



# Skogsfastighet till salu

ÖRNSKÖLDSVIK ÖSTERÅS 1:26 & ÖRNSKÖLDSVIK  
ÖSTERÅS 2:8



## **Mattias Hagman**

**Fastighetsmäklare**

0761296993

[mathias.hagman@norraskog.se](mailto:mathias.hagman@norraskog.se)

### **Fakta**

#### **Fastighetsbeteckning**

ÖRNSKÖLDSVIK ÖSTERÅS 1:26 &  
ÖRNSKÖLDSVIK ÖSTERÅS 2:8

#### **Fastighetstyp**

Lantbruk

#### **Prisidé**

1 800 000 SEK

### **Beskrivning**

Skogsfastigheter som investering och rekreation. Landareal om 49,5 ha varav skogsmark 41,1ha. Virkesförråd om 3421 m<sup>3</sup>sk varav S1-S2 skog 2475 m<sup>3</sup>sk. Jakträtt. Prisidé 1 800 000kr.

Anbud 2026-06-25.

-Välkommen att besöka fastigheten.









# Fastighetsbeskrivning

## Grunddata

### Fastighetsbeteckning

ÖRNSKÖLDSVIK ÖSTERÅS 1:26 &  
ÖRNSKÖLDSVIK ÖSTERÅS 2:8

### Område

Örnsköldsvik

## Fastighetsuppgifter

### Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är tillväxtberäknad till och med 2026-05-02.

### Skogsvård

Enligt skogsbruksplanen finns förslag om röjning 8,4ha samt underväxtröjning före föryngringsavverkning. På fastigheten finns totalt två nyckelbiotoper registrerade på fastigheterna. Nyckelbiotop nr 1 : 0,57 ha Österås 2:8 samt nr 2 på Österås 1:26 = 0,35 ha. För mer information om NO områden se skogsbruksplan.

### Skogsvårdslagen

Köparen övertar alla nuvarande och efterföljande skogsvårdsåtgärder på tillträdesdagen.

### Fastighetsgränser

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

### Jakt

Fastigheterna ingår i Örnsköldsviks Norra Älgskötselområde.

### Driftskostnader

Försäkring (länsförsäkringar) 5 000kr/år  
Vägsamfällighet: ca 2000kr-3000kr/år.  
Summa: ca 8000kr/år  
Bygger på säljarens upplysning och nyttjande.

### Förvärvstillstånd

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

### Visning

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

## Vägföreningar

Fastigheten ingår i Östansjö Skogsbilvägar och Sundströmsvägen. Årligen debiteras en avgift om ca 2000 - 3000kr/år.

Det är vägbom som är låst fram till och med ca 10/6 -15/6. Vägen öppnas då kommunen öppnar sina vägar vilket brukar vara under början av Juni månad. Kontakta ansvarig mäklare för att erhålla kod till vägbommen om du ska besöka fastigheten och behöver åka in från Sundströmsvägen.

## Information om prospektet

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

## 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.

## Areal

Taxerad landareal överensstämmer ej med skogsbruksplanen.

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 245 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 1 245 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Skogsmark 1 218 000kr, Impediment 27000kr. Fastigheterna är samtaxerade.

## Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd

## Inteckningar

Inteckningsdatum: 2012-11-08

Belopp: 300 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2014-03-17

Belopp: 650 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 950 000 SEK

## Rättigheter och

## belastningar

### Rättigheter, förmån

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg, Utsikt - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg, Utsikt - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg, Utsikt - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg, Utsikt - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg, Utsikt - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg, Utsikt - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg, Utsikt - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg, Utsikt - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Avtalsservitut: VÄG - SE BESKRIVNING,

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg, Utsikt - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg, Utsikt - se beskrivning,

Avtalsservitut: Väg, Utsikt - se beskrivning.

## **Övrigt**

### **Betalningsvillkor**

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

Budgivaren skall inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

### **Försäljningsätt**

Anbud oss tillhanda senast 2026-06-25.

Fastigheten förmedlas genom ett skriftligt anbuds förfarande med en prisidé om 1800000kr. Avsikten med ett

anbudsförfarande är att ge intresserade en bestämd tid att undersöka fastigheten och inkomna med sitt anbud vilket kommer att behandlas som slutna fram till den angivna anbuds dagen. Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt och rätt till eventuell efterföljande budgivning. Anbudet skall vara angivet i svenska kronor med fast pris. Procentanbud eller dylikt godtages ej.

Använd gärna bifogad anbudsblankett i detta. Skriftligt anbud skall vara oss tillhanda senast 2026-06-25.

Fastighetsmäklaren kan komma att begära kreditupplysning på anbudsgivare. En intressent ska kunna redogöra för sin finansiering till ansvarig fastighetsmäklare i samband med att bud lämnas på fastigheten. Fastighetsmäklaren kan komma att begära in underlag så som aktuellt lånelöfte eller bankgarantier.

Observera att utländska budgivare skall ha ett bankkonto vid en svensk bank i Sverige samt svenskt

personnummer/samordningsnummer vid ett fastighetsköp.,

## **Tillträde**

Enligt överenskommelse.

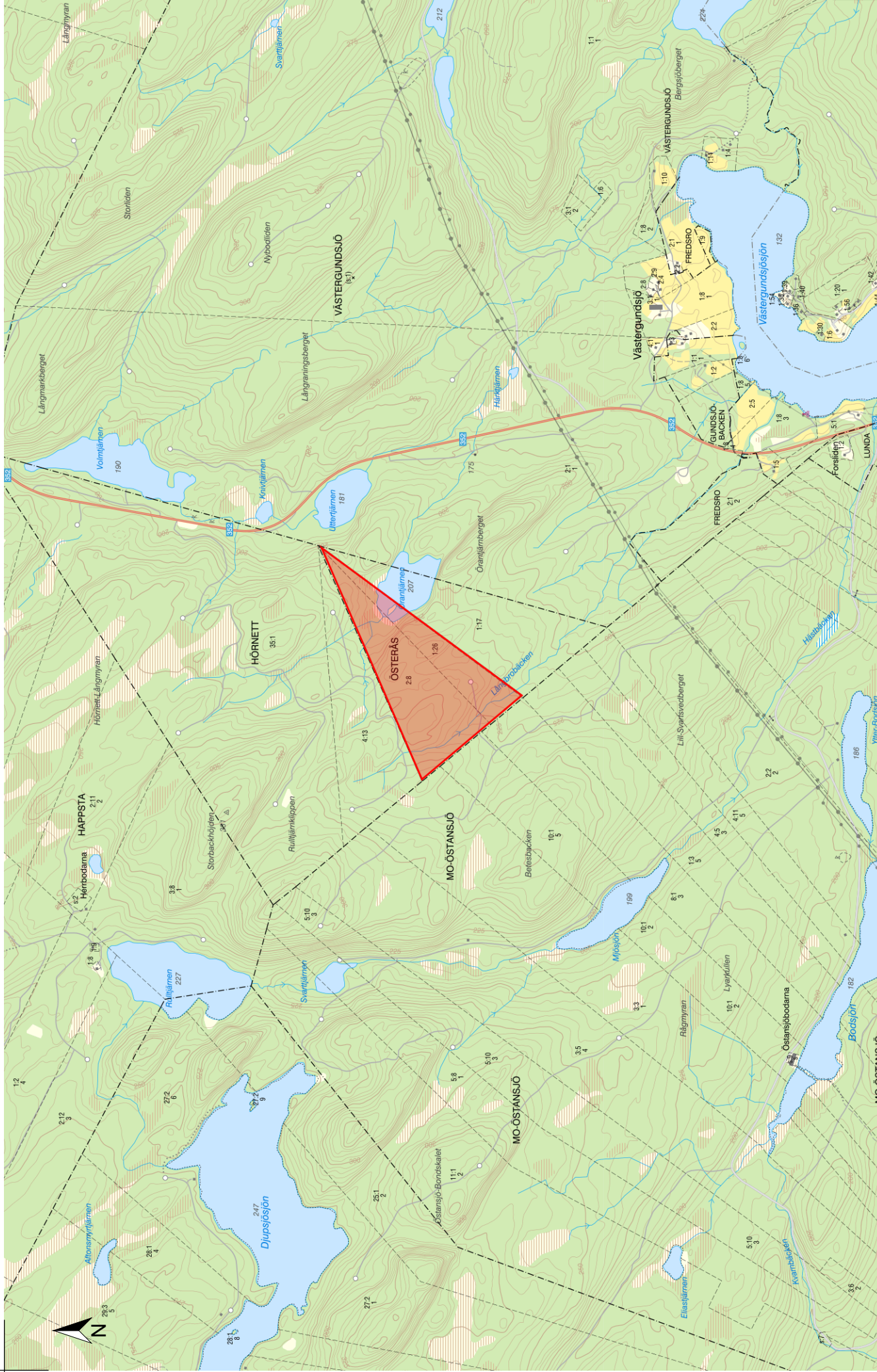
## **Nuvarande ägare**

Kjell Åke Eilert Häggglund, Långviksmon

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

N 7043378

E 672583



Skala 1:28 000. SWEREF 99 TM. RH 2000.

LANTMÄTERIET

N 7038422

E 680311







Sundströmsvagen





# Skogsbruksplan

<b>Fastighet</b>	Österås 1:26, 2:8
<b>Församling</b>	Själevad
<b>Kommun</b>	Örnsköldsvik
<b>Län</b>	Västernorrlands län

<b>Inventeringstidpunkt</b>	2025-05-02
<b>Planen avser tiden</b>	2025-05-02 - 2035-05-02
<b>Framskriven t.o.m.</b>	2026-05-02



# Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	41,1	83
Impediment myr	3,2	6,5
Impediment berg	5,0	10,1
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,2	0,4
Övrig areal	0,0	0
<b>Summa landareal</b>	<b>49,5</b>	
Summa vatten	1,6	

## Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	1 677	49
Gran	1 588	46
Löv	156	5
Ädellöv		
Contorta		

Totalt

m3sk

3 421

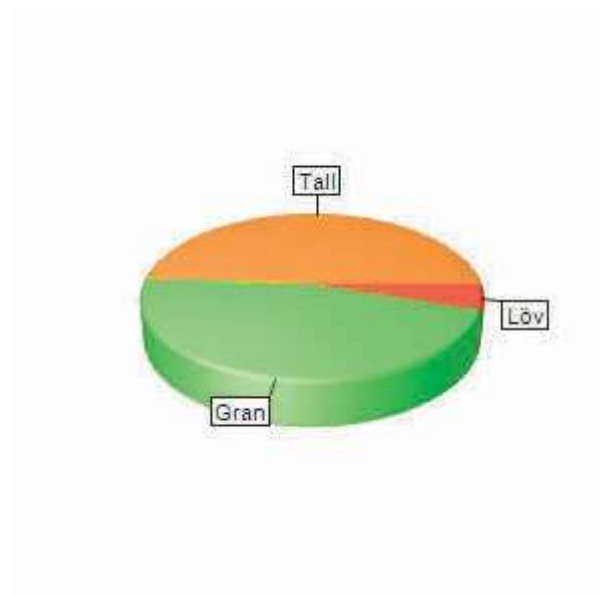
Medeltal

m3sk per ha

83

Naturvårdsvolym

m3sk



## Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m3sk per ha

3,7

Tillväxt per år vid framskrivningstidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

49

## Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

2 293

Varav gallring

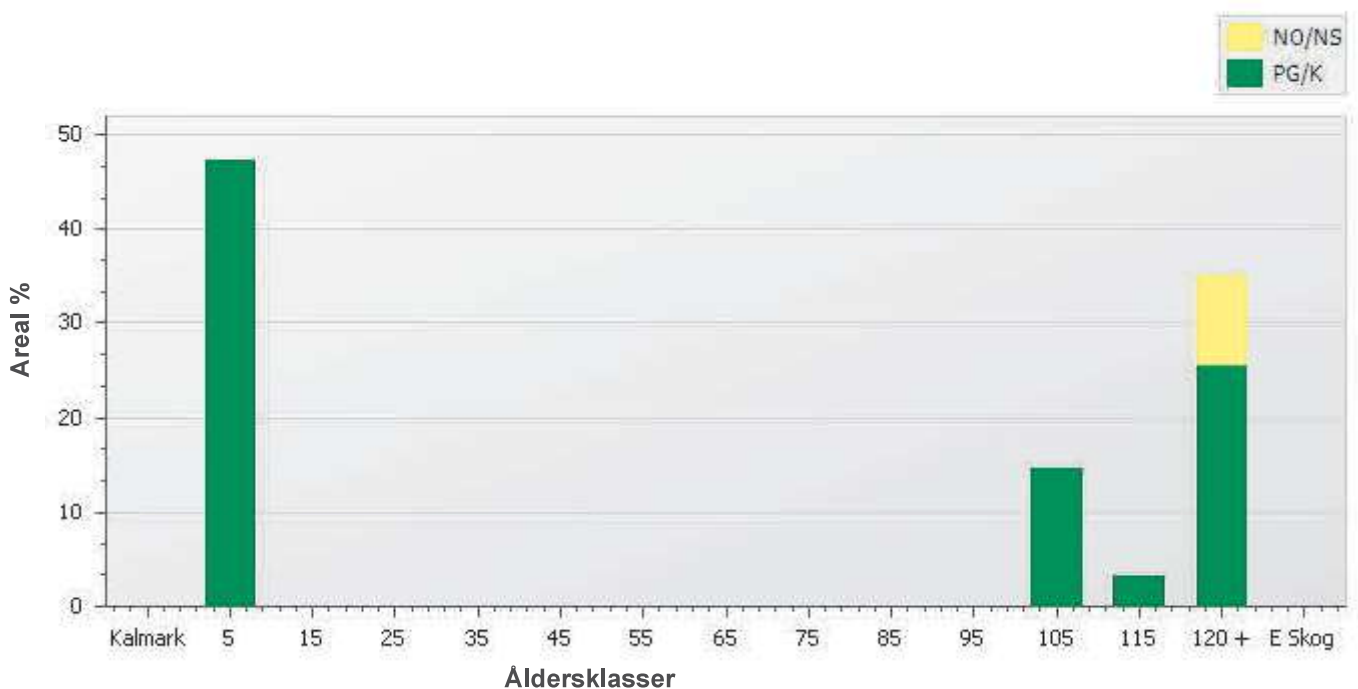
m3sk

och förnygringsavverkning 2 293 m3sk

# Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	19,4	47	116	6	76	9	15		
10 - 19	0,0								
20 - 29	0,0								
30 - 39	0,0								
40 - 49	0,0								
50 - 59	0,0								
60 - 69	0,0								
70 - 79	0,0								
80 - 89	0,0								
90 - 99	0,0								
100 - 109	6,0	15	778	129	77	22	1		
110 - 119	1,3	3	186	138		95	5		
120 +	14,3	35	2 341	163	42	53	5		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	41,1	100	3 421	83	49	46	5		

## Arealfördelning



# Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,0								
K2	0,0								
Röjningsskog R1	0,0								
R2	19,4	47	116	6	76	9	15		
Gallringsskog G1	0,0								
G2	0,0								
Föryngrings- S1	2,3	6	236	102	80	20			
avverknings- S2	15,6	38	2 241	143	60	37	3		
skog S3	3,8	9	828	219	6	85	9		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
<b>Summa/Medel</b>	<b>41,1</b>		<b>3 421</b>	<b>83</b>	<b>49</b>	<b>46</b>	<b>5</b>		

## Huggningsklasser

### Kalmark

#### K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår

Mark där åtgärd (-er) behövs för att få en tillfredsställande föryngring.

#### K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda

Mark som fullständigt behandlats med återväxtåtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

### Röjningsskog

#### R1 Yngre röjningsskog

Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.

#### R2 Äldre röjningsskog

Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

### Gallringsskog

#### G1 Gallringsskog

Gallringsskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.

#### G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men där nästa lämpliga åtgärd är gallring.

### Föryngringsavverkningsskog

#### S1 Slutavverkningsbar skog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men har ytterligare tillväxtpotential. Normalt sker ingen föryngringsåtgärd under planperioden.

#### S2 Slutavverkningsmogen skog

Skog som är mogen för föryngringsavverkning. Normalt sker en föryngringsåtgärd under planperioden.

#### S3 Äldre skog som ej bör föryngringsavverkas

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men som ej bör föryngringsavverkas, exempelvis på grund av hänsyn till naturvård, kulturmiljöer, sociala värden eller klimatskäl.

### Lågproducerande skog

#### E1 Restskog

Restskog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

#### E2 Gles skog

Gles skog eller mark bevuxen med olämpligt trädslag.

#### E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

# Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt	
	ha	%	m3sk	%	m3sk	%
PG	37,4	90,8	2 594	75,8	233	76,6
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO	3,8	9,2	828	24,2	71	23,4
Summa	41,2	100,0	3 422	100,0	304	100,0

## Impediment

Myr	3,2 ha
Berg	5,0 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



# Skogsvårdsåtgärder

Blanketten innehåller ett sammandrag av avdelningsvis föreslagna åtgärder.

Sammanställningen förutsätter att samtliga åtgärder enligt grundförslaget utförs.

Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Angelägenhetsgrad				Summa
	Snarast ha	2 - 5 år ha	6 - 10 år ha	11 - år ha	
(F)Markberedning		15,6			15,6
(F)Plantering	2,2	13,5			15,6
Återväxtkontroll		1,3			1,3
(F)Återväxtkontroll		14,3			14,3
Röjning	8,4	11,0			19,4
(Fb)Underväxtröjning före föryngr	2,5				2,5
Summa ha	13,0	55,8			68,8

# Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

## Utföres snarast (2025-2027)

Skifte - Avd	Skikt	Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Utförs Fr o m	T o m	Areal	Ålder	SI	Volym m3sk/ha	Uttag m3sk inkl. tillv.	Anteckning
3 - 23		Föryngringsavverkning	2025	2026	2,7	131	T15	172	475	
3 - 24		Föryngringsavverkning	2025	2026	3,8	186	T18	131	506	
3 - 25		(A) Föryngringsavverkning	2025	2026	2,3	101	T15	102	244	
3 - 27		Föryngringsavverkning	2025	2026	2,5	131	G20	147	374	
3 - 27		(Fb)Underväxtröjning före föryngr-avv	2025	2026	2,5	131	G20	147		
3 - 28		Föryngringsavverkning	2025	2026	2,2	106	T18	173	386	
3 - 28		(F)Plantering	2025	2026	2,2	106	T18	173		
3 - 29		Föryngringsavverkning	2025	2026	1,5	101	T18	107	171	
3 - 30		Föryngringsavverkning	2025	2026	1,6	136	T16	117	189	
3 - 31		Föryngringsavverkning	2025	2026	1,3	111	G20	138	192	
3 - 33		Röjning	2025	2026	8,4	8	T22	6		

# Åtgärdsöversikt

Utföres inom 2-5år (2028-2031)

Skifte - Avd	Skikt	Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Utförs Fr o m	T o m	Areal	Ålder	SI	Volym m3sk/ha	Uttag m3sk inkl. tillv.	Anteckning
3 - 20		Röjning	2027	2030	11,0	9	T22	6		
3 - 23		(F)Markberedning	2027	2030	2,7	131	T15	172		
3 - 23		(F)Plantering	2027	2030	2,7	131	T15	172		
3 - 23		(F)Återväxtkontroll	2027	2030	2,7	131	T15	172		
3 - 24		(F)Markberedning	2027	2030	3,8	186	T18	131		
3 - 24		(F)Plantering	2027	2030	3,8	186	T18	131		
3 - 24		(F)Återväxtkontroll	2027	2030	3,8	186	T18	131		
3 - 27		(F)Markberedning	2027	2030	2,5	131	G20	147		
3 - 27		(F)Plantering	2027	2030	2,5	131	G20	147		
3 - 27		(F)Återväxtkontroll	2027	2030	2,5	131	G20	147		
3 - 28		(F)Markberedning	2027	2030	2,2	106	T18	173		
3 - 28		(F)Återväxtkontroll	2027	2030	2,2	106	T18	173		
3 - 29		(F)Markberedning	2027	2030	1,5	101	T18	107		
3 - 29		(F)Plantering	2027	2030	1,5	101	T18	107		
3 - 29		(F)Återväxtkontroll	2027	2030	1,5	101	T18	107		
3 - 30		(F)Markberedning	2027	2030	1,6	136	T16	117		
3 - 30		(F)Plantering	2027	2030	1,6	136	T16	117		
3 - 30		(F)Återväxtkontroll	2027	2030	1,6	136	T16	117		
3 - 31		(F)Markberedning	2027	2030	1,3	111	G20	138		
3 - 31		(F)Plantering	2027	2030	1,3	111	G20	138		
3 - 31		Återväxtkontroll	2027	2030	1,3	111	G20	138		

# Åtgärdsöversikt

Utföres inom 6-10år (2032-2036)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

# Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2037-2038)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
20	11,1 (-0,1)	9	R2	T22	6	66	PG	100 0 0 0 0	0		Röjning	27-30	30		0,3
21	1,6 (-0)	141	S3	G22	307	484	NO.b	0 90 10 0 0	31	Nyckelbiotop	Ingen åtgärd				2,3
23	2,7	131	S2	T15	172	466	PG	100 0 0 0 0	24	Varier bonitet	Föryngringsavverkning	25-26	100	475	2,2
										Bergbundet	Markberedning (Följd)	27-30			
										Spår av brand	Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
24	3,9 (-0,1)	186	S2	T18	131	498	PG	60 35 5 0 0	25	Varier dimension	Föryngringsavverkning	25-26	100	506	1,4
										Varier höjd	Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
25	2,3	101	S1	T15	102	236	PG	80 20 0 0 0	27	Varier bonitet	Ingen åtgärd				2
										Varier dimension	Föryngringsavverkning (Alternativ)	25-26	100	244	
										Varier höjd					
										Hällmark					
Generell kommentar: Ojämn avdelning, både bergbundet och myrmark, skiftande diameter och höjder. Äldre tallar finns, olikådrigt. Möjlig svårforograd mark.															
26	0,7	181	S3	G15	141	95	NO.b	10 85 5 0 0	21	Varierande dimension	Ingen åtgärd				1,3
										Varierande höjder					

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
27	2,5	131	S2	G20	147	365	PG	0 95 5 0 0	26	Topp/stambrott	Underväxtröjning före föryngr- aw (Förberedande )	25-26			2,1
											Föryngringsavverkning	25-26	100	374	
											Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
28	2,2	106	S2	T18	173	376	PG	85 15 0 0 0	31	Varier höjd	Föryngringsavverkning	25-26	100	386	2,7
										Olikådrigt	Plantering (Följd)	25-26			
										Äldre tallar finns	Markberedning (Följd)	27-30			
										Varier bonitet	Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
29	1,5	101	S2	T18	107	165	PG	55 40 5 0 0	27	Olikådrigt	Föryngringsavverkning	25-26	100	171	2,2
										Varier dimension	Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
Generell Kommentar: Avdelningen är olikådrig med överståndare av äldre tall.															
30	1,6	136	S2	T16	117	185	PG	95 5 0 0 0	25	Bergbundet	Föryngringsavverkning	25-26	100	189	1,7
										Inslag håll	Markberedning (Följd)	27-30			
										Varier höjd	Plantering (Följd)	27-30			
										Varier dimension	Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
31	1,3	111	S2	G20	138	186	PG	0 95 5 0 0	22	Varier dimension	Föryngringsavverkning	25-26	100	192	2,8

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
										Varier höjder	Återväxtkontroll	27-30			
											Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
32	0,5	151	S3	G20	140	73	NO,b	30 60 10 0 0	26		Ingen åtgärd				1,7
33	8,4	8	R2	T22	6	50	PG	45 20 35 0 0	0	Varier bonitet	Röjning	25-26	30		0,2
34	1	126	S3	G18	174	175	NO,b	10 80 10 0 0	29		Ingen åtgärd				2,1
35	1,6									Vatten					
36	3,2									Myr					
37	5									Berg					

# NO

**Skogliga data**

Areal: 1,6 ha

Ståndortsindex: G22

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	141	484	307		90	10		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		484	307		90	10		

**Beskrivning**

Granskog som omger ett vattendrag. Området är en nyckelbiotop av biotoptypen örtrika bäckdrag, karaktär: hög och jämn luftfuktighet, området är översilat, rik hänglavsförekomst.

**Mål/syfte**

Beståndet lämnas orört för att bevara de naturvärden som finns. Hänglavsriska skogar är ovanliga nedanför fjällnära skog. Lavarna i sig kan vara sällsynta men de är också viktiga för många insekter och spindeldjur som i sin tur är viktig föda för fåglar som skogsmesar och lavskrikor.

Skog som gränsar mot vattendrag har väldigt stor betydelse för livet i vattnet. Skuggande träd gör att temperaturen håller sig på en jämn nivå och träden bidrar med matnedfall i form av växtdelar och insekter till djurlivet i vattnet. Uppemot 90% av den näring som finns i vattnet kan komma från omgivande skog.

**Åtgärd**

Ingen åtgärd.

# NO

**Skogliga data**

Areal: 0,7 ha

Ståndortsindex: G15

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	181	95	141	10	85	5		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		95	141	10	85	5		

**Beskrivning**

Gammal granskog på fuktig mark som gränsar mot myr. Rikt på hänglavar.

**Mål**

Bevaras för att utvecklas med naturlig succession. I hänglavsrika skogar kan lavarna i sig själv vara sällsynta men de är också viktiga för många insekter och spindeldjur som i sin tur är viktig föda för fåglar som skogsmesar och lavskrikor.

Kantzonerna mellan två olika ekosystem såsom skog och myr blir ofta artrika då här finns stor variation i mikroklimat t.ex. vad gäller solinstrålning och fuktighet. Det gynnar mångfalden av arter. Skogen är också ofta övervintringsplats för många av djuren som lever på myren.

**Åtgärd**

Ingen åtgärd.

# NO

**Skogliga data**

Areal: 0,5 ha

Ståndortsindex: G20

Huggningsklass: S3

Skikktyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	151	73	140	30	60	10		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		73	140	30	60	10		

**Beskrivning**

Äldre grandominerat bestånd som gränsar mot sjö. Avdelningen ligger brant och blockigt mot sjön. Förekomst av död ved, både liggande och stående. Träd med bohål, grovt löv.

**Mål**

Beståndet lämnas orört för att utvecklas med naturlig succession. Viss mängd död ved finns här i dagsläget och mer kommer att bildas allteftersom äldre träd dukar under och nya etablerar sig. Ett dött träds nedbrytning kan vara under flera decennier och ger under den tiden livsrum åt många svampar, mossor, tickor, ved- och ticklevande insekter samt till de rovdjur som i sin tur lever på de insekterna.

**Åtgärd**

Ingen åtgärd.

# NO

**Skogliga data**

Areal: 1 ha

Ståndortsindex: G18

Huggningsklass: S3

Skikktyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	126	175	174	10	80	10		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		175	174	10	80	10		

**Beskrivning**

Avdelningen ligger mot en myr och består till stor del av gransumpskog med inblandning av främst löv men även tall. Luckor finns samt död ved och lavar.

**Mål**

Beståndet lämnas orört för att utvecklas med naturlig succession. Den fuktiga miljön gör i regel att sumpskogen sällan brinner, vilket bidrar till att miljön är relativt konstant. Detta gynnar många specialiserade arter såsom vissa mossor, lavar, svampar, sniglar, grodor och snäckor. Dessa områden brukar också uppskattas av skogshönsfåglar med kycklingar då kycklingarna har goda möjligheter att hitta mat i form av insekter här.

Kantzonerna mellan två olika ekosystem såsom skog och myr blir ofta artrika då här finns stor variation i mikroklimat t.ex. vad gäller solinstrålning och fuktighet. Det gynnar mångfalden av arter. Skogen är också ofta övervintringsplats för många av djuren som lever på myren.

**Åtgärd**

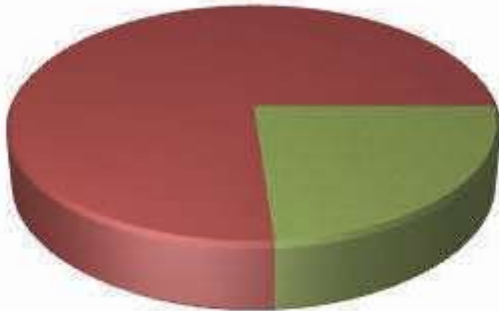
Ingen åtgärd.

# Kommentarer till Österås 1:26, 2:8

Skogsplan.Kommentar

# Sammanställning lövdominerade bestånd

## Fördelning fuktklass på produktiv skogsmark



Torr (1) % 0,0ha	Frisk (2) 76% 31,3ha
Fuktig (3) 24% 9,8ha	Blöt (4) % 0,0ha
Övrig (9) % 0,0ha	

Fastigheten utgörs till 41,1 ha av produktiv skogsmark. Av denna är 41,1 ha (100,0 %) frisk och fuktig skogsmark.

## Befintligt lövdominerade bestånd

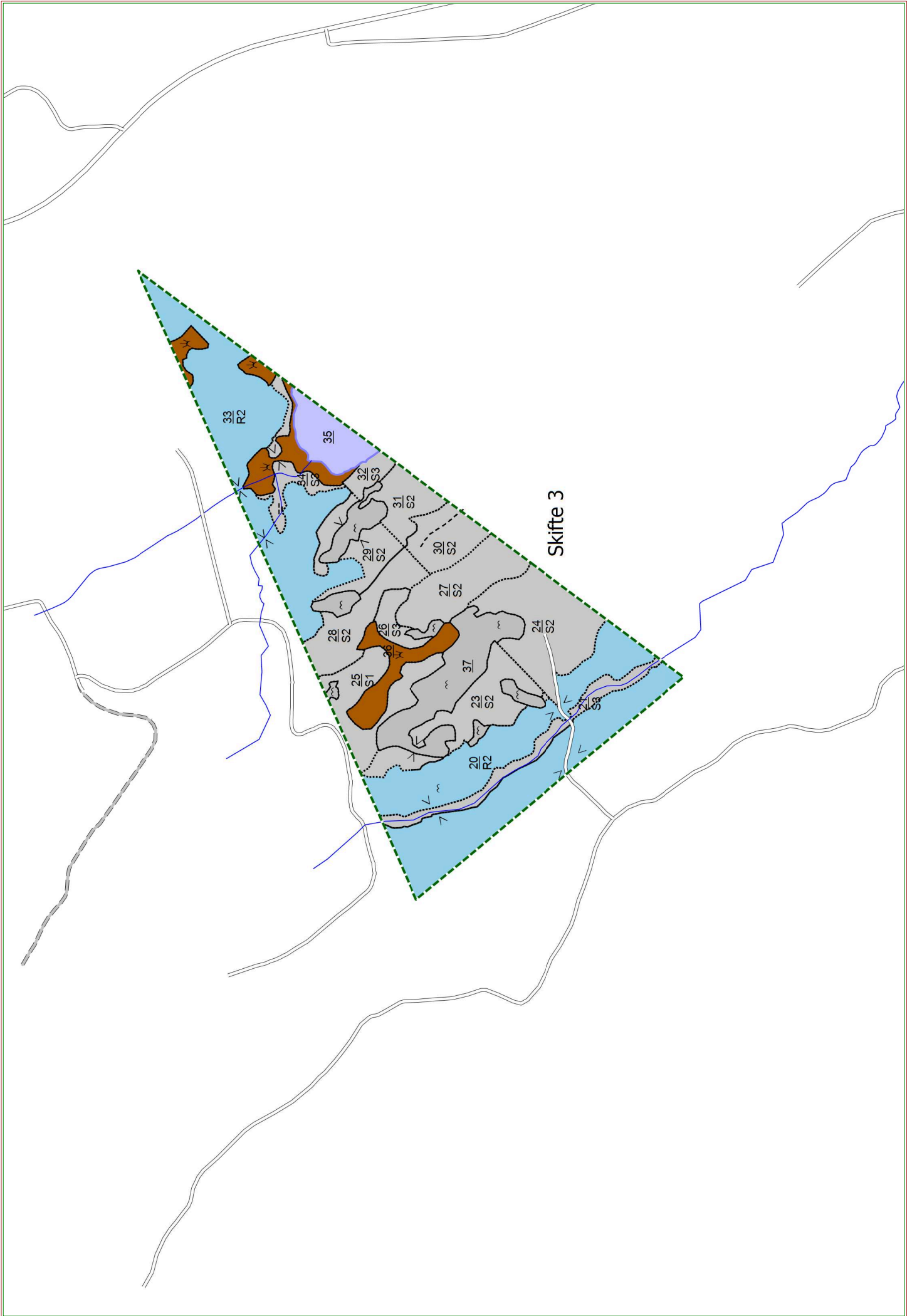
Bestånd med lövandel > 50% och fuktklass torr, frisk, fuktig, blöt eller övrig

Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Fuktklass	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
Summa				0,0	0,0%	
Summa(NO + NS)				0,0	0,0%	
Summa(PG + K)				0,0	0,0%	

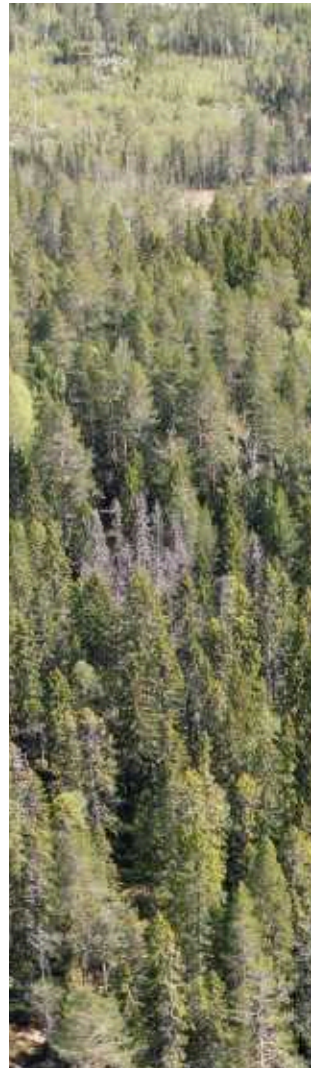
## Framtida lövdominerade bestånd

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

Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Fuktklass	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
Summa				0,0	0,0%	
Summa(NO + NS)				0,0	0,0%	
Summa(PG + K)				0,0	0,0%	









# 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 uppger köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

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

### Anlitande av besiktningsman

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

åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som säljaren har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men 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.

# Därför måste mäklaren ställa frågor

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

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

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

## Vad är penningtvätt och finansiering av terrorism?

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

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

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

## Kundkännedom

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

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

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

## Företagskunder

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

## Mäklarens förhållande till banken

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

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

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

## I vissa fall får inte mäklaren medverka till affären

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

## Ytterligare upplysningar

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



# Anbudsblankett

## ÖRNSKÖLD SVIK ÖSTERÅS 1:26 & 2:8

### Budgivare

Namn:

Personnummer:

Adress:

Telefon:

E-post:

Bud bokstäver:

Bud siffror:

Bankreferens:

Övrigt (fastighetsinnehav, personuppgifter om flera budgivare):

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

Sista anbudsdag: 2026-06-25. (Märk kuvertet eller e-posten "Anbud ÖSTERÅS 1:26 mfl).

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

### Underskrifter

Ort och datum:

Namn:

Namn:

# Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

## Fastighetsmäklare

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

**Per Stadling**  
070-519 15 08

**Erik Grafström**  
076-112 98 29

**Thomas Simensen**  
072-725 48 79

**Mathias Hagman**  
076-129 69 93

**Peter Olsson**  
076-143 81 41

