



# **Skogsfastighet till salu**

DOROTEA HÖGLAND 1:28

**norra  
skog**



## Jonas Kullström

**Fastighetsmäklare**

[jonas.kullstrom@norraskog.se](mailto:jonas.kullstrom@norraskog.se)

## Fakta

### **Fastighetsbeteckning**

DOROTEA HÖGLAND 1:28

### **Fastighetstyp**

Lantbruk obebyggd

### **Prisidé**

1 300 000 SEK

## Beskrivning

Obebyggd skogsfastighet med totalareal om 68,6 ha, fördelat på två skiften. Den produktiva skogsmarken uppgår till 57,5 ha med ett virkesförråd om totalt 6 100 m<sup>3</sup>sk. Lämplig fastighet för ett förstagångsköp alternativt att använda som regleringsdel vid en större anskaffning i området. Fastigheten besitter nästan hela virkesvolymen skog i växtlig ålder i huggningsklass G1 samt med en medelbonitet om 4,2 m<sup>3</sup>sk/ha/år. För den jaktintresserade finns det möjlighet att ansöka om medlemskap i Bonskogens byjaktlag som förfogar över ca 5 000 ha. Fastigheten försäljs via skriftlig anbudsgivning senast den 21 juli, fri prövningsrätt förbehålles säljaren. Vänligen kontakta ansvarig mäklare för mer information.









# Fastighetsbeskrivning

## Grunddata

### Fastighetsbeteckning

DOROTEA HÖGLAND 1:28

## Fastighetsuppgifter

### Skogsuppgifter

På fastigheten finns en skogsbruksplan upprättad 2024 och uppdaterad av Norra Skog tom oktober 2025. Fastigheten har en total areal om 68,6 ha varav 57,5 ha produktiv skogsmark. Enligt skogsbruksplan har fastigheten ett virkesförråd om 6 100 m<sup>3</sup>sk, fördelat på 44 % tall, 43 % gran samt 13 % löv och med en medelbonitet om 4,2 m<sup>3</sup>sk/ha/år.

### Skogsvård

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

### Skogsvårdslagen

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

### Fastighetsgränser

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

### Jakt

Fastigheten omfattas av Bonskogens byjaktlag med en total areal om ca 5 000 ha där man har möjlighet att ansöka om medlemskap. Jaktlaget ingår i sin tur i Doroteas älgskötselområde. Föregående års grundtilldelning på älg var på 5/1000 ha. Man har också möjlighet att arrendera småviltsjakt som medlem i jaktlaget. För mer information, kontakta ansvarig mäklare.

### Fiske

Det är inte utrett huruvida fastigheten har fiskerätt.

### **Naturvärden**

Inga höga naturvärden eller nyckelbiotoper finns registrerade på fastigheten. Källa: Timmerweb.nu.

### **Forn- och kulturlämning**

Inga forn- eller kulturlämningar finns registrerade på fastigheten.

### **Bostadsarrende**

Det finns ett arrendeavtal upprättat på fastigheten innehållande nyttjande av mark och fritidshus. Se bifogad karta. För mer information, kontakta ansvarig mäklare.

### **Arealuppgifter**

Eventuella avvikelser kan förekomma mellan officiell och uppgiven areal enligt skogsbruksplanen.

### **Visning**

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

### **Förvärvstillstånd**

Förvärvstillstånd krävs för privatperson ej bosatt i glesbygd inom Dorotea kommun. Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person.

Tillståndspliktigt förvärv söks hos Länsstyrelsen i Västerbottens län. Ansökningsavgift för privatperson 5 200 kr och för juridisk person 8 100 kr.

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

### **Näringsfastighet**

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

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

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

### **Vägsamfällighet**

En köpare övertar befintliga andelar i Dorotea Högländ S:2.

### **Besiktnings och undersökningsplikt**

Den slutgiltiga köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Presenterade skogsuppgifter skall endast ses som hjälp vid egen skogsinventering. Skogsinventering sker genom stickprovsvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. Norra Skog, fastighetsmäklaren och säljaren friskriver sig ansvar för eventuella avvikelser i avdelningsbeskrivningen. Avvikelser i såväl enskilda bestånd som i totalförråd kan förekomma.

## **Tillträde**

För köpare som behöver förvärvstillstånd skall tillträde ske inom 20 dagar från beviljandet därav om inget annan avtalats. I övriga fall enligt särskild överenskommelse. I båda fallen gäller som förutsättning för tillträde att köpeskillingen erlagts i sin helhet.

## **Typkod**

110 Lantbruksenhet, obebyggd

## **Rättigheter och belastningar**

### **Rättigheter, last**

Avtalsservitut: VATTENKRAFT MM – SE  
BESKRIVNING.

### **Samfällighet**

DOROTEA HÖGLAND S:2, DOROTEA LÅNGSELE S:6, DOROTEA LÅNGSELE S:7.

### **Övrig Belastning/förmån**

Avtalsservitut VATTENKRAFT MM.

## **Kostnader**

### **Kostnadskalkyl**

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

## **Betalningsvillkor**

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall i samband med avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

## **Försäljningssätt**

Anbud oss tillhanda senast 2026-07-21 kl.

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

# Sammanställning över fastigheten

| Arealer                    | hektar      | %    |
|----------------------------|-------------|------|
| Produktiv skogsmark        | 57,5        | 84,3 |
| Impediment myr             | 10,7        | 15,7 |
| Impediment berg            | 0,0         | 0    |
| Inägomark                  | 0,0         | 0    |
| Linjer: väg/ledning/vatten | 0,0         | 0    |
| Övrig areal                | 0,0         | 0    |
| <b>Summa landareal</b>     | <b>68,2</b> |      |
| Summa vatten               | 0,4         |      |

## Virkesförråd

Totalt

m3sk

6 100

Medeltal

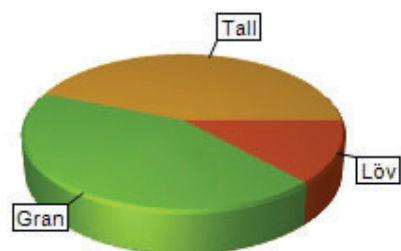
m3sk per ha

106

|          | m3sk  | %  |
|----------|-------|----|
| Tall     | 2 684 | 44 |
| Gran     | 2 623 | 43 |
| Löv      | 792   | 13 |
| Ädellöv  |       |    |
| Contorta |       |    |

Naturvårdsvolym

m3sk



## Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet  
är beräknad till

m3sk per ha

4,2

Tillväxt per år vid framskrivnings-  
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

313

## Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

821

Varav gallring

821 m3sk

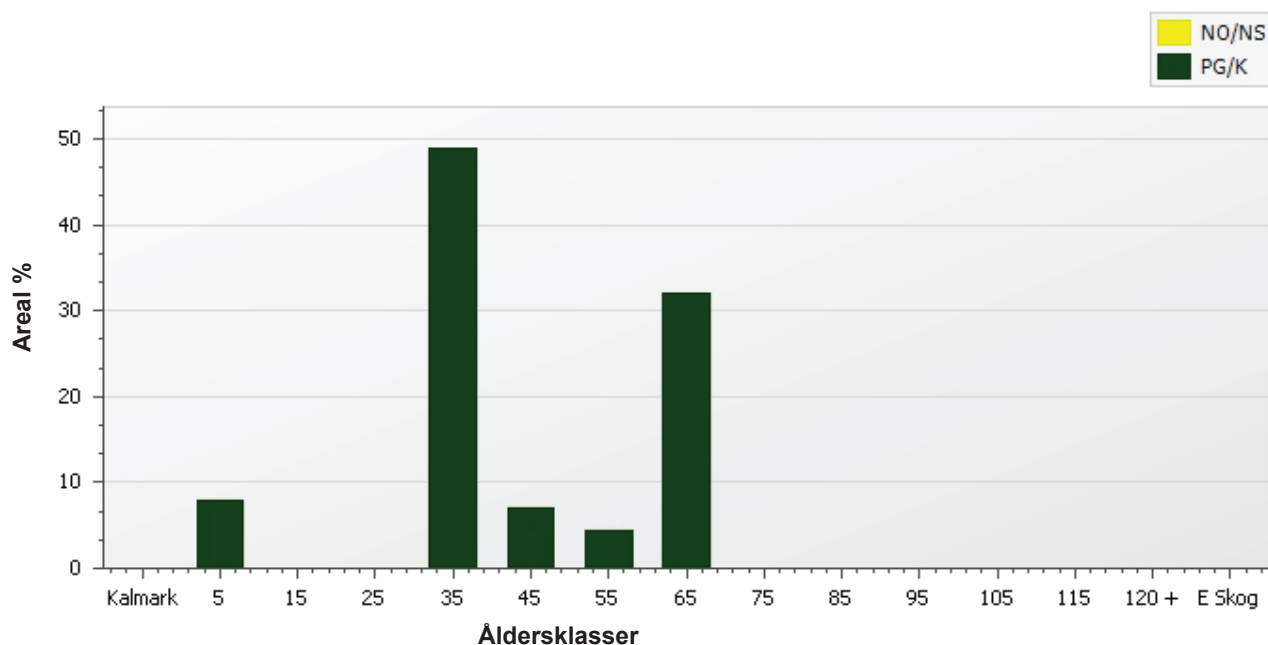
och förnygringsavverkning

m3sk

# Skogens fördelning på åldersklasser

| Åldersklass    | Areal |     | Virkesförråd |          |        |        |       |           |            |
|----------------|-------|-----|--------------|----------|--------|--------|-------|-----------|------------|
|                | ha    | %   | Totalt m3sk  | m3sk /ha | Tall % | Gran % | Löv % | Ädellöv % | Contorta % |
| Kalmark        | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| - 9 år         | 4,5   | 8   | 23           | 5        | 50     |        | 50    |           |            |
| 10 - 19        | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 20 - 29        | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 30 - 39        | 28,1  | 49  | 2 899        | 103      | 87     | 3      | 10    |           |            |
| 40 - 49        | 4,0   | 7   | 336          | 84       | 5      | 50     | 45    |           |            |
| 50 - 59        | 2,5   | 4   | 316          | 126      |        | 85     | 15    |           |            |
| 60 - 69        | 18,4  | 32  | 2 527        | 138      | 6      | 83     | 12    |           |            |
| 70 - 79        | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 80 - 89        | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 90 - 99        | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 100 - 109      | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 110 - 119      | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 120 +          | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| Lågprodskog(E) | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| Överst / Frötr | [0,0] |     |              |          |        |        |       |           |            |
| Övriga skikt   | [0,0] |     |              |          |        |        |       |           |            |
| Summa/Medel    | 57,5  | 100 | 6 101        | 106      | 44     | 43     | 13    |           |            |

## Arealfördelning



# Skogens fördelning på huggningsklasser

| Huggningsklass                                | Areal |    | Virkesförråd |          |        |        |       |           |            |
|-----------------------------------------------|-------|----|--------------|----------|--------|--------|-------|-----------|------------|
|                                               | ha    | %  | Totalt m3sk  | m3sk /ha | Tall % | Gran % | Löv % | Ädellöv % | Contorta % |
| <b>Kalmark</b>                                |       |    |              |          |        |        |       |           |            |
| K1                                            | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| K2                                            | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| <b>Röjningsskog</b>                           |       |    |              |          |        |        |       |           |            |
| R1                                            | 4,5   | 8  | 23           | 5        | 50     |        | 50    |           |            |
| R2                                            | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| <b>Gallringsskog</b>                          |       |    |              |          |        |        |       |           |            |
| G1                                            | 53,0  | 92 | 6 077        | 115      | 44     | 43     | 13    |           |            |
| G2                                            | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| <b>Föryngrings-<br/>avverknings-<br/>skog</b> |       |    |              |          |        |        |       |           |            |
| S1                                            | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| S2                                            | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| S3                                            | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| <b>Lågproducer-<br/>ande skog</b>             |       |    |              |          |        |        |       |           |            |
| E1                                            | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| E2                                            | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| E3                                            | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| <b>Överst / Frötr</b>                         |       |    |              |          |        |        |       |           |            |
| ÖF                                            | [0,0] |    |              |          |        |        |       |           |            |
| <b>Övriga skikt</b>                           |       |    |              |          |        |        |       |           |            |
|                                               | [0,0] |    |              |          |        |        |       |           |            |
| <b>Summa/Medel</b>                            | 57,5  |    | 6 100        | 106      | 44     | 43     | 13    |           |            |

## 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.

### Föryngringsavverkningskog

#### 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             | 57,5  | 100,0 | 6 100        | 100,0 | 2 838    | 100,0 |
| K - produktion |       |       |              |       |          |       |
| K - naturvård  |       |       |              |       |          |       |
| NS             |       |       |              |       |          |       |
| NO             |       |       |              |       |          |       |
| Summa          | 57,5  | 100,0 | 6 100        | 100,0 | 2 838    | 100,0 |

## Impediment

|      |         |
|------|---------|
| Myr  | 10,7 ha |
| Berg | 0,0 ha  |

## Målklasser

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

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

\* PF enligt Skogsstyrelsen

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

| Avd nr                                                                                                   | Areal ha (-) [Skikt] | Ålder år | Hkl Skikt | Sl | Virkesförråd m3sk |     | Mål-klass | Trädslag T G L Ä C | Med diam cm  | Med höjd m | Stam-antal /ha | G-yta m2 | Terräng |     | Fukt VegTyp | Beskrivning          | Åtgärd Alternativ      | Ån g  | Uttag inkl tillväxt |      | Löp tillv m3sk per ha |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------|-----------|----|-------------------|-----|-----------|--------------------|--------------|------------|----------------|----------|---------|-----|-------------|----------------------|------------------------|-------|---------------------|------|-----------------------|
|                                                                                                          |                      |          |           |    | ha                | avd |           |                    |              |            |                |          | GVL     | Trp |             |                      |                        |       | %                   | m3sk |                       |
| 1                                                                                                        | 12,8                 | 1        | 36        | G1 | T23               | 138 | 1 762     | PG                 | 90 0 10 0 0  | 17         | 13             | 0        | 21      |     | 2 25        |                      | Gallring               | 30-34 | 35                  | 821  | 7,6                   |
| 2                                                                                                        | 5,6                  | 1        | 31        | G1 | T21               | 71  | 394       | PG                 | 85 5 10 0 0  | 14         | 9              | 0        | 15      |     | 2 25        | Luckigt              | Ingen åtgärd           |       |                     |      | 5,8                   |
| 3                                                                                                        | 9,8                  | 1        | 31        | G1 | T22               | 76  | 743       | PG                 | 80 10 10 0 0 | 12         | 10             | 0        | 14      |     | 2 25        | Gallringsinventering | Inventering            | 30-34 |                     |      | 6,4                   |
| 4                                                                                                        | 1                    | 1        | 61        | G1 | G17               | 97  | 99        | PG                 | 20 30 50 0 0 | 14         | 11             | 0        | 18      |     | 2 25        | Olikåldrigt          | Ingen åtgärd           |       |                     |      | 2,2                   |
|                                                                                                          |                      |          |           |    |                   |     |           |                    |              |            |                |          |         |     |             | Restskog             | Gallring (Alternativ ) | 26-29 | 30                  | 31   |                       |
|                                                                                                          |                      |          |           |    |                   |     |           |                    |              |            |                |          |         |     |             | Vedhuggning          |                        |       |                     |      |                       |
|                                                                                                          |                      |          |           |    |                   |     |           |                    |              |            |                |          |         |     |             | Framtida lövdominans |                        |       |                     |      |                       |
| Generell kommentar: Dåligt föryngrad avdelning, luckor med lövuppslag, undertryckt och olikåldrigt barr. |                      |          |           |    |                   |     |           |                    |              |            |                |          |         |     |             |                      |                        |       |                     |      |                       |
| 5                                                                                                        | 4,5                  | 1        | 6         | R1 | T20               | 5   | 23        | PG                 | 50 0 50 0 0  | 0          | 1              | 0        | 0       |     | 2 25        |                      | Röjning                | 30-34 | 50                  |      | 0,9                   |
| 6                                                                                                        | 4,9                  | 6        |           |    |                   |     |           |                    |              |            |                |          |         |     |             | Myr                  |                        |       |                     |      |                       |
| 7                                                                                                        | 0,4                  | 2        |           |    |                   |     |           |                    |              |            |                |          |         |     |             | Vatten               |                        |       |                     |      |                       |
|                                                                                                          |                      |          |           |    |                   |     |           |                    |              |            |                |          |         |     |             |                      |                        |       |                     |      |                       |

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3,

| Avd<br>nr | Areal<br>ha<br>(-)<br>[Skikt] | Å<br>g<br>Alder<br>år | Hkl<br>Skikt | Sl | Virkesförråd<br>m3sk |     | Mål-<br>klass | Trädslag<br>T G L Ä C | Med<br>diam<br>cm | Med<br>höjd<br>m | Stam-<br>antal<br>/ha | G-yta<br>m2 | Terräng |     | Fukt<br>VegTyp | Beskrivning           | Åtgärd Alternativ | A<br>n<br>g | Uttag<br>inkl tillväxt |      | Löp<br>tillv<br>m3sk<br>per ha |
|-----------|-------------------------------|-----------------------|--------------|----|----------------------|-----|---------------|-----------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-------------|---------|-----|----------------|-----------------------|-------------------|-------------|------------------------|------|--------------------------------|
|           |                               |                       |              |    | ha                   | avd |               |                       |                   |                  |                       |             | GVL     | Trp |                |                       |                   |             | %                      | m3sk |                                |
| 40        | 17,3                          | 1                     | 66           | G1 | G18                  | 140 | 2 428         | PG                    | 5 85 10 0 0       | 18               | 13                    | 0           | 22      |     | 2 85           | A: Tall med toppbrott | Ingen åtgärd      |             |                        |      | 4,9                            |
| 41        | 2,5                           | 1                     | 51           | G1 | G22                  | 126 | 316           | PG                    | 0 85 15 0 0       | 20               | 14                    | 0           | 19      |     | 2 80           |                       | Ingen åtgärd      |             |                        |      | 5,7                            |
| 42        | 4                             | 1                     | 46           | G1 | G21                  | 84  | 336           | PG                    | 5 50 45 0 0       | 14               | 11                    | 0           | 15      |     | 2 80           | Gleat                 | Ingen åtgärd      |             |                        |      | 3,9                            |
|           |                               |                       |              |    |                      |     |               |                       |                   |                  |                       |             |         |     |                | Björkvastar           |                   |             |                        |      |                                |
|           |                               |                       |              |    |                      |     |               |                       |                   |                  |                       |             |         |     |                | Luckigt               |                   |             |                        |      |                                |
|           |                               |                       |              |    |                      |     |               |                       |                   |                  |                       |             |         |     |                | Olikåldrigt           |                   |             |                        |      |                                |
|           |                               |                       |              |    |                      |     |               |                       |                   |                  |                       |             |         |     |                | Framtida lövdominans  |                   |             |                        |      |                                |
|           |                               |                       |              |    |                      |     |               |                       |                   |                  |                       |             |         |     |                |                       |                   |             |                        |      |                                |
| 43        | 5,8                           | 6                     |              |    |                      |     |               |                       |                   |                  |                       |             |         |     |                | Myr                   |                   |             |                        |      |                                |
|           |                               |                       |              |    |                      |     |               |                       |                   |                  |                       |             |         |     |                |                       |                   |             |                        |      |                                |

Skogsbruksplan

Plannamn: Högland 1:28  
Församling: Dorotea-Risbäck  
Kommun: Dorotea  
Län: Västerbottens län  
Upprättad år: 2024  
Utskriftsdatum: 2026-06-16



1ha

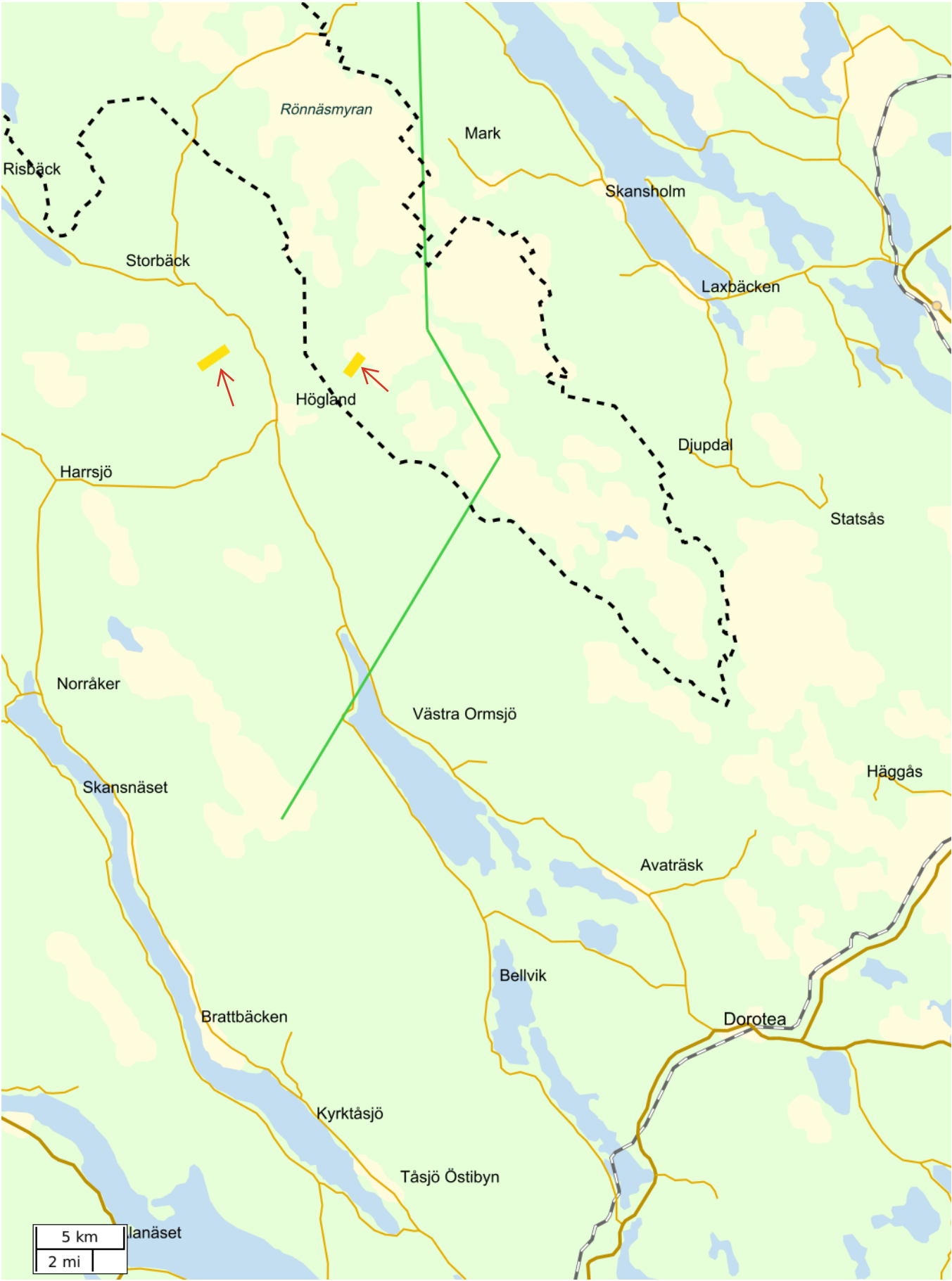
1000 m

Skogsbruksplan

Plannamn: Högland 1:28  
Församling: Dorotea-Risbäck  
Kommun: Dorotea  
Län: Västerbottens län  
Upprättad år: 2024  
Utskriftsdatum: 2026-06-16

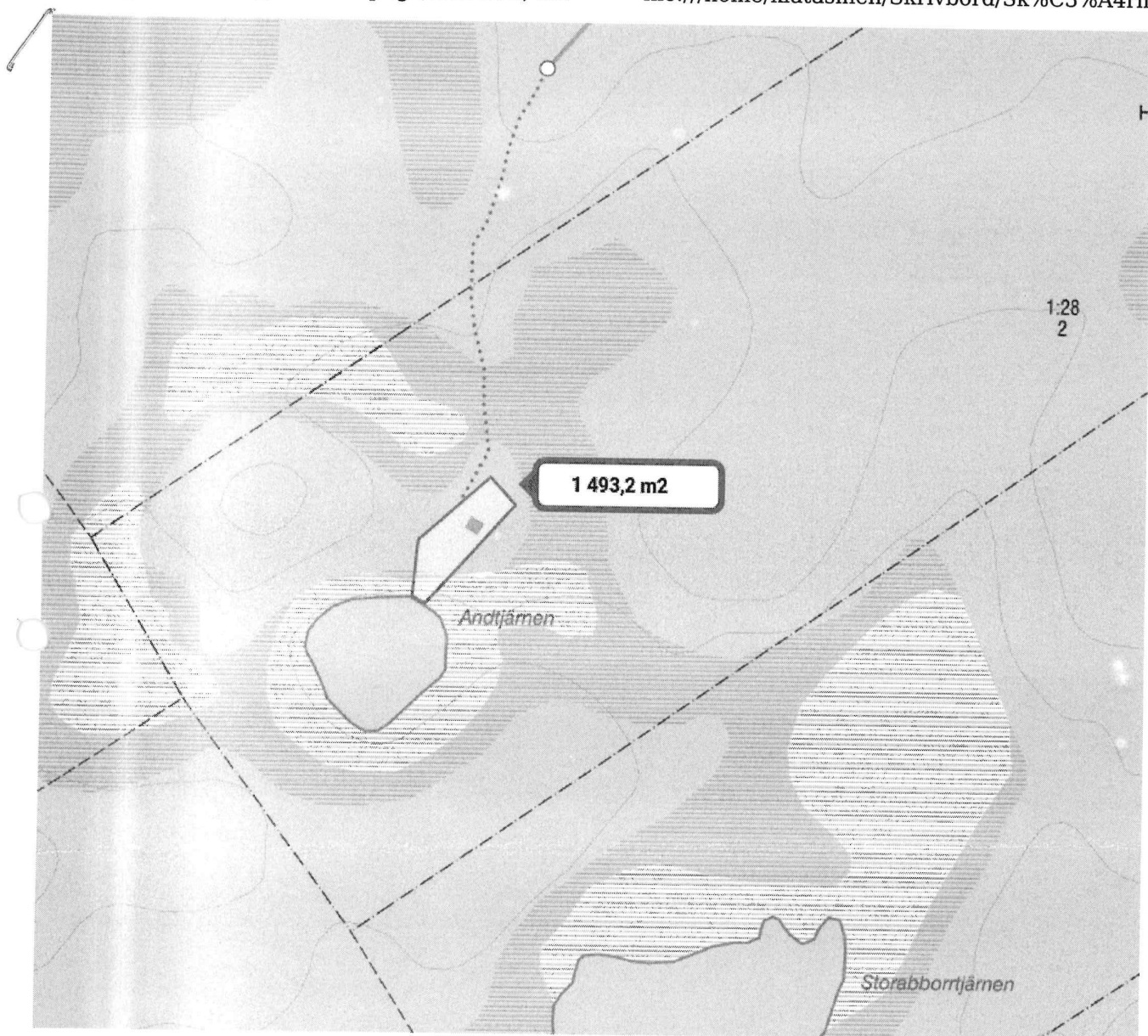


1000 m



Skala: ~1:300000

Kartbild; Copyright © Lantmäteriet - i2008/1325. Skogliga grunddata etc. har källa Skogsstyrelsen.



**Utdragsdatum** 2026-06-23

**Beteckning** DOROTEA HÖGLAND S:2  
Godkänd FR: 2025-10-29  
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

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

| Koordinater fastighet | Omr. | N-koord | E-koord | Areal |
|-----------------------|------|---------|---------|-------|
|                       | 1    | 7161287 | 543775  | -     |

**Ändamål** Väg

**Deläggande fastigheter** DOROTEA HÖGLAND 1:14  
DOROTEA HÖGLAND 1:23  
DOROTEA HÖGLAND 1:28  
DOROTEA LÅNGSELE 5:1

| Åtgärder | Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum      | Aktbeteckning |
|----------|------------------------------|------------|---------------|
|          | Hemmansklyvning              | 1920-04-30 | 24-DOR-236    |
|          | Anläggningsåtgärd            | 1996-06-11 | 2425-96/12    |
|          | Ledningsrättsåtgärd          | 2004-04-19 | 2425-04/11    |
|          | Fastighetsreglering          | 2022-07-22 | 2425-2022/3   |

| Rättigheter grunduppgifter | Rättsfh. | Typ av rättighet                                                               | Ändamål    | Aktbeteckning |
|----------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
|                            | Last     | Officialservitut                                                               | Väg        | 2425-2022/3.3 |
|                            |          | Beskr: Rätt att använda den befintliga vägen c fram till dorotea långsele ga:1 |            |               |
|                            | Last     | Ledningsrätt                                                                   | Starkström | 2425-04/11.1  |
|                            | Last     | Officialservitut                                                               | Utrymme    | 2425-96/12.1  |

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

# 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).



# Köpinformation

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

### Utgångspunkt

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

### Köparens undersökningsplikt

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

### Skog

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

### Byggnader

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

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

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

### Anlitande av besiktningsman

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

### Säljarens upplysningsskyldighet

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

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

#### **Säljarens utfästelser**

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

#### **Avtalsfrihet friskrivning**

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

#### **Att lägga bud**

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

#### **Säljaren bestämmer över budgivningen**

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

#### **Bud är inte bindande**

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

#### **Mäklarens roll**

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

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

#### **Öppen eller sluten budgivning**

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

#### **ID-kontroll**

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

#### **Svenskt bankkonto och identifikationsnummer**

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

#### **Upplysning om s.k. sidoverksamhet**

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

#### **Registrering av personuppgifter**

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

## Anbudsblankett

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anbudsgivare<br/>Namn, adress,<br/>kontaktuppgifter</b> | <hr/> <hr/> <hr/>                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Objekt</b>                                              | <p>Ingiver härmed ett anbud gällande fastigheten<br/>Fastigheten DOROTEA HÖGLAND 1:28</p>                                                                                                                                                       |
| <b>Pris</b>                                                | <p>Bokstäver <hr/></p> <p>Siffror <hr/></p>                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Handpenning</b>                                         | <p>Bokstäver <hr/></p> <p>Siffror <hr/></p>                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Bundenhet</b>                                           | <p>Jag är medveten om att säljaren har fri prövningsrätt.</p> <p>Jag är medveten om att anbud att köpa fast egendom inte är bindande enligt svensk rätt.<br/>Bindande köp föreligger först då säljare och köpare undertecknat köpekontrakt.</p> |
| <b>Handlingar</b>                                          | <p>Jag har tagit del av för fastigheten upprättad:</p> <p>( ) Objektbeskrivning<br/>( ) Utkast till köpekontrakt<br/>( ) Generell boendekostnads kalkyl<br/>( ) Säljarens speciella villkor</p>                                                 |
| <b>Eventuell ytterligare köpare</b>                        | <p>Vid eventuellt köp kommer även nedan angiven person/personer att vara köpare.</p> <hr/>                                                                                                                                                      |
| <b>Särskilda villkor för anbudet</b>                       | <hr/> <hr/> <hr/>                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Underskrift<br/>Anbudsgivare</b>                        | <hr/> <p>Underskrift</p>                                                                                                                                                                                                                        |

**Information**

Fastighetsköpet är ett formalavtal. Detta innebär att lagen ställer speciella krav för att ett avtal om fastighetsköp skall vara bindande.

I jordabalken kap.4 §1 stadgas att:

Skriftlig köpehandling skall upprättas. Handlingen skall innehålla uppgift om köpeskillingen samt innehålla en förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Därutöver krävs dessutom att handlingen undertecknas

av både köpare och säljare. Dessa av lagen uppställda krav medför att fastighetsaffären inte är bindande förrän samtliga formkrav är uppfyllda.

I en vanlig fastighetsaffär vållar detta inga problem. Säljaren och mäklaren har satt ett pris på fastigheten och en köpare är efter kortare eller längre tid intresserad av att köpa till detta pris beroende på marknadssituationen. Men vid vissa tillfällen kan tillgången vara mycket mindre än efterfrågan och flera köpare är samtidigt intresserade till det pris som begärts. Ett särskilt förfarande kan då behövas för att särskilja intresserade köpare samt de villkor såsom pris, tillträde m m som köparen är beredd att erbjuda säljaren. I dessa fall kan ett anbudsförfarande vara lämpligt. Det är säljaren som exklusivt bedömer om anbudsförfarande skall användas eller ej. Mäklaren handhar hantering och säljaren öppnar och bedömer samtliga anbud och väljer det som passar honom bäst. Härvid är att observera att det ingalunda enbart är priset som är avgörande för säljarens val. Högsta inlämnade pris behöver ej vara det bästa alternativet. Sättet för betalning, tid för tillträde, möjligheter att överta lån m m kan vara utslagsgivande jämsides med angiven köpeskillning.

**Anvisningar**

Anvisningar vid anbudsförfarande:

1. Anbudsgivarens namn skall klart framgå. Är "köparna" flera skall detta framgå liksom om köparen är en juridisk person.
2. Anbudet måste ges till ett fast pris angivet i kronor.
3. Anbudet lämnas till säljaren i slutet kuvert. Märk kuvertet med "Anbud avseende fastigheten...".
4. Säljarens fria prövningsrätt innebär att säljaren är fri att välja det anbud han finner bäst oberoende av pris.
5. Anbudet är slutet, dvs anbudsgivaren har ej rätt att ta del av andra angivna bud.
6. Under särskilda villkor beträffande överlåtelsen kan anbudsgivaren skriva in andra för parterna betydelsefulla villkor såsom sättet att erlagga köpeskillingen, tid för tillträde osv.
7. Svar på avgivet anbud lämnas av säljaren via mäklaren senast fem vardagar efter anbudstidens utgång.
8. Före köpekontraktets undertecknande skall köparen beredas tillträde att noggrant undersöka fastigheten.

# Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

## Fastighetsmäklare

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

**Per Stadling**  
070-519 15 08

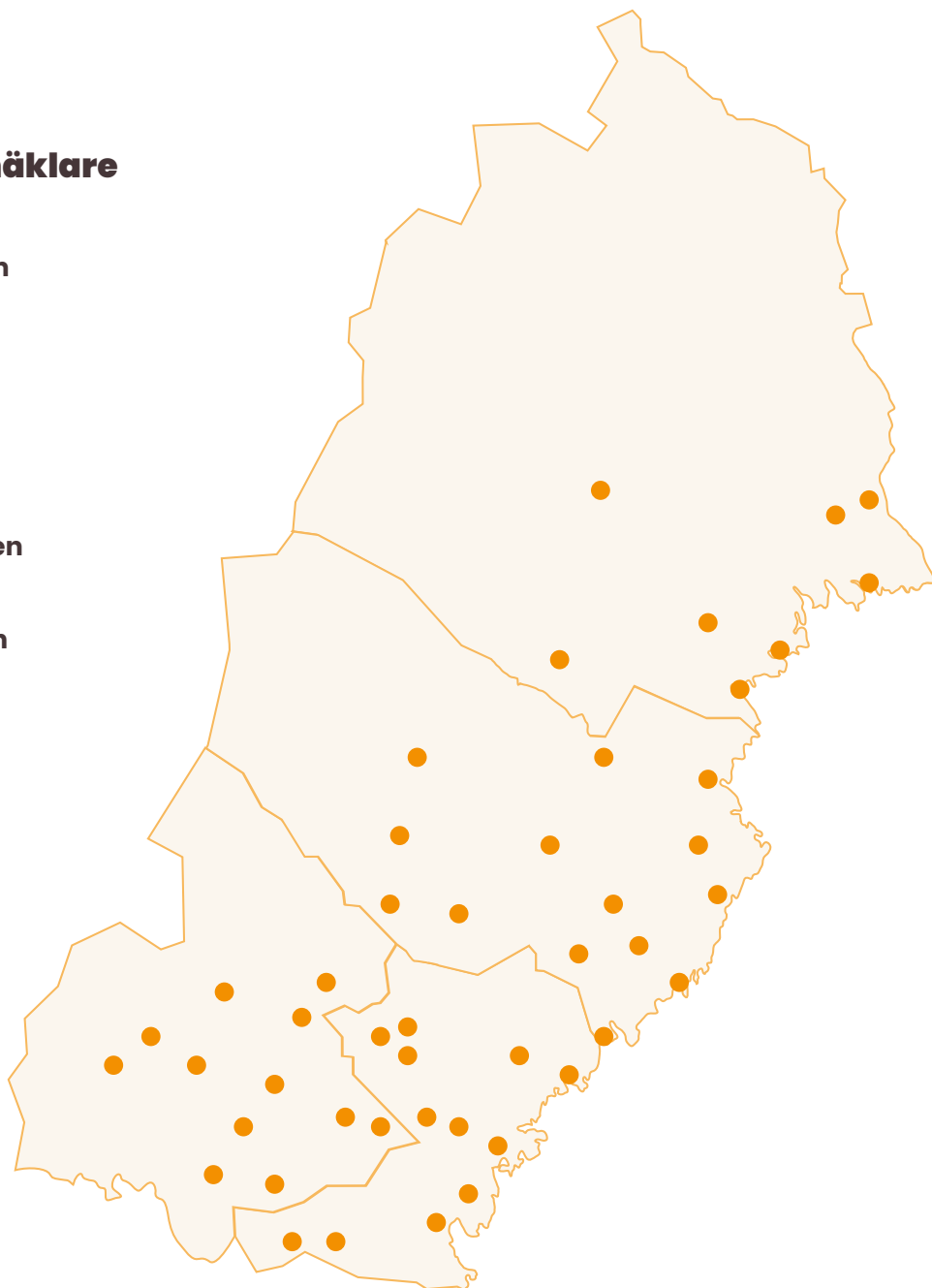
**Erik Grafström**  
076-112 98 29

**Thomas Simensen**  
072-725 48 79

**Mathias Hagman**  
076-129 69 93

**Peter Olsson**  
076-143 81 41

**Jonas Kullström**  
070-254 33 14



**norra  
skog**