



Skogsfastighet till salu

HAPARANDA KARHUVAARA 1:2 & 1:9

**norra
skog**



Charlotta Rosell Sundström

Fastighetsmäklare

073-0582577

charlotta.rosell@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

HAPARANDA KARHUVAARA 1:2 & 1:9

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

2 300 000 SEK

Anbud mäklaren tillhanda senast
2025-10-21

Beskrivning

Välkommen till Karhuvaara 1:2 & 1:9. Här finns en attraktiv och avverkningsbar skogsfastighet med tillhörande gård, belägen endast ca 2 mil norr om E4:an. God tillgänglighet och fina vägar genom skiftena, vilket underlättar skogsbruk.

Fastigheten omfattar totalt 100 ha landareal, varav 84 ha är produktiv skogsmark enligt skogsbruksplanen. Med ett virkesförråd om 10 222 m³sk och ett medeltal på 122 m³sk/ha, finns här goda möjligheter till både slutavverkning och gallring. Boniteten är 3,4 m³sk/ha/år.

Trädslagsfördelningen är 43 % tall, 40 % gran och 18 % löv.

Utöver skogsbruk erbjuder fastigheterna även fina jaktmöjligheter i naturskön miljö – perfekt för dig som vill kombinera investering med fritid och rekreation.





Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

HAPARANDA KARHUVAARA 1:9

HAPARANDA KARHUVAARA 1:2

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen avseende Karhuvaara 1:2 är upprättad av Norra skog 2025-07-08. Enligt skogsbruksplanen är landarealen för fastigheten 100 ha varav 84 ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet uppgår till 10222 m³sk med ett medeltal på 122 m³sk/ha. Boniteten är 3,4 m³sk/ha/år. Virkesförrådet fördelar sig på 43% tall, 40% gran och 18% löv.

Arealuppgifter

Arealer enligt skogsbruksplanen för Karhuvaara 1:2

Produktiv skogsmark: 84 ha

Impediment myr: 13,7 ha

Inägomark: 0,3 ha

Linjer: väg/ledning/vatten: 0,4 ha

Summa landareal: 100 ha

Officiell landareal enligt fastighetsutdrag uppgår till:

98,9 ha för Karhuvaara 1:2

1200 kvm för Karhuvaara 1:9

Fastighetsgränser

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

Jakt

Karhuvaara 1:2 är registrerad i Norra Karl Gustavs ÄSO och ingår i Karhuvaara VVO Karhuvaara 1:9 ingår i Karhuvaara VVO

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för fysisk person boende utanför Haparanda kommun och för juridisk person. Förvärvstillstånd söks hos Länsstyrelsen i Norrbottens län och betalas av köparen.

Forn- och kulturlämning

Fastigheterna har ingen registrerad fornlämning

Nyttjanderätt pumphus

Pumphus med borrhälsbrunn finns på fastighetsgränsen mellan Karhuvaara 1:2 och grannfastigheten Karhuvaara 9:1. Brunnen försörjer bostadshuset på Karhuvaara 1:9 och Karhuvaara 9:1 med vatten. Elförsörjningen till pumpen kommer från bostadshuset på Karhuvaara 1:9.

Borrningen av brunnen har ombesörjts av

både fastighetsägare av Karhuvaara 1:2 och 9:1 och det finns en muntlig överenskommelse om användandet av elen för pumpens drift.

Lös egendom

Viss lös egendom kommer att lämnas kvar på tillträdesdagen. Den egendom som finns kvar på tillträdesdagen tillfaller köparen.

Markupplåtelseavtal

Markupplåtelseavtal avseende starkströmsanläggning finns för Karhuvaara 1:2 på ett område längs med vägen, genom skifte 2 och skifte 4. Ersättning har utbetalts till säljaren. Köparen kommer inte att få del av ersättningen.

Naturvärden

Fastigheterna har inga registrerade nyckelbiotoper

Artportalen

Fastigheten har två registreringar i artportalen.

Vanlig mattlumner, kärlväxt, skifte 2 avd 26
Strömstare, fåglar, skifte 1 avd 2

Övrigt

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

Visning

Kontakta mäklaren för information om visning av byggnader. I övrigt får intressenter på egen hand besikta objektets marker och yttre förhållanden. Vederbörlig hänsyn skall därvid tas till grannfastigheter, vägar, skog och eventuell jakt som pågår

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

Bostadshus

Karhuvaara 1:9 har ett bostadshus i 1,5-plan med källare. Fasad med stående träpanel och tak med tegelpannor. Murad skorsten (ej i drift).

Entréplan med vardagsrum och ett sovrum. Här finns även kök med elspis samt vedspis (ej i drift) och kyl/frys. Badrum med WC, tvättställ och duschväggar.

Övervåning med två sovrum. Källarvåningen är oinredd. Uppvärmning via vattenburna radiatorer och elpatron. Enskilt vatten och avlopp. Bredband finns inte installerat. Byggnaden är inte bebodd sedan år 2021.

Omfattande renoveringsbehov finns avseende bla yttertak, rötskador, tjälskadad grund, dränering, fönster. Åläggande från kommun finns avseende ej godkänt avlopp.

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk

Byggnadsår: 1953

Taxeringsvärde: 127 000 SEK

Värdeår: 1953

Fastighetsskatt: 1 185 SEK

Boyta: 70 m²

Garage

Karhuvaara 1:2 har en garagebyggnad med gjuten platta och el. Elen till garaget är dragen från bostadshuset på Karhuvaara 1:9. Byggnaden har plåttak och fasad med

stående träpanel.

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Ladugårdsbyggnad

Karhuvaara 1:2 har en ladugårdsbyggnad med stomme delvis i timmer. Byggnaden har behov av omfattande renovering alternativt rivning. El finns ej.

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Torp

Karhuvaara 1:2 har ett äldre torp med omfattande renoveringsbehov alternativt rivning. El, vatten och avlopp finns ej.

Typ av byggnad: Bostadshus

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 2 027 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 127 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 2 154 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Småhusbyggnad lantbruk: 127 000 SEK

Skogsmark: 1 959 000 SEK

Skogsimpediment: 15 000 SEK

Åkermark: 13 000 SEK

Småhusmark: 40 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Fastigheterna är samtaxerade

Inteckningar

Inteckningsdatum: 1929-01-22

Belopp: 1 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Relax, 46/759

Inteckningsdatum: 1931-08-10

Belopp: 800

Skriftligt pantbrev: Nej

Relax, 46/760.

Inteckningsdatum: 1939-01-20

Belopp: 2 200

Skriftligt pantbrev: Nej

Relax, 46/761.

Inteckningsdatum: 1953-07-03

Belopp: 47 700

Skriftligt pantbrev: Nej

Utsträckning, 56/1932

Ovan angivna är saminteckningar i

Karhuvaara 1:2 och Karhuvaara 1:9

Inteckningsdatum: 1955-07-01

Belopp: 8 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Inteckningsdatum: 1958-04-08

Belopp: 2 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Summa inteckningar: 61 700 SEK

Samtliga inteckningar och pantbrev är under dödning

Rättigheter och belastningar

Karhuvaara 1:2:

Gemensamhetsanläggning

HAPARANDA KARHUVAARA GA:5, Väg, Norra Karhuvaaravägen, ca 3000 m lång befintlig väg (från anslutningen mot allmänna vägen nr 767 Karungi-Lappträskvägen)

Rättigheter, last

Ledningsrätt: TELE

Ledningsrätt: STARKSTRÖM

Avtalsservitut: Elledning

Samfällighet

HAPARANDA KARHUVAARA S:3, Vattenområde (del av Haukijoki)

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut Elledning

Rättigheter och belastningar Karhuvaara 1:9

Gemensamhetsanläggning

HAPARANDA KARHUVAARA GA:5, Väg, Norra Karhuvaaravägen, ca 3000 m lång befintlig väg (från anslutningen mot allmänna vägen nr 767 Karungi-Lappträskvägen)

Kostnader

Driftskostnad

Försäkring Karhuvaara 1:2: 4594 kr/år

Försäkring Karhuvaara 1:9: 6298 kr/år

Kostnad uppvärmning/el Karhuvaara 1:9: ca 43 000 kr/år (Avser tid då en person varit boende i huset)

Fastighetsskatt/avgift: 1 185 SEK/år

Summa kostnader: Ca 55077 kr/år

Betalningsvillkor

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

Försäljningssätt

Anbud oss tillhanda senast 2025-10-21

Fastigheterna säljs tillsammans, som en brukningsenhet, genom skriftligt anbudsförfarande. Avsikten är att intresserade ska få en bestämd tid att undersöka fastigheternas marker. Säljaren förbehåller sig rätt till eventuell efterföljande budgivning. Kreditupplysning kan komma att begäras på anbudsgivare.

Prisidé 2 300 000 kr eller bud, fri provningsrätt förbehålls.

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

Norra skog Fastighetsförmedling
Charlotta Rosell Sundström
Banvägen 5B
973 46 Luleå

E-post: charlotta.rosell@norraskog.se

Märk anbudet eller e-posten med "Anbud Karhuvaara".

Nuvarande ägare

ANGERIAS DÖDSBO, RAKEL ILONA



Boningshus Karhuvaara 1:9



Garage Karhuvaara 1:2



Kök Karhuvaara 1:9



Torp Karhuvaara 1:2



Skogsbruksplan

Fastighet	Karhuvaara 1:2
Församling	Haparanda
Kommun	Haparanda
Län	Norrbottens län

Inventeringstidpunkt	2025-07-08
Planen avser tiden	2025-07-08 - 2035-07-08
Framskriven t.o.m.	2025-07-08



Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	84,0	84
Impediment myr	13,7	13,7
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,3	0,3
Linjer: väg/ledning/vatten	0,4	0,4
Övrig areal	1,6	1,6
Summa landareal	100,0	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	4 345	43
Gran	4 081	40
Löv	1 796	18
Ädellöv		
Contorta		

Totalt

m3sk

10 222

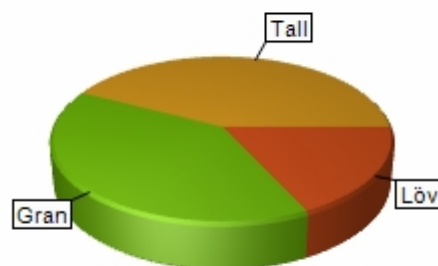
Medeltal

m3sk per ha

122

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m3sk per ha

3,4

Tillväxt per år vid framskrivnings-
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

237

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

6 657

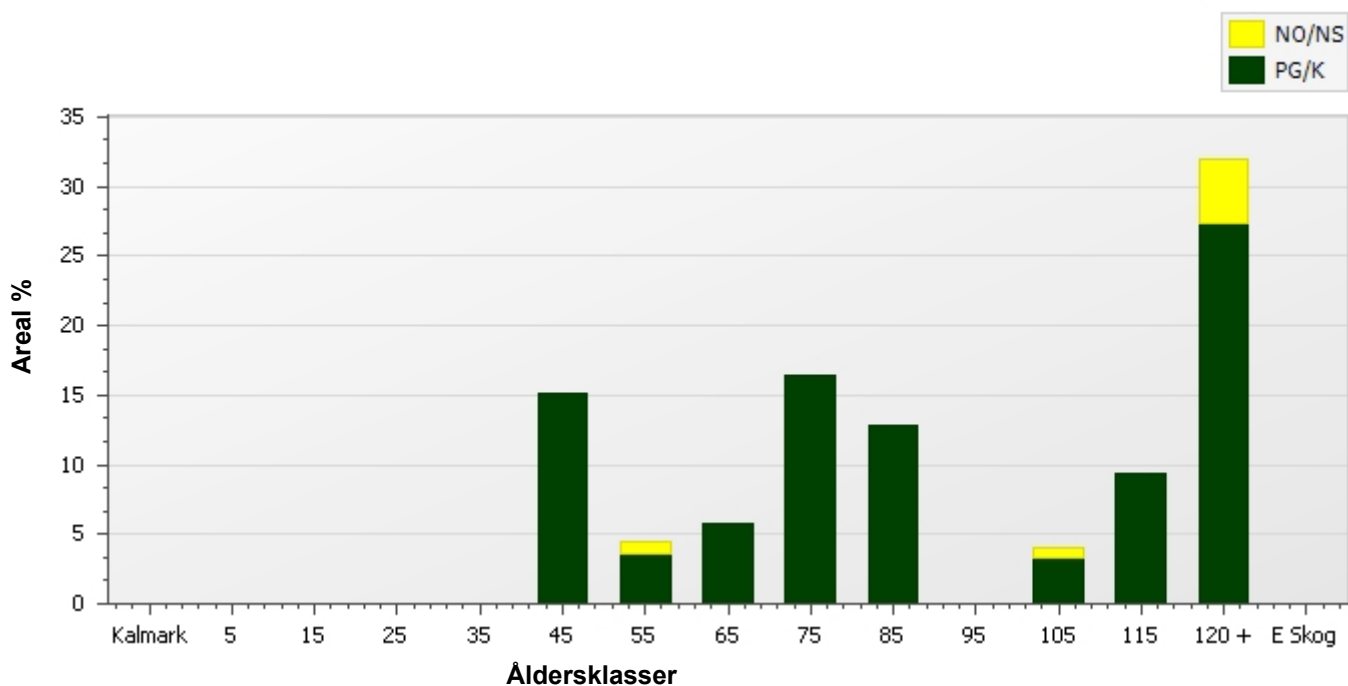
Varav gallring 386 m3sk

och föryngringsavverkning 6 271 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	0,0								
10 - 19	0,0								
20 - 29	0,0								
30 - 39	0,0								
40 - 49	12,7	15	929	73	34	27	39		
50 - 59	3,8	4	425	113	61	15	24		
60 - 69	4,9	6	475	97	9	39	52		
70 - 79	13,8	16	957	69	59	22	19		
80 - 89	10,7	13	1 027	96	66	20	13		
90 - 99	0,0								
100 - 109	3,4	4	618	180	25	69	7		
110 - 119	7,8	9	1 387	177	19	54	27		
120 +	26,8	32	4 404	164	47	45	8		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	84,0	100	10 222	122	43	40	18		

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	0,0								
Gallringsskog G1	34,3	41	2 687	78	61	25	14		
G2	0,3	<1	57	200	5	15	80		
Föryngrings- S1	10,4	12	855	83	29	14	57		
avverknings- S2	35,2	42	6 453	183	38	50	13		
skog S3	3,8	5	171	45	20	45	35		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	84,0		10 223	122	43	40	18		

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	78,8	93,9	9 883	96,7	1 639	96,5
K - produktion						
K - naturvård						
NS	5,1	6,1	340	3,3	59	3,5
NO						
Summa	83,9	100,0	10 223	100,0	1 698	100,0

Impediment

Myr	13,7 ha
Berg	0,0 ha

Målklasser

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

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

* PF enligt Skogsstyrelsen

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 åtgärdsdtpunkt.

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39								
40 - 49	4,6	179	45	224				
50 - 59	1,1	57	3	60				
60 - 69	2,5	58	43	101				
70 - 79								
80 - 89					1,5	163	134	297
90 - 99								
100 - 109					3,4	587	42	629
110 - 119					7,8	820	236	1 056
120 +					23,0	3 986	303	4 289
Lågprodskog(E)								
Övriga skikt								
Summa	8,2	294	92	386	35,7	5 556	715	6 271

Total avverkning

6 657

Högre alt: 6 657 m3sk varav gallring 386 m3sk och föryngringsavverkning 6 271 m3sk

Lägre alt: 6 657 m3sk varav gallring 386 m3sk och föryngringsavverkning 6 271 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
Kalmark						
- 9 år				35,8	117	3
10 - 19						
20 - 29						
30 - 39						
40 - 49						
50 - 59	374	210	583	12,7	1 288	101
60 - 69	126	27	153	3,8	518	138
70 - 79	78	62	140	4,9	514	105
80 - 89	272	39	311	13,8	1 268	92
90 - 99	212	13	225	9,2	952	103
100 - 109						
110 - 119	18	1	19			
120 +	219	48	267	3,8	202	53
Lågprodskog(E)						
Övriga skikt				[4,7]	405	87
Summa	1 299	399	1 699	84,0	5 264	63

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		30,5			30,5
Skyddsdikning	4,7				4,7
(F)Plantering		29,0	1,5		30,5
Återväxtkontroll			1,5		1,5
(F)Återväxtkontroll			29,0		29,0
(Fb)Underväxtröjning före gallring	9,2				9,2
Alternativ beståndsskötsel – inve	4,5				4,5
Summa ha	18,4	59,6	32,0		110,0

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Utföres snarast (2025-2026)

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	2025	2026	0,6	100	G14	105	65	
1 - 2		Föryngringsavverkning	2025	2026	4,8	130	T18	165	811	
1 - 4		Föryngringsavverkning	2025	2026	3,4	130	T19	140	483	
1 - 9		Föryngringsavverkning	2025	2026	1,2	125	T19	155	191	
1 - 11		Föryngringsavverkning	2025	2026	4,6	130	T19	200	924	
1 - 12		Föryngringsavverkning	2025	2026	1,1	105	T17	135	150	
1 - 14		Gallring	2025	2026	2,2	65	G18	125	84	
1 - 14		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2025	2026	2,2	65	G18	125		
1 - 16		Alternativ beståndsskötsel – inventering	2025	2026	3,8	135	G12	45		
1 - 17		Föryngringsavverkning	2025	2026	3,5	120	G17	190	671	
1 - 18		Föryngringsavv, skärm lämnas	2025	2026	4,7	115	G16	185	524	
1 - 18		Skyddsdikning	2025	2026	4,7	115	G16	185		
1 - 20		Gallring	2025	2026	1,1	50	T22	180	60	
2 - 24		Föryngringsavverkning	2025	2026	1,7	105	G20	235	414	
2 - 25		Föryngringsavverkning	2025	2026	3,0	130	G18	175	527	
2 - 28		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2025	2026	4,6	40	T24	110		
2 - 29		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2025	2026	2,5	40	T24	75		
3 - 32		Alternativ beståndsskötsel – inventering	2025	2026	0,7	55	G26	145		
3 - 33		Föryngringsavverkning	2025	2026	0,6	125	G20	280	166	
4 - 37		Gallring	2025	2026	0,3	60	G24	200	17	
4 - 38		Föryngringsavverkning	2025	2026	2,0	130	G18	260	515	
4 - 39		Föryngringsavverkning	2025	2026	3,2	115	G16	165	532	

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 2-5år (2027-2030)

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 - 2		(F)Markberedning	2027	2030	4,8	130	T18	165		
1 - 2		(F)Plantering	2027	2030	4,8	130	T18	165		
1 - 4		(F)Markberedning	2027	2030	3,4	130	T19	140		
1 - 4		(F)Plantering	2027	2030	3,4	130	T19	140		
1 - 9		(F)Markberedning	2027	2030	1,2	125	T19	155		
1 - 9		(F)Plantering	2027	2030	1,2	125	T19	155		
1 - 11		(F)Markberedning	2027	2030	4,6	130	T19	200		
1 - 11		(F)Plantering	2027	2030	4,6	130	T19	200		
1 - 12		(F)Markberedning	2027	2030	1,1	105	T17	135		
1 - 12		(F)Plantering	2027	2030	1,1	105	T17	135		
1 - 17		(F)Markberedning	2027	2030	3,5	120	G17	190		
1 - 17		(F)Plantering	2027	2030	3,5	120	G17	190		
2 - 24		(F)Markberedning	2027	2030	1,7	105	G20	235		
2 - 24		(F)Plantering	2027	2030	1,7	105	G20	235		
2 - 25		(F)Markberedning	2027	2030	3,0	130	G18	175		
2 - 25		(F)Plantering	2027	2030	3,0	130	G18	175		
2 - 31		Föryngringsavverkning	2027	2030	1,5	80	G22	185	297	
2 - 31		(F)Markberedning	2027	2030	1,5	80	G22	185		
3 - 33		(F)Markberedning	2027	2030	0,6	125	G20	280		
3 - 33		(F)Plantering	2027	2030	0,6	125	G20	280		
4 - 38		(F)Markberedning	2027	2030	2,0	130	G18	260		
4 - 38		(F)Plantering	2027	2030	2,0	130	G18	260		
4 - 39		(F)Markberedning	2027	2030	3,2	115	G16	165		
4 - 39		(F)Plantering	2027	2030	3,2	115	G16	165		

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 6-10år (2031-2035)

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 - 2		(F)Återväxtkontroll	2031	2035	4,8	130	T18	165		
1 - 4		(F)Återväxtkontroll	2031	2035	3,4	130	T19	140		
1 - 9		(F)Återväxtkontroll	2031	2035	1,2	125	T19	155		
1 - 11		(F)Återväxtkontroll	2031	2035	4,6	130	T19	200		
1 - 12		(F)Återväxtkontroll	2031	2035	1,1	105	T17	135		
1 - 17		(F)Återväxtkontroll	2031	2035	3,5	120	G17	190		
2 - 24		(F)Återväxtkontroll	2031	2035	1,7	105	G20	235		
2 - 25		(F)Återväxtkontroll	2031	2035	3,0	130	G18	175		
2 - 28		Gallring	2031	2035	4,6	40	T24	110	224	
2 - 31		(F)Plantering	2031	2035	1,5	80	G22	185		
2 - 31		Återväxtkontroll	2031	2035	1,5	80	G22	185		
3 - 33		(F)Återväxtkontroll	2031	2035	0,6	125	G20	280		
4 - 38		(F)Återväxtkontroll	2031	2035	2,0	130	G18	260		
4 - 39		(F)Återväxtkontroll	2031	2035	3,2	115	G16	165		

Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2036-2037)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

NS**Skogliga data**

Areal: 0,6 ha

Ståndortsindex: G14

Huggningsklass: S1

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	100	64	105	40	30	30		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		64	105	40	30	30		

Beskrivning

Blandskog på fuktig mark i anslutning till större bäck. Gräs, starr, fräken och enstaka örter som markvegetation. Sälg finns i avdelningen.

Mål/syfte

Tillåt bildandet av död ved i avdelningen. Gynna diametertillväxten på lövträden och öka/bevara lövandelen till fördel för insekter och fåglar.

Åtgärd

ABS inventering, Alternativ Beståndsanpassad Skötsel.

NS**Skogliga data**

Areal: 3,8 ha

Ståndortsindex: G12

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	135	171	45	20	45	35		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		171	45	20	45	35		

Beskrivning

Flerskiktad blandskog på fuktig mark. Avdelningen ansluter till mindre bäck. Många träd i hög ålder, inslag av död ved finns i avdelningen.

Mål/syfte

Tillåt bildandet av ytterligare död ved i avdelningen. Gynna diametertillväxten på träden. Bevara/öka lövandelen i avdelningen. Skydda bäckmiljön.

Åtgärd

ABS inventering, Alternativ Beståndsanpassad Skötsel. Røj i underväxten för att skapa förutsättningar för ett flerskiktat bestånd och för att förhindra att underväxande gran tar över.

NS**Skogliga data**

Areal: 0,7 ha

Ståndortsindex: G26

Huggningsklass: S1

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	55	105	145		15	85		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		105	145		15	85		

Beskrivning

Lövdominerad skog i varierande dimension på fd åkermark. Stort inslag av död ved i avdelningen.

Mål/syfte

Bevara den höga andelen död ved till fördel för insekter, svampar och fåglar. Tillåt bildandet av ytterligare död ved och gynna diametertillväxten på levande träd genom skötsel för att skapa grova lövträd.

Åtgärd

ABS inventering, Alternativ Beståndsanpassad Skötsel.

Kommentarer till Karhuvaara 1:2

Inventeringsdatum: 2025-07-08

Planläggare: Tyra Tornberg

Skogsägarplanen är resultatet av en fältinventering av din skogsfastighet. Planen kan liknas med en lagerinventering där varje skogsbestånds egenskaper beskrivs i ett avdelningsregister med motsvarande skogskarta. De skogliga åtgärder som anges i skogsägarplanen är förslag till åtgärder som planläggaren lämnar utifrån skogstillståndet och med stöd av Norra Skogs skötselprogram, Värdeskapande skogsskötsel. Med utgångspunkt från skogsägarplanen och dina behov hjälper din skogsinspektör dig att upprätta en åtgärdsplan anpassad för din skog med hänsyn till ex skatteregler och samordning mellan fastighetsägare.

Inledning

Karhuvaara 1:2 består av 4 skiften om totalt 100 ha varav 84 ha är produktiv skogsmark med en beräknad medelbonitet om 3,4 m³sk/ha. Fastighetens totala virkesförråd uppskattas vid inventeringstillfället till ca 10 220 m³sk.

Fastigheter i planen

Karhuvaara 1:2

Skogstillstånd och skogsvård

Skogens åldersfördelning är ojämn med en förskjutning mot äldre skog.

En del bestånd är välslutna och i behov av gallring. Det finns även ett behov av underväxtröjning inför gallring.

Avverkning

Avverkningsförslaget under planperioden omfattar totalt ca 6 650 m³sk varav 380 m³sk är gallring och 6 270 m³sk föryngringsavverkning.

Ransoneringskravet enligt Skogsvårdslagen omfattar brukningsenheter ≥ 50 ha.

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

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

För de skogsfastigheter som denna plan omfattar är andelen skog under 20 år 0 %. För att avgöra maximalt utrymme för föryngringsavverkning vid given tidpunkt, kontaktas tillsynsmyndigheten.

Skador på växande skog på fastigheten

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

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

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

Naturvärden och sociala värden

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

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

Åtgärder på områden som omfattas av Natura 2000 ska utföras med extra hänsyn. Det finns inga områden på fastigheten som berörs av Natura 2000.

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

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

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

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

Kulturmiljövärden

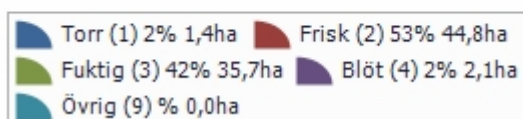
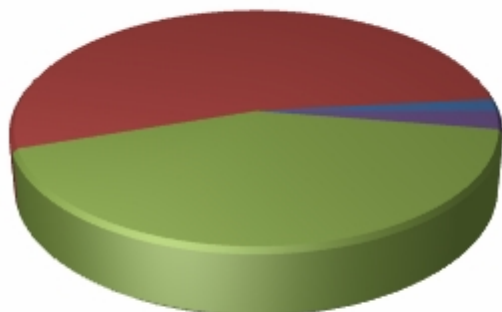
Det finns inga kulturmiljövärden registrerade i kulturmiljöregistret. I kartan markeras kulturlämningar med ett K och fornlämningar med ett run-R.

Vägar

Befintliga vägar är generellt fina med god standard. Det finns dock behov av nya vägar då det är långa skotningsavstånd på stora delar av fastigheten, framför allt gällande skiftet nära Lapträsk.

Sammanställning lövdominerade bestånd

Fördelning fuktklass på produktiv skogsmark



Fastigheten utgörs till 84,0 ha av produktiv skogsmark. Av denna är 80,5 ha (95,9 %) 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
2 - 22	40	0 0 100 0 0	Blöt	2,1	2,6%	PG
2 - 23	65	0 0 100 0 0	Fuktig	1,5	1,9%	PG
3 - 32	55	0 15 85 0 0	Frisk	0,7	0,9%	NS
4 - 37	60	5 15 80 0 0	Frisk	0,3	0,4%	PG
4 - 40	40	0 5 95 0 0	Frisk	3,6	4,5%	PG
Summa				8,2	10,2%	
Summa(NO + NS)				0,7	0,9%	
Summa(PG + K)				7,5	9,3%	

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
2 - 23	65	0 0 100 0 0	Fuktig	1,5	1,9%	PG
3 - 32	55	0 15 85 0 0	Frisk	0,7	0,9%	NS
4 - 37	60	5 15 80 0 0	Frisk	0,3	0,4%	PG
4 - 40	40	0 5 95 0 0	Frisk	3,6	4,5%	PG

Summa	6,1	7,6%	
Summa(NO + NS)	0,7	0,9%	
Summa(PG + K)	5,4	6,7%	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hki Skikt	SI	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	
1	0,6	100	S1	G14	105	64	NS,s	40 30 30 0 0	17	Naturvård	Föryngringsavverkning	25-26	100	65	2
										Olikåldrigt					
2	4,8	130	S2	T18	165	799	PG	70 30 0 0 0	25		Föryngringsavverkning	25-26	100	811	2,5
											Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
3	10,9														
										Myr					
4	3,4	130	S2	T19	140	476	PG	95 5 0 0 0	29	Delv. Tallunderväxt	Föryngringsavverkning	25-26	100	483	2,1
											Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
5	0,9	60	G1	T14	45	40	PG	100 0 0 0 0	13		Ingen åtgärd				2,2
6	0,8	55	G1	T18	80	62	PG	30 65 5 0 0	19	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				3,2
										Flerskiktat					
										Varier bonitet					
7	0,8									Annan mark					
8	8,3	70	G1	T12	35	289	PG	100 0 0 0 0	12		Ingen åtgärd				1,9
	(-0,1)														

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hki Skikt	SI	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	
9	1,2	125	S2	T19	155	189	PG	60 25 15 0 0	38		Föryngringsavverkning	25-26	100	191	1,7
											Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
10	1,2	55	G1	T16	55	65	PG	100 0 0 0 0	12		Ingen åtgärd				2,9
11	4,6	130	S2	T19	200	913	PG	80 15 5 0 0	26		Föryngringsavverkning	25-26	100	924	2,6
											Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
12	1,1	105	S2	T17	135	148	PG	85 0 15 0 0	23		Föryngringsavverkning	25-26	100	150	1,9
											Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
13	4,5	85	G1	T14	60	269	PG	95 5 0 0 0	16	Ojämnt	Ingen åtgärd				1,8
14	2,2	65	G1	G18	125	271	PG	0 65 35 0 0	16		Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	25-26			4,1
	(-0)										Gallring	25-26	30	84	
15	1,9	85	G1	T14	55	104	PG	75 15 10 0 0	18	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				1,6

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	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	
										Ojämnt					
16	3,8	135	S3	G12	45	171	NS,s	20 45 35 0 0	15	Mycket underväxt	Alternativ beståndsskötsel – inventering	25-26			0,9
										Naturvård					
17	3,5	120	S2	G17	190	663	PG	20 55 25 0 0	19		Föryngringsavverkning	25-26	100	671	2,5
											Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
18	4,7	115	S2	G16	185	865	PG	30 30 40 0 0	22		Föryngringsavv, skärm lämnas	25-26	60	524	2
											Skyddsdikning	25-26			
19	4,2	75	G1	T16	85	355	PG	75 15 10 0 0	14	A= Mer gran	Ingen åtgärd				2,5
20	1,1	50	G1	T22	180	192	PG	90 5 5 0 0	18	Luckigt	Gallring	25-26	30	60	7

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
21	0,9	70	G1	G22	215	197	PG	0 50 50 0 0	20	Ingen åtgärd	Ingen åtgärd				4,8
Generell Kommentar: Inget gallningsförslag pga. höga stammar som står tätt och ingen tidigare gallring. Känsligt för vind.															
22	2,1	40	S1	G20	20	42	PG	0 0 100 0 0	14	Ingen åtgärd	Ingen åtgärd				1,3
23	1,5	65	S1	G17	70	108	PG	0 0 100 0 0	13	Framtida lövdominans A= Granar, tätare	Ingen åtgärd				1,7
24	1,7	105	S2	G20	235	406	PG	0 100 0 0 0	23	Föryngringsavverkning	Föryngringsavverkning	25-26	100	414	4,5
										Markberedning (Följd)	Markberedning (Följd)	27-30			
										Plantering (Följd)	Plantering (Följd)	27-30			
										Återväxtkontroll (Följd)	Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
25	3,2	130	S2	G18	175	521	PG	0 95 5 0 0	30	Föryngringsavverkning	Föryngringsavverkning	25-26	100	527	2,1
	(-0,2)									Markberedning (Följd)	Markberedning (Följd)	27-30			
										Plantering (Följd)	Plantering (Följd)	27-30			
										Återväxtkontroll (Följd)	Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
26	1,5	80	S1	T21	160	224	PG	95 5 0 0 0	21	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				4,2
	(-0,1)														
27	2,8									Myr					
28	4,6	40	G1	T24	110	505	PG	50 30 20 0 0	16	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	25-26			6,6

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	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	
											Gallring	31-35	30	224	
29	2,5	40	G1	T24	75	185	PG	35 50 15 0 0	13		Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	25-26			5,8
30	1,4	80	G1	T16	105	152	PG	90 10 0 0 0	14	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				2,7
31	1,5	80	S2	G22	185	279	PG	0 55 45 0 0	24		Förnygringsavverkning	27-30	100	297	3,1
											Markberedning (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll	31-35			
											Plantering (Följd)	31-35			

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	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	
32	0,7	55	S1	G26	145	105	NS,b	0 15 85 0 0	17	Naturvård	Alternativ beståndsskötsel – inventering	25-26			4
										Framtida lövdominans					
										Ojämnt					
33	0,6	125	S2	G20	280	164	PG	0 95 5 0 0	22		Föryngringsavverkning	25-26	100	166	3,7
											Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	31-35			

Avdelningsbeskrivning

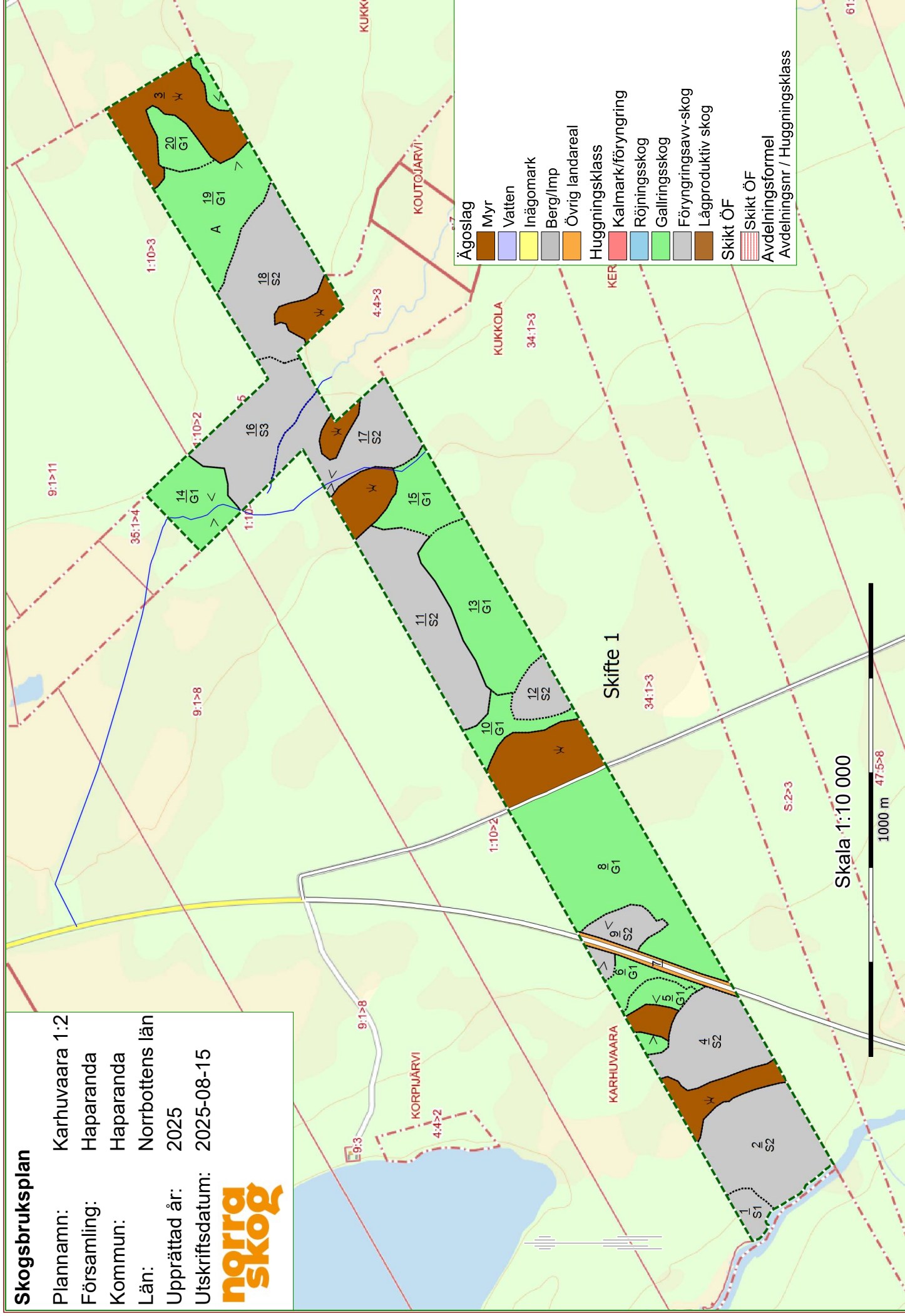
Skifte: 4

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	HKI Skikt	SI	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	
34	0,4	70	S1	G26	275	115	PG	5 55 40 0 0	26	Varier dimension	Ingen åtgärd				5
										Kolla ålder					
35	0,8									Annan mark					
36	0,3									Inägomark					
37	0,3	60	G2	G24	200	57	PG	5 15 80 0 0	20	Framtida lövdominans	Gallring	25-26	30	17	4,5
										Olikåldrigt					
38	2	130	S2	G18	260	509	PG	10 85 5 0 0	26		Föryngringsavverkning	25-26	100	515	3,2
											Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
39	3,2	115	S2	G16	165	523	PG	0 95 5 0 0	20		Föryngringsavverkning	25-26	100	532	3
											Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
40	3,6	40	S1	G20	55	198	PG	0 5 95 0 0	15	Fd inäga	Ingen åtgärd				3
										Framtida lövdominans					

Skogsbruksplan

Plannamn: Karhuvaara 1:2
Församling: Haparanda
Kommun: Haparanda
Län: Norrbottens län
Upprättad år: 2025
Utskriftsdatum: 2025-08-15

**norra
skog**



Skogsbruksplan

Plannamn: Karhuvaara 1:2
Församling: Haparanda
Kommun: Haparanda
Län: Norrbottens län
Upprättad år: 2025
Utskriftsdatum: 2025-08-15

**norra
skog**

Skifte 2

Skifte 4

Skifte 3

Skala 1:10 000

Ägoslag

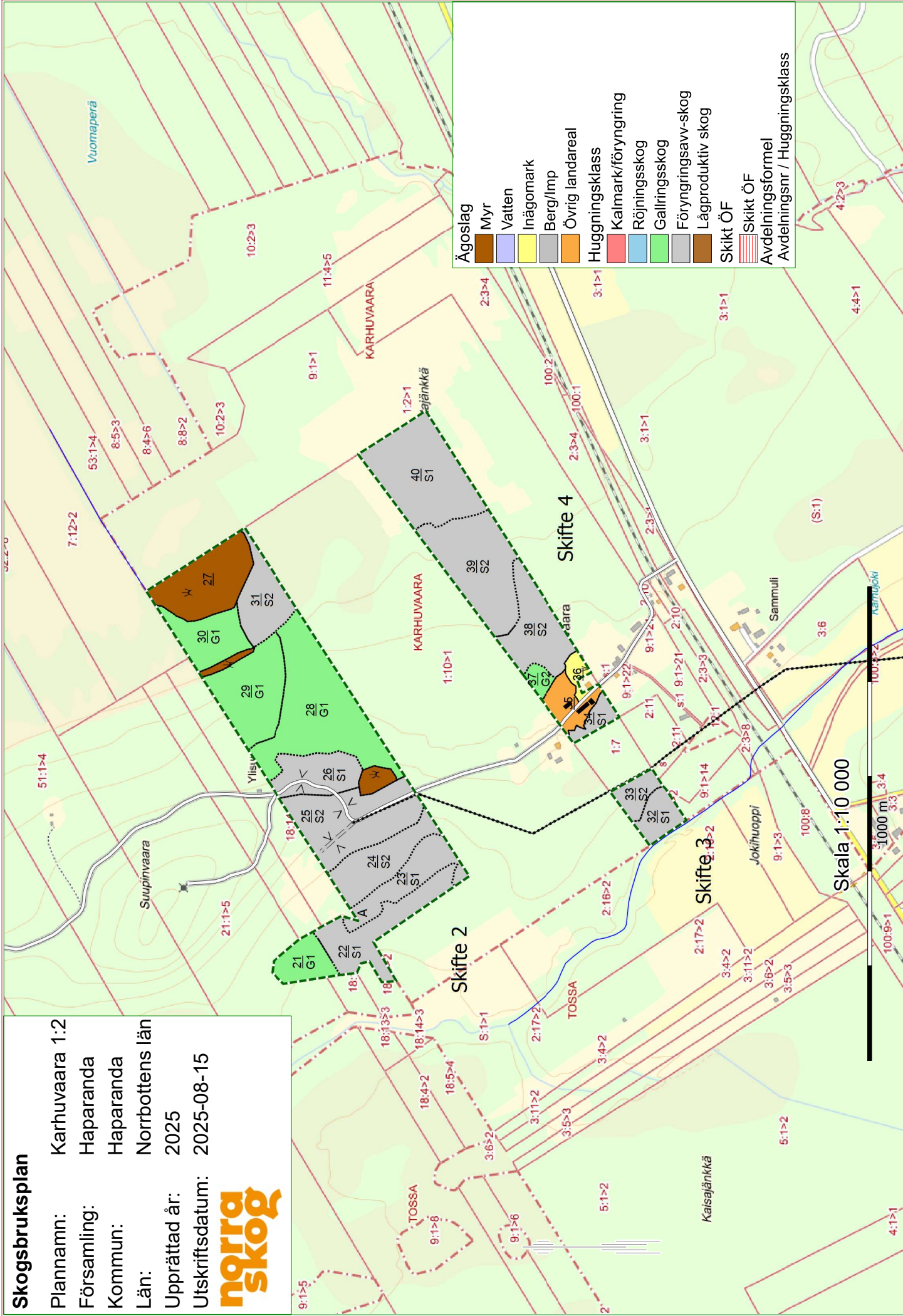
- Myr
- Vatten
- Inägomark
- Berg/Imp
- Övrig landareal

Huggningsklass

- Kalmark/för yngre
- Röjningsskog
- Gallringsskog
- För yngningsavv-skog
- Lågproduktiv skog

Skikt ÖF

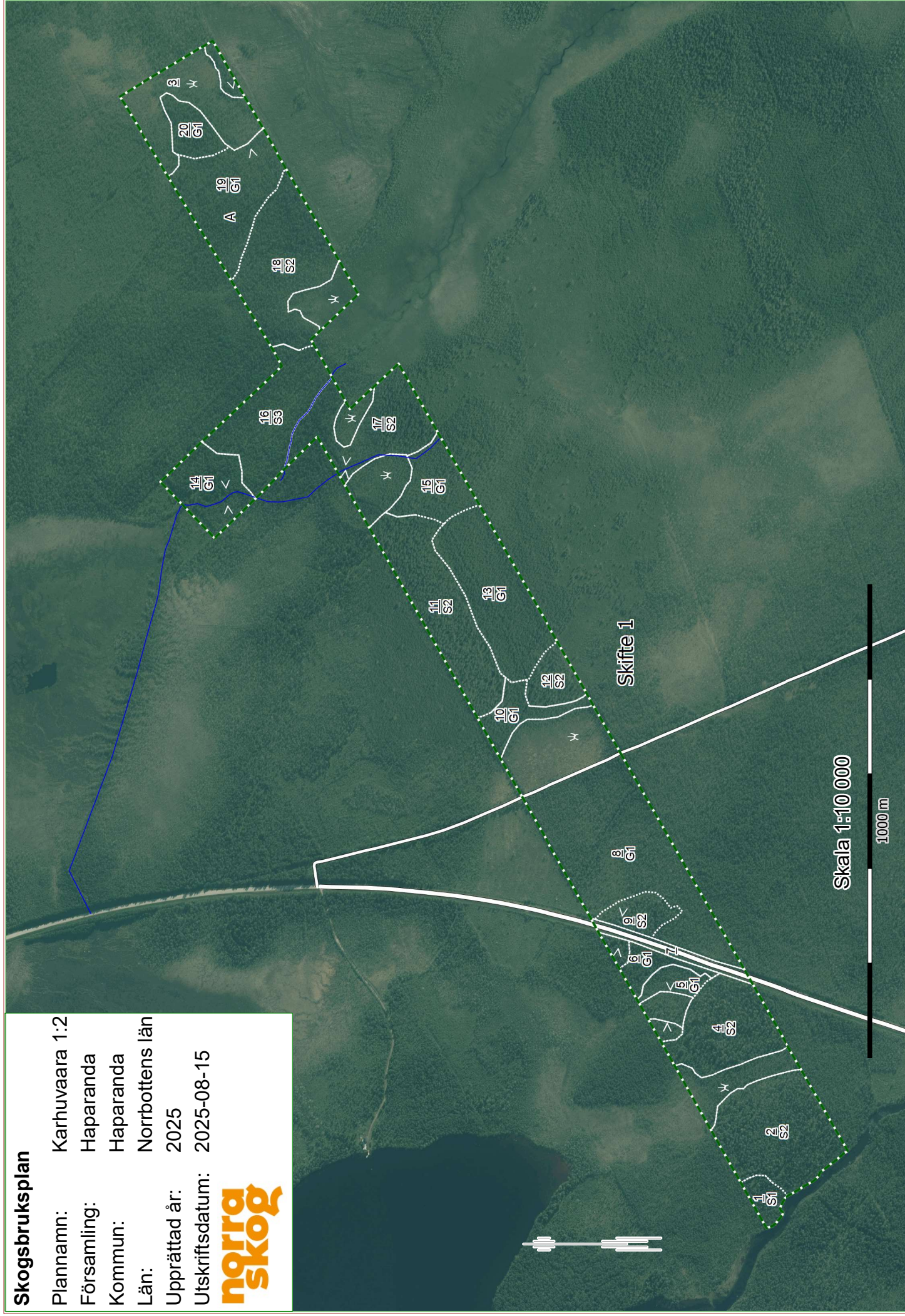
- Skikt ÖF
- Avdelningsformel
- Avdelningsnr / Huggningsklass



Skogsbruksplan

Plannamn: Karhuvaara 1:2
Församling: Haparanda
Kommun: Haparanda
Län: Norrbottens län
Upprättad år: 2025
Utskriftsdatum: 2025-08-15

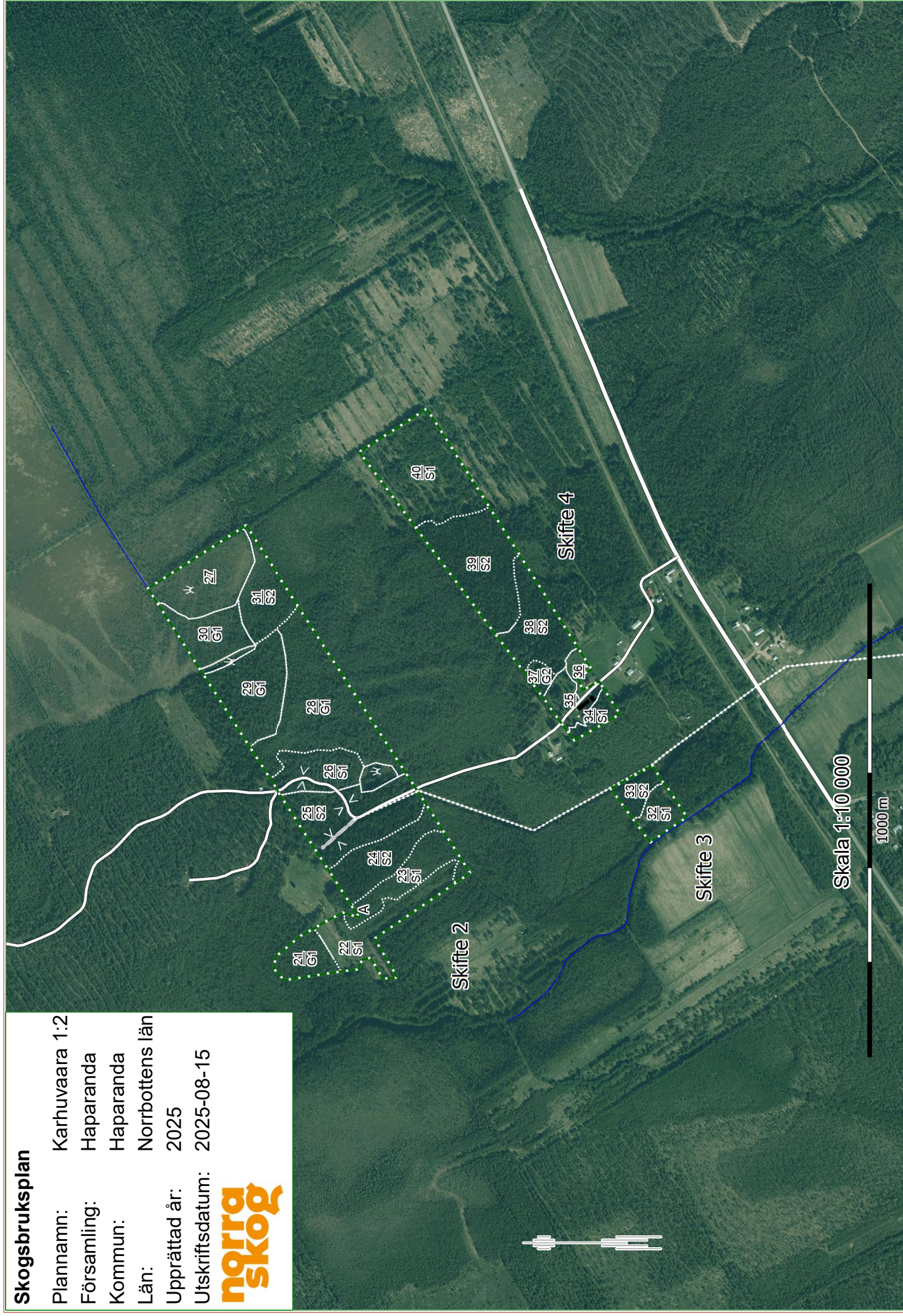
**norra
skog**



Skogsbruksplan

Plannamn: Karhuvaara 1:2
Församling: Haparanda
Kommun: Haparanda
Län: Norrbottens län
Upprättad år: 2025
Utskriftsdatum: 2025-08-15

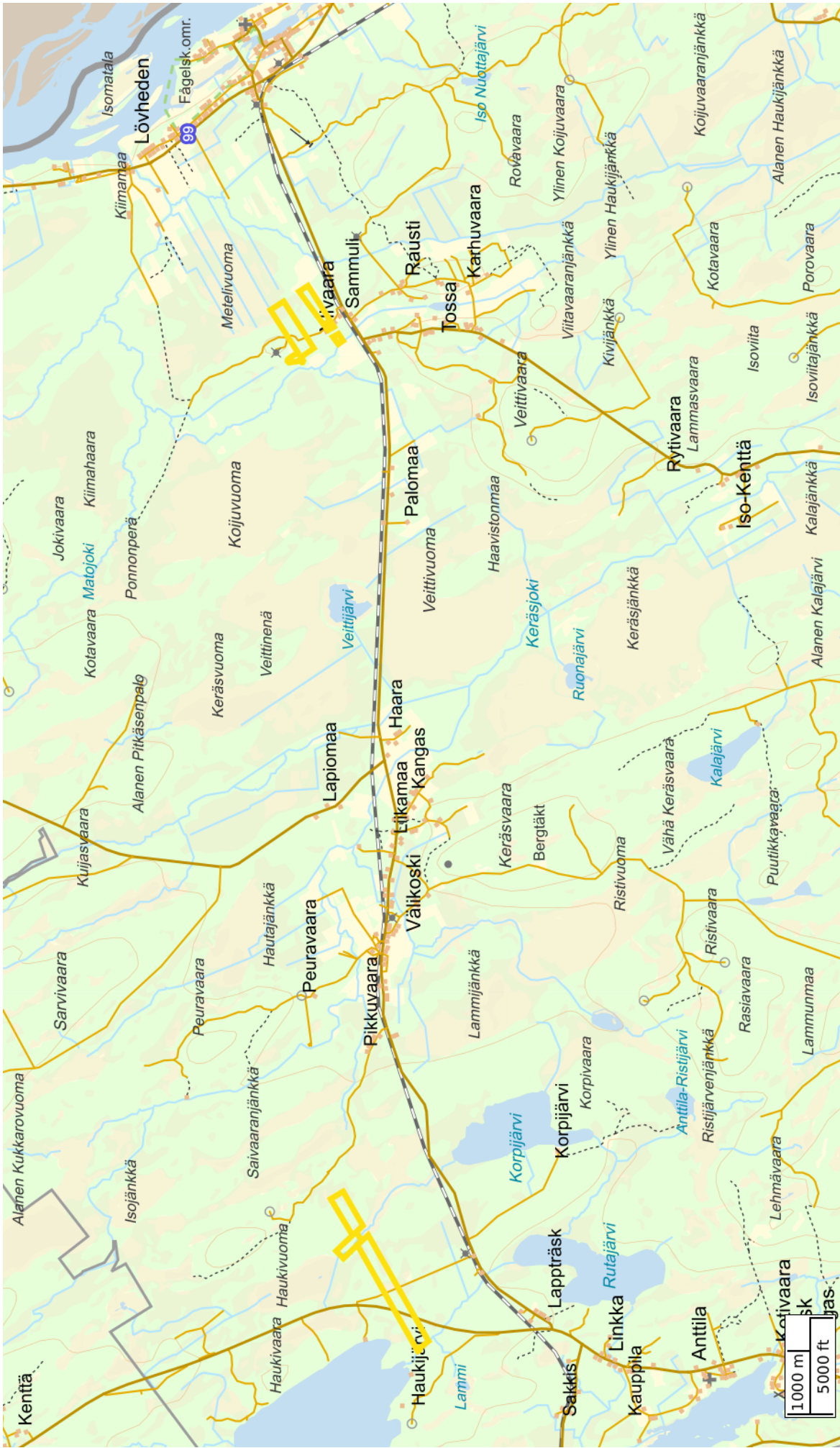
**norra
skog**



Kartutskrift

Översiktskarta Karhuvaara 1:2

2025-08-15 14:30
Norra Skog



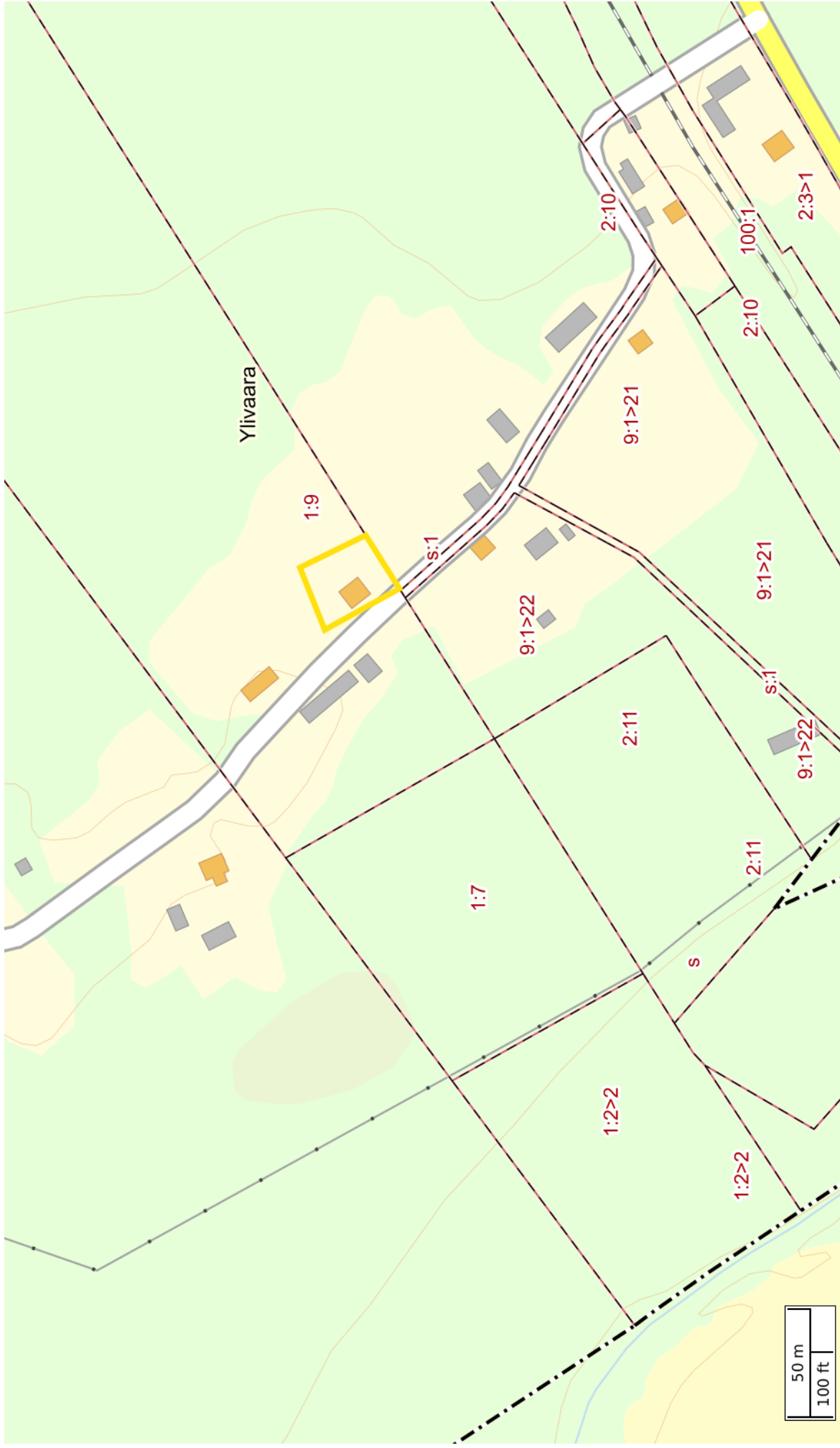
Skala: ~1:85000

Kartbild: Copyright © Lantmäteriet - i2008/1325. Skogliga grunddata etc. har källa Skogssstyrelsen.

Kartutskrift

Översiktskarta Karhuvaara 1:9

2025-08-15 14:35
Norra Skog



Skala: ~1:2500

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

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

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

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

Köparens undersökningsplikt

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

Skog

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

Byggnader

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

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

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

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

Anlitande av besiktningsman

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

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

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

Säljarens utfästelser

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

Avtalsfrihet friskrivning

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

Att lägga bud

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

Säljaren bestämmer över budgivningen

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

Bud är inte bindande

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

Mäklarens roll

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

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

Öppen eller sluten budgivning.

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

ID-kontroll

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

Upplysning om s.k. sidoverksamhet

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

Registrering av personuppgifter

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

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. Du som kund är välkommen att kontakta Mäklarsamfundets kundvägledare, www.maklarsamfundet.se/kopa-och-salja-bostad.





Anbudsblankett

Anbud Haparanda Karhuvaara 1:2 & 1:9

Undertecknad är medveten om de villkor för försäljningen som angivits i anbudsuppdraget och lämnar härmed följande anbud.

Budgivare:

(namn)

(Personnummer)

(adress)

(telefon, mobiltelefon)

(e-postadress)

Bud:

(bokstäver)

(siffror)

Bankreferens:

Övrigt:

(fastighetsinnehav, personuppgifter om flera budgivare)

Skickas till:

Norra Skog, Charlotta Rosell Sundström, Banvägen 5B, 973 46 Luleå
E-post: charlotta.rosell@norraskog.se

Sista anbudsdag:

2025-10-21, Märk kuvertet eller e-posten "Anbud Karhuvaara"

Information:

Budgivaren är medveten om att id-kontroll kommer att ske med hänvisning till "Lag om åtgärder vid penningtvätt" före avtalets tecknande.

Underskrifter:

(ort & datum)

(namn)

(namn)

Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

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

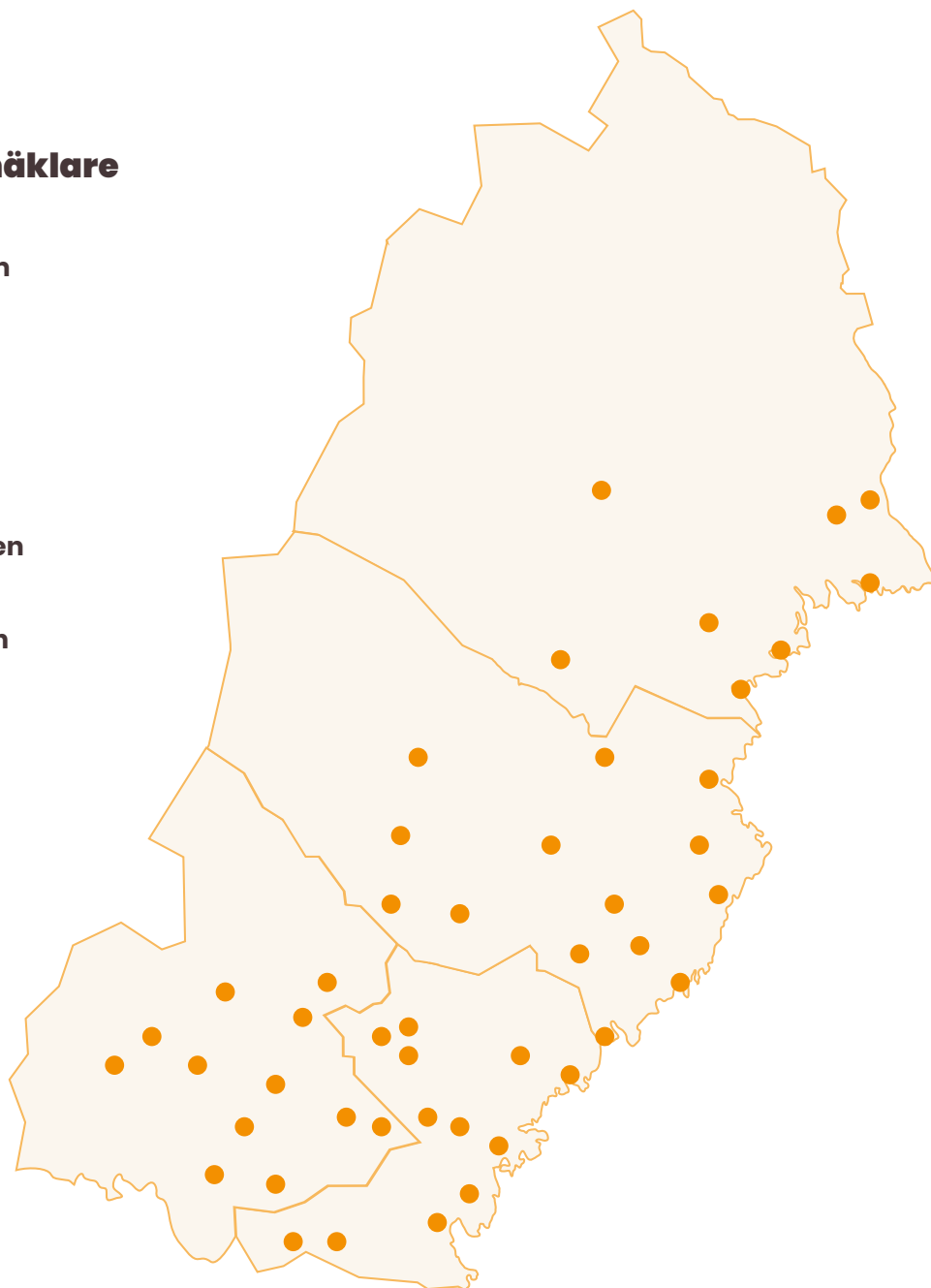
Per Stadling
070-519 15 08

Erik Grafström
076-112 98 29

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41



**norra
skog**