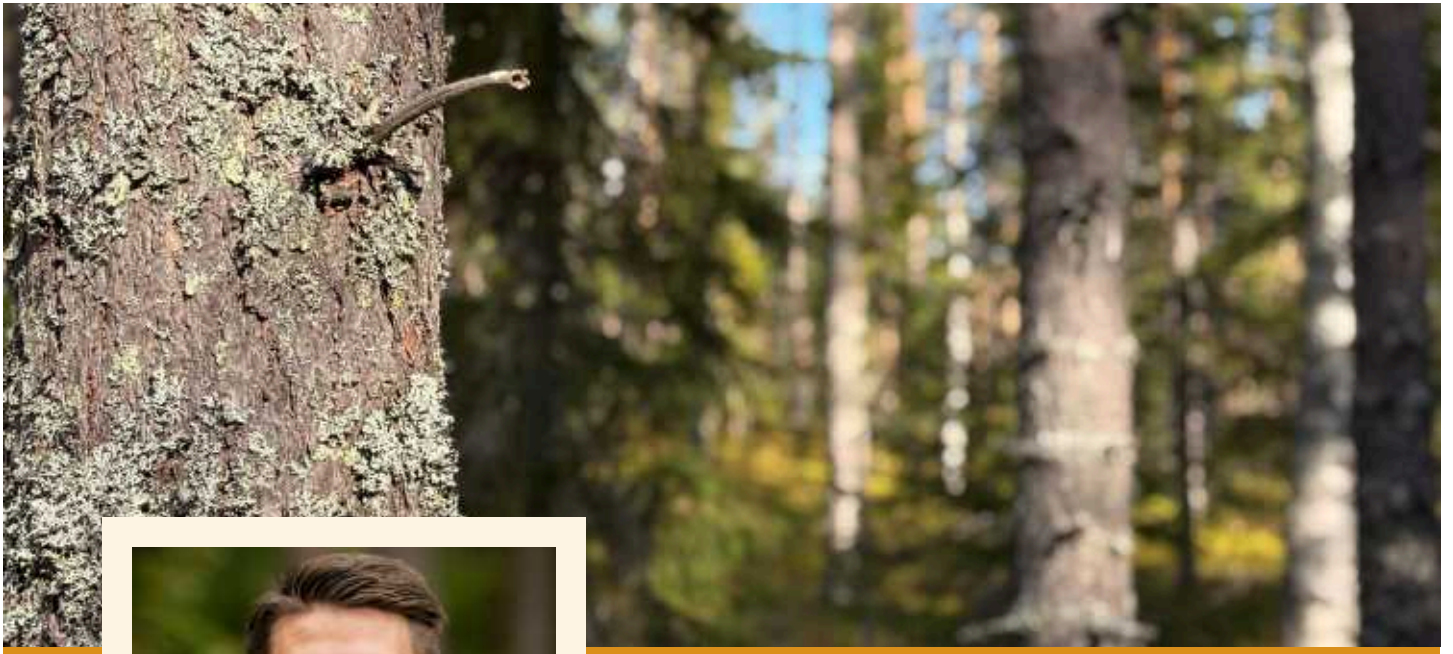




Skogsfastighet till salu

VINDELN RÖDÅLUND 1:8

**norra
skog**



Erik Grafström

Fastighetsmäklare

0761129829

erik.grafstrom@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

VINDELN RÖDÅLUND 1:8

Fastighetstyp

Skog

Prisidé

3 400 000 SEK

Försäljningssätt

Anbud

Beskrivning

Välarronderad skogsfastighet om ca 83 hektar, varav ca 79 hektar utgör produktiv skogsmark. Här erbjuds ett attraktivt skogsinnehav med god bonitet och en balanserad åldersfördelning som ger både löpande avkastning och långsiktig värdeutveckling.

Det totala virkesförrådet uppgår till ca 10 400 m³sk, varav cirka 3 400 m³sk utgörs av slutavverkningsbar skog i huggningsklasserna S1-S2, vilket ger goda möjligheter till intäkter på kort sikt. Samtidigt finns en betydande andel medelålders skog som innebär fortsatt tillväxt över tid.

Fastigheten har god tillgänglighet via skogsbilväg vilket underlättar skogsbruk. Fastigheten har jakträtt i Trollbergets viltvårdsområde som jagar på ca 2800 ha, vilket ger tillgång till ett varierat och fint jaktområde.





Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

VINDELN RÖDÅLUND 1:8

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen upprättades september 2025 av Norra skog ek. för. Enligt skogsbruksplanen uppgår fastigheten totalt till ca 83 ha varav ca 79 ha utgör produktiv skogsmark. Skogsmarken inrymmer ett virkesförråd på ca 10 400 m³sk vilket innebär ett gott medelförråd på ca 130 m³sk per ha. Medelboniteten är god för området och beräknad till ca 5,3 m³sk/ha och år enligt skogsbruksplanen. Fastigheten domineras av välväxande gallringsskog som utgör ca 66% av produktiv areal. Utöver detta återfinns ca 3 400 m³sk skog i huggningsklasserna S1-S2.

Avverkningsförslaget enligt skogsbruksplanen under planperioden omfattar totalt ca 5 340 m³sk varav 1 680 m³sk är gallring och 3 660 m³sk föryngringsavverkning.

Vägar finns i tillräcklig utsträckning. I östra delen av fastigheten finns en väg med god standard, vägen i väster har något lägre standard.

Skogsvård

Se bifogad skogsbruksplan för de föreslagna skogsvårdsåtgärderna inom planperioden.

Skogsvårdslagen

På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmark och skog under 20 år. På brukningsenheter över 100 ha produktiv skogsmark får föryngringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmark och skog yngre än 20 år (den sk 50% regeln). För nybildade fastigheter yngre än tre år gäller särskilda regler. Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

Fastighetsgränser

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

Jakt

Till fastigheten hör jakträtt inom Trollbergets viltvårdsområde som uppgår till ca 2 800 ha.

Visning

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

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

På fastigheten finns inga registrerade forn- eller kulturlämningar (Källa: Metria via Timmerwebb).

Naturvärden

På fastigheten finns inga registrerade naturvärden utöver de bäckar som omfattas av natura 2000 (Källa: Metria via Timmerwebb).

Arealuppgifter

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

Areal enligt skogsbruksplan: 82,7 ha. Areal enligt fastighetsutdrag: 832 430 kvm.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för privatperson som ej varit mantalsskriven i Vindelns kommun sedan minst ett år tillbaka.

Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person. Tillståndspliktigt förvärv söks hos Länsstyrelsen i Västerbotten.

Ansökningsavgift för privatperson 5 200 kr och 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.

Besiktnings och undersökningsplikt

Köparen har ett ansvar att undersöka fastigheten. Skogsbruksplanen är upprättad med för skogsbruksplanläggning gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Uppgifter bygger på stickprovsinventeringar och avvikelser i såväl enskilda bestånd som för helheten kan förekomma. Lämnade uppgifter ska ses som ett stöd för köparens undersökning. Det åligger köparen själv att kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen och objektsbeskrivning.

För mer information rörande undersökningsplikten, se informationsblad "Köparinformation" som finns bifogat bland filerna nedan samt i objektsbeskrivningen.

Areal

Areal enligt fastighetsregistret:

832 430 kvm

Areal enligt skogsbruksplan:

82,7 ha.

Areatyp: Skogsmark

Yta: 79,4 ha

Areatyp: Skogsimpediment

Yta: 3,1 ha

Areatyp: Väg och kraftledning

Yta: 0,2 ha

Total areal: 82,7 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 2 181 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 2 181 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Skogsimpediment: 7 000 SEK

Skogsmark: 2 174 000 SEK

Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 2017-07-13

Belopp: 1 421 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa teckningar: 1 421 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

VINDELN TROLLBERGET GA:1, VINDELN ÅNÄSET GA:1.

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Vindelälven, Natura 2000-område (Senast ändrad: 2025-09-16).

Rättigheter, förmån

Officialservitut: RÄTT ATT ANVÄNDA BEFINTLIG VÄG X FÖR SKOGSTRANSPORTER – VÄG.

Rättigheter, last

Avtalsservitut: Elledning – se beskrivning.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut Elledning, Avtalsnyttjanderätt SKOGSFÅNG MM.

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.

Försäljningssätt

Anbud oss tillhanda senast 2025-11-04 kl 23:59

Fastigheten säljs genom skriftligt anbudsförfarande. Avsikten är att intresserade ska få en bestämd tid att undersöka fastigheten. Säljarna förbehåller sig fri prövningsrätt och rätt till eventuell efterföljande budgivning. Anbud skall vara angivet i svenska kronor med fast pris. Procentanbud eller dylikt godtages ej.

Säljaren kan direkt efter anbudstiden gått ut välja att avsluta affären alternativt en ytterligare öppen budgivning mellan samtliga eller ett urval av anbudsgivarna. Fastighetsmäklaren kan komma att begära kreditupplysning på anbudsgivare. Observera att utländska budgivare skall ha ett bankkonto vid en svensk bank i Sverige vid ett fastighetsköp. Även svensk budgivare skall ha ett bankkonto vid en svensk bank.

Skriftligt anbud ska lämnas till e-post: erik.grafstrom@norraskog.se alternativt: Norra Skog Fastighetsförmedling AB ATT: Erik Grafström, Skeppargatan 1, 904 03 UMEÅ. Anbudet skall vara märkt "Rödålund".

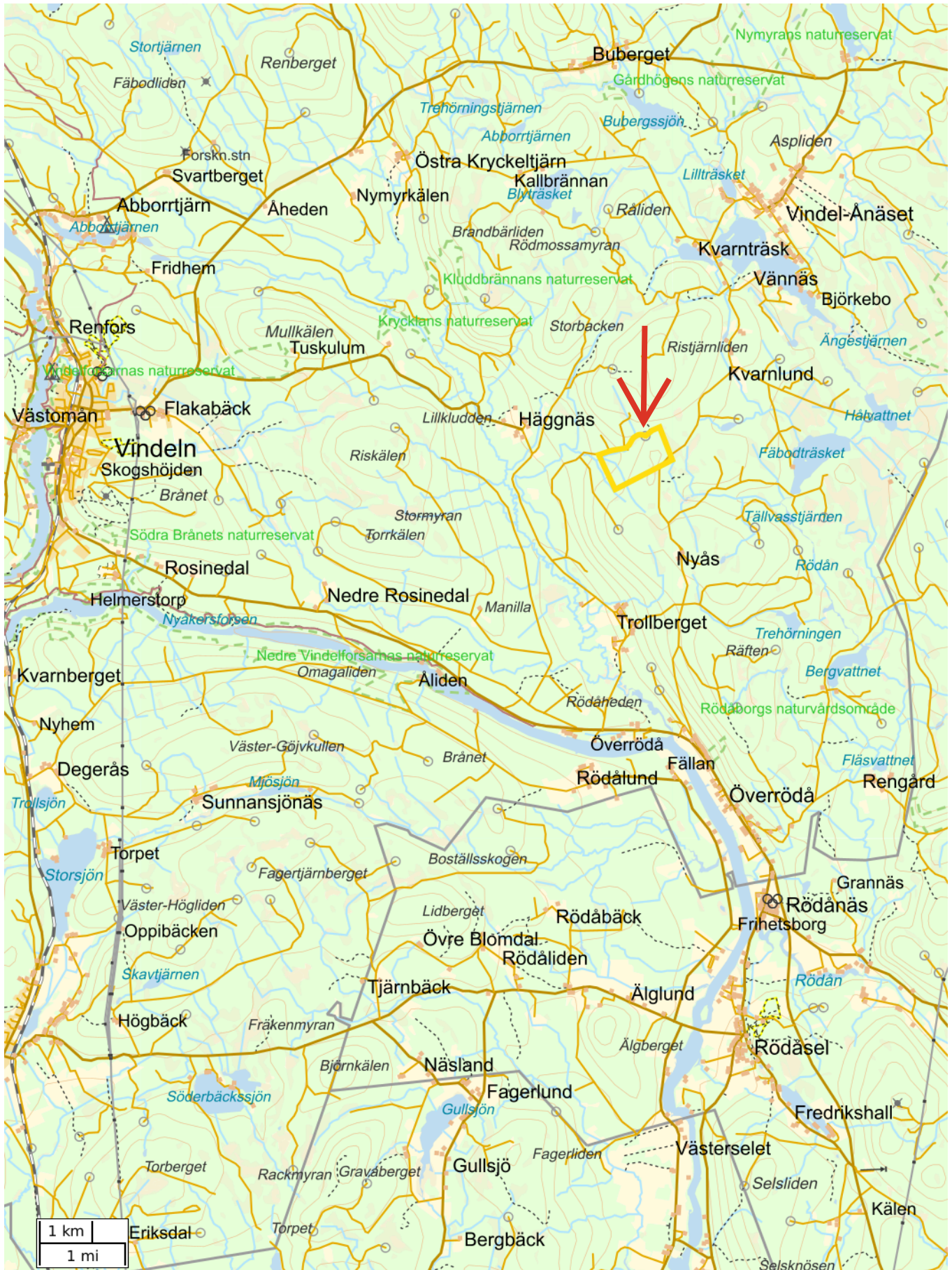
Tillträde

Enligt överenskommelse.

Nuvarande ägare

Per Granberg, Vindeln
Malin Granberg, Vindeln

Kartutskrift



Skala: ~1:98808

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

Skogsbruksplan

Fastighet	Rödålund 1:8
Församling	Vindeln
Kommun	Vindeln
Län	Västerbottens län

Inventeringstidpunkt	2025-09-25
Planen avser tiden	2025-09-25 - 2035-09-25
Framskriven t.o.m.	2025-09-25



Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	79,4	96
Impediment myr	2,6	3,1
Impediment berg	0,5	0,6
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,2	0,2
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	82,7	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	8 477	81
Gran	1 583	15
Löv	374	4
Ädellöv		
Contorta		

Totalt

m3sk

10 434

Medeltal

m3sk per ha

131

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m3sk per ha

5,3

Tillväxt per år vid framskrivnings-
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

473

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

5 341

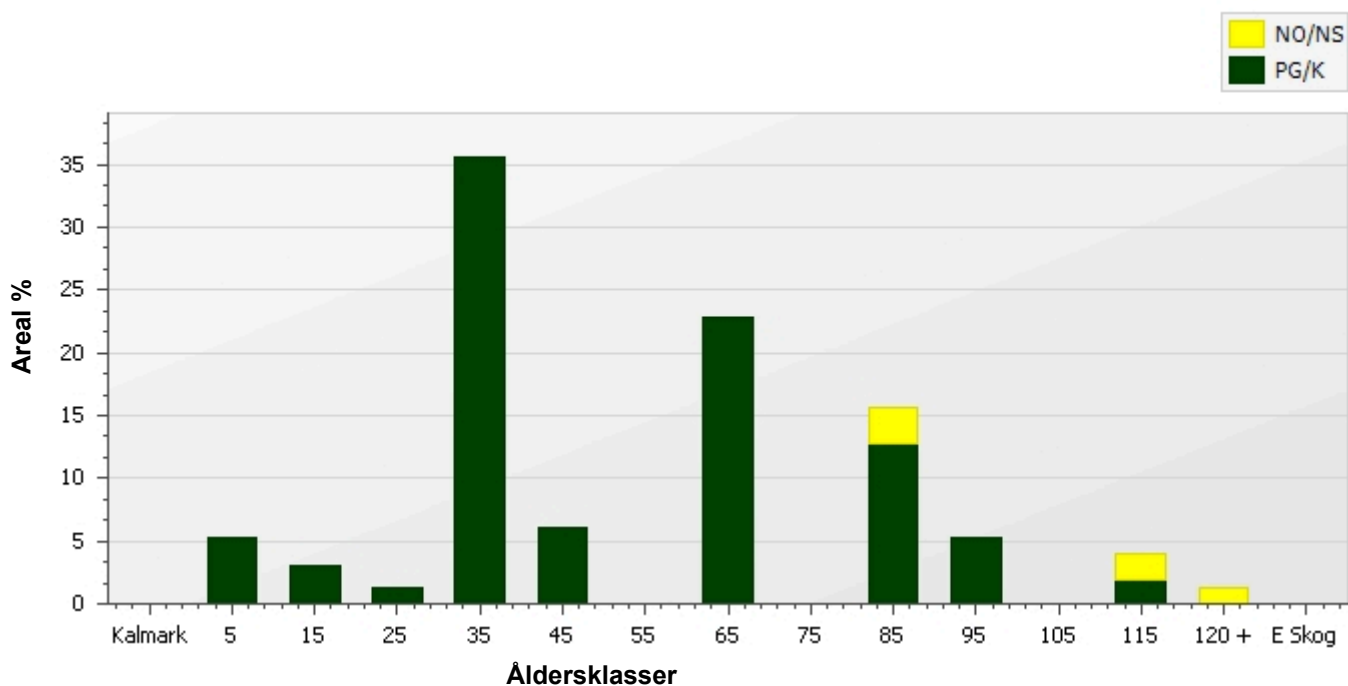
Varav gallring 1 679 m3sk

och föryngringsavverkning 3 662 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	4,1	5	4	1	30	70			
10 - 19	2,4	3	156	65	30	50	20		
20 - 29	1,0	1	15	15	100				
30 - 39	28,2	36	2 358	84	91	9			
40 - 49	4,8	6	764	160	95	5			
50 - 59	0,0								
60 - 69	18,1	23	3 042	168	100				
70 - 79	0,0								
80 - 89	12,4	16	2 764	223	63	30	8		
90 - 99	4,1	5	782	190	65	35			
100 - 109	0,0								
110 - 119	3,2	4	444	139	49	23	28		
120 +	1,1	1	105	99	50	43	6		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	79,4	100	10 434	131	81	15	4		

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,0								
K2	4,1	5	4	1	30	70			
Röjningsskog R1	0,0								
R2	3,4	4	171	50	36	46	18		
Gallringsskog G1	52,3	66	6 305	120	94	5	1		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	14,3	18	3 225	226	69	27	4		
avverknings- S2	1,5	2	223	145	95	5			
skog S3	3,7	5	506	138	15	54	31		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	79,4		10 434	131	81	15	4		

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	74,4	93,8	9 788	93,8	4 295	97,6
K - produktion						
K - naturvård						
NS	0,4	0,5	81	0,8	6	0,1
NO	4,5	5,7	565	5,4	98	2,2
Summa	79,3	100,0	10 434	100,0	4 399	99,9

Impediment

Myr	2,6 ha
Berg	0,5 ha

Målklasser

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

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

* PF enligt Skogsstyrelsen

Avverkning och tillväxt

Avverkning

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

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39	28,2	1 360	1	1 361				
40 - 49	4,8	318		318				
50 - 59								
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89					10,2	2 469	130	2 599
90 - 99					4,1	839		839
100 - 109								
110 - 119					1,5	224		224
120 +								
Lågprodskog(E)								
Övriga skikt								
Summa	33,0	1 678	1	1 679	15,8	3 532	130	3 662

Total avverkning

5 341

Högre alt: 5 341 m3sk varav gallring 1 679 m3sk och föryngringsavverkning 3 662 m3sk
Lägre alt: 5 248 m3sk varav gallring 1 586 m3sk och föryngringsavverkning 3 662 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				15,8	91	6
10 - 19	66		66	4,1	70	17
20 - 29	269	67	337	2,4	493	206
30 - 39	51		51	1,0	65	66
40 - 49	2 133		2 133	28,2	3 131	111
50 - 59	402		402	4,8	848	178
60 - 69						
70 - 79	1 002		1 002	18,1	4 045	224
80 - 89						
90 - 99	246	29	275	2,2	388	174
100 - 109	87		87			
110 - 119						
120 +	36	9	45	2,7	362	133
Lågprodskog(E)						
Övriga skikt						
Summa	4 293	106	4 399	79,4	9 492	120

Skogsvårdsåtgärder

Blanketten innehåller ett sammandrag av avdelningsvis föreslagna åtgärder.

Sammanställningen förutsätter att samtliga åtgärder enligt grundförslaget utförs.

Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Angelägenhetsgrad				Summa
	Snarast ha	2 - 5 år ha	6 - 10 år ha	11 - år ha	
(F)Markberedning		15,8			15,8
(F)Plantering		15,8			15,8
Hjälplantering	4,1				4,1
(F)Återväxtkontroll		4,1	15,8		20,0
Röjning	2,4	1,0	4,1		7,5
(Fb)Underväxtröjning före gallring		25,6			25,6
Alternativ beståndsskötsel – inve	0,4				0,4
Summa ha	7,0	62,4	20,0		89,3

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Utföres snarast (2025-2026)

Skifte - Avd	Skikt	Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Utförs Fr o m	T o m	Areal	Ålder	SI	Volym m3sk/ha	Uttag m3sk inkl. tillv.	Anteckning
1 - 1		Alternativ beståndsskötsel – inventering	2025	2026	0,4	110	G18	190		
1 - 2		Röjning	2025	2026	2,4	18	G22	65		
1 - 3		Hjälplantering	2025	2026	2,9	4	G20	1		
1 - 12		Föryngringsavverkning	2025	2026	1,5	110	T18	145	224	
1 - 16		Hjälplantering	2025	2026	1,2	5	T22	1		

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 2-5år (2027-2030)

Skifte - Avd	Skikt	Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Utförs Fr o m	T o m	Areal	Ålder	SI	Volym m3sk/ha	Uttag m3sk inkl. tillv.	Anteckning
1 - 3		(F)Återväxtkontroll	2027	2030	2,9	4	G20	1		
1 - 5		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2027	2030	25,6	30	T24	85		
1 - 7		Föryngringsavverkning	2027	2030	4,1	90	T20	190	839	
1 - 7		(F)Markberedning	2027	2030	4,1	90	T20	190		
1 - 7		(F)Plantering	2027	2030	4,1	90	T20	190		
1 - 12		(F)Markberedning	2027	2030	1,5	110	T18	145		
1 - 12		(F)Plantering	2027	2030	1,5	110	T18	145		
1 - 13		Röjning	2027	2030	1,0	25	T18	15		
1 - 16		(F)Återväxtkontroll	2027	2030	1,2	5	T22	1		
1 - 19		Föryngringsavverkning	2027	2030	10,2	85	T22	240	2 599	
1 - 19		(F)Markberedning	2027	2030	10,2	85	T22	240		
1 - 19		(F)Plantering	2027	2030	10,2	85	T22	240		

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 6-10år (2031-2035)

Skifte - Avd	Skikt	Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Utförs Fr o m	T o m	Areal	Ålder	SI	Volym m3sk/ha	Uttag m3sk inkl. tillv.	Anteckning
1 - 3		Röjning	2031	2035	2,9	4	G20	1		
1 - 5		Gallring	2031	2035	25,6	30	T24	85	1 267	
1 - 6		Gallring	2031	2035	4,8	40	T26	160	318	
1 - 7		(F)Återväxtkontroll	2031	2035	4,1	90	T20	190		
1 - 11		Gallring	2031	2035	2,6	30	T20	70	93	
1 - 12		(F)Återväxtkontroll	2031	2035	1,5	110	T18	145		
1 - 16		Röjning	2031	2035	1,2	5	T22	1		
1 - 19		(F)Återväxtkontroll	2031	2035	10,2	85	T22	240		

Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2036-2037)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	0,4	110	S3	G18	190	81	NS,s	0 45 55 0 0	22	Kantzon mot bäck	Alternativ beståndsskötsel – inventering	25-26			1,5
										Framtida lövdominans					
2	2,4	18	R2	G22	65	156	PG	30 50 20 0 0	0	Eftersatt röjning	Röjning	25-26	40		12,5
										Bitvis tät & klen					
										Äldre längs efter vägen					
3	2,9	4	K2	G20	1	3	PG	0 100 0 0 0	0	Bitvis ont om plantor	Hjälplantering	25-26			0,2
										Hallonris	Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
											Röjning	31-35	35		
4	0,7	110	S3	G16	145	96	NO,b	0 25 75 0 0	21	Sumpskog	Ingen åtgärd				0,8
										Kantzon mot bäck					
										Kantzon mot myr					
										Framtida lövdominans					
5	25,6	30	G1	T24	85	2 175	PG	90 10 0 0 0	14	Kuperat	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	27-30			7,7
										Diameterspridning	Gallring	31-35	35	1 267	
										Varier höjd					
										Kantzon mot bäck					
6	4,8	40	G1	T26	160	764	PG	95 5 0 0 0	20	Gallrat	Gallring	31-35	30	318	8,8
Generell Kommentar: Andra gallring i slutet av planperioden.															

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Träds-lag 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	
7	4,1	90	S1	T20	190	782	PG	65 35 0 0 0	22	Kantzön mot bäck	Föryngringsavverkning	27-30	100	839	4,2
										Ojämnt förråd	Markberedning (Följd)	27-30			
										Framtida lövdominans	Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
8	0,5	130	S3	T12	85	40	NO,s	100 0 0 0 0	19	Glest	Ingen åtgärd				1,5
9	0,6	120	S3	G14	110	65	NO,b	20 70 10 0 0	20	Surdråg	Ingen åtgärd				1,8
										Periodvis översvämmat					
10	0,6	110	S3	G12	75	43	NO,s	10 75 15 0 0	17	Sumpskog	Ingen åtgärd				1,6
11	2,6	30	G1	T20	70	183	PG	100 0 0 0 0	11	Kantzön mot myr	Galling	31-35	30	93	6,8
											Ingen åtgärd (Alternativ)				
12	1,5	110	S2	T18	145	223	PG	95 5 0 0 0	25	Diameterspridning	Föryngringsavverkning	25-26	100	224	2,7
										Delvis brant	Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
13	1	25	R2	T18	15	15	PG	100 0 0 0 0	0	Glest & Luckigt	Röjning	27-30	15		4,6
										Självföryngrat					
										Varier höjd					
										Betesskador					
Generell Kommentar:		Fröträd avverkade ca 2020.													

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
14	8,5	60	G1	T24	155	1 315	PG	100 0 0 0 0	22	Gallrat	Ingen åtgärd				5,6
15	9,7	65	G1	T24	180	1 727	PG	100 0 0 0 0	24	Gallrat	Ingen åtgärd				5,6
	(-0,1)														
16	1,3	5	K2	T22	1	1	PG	100 0 0 0 0	0	Bitvis ont om plantor	Hjälplantering	25-26			0,2
	(-0,1)									Mkt krustätel	Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
											Röjning	31-35	35		
17	1,3	80	G1	G18	110	141	NO.s	0 55 45 0 0	20	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				2,4
										Kantzon mot bäck					
18	1	85	S3	G20	190	181	NO.s	10 75 15 0 0	25	Bäckmiljö	Ingen åtgärd				3,9
	(-0)									Kantzon mot myr					
19	10,2	85	S1	T22	240	2 443	PG	70 25 5 0 0	25	Slutning	Föryngringsavverkning	27-30	100	2 599	4,7
	(-0)									Bitvis mkt toppbrott	Markberedning (Följd)	27-30			
										Gödslat?	Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
20	2,6									Myr					
21	0,5									Berg					

NS**Skogliga data**

Areal: 0,4 ha

Ståndortsindex: G18

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	110	81	190		45	55		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		81	190		45	55		

Beskrivning

Bäckmiljö som domineras av björkskog tätt följt av inväxande gran. Stort inslag av död ved och stor ålders- och diameterspridning. Natura2000-bäck.

Mål/syfte

Skydda bäckmiljön och gynna lövet. På sikt öka andelen död ved i olika nedbrytningsstadier.

Åtgärd

Alternativ beståndsskötselinventering.

NO**Skogliga data**

Areal: 0,7 ha

Ståndortsindex: G16

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	110	96	145		25	75		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		96	145		25	75		

Beskrivning

Lövsumpskog i nerkanten av en myr med en genomrinnande Natura2000-bäck. I den norra delen kan marken klassas som blöt och här står det stamtätt med klen björk med inslag av yngre al. Området har ett stort inslag av död ved och enstaka lövhögstubbar. En stor del av träden står på socklar, och diameterspridning förekommer. I den östra delen finns inslag av gran.

Mål/syfte

Bibehålla markfuktighet och vattnets funktion för utvecklingen av området. Säkerställa beskuggning och inslag av död ved i olika nedbrytningsstadier.

Åtgärd

Ingen åtgärd. Lämnas för fri utveckling.

NO**Skogliga data**

Areal: 0,5 ha

Ståndortsindex: T12

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	130	40	85	100				
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		40	85	100				

Beskrivning

Äldre talldominerad skog. Skogen är olikåldrig och gles och marken har tunt humuslager. Inslaget av död ved är lågt.

Mål/syfte

Vara en del av ett mosaikartat skogslandskap. Bibehålla en kontinuitet av äldre träd i landskapet.

Åtgärd

Ingen åtgärd. Lämnas för fri utveckling.

NO**Skogliga data**

Areal: 0,6 ha

Ståndortsindex: G14

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	120	65	110	20	70	10		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		65	110	20	70	10		

Beskrivning

Grandominerat surdråg som periodvis är översvämmat. Tydligt inslag av äldre och senvuxna träd. Stort inslag av död ved och sockelbildning finns på träden. Stor ålders- och diameterspridning förekommer. Inslag av björk.

Mål/syfte

Bibehålla markfuktighet och vattnets funktion för utvecklingen av området. Säkerställa beskuggning och inslag av död ved i olika nedbrytningsstadier.

Åtgärd

Ingen åtgärd. Lämnas för fri utveckling.

NO**Skogliga data**

Areal: 0,6 ha

Ståndortsindex: G12

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	110	43	75	10	75	15		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		43	75	10	74	15		

Beskrivning

Gransumpskog med inslag av äldre klen björk. Tydligt inslag av äldre och senvuxna granar. Sockelbildning finns på träden. Stort inslag av liggande och stående död ved. Diameterspridning förekommer.

Mål

Bibehålla markfuktighet och vattnets funktion för utvecklingen av området. Säkerställa beskuggning och inslag av död ved i olika nedbrytningsstadier.

Åtgärd

Ingen åtgärd. Lämnas för fri utveckling.

NO**Skogliga data**

Areal: 1,3 ha

Ståndortsindex: G18

Huggningsklass: G1

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	80	141	110		55	45		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		141	110		55	45		

Beskrivning

Mycket olikåldrig björk- och granskog som angränsar mot en myr och en Natura2000-bäck. Riklig förekomst av löv död ved. Inslag av äldre granar.

Mål/syfte

Bevara kantzonen intakt och inslaget av död ved i olika nedbrytningsstadier.

Åtgärd

Ingen åtgärd. Lämnas för fri utveckling.

NO

Skogliga data

Areal: 1 ha

Ståndortsindex: G20

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	85	181	190	10	75	15		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		181	190	10	75	15		

Beskrivning

Avdelningen består av fuktig, beskuggad mark längs ett bäckstråk. Inslag av död ved. Skogen varierar mycket i ålder och diameter. I väster gränsar beståndet mot en myr och vid kanten växer tall på torvmark. I öster växer gran intill bäcken. Även en del klenare björk finns i sydvästra delen.

Mål/syfte

Bevara en funktionell kantzon mot bäcken. Bibehålla markfuktighet och vattnets funktion för utvecklingen av området.

Åtgärd

Ingen åtgärd. Lämnas för fri utveckling.

Kommentarer till Rödålund 1:8

Inventeringsdatum: 2024-09-25

Planläggare: Ylva Kungsman, Boreal Partner

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

Inledning

Rödålund 1:8 består av ett skifte om totalt 83 ha varav 80 ha är produktiv skogsmark med en beräknad medelbonitet om 5,3 m³sk/ha och år. Fastighetens totala virkesförråd uppskattas vid inventeringstillfället till ca 10 400 m³sk.

Fastigheter i planen

Rödålund 1:8

Skogstillstånd och skogsvård

Skogens åldersfördelning är relativt ojämn med en förskjutning mot skog i 35 års ålder. I den västra delen av fastigheten kommer det att finnas ett stort gallringsbehov i slutet av planperioden. Det finns även ett mindre behov av röjning, markberedning, plantering och hjälpplantering under planperioden.

Avverkning

Avverkningsförslaget under planperioden omfattar totalt ca 5 340 m³sk varav 1 680 m³sk är gallring och 3 660 m³sk förnygringsavverkning. Ransoneringskravet (max 50 ha skog under 20 år) medger i dagsläget förnygringsavverkning av ca 43 ha. Arealen skog yngre än 20 år är 7 ha.

Ransoneringskravet enligt Skogsvårdslagen omfattar brukningsenheter ≥ 50 ha.

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

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

För den skogsfastighet som denna plan omfattar är andelen skog under 20 år 6,5 ha / 8%. För att avgöra maximalt utrymme för förnygringsavverkning vid given tidpunkt, kontaktas tillsynsmyndigheten.

Skador på växande skog på fastigheten

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

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

Något att tänka på om man går in och gallrar i äldre mer eller mindre oskötta skogar som passerat 16 meter i medelhöjd ökar risken avsevärt för framtida stormfällningar och snöbrott.

I den nordöstra delen finns flera toppbrott som orsakats av terrängens höga läge.

Naturvärden och sociala värden

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

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

Åtgärder på områden som omfattas av Natura 2000 ska utföras med extra hänsyn. OBS! Natura 2000 områden (ej vattendrag) på skogsmark kan vara belagda med restriktioner och objektets bevarandeplan måste gås igenom. Det finns inga områden på fastigheten som berörs av Natura 2000, däremot några bäckar omfattas av Natura 2000.

För att uppfylla kraven enligt PEFC ska skogsbruket, där naturliga förnygringsbetingelser finns, bedrivas så att minst 5 % av den friska och fuktiga skogsmarksarealen domineras av löv. På innehav med enhetligt ägande med en areal mindre än 20 ha produktiv skogsmark är detta inte ett krav enligt PEFC. Understiger planen 20 ha gäller inte heller kravet på NO/NS avsättning. I planen föreslås bevara eller öka lövandelen i avdelningar på frisk och fuktig mark som bedöms ha förutsättningar för en lövandel om minst 50 %. Dessa avdelningar har beskrivningskoden "Framtida lövdominans". Om arealen inte uppnår 5 % av den friska och fuktiga marken uppmanar vi till att skapa ytterligare lövdominerade bestånd efter framtida förnygringsavverkningar.

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

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

Kulturmiljövärden

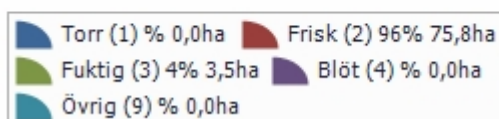
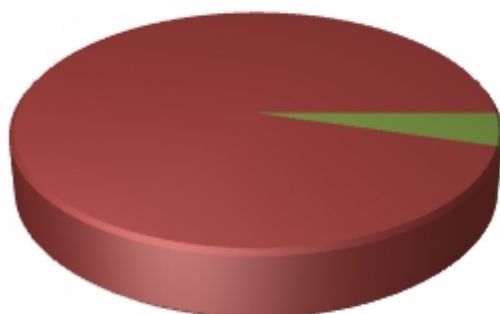
Det finns inga kultur- eller fornlämningar registrerade i kulturmiljöregistret. I kartan markeras kulturlämningar med ett K och fornlämningar med ett run-R.

Vägar

Vägar finns i tillräcklig utsträckning, men bitvis långa skotningsavstånd. I östra delen av fastigheten finns en väg med god standard, vägen i väster har sämre standard.

Sammanställning lövdominerade bestånd

Fördelning fuktklass på produktiv skogsmark



Fastigheten utgörs till 79,4 ha av produktiv skogsmark. Av denna är 79,4 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
1 - 1	110	0 45 55 0 0	Fuktig	0,4	0,5%	NS
1 - 4	110	0 25 75 0 0	Fuktig	0,7	0,8%	NO
Summa				1,1	1,4%	
Summa(NO + NS)				1,1	1,4%	
Summa(PG + K)				0,0	0,0%	

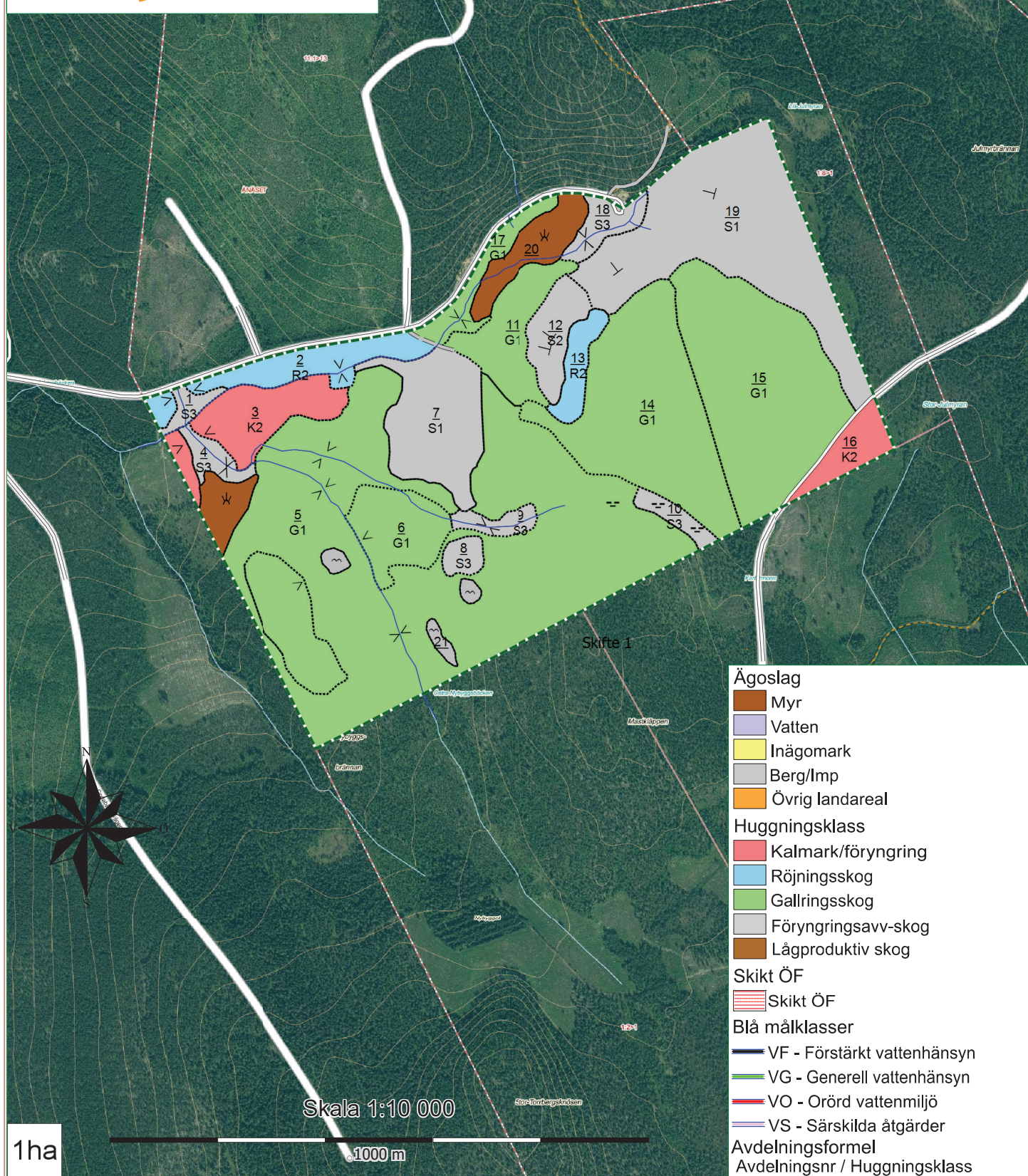
Framtida lövdominerade bestånd

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	110	0 45 55 0 0	Fuktig	0,4	0,5%	NS
1 - 4	110	0 25 75 0 0	Fuktig	0,7	0,8%	NO
1 - 7	90	65 35 0 0 0	Frisk	4,1	5,2%	PG
Summa				5,2	6,6%	
Summa(NO + NS)				1,1	1,4%	
Summa(PG + K)				4,1	5,2%	

Skogsbruksplan

Plannamn: Rödålund 1:8
Församling: Vindeln
Kommun: Vindeln
Län: Västerbottens län
Upprättad år: 2025
Utskriftsdatum: 2025-09-29



Ägoslag

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

Huggningsklass

- Kalmark/föryngring
- Röjningsskog
- Gallringsskog
- Föryngringsavv-skog
- Lågproduktiv skog

Skikt ÖF

- Skikt ÖF

Blå målklasser

- VF - Förstärkt vattenhänsyn
- VG - Generell vattenhänsyn
- VO - Orörd vattenmiljö
- VS - Särskilda åtgärder

Avdelningsformel

Avdelningsnr / Huggningsklass

Skogsbruksplan

Plannamn: Rödålund 1:8
Församling: Vindeln
Kommun: Vindeln
Län: Västerbottens län
Upprättad år: 2025
Utskriftsdatum: 2025-09-29



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

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

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

Köparens undersökningsplikt

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

Skog

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

Byggnader

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

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

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

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

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s k besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, 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 beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljansvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s k köparenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

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

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

Säljarens utfästelser

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

Avtalsfrihet friskrivning

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

Att lägga bud

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

Säljaren bestämmer över budgivningen

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

Bud är inte bindande

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

Mäklarens roll

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

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

Öppen eller sluten budgivning.

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

ID-kontroll

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

Upplysning om s.k. sidoverksamhet

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

Registrering av personuppgifter

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

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

Därför måste mäklaren ställa frågor

Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag omfattas av lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, i dagligt tal kallad "penningtvättslagen", vilket medför vissa skyldigheter.

Penningtvättslagens syfte är att förhindra att verksamheter utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Mäklaren och mäklarföretaget är därför skyldiga att göra en bedömning av risken för att deras verksamhet utnyttjas. Mäklaren är också skyldig att inhämta information om dig som kund och behöver därför ställa frågor till dig.

Regler för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism finns i princip i hela världen. Den svenska lagen grundar sig på EU-lagstiftning, som innebär att mäklare och mäklarföretag men även bland annat banker, revisorer, advokater och spelbolag är skyldiga att förhindra penningtvätt.

Vad är penningtvätt och finansiering av terrorism?

Penningtvätt handlar om att försöka dölja att pengar kommer från brottslig verksamhet. Syftet är att omvandla, eller "tvätta", pengarna så att de ser ut att komma från legal verksamhet. De brott som pengarna ursprungligen kommer ifrån kan till exempel vara narkotikabrott, trafficking, skattebrott och bedrägerier.

Genom att använda svarta pengar vid bostadsaffärer kan fastighetsmäklarens verksamhet utnyttjas för penningtvätt. Detta är en attraktiv möjlighet för kriminella då stora belopp kan omsättas inom ramen för en enskild affär. Fastigheter och bostäder utgör även en stabil investering, samtidigt som det finns möjlighet till ytterligare intäkter genom uthyrning.

Finansiering av terrorism innebär insamling, mottagande eller tillhandahållande av pengar eller egendom i syfte att användas för att begå eller medverka till terroristbrott.

Kundkännedom

Mäklaren behöver identifiera vem du som kund är och även dokumentera att kontrollen skett. Du kommer därför behöva visa upp en giltig ID-handling som mäklaren kommer att kopiera. Alternativt kan du få identifiera dig genom Bank-ID.

Mäklaren behöver också information om syftet med affären. I vissa fall kan du som kund bli ombedd att inge vissa underlag som till exempel kontoutdrag, lönespecifikationer, lånehandlingar, fakturor och kvitton. Mäklaren kan också behöva ställa ytterligare frågor under affärens gång.

Mäklaren behöver även veta om du är en person i politiskt utsatt ställning (PEP) eller en känd medarbetare eller närstående till en sådan. En PEP är en person som har, eller har haft, en viktig offentlig funktion i en stat eller i en internationell organisation. Om du omfattas av PEP-begreppet kommer du behöva visa underlag på vart dina ekonomiska medel kommer ifrån och vara beredd på att svara på ytterligare frågor från mäklaren.

Företagskunder

Om du företräder ett företag behöver du visa en giltig ID-handling och eventuellt något som styrker att du är behörig att företräda företaget. Mäklaren behöver även identifiera företagets verkliga huvudman, det vill säga den som ytterst äger eller kontrollerar den juridiska personen. Du kan därför behöva svara på frågor och inge handlingar om företaget och dess verksamhet.

Mäklarens förhållande till banken

I en fastighetsaffär är det en bank som genomför transaktionen av köpeskillingen och löser eventuella lån. För att underlätta informationsutbytet kring tillträdet samarbetar mäklaren och banken i ett gemensamt digitalt system (Tambur).

Mäklare och banker gör sina egna riskbedömningar vid varje affär och transaktion. Det kan leda till att mäklaren och banken gör olika bedömningar. Det skulle kunna leda till att banken ifrågasätter delar av affären och vägrar genomföra en transaktion - utan att mäklaren kan påverka detta.

I vissa fall kan banken ta ut en avgift av dig som kund för att genomföra en transaktion. Det förekommer till exempel vid så kallade kontanttillträden där du som köpare inte tar banklån.

I vissa fall får inte mäklaren medverka till affären

Mäklaren får varken etablera eller upprätthålla en affärsförbindelse om mäklaren inte har tillräcklig kundkännedom om dig som kund. Om du inte svarar på mäklarens frågor alternativt inte presenterar det underlag som efterfrågas, kan mäklaren behöva tacka nej till ett uppdrag eller avbryta ett pågående uppdrag. Agerar mäklaren i strid med penningtvättslagen riskerar mäklaren inte bara disciplinära påföljder och sanktionsavgifter, utan även att dömas för brott. Om mäklaren misstänker penningtvätt ska mäklaren rapportera detta till Finanspolisen.

Ytterligare upplysningar

Mer information om penningtvättslagstiftningen finns hos Fastighetsmäklarinspektionen, www.FMI.se. Du som kund är välkommen att kontakta Mäklarsamfundets kundvägledare, www.maklarsamfundet.se/kopa-och-salja-bostad.





Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

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

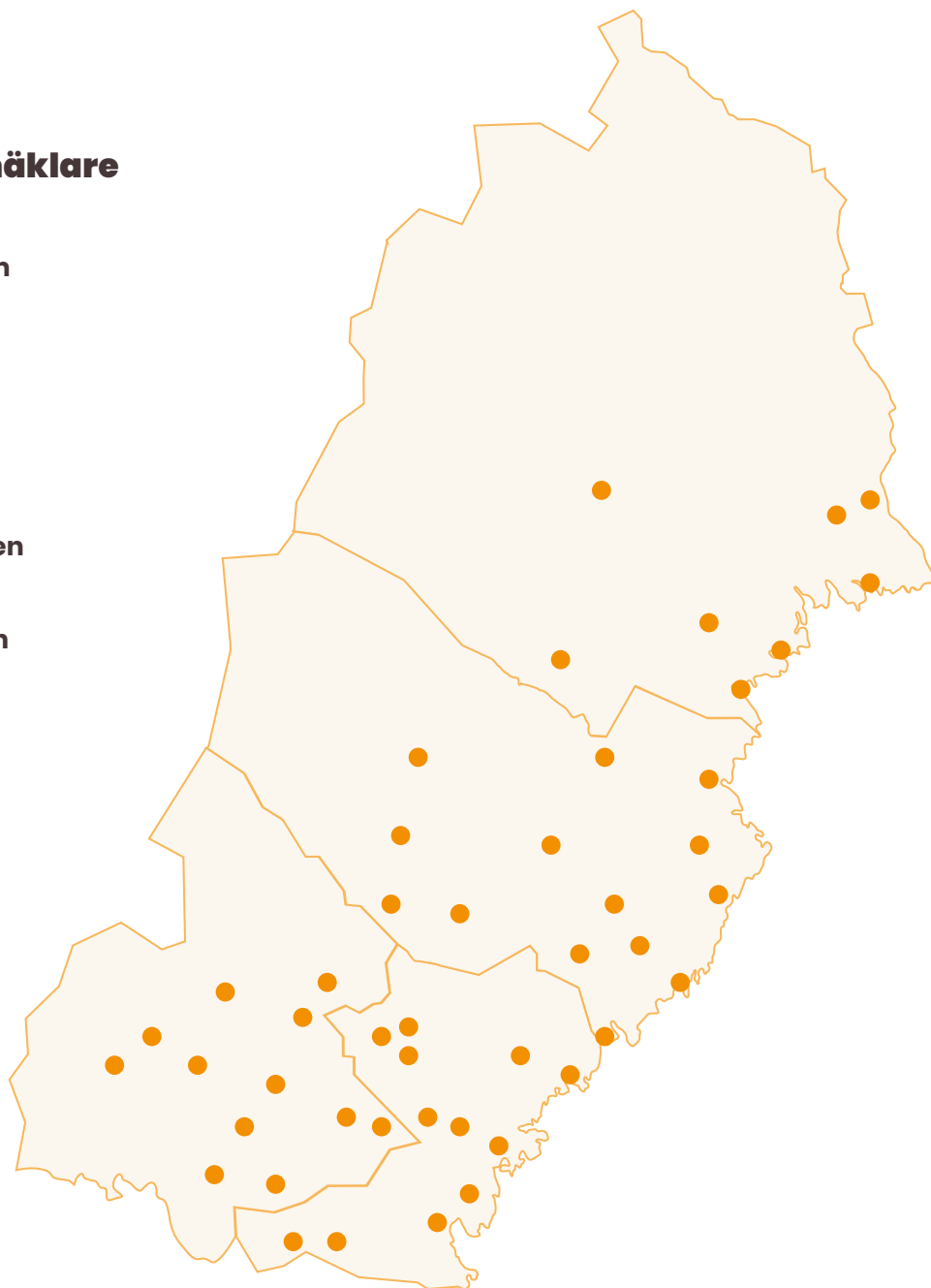
Per Stadling
070-519 15 08

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**