



Skogsfastighet till salu

BODEN BUDDBYN 2:14

**norra
skog**



Peter Olsson

Fastighetsmäklare

076-1438141

peter.olsson@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

BODEN BUDDBYN 2:14

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

1 800 000 SEK

Beskrivning

Nu finns möjligheten att investera i en skogsfastighet i Boden belägen ca 1 mil utanför stadskärnan. Landareal om 108,1 ha, varav 93,2 ha utgörs av produktiv skogsmark. Virkesförrådet uppskattas till 7 531 m³sk med ett medeltal på 81 m³sk/ha fördelat på 29% tall, 19% gran, 30% löv och 1% contorta. Boniteten är uppskattad till 3,0 m³sk/ha.

Skriftligt anbud senast 2026-04-13.





Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

BODEN BUDDBYN 2:14

Område

Buddbyn

Adress

Buddbyn 2:14

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad 2016-10-01 och framskriven tom 2025-10-01. Enligt skogsbruksplanen är landarealen för fastigheten 108,1 ha, varav 93,2ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet beräknas uppgå till 7 531 m³sk med ett medeltal på 81 m³sk/ha. Medelboniteten är 3,0 m³sk/ha/år. Virkesförrådet fördelar sig på 49% tall, 19% gran, 30% löv och 1% contorta.

Observera att skogsbruksplanen är upprättad 2016 och är teoretiskt framskriven till 2025-10-01, dvs ingen inventering i fält är gjord. Åtgärder utförda av Norra Skog under denna tidsperiod är inlagda och planen är uppdaterad utifrån dem.

Besiktning 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.

Forn- och kulturlämning

Finns inga fornlämningar registrerade på fastigheten.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs ej för köpare som är fysisk person.

Jakt

Boden Buddbyn 2:14 registrerat i Tjärnbergets Jaktlag, Areal: 645 ha. Tilldelning 2025/2026: 2 vuxna och 2 kalvar. För mer information, kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

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.

Fastighetsgränser

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

Naturvärden

Finns ett område med höga naturvärden i skifte 8 (Barrskog).

Avstyckning

Gårdsbilden är nyligen avstyckad från stamfastigheten och bildat ny fastighet. Ny taxering kommer att ske i samband med överlåtelsen.

Areal

Arealer enligt Skogsbruksplan.
Taxerad areal enligt Lantmäteriet 112,2 ha och enligt skogsbruksplan 108,1 ha.
Gårdsbilden är dock nyligen avstyckad från stamfastigheten.

Produktiv skogsmark

Areatyp: Produktiv skogsmark
Yta: 93,2 ha

Impediment myr

Areatyp: Impediment myr
Yta: 7,2 ha

Inägomark

Areatyp: Inägomark
Yta: 4,7 ha

Väg/kraftledning

Areatyp: Väg/kraftledning
Yta: 3 ha
Total areal: 108,1 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 2 226 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 606 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 2 832 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 64 000 kr

Småhusbyggnad: 542 000 kr

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Dödning av de skriftliga pantbrevens är påbörjat 2025-12-10.

Inteckningsdatum: 1952-05-28

Belopp: 18 300

Skriftligt pantbrev: Ja

Inteckningsdatum: 1963-05-22

Belopp: 15 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Summa inteckningar: 33 300 SEK

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

BODEN BUDDBYN GA:11 - VÄG, BODEN BUDDBYN GA:18 - UTFARTSVÄG MED TVÅ ANSLUTNINGSVÄGAR, BODEN BUDDBYN GA:4 - VÄG, BODEN BUDDBYN GA:7 - VÄG, BODEN BUDDBYN GA:12 - VÄG.

Rättigheter, last

Ledningsrätt: STARKSTRÖM, Ledningsrätt: VATTEN OCH AVLOPP, Ledningsrätt: STARKSTRÖM, Ledningsrätt: VATTEN OCH AVLOPP, Officialservitut: RÄTT ATT AVVERKA OCH RÖJA TRÄD OCH BUSKAR OMKRING JÄRNVÄGEN FÖR ATT SKYDDA SPÅRANLÄGGNINGEN OCH JÄRNVÄGSDRIFTEN. INOM MARK SOM INTE ÄR IANSPRÅKTAGEN SOM TOMT FÖR BEBYGGELSE HAR SERVITUTSHAVAREN RÄTT ATT UTANFÖR JÄRNVÄGSFASTIGHETEN, INOM ETT AVSTÅND AV 17 METER PÅ VARDERA SIDA OM SPÅRMITT, HÅLLA FRITT FRÅN TRÄD OCH BUSKAR. OMRÅDET BENÄMNS SKÖTSELGATA. UTANFÖR SKÖTSELGATAN HAR SERVITUTSHAVAREN RÄTT ATT FÄLLA DE TRÄD SOM VID FALL KAN

UTGÖRA FARA FÖR SPÅRANLÄGGNINGEN
ELLER JÄRNVÄGSDRIFTEN. RÄTTIGHETEN
AVSER ÄVEN DE TRÄD SOM TILL FÖLJD AV
TILLVÄXT KAN UTGÖRA INOM EN 10-
ÅRSPERIOD FRÅN VARJE
AVVERKNINGSTIDPUNKT. SE VIDARE
AKTBILAGA BE1. – TRÄDSÄKRING,
Ledningsrätt: STARKSTRÖM, Ledningsrätt:
STARKSTRÖM, Ledningsrätt: STARKSTRÖM,
Officialservitut: Trädsäkring, Officialservitut:
VÄG, Ledningsrätt: STARKSTRÖM,
Officialservitut: VÄG, Officialservitut:
ELLEDNING EXPROPRIATION, Officialservitut:
RÄTT ATT ANVÄNDA ETT 8 METER BRETT
UTRYMME, OMRÅDENA A OCH B SOM
TRAKTORVÄG FÖR SKOGSUTFART TILL S K
NILSSONS VÄG (BUDDBYN GA:18) – VÄG.

Rättigheter, förmån

Officialservitut: VÄG.

Samfällighet

BODEN BUDDBYN S:1, AVRÖSNINGSJORD I
ÖNGÅRDSGÄRDET (URFJÄLL INOM BODENS
BY), BODEN BUDDBYN S:13, DAMMFÄSTE,
BODEN BUDDBYN S:8, BÅTPLATS, BODEN
BUDDBYN S:12, SKIFTESLAGETS DIKEN, BODEN
BUDDBYN S:7, BÅT- OCH FISKEPLATS, BODEN
BUDDBYN S:3, GRUSTÄKT, BODEN BUDDBYN
S:11, UPPLAGSPLOTS, BODEN BUDDBYN FS:14,
SKIFTESLAGETS FRISTÅENDE FISKE, BODEN
BUDDBYN S:9, BÅTPLATS, BODEN BUDDBYN
S:6, SANDTÄKT, BODEN BUDDBYN S:4,
GRUSTÄKT, BODEN BUDDBYN S:2,
SKIFTESLAGETS VÄGAR, BODEN BUDDBYN S:10,
KVARNVALL OCH BÅTPLATS.

Kostnader

Driftskostnad

Total driftskostnad: 2 910 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Plogning av Ljusträskvägen: 2 910 SEK/år

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 2026-04-13 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 provningsrätt förbehålls.

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

Anbud ska vara oss skriftligen tillhanda
senast 13 april 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
Buddbyn".

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Nuvarande ägare

Hans Nilsson, Boden

Skogsbruksplan

Fastighet	Buddbyn 2:14
Församling	Överluleå
Kommun	Boden
Län	Norrbottens län

Inventeringstidpunkt	2016-10-01
Planen avser tiden	2016-10-01 - 2026-10-01
Framskriven t.o.m.	2025-10-01



Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	93,2	86,2
Impediment myr	7,2	6,7
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	4,7	4,3
Linjer: väg/ledning/vatten	3,0	2,8
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	108,1	
Summa vatten	3,9	

Virkesförråd

Totalt

m3sk
7 531

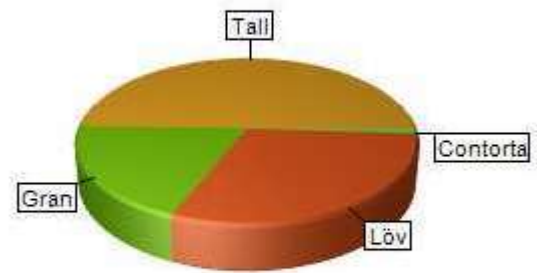
Medeltal

m3sk per ha
81

	m3sk	%
Tall	3 715	49
Gran	1 468	19
Löv	2 265	30
Ådellöv		
Contorta	84	1

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m3sk per ha
3

Tillväxt per år vid framskrivnings-
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk
212

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk
157

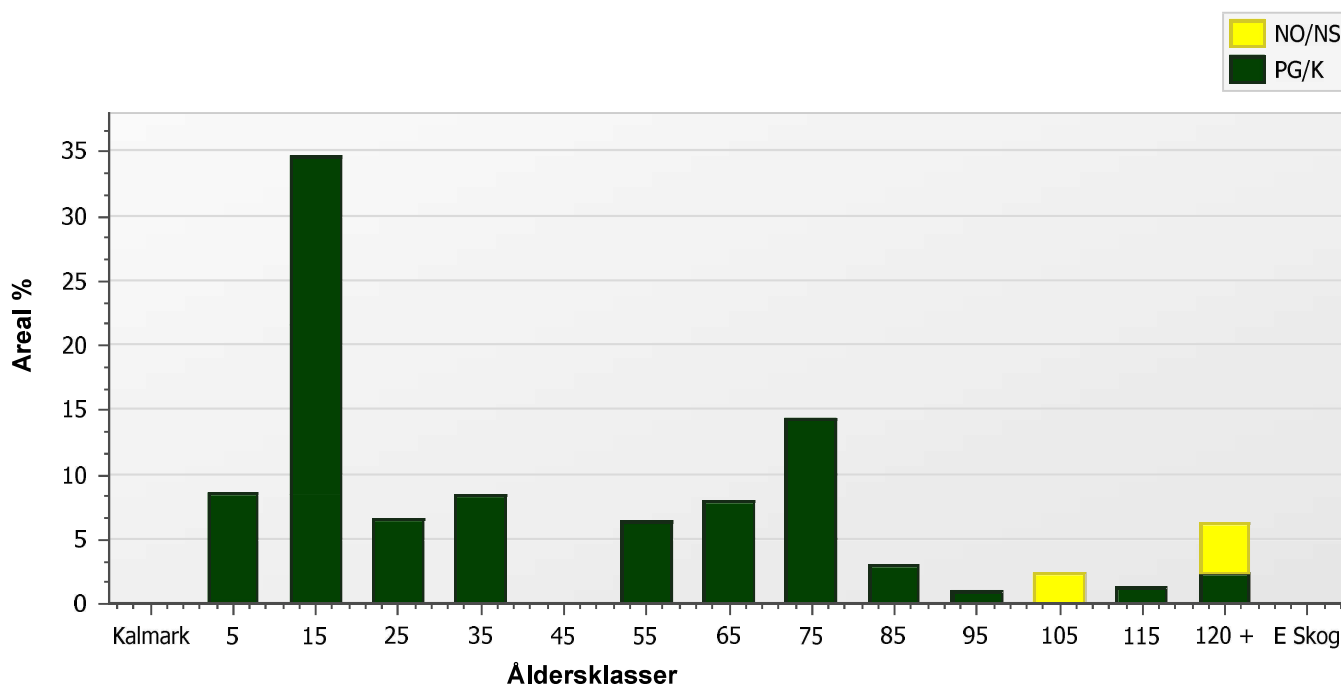
Varav gallring 157 m3sk

och förnygringsavverkning m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	8,0	9	30	4	40		60		
10 - 19	32,2	35	495	15	62	4	34		
20 - 29	6,1	6	249	41	80		20		
30 - 39	7,7	8	857	111	20	20	54		7
40 - 49	0,0								
50 - 59	5,9	6	477	80			100		
60 - 69	7,4	8	822	111	79	11	7		3
70 - 79	13,3	14	2 153	161	44	28	28		
80 - 89	2,7	3	461	169	83	5	12		
90 - 99	0,8	<1	156	186		80	20		
100 - 109	2,1	2	394	187	30	60	10		
110 - 119	1,1	1	76	69	35	35	30		
120 +	5,8	6	812	140	75	21	5		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[6,1]		297	49	100				
Övriga skikt	[3,4]		251	73			100		
Summa/Medel	93,2	100	7 530	81	49	19	30		1

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,0								
K2	4,9	5	12	2	100				
Röjningsskog R1	1,5	2	14	9	100				
R2	43,2	46	948	22	52	15	33		
Gallringsskog G1	25,4	27	3 593	141	60	20	18		2
G2	0,0								
Föryngrings- S1	10,2	11	1 210	118	2	17	81		
avverknings- S2	0,0								
skog S3	7,9	8	1 207	153	60	33	6		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[6,1]		297	49	100				
Övriga skikt	[3,4]		251	73			100		
Summa/Medel	93,2		7 532	81	49	19	30		1

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	86,3	92,5	6 637	88,1	210	94,2
K - produktion	1,0	1,1	3		1	0,4
K - naturvård	0,2	0,2	1			
NS						
NO	5,8	6,2	891	11,8	12	5,4
Summa	93,3	100,0	7 532	99,9	223	100,0

Impediment

Myr	7,2 ha
Berg	0,0 ha

Målklasser

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

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

* PF enligt Skogsstyrelsen

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	4,7									Jordbruksmark					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

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	
3	4,5	17	R2	T18	15	67	PG	70 10 20 0 0	0	Röjning i slutet av period två	Röjning	18-25	30		0,2
										Varierad höjd					
4	1,4	3	K2	T16	2	3	PG	100 0 0 0 0	0	Yngre i norra delen	Återväxtkontroll	24-25			0,3
5	0,4	138	S3	T12	143	64	NO,b	100 0 0 0 0	21		Ingen åtgärd				2,1
6	2,6	17	R2	T17	13	34	PG	40 10 50 0 0	0	Betat	Inventering	18-25			0,1
										Knäckesjuka					
										Rikligt aspuppslag					
										Skadeinventering i period två					
7	1	3	K2	T18	3	3	PG	100 0 0 0 0	0	Granunderväxt	Återväxtkontroll	24-25			0,6
	(-0,1)														
8	1	30	G1	T16	92	85	PG	80 10 10 0 0	10	Fröträd avverkade 2022	Ingen åtgärd				15
	(-0,1)									Mest röjbehov i södra delen, röj endast de klenaste stammarna och lämna de grovre till gallringen					
9	0,9	3	K2	T14	2	2	PG	100 0 0 0 0	0	Mycket varierad dia o höjd	Underväxtröjning före föryngr- avv (Förberedande)	16-25			0,3
										Olikåldrigt					
10	2,5	34	G1	G18	180	447	PG	0 10 80 0 10	12	Granunderväxt	Ingen åtgärd				7,6

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

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	
										Contortan i norra delen					
										Dikat					
11	1,5	10	R1	T16	9	14	PG	100 0 0 0 0	0		Ingen åtgärd				0,4
12	4,2	64	G1	T17	126	527	PG	90 0 5 0 5	16	Gallrat	Ingen åtgärd				4,1
										Avvikande del, contortan i norr, lägre volym					
13	1,6	9	R2	G15	6	9	PG	0 0 100 0 0	0	Fd inäga	Röjning	22-25	30		0
										Luckigt					
										Mycket varierande höjd och slutenhet					
										Framtida lövdominans					
14	0,6									Kraftledning inom skogsmark					
15	0,9									Myr					
500	0,5	3	K2	T12	2	1	PG	100 0 0 0 0	0		Återväxtkontroll	24-25			0,2

Avdelningsbeskrivning

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	
16	1,5	9	R2	G15	6	9	PG	0 0 100 0 0	0	Fd inäga	Röjning	22-25	30		0
										Framtida lövdominans					
160	0,4	54	S1	G15	199	79	PG	0 0 100 0 0	25	Fd inäga	Ingen åtgärd				4,1
										Luckigt					
										Mycket varierande höjd och slutenhet					
										Framtida lövdominans					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 4

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	
17	2,3	54	S1	G15	63	144	PG	0 0 100 0 0	16	Fd inäga	Ingen åtgärd				1,6
										Luckigt					
										Mycket varierande höjd och slutenhet					
										Framtida lövdominans					
										Gallrat 2017					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 5

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	
18	0,9	32	G1	T18	141	125	PG	80 0 10 0 10	11	Gallringsinventering i slutet av period tre	Inventering	22-26			7,6
										Något tätt					
19	2	77	G1	T14	107	210	PG	50 45 5 0 0	14	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				2,8
20	2,1	102	S3	G18	187	394	NO,b	30 60 10 0 0	26		Ingen åtgärd				3,1
21	2,3									Myr					
22	3,9									Vatten					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 6

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	
23	10,7	17	R2	T16	13	139	PG	75 0 25 0 0	0		Ingen åtgärd				0,1
24	3,2	145	S3	T10	134	432	NO.b	60 35 5 0 0	17		Ingen åtgärd				1,5

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 7

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	
25	6,2	17	R2	T18	21	125	PG	65 5 30 0 0	0	Röjning i slutet av period två	Röjning	18-25	35		0,6
	(-0,3)														
26	0,6	79	G1	T17	186	113	PG	90 5 5 0 0	15	Varierande volym	Gallring	16-25	20	23	4
										Varierande gallringsbehov					
27	2,1	137	S3	T12	149	316	PG	90 5 5 0 0	26		Ingen åtgärd				1,5
28	0,7	19	R2	T18	56	39	PG	15 5 80 0 0	0	Betat	Röjning	16-25	35		10,6
	(-0)														
29	1,3	3	K2	G19	3	4	K ,b	100 0 0 0 0	0		Återväxtkontroll	24-25			0,3
	(-0,1)														
30	0,8									Myr					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 8

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	
31	3,2	60	G1	T14	92	296	PG	60 30 10 0 0	15		Ingen åtgärd				3,5
32	0,9	12	R2	T17	15	13	PG	75 0 25 0 0	0		Röjning	22-26	10		0,1
33	5,5	71	G1	T17	181	936	PG	60 30 10 0 0	23		Ingen åtgärd				4,5
	(-0,3)														
34	5,4	12	R2	T17	12	65	PG	50 0 50 0 0	0	Främst nordöstra delen i behov av hjälpplantering	Hjälplantering	16-25			0,1
										Hjälplantering bör genomföras om man vill ha barr					
										Annars kommer ett rikligt lövuppslag					
35	1,8	87	G1	T16	172	308	PG	90 0 10 0 0	21	Olikådrigt	Ingen åtgärd				3,1
										Ystentigt					
										Mycket varierande höjd och volym					
36	1,6									Myr					
37	1,3									Kraftledning					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 9

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	
38	2,4	74	S1	G18	212	500	PG	0 10 90 0 0	22		Ingen åtgärd				2,7
39	0,5									Myr					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 10

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	
40	1,1	117	S1	T11	69	76	PG	35 35 30 0 0	14		Ingen åtgärd				1
41	1,8	20	R2	T18	39	69	PG	80 0 20 0 0	0	Öf kan avverkas manuellt	Röjning	18-25	10		3,5
41	[1,8]	159	ÖF		49	87	PG	100 0 0 0 0	36		Ingen åtgärd				0,6
42	0,9	84	G1	T18	162	152	PG	70 15 15 0 0	26		Ingen åtgärd				3,4
43	0,8	96	S1	G19	186	156	PG	0 80 20 0 0	24		Ingen åtgärd				3,6
44	3,4	54	S1	G15	78	255	PG	0 0 100 0 0	14	Gallring i slutet av period 3	Gallring	22-26	30	77	1,9
	(-0,1)									Varierande höjd					
45	3,4	34	R2	G18	58	200	PG	0 60 40 0 0	0	Den yngre skogen är så hög att avveckling av skärm är svårt	Röjning	16-25	10		3,7
										Stor skaderisk, höggallra i första gallringen istället					
										Lägre höjd i NO					
45	[3,4]	74	Skärm		73	251	PG	0 0 100 0 0	19		Ingen åtgärd				0,4
46	2,1	76	G1	G14	93	200	PG	10 80 10 0 0	16	Varierande volym, högre i SV	Ingen åtgärd				2,3
47	4,3	21	R2	T18	42	180	PG	80 0 20 0 0	0	Betat	Röjning	18-25	10		3,8
										Öf endast möjligt avv avverka manuellt					
47	[4,3]	155	ÖF		49	210	PG	100 0 0 0 0	33		Ingen åtgärd				0,9

Avdelningsbeskrivning

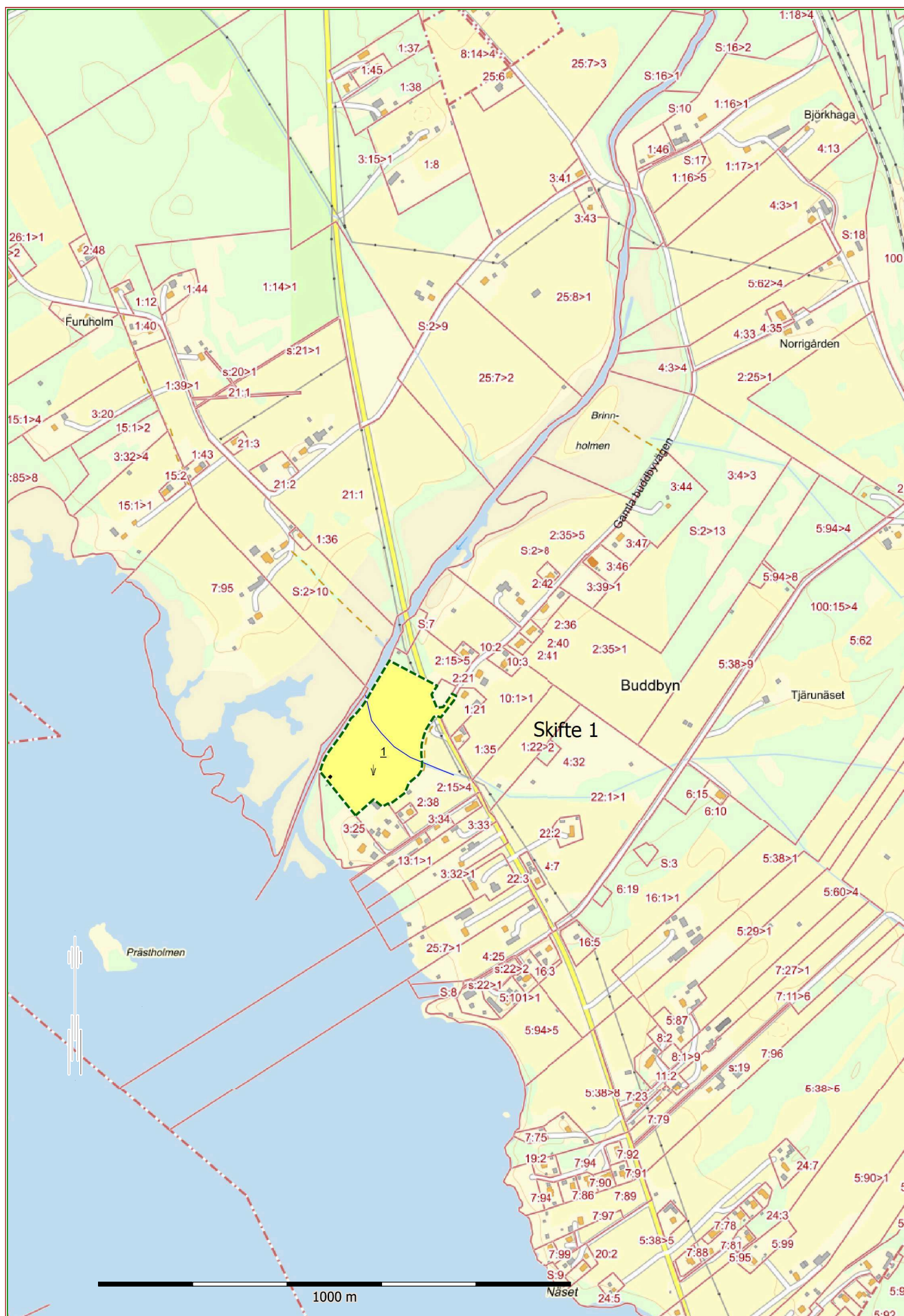
Skifte: 10

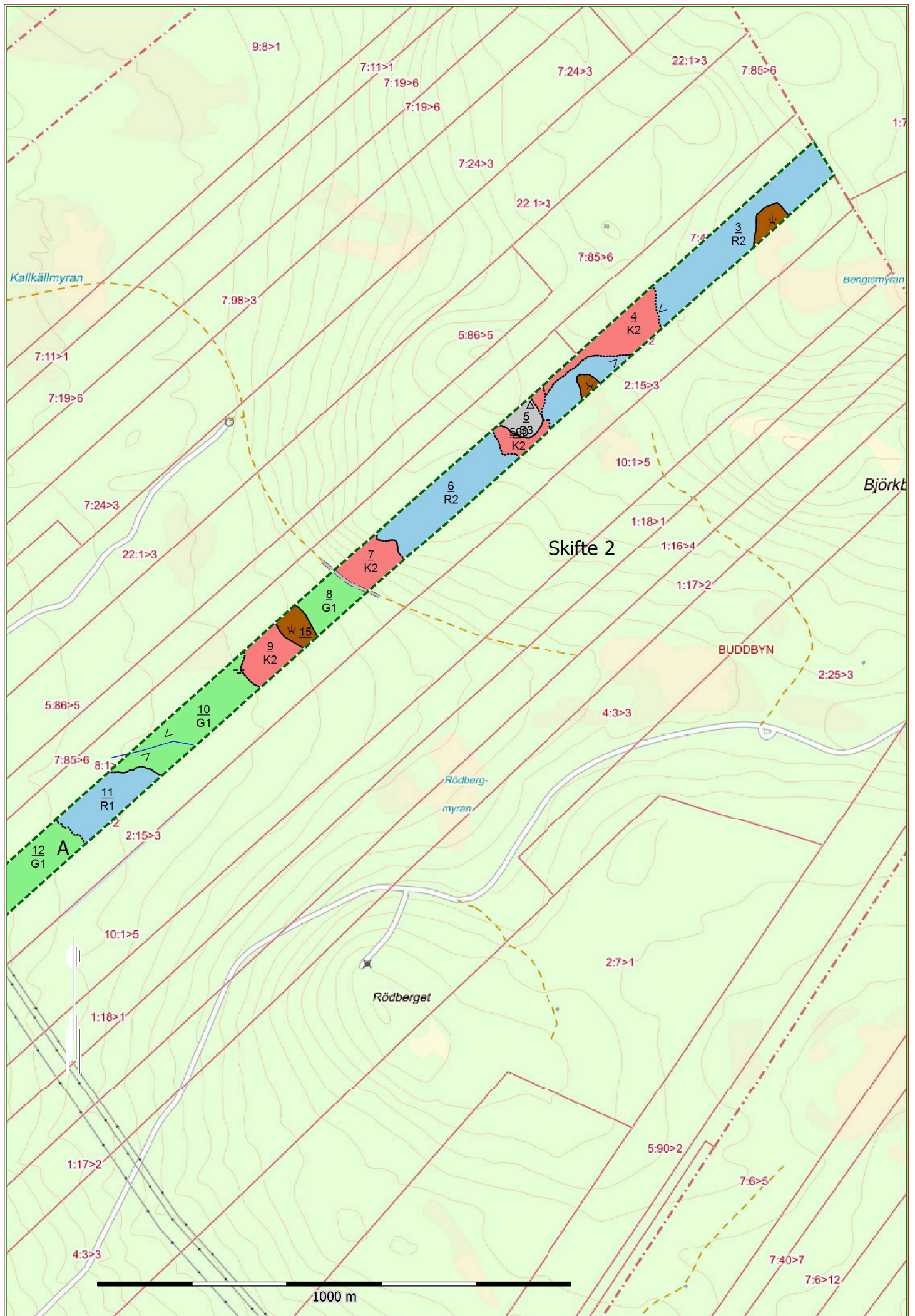
Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
48	1,1	76	G1	T15	176	193	PG	80 10 10 0 0	20	Varierande förråd	Galling	16-25	30	58	3,6
										Gran o löv i NV					
49	0,6									Myr					

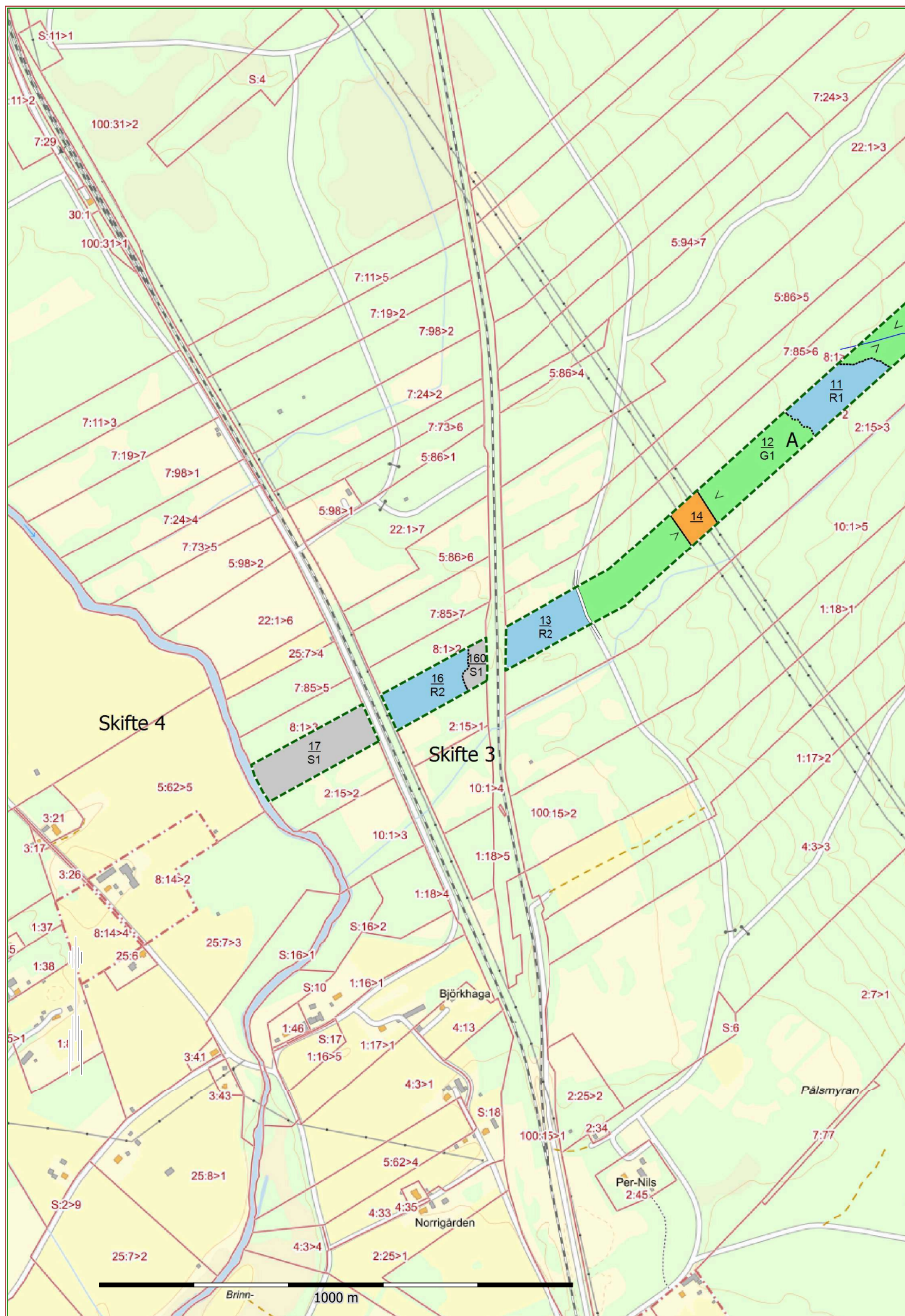
Avdelningsbeskrivning

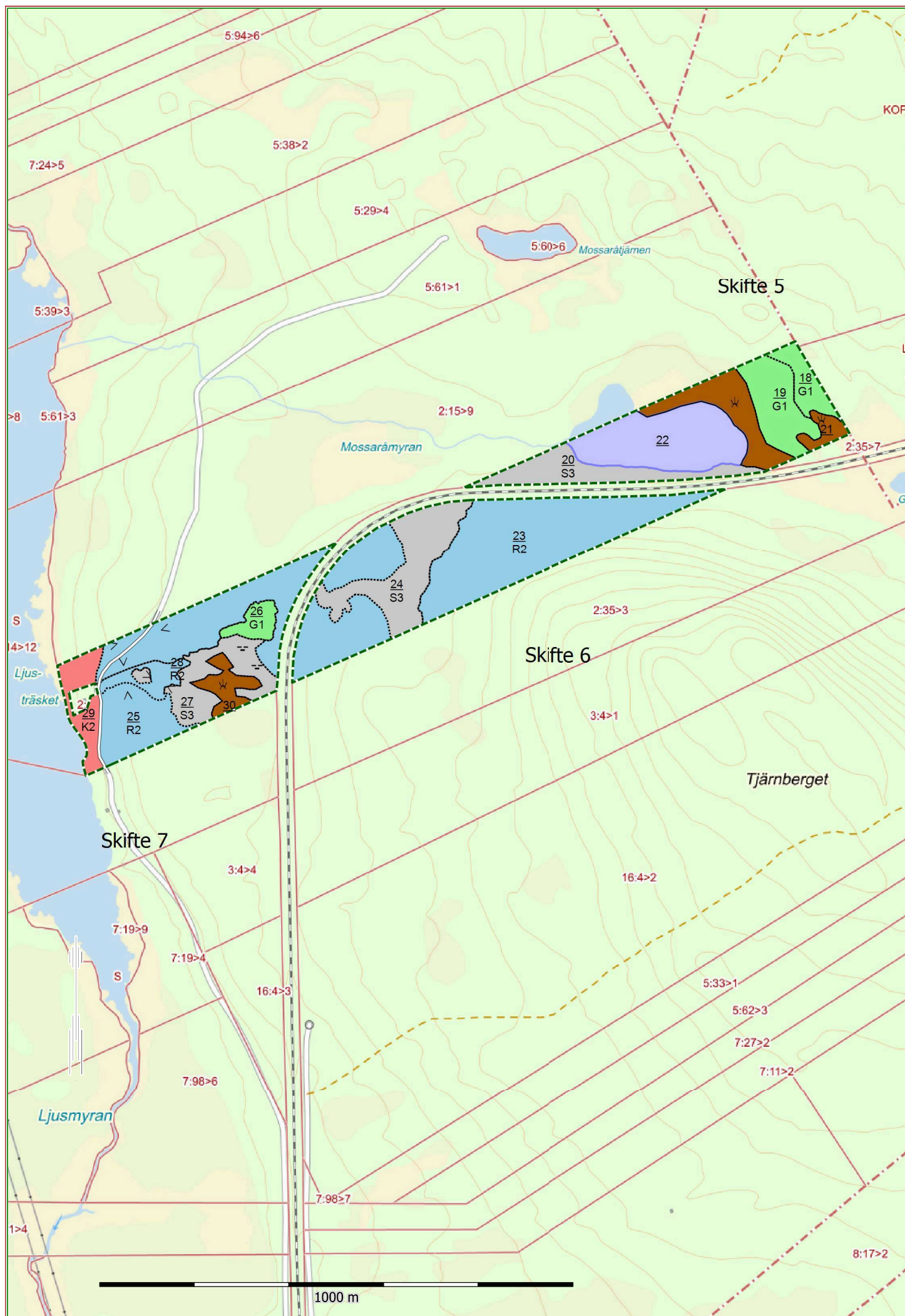
Skifte: 11

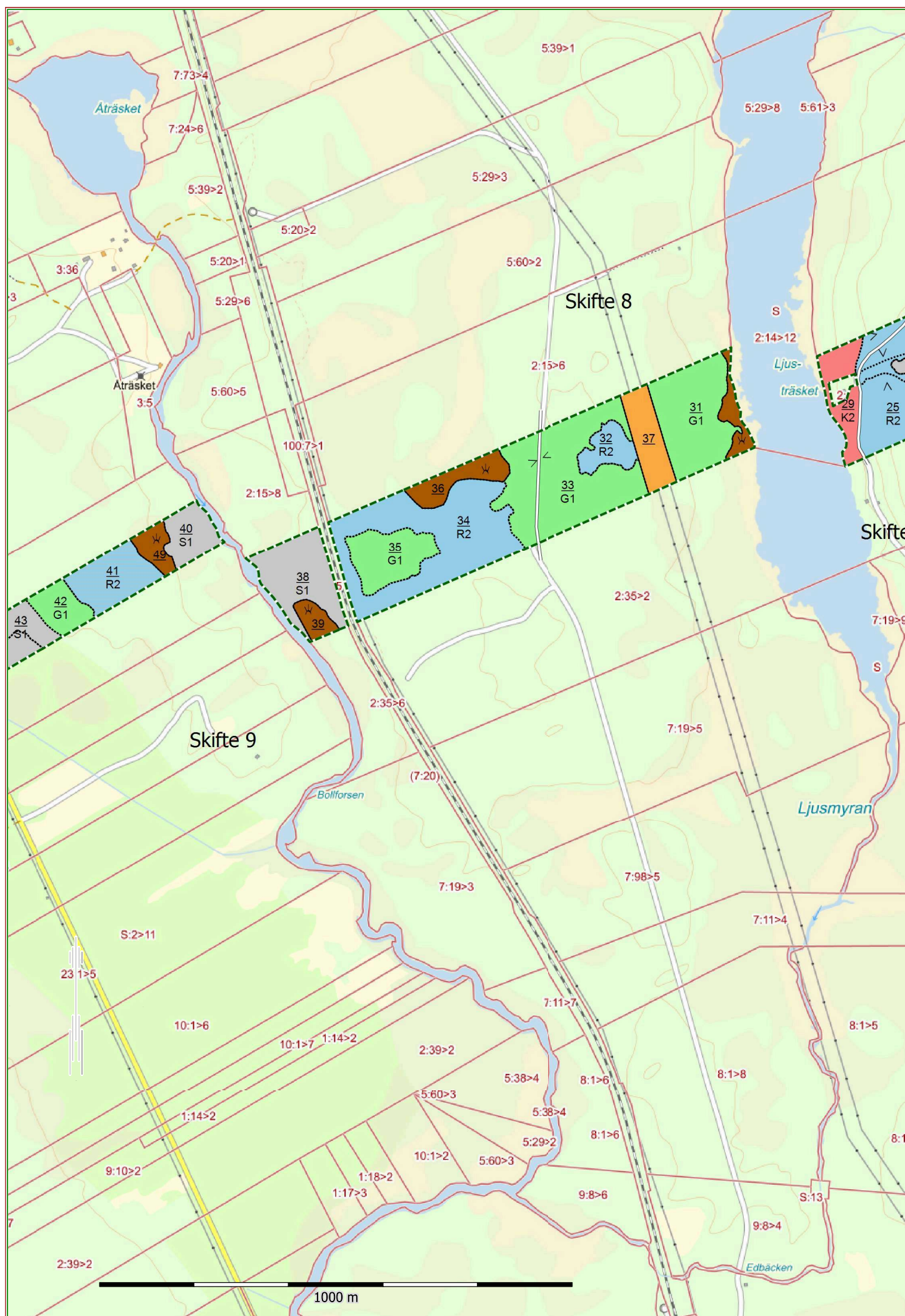
Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål- klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
50	0,6									Myr					

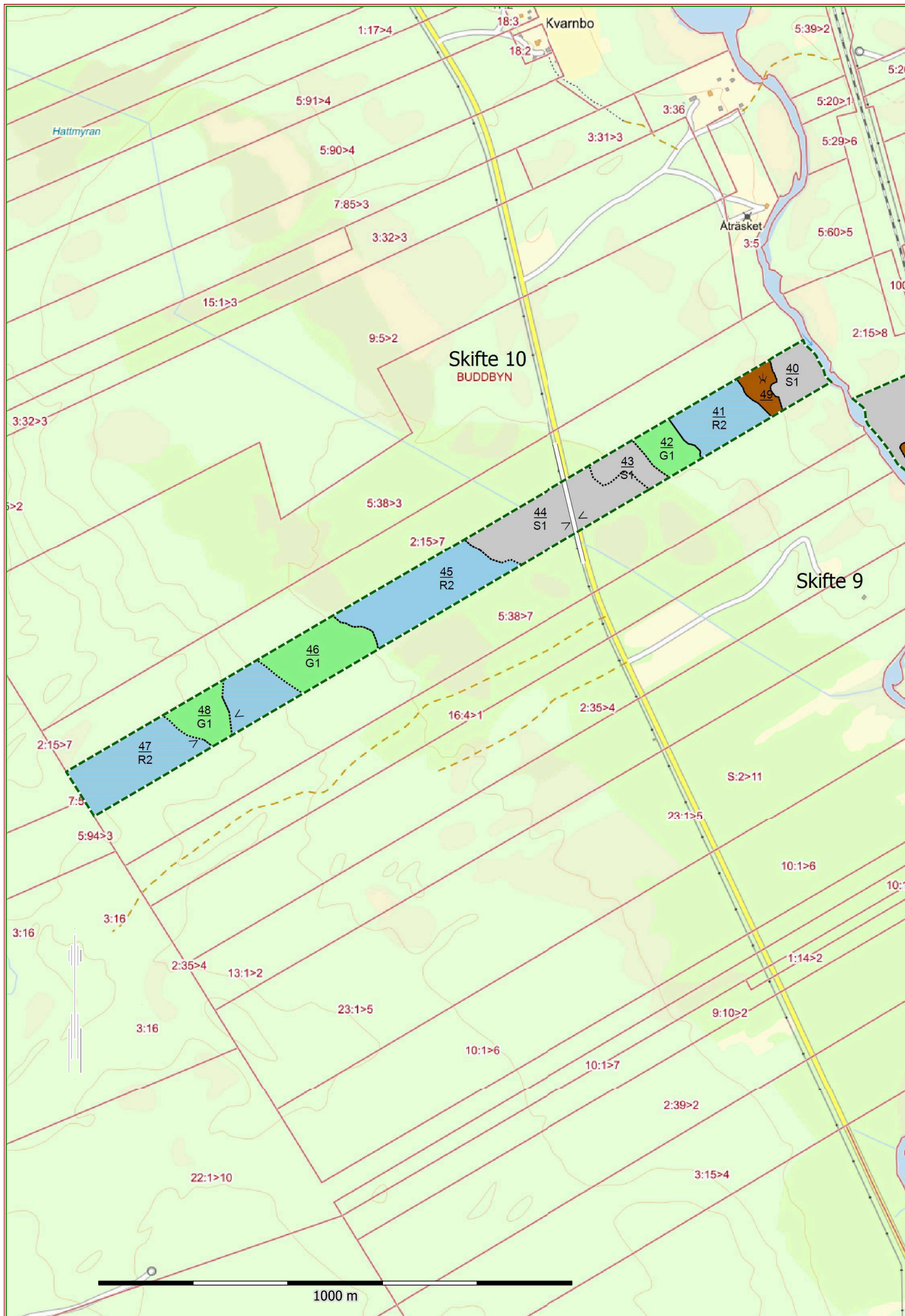








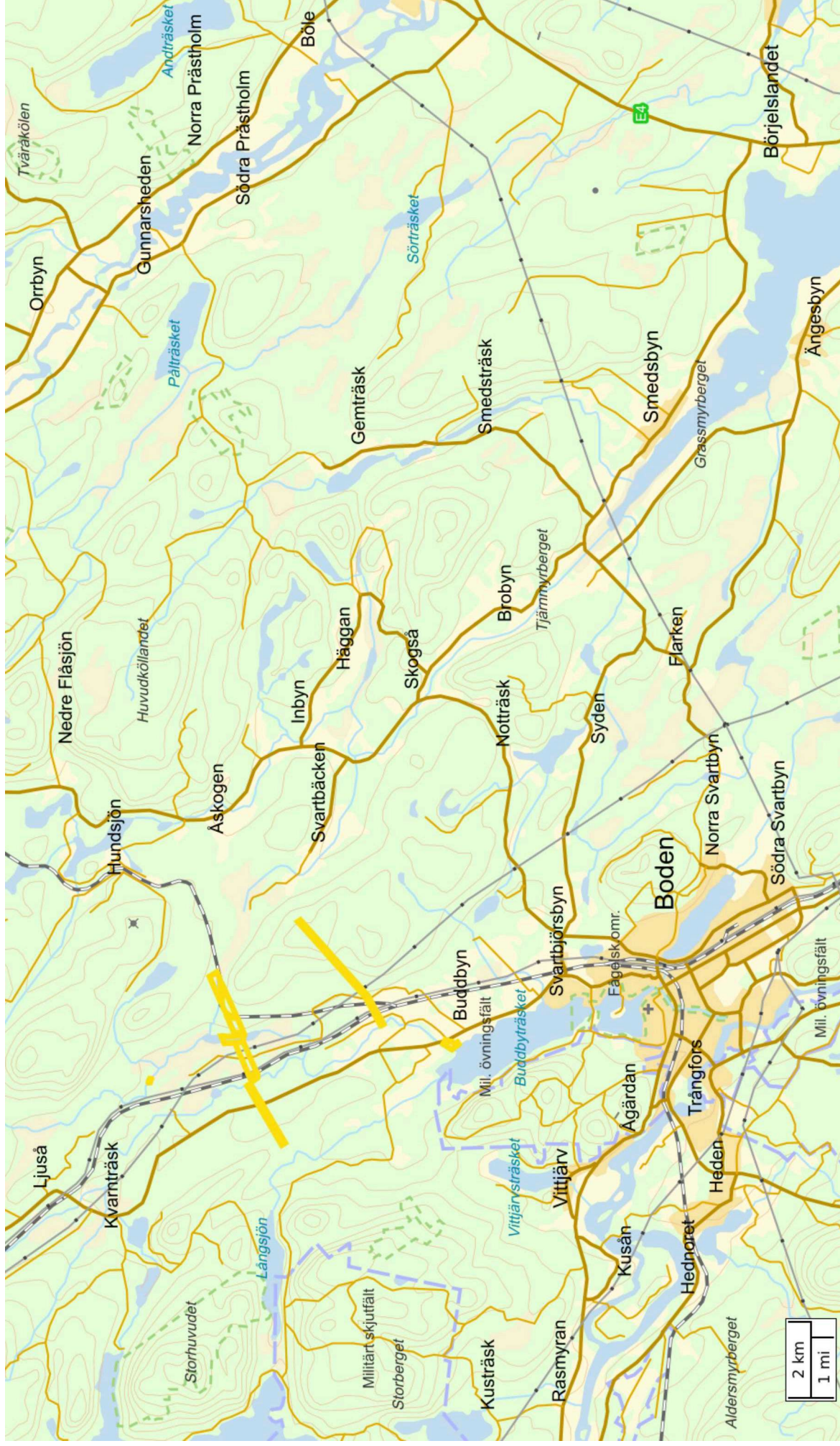




Kartutskrift

Boden Buddbyn 2:14

2026-02-17 14:51
Norra Skog



Skala: ~1:142129

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. Du som kund är välkommen att kontakta Mäklarsamfundets kundvägledare, 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. Avvikelser i såväl enskilda bestånd som i totalförråd kan förekomma. Det åligger köparen att innan köpet själv eller via sakkunnig kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen mot verkligheten. Vidare är det viktigt att undersöka fastighetsgränser, skador på växande skog, dränering av åkermark, maskinell utrustning i ekonomibyggnader, planförhållanden, grundförhållanden m.m.

Byggnader

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

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

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

Anlitande av besiktningsman

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

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell 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

Observera att alla köpare skall ha ett bankkonto vid svensk bank i Sverige, 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

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

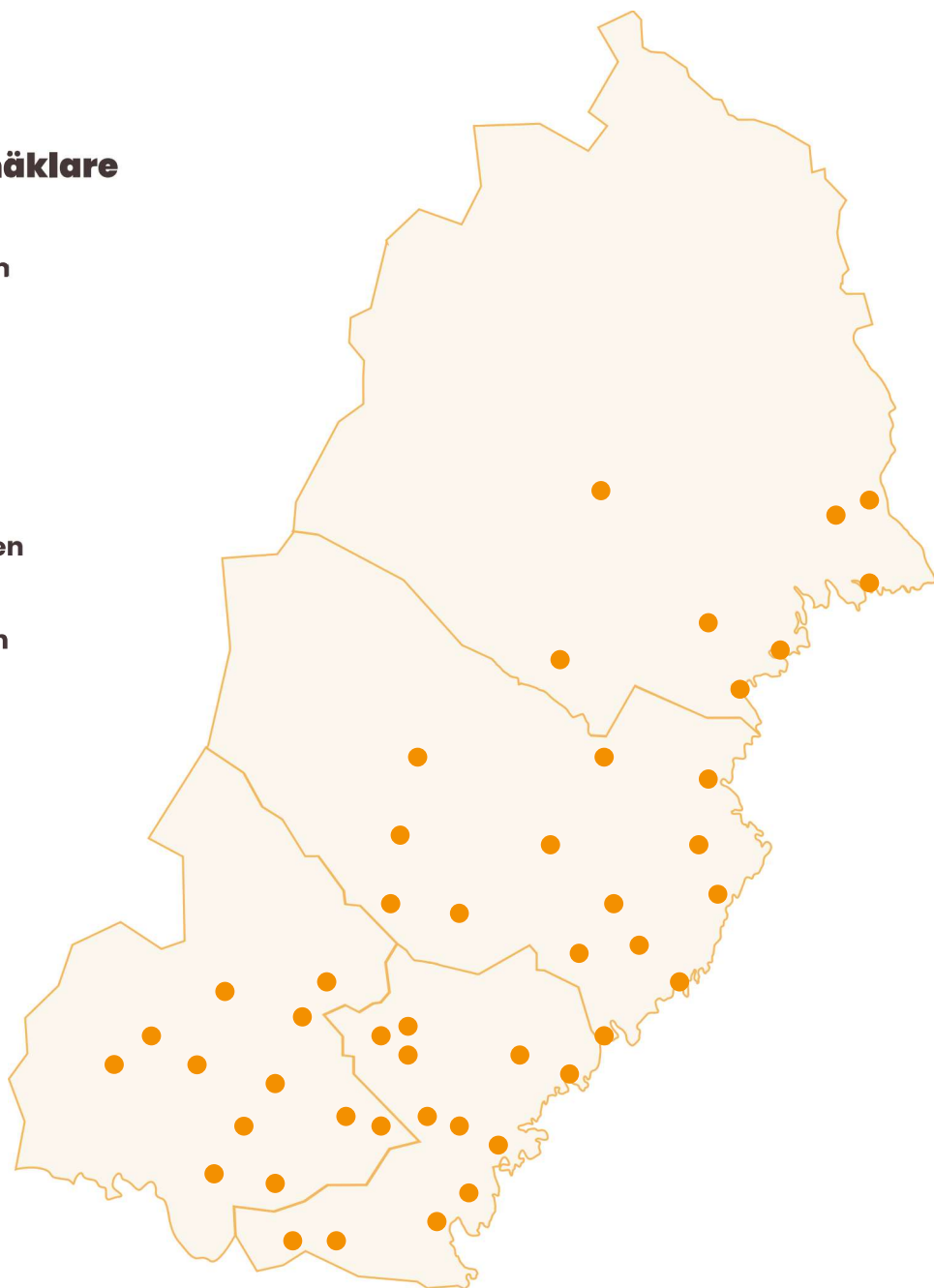
Per Stadling
070-519 15 08

Erik Grafström
076-112 98 29

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41



**norra
skog**