



# Skogsfastighet till salu

LULEÅ SELET 2:10 & 2:4

**norra  
skog**



## **Peter Olsson**

**Fastighetsmäklare**

076-1438141

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

## **Fakta**

### **Fastighetsbeteckning**

LULEÅ SELET 2:10 & 2:4

### **Fastighetstyp**

Lantbruk

### **Prisidé**

1 600 000 SEK

## **Beskrivning**

Skogsfastighet utan byggnader ca 2 mil från Luleå och Boden. Enligt skogsbruksplanen består fastigheten av totalt 53,9 ha landareal, varav 49,4 ha är produktiv skogsmark med en beräknat virkesförråd om 4 805 m<sup>3</sup>sk med övervikt mot gallringsskog. Bra vägar till skiftena. Jakten är registrerad i Måttsund samfällida. Anbud oss tillhanda senast 2026-11-17.







# Fastighetsbeskrivning

## Grunddata

### Fastighetsbeteckning

LULEÅ SELET 2:10 & 2:4

### Område

Selet

## Fastighetsuppgifter

### Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad av SCA 2020-08-30 och framskriven tom 2026-08-30. Enligt skogsbruksplanen är landarealen för fastigheten 53,9, varav 49,4 ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet beräknas uppgå till 4 805 m<sup>3</sup>sk med ett medeltal på 97 m<sup>3</sup>sk/ha. Medelboniteten är 4,4m<sup>3</sup>sk/ha/år. Virkesförrådet fördelar sig på 68% tall, 6% gran, 26% löv. Observera att skogsbruksplanen är upprättad 2020 och är teoretiskt framskriven till 2026-08-30, dvs ingen inventering i fält är gjord. Åtgärder utförda av SCA, enligt säljarens uppgifter, under denna tidsperiod är inlagda och planen är uppdaterad utifrån dem.

### Jakt

Luleå Selet 2:10 och 2:4 registrerade i Måttsund samfälliga med en areal om 4497 ha med tilldelning 12+12. För mer information, kontakta ansvarig

fastighetsmäklare.

### 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.

### Fastighetsgränser

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

### Forn- och kulturlämning

Finns inte några fornlämningar registrerade på fastigheterna.

### Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs ej för privatpersoner.

### 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.

### **Naturvärden**

Förekomst av sumpskogar finns noterat hos Skogsstyrelsen.

### **Selets bruk**

I närheten av fastigheterna finns Selets bruk, ett naturreservat som är naturskönt och bevarar en kulturhistorisk miljö. Mer information finns hos Länsstyrelsen i Norrbotten.

## **Areal**

Arealer enligt Skogsbruksplan.  
Taxerad areal enligt Lantmäteriet är 53 ha och enligt upprättad skogsbruksplan 53,9 ha.

### **Produktiv skogsmark**

Areatyp: Produktiv skogsmark  
Yta: 49,4 ha

### **Impediment**

Areatyp: Impediment  
Yta: 1,7 ha

### **Väg/ledning**

Areatyp: Väg/ledning  
Yta: 0,4 ha

### **Övrig areal**

Areatyp: Övrig areal  
Yta: 2,4 ha  
Total areal: 106,9 ha

## **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde mark: 1 114 000 SEK  
Totalt taxeringsvärde är: 1 114 000 SEK  
Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:

### **Typkod**

110 Lantbruksenhet, obebyggd

## **Rättigheter och belastningar**

### **Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer**

Vägplan för anläggning av gång- och cykelväg genom alvik och långnäs samt ombyggnad av väg 582 delen alvik-selet, Vägplan (Beslutsdatum: 2019-12-06, Registreringsdatum: 2020-01-16, Senast ändrad: 2026-02-06).

### **Rättigheter, last**

Ledningsrätt: TELE.

### **Samfällighet**

LULEÅ SELET S:1, SKIFTESLAGETS VÄGAR, LULEÅ SELET S:4, SANDTÄKT, LULEÅ SELET S:3, LERTÄKT, LULEÅ SELET S:2, VATTENOMRÅDENA.

## **Kostnader**

### **Kostnadskalkyl**

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

## **Övrigt**

## **Betalningsvillkor**

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

## **Försäljningssätt**

Anbud oss tillhanda senast 2026-11-17 kl 15:00

Fastigheten säljs genom skriftligt anbudsförfarande. Avsikten är att intresserade ska få en bestämd tid att undersöka fastigheternas marker. Säljaren förbehåller sig rätt till eventuell

efterföljande budgivning mellan  
anbudsgivarna. Kreditupplysning kan  
komma att begäras på anbudsgivare.  
Fri prövningsrätt förbehålls.

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

Anbud ska vara oss skriftligen tillhanda  
senast 17 november 2026 till ansvarig  
mäklare. Norra skog, Peter Olsson,  
Banvägen 5B, 973 46 Luleå. Eller e-post:  
peter.olsson@norraskog.se  
Märk anbudet eller mailet med "Anbud  
Selet".

## **Tillträde**

Enligt överenskommelse.

## **Nuvarande ägare**

Bo Hultin

# Skogsbruksplan

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| <b>Fastighet</b>  | SELET 2:4 2:10  |
| <b>Församling</b> | Nederluleå      |
| <b>Kommun</b>     | Luleå           |
| <b>Län</b>        | Norrbottens län |

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| <b>Inventeringstidpunkt</b> | 2020-08-30              |
| <b>Planen avser tiden</b>   | 2020-08-30 - 2030-08-30 |
| <b>Framskriven t.o.m.</b>   | 2026-08-30              |

# Sammanställning över fastigheten

| Arealer                    | hektar | %    |
|----------------------------|--------|------|
| Produktiv skogsmark        | 49,4   | 91,7 |
| Impediment myr             | 1,7    | 3,2  |
| Impediment berg            | 0,0    | 0    |
| Inägomark                  | 0,0    | 0    |
| Linjer: väg/ledning/vatten | 0,4    | 0,7  |
| Övrig areal                | 2,4    | 4,5  |
| Summa landareal            | 53,9   |      |
| Summa vatten               | 0,0    |      |

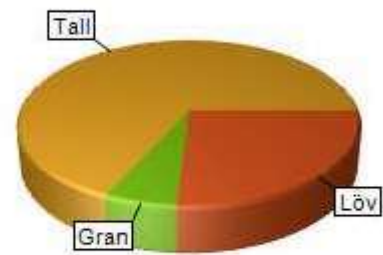
## Virkesförråd

|          | m3sk  | %  |
|----------|-------|----|
| Tall     | 3 276 | 68 |
| Gran     | 281   | 6  |
| Löv      | 1 248 | 26 |
| Ädellöv  |       |    |
| Contorta |       |    |

|        |
|--------|
| Totalt |
| m3sk   |
| 4 805  |

|             |
|-------------|
| Medeltal    |
| m3sk per ha |
| 97          |

|                 |
|-----------------|
| Naturvårdsvolym |
| m3sk            |



## Bonitet och tillväxt

|                                            |             |     |                                                                     |      |     |
|--------------------------------------------|-------------|-----|---------------------------------------------------------------------|------|-----|
| Fastighetens medelbonitet är beräknad till | m3sk per ha | 4,4 | Tillväxt per år vid framskrivnings-tidpunkten uppskattad till cirka | m3sk | 403 |
|--------------------------------------------|-------------|-----|---------------------------------------------------------------------|------|-----|

## Avverkningsförslag

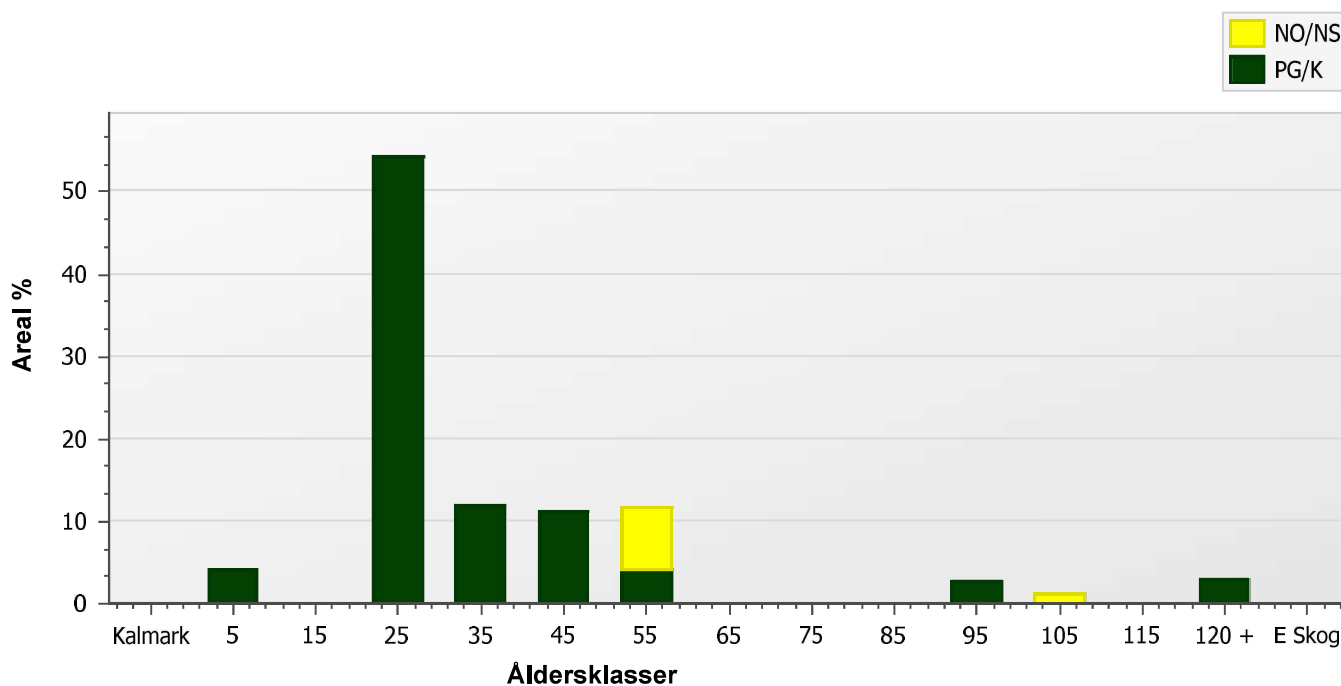
|                       |      |
|-----------------------|------|
| Totalt under perioden | m3sk |
|                       | 624  |

Varav gallring 377 m3sk och föryngringsavverkning 247 m3sk

# Skogens fördelning på åldersklasser

| Åldersklass        | Areal |     | Virkesförråd |          |        |        |       |           |            |
|--------------------|-------|-----|--------------|----------|--------|--------|-------|-----------|------------|
|                    | ha    | %   | Totalt m3sk  | m3sk /ha | Tall % | Gran % | Löv % | Ädellöv % | Contorta % |
| <b>Kalmark</b>     | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| - 9 år             | 2,1   | 4   | 2            | 1        | 100    |        |       |           |            |
| 10 - 19            | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 20 - 29            | 26,8  | 54  | 2 024        | 76       | 80     | 2      | 18    |           |            |
| 30 - 39            | 5,9   | 12  | 815          | 138      | 95     |        | 5     |           |            |
| 40 - 49            | 5,5   | 11  | 661          | 121      | 80     | 2      | 18    |           |            |
| 50 - 59            | 5,8   | 12  | 721          | 125      | 15     | 19     | 66    |           |            |
| 60 - 69            | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 70 - 79            | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 80 - 89            | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 90 - 99            | 1,4   | 3   | 209          | 152      |        | 40     | 60    |           |            |
| 100 - 109          | 0,6   | 1   | 82           | 137      | 80     |        | 20    |           |            |
| 110 - 119          | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 120 +              | 1,4   | 3   | 253          | 177      | 75     |        | 25    |           |            |
| Lågprodskog(E)     | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| Överst / Frötr     | [0,0] |     |              |          |        |        |       |           |            |
| Övriga skikt       | [2,1] |     | 39           | 19       |        |        | 100   |           |            |
| <b>Summa/Medel</b> | 49,4  | 100 | 4 806        | 97       | 68     | 6      | 26    |           |            |

## Arealfördelning



# Skogens fördelning på huggningsklasser

| Huggningsklass           | Areal |    | Virkesförråd |          |        |        |       |           |            |
|--------------------------|-------|----|--------------|----------|--------|--------|-------|-----------|------------|
|                          | ha    | %  | Totalt m3sk  | m3sk /ha | Tall % | Gran % | Löv % | Ädellöv % | Contorta % |
| <b>Kalmark K1</b>        | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| <b>K2</b>                | 2,1   | 4  | 2            | 1        | 100    |        |       |           |            |
| <b>Röjningsskog R1</b>   | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| <b>R2</b>                | 20,5  | 41 | 1 439        | 70       | 78     | 3      | 20    |           |            |
| <b>Gallringsskog G1</b>  | 23,4  | 47 | 2 781        | 119      | 68     | 6      | 26    |           |            |
| <b>G2</b>                | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| <b>Föryngrings- S1</b>   | 1,4   | 3  | 209          | 152      |        | 40     | 60    |           |            |
| <b>avverknings- S2</b>   | 1,4   | 3  | 253          | 177      | 75     |        | 25    |           |            |
| <b>skog S3</b>           | 0,6   | 1  | 82           | 137      | 80     |        | 20    |           |            |
| <b>Lågproducer- E1</b>   | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| <b>ande skog E2</b>      | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| <b>E3</b>                | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| <b>Överst / Frötr ÖF</b> | [0,0] |    |              |          |        |        |       |           |            |
| <b>Övriga skikt</b>      | [2,1] |    | 39           | 19       |        |        | 100   |           |            |
| <b>Summa/Medel</b>       | 49,4  |    | 4 805        | 97       | 68     | 6      | 26    |           |            |

## Huggningsklasser

### Kalmark

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

### Röjningsskog

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

### Gallringsskog

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

### Föryngringsavverkningsskog

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

### Lågproducerande skog

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

# Skogens fördelning på målklasser

| Målklass       | Areal |       | Virkesförråd |      | Tillväxt |       |
|----------------|-------|-------|--------------|------|----------|-------|
|                | ha    | %     | m3sk         | %    | m3sk     | %     |
| PG             | 41,6  | 84,2  | 4 067        | 84,6 | 1 536    | 97,2  |
| K - produktion | 2,8   | 5,7   | 204          | 4,2  | 3        | 0,2   |
| K - naturvård  | 0,7   | 1,4   | 51           | 1,1  | 1        | 0,1   |
| NS             | 3,7   | 7,5   | 401          | 8,3  | 35       | 2,2   |
| NO             | 0,6   | 1,2   | 82           | 1,7  | 5        | 0,3   |
| Summa          | 49,4  | 100,0 | 4 805        | 99,9 | 1 580    | 100,0 |

## Impediment

|      |        |
|------|--------|
| Myr  | 1,7 ha |
| Berg | 0,0 ha |

## Målklasser

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

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

\* PF enligt Skogsstyrelsen

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1, Skifte 1

| Avd<br>nr | Areal<br>ha<br>(-)<br>[Skikt] | Alder<br>år | Hkl<br>Skikt | Sl  | Virkesförråd<br>m3sk |     | Mål-<br>klass | Trädslag<br>T G L A C | Med<br>diam<br>cm | Beskrivning      | Åtgärd Alternativ | A<br>n<br>g | Uttag<br>inkl tillväxt |      | Löp tillv<br>m3sk<br>per ha |
|-----------|-------------------------------|-------------|--------------|-----|----------------------|-----|---------------|-----------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------|------------------------|------|-----------------------------|
|           |                               |             |              |     | ha                   | avd |               |                       |                   |                  |                   |             | %                      | m3sk |                             |
| 1         | 1,1                           | 24          | R2           | T22 | 108                  | 117 | PG            | 70 0 30 0 0           | 0                 | Väslutet         | Röjning           | 21-26       | 30                     |      | 8,8                         |
|           |                               |             |              |     |                      |     |               |                       |                   | God tillväxt     |                   |             |                        |      |                             |
|           |                               |             |              |     |                      |     |               |                       |                   | Viktig röjning   |                   |             |                        |      |                             |
|           |                               |             |              |     |                      |     |               |                       |                   |                  |                   |             |                        |      |                             |
| 2         | 5,9                           | 36          | G1           | T22 | 138                  | 815 | PG            | 95 0 5 0 0            | 17                | Fin ungskog      | Galling           | 30-30       | 35                     | 339  | 8,2                         |
|           |                               |             |              |     |                      |     |               |                       |                   | Underväxtröjt 25 |                   |             |                        |      |                             |
|           |                               |             |              |     |                      |     |               |                       |                   |                  |                   |             |                        |      |                             |
| 3         | 0,6                           | 56          | G1           | T22 | 176                  | 113 | PG            | 85 5 10 0 0           | 19                |                  | Galling           | 30-30       | 30                     | 38   | 6,3                         |
|           |                               |             |              |     |                      |     |               |                       |                   |                  |                   |             |                        |      |                             |

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2, Skifte 2

| Avd nr | Areal ha (-) [Skikt] | Ålder år | Hkl Skikt | Sl  | Virkesförråd m3sk |     | Mål-klass | Trädslag T G L Å C | Med diam cm | Beskrivning         | Åtgärd Alternativ                  | A n g | Uttag inkl tillväxt |      | Löp tillv m3sk per ha |
|--------|----------------------|----------|-----------|-----|-------------------|-----|-----------|--------------------|-------------|---------------------|------------------------------------|-------|---------------------|------|-----------------------|
|        |                      |          |           |     | ha                | avd |           |                    |             |                     |                                    |       | %                   | m3sk |                       |
| 4      | 1,3                  | 26       | R2        | T20 | 74                | 80  | PG        | 40 10 50 0 0       | 0           | Väslutet            | Röjning                            | 21-26 | 30                  |      | 9,9                   |
|        | (-0,2)               |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                     |                                    |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                     |                                    |       |                     |      |                       |
| 5      | 12,5                 | 24       | R2        | T20 | 67                | 831 | PG        | 90 0 10 0 0        | 0           | Fin ungskog         | Ingen åtgärd                       |       |                     |      | 14,3                  |
|        | (-0,1)               |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Varierande bonitet  |                                    |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Väslutet löv i norr |                                    |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                     |                                    |       |                     |      |                       |
| 6      | [2,1]                | 56       | Skärm     | T20 | 19                | 39  | PG        | 0 0 100 0 0        | 18          | Väslutet            | Avverkning av överståndare/fröträd | 21-26 | 80                  | 32   | 0,4                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Dike                |                                    |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Delvis försumpat    |                                    |       |                     |      |                       |
| 6      | 2,1                  | 21       | R2        |     | 41                | 85  | PG        | 30 40 30 0 0       | 0           |                     | Röjning                            | 25-26 | 30                  |      | 3,5                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                     |                                    |       |                     |      |                       |
| 7      | 0,6                  | 106      | S3        | T16 | 137               | 82  | NO,s      | 80 0 20 0 0        | 21          | Kantzön             | Ingen åtgärd                       |       |                     |      | 2,2                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Försumpat           |                                    |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                     |                                    |       |                     |      |                       |
| 8      | 0,6                  |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                     |                                    |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                     |                                    |       |                     |      |                       |

# Avdelningsbeskrivning

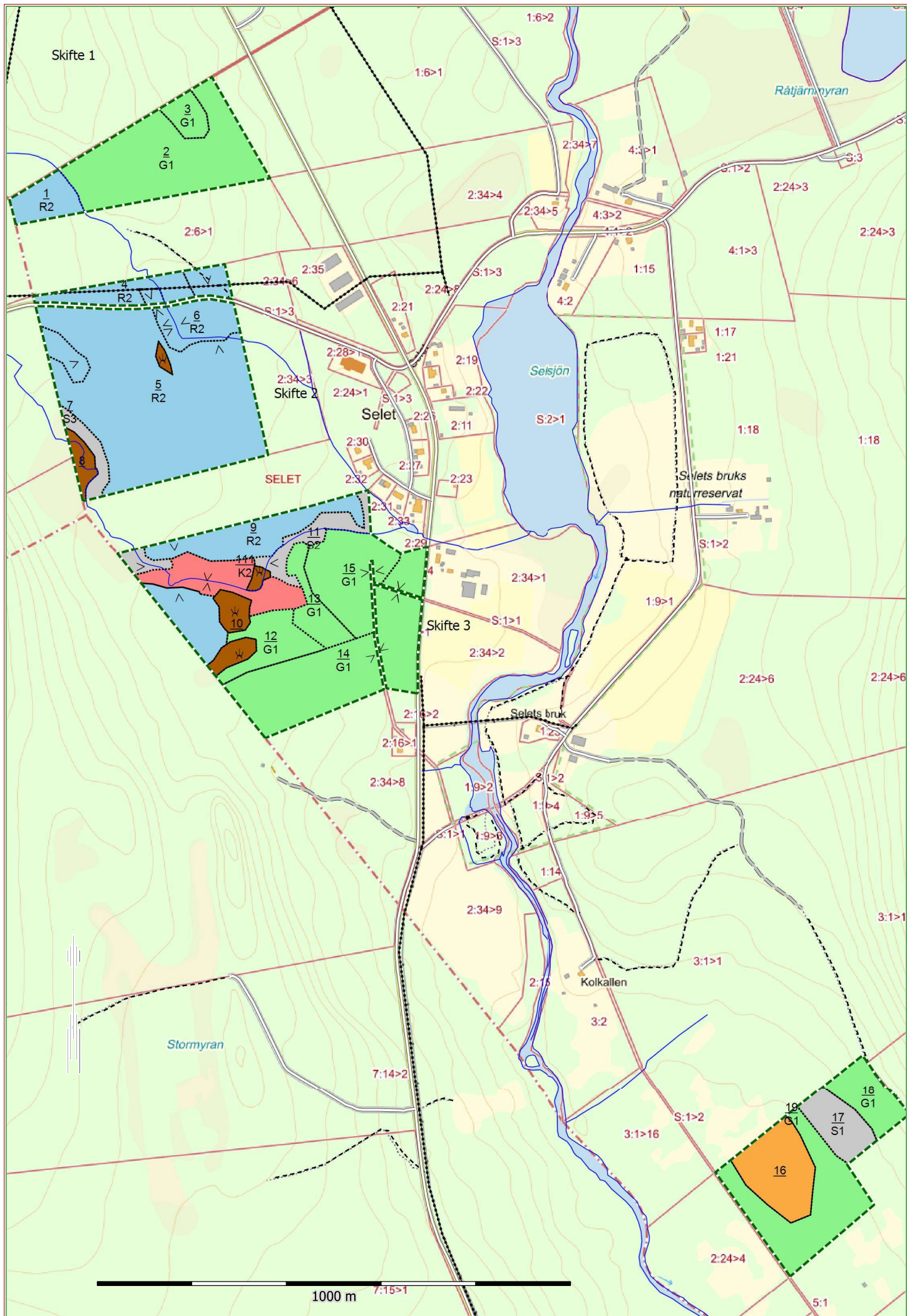
Skifte: 3, Skifte 3

| Avd nr | Areal ha (-) [Skikt] | Ålder år | Hkl Skikt | Sl  | Virkesförråd m3sk |     | Mål-klass | Trädslag T G L A C | Med diam cm | Beskrivning        | Åtgärd Alternativ     | A n g | Uttag inkl tillväxt |      | Löp tillv m3sk per ha |
|--------|----------------------|----------|-----------|-----|-------------------|-----|-----------|--------------------|-------------|--------------------|-----------------------|-------|---------------------|------|-----------------------|
|        |                      |          |           |     | ha                | avd |           |                    |             |                    |                       |       | %                   | m3sk |                       |
| 9      | 3,8                  | 24       | R2        | T22 | 85                | 327 | PG        | 70 0 30 0 0        | 0           | Väslutet           | Ingen åtgärd          |       |                     |      | 7,9                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | God tillväxt       |                       |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Viktig röjning     |                       |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                    |                       |       |                     |      |                       |
| 10     | 1,1                  |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                    |                       |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                    |                       |       |                     |      |                       |
| 11     | 1,4                  | 131      | S2        | T18 | 177               | 253 | K,s       | 75 0 25 0 0        | 25          | Vid bäck           | Föryngringsavverkning | 20-26 | 85                  | 215  | 1,8                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Varierande bonitet | Markberedning (Följd) | 22-26 |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                    | Plantering (Följd)    | 22-26 |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                    |                       |       |                     |      |                       |
| 12     | 1,5                  | 46       | G1        | T20 | 106               | 163 | PG        | 95 0 5 0 0         | 17          | Gallrat 24         | Ingen åtgärd          |       |                     |      | 5,3                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                    |                       |       |                     |      |                       |
| 13     | 1,1                  | 46       | G1        | T22 | 141               | 157 | PG        | 30 10 60 0 0       | 18          | Gallrat 24         | Ingen åtgärd          |       |                     |      | 4,9                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                    |                       |       |                     |      |                       |
| 14     | 6,4 (-0,1)           | 26       | G1        | T22 | 93                | 584 | PG        | 85 0 15 0 0        | 11          | Väslutet vid vägen | Röjning               | 21-26 | 30                  |      | 9,1                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Delvis röjt        |                       |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                    |                       |       |                     |      |                       |
| 15     | 2,8                  | 46       | G1        | T22 | 121               | 341 | PG        | 95 0 5 0 0         | 18          | Delvis underröjt   | Ingen åtgärd          |       |                     |      | 6,3                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Fin ungskog        |                       |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Gallrat 24         |                       |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                    |                       |       |                     |      |                       |
| 111    | 2,1                  | 2        | K2        | T18 | 1                 | 2   | K,s       | 100 0 0 0 0        | 0           | Vid bäck           | Återväxtkontroll      | 26-27 |                     |      | 0,5                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Varierande bonitet |                       |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                    |                       |       |                     |      |                       |

# Avdelningsbeskrivning

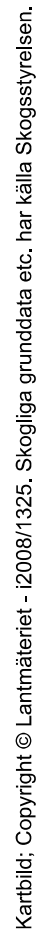
Skifte: 4, Skifte 4

| Avd nr | Areal ha (-) [Skikt] | Ålder år | Hkl Skikt | Sl  | Virkesförråd m3sk |     | Mål-klass | Trädslag T G L A C | Med diam cm | Beskrivning           | Åtgärd Alternativ | A n g | Uttag inkl tillväxt |      | Löp tillv m3sk per ha |
|--------|----------------------|----------|-----------|-----|-------------------|-----|-----------|--------------------|-------------|-----------------------|-------------------|-------|---------------------|------|-----------------------|
|        |                      |          |           |     | ha                | avd |           |                    |             |                       |                   |       | %                   | m3sk |                       |
| 16     | 2,4                  |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                       |                   |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                       |                   |       |                     |      |                       |
| 17     | 1,4                  | 91       | S1        | G18 | 152               | 209 | PG        | 0 40 60 0 0        | 21          | Olikådrigt            | Ingen åtgärd      |       |                     |      | 2,4                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Delvis försumpat      |                   |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Underröjt 25          |                   |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                       |                   |       |                     |      |                       |
| 18     | 1,4                  | 56       | G1        | G20 | 146               | 207 | PG        | 5 65 30 0 0        | 18          | Gallrat               | Ingen åtgärd      |       |                     |      | 6,2                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Väslutet mellan vägar |                   |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                       |                   |       |                     |      |                       |
| 19     | 3,7                  | 56       | G1        | B17 | 108               | 401 | NS,b      | 0 0 100 0 0        | 18          | Varierande löv        | Ingen åtgärd      |       |                     |      | 2,5                   |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Väslutet vid diken    |                   |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Underväxtröjt 25      |                   |       |                     |      |                       |
|        |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                       |                   |       |                     |      |                       |



## 2026-08-14 13:55

# Norra Skog

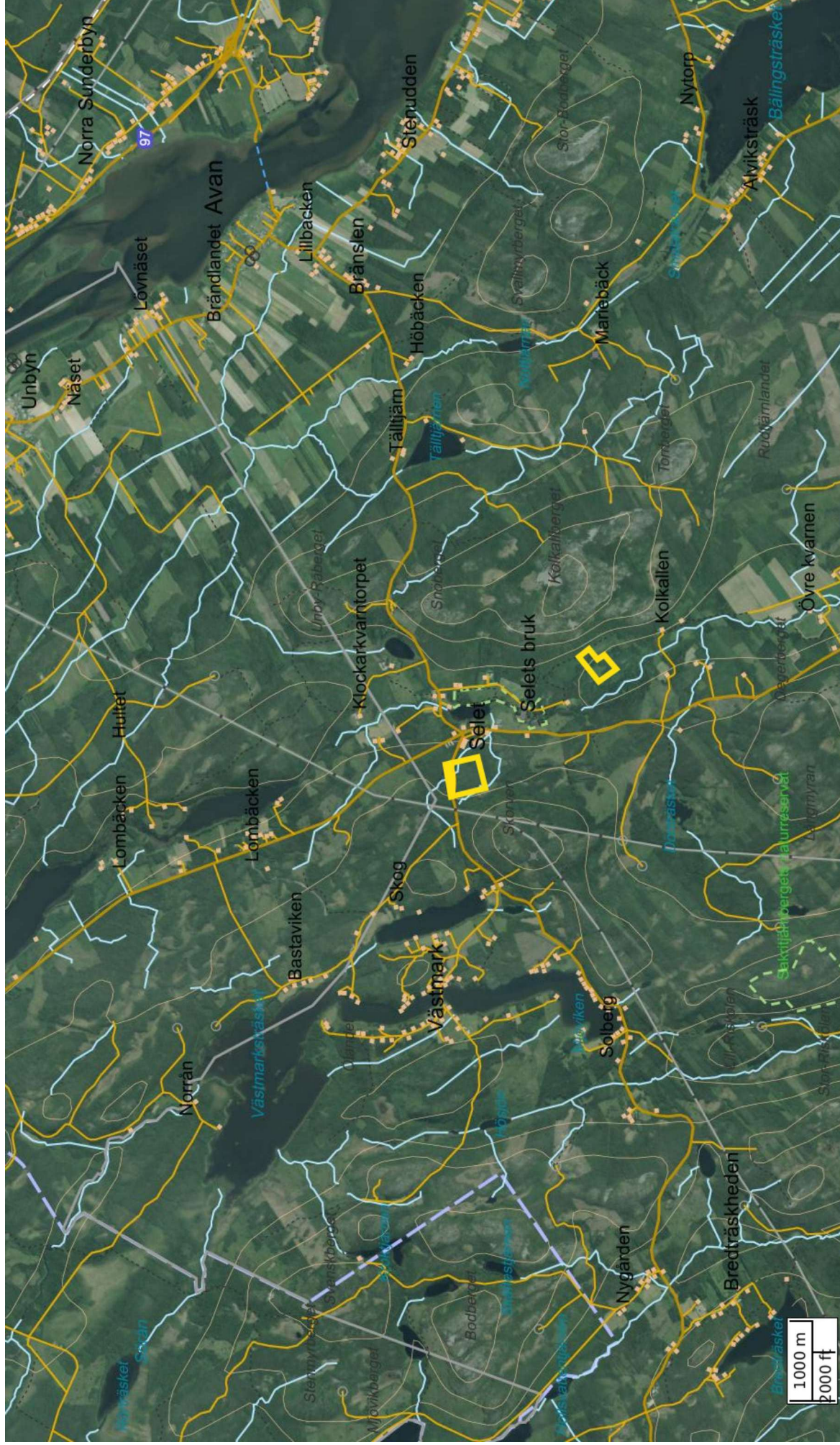


Skala: ~1:59481

# Kartutskrift

Luleå Selet 2:4

2026-08-14 13:53  
Norra Skog



Skala: ~1:67844

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

# 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 återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beakta de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljansvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

### Säljarens upplysningsskyldighet

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

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

#### **Säljarens utfästelser**

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

#### **Avtalsfrihet friskrivning**

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

#### **Att lägga bud**

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

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

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

#### **Bud är inte bindande**

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

#### **Mäklarens roll**

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

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

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

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

#### **ID-kontroll**

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

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

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

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

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

#### **Registrering av personuppgifter**

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

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Kontakta din fastighetsmäklare för att diskutera ytterligare frågeställningar du anser är viktigt, tex. 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.

# Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

## Fastighetsmäklare

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

**Per Stadling**  
070-519 15 08

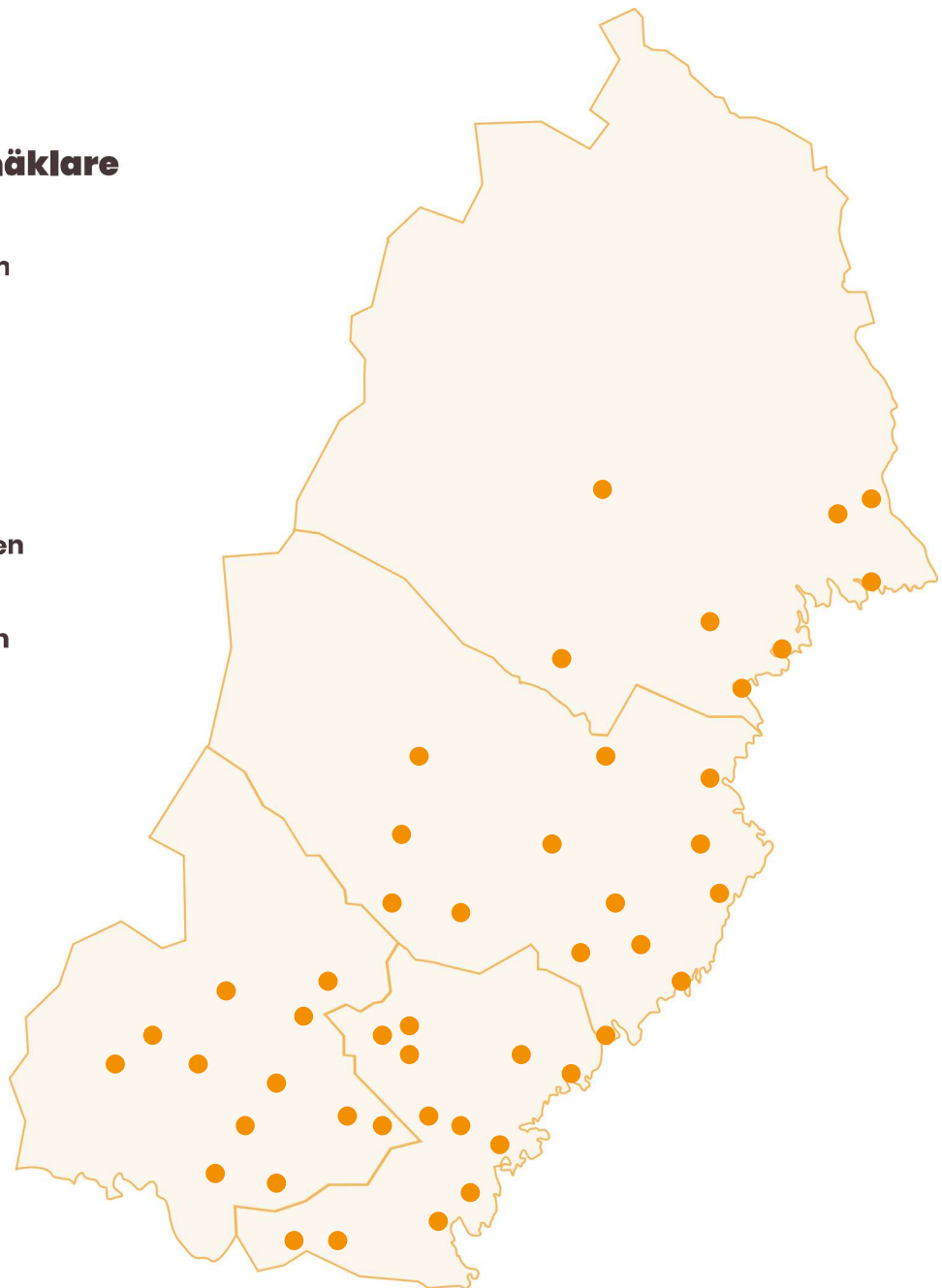
**Erik Grafström**  
076-112 98 29

**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**