



# **Skogsfastighet till salu**

HAPARANDA MATTILA 2:16

**norra  
skog**



## Peter Olsson

**Fastighetsmäklare**

076-1438141

[peter.olsson@norraskog.se](mailto:peter.olsson@norraskog.se)

## Fakta

### Fastighetsbeteckning

HAPARANDA MATTILA 2:16

### Fastighetstyp

Lantbruk

### Prisidé

1 675 000 SEK

## Beskrivning

Skogsfastighet med tillhörande gård i Mattila, ca 5 km norr om Haparanda. Enligt skogsbruksplanen består fastigheten av 95,2 ha landareal, varav 74,1 ha är produktiv skogsmark med en beräknat virkesförråd om 5 578 m<sup>3</sup>sk.

Brukningscentrum består av bl a bostadsbyggnad, stort garage och maskinhall. Här finns flertal andra byggnader som tex ekonomibyggnad med pannrum, härbre och timrade lador.

Anbud oss tillhanda senast 2025-10-09.



# Fastighetsbeskrivning

## Grunddata

### Fastighetsbeteckning

HAPARANDA MATTILA 2:16

### Område

Mattila

### Adress

Mattila 343, 95391 Haparanda

## Byggnader

På gården finns, utöver ett flertal timrade lador, bl a ett stort garage med betongplatta (oisolerat), stor maskinhall med vedpanna, förrådsbyggnad med vedbod samt pannrum/förråd/vävsstuga. Grillkåta samt vedeldad bastutunna.

## Bostad

Bostadsbyggnad i 1,5 plan. Hall med elpanna med VV-beredare och trapp till övre plan. Badrum med duschplats/tvätt/Wc med våtrumsmatta och handdukstork. Bastu med el-aggregat. Vardagsrum med trägolv, plåtkakelugn och takpanel. Kök med furuluckor, trägolv, matplats och utrustat med kyl/frys, hällspis, fläkt, diskmaskin samt vedspis Norrahammar. Öppen planlösning på övre plan med 2-3 rum samt toalett. Golvvärme i både entré - och övre plan. Uppvärmning av bostaden

sker via jordvärme och det finns även möjlighet att elda med flis.

Säljaren har i frågelistan upplyst om att vattnet kan frysa vid - 25C i kök och badrum samt att det blir isbildning i vinkeln på yttertaket.

Typ av byggnad: Småhusbyggnad

Byggnadsår: 1926

Senast Renoverad: 2001.

Taxeringsvärde: 290 000 SEK

Värdeår: 1945

Fastighetsskatt: 3 075 SEK

Boyta: 76 m².

Areauppgifter enligt: Lantmäteriet

Biarea: 40 m²

Antal rum: 3 rok, varav 2 sovrum.

Bjälklag: Trä

Fasad: Stående träpanel

Fönster: 3-glasfönster

Grund: Torpargrund

Stomme: Trä

Takbeklädning: Plåt

## Vatten och avlopp

Vatten: Kommunalt vatten

Avlopp: Kommunalt avlopp

## Uppvärmning

Jordvärme(-16), ved, flis

## Ventilation

Typ: Självdrag

## Driftskostnad

Total driftskostnad: 45 864 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Hushållsel: 21 000 SEK/år

Vatten och avlopp: 5 500 SEK/år

Renhållning: 1 924 SEK/år

Försäkringskostnad: 10 000 SEK/år

Sotning: 690 SEK/år

Väg: 1 000 SEK/år

Fiber: 5 750 SEK/år

Årlig elförbrukning: 14 974 kWh/år

Antal personer i hushållet: 1 st.

## Energideklaration

Status: Energideklaration ej utförd.

Antal bostadsbyggnader: 1 st

Boarea: 76 m<sup>2</sup>

Biarea: 40 m<sup>2</sup>

Summa driftskostnader: 45 864 SEK/år

## Fastighetsuppgifter

### Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad juni 2025.

Enligt skogsbruksplanen är den totala landarealen för fastigheten 95,2 ha varav 74,1 ha är produktiv skogsmark.

Virkesförrådet beräknas uppgå till 5 578 m<sup>3</sup>sk med ett medeltal på 75 m<sup>3</sup>sk/ha.

Medelboniteten är 4,5 m<sup>3</sup>sk/ha/år.

Virkesförrådet fördelar sig på 25% tall, 38% gran och 37% löv. Skogens åldersfördelning är ojämn med en förskjutning mot yngre skog.

### Skogsvård

Avverkningsförslaget under planperioden omfattar totalt ca 2 200 m<sup>3</sup>sk varav 600 m<sup>3</sup>sk är gallring och 1 600 m<sup>3</sup>sk för yngningsavverkning.

### Jakt

Mattila 2:16 ingår i Mattila VVO, drygt 7000 ha, de har inte en egen licens, utan ingår i Haparanda Södra ÄSO. Deras registrerade

areal är 19 325 ha, och de har en avskjutningsplan på 35+42. För fler frågor angående jakten, kontakta ansvarig mäklare.

## Arrende/stöd/nyttjanderätter

Finns avtal om nyttjanderätt och arrende avseende vindkraft.

## Stödrätter

Det finns stödrätter för jordbruk vilket gav ca 17 000 kr för 2024.

## Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för köpare som är privatpersoner bosatt utanför Haparanda kommun, eller varit skriven kortare tid än 12 månader i kommunen. För juridiska personer krävs förvärvstillstånd.

## 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.

## Forn- och kulturlämning

Finns inte några fornlämningar registrerade på fastigheten.

## Visning

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.

## Fastighetsgränser

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

kan förekomma.

## Areal

Arealer enligt Skogsbruksplan.  
Taxerad areal enligt Lantmäteriet 91,15 ha  
och enligt upprättad skogsbruksplan är  
arealen 95,6 ha.

### Produktiv skogsmark

Areatyp: Produktiv skogsmark  
Yta: 74,1 ha

### Impediment myr

Areatyp: Impediment myr  
Yta: 16 ha

### Inägomark

Areatyp: Inägomark  
Yta: 3,6 ha

### Väg och kraftledning

Areatyp: Väg och kraftledning  
Yta: 0,3 ha

### Övrig areal

Areatyp: Övrig areal  
Yta: 1,2 ha  
Total areal: 95,2 ha

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 307 000 SEK  
Taxeringsvärde byggnad: 364 000 SEK  
Totalt taxeringsvärde är: 1 671 000 SEK  
Taxeringsvärdet är: Fastställt  
Taxeringsår: 2023  
I detta ingår följande taxeringsvärden:  
Ekonomibyggnad: 74 000 kr  
Småhusbyggnad: 290 000 kr

### Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

## Inteckningar

Inteckningsdatum: 2000-10-26  
Belopp: 352 000  
Skriftligt pantbrev: Nej  
Summa inteckningar: 352 000 SEK

## Rättigheter och

## belastningar

### Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Mattila, Vattenskyddsområde  
(Beslutsdatum: 2025-04-24,  
Registreringsdatum: 2025-06-09, Senast  
ändrad: 2025-07-11).

### Gemensamhetsanläggning

HAPARANDA KERÄSJOKI GA:18,, VÄG,  
SIGNALVÄGEN, CA 6000 M LÅNG BEFINTLIG  
VÄG(FRÅN ANSLUTNINGEN MOT ALLMÄNNA  
VÄGEN GENOM KERÄSJOKI TILL  
FÖRLÄNGNINGEN AV INFANTERIVÄGEN SAMT  
DEN GRENVÄG SOM UTGÖR  
FÖRLÄNGNINGARNA AV INFANTERIVÄGEN  
FRÅN VUONO., HAPARANDA NEDRE  
VOJAKKALA GA:14,  
VÄG,KARSIKKOJÄRVIVÄGEN,CA 6500 M LÅNG  
BEFINTLIG VÄG(FRÅN ALLMÄNNA VÄGEN,VÄG  
400,HAPARANDA-KARUNGI TILL SJÖN  
KARSIKKOJÄRVI), HAPARANDA MATTILA GA:3  
- VÄG,TAMMAJÄNKKÄVÄGEN,CA 6300 M  
LÅNG BEFINTLIG VÄG(FRÅN ANSLUTNINGEN  
MOT MARIELUNDSVÄGEN TILL  
FÖRLÄNGNINGEN AV INFANTERIVÄGEN MED  
TVÅ GRENVÄGAR SOM UTGÖR  
FÖRLÄNGNINGARNA AV INFANTERIVÄGEN  
OCH AMMUNITIONSVÄGEN FRÅN VUONO).

### Rättigheter, last

Ledningsrätt: VATTEN OCH AVLOPP,  
Ledningsrätt: TELE.

### Övrig Belastning/förmån

Avtalsnyttjanderätt Vindkraft.

## Kostnader

### Driftskostnad

I detta ingår följande kostnader:  
Fastighetsskatt/avgift: 3 075 SEK/år

### Kostnadskalkyl

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

# Övrigt

## Betalningsvillkor

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

## Försäljningssätt

Anbud oss tillhanda senast 2025-10-09 kl 16:00

Fastigheten säljs genom skriftligt anbudsförfarande. Avsikten är att intresserade ska få en bestämd tid att undersöka fastigheternas marker. Säljaren förbehåller sig rätt till eventuell efterföljande budgivning mellan anbudsgivarna. Kreditupplysning kan komma att begäras på anbudsgivare. Fri provningsrätt förbehålls.

Anbud skall vara angivet i svenska kronor med fast pris. Använd gärna bifogad anbudsblankett.

Anbud ska vara oss tillhanda senast 9 oktober 2025. Norra skog, Peter Olsson, Banvägen 5B, 973 46 Luleå. Eller e-post: [peter.olsson@norraskog.se](mailto:peter.olsson@norraskog.se)  
Märk anbudet eller mailet med "Anbud Mattila".

## Tillträde

Enligt överenskommelse.

## Nuvarande ägare

Ingrid Persson, Haparanda



# Skogsbruksplan

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| <b>Fastighet</b>  | Mattila 2:16    |
| <b>Församling</b> | Haparanda       |
| <b>Kommun</b>     | Haparanda       |
| <b>Län</b>        | Norrbottens län |

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| <b>Inventeringstidpunkt</b> | 2025-06-26              |
| <b>Planen avser tiden</b>   | 2025-06-26 - 2035-06-26 |
| <b>Framskriven t.o.m.</b>   | 2025-06-26              |



# Sammanställning över fastigheten

## Arealer

|                            | hektar      | %    |
|----------------------------|-------------|------|
| Produktiv skogsmark        | 74,1        | 77,8 |
| Impediment myr             | 16,0        | 16,8 |
| Impediment berg            | 0,0         | 0    |
| Inägomark                  | 3,6         | 3,8  |
| Linjer: väg/ledning/vatten | 0,3         | 0,3  |
| Övrig areal                | 1,2         | 1,3  |
| <b>Summa landareal</b>     | <b>95,2</b> |      |
| <b>Summa vatten</b>        | <b>0,4</b>  |      |

## Virkesförråd

|             | m3sk         | %         |
|-------------|--------------|-----------|
| <b>Tall</b> | <b>1 412</b> | <b>25</b> |
| <b>Gran</b> | <b>2 099</b> | <b>38</b> |
| <b>Löv</b>  | <b>2 067</b> | <b>37</b> |
| Ådellöv     |              |           |
| Contorta    |              |           |

Totalt

m3sk

5 578

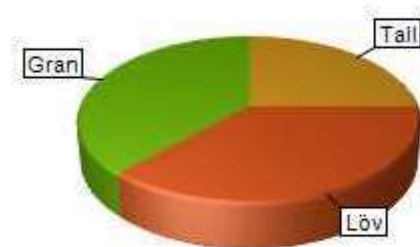
Medeltal

m3sk per ha

75

Naturvårdsvolym

m3sk



## Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet  
är beräknad till

m3sk per ha

4,5

Tillväxt per år vid framskrivnings-  
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

256

## Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

2 216

Varav gallring

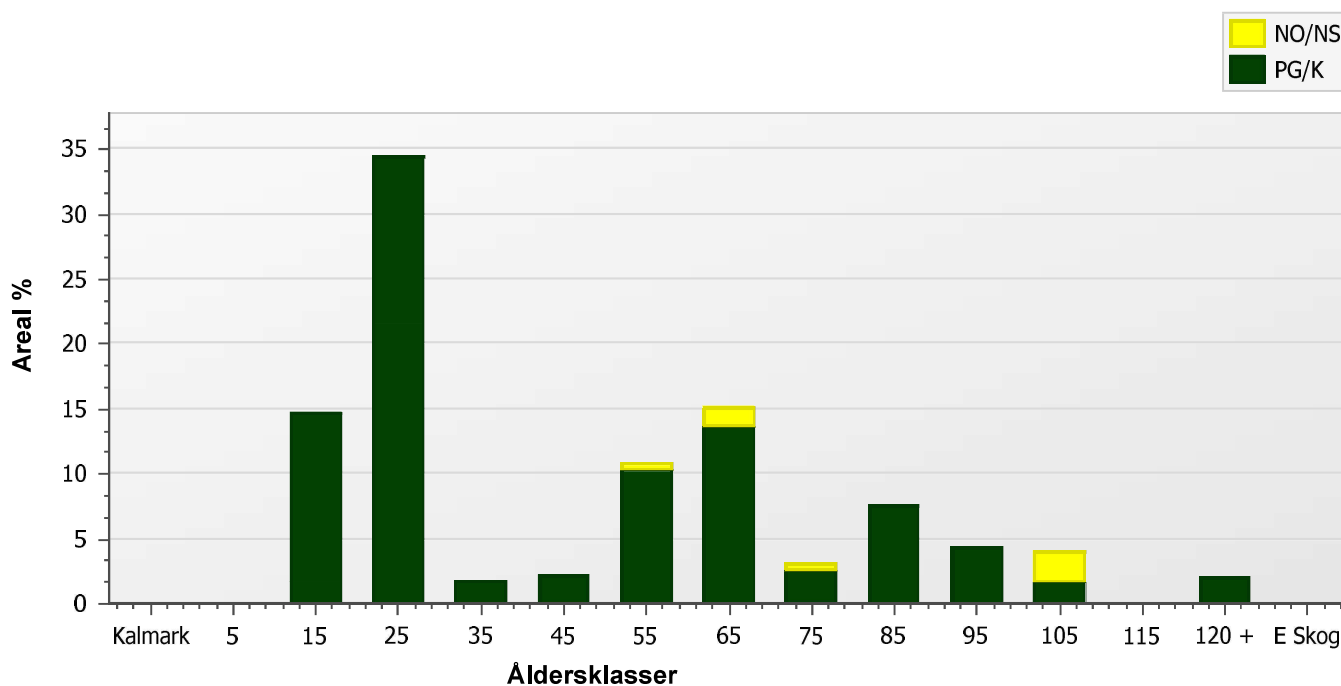
608 m3sk

och föryngringsavverkning 1 608 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        | 10,9  | 15  | 164          | 15       | 70     |        | 30    |           |            |
| 20 - 29        | 25,5  | 34  | 632          | 25       | 46     | 19     | 35    |           |            |
| 30 - 39        | 1,2   | 2   | 84           | 70       | 25     | 5      | 70    |           |            |
| 40 - 49        | 1,6   | 2   | 164          | 100      | 50     | 5      | 45    |           |            |
| 50 - 59        | 8,0   | 11  | 959          | 120      | 42     | 20     | 37    |           |            |
| 60 - 69        | 11,3  | 15  | 1 338        | 119      | 17     | 36     | 47    |           |            |
| 70 - 79        | 2,3   | 3   | 267          | 115      | 43     | 29     | 27    |           |            |
| 80 - 89        | 5,6   | 8   | 774          | 139      | 3      | 82     | 15    |           |            |
| 90 - 99        | 3,2   | 4   | 493          | 155      |        | 60     | 40    |           |            |
| 100 - 109      | 3,0   | 4   | 422          | 143      | 7      | 59     | 34    |           |            |
| 110 - 119      | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 120 +          | 1,5   | 2   | 116          | 75       | 70     | 20     | 10    |           |            |
| Lågprodskog(E) | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| Överst / Frötr | [0,0] |     |              |          |        |        |       |           |            |
| Övriga skikt   | [3,3] |     | 163          | 50       | 7      | 4      | 89    |           |            |
| Summa/Medel    | 74,1  | 100 | 5 576        | 75       | 25     | 38     | 37    |           |            |

## 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                | 31,5  | 43 | 663          | 21       | 43     | 17     | 40    |           |            |
| Gallringsskog G1  | 23,8  | 32 | 2 245        | 94       | 43     | 36     | 21    |           |            |
| G2                | 2,7   | 4  | 410          | 153      | 5      | 1      | 94    |           |            |
| Föryngrings- S1   | 2,6   | 3  | 218          | 84       | 4      | 8      | 88    |           |            |
| avverknings- S2   | 10,2  | 14 | 1 486        | 145      | 2      | 62     | 36    |           |            |
| skog S3           | 3,3   | 4  | 393          | 119      | 21     | 62     | 18    |           |            |
| Lågproducer- E1   | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| ande skog E2      | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| E3                | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| Överst / Frötr ÖF | [0,0] |    |              |          |        |        |       |           |            |
| Övriga skikt      | [3,3] |    | 163          | 50       | 7      | 4      | 89    |           |            |
| Summa/Medel       | 74,1  |    | 5 578        | 75       | 25     | 38     | 37    |           |            |

## Huggningsklasser

### Kalmark

- K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår**  
Mark där åtgärd (-er) behövs för att få en tillfredsställande föryngring.
- K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda**  
Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

### Röjningsskog

- R1 Yngre röjningsskog**  
Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.
- R2 Äldre röjningsskog**  
Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

### Gallringsskog

- G1 Gallringsskog**  
Gallringsskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.
- G2 Äldre gallringsskog**  
Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men där nästa lämpliga åtgärd är gallring.

### Föryngringsavverkningsskog

- S1 Slutavverkningsbar skog**  
Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men har ytterligare tillväxtpotential. Normalt sker ingen föryngringsåtgärd under planperioden.
- S2 Slutavverkningsmogen skog**  
Skog som är mogen för föryngringsavverkning. Normalt sker en föryngringsåtgärd under planperioden.
- S3 Äldre skog som ej bör föryngringsavverkas**  
Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men som ej bör föryngringsavverkas, exempelvis på grund av hänsyn till naturvård, kulturmiljöer, sociala värden eller klimatskäl.

### Lågproducerande skog

- E1 Restskog**  
Restskog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.
- E2 Gles skog**  
Gles skog eller mark bevuxen med olämpligt trädslag.
- E3 Skog av hagmarkskaraktär**  
Gles skog av hagmarkskaraktär.

# Skogens fördelning på målklasser

| Målklass       | Areal |       | Virkesförråd |       | Tillväxt |       |
|----------------|-------|-------|--------------|-------|----------|-------|
|                | ha    | %     | m3sk         | %     | m3sk     | %     |
| PG             | 70,5  | 95,0  | 5 047        | 90,5  | 2 535    | 95,1  |
| K - produktion |       |       |              |       |          |       |
| K - naturvård  |       |       |              |       |          |       |
| NS             | 2,4   | 3,2   | 442          | 7,9   | 104      | 3,9   |
| NO             | 1,3   | 1,8   | 89           | 1,6   | 27       | 1,0   |
| Summa          | 74,2  | 100,0 | 5 578        | 100,0 | 2 666    | 100,0 |

## Impediment

|      |         |
|------|---------|
| Myr  | 16,0 ha |
| Berg | 0,0 ha  |

## Målklasser

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

|     |                                                                                                                                                                                                          |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PG  | <b>Produktion med generell hänsyn</b><br><br>Område där målsättningen är skogsproduktion med hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och sociala värden.                                                  |
| K * | <b>Kombinerade mål</b><br><br>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  | <b>Naturvård skötsel</b><br><br>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  | <b>Naturvård orört</b><br><br>Område där målsättningen är naturvård och där naturvärdena gynnas bäst genom fri utveckling.                                                                               |

\* PF enligt Skogsstyrelsen

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

| Avd nr              | Areal ha (-) [Skikt] | Ålder år                                        | Hkl Skikt | Sl  | Virkesförråd m3sk |     | Mål-klass | Trädslag TGLAC | Med diam cm | Beskrivning   | Åtgärd Alternativ   | A n g | Uttag inkl tillväxt |      | Löp tillv m3sk per ha |
|---------------------|----------------------|-------------------------------------------------|-----------|-----|-------------------|-----|-----------|----------------|-------------|---------------|---------------------|-------|---------------------|------|-----------------------|
|                     |                      |                                                 |           |     | ha                | avd |           |                |             |               |                     |       | %                   | m3sk |                       |
| 1                   | 10,9                 | 25                                              | R2        | T22 | 30                | 323 | PG        | 25 15 60 0 0   | 0           | A= äldre skog | Röjning             | 25-26 | 30                  |      | 3,3                   |
|                     | (-0,1)               |                                                 |           |     |                   |     |           |                |             | Inslag av G1  |                     |       |                     |      |                       |
| 2                   | 1,5                  | 135                                             | S3        | T16 | 75                | 116 | PG        | 70 20 10 0 0   | 16          | Blockigt      | Ingen åtgärd        |       |                     |      | 1,3                   |
|                     |                      |                                                 |           |     |                   |     |           |                |             | Lämnad hänsyn |                     |       |                     |      |                       |
| 3                   | 10,9                 | 15                                              | R2        | T22 | 15                | 164 | PG        | 70 0 30 0 0    | 0           |               | Röjning             | 25-26 | 30                  |      | 0,8                   |
| Generell Kommentar: |                      | Varierad täthet och höjd. Delvis röjningsbehov. |           |     |                   |     |           |                |             |               |                     |       |                     |      |                       |
| 4                   | 15,8                 |                                                 |           |     |                   |     |           |                |             | Myr           |                     |       |                     |      |                       |
| 5                   | 1,1                  | 20                                              | G1        | T22 | 25                | 28  | PG        | 100 0 0 0 0    | 10          | G1/R2         | Ingen åtgärd        |       |                     |      | 8,1                   |
| 6                   | 1,9                  | 25                                              | R2        | G18 | 10                | 19  | PG        | 0 80 20 0 0    | 0           |               | Ingen åtgärd        |       |                     |      | 0,8                   |
| 6                   | [1,9]                | 70                                              | Skärm     |     | 65                | 122 | PG        | 10 5 85 0 0    | 20          |               | Avverkning av skärm | 27-30 | 100                 | 124  | 0,4                   |
| Generell Kommentar: |                      | Delvis klen med granunderväxt.                  |           |     |                   |     |           |                |             |               |                     |       |                     |      |                       |
| 7                   | 2,1                  | 20                                              | R2        | T20 | 15                | 32  | PG        | 70 10 20 0 0   | 0           | Enstaka öf    | Röjning             | 25-26 | 30                  |      | 4,3                   |
|                     |                      |                                                 |           |     |                   |     |           |                |             | Lätt röjning  |                     |       |                     |      |                       |
| 8                   | 0,4                  | 75                                              | G1        | T14 | 60                | 25  | NO,s      | 80 5 15 0 0    | 17          | Naturvård     | Ingen åtgärd        |       |                     |      | 1,8                   |
| 9                   | 2,3                  | 55                                              | G1        | T24 | 175               | 400 | PG        | 85 10 5 0 0    | 21          |               | Galling             | 25-26 | 30                  | 125  | 6,3                   |
|                     | (-0)                 |                                                 |           |     |                   |     |           |                |             |               |                     |       |                     |      |                       |

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

| Avd nr | Areal ha (-) [Skikt] | Ålder år | Hkl Skikt | Sl  | Virkesförråd m3sk |     | Mål-klass | Trädslag TGLAC | Med diam cm | Beskrivning          | Åtgärd Alternativ     | A n g | Uttag inkl tillväxt |      | Löp tillv m3sk per ha |
|--------|----------------------|----------|-----------|-----|-------------------|-----|-----------|----------------|-------------|----------------------|-----------------------|-------|---------------------|------|-----------------------|
|        |                      |          |           |     | ha                | avd |           |                |             |                      |                       |       | %                   | m3sk |                       |
| 10     | 0,4                  | 50       | G1        | T18 | 40                | 16  | NO,s      | 100 0 0 0      | 15          | Olikåldrigt          | Ingen åtgärd          |       |                     |      | 2,5                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             | Naturvård            |                       |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                       |       |                     |      |                       |
| 11     | 1,2                  | 100      | S2        | G16 | 120               | 145 | PG        | 20 20 60 0 0   | 16          | Olikåldrigt          | Förnyringsavverkning  | 27-30 | 100                 | 150  | 1                     |
|        | (-0)                 |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      | Markberedning (Följd) | 27-30 |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      | Plantering            | 31-35 |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                       |       |                     |      |                       |
| 12     | 0,5                  | 70       | G1        | G16 | 65                | 34  | PG        | 30 65 5 0 0    | 26          |                      | Ingen åtgärd          |       |                     |      | 1,8                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                       |       |                     |      |                       |
| 13     | 0,9                  | 55       | G1        | T20 | 60                | 52  | PG        | 55 30 15 0 0   | 19          |                      | Ingen åtgärd          |       |                     |      | 2,7                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                       |       |                     |      |                       |
| 14     | 0,6                  | 55       | S1        | G22 | 100               | 56  | PG        | 15 30 55 0 0   | 18          | Framtida lövdominans | Ingen åtgärd          |       |                     |      | 3,5                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                       |       |                     |      |                       |
| 15     | 1,8                  | 20       | R2        | T20 | 25                | 46  | PG        | 70 10 20 0 0   | 0           | Enstaka öf           | Ingen åtgärd          |       |                     |      | 6                     |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             | A= sumpskog          |                       |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                       |       |                     |      |                       |
| 16     | 0,7                  | 75       | G1        | T18 | 125               | 85  | PG        | 100 0 0 0      | 22          |                      | Galling               | 27-30 | 30                  | 29   | 3,7                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                       |       |                     |      |                       |
| 17     | 0,5                  | 100      | S3        | G16 | 100               | 48  | NO,s      | 0 70 30 0 0    | 14          | Naturvård            | Ingen åtgärd          |       |                     |      | 2,3                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                       |       |                     |      |                       |
| 18     | 1,3                  | 100      | S3        | G18 | 180               | 229 | NS,s      | 0 81 19 0 0    | 22          | Naturvård            | Ingen åtgärd          |       |                     |      | 3,2                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             | Bäver                |                       |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                       |       |                     |      |                       |
| 19     | 2,6                  | 20       | R2        | T22 | 20                | 53  | PG        | 70 20 10 0 0   | 0           | Nära G1              | Ingen åtgärd          |       |                     |      | 5,1                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                       |       |                     |      |                       |

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

| Avd nr                                                         | Areal ha (-) [Skikt] | Ålder år | Hkl Skikt | Sl  | Virkesförråd m3sk |     | Mål-klass | Trädslag T G L A C | Med diam cm | Beskrivning          | Åtgärd Alternativ                             | A n g | Uttag inkl tillväxt |      | Löp tillv m3sk per ha |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|----------|-----------|-----|-------------------|-----|-----------|--------------------|-------------|----------------------|-----------------------------------------------|-------|---------------------|------|-----------------------|
|                                                                |                      |          |           |     | ha                | avd |           |                    |             |                      |                                               |       | %                   | m3sk |                       |
| 20                                                             | 1,4                  | 20       | R2        | G16 | 20                | 28  | PG        | 0 100 0 0 0        | 0           | Olikåldrigt          | Ingen åtgärd                                  |       |                     |      | 1,3                   |
|                                                                |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Ojämnt               |                                               |       |                     |      |                       |
| 20                                                             | [1,4]                | 100      | Skärm     |     | 30                | 42  | PG        | 0 0 100 0 0        | 15          |                      | Avverkning av skärm                           | 25-26 | 100                 | 43   | 0,4                   |
| Generell Kommentar: Skärmträd i dålig kvalitet.                |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                      |                                               |       |                     |      |                       |
| 21                                                             | 1,9                  | 55       | G1        | G24 | 145               | 274 | PG        | 5 45 50 0 0        | 15          | A= Lucka             | Galling                                       | 25-26 | 30                  | 86   | 5                     |
|                                                                |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Varier täthet        |                                               |       |                     |      |                       |
| 22                                                             | 1,2                  | 35       | G2        | T21 | 70                | 84  | PG        | 25 5 70 0 0        | 12          | Framtida lövdominans | Underväxtröjning före galling (Förberedande ) | 25-26 |                     |      | 4,2                   |
|                                                                |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                      | Galling                                       | 31-35 | 30                  | 38   |                       |
| 23                                                             | 1,6                  | 40       | G1        | G22 | 100               | 164 | PG        | 50 5 45 0 0        | 19          | Varierat             | Underväxtröjning före galling (Förberedande ) | 27-30 |                     |      | 4,1                   |
|                                                                |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                      | Galling                                       | 31-35 | 30                  | 66   |                       |
| 24                                                             | 0,9                  | 20       | G1        | T20 | 20                | 18  | PG        | 85 15 0 0 0        | 10          | G1/R2                | Underväxtröjning före galling (Förberedande ) | 27-30 |                     |      | 7,1                   |
| 25                                                             | 1,8                  | 65       | G1        | G24 | 170               | 312 | PG        | 30 60 10 0 0       | 16          |                      | Galling                                       | 25-26 | 30                  | 98   | 6,1                   |
| 26                                                             | 1,6                  | 60       | G1        | T18 | 85                | 134 | PG        | 45 50 5 0 0        | 17          | Olikåldrigt          | Ingen åtgärd                                  |       |                     |      | 3                     |
| 27                                                             | 2,9                  | 20       | G1        | T22 | 30                | 86  | PG        | 90 10 0 0 0        | 10          | Delv. R2             | Röjning                                       | 25-26 | 30                  |      | 8,6                   |
|                                                                | (-0,1)               |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                      |                                               |       |                     |      |                       |
| Generell Kommentar: Tätt med klent löv, därav röjningsbehovet. |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                      |                                               |       |                     |      |                       |

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

| Avd nr | Areal ha (-) [Skikt] | Ålder år | Hkl Skikt | Sl  | Virkesförråd m3sk |     | Mål-klass | Trädslag TGLAC | Med diam cm | Beskrivning          | Åtgärd Alternativ            | A n g | Uttag inkl tillväxt |      | Löp tillv m3sk per ha |
|--------|----------------------|----------|-----------|-----|-------------------|-----|-----------|----------------|-------------|----------------------|------------------------------|-------|---------------------|------|-----------------------|
|        |                      |          |           |     | ha                | avd |           |                |             |                      |                              |       | %                   | m3sk |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                              |       |                     |      |                       |
| 28     | 0,5                  | 85       | G1        | T12 | 50                | 26  | PG        | 90 5 5 0 0     | 10          |                      | Ingen åtgärd                 |       |                     |      | 1,8                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                              |       |                     |      |                       |
| 29     | 1,5                  | 60       | G1        | G16 | 30                | 45  | PG        | 35 55 10 0 0   | 18          | Försumpat            | Ingen åtgärd                 |       |                     |      | 1,9                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                              |       |                     |      |                       |
| 30     | 1,8                  | 60       | G1        | G22 | 105               | 192 | PG        | 20 50 30 0 0   | 20          |                      | Gallring                     | 27-30 | 30                  | 67   | 4                     |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                              |       |                     |      |                       |
| 31     | 0,7                  | 65       | G1        | T16 | 40                | 26  | PG        | 100 0 0 0 0    | 16          |                      | Ingen åtgärd                 |       |                     |      | 2                     |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                              |       |                     |      |                       |
| 32     | 1,3                  | 60       | S2        | G18 | 70                | 91  | PG        | 0 0 100 0 0    | 14          | Framtida lövdominans | Föryngringsavv, skärm lämnas | 25-26 | 60                  | 57   | 1,9                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             | Granunderväxt        | Skyddsdikning                | 25-26 |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                              |       |                     |      |                       |
| 33     | 1,2 (-0)             | 80       | G1        | G18 | 95                | 115 | PG        | 0 85 15 0 0    | 18          |                      | Ingen åtgärd                 |       |                     |      | 3,3                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                              |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                              |       |                     |      |                       |
| 34     | 3,3 (-0,1)           | 95       | S2        | G20 | 155               | 493 | PG        | 0 60 40 0 0    | 24          |                      | Föryngringsavverkning        | 25-26 | 100                 | 504  | 2,5                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      | Markberedning (Följd)        | 27-30 |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      | Plantering (Följd)           | 27-30 |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      | Återväxtkontroll (Följd)     | 31-35 |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                              |       |                     |      |                       |
| 35     | 2                    | 50       | S1        | G24 | 80                | 162 | PG        | 0 0 100 0 0    | 17          | Delv granunderväxt   | Dikesrensning                | 25-26 |                     |      | 2,7                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             | Framtida lövdominans |                              |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      |                              |       |                     |      |                       |
| 36     | 0,7                  | 75       | S2        | G24 | 175               | 123 | PG        | 0 45 55 0 0    | 23          |                      | Föryngringsavv, skärm lämnas | 25-26 | 60                  | 76   | 3,5                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                |             |                      | Dikesrensning                | 25-26 |                     |      |                       |

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

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

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

| Avd nr | Areal ha (-) [Skikt] | Ålder år | Hkl Skikt | Sl  | 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 |                       |
| 37     | 3,8                  | 80       | S2        | G25 | 165               | 633 | PG        | 0 85 15 0 0        | 24          |                      | Förnygringsavverkning                    | 25-26 | 100                 | 655  | 4,5                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                      | Markberedning (Följd)                    | 27-30 |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                      | Plantering (Följd)                       | 27-30 |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                      | Återväxtkontroll                         | 31-35 |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                      |                                          |       |                     |      |                       |
| 38     | 1,1                  | 60       | G1        | G26 | 195               | 213 | NS,s      | 0 50 50 0 0        | 18          | Naturvård            | Alternativ beståndsskötsel – inventering | 25-26 |                     |      | 6,2                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Framtida lövdominans |                                          |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                      |                                          |       |                     |      |                       |
| 39     | 3,6                  |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Inågomark            |                                          |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                      |                                          |       |                     |      |                       |
| 40     | 1,2                  |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Annan mark           |                                          |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                      |                                          |       |                     |      |                       |

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

| Avd nr | Areal ha (-) [Skikt] | Alder år | Hkl Skikt | Sl  | 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 |                       |
| 41     | 0,4                  |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Vatten      |                   |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |             |                   |       |                     |      |                       |
| 42     | 1,5                  | 65       | G2        | G24 | 220               | 326 | PG        | 0 0 100 0 0        | 18          |             | Gallring          | 25-26 | 30                  | 100  | 3,6                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |             |                   |       |                     |      |                       |
| 43     | 0,2                  |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Myr         |                   |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |             |                   |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |             |                   |       |                     |      |                       |

# Kommentarer till Mattila 2:16

**Inventeringsdatum:** 2025-06-26

**Planläggare:** Tyra Tornberg

*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

Mattila 2:16 består av 3 skiften om totalt 95,2 ha varav 74,1 ha är produktiv skogsmark med en beräknad medelbonitet om 4,5 m<sup>3</sup>sk/ha. Fastighetens totala virkesförråd uppskattas vid inventeringstillfället till ca 5 580 m<sup>3</sup>sk.

## Fastigheter i planen

Mattila 2:16

## Skogstillstånd och skogsvård

Skogens åldersfördelning är ojämn med en förskjutning mot yngre skog.

Många bestånd är välslutna och i behov av röjning, varför just röjningar måste prioriteras under planperioden. Det finns även ett behov av gallring under planperioden

## Avverkning

Avverkningsförslaget under planperioden omfattar totalt ca 2 200 m<sup>3</sup>sk varav 600 m<sup>3</sup>sk är gallring och 1 600 m<sup>3</sup>sk föryngringsavverkning.

Ransoneringskravet enligt Skogsvårdslagen omfattar brukningsenheter  $\geq 50$  ha.

För brukningsenheter mellan 50-99 ha gäller max 50 ha skog med ålder under 20 år.

För brukningsenheter mellan 100-1000 ha gäller max 50 % av produktiv skogsmark med ålder under 20 år.

För de skogsfastigheter som denna plan omfattar är andelen skog under 20 år 11 ha. För att avgöra maximalt utrymme för föryngringsavverkning vid given tidpunkt, kontaktas tillsynsmyndigheten.

## 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 när gallring utförs i äldre oskötta skogar som passerat 16 meter i medelhöjd, är att risken ökar avsevärt för framtida stormfällningar och snöbrott.

## 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 inga områden

på fastigheten som berörs av Natura 2000.

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. På innehav med enhetligt ägande med en areal mindre än 20 ha produktiv skogsmark är detta inte ett krav enligt PEFC. I planen föreslås bevara eller öka lövandelen i avdelningar 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 förnygringsavverkningar.

Skogsmark ovan gräns för fjällnära skog och/eller ovan naturvårdsgräns enligt FSC, kräver ofta särskild hänsyn och kan innebära restriktioner i brukandet. Det finns inga områden på fastigheten som ligger ovan gräns för fjällnära skog och/eller ovan naturvårdsgräns enligt FSC.

Skogsmark inom av Länsstyrelserna klassade värdefulla naturområden och/eller intakta skogslandskap enligt FSC, påverkar val av område för frivillig avsättning.

Det finns inga områden på fastigheten inom av Länsstyrelserna klassade värdefulla naturområden och/eller intakta skogslandskap enligt FSC

### **Kulturmiljövärden**

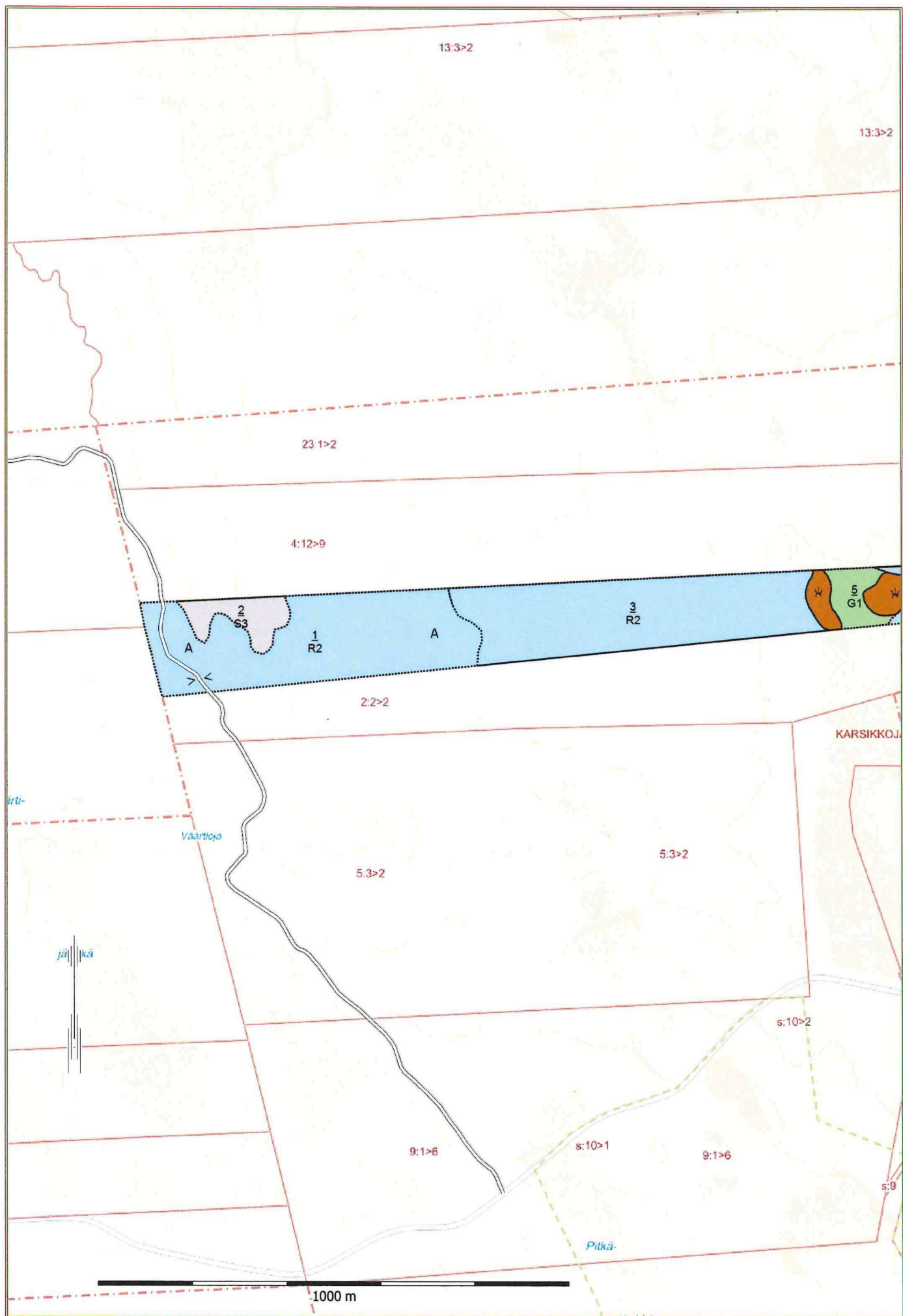
Det finns inga kulturmiljövärden registrerade i kulturmiljöregistret. I kartan markeras kulturlämningar med ett K och fornlämningar med ett run-R.

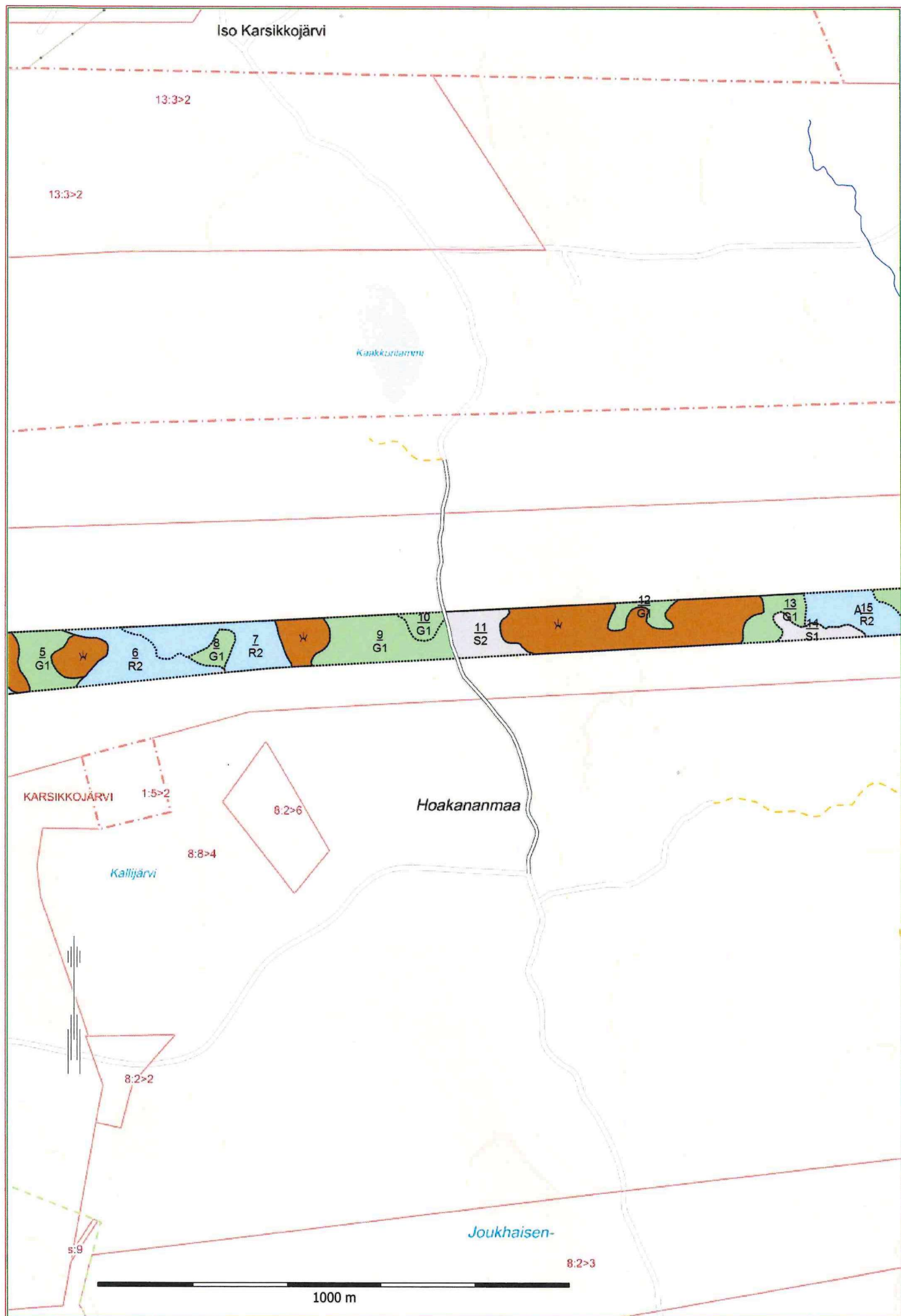
### **Vägar**

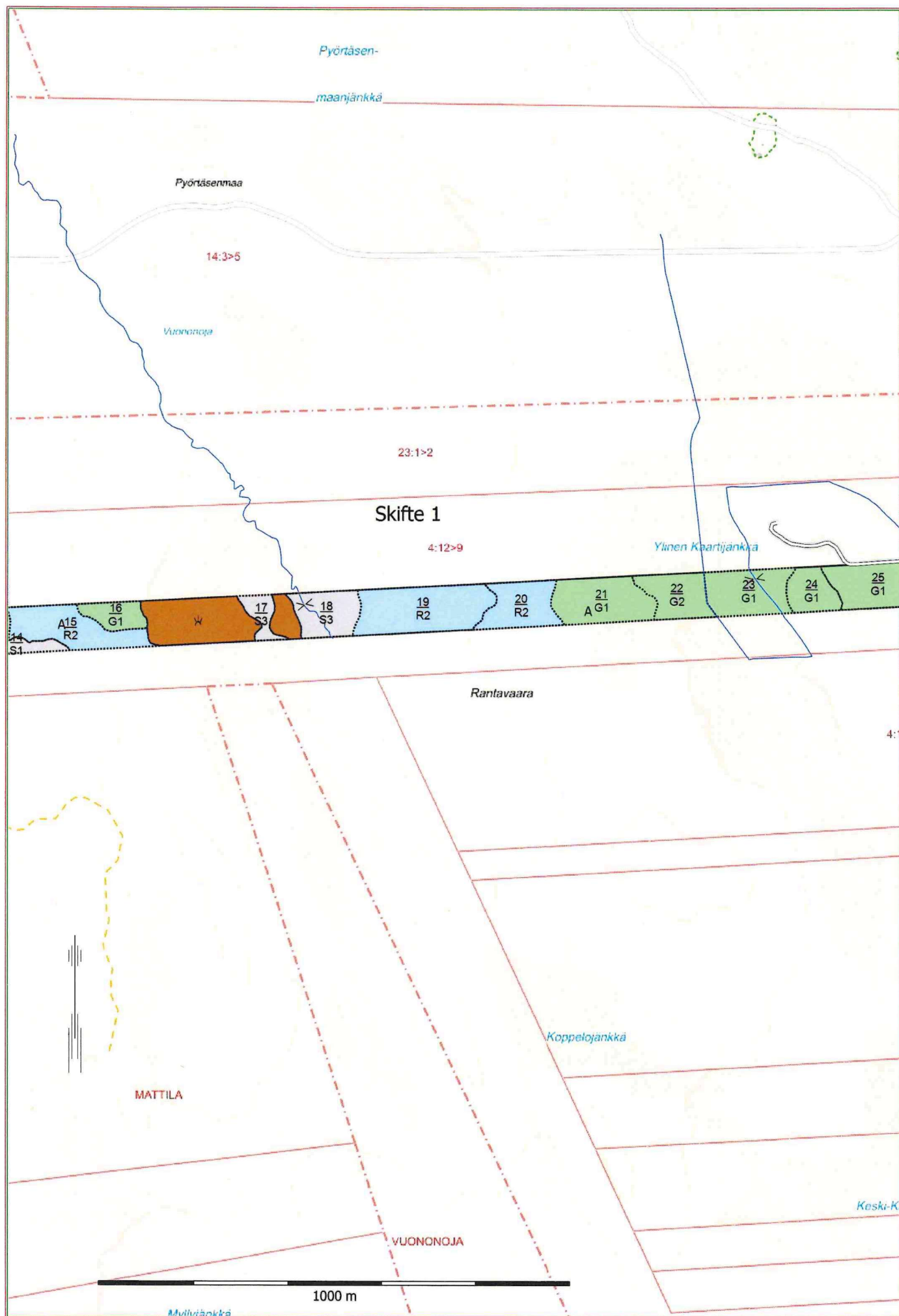
Generellt dålig standard på vägarna till fastigheten. Det är hög förekomst av bland annat uppstickande stenar och hål. Det finns även behov av nya vägar. Det är långa skotningsavstånd på större delen av fastigheten. Åtkomsten bör ses över på fastigheten.

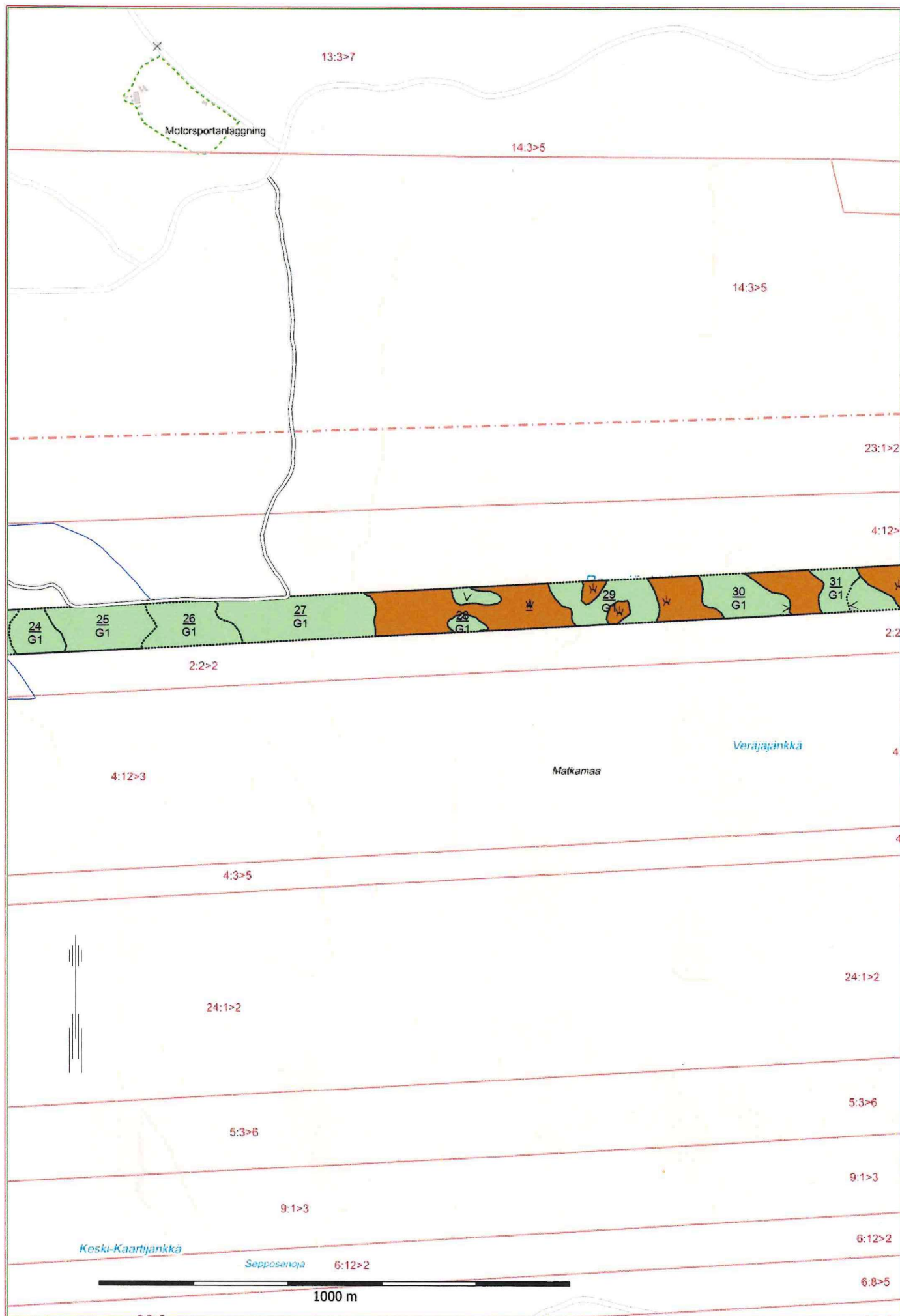
### **Övrigt**

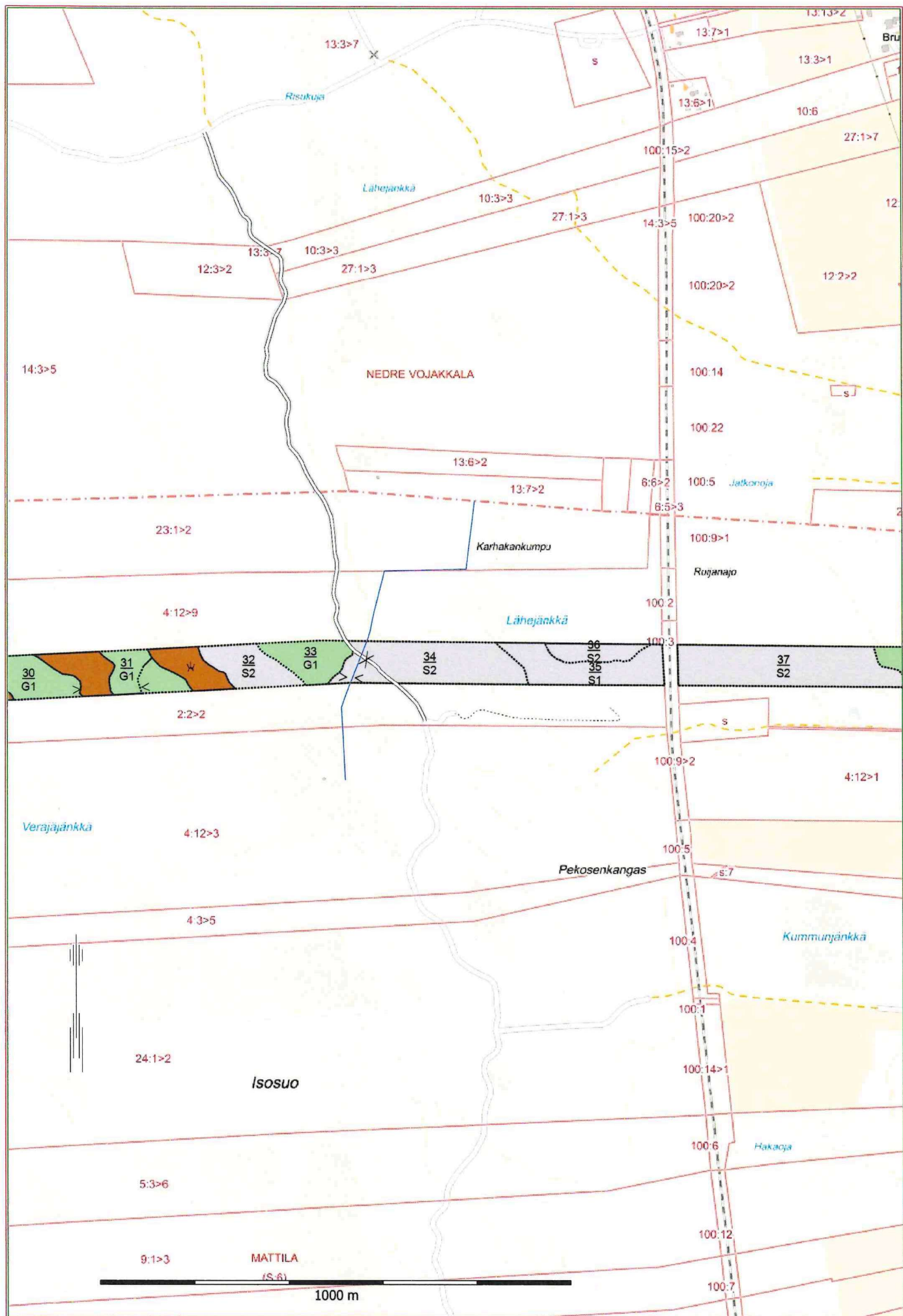
Rågångar bör på många ställen ses över och röjas upp.

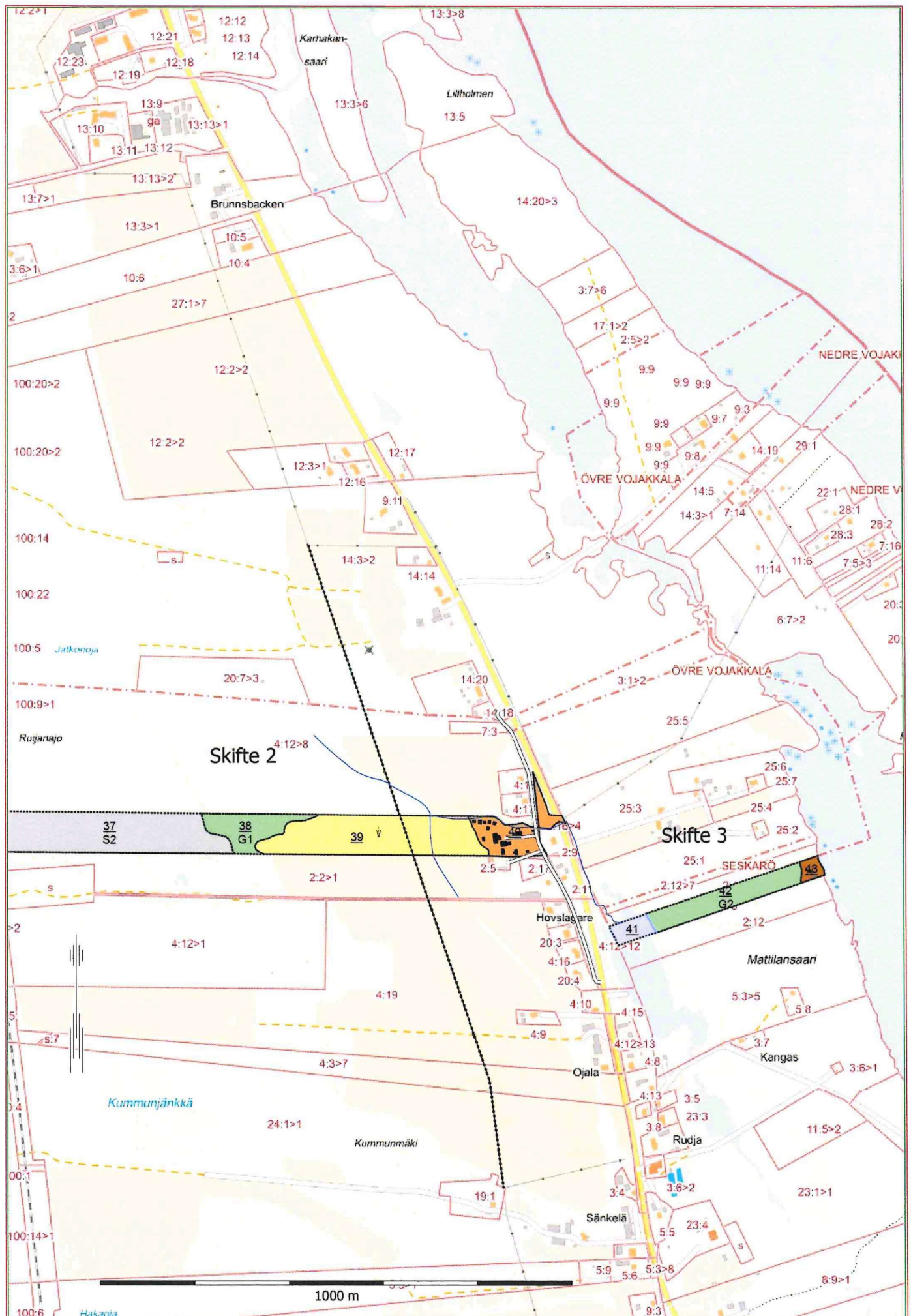












# Säljarens och köparens ansvar för fastighetens skick, budgivning, ID-kontroll m.m.

## Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p g a fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort 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 stickprovvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. Avvikelser 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 mm.

### 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), röt-skador, 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. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

## Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita 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 angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske 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 köpargenombgång. 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 återropa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden

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

### **Säljarens utfästelser**

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

### **Avtalsfrihet friskrivning**

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

### **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"

### **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.

# 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).



# Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

## Fastighetsmäklare

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

**Per Stadling**  
070-519 15 08

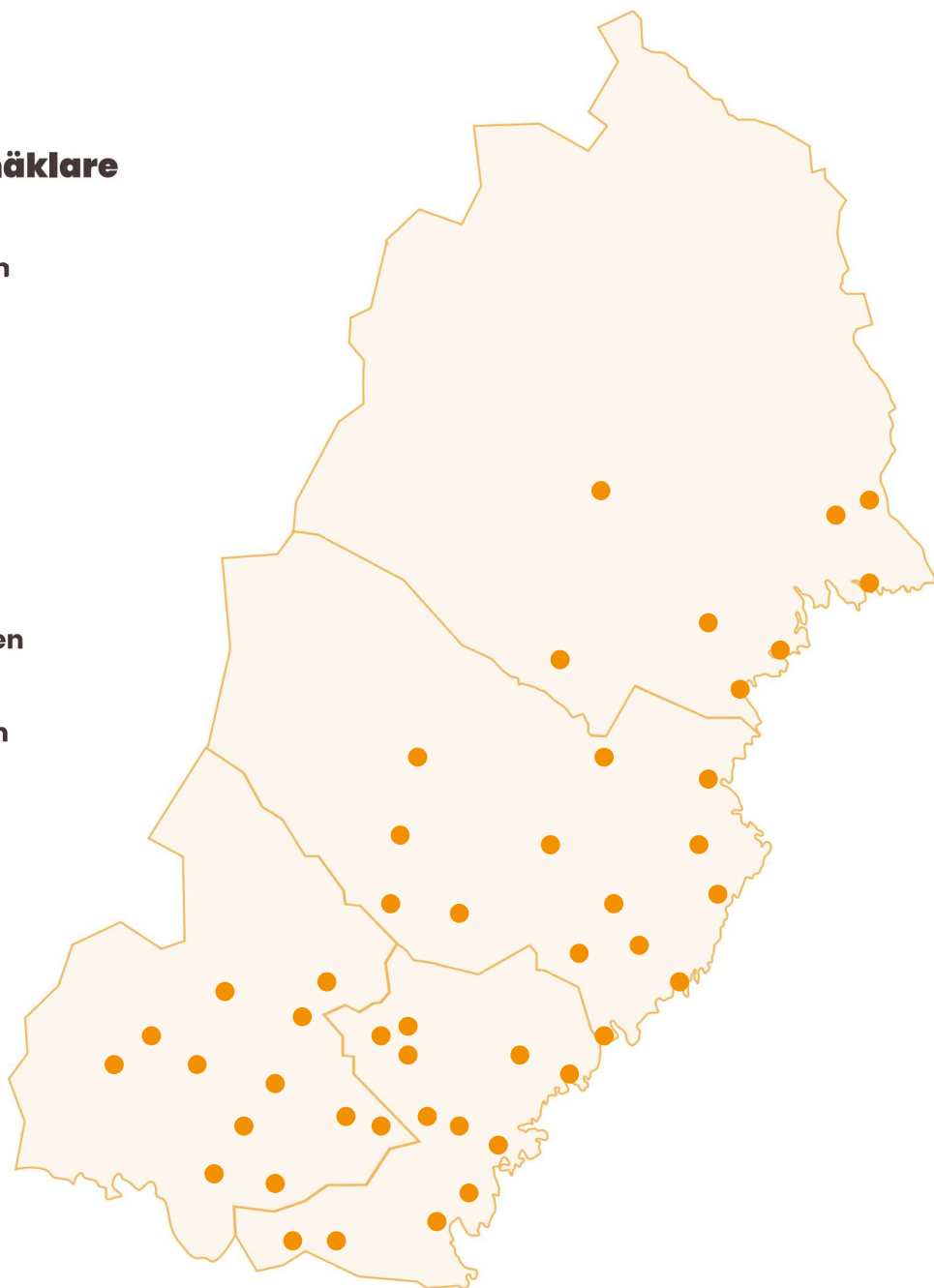
**Emil Lundström**  
072-080 80 02

**Clas Tjäder**  
070-282 48 85

**Thomas Simensen**  
072-725 48 79

**Mathias Hagman**  
076-129 69 93

**Peter Olsson**  
076-143 81 41



**norra  
skog**