



# Skogsfastighet till salu

SKELLEFTEÅ BYSKE-STORBRÄNNAN 1:82

**norra  
skog**



## **Peter Olsson**

**Fastighetsmäklare**

076-1438141

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

## **Fakta**

### **Fastighetsbeteckning**

SKELLEFTEÅ BYSKE-STORBRÄNNAN 1:82

### **Fastighetstyp**

Lantbruk

### **Utgångspris**

1 800 000 SEK

## **Beskrivning**

Skogsfastighet med fem skiften belägen ca 4 mil norr om Skellefteå. Landarealen uppgår till 74,5 ha varav ha 69,1 ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet uppskattas till 4 759 m<sup>3</sup>sk med ett medeltal på 69 m<sup>3</sup>sk/ha. är 5,2 m<sup>3</sup>sk/ha/år. Virkesförrådet fördelar sig på 46% tall, 36% gran och 18% löv.





# Fastighetsbeskrivning

## Grunddata

### Fastighetsbeteckning

SKELLEFTEÅ BYSKE-STORBRÄNNAN 1:82

### Område

Byske

### Adress

Byske-Storbrännan 1:82

## Fastighetsuppgifter

### Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad av Norra Skog 2017 och uppräknad/reviderad till 2024. Enligt skogsbruksplanen är landarealen för fastigheten 74,5 ha varav 69,1 ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet uppgår till 4 759 m<sup>3</sup>sk med ett medeltal på 69 m<sup>3</sup>sk/ha. Medelboniteten är 4,6 m<sup>3</sup>sk/ha/år. Virkesförrådet fördelar sig på 46% tall, 36% gran, 18% björk.

### Jakt

Fastigheten är med i Byske ÄSO.

### Arealuppgifter

Arealer enligt skogsbruksplanen:  
Produktiv skogsmark 69,1 ha  
Impediment 4,9 ha  
Övrigt 0,5 ha

## Visning

Intressenter får på egen hand besikta objektets marker och yttre förhållanden. Vederbörlig hänsyn skall därvid tas till grannfastigheter, vägar, skog och eventuell jakt som pågår.

## Forn- och kulturlämning

Inga forn- eller kulturlämningar finns registrerade på fastigheten.

## Inteckningar

Finns 4 st skriftliga pantbrev om totalt 58 400 kr. Dessa har säljaren i sin ägo.

## Fastighetsgränser

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

## Köparens 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**

Fastigheten ligger i ett s k Natura 2000 område.

## **Areal**

Arealer enligt Taxerad areal.

### **Åkermark**

Areatyp: Åkermark  
Yta: 2 ha

### **Produktiv skogsmark**

Areatyp: Produktiv skogsmark  
Yta: 68 ha

### **Impediment**

Areatyp: Impediment  
Yta: 9 ha  
Total areal: 79 ha

## **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde mark: 2 407 000 SEK  
Totalt taxeringsvärde är: 2 407 000 SEK  
Taxeringsvärdet är: Fastställt  
Taxeringsår: 2020  
I detta ingår följande taxeringsvärden:

### **Typkod**

110 Lantbruksenhet, obebyggd

## **Inteckningar**

Inteckningsdatum: 1923-11-26  
Belopp: 4 500  
Skriftligt pantbrev: Ja  
Inteckningsdatum: 1948-03-30  
Belopp: 4 500  
Skriftligt pantbrev: Ja  
  
Inteckningsdatum: 1963-12-13  
Belopp: 24 400  
Skriftligt pantbrev: Ja

Inteckningsdatum: 1986-05-07

Belopp: 25 000  
Skriftligt pantbrev: Ja

Summa inteckningar: 58 400 SEK

## **Rättigheter och belastningar**

### **Gemensamhetsanläggning**

Skellefteå Byske-Storbrännan Ga:1, VÄG,  
Skellefteå Byske-Storbrännan Ga:2, VÄG,  
Skellefteå Byske-Storbrännan Ga:3, VÄG.

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

Byskeälven, Natura 2000-område  
(Beslutsdatum: 00000000).

### **Rättigheter, last**

Ledningsrätt: Starkström.

### **Samfällighet**

SKELLEFTEÅ BYSKE-STORBRÄNNAN S:3,  
VÄGAR, SKELLEFTEÅ BYSKE-STORBRÄNNAN S:1,  
GEMENSAMT OMRÅDE.

## **Kostnader**

### **Kostnadskalkyl**

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

## **Övrigt**

## **Betalningsvillkor**

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

## **Försäljningsätt**

Öppen budgivning  
Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

## **Tillträde**

Enligt överenskommelse.

# Nuvarande ägare

Gusti Ulrika Viklund

# Skogsbruksplan

<b>Fastighet</b>	Byske-Storbrännan 1:82
<b>Församling</b>	Byske-Fällfors
<b>Kommun</b>	Skellefteå
<b>Län</b>	Västerbottens län

<b>Inventeringstidpunkt</b>	2024-05-23
<b>Planen avser tiden</b>	2024-05-23 - 2034-05-23
<b>Framskriven t.o.m.</b>	2024-05-23





# Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	69,1	92,8
Impediment myr	4,9	6,6
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,5	0,7
Övrig areal	0,0	0
<b>Summa landareal</b>	<b>74,5</b>	
Summa vatten	0,0	

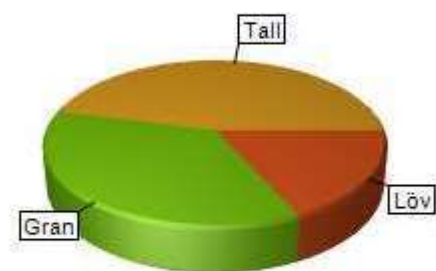
## Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	2 168	46
Gran	1 727	36
Löv	864	18
Ädellöv		
Contorta		

**Totalt**  
m3sk  
4 759

**Medeltal**  
m3sk per ha  
69

**Naturvårdsvolym**  
m3sk



## Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till **m3sk per ha 4,6**

Tillväxt per år vid framskrivnings-tidpunkten uppskattad till cirka **m3sk 176**

## Avverkningsförslag

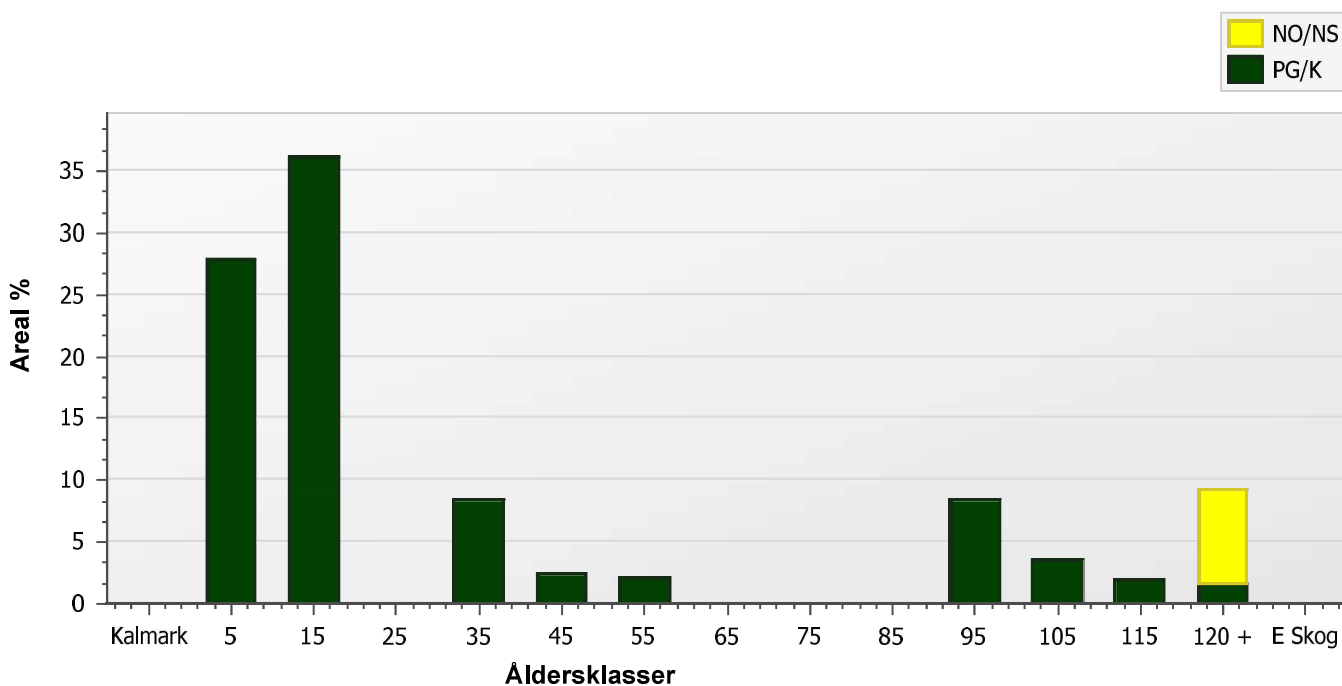
Totalt under perioden **m3sk 2 580**

Varav gallring 30 m3sk och föryngringsavverkning 2 550 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	19,2	28	192	10	50		50		
10 - 19	24,9	36	762	31	52	13	35		
20 - 29	0,0								
30 - 39	5,8	8	377	65	65	15	20		
40 - 49	1,7	2	102	61	71	23	7		
50 - 59	1,5	2	216	145	36	52	12		
60 - 69	0,0								
70 - 79	0,0								
80 - 89	0,0								
90 - 99	5,8	8	1 456	250	40	45	15		
100 - 109	2,5	4	386	155	55	35	10		
110 - 119	1,3	2	310	240	70	25	5		
120 +	6,4	9	959	150	28	59	12		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
<b>Summa/Medel</b>	<b>69,1</b>	<b>100</b>	<b>4 760</b>	<b>69</b>	<b>46</b>	<b>36</b>	<b>18</b>		

## 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	19,2	28	192	10	50		50		
R2	24,9	36	762	31	52	13	35		
Gallringsskog G1	8,7	13	667	77	59	27	14		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	0,2	<1	28	120	10	30	60		
avverknings- S2	10,8	16	2 335	217	50	38	12		
skog S3	5,2	8	774	148	15	71	14		
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>69,1</b>		<b>4 758</b>	<b>69</b>	<b>46</b>	<b>36</b>	<b>18</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	63,8	92,5	3 984	83,7	1 981	95,9
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO	5,2	7,5	774	16,3	84	4,1
Summa	69,0	100,0	4 758	100,0	2 065	100,0

## Impediment

Myr	4,9 ha
Berg	0,0 ha

## Målklasser

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

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

\* PF enligt Skogsstyrelsen

# Avverkning och tillväxt

## Avverkning

Under gallring och föryngringsavverkning ingår alla lövträdsarter i begreppet löv. I redovisad avverkningsvolym ingår tillväxt från det år planen är framskriven till och t.o.m. medelåret för föreslagen åtgärdstidpunkt.

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk
<b>Kalmark</b>								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39								
40 - 49	0,6	28	2	30				
50 - 59	1,3	57	4	61				
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99					5,8	1 401	247	1 648
100 - 109					2,5	357	40	397
110 - 119					1,3	301	16	317
120 +					1,2	179	9	188
Lågprodskog(E)								
Övriga skikt								
<b>Summa</b>	<b>1,9</b>	<b>85</b>	<b>5</b>	<b>90</b>	<b>10,8</b>	<b>2 238</b>	<b>312</b>	<b>2 550</b>

### Total avverkning

2 640

Högre alt: 2 640 m3sk varav gallring 90 m3sk och föryngringsavverkning 2 550 m3sk  
 Lägre alt: 2 640 m3sk varav gallring 90 m3sk och föryngringsavverkning 2 550 m3sk

## Tillväxt

I sammanställningen redovisas tillväxt under kvarvarande planperioden samt areal och virkesförråd vid planperiodens slut. Obs: Såväl tillväxt som areal och virkesförråd vid planperiodens slut förutsätter att föreslagna åtgärder utförs.

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd vid planperiodens slut		
	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	m3sk	m3sk/ha
<b>Kalmark</b>						
- 9 år				10,8	18	2
10 - 19	112	112	224	19,2	416	22
20 - 29	618	421	1 040	24,9	1 802	72
30 - 39						
40 - 49	262	66	328	5,8	705	122
50 - 59	60	5	64	1,7	136	82
60 - 69	83	9	93	1,5	248	167
70 - 79						
80 - 89						
90 - 99						
100 - 109	164	29	192			
110 - 119	20	2	22			
120 +	91	12	103	5,2	859	164
Lågprodskog(E)						
Övriga skikt						
<b>Summa</b>	<b>1 410</b>	<b>656</b>	<b>2 066</b>	<b>69,1</b>	<b>4 184</b>	<b>61</b>

# Skogsvårdsåtgärder

Blanketten innehåller ett sammandrag av avdelningsvis föreslagna åtgärder.

Sammanställningen förutsätter att samtliga åtgärder enligt grundförslaget utförs.

Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Angelägenhetsgrad				Summa
	Snarast ha	2 - 5 år ha	6 - 10 år ha	11 - år ha	
(F)Markberedning		4,9	5,8		10,8
(F)Plantering		4,9	5,8		10,8
Lövröjning	19,2				19,2
Återväxtkontroll		2,5			2,5
(F)Återväxtkontroll		1,2	7,1		8,3
Röjning	22,1				22,1
(F)Röjning			19,2		19,2
Summa ha	41,3	13,5	38,0		92,8

# Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Utföres snarast (2024-2025)

Skifte - Avd	Skikt	Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Utförs Fr o m	T o m	Areal	Ålder	Sl	Volym m3sk/ha	Uttag m3sk inkl. tillv.	Anteckning
1 - 1		Föryngringsavverkning	2024	2025	1,2	130	T18	160	188	
1 - 3		Röjning	2024	2025	9,3	15	G24	30		
1 - 5		Röjning	2024	2025	12,8	15	T22	30		
2 - 6		(Fb)Gallring	2024	2025	1,3	50	G24	150	61	
2 - 8		Föryngringsavverkning	2024	2025	2,5	105	T19	155	397	
3 - 13		Föryngringsavverkning	2024	2025	1,3	110	T18	240	317	
3 - 14		Lövröjning	2024	2025	19,2	4	T24	10		

# Åtgärdsöversikt

Utföres inom 2-5år (2026-2029)

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
1 - 1		(F)Markberedning	2026	2029	1,2	130	T18	160		
1 - 1		(F)Plantering	2026	2029	1,2	130	T18	160		
1 - 1		(F)Återväxtkontroll	2026	2029	1,2	130	T18	160		
2 - 8		(F)Markberedning	2026	2029	2,5	105	T19	155		
2 - 8		(F)Plantering	2026	2029	2,5	105	T19	155		
2 - 8		Återväxtkontroll	2026	2029	2,5	105	T19	155		
3 - 13		(F)Markberedning	2026	2029	1,3	110	T18	240		
3 - 13		(F)Plantering	2026	2029	1,3	110	T18	240		



# Åtgärdsöversikt

Utföres inom 6-10år (2030-2034)

Skifte - Avd	Skikt	Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Utförs Fr o m	T o m	Areal	Ålder	SI	Volym m <sup>3</sup> sk/ha	Uttag m <sup>3</sup> sk inkl. tillv.	Anteckning
1 - 2		Föryngringsavverkning	2030	2034	5,8	90	G21	250	1 648	
1 - 2		(F)Markberedning	2030	2034	5,8	90	G21	250		
1 - 2		(F)Plantering	2030	2034	5,8	90	G21	250		
1 - 2		(F)Återväxtkontroll	2030	2034	5,8	90	G21	250		
2 - 10		Gallring	2030	2034	0,6	45	T24	105	30	
3 - 13		(F)Återväxtkontroll	2030	2034	1,3	110	T18	240		
3 - 14		(F)Röjning	2030	2034	19,2	4	T24	10		

# Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2035-2036)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

# NO

**Skogliga data**

Areal: 4,9 ha

Ståndortsindex: G17

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	150	729	150	10	75	15		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		729	150	10	75	15		

**Beskrivning:** Mycket trevlig och gammal granskog med inslag av äldre grövre levande och döda lövträd. Gott om lavararter i beståndet. Fuktigare partier återfinns också.

**Mål/syfte:** Lämnas orört för att låta naturvärdena utvecklas ytterligare och fritt.

**Åtgärd:** NO, ingen åtgärd.

# NO

**Skogliga data**

Areal: 0,4 ha

Ståndortsindex: T14

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	130	45	120	95	5			
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		45	120	95	5			

**Beskrivning:** Äldre tallskog på bergbunden mark.**Mål/syfte:** Lämnas orört för fri utveckling av naturvärdena.**Åtgärd:** No, ingen åtgärd.

# Kommentarer till Byske-Storbrännan 1:82

**Inventeringsdatum:** 2024-05-23

**Planläggare:** Andreas Lundmark

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

## Inledning

Byske-Storbrännan 1:82 består av 5 skiften om totalt 74,5 ha varav 69,1 ha är produktiv skogsmark med en beräknad medelbonitet om 4,6 m<sup>3</sup>sk/ha. Fastighetens totala virkesförråd uppskattas vid inventeringstillfället till ca 4 760 m<sup>3</sup>sk.

## Fastigheter i planen

Byske-Storbrännan 1:82

## Skogstillstånd och skogsvård

Skogens åldersfördelning är ojämn med en förskjutning mot yngre skog.

## Avverkning

Avverkningsförslaget under planperioden omfattar totalt ca 2 580 m<sup>3</sup>sk varav 30 m<sup>3</sup>sk är gallring och 2 550 m<sup>3</sup>sk föryngringsavverkning. Ransoneringskravet (max 50 ha skog under 20 år) medger i dagsläget föryngringsavverkning av ca 6 ha. Arealen skog yngre än 20 år är 44 ha.

## Skador på växande skog på fastigheten

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

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

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

På fastigheten finns bestånd med betydande skador av både älgbetade ungsskogar och törskateangrepp.

## Naturvärden och sociala värden

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

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

Åtgärder på områden som omfattas av Natura 2000 ska utföras med extra hänsyn. OBS! Natura 2000 områden på skogsmark kan vara belagda med restriktioner och objektets bevarandeplan måste gås igenom. Det finns områden på fastigheten som berörs av Natura 2000.

För att uppfylla kraven enligt PEFC ska skogsbruket, där naturliga föryngringsbetingelser finns, bedrivas så att minst 5 % av den friska och fuktiga skogsmarksarealen domineras av löv. På innehav med enhetligt ägande med en areal mindre än 20 ha produktiv skogsmark är detta inte ett krav enligt PEFC. I planen föreslås bevara eller öka lövandelen i avdelningar som bedöms ha förutsättningar för en lövandel om minst 50 %. Dessa avdelningar har beskrivningskoden "Framtida lövdominans". Om arealen inte uppnår 5 % av

den friska och fuktiga marken uppmanar vi till att skapa ytterligare lövdominerade bestånd efter framtida förnygringsavverkningar.

### **Kulturmiljövärden**

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

### **Vägar**

Exempeltext:

*Befintliga vägar*

- Generellt jättefina vägar med god standard på fastigheten. Vägarna till skiftet längst i väster är dock i dåligt skick, främst bärigheten är ett problem.

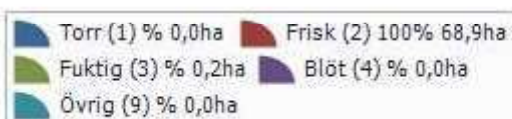
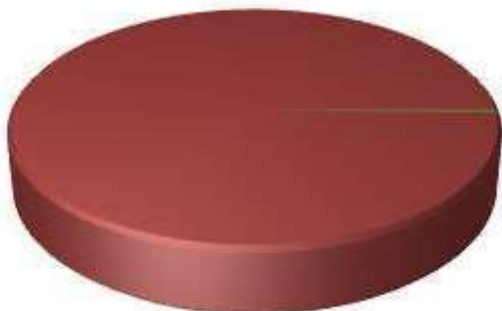
Nya vägar

- Behovet av nya vägar är obefintligt.

# Sammanställning lövdominerade bestånd

Fördelning fuktklass på produktiv skogsmark

Trädslagsfördelning på frisk/fuktig skogsmark



Fastigheten utgörs till 69,1 ha av produktiv skogsmark. Av denna är 69,1 ha (100,0 %) frisk och fuktig skogsmark.

## Befintligt lövdominerade bestånd

Bestånd med lövandel > 50% och fuktklass = frisk eller fuktig

Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
1 - 3	15	35 5 60 0 0	9,3	13,4%	PG
5 - 17	55	10 30 60 0 0	0,2	0,3%	PG
Summa			9,5	13,8%	
Summa(NO + NS)			0,0	0,0%	
Summa(PG + K)			9,5	13,8%	

## Framtida lövdominerade bestånd

Bestånd med beskrivningskod = "Framtida lövdominans" och fuktklass = frisk eller fuktig

Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
1 - 3	15	35 5 60 0 0	9,3	13,4%	PG
5 - 17	55	10 30 60 0 0	0,2	0,3%	PG
Summa			9,5	13,8%	
Summa(NO + NS)			0,0	0,0%	
Summa(PG + K)			9,5	13,8%	

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLÄC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	1,2	130	S2	T18	160	184	PG	85 10 5 0 0	25	Delvis fuktigt.	Föryngringsavverkning	24-25	100	188	2,3
											Markberedning (Följd)	26-29			
											Plantering (Följd)	26-29			
											Återväxtkontroll (Följd)	26-29			
2	5,9 (-0,1)	90	S2	G21	250	1 456	PG	40 45 15 0 0	23	Natura 2000 vattendrag	Föryngringsavverkning	30-34	100	1 648	4
											Markberedning (Följd)	30-34			
											Plantering (Följd)	30-34			
											Återväxtkontroll (Följd)	30-34			
3	9,4 (-0,1)	15	R2	G24	30	278	PG	35 5 60 0 0	0	Framtida lövdominans	Röjning	24-25	30		4,4
4	4,9	150	S3	G17	150	729	NO.b	10 75 15 0 0	23	Naturvård	Ingen åtgärd				1,6
5	12,8	15	R2	T22	30	384	PG	60 20 20 0 0	0	Ågskador	Röjning	24-25	10		1,5



# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLÅC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
6	1,3 (-0)	50	G1	G24	150	188	PG	40 55 5 0 0	18	Törskate på tallen.	Galling (Förberedande )	24-25	30	61	6,8
7	5,9 (-0,1)	30	G1	T24	65	377	PG	65 15 20 0 0	17	Törskate	Ingen åtgärd				5,3
8	2,5	105	S2	T19	155	386	PG	55 35 10 0 0	22	Föryngringsavverkning	Föryngringsavverkning	24-25	100	397	2,9
9	1	40	G1	T16	35	36	PG	90 0 10 0 0	13	Luckigt	Ingen åtgärd				2,4
10	0,6	45	G1	T24	105	66	PG	60 35 5 0 0	18	Törskate	Galling	30-34	30	30	6,1
11	4,4									Myr					

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLÄC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
12	0,4	130	S3	T14	120	45	NO,b	95 5 0 0 0	20	Naturvård	Ingen åtgärd				2,2
13	1,3	110	S2	T18	240	310	PG	70 25 5 0 0	24	Natura 2000 vattendrag	Föryngringsavverkning Markberedning (Följd) Plantering (Följd) Återväxtkontroll (Följd)	24-25 26-29 26-29 30-34	100	317	3,4
14	19,4 (-0,2)	4	R1	T24	10	192	PG	50 0 50 0 0	0	Något magrare längst i norr. A= Dunge med gammal tallskog på bergbunden mark Natura 2000 vattendrag	Lövröjning Röjning (Följd)	24-25 30-34	90 10		0,6
15	0,4									Myr					

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 4

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLÄC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	An g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
16	2,9	18	R2	T19	35	100	PG	65 10 25 0 0	0	Tidigare röjt	Ingen åtgärd				4,2

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 5

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLÄC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	An g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha	
					ha	avd							%	m3sk		
17	0,2	55	S1	G24	120	28	PG	10 30 60 0 0	17	Framtida lövdominans	Ingen åtgärd				3,9	
	(-0)															

# Skogsbruksplan

Plannamn: Byske-Storbrännan 1:82  
Församling: Byske-Fällfors  
Kommun: Skellefteå  
Län: Västerbottens län  
Upprättad år: 2024  
Utskriftsdatum: 2024-06-13



Skala 1:5 000

1ha

500m

# Skogsbruksplan

Plannamn: Byske-Storbrännan 1:82  
Församling: Byske-Fällfors  
Kommun: Skellefteå  
Län: Västerbottens län  
Upprättad år: 2024  
Utskriftsdatum: 2024-06-13



# Skogsbruksplan

Plannamn: Byske-Storbrännan 1:82  
Församling: Byske-Fällfors  
Kommun: Skellefteå  
Län: Västerbottens län  
Upprättad år: 2024  
Utskriftsdatum: 2024-06-13



Skala 1:5 000

1ha

500 m

# Skogsbruksplan

Plannamn: Byske-Storbrännan 1:82  
Församling: Byske-Fällfors  
Kommun: Skellefteå  
Län: Västerbottens län  
Upprättad år: 2024  
Utskriftsdatum: 2024-06-13



Skala 1:5 000

1ha

500 m



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

## Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

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

## Köparens undersökningsplikt

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

### Skog

Presenterade skogsuppgifter skall endast ses som hjälp vid egen skogsinventering. Skogsinventering sker genom stickprovvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. 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 mm.

### Byggnader

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

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning.

Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha

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

## Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita sk besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs innan köpekontrakt undertecknas av parterna.

Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljansvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köparenomgång. 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 upplysningskyldighet

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 återropa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden

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

### **Säljarens utfästelser**

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

### **Avtalsfrihet friskrivning**

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

### **Att lägga bud**

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

### **Säljaren bestämmer över budgivningen**

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

### **Bud är inte bindande**

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

### **Mäklarens roll**

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

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

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

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

### **ID-kontroll**

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

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

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

### **Registrering av personuppgifter**

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

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

# Norra Skogs fastighetsförmedling

- verkar för hela norra Sverige

## Fastighetsmäklare

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

**Per Stadling**  
070-519 15 08

**Emil Lundström**  
072-080 80 02

**Clas Tjäder**  
070-282 48 85

**Thomas Simensen**  
072-725 48 79

**Mathias Hagman**  
076-129 69 93

**Peter Olsson**  
076-143 81 41

