

Skogsfastighet till salu

UMEÅ OBBOLA 22:62

norra skog





Mattias Hagman

Fastighetsmäklare
0761296993
mathias.hagman@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning
UMEÅ OBBOLA 22:62

Fastighetstyp
Lantbruk

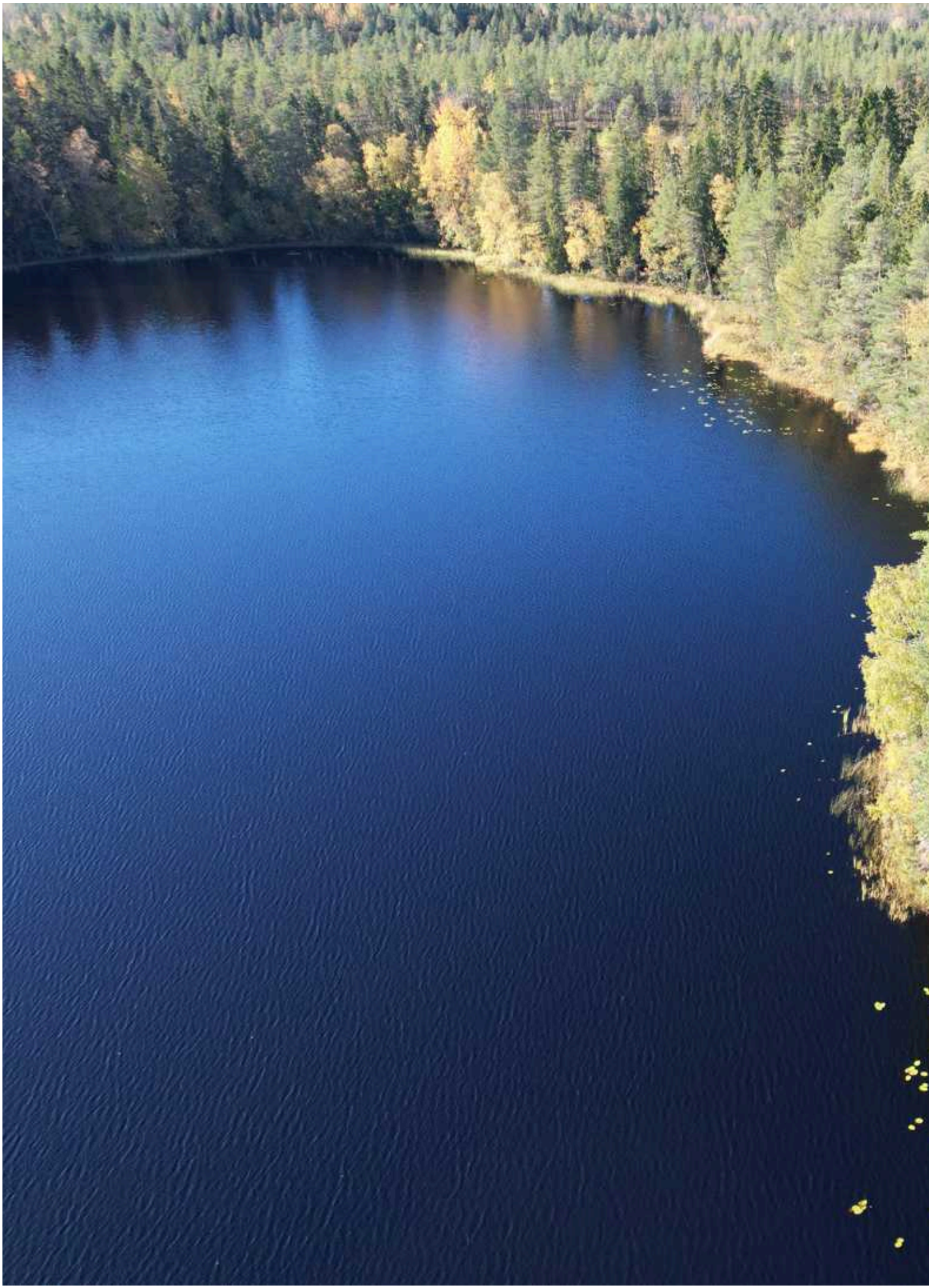
Prisidé
3 100 000 SEK, skriftligt anbud 2026-11-20.

Beskrivning

Välkommen till en attraktiv skogsfastighet om totalt cirka 92,7 ha, varav 68,9 ha produktiv skogsmark. Virkesförrådet uppgår till cirka 5045 m³sk, vilket ger goda förutsättningar för ett långsiktigt skogsägande. På fastigheten finns en värmestuga om ca 17 kvm, uppförd 2017. Fastigheten gränsar mot Harpsjön, Stor-Lomtjärnen och Lill-Lomtjärnen, vilket skapar fina möjligheter till aktivt friluftsliv. Området är idag ett populärt rekreationsområde. Med sitt strategiska läge nära Obbola, Holmsund och Umeå kan fastigheten även vara intressant för den som vill undersöka eventuella framtida exploaterings- eller andra utvecklingsmöjligheter. Fastigheten ingår även i Obbola bysamfällighet. Detta är en unik möjlighet med en långsiktig potential.











Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

UMEÅ OBBOLA 22:62

Raststuga

2017 uppförde säljarna en raststuga som ligger i mitten av fastigheten avskilt på en klipphöjd med utsikt över myren och tjärnen. Den är på ca 17 m2 och har bygglov. Byggnaden har en vinterbonad standard med bra takhöjd.
Byggnaden är möblerad med två 3-våningssängar, kamin med kokplatta, matbord, köksbänk. Byggnaden är uppförd på en torpargrund och har fönster av 3-glasfönster. Vatten och el finns ej. Utedass.
Säljarna kan vara intresserade av att arrendera stugan (eller stycka av och enligt överenskommelse med ny ägare).

Fastighetsuppgifter

Obbola bysamfällighet

Fastigheten ingår i Obbola bysamfällighet och har ett andelstal om 2,77%. Obbola bysamfällighets huvudsaklig tillgång är ett hundratal arrendetomter varav det flesta är strandnära. Intäkter kommer från dessa arrenden, ett fåtal försäljningar till arrendatorer som vill köpa loss marken de arrenderar förekommer.

Utdelning för säljarnas ägarandel om 2,77 % har de senaste åren har varit;
År 2017 26968 kr,
År 2018 16634 kr
År 2019 16080 kr
År 2020 20710 kr
År 2021 76600 kr
År 2022 33934 kr
År 2023 106418 kr
År 2024 32188 kr
År 2025 47685 kr
År 2026 35404 kr.
Summa: 412621kr/10 år = 41262 kr/år i snitt.

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen upprättades september 2026 av Norra skog ek. förening. Enligt skogsbruksplanen har fastigheten en landareal om ca 92,7 ha varav ca 68,9 ha utgör produktiv skogsmark. Skogsmarken inrymmer ett virkesförråd om ca 5045 m3sk vilket innebär ett medelförråd på ca 73 m3sk per ha. Medelboniteten är beräknad till ca 4,1 m3sk/ha och år.

Skogsvård

Skogsbruksplanen omnämner att det under planperioden finns ett röjningsbehov på ca 11 ha. På fastigheten finns tre ovaliderade fynd.

Nr 1: Grå Renlav - ej validerad. (Källa artportalen)Nr 2: Lilla -lomtjärnen Gräsander - dessa är ovaliderad) Nr3: Fåglar, grodor och kräldjur- svart taggsvamp, mossor och fjärilar - dessa är ovaliderade). Köparen övertar alla nuvarande och efterföljande skogsvårdsåtgärder på tillträdesdagen.

Fastighetsgränser
Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmarkerade. Säljaren ansvarar ej för ytterligare uppmarkering av dessa. Avvikelser från fastighetskartans gränser kan förekomma.

Förvärvstillstånd
Förvärvstillstånd krävs ej för privatperson. Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person. Tillståndspliktigt förvärv söks hos Länsstyrelsen i Västerbotten. Ansökningsavgift för juridisk person 8 100 kr.

Förvärvstillstånd sökes av köparen i samband upprättande av köpekontrakt. Ansvarig fastighetsmäklare medverkar till att ansökan lämnas in till Länsstyrelsen.

Fastighetsutveckling
Om du som intressent vill titta på möjligheterna till vidareförädling av fastigheten och har detaljplansfrågor behöver du ta ta kontakt med Umeå kommun som kan svara mer på dessa frågor om tex tillvägagångsätt mm. För mer information kontakta Detaljplaner och områdesbestämmelser - Umeå kommun.

https://www.umea.se/byggaboochmiljo/oversiktsplanochdetaljplaner/detaljplaneroch omradesbestammelser/

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. Visning av byggnad sker enligt överenskommelse med ansvarig mäklare eller utannonseras vid Hemnet eller Norra Skog Fastighetsförmedlings hemsida

Hitta till fastigheten
Använd gärna lantmäteriets karttjänst "Min karta" via webb eller som app för att hitta till och navigera dig på fastigheten med hjälp av mobilen. Använd sökfunktionen och sök på fastighetsbeteckningen i tjänsten för att få upp karta samt GPS-punkt på din egen position.

Länk:https://minkarta.lantmateriet.se/

Forn- och kulturlämning
Enligt skogsbruksplanen finns inga kulturmiljövärden registrerade i kulturmiljöregistret.

Arealuppgifter
Arealuppgifter kan skilja sig från olika areakällor och vidare utredning kommer inte att göras inför överlåtelse.

Besiktnings och undersökningsplikt
Köparen är väl medveten om att uppgifterna från skogsbruksplanen i objektbeskrivningen är framtagna enligt för skogsbruksplanläggning gängse metod och är endast ungefärliga. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Avvikelserna gäller både enskilda bestånd och summan av dessa. Det kan således inte av Köparen uppfattas som någon garanti att uppgifterna korrekt återger fastighetens egenskaper. Köparen av fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en skrivelse där det betonas att de i objektsbeskrivningen lämnade uppgifterna

är ungefärliga. Informationen i objektsbeskrivningen är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt offentligt material. För felaktigheter i detta material ansvaras ej. För händelse som inte kunnat förutses eller påverkas och som ändrar givna förutsättningar ansvaras ej. Norra Skog Fastighetsförmedling AB förbehåller sig rätten att ändra objektsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande.

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

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

Stigar och rekreationsområden
På fastigheten finns gott om stigar och rekreationsområden. Området där fastigheten är belägen är mycket populärt av allmänheten.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 718 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 1 718 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden: Skogsmark 1 665 000kr Skogsimpedient 53 000kr.

Typkod: 110 Lantbruksenhet, obebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 2003-04-25
Belopp: 405 700
Skriftligt pantbrev: Nej
Summa inteckningar: 405 700 SEK

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last
Avtalsservitut: UTSLÄPP AV AVFALLSLUT MM - SE BESKRIVNING, Avtalsservitut:

KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING,

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING.

Samfällighet
Umeå Obbola s:1 2,599% Stormyrvägen, del av

Umeå Obbola s:2 2,599% Skiftesåtkomstväg

Umeå Obbola s:3 2,599% Väderhällavägen, del av

Umeå Obbola s:5 2,599% Bergöbron med landfäste

Umeå Obbola s:9 2,599% Bergövägen

Umeå Obbola s:10 2,599 % Plats för sjöfodertorkning och vägar

Umeå Obbola s:11 2,599 % Lilla nabbviken

Umeå Obbola s:12 2,599 % Väderhällavägen, del av

Umeå Obbola s:13 2,599 % Stormyravägen, del av

Umeå Obbola s:14 2,599 % Plats för sjöfodertorkning och vägar

Umeå Obbola s:15 2,599 % Stornabbviken

Umeå Obbola s:16 2,599 % Utmål för byggnader mm i och för fiskerinäring

Umeå Obbola s:18 2,599% Avloppsdike i nabbvassen

Umeå Obbola s:19 2,599% Avloppsdike i nabbvassen

Umeå Obbola s:20 2,599% Avloppsdike i nabbvassen

Umeå Obbola s:21 2,599 % Nabbvassvägen

Umeå Obbola s:23 2,599% Plats för sjöfodertorkning vid intervägsstrand

Umeå Obbola s:24 2,599% Väg till intervägsstranden

Umeå Obbola s:25 2,599% Stora lomtjärn

Umeå Obbola s:26 2,599% Strömstappen

Umeå Obbola s:27 2,599% Bossviksvägen med bivägar

Umeå Obbola s:28 2,599% Falviksvägen

Umeå Obbola s:29 2,599% Karlsviksvägen

Umeå Obbola s:30 2,599% Väg

Umeå Obbola s:31 2,599% Avloppsdike i karlsvik

Umeå Obbola s:32 2,599% Avloppsdike

Umeå Obbola s:33 2,599% Avloppsdike

Umeå Obbola s:34 2,599% Avloppsdike

Umeå Obbola s:35 2,599% Harpsjön med bäck

Umeå Obbola s:36 2,599% Klossmyrvägen

Umeå Obbola s:37 2,599% Avloppsdike

Umeå Obbola s:38 2,599 % Harpsjövägen

Umeå Obbola s:39 2,599% Skiftesväg

Umeå Obbola s:40 2,599% Holme vid glasågern

Umeå Obbola s:41 2,599 % Holme vid glasågern

Umeå Obbola s:42 2,599% Holme vid glasågern

Umeå Obbola s:44 2,599% Väg

Umeå Obbola s:46 2,599% Sälafjärdsvägen

Umeå Obbola s:47 2,599 % Slesviksvägen

Umeå Obbola s:48 2,599% redviksvägen

Umeå Obbola s:49 2,599% Avloppsdike

Umeå Obbola s:50 2,599%

Vatten och uppgrundning."havsfjärden mellan skifteslagets öar och holmar"

Umeå Obbola s:51 2,599 %

Torshamnsvägen med bivägar

Umeå Obbola s:52 2,599 % Kalvsjön

Umeå Obbola s:53 2,599% Sälafjärden

Umeå Obbola s:57 2,599 % 5 holmar i torshamnsviken

Umeå Obbola s:58 2,599% Avloppsdike

Umeå Obbola s:59 2,599% Qvarnsjön med holme

Umeå Obbola s:61 2,599% Långskärsvägen

Umeå Obbola s:62 2,599% Bockholmen

Umeå Obbola s:63 2,599% Orrholmarna

Umeå Obbola s:64 2,599% Holme vid glasågern

Umeå Obbola s:65 2,599 % Lill-hällskär

Umeå Obbola s:66 2,599 % Gåshällan

Umeå Obbola s:67 2,599 % Tarv

Umeå Obbola s:70 2,599 % Rävskär

Umeå Obbola s:71 2,599 % Två st bergskär

Umeå Obbola s:72 2,599 % Fläs-skär

Umeå Obbola s:73 2,599 % Bredskärsten

Umeå Obbola s:74 2,599 % Lillbådan, två skär

Umeå Obbola s:75 2,599% Obbol-sten, fyra skär

Umeå Obbola s:76 2,599% Holme

Umeå Obbola s:87 2,599% Forsörsgrundet

Umeå Obbola s:89 2,599 % Avloppsdike i karlsvik

Umeå Obbola s:90 2,599% Stöckegrundet

Umeå Obbola s:91 2,599% Storbådan, två skär

Umeå Obbola s:93 2,599% Avloppsdike i slesvik

Umeå Obbola s:94 2,599% Avloppsdike

Övrig Belastning/förmån
Avtalsservitut AVFALLSUTSLÄPP, Avtalsservitut AVLOPPSTUB MM, Avtalsservitut KRAFTLEDNING.

Kostnader

Försäkring: ca 5500kr/år

Övrigt

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

Kompletterande information 2026-10-13
Säljarna upplyser att det finns två nyttjanderättsavtal upplåtna till två separata nyttjanderättshavare, ingen ersättning utgår. Nyttjanderättshavarna är Umeå kommun för elljuspår och skidspår samt en upplåtelse till cykelklubb. Avtal går att beställa från ansvarig fastighetsmäklare.

Försäljningssätt

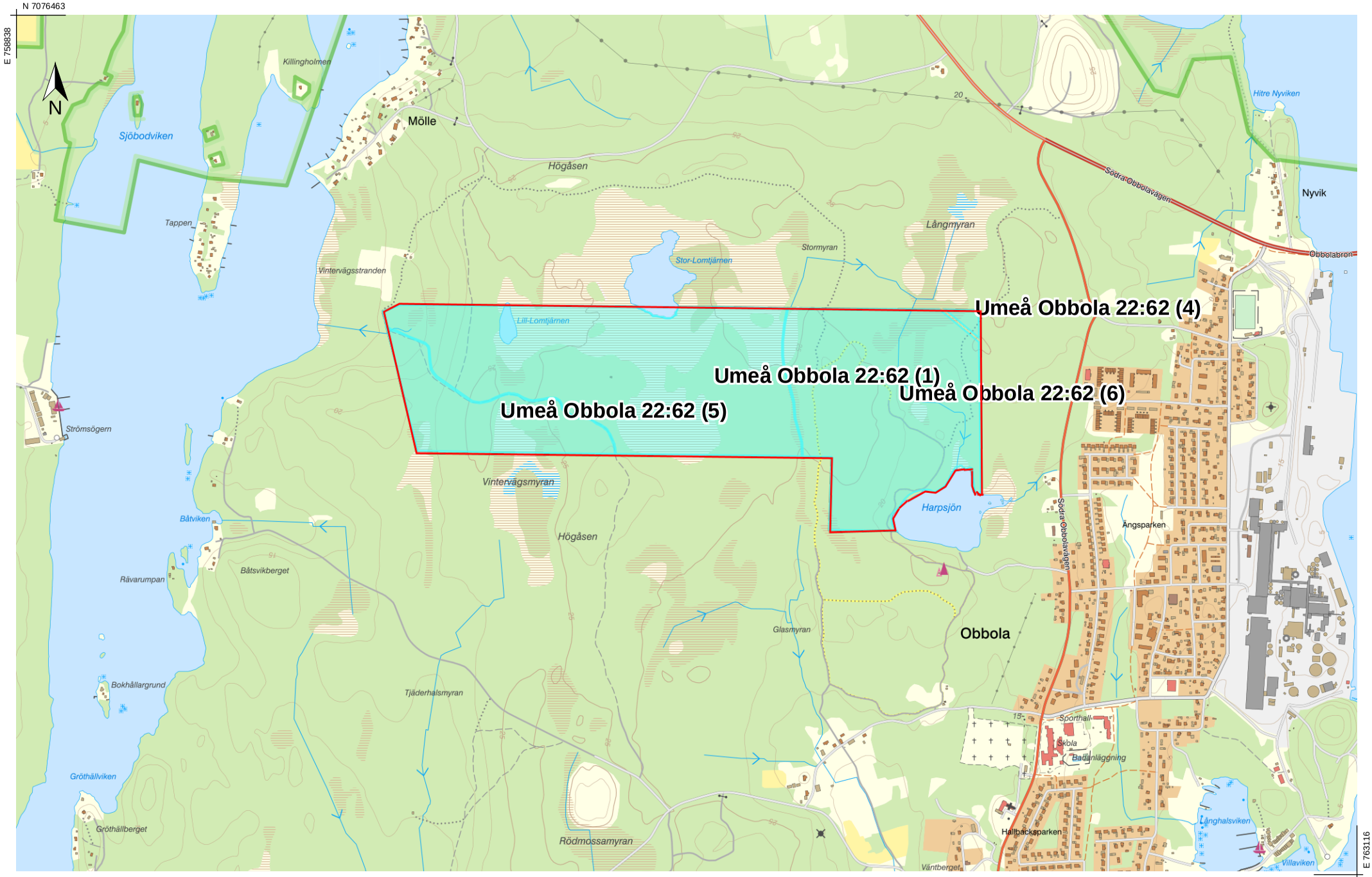
Fastigheten förmedlas genom ett skriftligt anbudsförfarande med en prisidé om 3100000kr för registerfastigheten. Avsikten med ett anbudsförfarande är att ge intresserade en bestämd tid att undersöka fastigheten och inkomna med sitt anbud vilket kommer att behandlas som slutna fram till den angivna anbudsdagen. Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt och rätt till eventuell efterföljande budgivning. Anbudet skall vara angivet i svenska kronor med fast pris. Procentanbud eller dylikt godtages ej. Använd gärna bifogad anbudsblankett i detta prospekt. Skriftligt anbud skall vara oss tillhanda senast 2026-11-20. Fastighetsmäklaren kan komma att begära kreditupplysning på anbudsgivare. En intressent ska kunna redogöra för sin finansiering till ansvarig fastighetsmäklare i samband med att bud lämnas på fastigheten. Fastighetsmäklaren kan komma att begära in underlag så som aktuellt lånelöfte eller bankgarantier. Observera att utländska anbudsgivare skall ha ett bankkonto vid en Svensk bank i Sverige vid ett fastighetsköp. Se även viktig information: Infoblad penningtvätt.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Nuvarande ägare

Eva Vikner, Obbola
Johan Lithner, Obbola


N 7076463
E 758838
N
Killingholmen
Sjöbodviken
Mölle
Högåsen
Tappen
Vintervägsstranden
Stor-Lomtjärnen
Stormyran
Långmyran
Södra Obbolavägen
Hitre Nyviken
Nyvik
Obbolabron
Umeå Obbola 22:62 (4)
Lill-Lomtjärnen
Umeå Obbola 22:62 (1)
Umeå Obbola 22:62 (6)
Umeå Obbola 22:62 (5)
Strömsögern
Vintervägsmyran
Harpsjön
Båtviken
Högåsen
Ängsparken
Rävarumpan
Båtsvikberget
Glasmyran
Obbola
Bokhållargrund
Tjäderhalsmyran
Gröthällviken
Gröthällberget
Rödmossamyran
Hallbacksparken
Långhalsviken
Villaviken
Väntberget
E 763116
N 7073720
0
400
800
1200 m
Skala 1:15 500. SWEREF 99 TM. RH 2000.
LANTMÄTERIET

Skogsbruksplan

Fastighet	Obbola 22:62
Församling	Holmsund
Kommun	Umeå
Län	Västerbottens län

Inventeringstidpunkt	2026-09-07
Planen avser tiden	2026-09-07 - 2036-09-07
Framskriven t.o.m.	2026-09-07

Sammanställning över fastigheten

Arealer

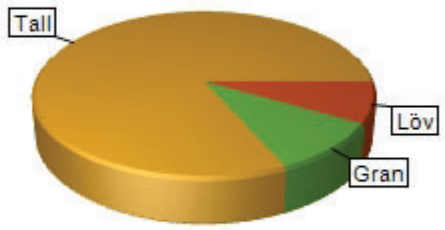
	hektar	%
Produktiv skogsmark	68,9	74,3
Impediment myr	22,9	24,7
Impediment berg	0,4	0,4
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,5	0,5
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	**92,7**	
Summa vatten	0,4	

Virkesförråd

Totalt

m3sk
5 045

	m3sk	%
Tall	4 102	81
Gran	523	10
Löv	420	8
Ädellöv		
Contorta		



Medeltal

m3sk per ha
73

Naturvårdsvolym

m3sk

Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	**m3sk per ha** 4,1	**Tillväxt per år vid framskrivnings-tidpunkten uppskattad till cirka**	**m3sk** 265

Avverkningsförslag

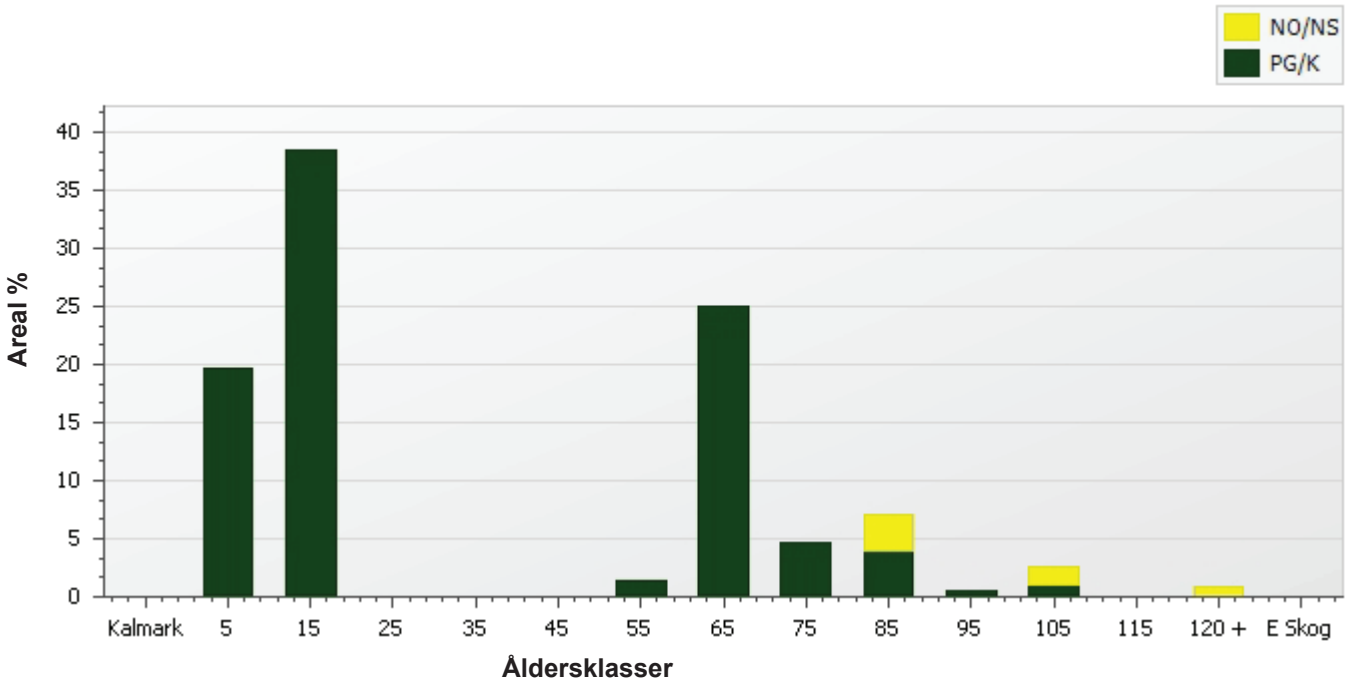
Totalt under perioden	**m3sk** 422

Varav gallring 422 **m3sk** **och föryngringsavverkning** **m3sk**

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	13,5	20	68	5	90		10		
10 - 19	26,4	38	922	35	81	2	17		
20 - 29	0,0								
30 - 39	0,0								
40 - 49	0,0								
50 - 59	0,9	1	116	130	80	15	5		
60 - 69	17,2	25	2 296	134	86	6	7		
70 - 79	3,2	5	638	197	96	4			
80 - 89	4,9	7	678	139	60	30	10		
90 - 99	0,4	<1	31	85	100				
100 - 109	1,8	3	246	140	45	48	6		
110 - 119	0,0								
120 +	0,6	<1	50	80	100				
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	68,9	100	5 045	73	81	10	8		

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	27,5	40	438	16	96		4		
Gallringsskog	G1	38,7	56	4 240	110	81	10	9		
	G2	0,0								
Föryngrings-	S1	0,3	<1	70	215	100				
avverknings-	S2	0,7	<1	149	220	10	80	10		
skog	S3	1,7	2	147	86	100				
Lågproducer-	E1	0,0								
ande skog	E2	0,0								
	E3	0,0								
Överst / Frötr	ÖF	[0,0]								
Övriga skikt		[0,0]								
Summa/Medel		68,9		5 044	73	81	10	8		

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

Gallringskog 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 föryngrings-avverkning 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 föryngrings-avverkning 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	65,0	94,3	4 626	91,7	2 725	97,0
K - produktion						
K - naturvård						
NS	1,2	1,7	155	3,1	30	1,1
NO	2,7	3,9	265	5,3	53	1,9
Summa	68,9	99,9	5 046	100,1	2 808	100,0

Impediment

Myr	22,9	ha
Berg	0,4	ha

Målklasser

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

PG **Produktion med generell hänsyn**

Område där målsättningen är skogsproduktion med hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och sociala värden.

K * **Kombinerade mål**

Område där hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och/eller sociala värden är större än vid Produktion med generell hänsyn och där hänsynen utgör 10–85 % av arealen.

NS **Naturvård skötsel**

Område där målsättningen i första hand är naturvård och där naturvärdena är i behov av återkommande skötsel. NS kan även innehålla höga kulturvärden och sociala värden.

NO **Naturvård orört**

Område där målsättningen är naturvård och där naturvärdena gynnas bäst genom fri utveckling.

* PF enligt Skogsstyrelsen

Avverkning och tillväxt

Avverkning

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

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39								
40 - 49								
50 - 59								
60 - 69	3,5	194	20	214				
70 - 79	3,2	207	1	208				
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +								
Lågprodskog(E)								
Övriga skikt								
Summa	6,7	401	21	422				

Total avverkning

422

Högre alt:	422 m3sk varav gallring	422 m3sk och föryngringsavverkning	0 m3sk
Lägre alt:	422 m3sk varav gallring	422 m3sk och föryngringsavverkning	0 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						
10 - 19	111	12	124	13,5	191	14
20 - 29	1 350	260	1 610	26,4	2 531	96
30 - 39						
40 - 49						
50 - 59						
60 - 69	44	2	47	0,9	163	182
70 - 79	625	47	672	17,2	2 753	160
80 - 89	151		151	3,2	581	179
90 - 99	133	14	147	4,9	824	169
100 - 109	7		7	0,4	38	105
110 - 119	42	2	45	1,8	291	166
120 +	8		8	0,6	58	92
Lågprodskog(E)						
Övriga skikt						
Summa	2 471	337	2 808	68,9	7 432	108

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	
Röjning		10,4	17,0		27,5
Alternativ beståndsskötsel – inve	0,7	1,2			1,9
Summa ha	0,7	11,6	17,0		29,4

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Utföres snarast (2026-2027)

Skifte - Avd	Skikt	Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Utförs Fr o m	T o m	Areal	Ålder	SI	Volym m3sk/ha	Uttag m3sk inkl. tillv.	Anteckning
3 - 36		Alternativ beståndsskötsel – inventering	2026	2027	0,7	100	G20	220		

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 2-5år (2028-2031)

Skifte - Avd	Skikt	Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Utförs Fr o m	T o m	Areal	Ålder	SI	Volym m3sk/ha	Uttag m3sk inkl. tillv.	Anteckning
1 - 4		Gallring	2028	2031	0,4	60	T22	180	23	
1 - 7		Gallring	2028	2031	1,0	70	T20	190	59	
2 - 17		Gallring	2028	2031	2,3	70	T20	200	148	
3 - 37		Gallring	2028	2031	3,2	65	T22	185	191	
3 - 39		Röjning	2028	2031	10,4	7	T22	5		
3 - 40		Alternativ beståndsskötsel – inventering	2028	2031	1,2	80	G18	130		

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 6-10år (2032-2036)

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 - 6		Röjning	2032	2036	1,5	17	T20	40		
2 - 14		Röjning	2032	2036	3,5	17	T19	25		
2 - 19		Röjning	2032	2036	9,0	17	T17	25		
3 - 35		Röjning	2032	2036	2,6	7	T21	5		
4 - 50		Röjning	2032	2036	0,5	7	T16	5		

Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2037-2038)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl 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	
1	2,3	17	G1	T24	40	91	PG	45 5 50 0 0	12	Framtida lövdominans	Ingen åtgärd				5
										A = Aspdunge					
2	0,4	92	G1	T14	85	31	PG	100 0 0 0 0	19		Ingen åtgärd				2
3	3,7	17	G1	T24	40	146	PG	80 0 20 0 0	11		Ingen åtgärd				6,1
4	0,4	60	G1	T22	180	71	PG	95 0 5 0 0	21		Gallring	28-31	30	23	5,6
5	1,5	85	G1	T16	130	194	PG	85 15 0 0 0	22	A = S1	Ingen åtgärd				2,6
6	1,5	17	R2	T20	40	58	PG	90 0 10 0 0	0	A= Yngre	Röjning	32-36	30		9,6
7	1	70	G1	T20	190	183	PG	100 0 0 0 0	23		Gallring	28-31	30	59	4,9
8	1,7									Myr					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl 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	
10	0,9	80	G1	G18	165	141	PG	10 90 0 0 0	21	Kontinuitetsskogsbruk	Ingen åtgärd				4,6
										Olikåldrigt					
11	5,2	18	G1	T23	50	259	PG	70 5 25 0 0	10	Röjt	Ingen åtgärd				7,4
12	0,5	60	G1	T18	120	55	PG	90 10 0 0 0	20	Kantzon mot myr	Ingen åtgärd				4,3
13	0,9	65	G1	T20	145	126	PG	100 0 0 0 0	20		Ingen åtgärd				4,6
14	3,5	17	R2	T19	25	89	PG	95 0 5 0 0	0		Röjning	32-36	30		4,6
15	1,1	100	S3	T13	90	97	NO,b	100 0 0 0 0	17		Ingen åtgärd				1,9
16	0,6	67	G1	T20	130	83	PG	80 15 5 0 0	20		Ingen åtgärd				4,2
17	2,3	70	G1	T20	200	455	PG	95 5 0 0 0	22		Gallring	28-31	30	148	5,1
18	1	82	G1	T15	115	118	NO,b	75 25 0 0 0	19		Ingen åtgärd				2,6
19	9	17	R2	T17	25	224	PG	100 0 0 0 0	0		Röjning	32-36	30		3,4
20	0,6	157	S3	T14	80	50	NO,b	100 0 0 0 0	21		Ingen åtgärd				1,2
21	0,4									Vatten					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl 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	
22	19,4									Myr					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl 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	
30	1,4	17	G1	T24	40	55	PG	90 0 10 0 0	12	Gränsfall R2	Ingen åtgärd				5,2
32	4,1	67	G1	T19	160	664	PG	85 5 10 0 0	22		Ingen åtgärd				4,4
33	7,7	60	G1	T17	95	713	PG	90 5 5 0 0	19	Varierande grundförhållanden	Ingen åtgärd				3,3
	(-0,2)									Olikåldrigt					
34	0,9	55	G1	T20	130	116	PG	80 15 5 0 0	18		Ingen åtgärd				5,3
35	2,7	7	R2	T21	5	13	PG	90 0 10 0 0	0		Röjning	32-36	30		0,9
	(-0,1)														
36	0,7	100	S2	G20	220	149	PG	10 80 10 0 0	26	Olikåldrigt	Alternativ beståndsskötsel – inventering	26-27			3,8
	(-0)									Kantzon sjö					
37	3,3	65	G1	T22	185	584	PG	80 10 10 0 0	23		Gallring	28-31	30	191	5,1
	(-0,2)														
38	0,3	85	S1	T20	215	70	PG	100 0 0 0 0	26	Kantzon sjö	Ingen åtgärd				4,2
39	10,5	7	R2	T22	5	52	PG	90 0 10 0 0	0	Röj oröjd del NV vid vattendrag tidigare	Röjning	28-31	30		1
	(-0,1)														

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ang	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
40	1,2	80	G1	G18	130	155	NS,s	45 10 45 0 0	20	Framtida lövdominans	Alternativ beståndsskötsel – inventering	28-31			2,6
										Naturvård					
41	1,8									Myr					
42	0,4									Berg					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 4

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl 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	
50	0,5	7	R2	T16	5	2	PG	90 0 10 0 0	0		Röjning	32-36	30		0,7

Skifte - Avd: 2 - 15 Naturvård Orört (NO) med bevarande av värde som syfte.

NO

Skogliga data

Areal: 1,1 ha

Ståndortsindex: T13 Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	100	97	90	100				
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		97	90	100				

Beskrivning
Tallbestånd i kantzon mot igenväxande sjö- och myrmark. Området präglas av fuktiga markförhållanden och fungerar som en viktig övergångszon mellan skogsmark och våtmark.

Mål
Bevara beståndets funktion som kantzon mot sjö- och myrmark.

Åtgärder
Ingen åtgärd. Lämnas för fri utveckling av naturvärdena.

Skifte - Avd: 2 - 18 Naturvård Orört (NO) med bevarande av värde som syfte.

NO

Skogliga data

Areal: 1 ha

Ståndortsindex: T15 Huggningsklass: G1

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	82	118	115	75	25			
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		118	115	75	25			

Beskrivning

Beståndet utgörs av myrholmar. Myrholmarna har inslag av död ved, senvuxna träd med breda kronor och tecken på kontinuitet. Området utgör gynsamma miljöer för störningskänsliga arter.

Mål/Syfte

Bevara den fuktiga miljön och låt död ved skapas för att gynna artrikedomen intill myren.

Åtgärder

Ingen åtgärd. Lämnas för fri utveckning av naturvärdena.

Skifte - Avd: 2 - 20 Naturvård Orört (NO) med bevarande av värde som syfte.

NO

Skogliga data

Areal: 0,6 ha

Ståndortsindex: T14 Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	157	50	80	100				
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		50	80	101				

Beskrivning

Äldre tallbestånd på frisk mark med inslag av fuktigare partier. Död ved förekommer i olika slags substrat. Kombinationen av gamla träd, död ved, solexponerade hällar och fuktigare partier skapar en varierad miljö med goda förutsättningar för biologisk mångfald och höga naturvärden.

Mål/Syfte

Bevara de gamla tallarna och låta död ved skapas. Områdets naturliga variation och naturvärden ska bibehållas och utvecklas.

Åtgärder

NO - Ingen åtgärd. Lämnas för fri utvecklig av naturvärdena.

Skifte - Avd: 3 - 40 Naturvård Skötselkrävande (NS) med nyskapande av värde som syfte.

NS

Skogliga data

Areal: 1,2 ha

Ståndortsindex: G18 Huggningsklass: G1

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	80	155	130	45	10	45		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		155	130	45	10	45		

Beskrivning

Varierat och olikåldrigt sumpskogsbestånd på fuktig mark. Området innehåller äldre tallar och yngre björk samt rikligt med död ved med tickor. Efter vindfällen har tallstockar sparats, vilket bidrar till kontinuitet av död ved och skapar goda förutsättningar för biologisk mångfald.

Mål/Syfte

Bevara beståndets olikåldriga struktur samt värna de äldre tallarna och den rikliga förekomsten av död ved, samt skapa ett bestånd som på sikt domineras av lövträd.

Åtgärd

Alternativ beståndsanpassad skötsel - inventering

Kommentarer till Obbola 22:62

Inventeringsdatum: 2026-09-07
Planläggare: Stefan Jungerstam

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 skogsinspektor dig att upprätta en åtgärdsplan anpassad för din skog med hänsyn till ex. skatteregler och samordning mellan fastighetsägare.

Inledning
Obbola 22:62 består av fyra skiften om totalt 93 ha varav 69 ha är produktiv skogsmark med en beräknad medelbonitet på 4,1 m³sk/ha. Fastighetens totala virkesförråd uppskattas vid inventeringstillfället till ca 5 000 m³sk.

Fastigheter i planen
Obbola 22:62

Skogsägarens målsättning för skogsbruket
Skogsägaren eftersträvar en balans mellan god virkesproduktion och hänsyn till natur- och kulturmiljövärden. Skogsskötseln bedrivs långsiktigt och hållbart.

Skogstillstånd och skogsvård
Skogens åldersfördelning är relativt ojämn med en stor andel yngre skog. Skogsfastigheten är välskött och stora röjningsinsatser är gjorda de senaste åren. Mot slutet av planperioden behöver de flesta av dessa bestånd lövröjas en gång till. Det finns även ett behov av gallring, markberedning, plantering och eventuellt hjälpplantering under planperioden. I en avdelning på västra delen av fastigheten bedrivs kontinuitetsskogsbruk.

Avverkning
Avverkningsförslaget under planperioden omfattar totalt ca 420 m³sk varav all volym är gallring.

Ransoneringskravet enligt Skogsvårdslagen omfattar brukningsenheter >=50 ha.
För brukningsenheter mellan 50-99 ha gäller max 50 ha produktiv skogsmark 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 40 ha. Vid eventuella förvärv eller avyttring av fastigheter som påverkar totala brukningsenheten kan ransoneringskravet påverkas. För att avgöra maximalt utrymme för föryngringsavverkning vid given tidpunkt, kontaktas tillsynsmyndigheten.

Skogstillståndet vid inventeringstidpunkten ligger till grund för ransoneringsregeln och avverkningsförslaget.

Skador på växande skog på fastigheten
Skador på skog, oavsett om de orsakas av vilt, svampangrepp eller extrema väderhändelser som storm och snö, kan leda till minskad tillväxt och försämrad virkeskvalitet. Skador på toppskott, stammar eller rotsystem påverkar trädens utveckling negativt och i allvarliga fall kan skadorna vara så omfattande att trädet dör. Utöver direkta tekniska skador uppstår ofta långsiktiga tillväxtförluster, särskilt när träden upprepade gånger utsätts för påfrestningar som betning, svampangrepp eller mekaniska skador. Erfarenheter från långsiktiga uppföljningar visar att sådana skador kan ge betydande tillväxtförluster långt efter att den ursprungliga skadeorsaken har upphört. Exempel från långsiktiga mätningar av hårt betade tallungskogar visar på mycket stora tillväxtförluster 30 år efter att betet har upphört.

En anpassad och aktiv skogsskötsel kan minska risken för viltskador, svampangrepp samt storm- och

snöskador. Det innebär att utföra rätt åtgärd vid rätt tidpunkt och på så sätt skapa vitala och motståndskraftiga bestånd.

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

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. Undantag gäller för markinnehav mindre än 20 ha produktiv skogsmark där områden som har höga naturvärden saknas.

För att uppfylla kraven enligt PEFC ska skogsbruket, där naturliga föryngringsbetingelser finns, bedrivas så att minst 5 % av den friska och fuktiga skogsmarksarealen domineras av löv. I planen föreslås att lövandelen bevaras eller ökas i de avdelningar som bedöms ha goda förutsättningar att nå minst 50 % löv. 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 föryngringsavverkningar. På innehav med enhetligt ägande med en areal mindre än 20 ha produktiv skogsmark är detta inte ett krav enligt PEFC.

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

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

Skogsmark ovan gräns för fjällnära skog 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 eller ovan naturvårdsgräns enligt FSC.

Skogsmark som av Länsstyrelsen klassats som värdefulla naturområden eller som intakta skogslandskap enligt FSC kan påverka valet av områden för frivillig avsättning.
Det finns inga områden på fastigheten som av Länsstyrelsen klassats som värdefulla naturområden eller som intakta skogslandskap enligt FSC.

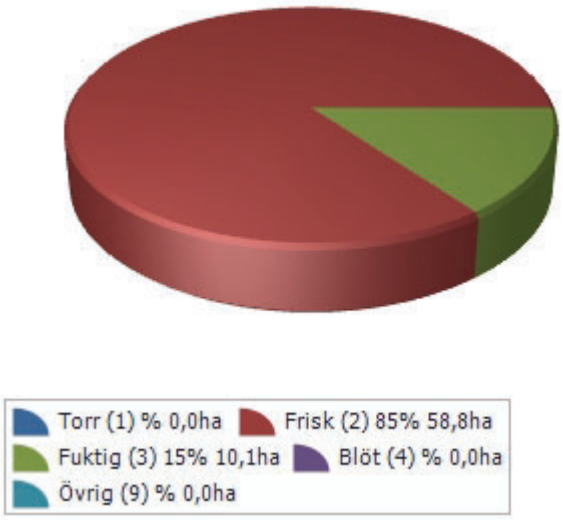
Kulturmiljövärden
Det finns inga kulturmiljövärden registrerade i kulturmiljöregistret. Registrerade kulturlämningar och fornlämningar ska beaktas vid planering och genomförande av skogliga åtgärder. I kartan markeras kulturlämningar med K och fornlämningar med run-R. Åtgärder ska anpassas så att kulturhistoriska värden inte skadas.

Vägar
Det saknas körbar väg in på fastigheten. Åtkomsten till fastigheten bör ses över.

Övrigt
Fastigheten ligger inom ett friluftsområde vilket kan ställa högre krav på hänsyn till sociala värden, vilket kan vara bra att beakta vid skoglig skötsel.

Sammanställning lövdominerade bestånd

Fördelning fuktklass på produktiv skogsmark



Fastigheten utgörs till 68,9 ha av produktiv skogsmark. Av denna är 68,9 ha (100,0 %) frisk och fuktig skogsmark.

Befintligt lövdominerade bestånd

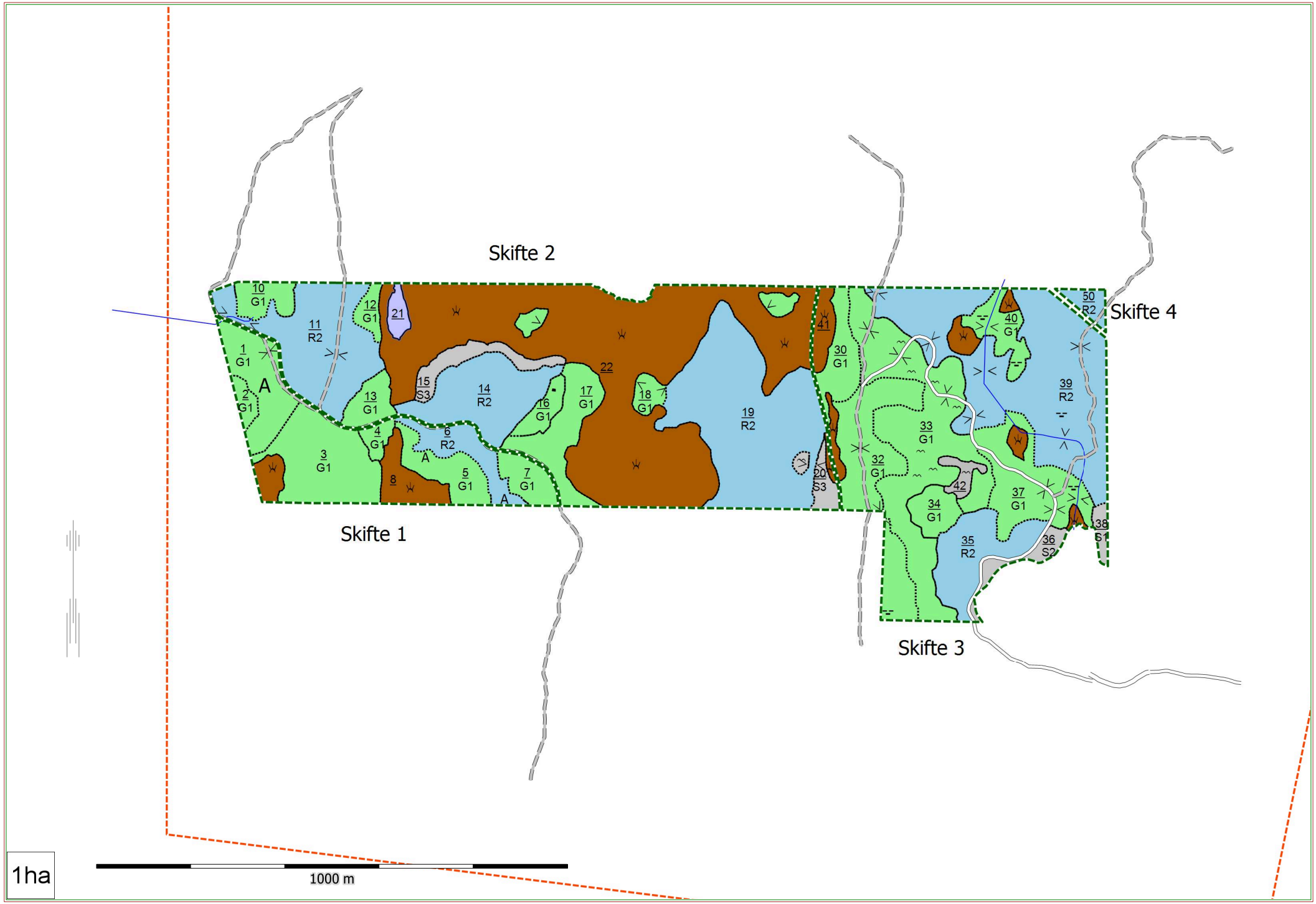
Bestånd med lövandel > 50% och fuktklass torr, frisk, fuktig, blöt eller övrig

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

Framtida lövdominerade bestånd

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

Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Fuktklass	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
1 - 1	17	45 5 50 0 0	Frisk	2,3	3,3%	PG
3 - 40	80	45 10 45 0 0	Fuktig	1,2	1,7%	NS
Summa				3,5	5,0%	
Summa(NO + NS)				1,2	1,7%	
Summa(PG + K)				2,3	3,3%	


Skifte 2
Skifte 4
Skifte 1
Skifte 3
10 G1
11 R2
12 G1
21
1 G1
A
2 G1
13 G1
15 S3
14 R2
22
16 G1
17 G1
18 G1
19 R2
4 G1
6 R2
A
3 G1
8
5 G1
7 G1
A
41
30 G1
20 S3
50 R2
40 G1
39 R2
33 G1
32 G1
42
37 G1
34 G1
38 S1
35 R2
36 S2
1ha
1000 m

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

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

Anlitande av besiktningsman
Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom 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 åberopa 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 åberopa 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. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Buying property in Sweden

A guide for foreign buyers

Purchasing property in Sweden is a secure and well-regulated process but it may differ from the process in other countries. At Norra Skog Fastighetsförmedling, we specialize in forestry and agricultural properties.

Please note

As a foreign buyer, you are required to have a Swedish bank account before completing the purchase. This is necessary for handling payments and registering ownership. We strongly recommend starting this process early and contact a Swedish bank to set up an account, as it may take time depending on your country of origin.

All buyers are also required to have a Swedish personal identity number/corporate registration number or a Swedish coordination number when purchasing real property.

The Role of the Real Estate Agent

In Sweden, real estate agents are licensed and legally obligated to act in the interest of both buyer and seller. The agent prepares all necessary documents and guides both parties through the transaction. There is no need to hire a separate lawyer.

Property Search and Viewings

Our properties are listed on our website and often Hemnet. There is usually no organized viewing of a forest property. Prospective buyers are expected to inspect the property on their own. For agricultural properties with buildings, viewings are usually held on pre-scheduled dates, and prospective buyers must register their attendance by contacting the agent.

Due Diligence – Your Duty to Investigate

As a buyer, you have a legal obligation to investigate the property before signing the purchase agreement. This includes:

- Attending viewings and/or inspecting the property thoroughly.
- Reviewing any available inspection reports.

- Hiring an independent inspector if needed.
- Understanding what is included in the sale (e.g., appliances, fixtures).
- Checking for visible defects.
- Asking about any known problems or previous repairs.

If you fail to investigate properly, you may not be able to claim compensation for defects discovered after the purchase. The seller is only responsible for hidden defects that could not reasonably have been discovered during your inspection.

Bidding Process

Bidding is non-binding until a purchase agreement is signed. Sellers are not obligated to accept the highest bid. The agent keeps a record of all bids, which is shared with both parties at the time of possession.

Purchase Agreement

Once a bid is accepted, a purchase agreement is signed. The purchase agreement is written in Swedish, and a foreign buyer is recommended to hire a translator to gain full understanding of the contract's contents. A deposit (usually 10%) is paid within 7–10 days. The remaining amount is paid on the possession date. The contract outlines what is included in the sale and any conditions, such as financing or inspection.

Acquisition Permit (Förvärvstillstånd)

For forestry or agricultural properties, buyers often need to apply for an acquisition permit from the County Administrative Board (Länsstyrelsen). This is a legal requirement and is handled with the support of the real estate agent at the time of signing the purchase agreement.

Possession and Final Steps

On the possession date, the buyer pays the remaining amount and receives the keys. Insurance should be arranged from this date. The agent facilitates the final meeting and provides documentation of the transaction.

If Something Goes Wrong

If issues arise after the purchase, such as unexpected defects, you should first contact the seller directly. The agent can offer guidance but does not represent either party in disputes. If you believe the agent acted improperly, you can file a written complaint.

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

UMEÅ OBBOLA 22:62

Budgivare
Namn:
Personnummer:
Adress:
Telefon:
E-post:
Bud bokstäver:
Bud siffror:
Bankreferens:
Övrigt (fastighetsinnehav, personuppgifter om flera budgivare):

Skickas till:

Norra Skog Fastighetsförmedling AB Att: Mathias Hagman, Skeppargatan 1, 904 03 Umeå.

Mathias.hagman@norraskog.se

Sista anbudsdag: 2026-11-20. Märk kuvertet eller e-posten ”OBBOLA 22:62”.

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

Underskrifter
Ort och datum:

Namn: Namn:

Norra Skogs fastighetsförmedling

- verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

Charlotta Rosell Sundström
073-058 25 77

Per Stadling
070-519 15 08

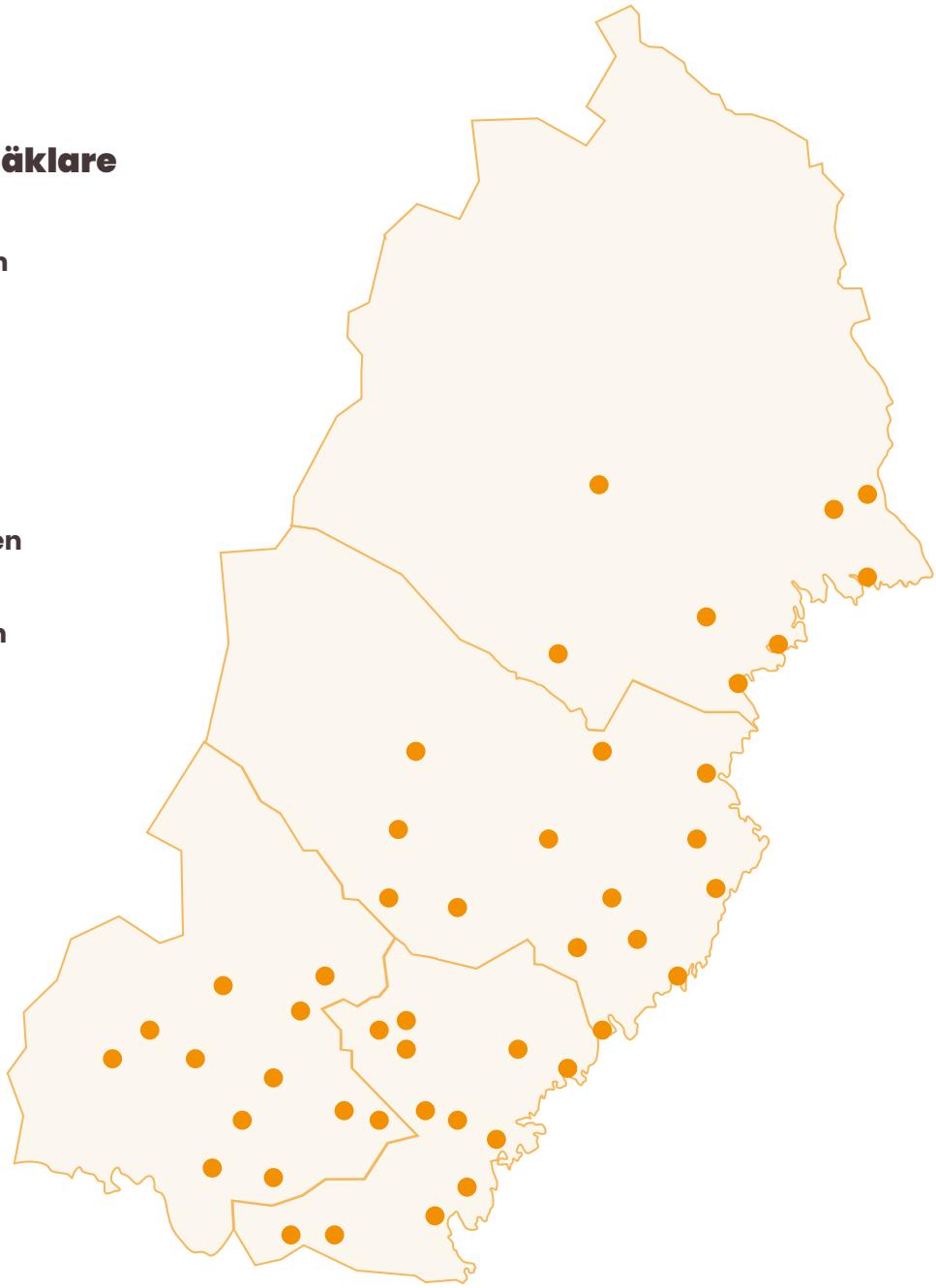
Erik Grafström
076-112 98 29

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41

Jonas Kullström
070-254 33 14



norra skog