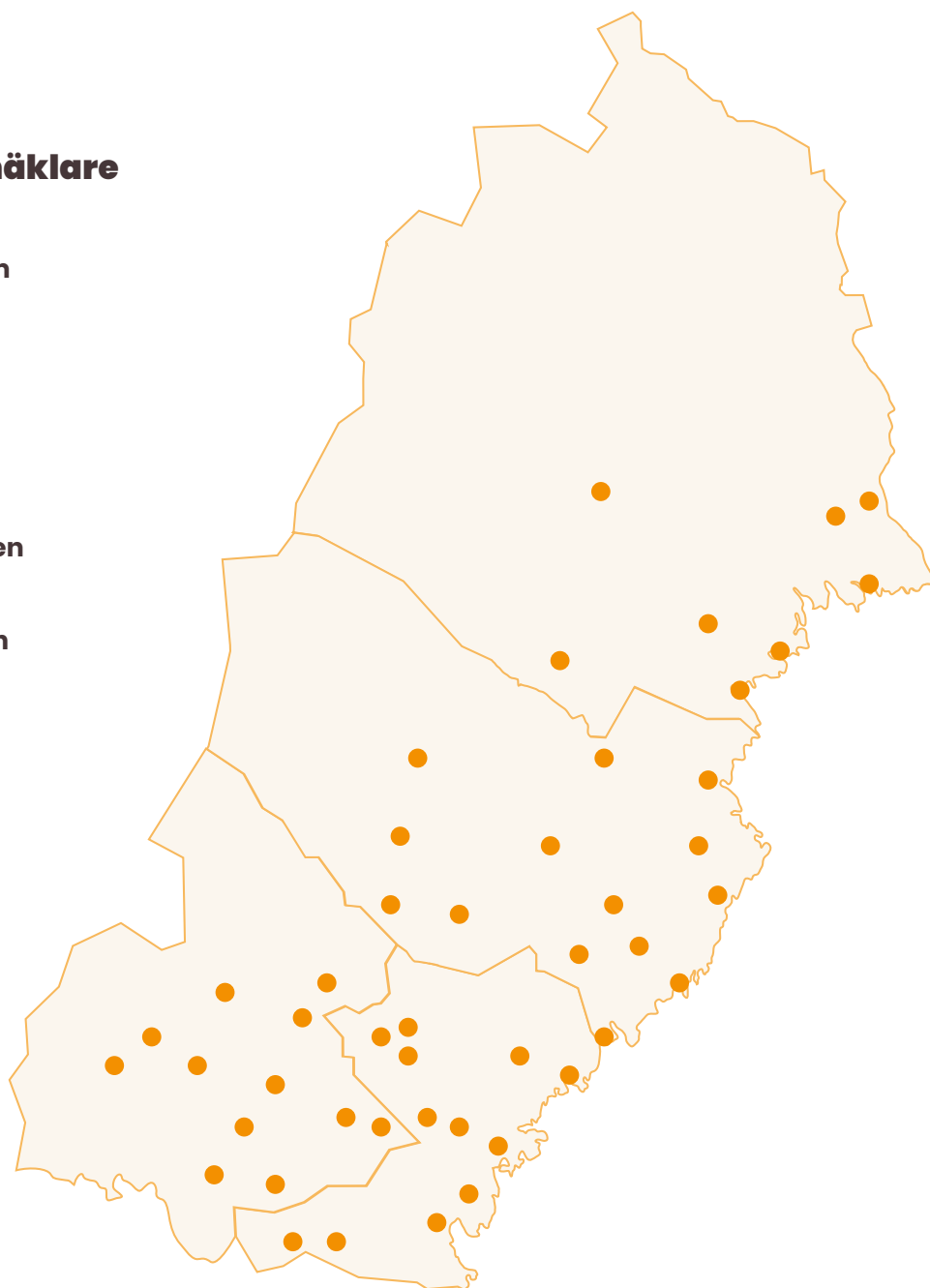
Erik Grafström
076-112 98 29

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**