



# Skogsfastighet till salu

NORDMALING GRÄSMYR 5:34

**norra  
skog**



## **Mattias Hagman**

**Fastighetsmäklare**

0761296993

mathias.hagman@norraskog.se

## **Fakta**

### **Fastighetsbeteckning**

NORDMALING GRÄSMYR 5:34

### **Fastighetstyp**

Lantbruk

### **Prisidé**

2 000 000 SEK

## **Beskrivning**

Nu förmedlas en skogsfastighet om totalt 75,9 ha, varav 64,2 ha produktiv skogsmark. Virkesförråd om ca 5 443 m<sup>3</sup>sk vilka ger en god grund för långsiktig avkastning. Fastigheten har ett gott vägnät som underlättar brukandet och förvaltningen av markerna. Jakträtt. Prisidé: 2 000 000 kr. Försäljning via skriftligt anbud, senast 2026-06-20.

Ålidvägen











# Fastighetsbeskrivning

## Grunddata

### Fastighetsbeteckning

NORDMALING GRÄSMYR 5:34

## Fastighetsuppgifter

### Skogsuppgifter

Gräsmyr 5:34 består av 4 skiften om totalt 76 ha varav 64 ha är produktiv skogsmark med en beräknad medelbonitet om 4,4 m<sup>3</sup>sk/ha. Fastighetens totala virkesförråd uppskattas vid inventeringstillfället till ca 5 150 m<sup>3</sup>sk. Skogens åldersfördelning har en förskjutning mot yngre skog. Det finns Inga nyckelbiotoper/biotopskydd/naturvårdsavtal/naturresevat registrerade på fastigheten. Skogsbruksplanen ajourhållen i Maj 2026 av Robert Holmgren vid Norra Skog Ekonomisk förening. skogsbruksplanen har tillväxtberäknats till och med 2026-03-28. I kartan markeras kulturlämningar med ett K och fornlämningar med run\_R. För mer information se skogsbruksplanen.

### Skogsvård

Fastigheten är i behov av markberedning och återplantering om 13,3ha. Ingen återplantering

eller eventuell markberedning kommer att ske på säljarens bekostnad.

Köparen övertar alla nuvarande och efterföljande skogsvårdsåtgärder på tillträdesdagen.

### Fastighetsgränser

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

### Jakt

Fastigheten ingår i älgskötselområdet Hörneåns & Hörneåns KSO kronskötselområde som i sin tur ingår i Gräsmyr viltvårdsområde om ca 4700ha. I jaktlaget ingår idag ca 35st jägare. Som ny jägare i jaktlaget får man lösa in sig på gemensamt slakthus mot en engångsavgift. Jaktlaget brukar träffas och genomföra gemensam förvaltning och förberedelser inför jakten t ex skottfältsröjning och reparation av jaktorn mm. Godkänt skjutprov skall erläggas. För att erhålla en Köttlott skall man delta den dagen viltet fälls. Årskort löses, för högvilt och småvilt ca 2 000kr/år. Fällavgifter tillkommer för älgjakten. Jakträtten är upplåten och övergår till ny ägare av fastigheten 20270101.

## Vägförening

Del av fastigheten ingår i vägsamfällighetsföreningen Åhlidsvägen samt i Andbocksvägen. Debitering sker vid behov. Vid eventuella körskador i samband med förvaltning/avverkning återställer markägaren/underentreprenören.

## Driftskostnader

Försäkring (länsförsäkringar) 3 000kr/år  
Vägsamfällighet: ca 500kr-1500kr/år.  
Summa: ca 4500kr/år  
Bygger på säljarens upplysning och nyttjande.

## Betesmark

Inägomarken har slagits av markägaren själv.

## Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs ej för fysisk person. För juridisk person krävs alltid förvärvstillstånd. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

## Visning

Ingen organiserad visning av fastighetens skogsmark kommer att ske genom ansvarig fastighetsmäklare. Intressent får på egen hand eller genom underkonsult besöka och besiktiga fastigheten. Vederbörlig hänsyn bör därför tas till intilliggande fastighetsägare, jakt och rekreation.

## Information om prospektet

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

## Besiktning och undersökningsplikt

Köparen har ett ansvar att undersöka fastigheten. Skogsbruksplanen är upprättad med för skogsbruksplanläggning gängse metoder

och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Uppgifter bygger på stickprovsinventeringar och avvikelser i såväl enskilda bestånd som för helheten kan förekomma. Lämnade uppgifter ska ses som ett stöd för köparens undersökning. Det åligger köparen själv att kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen.

## Areal

Taxerad landareal överensstämmer ej med skogsbruksplanen.

### Areatyp: Övrigmark

Yta: 1 ha

### Areatyp: Skogsmark

Yta: 63 ha

### Areatyp: Skogsimpediment

Yta: 14 ha

### Areatyp: Åkermark

Yta: 1 ha

Total areal: 79 ha

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 2 621 000 SEK  
Totalt taxeringsvärde är: 2 621 000 SEK  
Taxeringsvärdet är: Fastställt  
Taxeringsår: 2023  
I detta ingår följande taxeringsvärden:  
Skogsimpediment: 35 000 SEK  
Skogsmark: 2 573 000 SEK  
Åkermark: 13 000 SEK

## Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd

## Rättigheter och

## belastningar

### Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning, Öreälven, Natura 2000-område (Beslutsdatum: 1998-12-22, Senast ändrad: 2026-01-07).

## **Rättigheter, förmån**

Officialservitut: VÄG, Officialservitut: RÄTT ATT ANVÄNDA ETT 4 METER BRETT OMRÅDE FÖR SKOGSTRANSPORTER – VÄG.

## **Samfällighet**

NORDMALING GRÄSMYR S:7.

## **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.

### **Försäljningsätt**

Anbud oss tillhanda senast 2026-06-20. Fastigheten förmedlas genom ett skriftligt anbuds förfarande med en prisidé om 2000000kr. Avsikten med ett anbuds förfarande är att ge intresserade en bestämd tid att undersöka fastigheten och inkomna med sitt anbud vilket kommer att behandlas som slutna fram till den angivna anbuds dagen. Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt och rätt till eventuell efterföljande budgivning. Anbudet skall vara angivet i svenska kronor med fast pris. Procentanbud eller dylikt godtages ej. Använd gärna bifogad anbudsblankett i detta. Skriftligt anbud skall vara oss tillhanda senast 2026-06-20. Fastighetsmäklaren kan komma att begära kreditupplysning på anbudsgivare. En intressent ska kunna redogöra för sin finansiering till ansvarig fastighetsmäklare i samband med att bud lämnas på fastigheten. Fastighetsmäklaren kan komma att begära in underlag så som aktuellt lånelöfte eller bankgarantier.

Observera att utländska budgivare skall ha ett bankkonto vid en svensk bank i Sverige samt svenskt personnummer/samordningsnummer vid ett fastighetsköp.

## **Tillträde**

Enligt överenskommelse.

## **Nuvarande ägare**

Nils Roland Severt Nyberg, Gräsmyr

# Skogsbruksplan

<b>Fastighet</b>	Gräsmyr 5:34
<b>Församling</b>	Nordmaling
<b>Kommun</b>	Nordmaling
<b>Län</b>	Västerbottens län

<b>Inventeringstidpunkt</b>	2023-06-30
<b>Planen avser tiden</b>	2023-06-30 - 2033-06-30
<b>Framskriven t.o.m.</b>	2026-03-28



# Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	64,2	84,6
Impediment myr	5,6	7,4
Impediment berg	6,0	7,9
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,1	0,1
Övrig areal	0,0	0
<b>Summa landareal</b>	<b>75,9</b>	
Summa vatten	0,0	

## Virkesförråd

	m3sk	%
<b>Tall</b>	3 241	60
<b>Gran</b>	1 798	33
<b>Löv</b>	404	7
Ädellöv		
Contorta		

### Totalt

m3sk

5 443

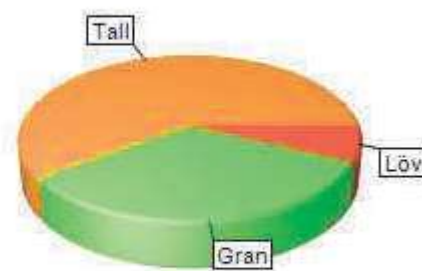
### Medeltal

m3sk per ha

85

### Naturvårdsvolym

m3sk



## Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m3sk per ha

4,4

Tillväxt per år vid framskrivningstidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

278

## Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

197

Varav gallring

197 m3sk

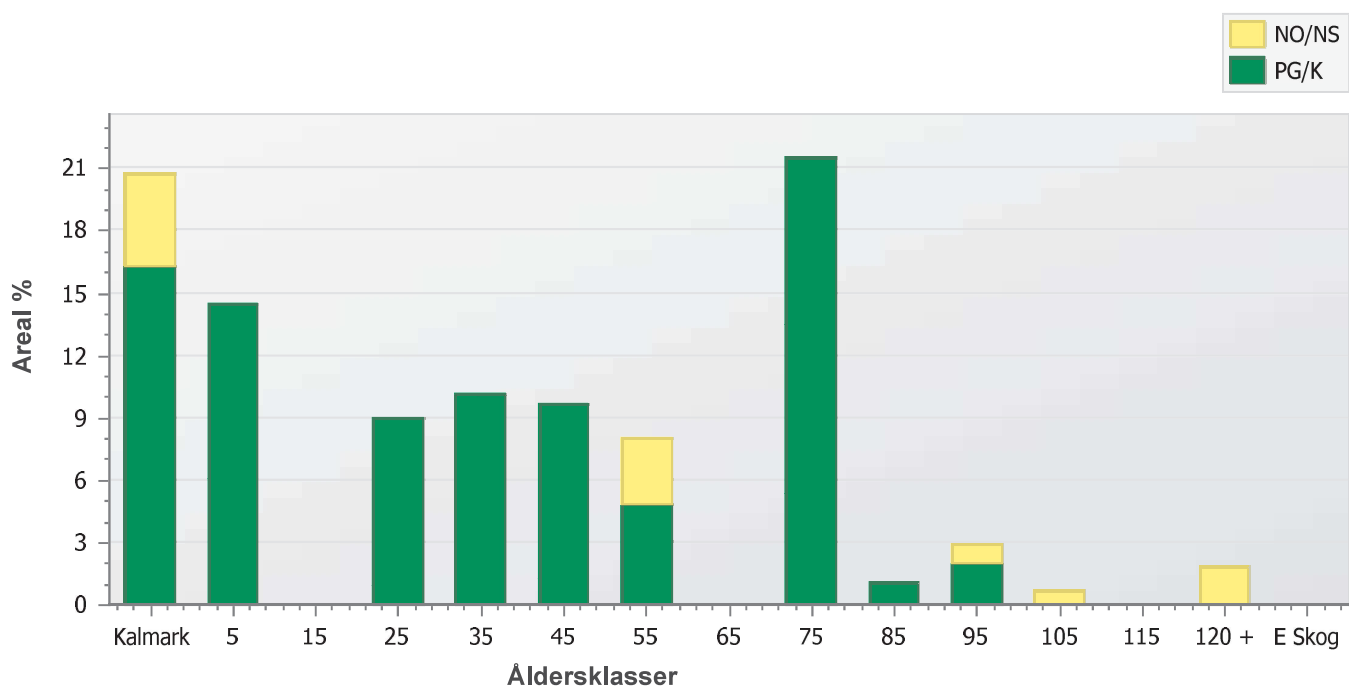
och föryngringsavverkning

m3sk

# Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
<b>Kalmark</b>	13,3	21							
- 9 år	9,3	15	73	8	72	28			
10 - 19	0,0								
20 - 29	5,8	9	294	51	67	15	19		
30 - 39	6,5	10	746	115	45	44	11		
40 - 49	6,2	10	937	152	7	83	9		
50 - 59	5,2	8	548	106	62	24	14		
60 - 69	0,0								
70 - 79	13,8	21	2 338	170	78	19	4		
80 - 89	0,7	1	113	160	50	40	10		
90 - 99	1,8	3	232	126	92	8			
100 - 109	0,4	<1	46	107	100				
110 - 119	0,0								
120 +	1,2	2	117	100	95		5		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
<b>Summa/Medel</b>	<b>64,2</b>	<b>100</b>	<b>5 444</b>	<b>85</b>	<b>60</b>	<b>33</b>	<b>7</b>		

## Arefördelning



# Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	13,3	21							
K2	9,3	15	73	8	72	28			
Röjningsskog R1	0,0								
R2	5,8	9	294	51	67	15	19		
Gallringsskog G1	28,4	44	3 954	139	57	37	6		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	5,8	9	960	166	62	28	10		
avverknings- S2	0,0								
skog S3	1,6	2	162	102	96		4		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
<b>Summa/Medel</b>	<b>64,2</b>		<b>5 443</b>	<b>85</b>	<b>60</b>	<b>33</b>	<b>7</b>		

## 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	57,1	88,8	5 021	92,2	2 321	96,3
K - produktion						
K - naturvård						
NS	1,3	2,0	172	3,2	32	1,3
NO	5,9	9,2	250	4,6	56	2,3
Summa	64,3	100,0	5 443	100,0	2 409	99,9

## Impediment

Myr	5,6 ha
Berg	6,0 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 åtgärdsdåtidpunkt.

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk
<b>Kalmark</b>								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39	3,6	127	21	148				
40 - 49								
50 - 59	1,6	41	8	49				
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +								
Lågproduktskog(E)								
Övriga skikt								
<b>Summa</b>	<b>5,2</b>	<b>168</b>	<b>29</b>	<b>197</b>				

### Total avverkning

197

Högre alt: 197 m3sk varav gallring 197 m3sk och föryngringsavverkning 0 m3sk  
 Lägre alt: 197 m3sk varav gallring 197 m3sk och föryngringsavverkning 0 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
<b>Kalmark</b>						
- 9 år		55	55	13,3	55	4
10 - 19	42		42	9,3	115	12
20 - 29	338	84	422	3,5	615	176
30 - 39	147	34	181	2,3	282	123
40 - 49	411	52	463	6,5	1 062	164
50 - 59	373	37	410	6,2	1 346	218
60 - 69	164	17	181	5,2	680	132
70 - 79						
80 - 89	541	14	554	13,8	2 893	210
90 - 99	21	2	24	0,7	136	194
100 - 109	49		49	1,8	282	153
110 - 119	10		10	0,4	56	132
120 +	17	1	18	1,2	135	115
Lågproduktskog(E)						
Övriga skikt						
<b>Summa</b>	<b>2 112</b>	<b>297</b>	<b>2 409</b>	<b>64,2</b>	<b>7 655</b>	<b>119</b>

# 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	
(Fb)Markberedning	10,4				10,4
Plantering	10,4				10,4
Återväxtkontroll	9,3				9,3
(F)Återväxtkontroll		10,4			10,4
Röjning		0,7			0,7
(Fb)Underväxtröjning före gallring	2,3				2,3
Alternativ beståndsskötsel – inve	1,3				1,3
Summa ha	33,8	11,2			45,0

# Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

## Utföres snarast (2023-2027)

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
2 - 52		Återväxtkontroll	2025	2028	5,3	5	T22	10		
3 - 70		(Fb)Markberedning	2025	2026	2,8	0	G22			
3 - 70		Plantering	2025	2026	2,8	0	G22			
3 - 73		Gallring	2023	2026	0,5	53	T20	142	21	
4 - 83		(F)Gallring	2025	2028	2,3	33	G22	111	88	
4 - 83		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2023	2026	2,3	33	G22	111		
5 - 92		Gallring	2025	2028	1,3	37	T22	140	60	
5 - 94		Återväxtkontroll	2023	2026	4,0	5	T18	5		
5 - 96		Gallring	2025	2028	1,1	53	T18	80	28	
5 - 97		Alternativ beståndsskötsel – inventering	2023	2026	1,3	57	T20	133		
5 - 98		(Fb)Markberedning	2025	2026	4,7	0	G22			
5 - 98		Plantering	2025	2026	4,7	0	G22			
5 - 102		(Fb)Markberedning	2025	2026	2,9	0	T24			
5 - 102		Plantering	2025	2026	2,9	0	T24			

# 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
3 - 70		(F)Återväxtkontroll	2027	2030	2,8	0	G22			
4 - 82		Röjning	2029	2033	0,7	24	T18	23		
5 - 98		(F)Återväxtkontroll	2027	2030	4,7	0	G22			
5 - 102		(F)Återväxtkontroll	2027	2030	2,9	0	T24			

# Åtgärdsöversikt

Utföres inom 6-10år (2032-2036)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

# Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2037-2038)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m <sup>3</sup> sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ån g	Uttag inkl tillväxt m <sup>3</sup> sk		Löp tillv m <sup>3</sup> sk per ha
					ha	avd							%		
52	5,3	5	K2	T22	10	53	PG	100 0 0 0 0	0		Återväxtkontroll	25-28			1,1
53	1,9	77	S1	T22	187	348	PG	50 40 10 0 0	22	Gallrat	Ingen åtgärd				4,7
										Fint bestånd					
54	1,6	23	R2	T22	54	85	PG	60 20 20 0 0	0	Enstaka öf	Ingen åtgärd				12,7
										Röjt					
55	2,2	73	G1	T20	145	322	PG	90 10 0 0 0	19	Fint bestånd	Ingen åtgärd				4,4
										Gallrat					
56	3,4	73	G1	T20	157	537	PG	95 5 0 0 0	19	Gallrat	Ingen åtgärd				4,7
										Fint bestånd					
57	1,5	73	S1	T24	172	257	PG	75 25 0 0 0	24	Fint bestånd	Ingen åtgärd				5,1
58	1,7	47	G1	G22	165	284	PG	0 100 0 0 0	21	Gallrat	Ingen åtgärd				8,2
										Fint bestånd					
										Enstaka vindfällen					
59	0,8	33	G1	G24	131	105	PG	0 100 0 0 0	16	Gammal inäga	Ingen åtgärd				11
										Gallrat					
64	3,4									Berg					
										R=stenugn					

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2,

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

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
70	2,8	0	K1	G22	0	0	PG	0 0 0 0 0		K=husgrund	Markberedning (Förberedande )	25-26			0
										K=tjårdal	Plantering	25-26			
										Avverkat 2024	Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
72	0,8	53	G1	T15	40	32	NO,b	85 15 0 0 0	14	Bergbundet	Ingen åtgärd				2,4
73	0,5	53	G1	T20	142	71	PG	45 25 30 0 0	19	Något eftersatt	Galling	23-26	30	21	5,1
										Förekomst av toppbrott					
										Stig i östra delen					
74	0,7	83	S1	T20	160	113	PG	50 40 10 0 0	20	Gallrat	Ingen åtgärd				4
75	0,4	103	S3	T16	107	46	NO,s	100 0 0 0 0	15		Ingen åtgärd				2,9
76	1,9	73	G1	T22	203	385	PG	95 5 0 0 0	24	Fint bestånd	Ingen åtgärd				5,3
77	0,4									Myr					

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 4,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
80	3,5	21	R2	T20	55	193	PG	70 10 20 0 0	0	Fint bestånd	Ingen åtgärd				14,3
Generell Kommentar: A = Hänsynsytta															
81	2,5	73	G1	T22	172	422	PG	65 35 0 0 0	22	Olikådrigt	Ingen åtgärd				5,2
										Gallrat					
82	0,7	24	R2	T18	23	17	PG	60 40 0 0 0	0	Fint bestånd	Röjning	29-33	30		1,2
										Enstaka öf					
83	2,3	33	G1	G22	111	257	PG	0 80 20 0 0	12	Tätt	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	23-26			8,7
											Gallring (Följd)	25-28	30	88	
84	0,9	43	G1	G22	140	123	PG	0 55 45 0 0	19	Framtida lövdominans	Ingen åtgärd				6,4
85	1,8	43	G1	G24	145	261	PG	0 95 5 0 0	19	Gallrat	Ingen åtgärd				8,2
										Fint bestånd					
										Enstaka tall					
86	0,7									Berg					

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 5,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m <sup>3</sup> sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m <sup>3</sup> sk		Löp tillv m <sup>3</sup> sk per ha
					ha	avd							%		
90	0,4	73	S1	G18	150	67	PG	15 10 75 0 0	16	Torvmark	Ingen åtgärd				2,4
										Underväxtröjt					
										Framtida lövdominans					
91	2,1	38	G1	T20	98	203	PG	90 0 10 0 0	12	Röjt	Ingen åtgärd				6,2
										Dikat					
92	1,3	37	G1	T22	140	182	PG	85 10 5 0 0	14	Fint bestånd	Gallring	25-28	30	60	8,5
										Diameterspridning					
										Underröjt					
93	1,2	47	G1	G20	170	199	PG	35 60 5 0 0	22	Gallrat	Ingen åtgärd				7,7
										Fint bestånd					
										Underröjt					
94	4	5	K2	T18	5	20	PG	0 100 0 0 0	0	Natura 2000 bäck	Återväxtkontroll	23-26			0,3
95	2,9	0	K1	T14	0	0	NO,b	0 0 0 0 0		Bergbundet	Ingen åtgärd				0
96	1,1	53	G1	T18	80	85	PG	80 15 5 0 0	12		Gallring	25-28	30	28	4,3
97	1,3	57	G1	T20	133	172	NS,b	70 0 30 0 0	23	Torvmark	Alternativ beståndsskötsel – inventering	23-26			3,1
										Natura 2000 bäck					
										Underröjt 2024					

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 5,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
98	4,7	0	K1	G22	0	0	PG	0 0 0 0 0		Avverkat 2024	Markberedning (Förberedande)	25-26			0
	(-0)										Plantering	25-26			
											Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
99	1,3	93	S1	T18	138	176	PG	90 10 0 0 0	17	Fint bestånd	Ingen åtgärd				3,5
	(-0)														
100	1,5	53	G1	T22	124	188	PG	50 50 0 0 0	22	Fint bestånd	Ingen åtgärd				6
										Gallrat 2024					
101	1,2	133	S3	T16	100	117	NO,b	95 0 5 0 0	22	Bergbundet	Ingen åtgärd				1,8
102	3	0	K1	T24	0	0	PG	0 0 0 0 0		Avverkat 2024	Markberedning (Förberedande)	25-26			0
	(-0)										Plantering	25-26			
											Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
103	0,6	47	G1	G24	116	70	PG	0 85 15 0 0	20	Gallrat 2024	Ingen åtgärd				6,1
104	1,9									Berg					
105	5,2									Myr					
9500	0,6	93	G1	T14	100	56	NO,b	100 0 0 0 0	17	Bergbundet	Ingen åtgärd				2,5

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 5,

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

# NO

**Skogliga data**

Areal: 0,8 ha

Ståndortsindex: T15

Huggningsklass: G1

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	53	32	40	85	15			
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		32	40	85	15			

**Beskrivning**

Talldominerad skog på ståndort med tunt jordskikt och stort inslag av öppna berghällar. Tillväxten är mycket låg på grund av brist på vatten och näring. Mellan hållarna, i sprickor och svackor, finns ofta mer jord och produktiv skogsmark. Ljung, kråkbär och andra fattigris är vanligt i fåltskiktet. Flera mycket gamla tallar - det har troligen funnits träd på platsen under lång tid (kontinuitet). Marken är svårföryngrad utan naturlig störning i form av brand. Luckigheten i beståndet är gynnsamt för värmeälskande insekter. Det kan finnas tecken på att tjäderspel/lek i delar av beståndet. Solbelysta träd och död ved.

**Mål**

Vara en del av ett mosaikartat skogslandskap. Bibehålla en kontinuitet av äldre träd i landskapet. Bevara troliga lekplatser för tjäder.

**Åtgärd**

Ingen åtgärd. Lämnas för fortsatt utveckling av naturvärdena.

# NO

**Skogliga data**

Areal: 0,4 ha

Ståndortsindex: T16

Huggningsklass: S3

Skikktyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	103	46	107	100				
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		46	107	99				

**Beskrivning**

Talldominerad skog på ståndort med tunt jordskikt och stort inslag av öppna berghällar. Tillväxten är mycket låg på grund av brist på vatten och näring. Mellan hållarna, i sprickor och svackor, finns ofta mer jord och produktiv skogsmark. Ljung, kråkbär och andra fattigris är vanligt i fältskiktet. Flera mycket gamla tallar - det har troligen funnits träd på platsen under lång tid (kontinuitet). Marken är svårkörtad utan naturlig störning i form av brand. Luckigheten i beståndet är gynnsamt för värmeälskande insekter. Det kan finnas tecken på att tjäderspel/lek i delar av beståndet. Solbelysta träd och död ved.

**Mål**

Vara en del av ett mosaikartat skogslandskap. Bibehålla en kontinuitet av äldre träd i landskapet. Bevara troliga lekplatser för tjäder.

**Åtgärd**

Ingen åtgärd. Lämnas för fortsatt utveckling av naturvärdena.

# NO

**Skogliga data**

Areal: 2,9 ha

Ståndortsindex: T14

Huggningsklass: K1

Skikktyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud								
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa								

**Beskrivning**

Talldominerad skog på ståndort med tunt jordskikt och stort inslag av öppna berghällar. Tillväxten är mycket låg på grund av brist på vatten och näring. Mellan hållarna, i sprickor och svackor, finns ofta mer jord och produktiv skogsmark. Ljung, kråkbär och andra fattigris är vanligt i fältskiktet. Flera mycket gamla tallar - det har troligen funnits träd på platsen under lång tid (kontinuitet). Marken är svårföryngrad utan naturlig störning i form av brand. Luckigheten i beståndet är gynnsamt för värmeälskande insekter. Det kan finnas tecken på att tjäderspel/lek i delar av beståndet. Solbelysta träd och död ved.

**Mål**

Vara en del av ett mosaikartat skogslandskap. Bibehålla en kontinuitet av äldre träd i landskapet. Bevara troliga lekplatser för tjäder.

**Åtgärd**

Ingen åtgärd. Lämnas för fortsatt utveckling av naturvärdena.

# NS

**Skogliga data**

Areal: 1,3 ha

Ståndortsindex: T20

Huggningsklass: G1

Skikktyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	57	172	133	70		30		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		172	133	70		30		

**Beskrivning**

Torvmark som i huvudsak är bevuxen med tallskog.

**Mål**

Bevara område som en talldominerat torvmarksområde. I framtiden bör en naturvårdshuggning genomföras för att skapa naturvärdesträd.

**Åtgärd**

Alternativ beståndsskötsel.

# NO

**Skogliga data**

Areal: 1,2 ha

Ståndortsindex: T16

Huggningsklass: S3

Skikktyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	133	117	100	95		5		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		117	100	95		5		

**Beskrivning**

Talldominerad skog på ståndort med tunt jordskikt och stort inslag av öppna berghällar. Tillväxten är mycket låg på grund av brist på vatten och näring. Mellan hållarna, i sprickor och svackor, finns ofta mer jord och produktiv skogsmark. Ljung, kråkbär och andra fattigris är vanligt i fältskiktet. Flera mycket gamla tallar - det har troligen funnits träd på platsen under lång tid (kontinuitet). Marken är svårföryngrad utan naturlig störning i form av brand. Luckigheten i beståndet är gynnsamt för värmeälskande insekter. Det kan finnas tecken på att tjäderspel/lek i delar av beståndet. Solbelysta träd och död ved.

**Mål**

Vara en del av ett mosaikartat skogslandskap. Bibehålla en kontinuitet av äldre träd i landskapet. Bevara troliga lekplatser för tjäder.

**Åtgärd**

Ingen åtgärd. Lämnas för fortsatt utveckling av naturvärdena.

# NO

**Skogliga data**

Areal: 0,6 ha

Ståndortsindex: T14

Huggningsklass: G1

Skikktyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	93	56	100	100				
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		56	100	100				

**Beskrivning**

Talldominerad skog på ståndort med tunt jordskikt och stort inslag av öppna berghällar. Tillväxten är mycket låg på grund av brist på vatten och näring. Mellan hållarna, i sprickor och svackor, finns ofta mer jord och produktiv skogsmark. Ljung, kråkbär och andra fattigris är vanligt i fåltskiktet. Flera mycket gamla tallar - det har troligen funnits träd på platsen under lång tid (kontinuitet). Marken är svårföryngrad utan naturlig störning i form av brand. Luckigheten i beståndet är gynnsamt för värmeälskande insekter. Det kan finnas tecken på att tjäderspel/lek i delar av beståndet. Solbelysta träd och död ved.

**Mål**

Vara en del av ett mosaikartat skogslandskap. Bibehålla en kontinuitet av äldre träd i landskapet. Bevara troliga lekplatser för tjäder.

**Åtgärd**

Ingen åtgärd. Lämnas för fortsatt utveckling av naturvärdena.

# Kommentarer till Gräsmyr 5:34

Inventeringsdatum: 2023-06-05

Planläggare: Boreal Partner

Uppdaterad och framskriven t.o.m mars 2025

*Skogsägarplanen är resultatet av en fältinventering av din skogsfastighet. Planen kan liknas med en lagerinventering där varje skogsbestånds egenskaper beskrivs i ett avdelningsregister med motsvarande skogskarta. De skogliga åtgärder som anges i skogsägarplanen är förslag till åtgärder som planläggaren lämnar utifrån skogstillståndet. Med utgångspunkt från skogsägarplanen och dina behov hjälper din skogsinspektör dig att upprätta en åtgärdsplan anpassad för din skog.*

## Inledning

Gräsmyr 5:34 består av 4 skiften om totalt 76 ha varav 64 ha är produktiv skogsmark med en beräknad medelbonitet om 4,4 m<sup>3</sup>sk/ha. Fastighetens totala virkesförråd uppskattas vid inventeringstillfället till ca 5 150 m<sup>3</sup>sk.

## Fastigheter i planen

Gräsmyr 5:34

## Skogstillstånd och skogsvård

Skogens åldersfördelning är ojämn men med en förskjutning mot yngre skog. Relativt lite skog i de äldre åldersklasserna. Fastigheten i sin helhet är välkött och har inget stort behov av brådskande åtgärder. Endast enskilda bestånd är i behov av brådskande åtgärder för att minska risken för skador. Detta finns beskrivet under avdelningsbeskrivningarna.

## Avverkning 2025

Avverkningsförslaget under planperioden omfattar totalt ca 200 m<sup>3</sup>sk varav 200 m<sup>3</sup>sk är gallring och 0 m<sup>3</sup>sk förnygringsavverkning. Ransoneringskravet på den enskilda fastigheten (max 50ha skog under 20 år) medger i dagsläget förnygringsavverkning av ca 27 ha. Arealen skog yngre än 20 år är ca 23 ha.

## Skador på växande skog på fastigheten

Viltskador leder till minskad tillväxt och försämrad virkeskvalitet, särskilt om toppen betas eller bryts. I allra värsta fall kan trädet dö. Utöver allvarliga tekniska skador tillkommer tillväxtförluster till följd av upprepad älgbetning. Sambandet mellan tillväxtförluster och årlig nybetning är tydligt. Exempel från långsiktiga mätningar av hårt betade tallungskogar visar på mycket stora tillväxtförluster 30 år efter att betet har upphört.

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

Något att tänka på om man går in och gallrar i äldre mer eller mindre oskötta skogar som passerat 16 meter i medelhöjd ökar risken avsevärt för framtida stormfällningar och snöbrott.

Vitaliteten på fastigheten i stort är god utan några noterbara skador. Enskilda bestånd visar tecken på viss svårighet vid förnygring, luckighet/ojämnhet, men med fortsatt skötsel bör detta inte vara ett problem.

## Naturvärden och sociala värden

Minst 5 % av den produktiva skogsmarksarealen är avsatt till målklassen NO (Naturvård Orört) eller målklassen NS (Naturvård Skötsel) enligt PEFC- standard.

Det finns inga nyckelbiotoper, biotopskydd, naturvårdsavtal eller naturreservat registrerade på fastigheten.

Åtgärder på områden som omfattas av Natura 2000 ska utföras med extra hänsyn. Det finns områden på fastigheten berörs av Öreälvens Natura 2000-område. Detta gäller framförallt skifte 2 och är kopplat till vattenmiljöer och bäckar som finns på fastigheten som sedan mynnar vidare ut mot Öreälven. Skogsbrukåtgärder på de berörda avdelningarna ska anpassas för minska den negativa påverkan på vattenmiljön. Berörda bestånd är noterade i avdelningsbeskrivningarna.

Fastigheten berörs av ett vattenskyddsområde, vilket innebär att extra hänsyn skall tas i de områden som berörs vid åtgärder på fastigheten. Dessa områden är noterade i avdelningsbeskrivningarna.

För att uppfylla kraven enligt PEFC ska skogsbruket, där naturliga förnyingsbetingelser finns, bedrivas så att minst 5 % av den friska och fuktiga skogsmarksarealen domineras av löv. På innehav med enhetligt ägande med en areal mindre än 20 ha produktiv skogsmark är detta inte ett krav enligt PEFC. Inte heller om mer än 10 % av den produktiva skogsarealen är avsatt till NO/NS. I planen föreslås bevara eller öka lövandelen i avdelningar på frisk och fuktig mark som bedöms ha förutsättningar för en lövandel om minst 50 %. Dessa avdelningar har beskrivningskoden "Framtida lövdominans". Om arealen inte uppnår 5 % av den friska och fuktiga marken uppmanar vi till att skapa ytterligare lövdominerade bestånd efter framtida förnyingsavverkningar.

### **Kulturmiljövärden**

Det finns flera kultur- och/eller fornlämningar registrerade i kulturmiljöregistret. I kartan markeras kulturlämningar med ett K och fornlämningar med ett run-R.

### **Vägar**

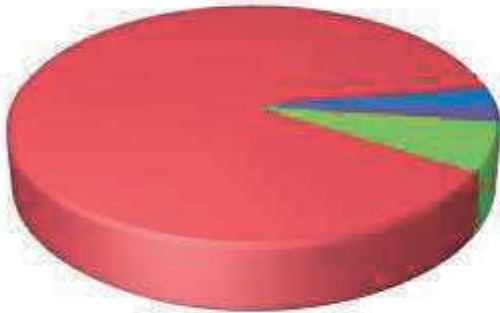
Vägar finns i tillräcklig utsträckning.

### **Uppdatering**

Planen är uppdaterad och framskriven 2025-03-28 av Bengt Forsén.

# Sammanställning lövdominerade bestånd

Fördelning fuktklass på produktiv skogsmark



Torr (1) 2% 1,6ha	Frisk (2) 89% 56,9ha
Fuktig (3) 7% 4,5ha	Blöt (4) 2% 1,3ha
Övrig (9) % 0,0ha	

Fastigheten utgörs till 64,2 ha av produktiv skogsmark. Av denna är 61,3 ha (95,5 %) frisk och fuktig skogsmark.

## Befintligt lövdominerade bestånd

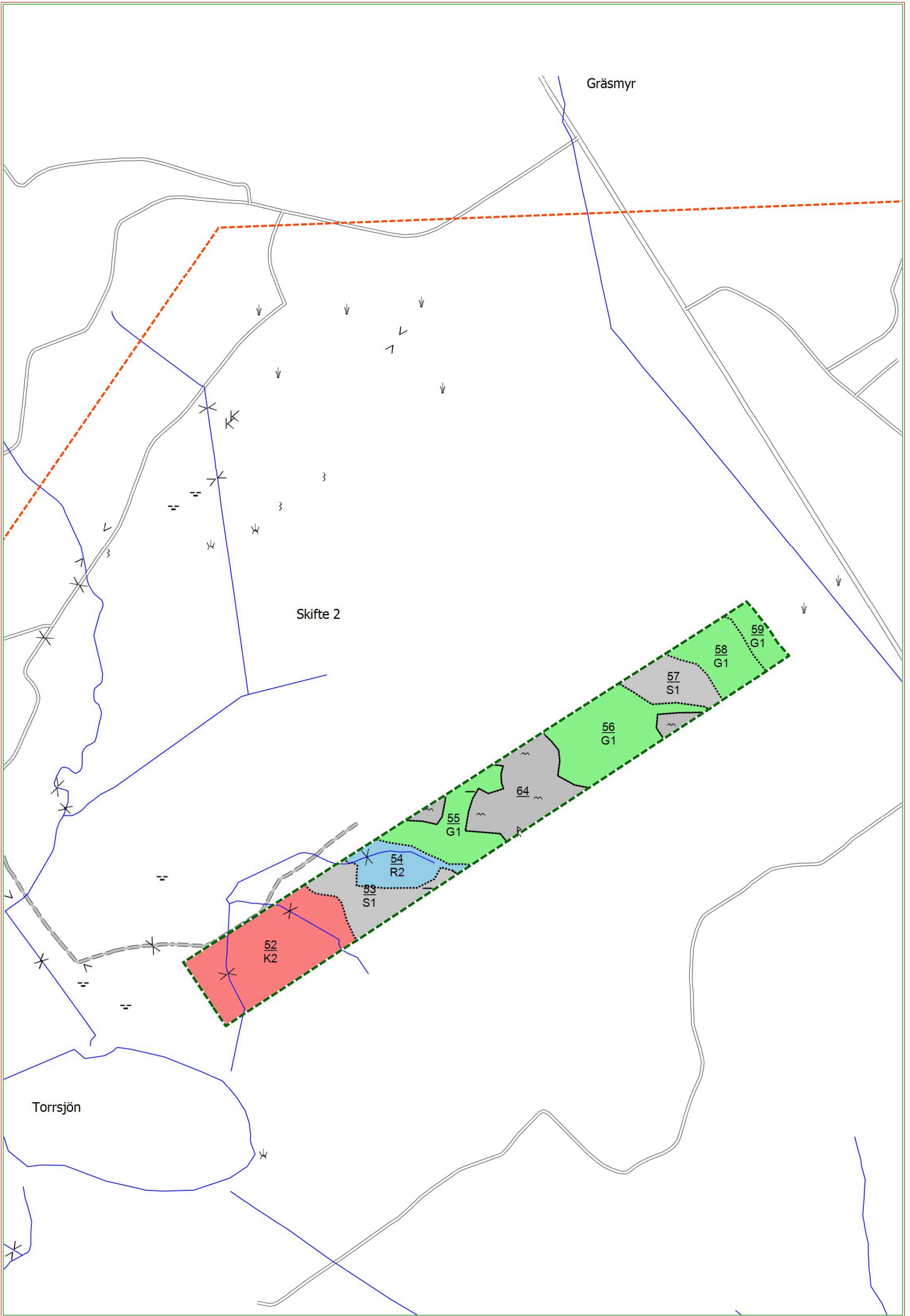
Bestånd med lövandel > 50% och fuktklass torr, frisk, fuktig, blöt eller övrig

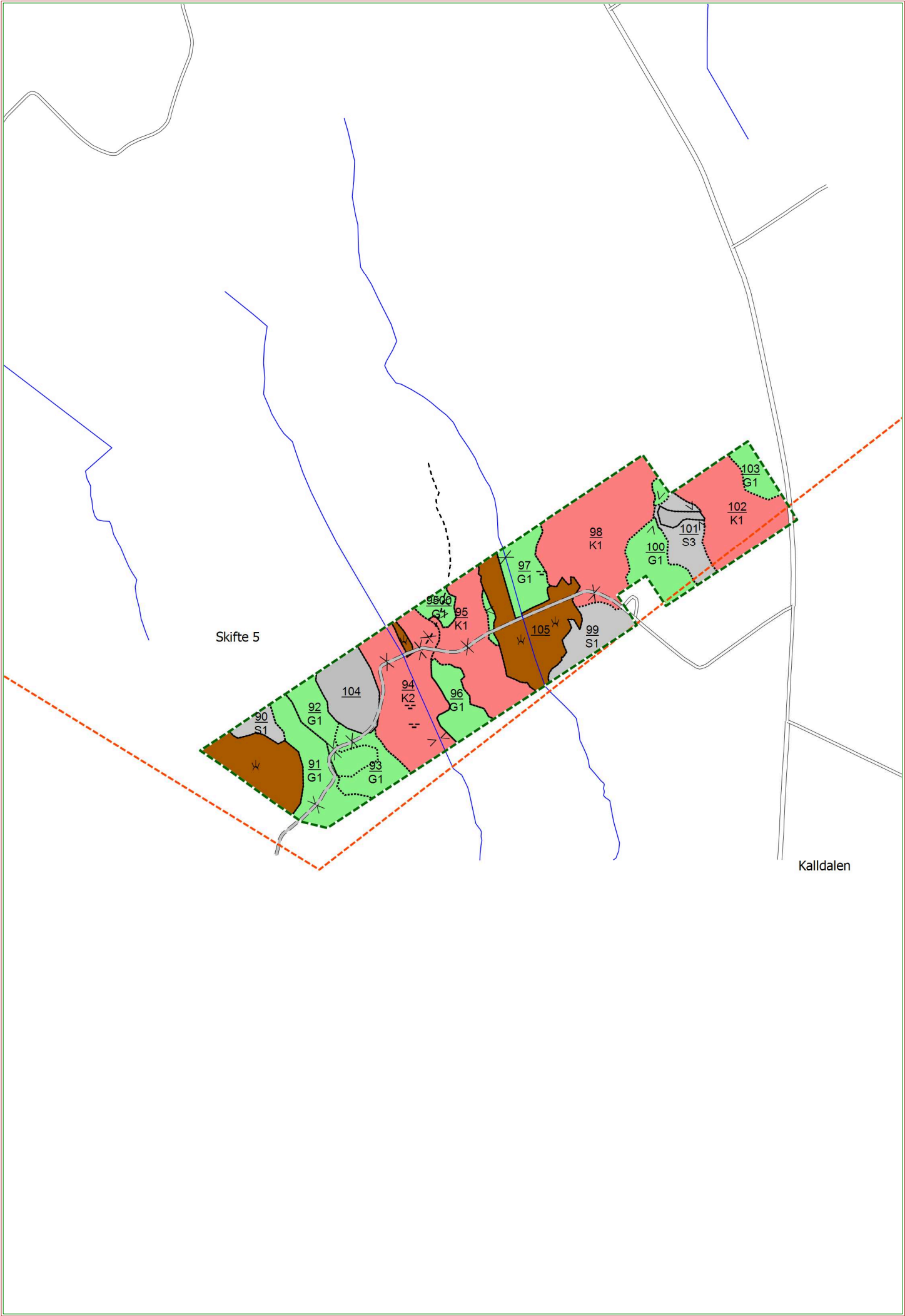
Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Fuktklass	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
5 - 90	73	15 10 75 0 0	Fuktig	0,4	0,7%	PG
Summa				0,4	0,7%	
Summa(NO + NS)				0,0	0,0%	
Summa(PG + K)				0,4	0,7%	

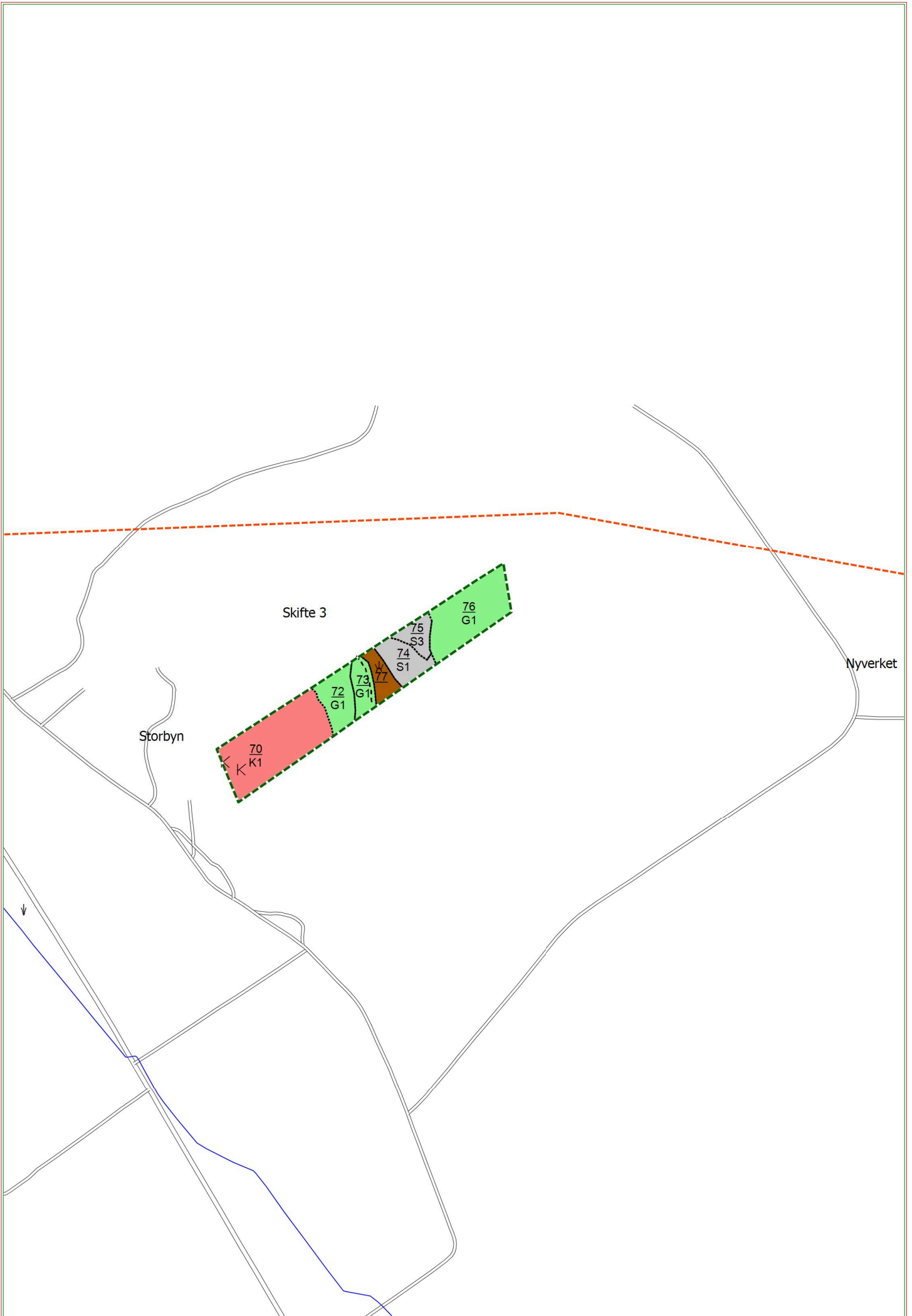
## Framtida lövdominerade bestånd

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

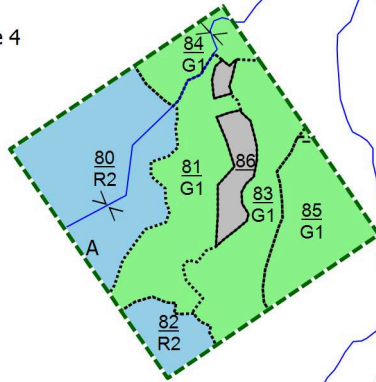
Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Fuktklass	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
4 - 84	43	0 55 45 0 0	Frisk	0,9	1,4%	PG
5 - 90	73	15 10 75 0 0	Fuktig	0,4	0,7%	PG
Summa				1,3	2,2%	
Summa(NO + NS)				0,0	0,0%	
Summa(PG + K)				1,3	2,2%	

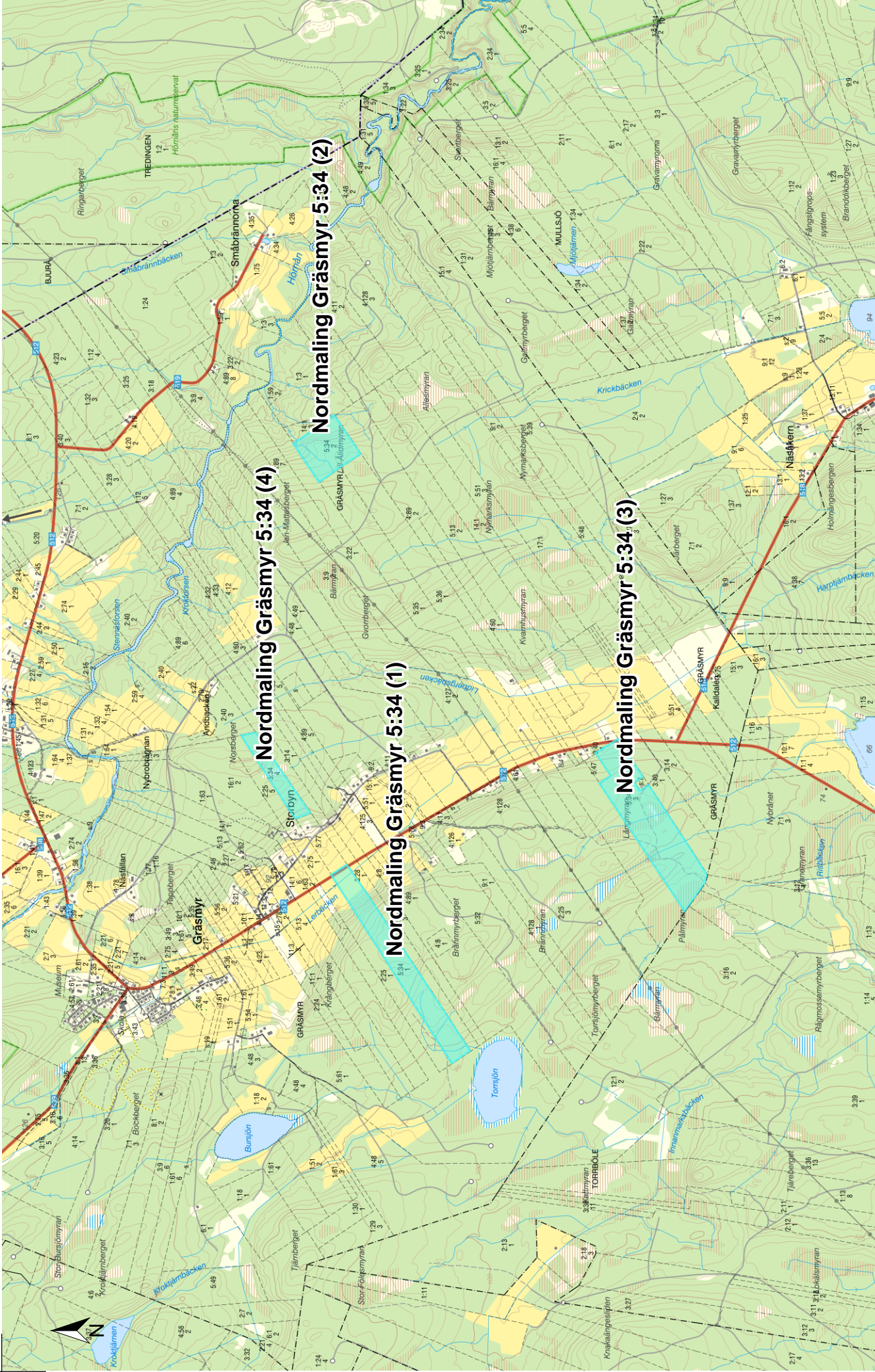






Skifte 4





# 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, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

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

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

### Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivet ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d v s innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljansvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

### Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att

åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som säljaren har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där 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](http://www.norraskog.se/integritetspolicy)

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

# Buying property in Sweden

## A guide for foreign buyers

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

### Please note

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

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

### **The Role of the Real Estate Agent**

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

### **Property Search and Viewings**

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

### **Due Diligence – Your Duty to Investigate**

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

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

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

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

### **Bidding Process**

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

### **Purchase Agreement**

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

### **Acquisition Permit (Förvärvstillstånd)**

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

### **Possession and Final Steps**

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

### **If Something Goes Wrong**

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

# Därför måste mäklaren ställa frågor

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

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

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

## Vad är penningtvätt och finansiering av terrorism?

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

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

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

## Kundkännedom

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

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

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

## Företagskunder

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

## Mäklarens förhållande till banken

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

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

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

## I vissa fall får inte mäklaren medverka till affären

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

## Ytterligare upplysningar

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



# Anbudsblankett

## NORDMALING GRÄSMYR 5:34

**Budgivare**

Namn:

Personnummer:

Adress:

Telefon:

E-post:

Bud bokstäver:

Bud siffror:

Bankreferens:

Övrigt (fastighetsinnehav, personuppgifter om flera budgivare):

Skickas till: [Mathias.Hagman@norraskog.se](mailto:Mathias.Hagman@norraskog.se)

Sista anbudsdag: 2026-06-20. (Märk kuvertet eller e-posten "Anbud GRÄSMYR 5:34").

Undertecknade har tagit del av upprättad objektsbeskrivning, köpinformation, information om penningtvätt samt godkänner behandling av personuppgifter enligt Norra Skog Fastighetsförmedlings integritetspolicy och lämnar mot bakgrund av detta anbud på fastigheten. I och med inlämnandet av dessa uppgifter bekräftas att finansiering finns för att kunna genomföra köpet till ovan angivet belopp. Budgivaren är medveten om att ID-kontroll kommer att ske före avtalets tecknande.

**Underskrifter**

Ort och datum:

Namn:

Namn:

# Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

## Fastighetsmäklare

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

**Per Stadling**  
070-519 15 08

**Erik Grafström**  
076-112 98 29

**Thomas Simensen**  
072-725 48 79

**Mathias Hagman**  
076-129 69 93

**Peter Olsson**  
076-143 81 41

