



# Skogsgård till salu

NORDMALING HYGELSÖLE 1:13

**norra  
skog**







## **Mathias Hagman**

**Fastighetsmäklare**

0761296993

mathias.hagman@norraskog.se

### **Fakta**

#### **Fastighetsbeteckning**

NORDMALING HYGELSBÖLE 1:13

#### **Fastighetstyp**

Typkod 120 Lantbruksenhet, bebyggd

#### **Utgångspris**

2 200 000 SEK.

### **Beskrivning**

Är du en naturmänniska som söker en gård med älvsutsikt och närhet till en artrik fauna i ett kuperat skogslandskap - då kan detta vara gården för dig. Bostadshus i 1,5 plan med 1/4 källare. 4 r o k varav 3 st sovrum. Gäststugor, gårdshus och fd.ladugårdsbyggnad. Här finns möjligheterna att skapa en gård lämplig för djurhållning. Här erbjuds rekreation, jakt och med ett stenkast från bostadshuset har du tillgång till ett välkänt fiskevatten i Lögdeån där du har fiskerätt. Landareal 35,5 ha. Virkesförråd 5407 m<sup>3</sup>sk. Betesmark ca 2 ha.

-Välkommen på visning.



# Fastighetsbeskrivning

## Grunddata

### Fastighetsbeteckning

NORDMALING HYNGBÖLE 1:13

### Adress

Hyngeböle 48, 91492 Lögdeå

## Huvudbyggnad

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk

Byggnadsår: 1909

Taxeringsvärde: 170 000 SEK

Värdeår: 1929

Boyta: 80 m<sup>2</sup>

Areauppgifter enligt: Lantmäteriet

### Planlösning

Entréplan; Hall med trapp till övervåning.  
Wc under trapp till övervåningen med handfat och wc.

Vardagsrum med öppenspis (provtryckas och godkännas innan nyttjande) samt golvbeklädnad av parkettgolv.

Kök med gott om förvaringsytor samt spis/köksfläkt och kyl.

Pannrum med utgång till markplan.

Pannrummet är utrustad med en Kombipanna CTC v.25 från 2010. Trapp från pannrum ner till tvättstuga med tvättmaskin och förråd.

Övervåning: Hall med utgång till balkong och golvbeklädnad av trägolv. I hallen finns en frysbox.

Sovrum nr 1 med golvbeklädnad av parkettgolv och en garderob.

Sovrum nr 2 med golvbeklädnad av parkettgolv och två garderober.

Sovrum nr 3 med golvbeklädnad av textilmatta och två garderober.

Badrum med inbyggt badkar samt wc och handfat. Badrummet har golvbeklädnad av klinker och väggbeklädnad av kakel.

Fasad: Trä

Fönster: 2-glasfönster

Grund: Torpargrund/gjuten platta

Utvändiga plåtarbeten: Galvaniserad målad plåt

Takbeklädnad: Taktegel

Utvändiga plåtarbeten: Galvaniserad målad plåt.

## Vatten och avlopp

Vatten: Enskilt vatten från egen brunn med filter. (Filter skadat)

Avlopp: Enskilt avlopp

## Ventilation

Typ: Självdrag

## Balkong/uteplats

Takad delvis inglasad altan finns i direkt anslutning till bostadshuset.

## Bilparkering

I ekonomibygnaden finns parkeringsmöjligheter.

På fastigheten vid bostadshuset finns gott om parkeringytor för släkt och vänner.

## Trädgård

Rymlig planerad trädgård med vinbärsbuskar, syren och rosenbuskar.

## Ekonomibygnad

Byggnad med takbeklädnad av plåt och fasad av stående träpanel. Byggnaden inrymmer förrådsutrymme och möjlighet till garageplatser. Vidbyggt förråd.

Byggnaden gränsar mot åker och betesmark och bedöms kunna nyttjas för mindre djurhållning för häst/getter eller höns.

## Gårdshus

Bostadshus i 1,5 plan. Grund av torpargrund. Takbeklädnad av eternit med tegelprofil. Fasad av stående träpanel. Hall med trapp till övervåning. Kök med vedspis och spis med två spis-plattor. Alkov. Badrum påbörjad ombyggnation. Vardagsrum med öppenspis (provtryckas och godkännas innan nyttjande). Trapp till övervåning. Byggnaden är i behov av renovering.

## Gäststugor

Gäststuga nr 1: Takbeklädnad av plåttak. Timmer panel/stomme. Grund av torpargrund. El-radiator. Boarea ca 15 kvm.

Byggnaden nyttjas som sov stuga.

Gäststuga nr 2: Takbeklädnad av plåt. Grund av gjuten sockel. Stomme av

timmer. Uppvärmning via vedspis och el. Utvändig toalett med wc/handfat och varmvattenberedare. Storstuga med anslutande delvis takad altan.

Storstugan inrymmer rum med vedspis/el-spis/diskbänk. Boa ca 20 kvm. Matkällare under byggnaden med separat ingång.

## Fastighetsuppgifter

### Driftkostnader

Försäkring (länsförsäkringar) 6 000kr/år

El och el-nät: 30 000kr/år

Renhållning och sophämtning: 4000kr

Summa: ca 40 000kr/år

Fastighetsskatt: 1 725 SEK tillkommer.

Bygger på säljarens upplysning och är uppskattade. För upprättande av din boendekostnadskalkyl var god kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

### Friskrivningsklausul

Observera att fastigheten överlåts med en fullständig friskrivningsklausul gällande fel i byggnad/och fel i fastighet. (Rådighet och rättsliga fel). Friskrivningen är en fullständig friskrivning. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

### Skogsuppgifter

Hygelsböle 1:13 består av 1 skiften om totalt 35,5 ha varav 25,9 ha är produktiv skogsmark med en beräknad medelbonitet om 6,1 m<sup>3</sup>sk/ha. Fastighetens totala virkesförråd uppskattas vid inventeringstillfället till ca 5407 m<sup>3</sup>sk. Skogsbruksplanen har tillväxtberäknats till och med 20260611. Skogens åldersfördelning är ojämn med en

förskjutning mot äldre skog. Många av bestånd är täta med högt lövuppslag, varför röjning bör prioriteras under planperioden.

Generellt bra vägar med god standard till fastigheten.

### **Skogsvård**

Kulturmiljövården: Det finns flera kulturmiljövården registrerade i kulturmiljöregistret. I kartan markeras kulturlämningar med ett K och fornlämningar med ett run-R.

Det finns nyckelbiotop och naturvårdsavtal registrerade på fastigheten. Det finns två separata Naturvårdsavtal vilka omfattar 16ha och en virkesvolym om ca 4013 m<sup>3</sup>sk. Avdelningarna som berörs är avdelning 1 och 4 i skogsbruksplanen. Kopia av naturvårdsavtalen går att beställa från ansvarig fastighetsmäklare.

### **Naturreservat**

Avtal om Naturreservat har undertecknats mellan tidigare ägare och Länsstyrelsen gällande bildande av ett Naturreservat på del av fastigheten. Naturreservatet kommer att bildas under 2026 enligt samtal med Länsstyrelsen. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

### **Skogsvårdslagen**

Köparen övertar alla nuvarande och efterföljande skogsvårdsåtgärder på tillträdesdagen.

### **Fastighetsgränser**

Fastighetsgränserna kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.

### **Jakt**

Fastigheten ingår i Lögdeälven Älgskötselområde om ca 90 000ha samt kronhjortsskötselområde. Fastigheten ingår idag inte i något jaktlag.

### **Fiske**

Här bor du med ett stenkast till Lögdeälven och unikt fiske, för mer information se <https://logdealven.laxportalen.se/logdealven/> och <https://logdealven.nu>. För mer information om fisket i området se även: [www.vastanfjallet.se](http://www.vastanfjallet.se) eller på Facebook, Lögdeälven-västanfjällets FVO. I detta område vandrar lax och havsöringen och området har blivit mycket attraktivt.

### **Fiskerätt**

Fastigheten Normaling Hyngelsböle 1:13 ingår som fastighet i Fiskerättsförteckningen. Beslut 1987-11-11.

Som fastighetsägare löser man ett fiskerättsbevis ca 100kr/år. Akter går att beställa från ansvarig fastighetsmäklare.

### **Inägomarken**

Inägomarken är ej upplåten.

### **Förvärvstillstånd**

Förvärvstillstånd krävs ej för fysisk person. För juridisk person krävs alltid förvärvstillstånd. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

### **Visning**

Visning av byggnaderna kommer att ske genom allmän visning med förhandsanmälan till mäklaren via mail eller sms. Visningstider kommer att utannonseras på Hemnet och vid [Norraskog.fast.se/hemsida](http://Norraskog.fast.se/hemsida). Ingen organiserad visning av fastighetens skogsmark kommer att ske genom ansvarig fastighetsmäklare. Intressent får på egen hand eller genom underkonsult besöka och besiktiga fastigheten. Vederbörlig hänsyn bör därför tas till

intilliggande fastighetsägare, jakt och rekreation.

### Information om prospektet

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

### Besiktning och undersökningsplikt

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

## Areal

Taxerad landareal överensstämmer ej med skogsbruksplanen.

### Areatyp: Övrigmark

Yta: 1 ha

### Areatyp: Åkermark

Yta: 2 ha

### Areatyp: Skogsmark

Yta: 32 ha

### Areatyp: Småhusmark lantbruk

Yta: 675 m<sup>2</sup>

### Areatyp: Småhusmark lantbruk

Yta: 0,2 ha

Total areal: 35,2 ha

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 764 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 199 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 1 963 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 29 000 kr

Småhusbyggnad lantbruk: 170 000 kr

### Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

## Inteckningar

Inteckningsdatum: 2020-09-08

Belopp: 97 500

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 97 500 SEK

## Rättigheter och belastningar

### Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Lögdeälven, Natura 2000-område

(Beslutsdatum: 2000-00-00, Senast ändrad: 2025-02-12).

### Rättigheter, förmån

Officialservitut: VÄG.

### Rättigheter, last

Avtalsservitut: VÄG - SE BESKRIVNING,

Avtalsservitut: AVLOPPSLEDNING - SE

BESKRIVNING, Avtalsservitut: UPPDÄMNING

MM - SE BESKRIVNING, Avtalsservitut: VÄG

MM - SE BESKRIVNING.

## **Övrig Belastning/förmån**

Avtalsservitut AVLOPPSLEDNING,  
Avtalsservitut UPPDÄMNING MM,  
Avtalsservitut VÄG MM, Avtalsservitut VÄG,  
Avtalsnyttjanderätt OMRÅDE,  
Avtalsnyttjanderätt OMRÅDE,  
Avtalsnyttjanderätt OMRÅDE.

## **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.

### **Försäljnings sätt**

Fastigheten bjuds ut till marknaden med ett utgångspris om 2 200 000kr. Fastighetsmäklaren kan komma att begära in underlag såsom aktuellt lånelöfte eller bankgarantier. Observera att utländska anbudsgivare skall ha ett bankkonto vid en Svensk bank i Sverige vid ett fastighetsköp. Som utländsk köpare behöver du även ha ett samordningsnummer, personnummer eller organisationsnummer för att kunna förvärva en fastighet från och med 1 Juni 2026. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

Se även viktig information: Infoblad penningtvätt.

### **Tillträde**

Enligt överenskommelse.

### **Nuvarande ägare**

Lars Sture Häggglunds dödsbo









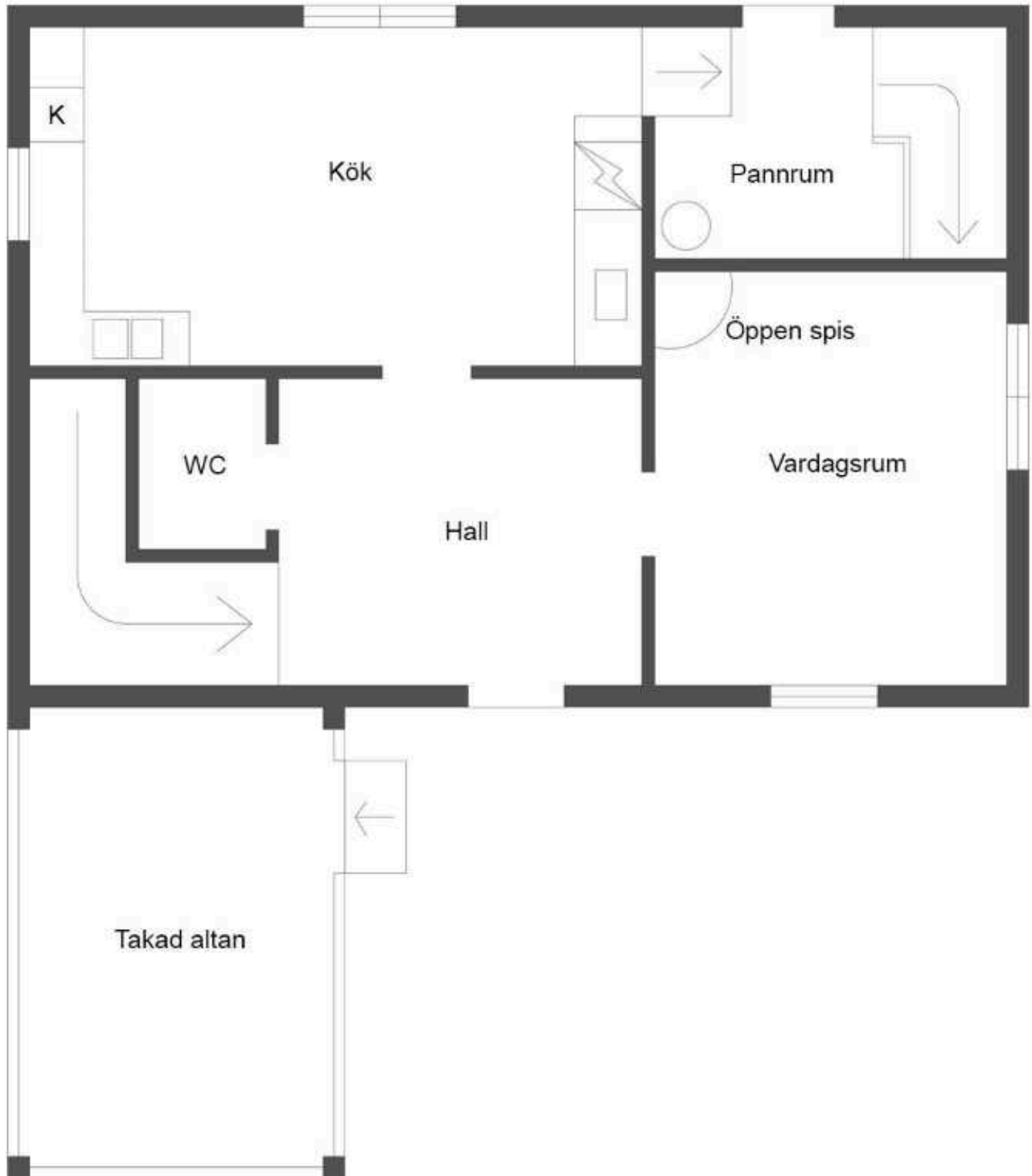






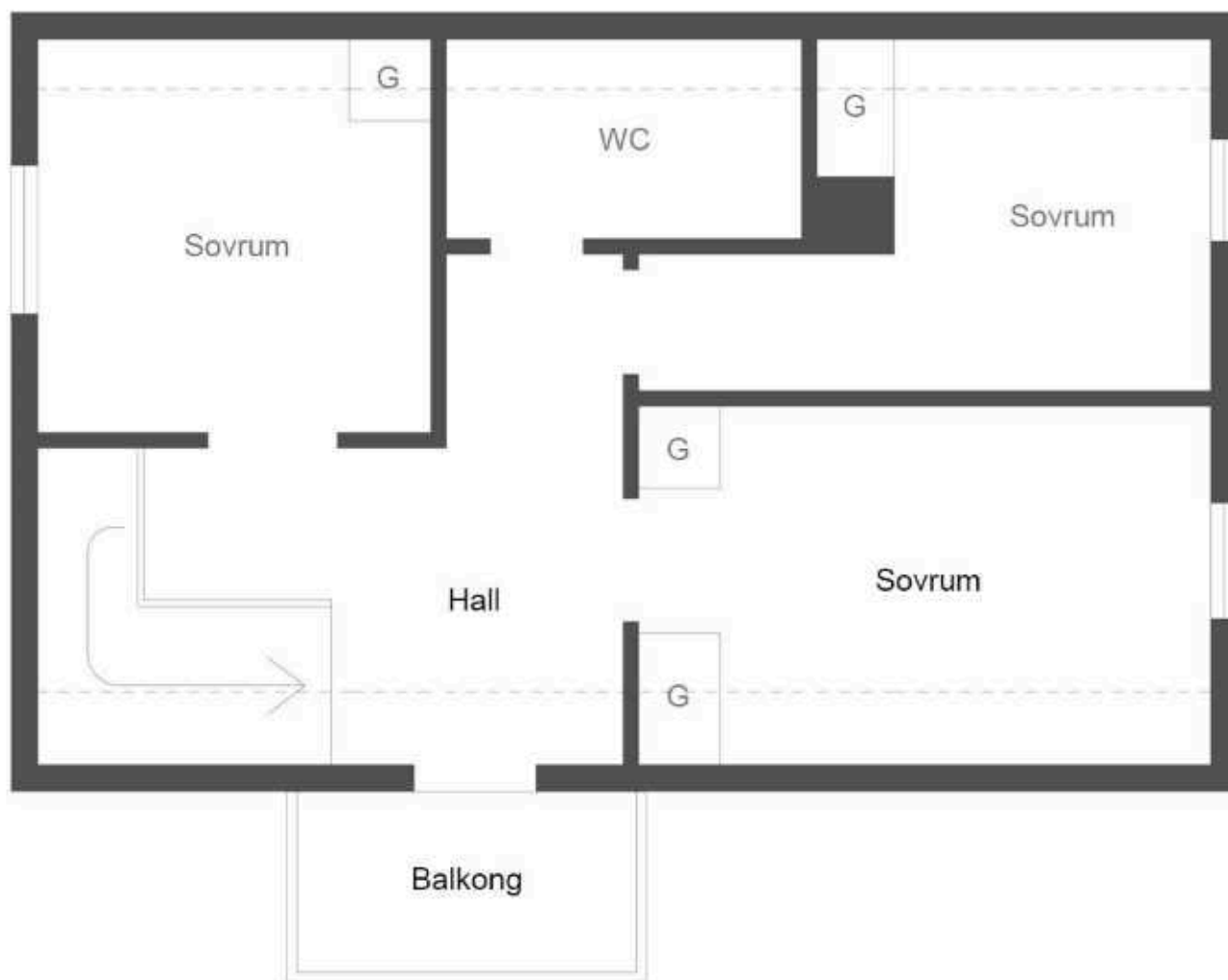


# Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma

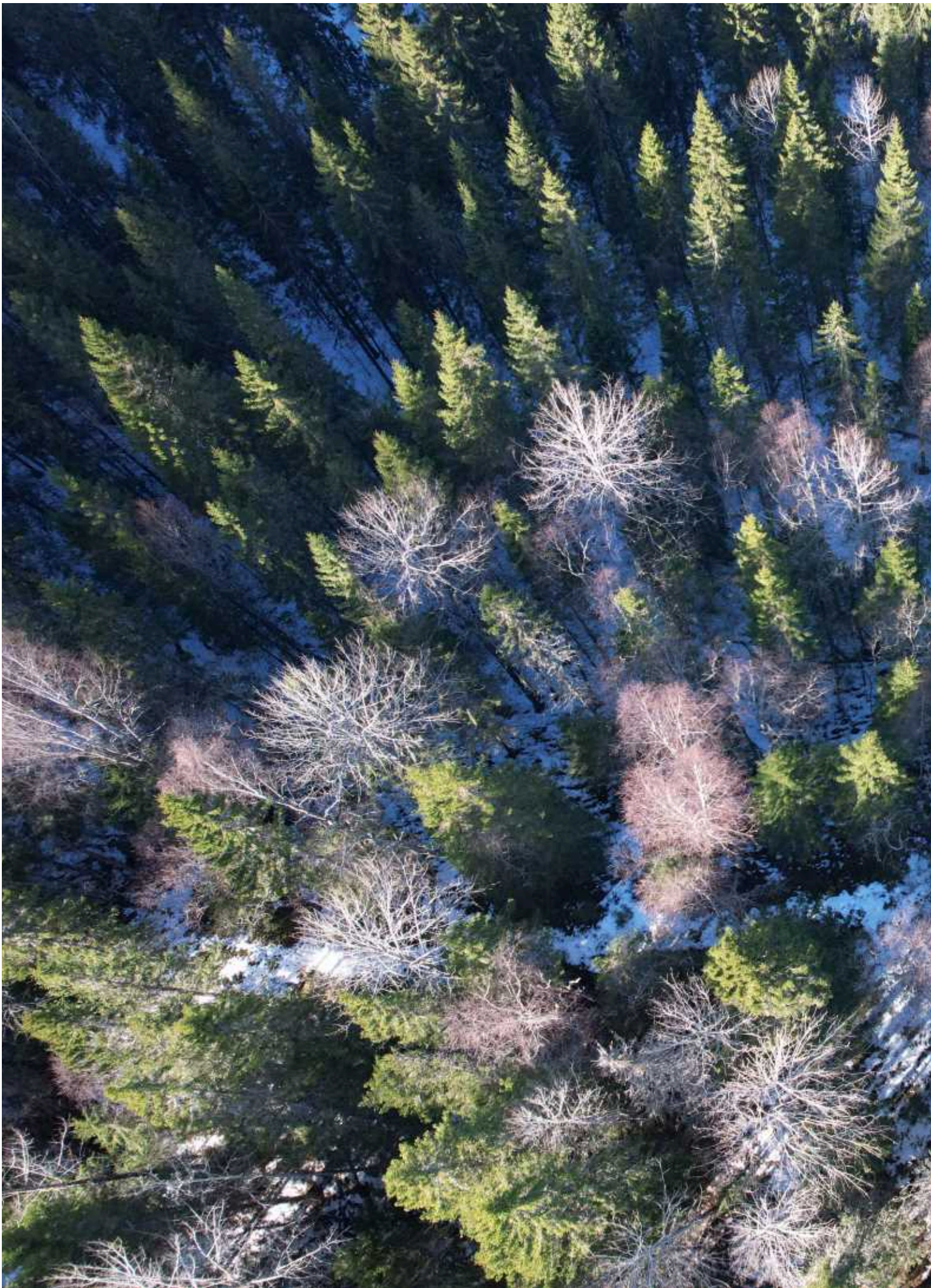
# Övre plan

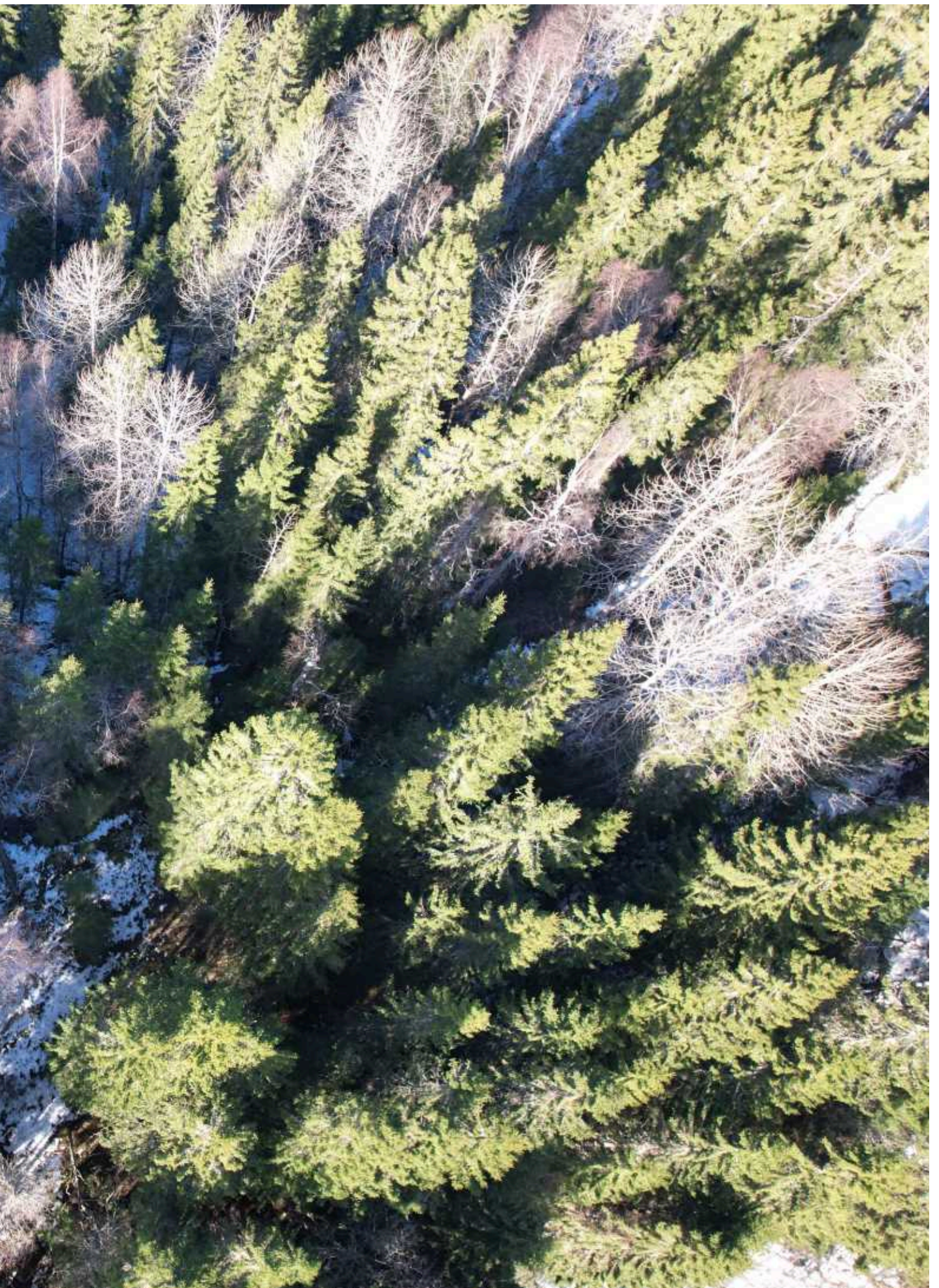


Viss avvikelse kan förekomma





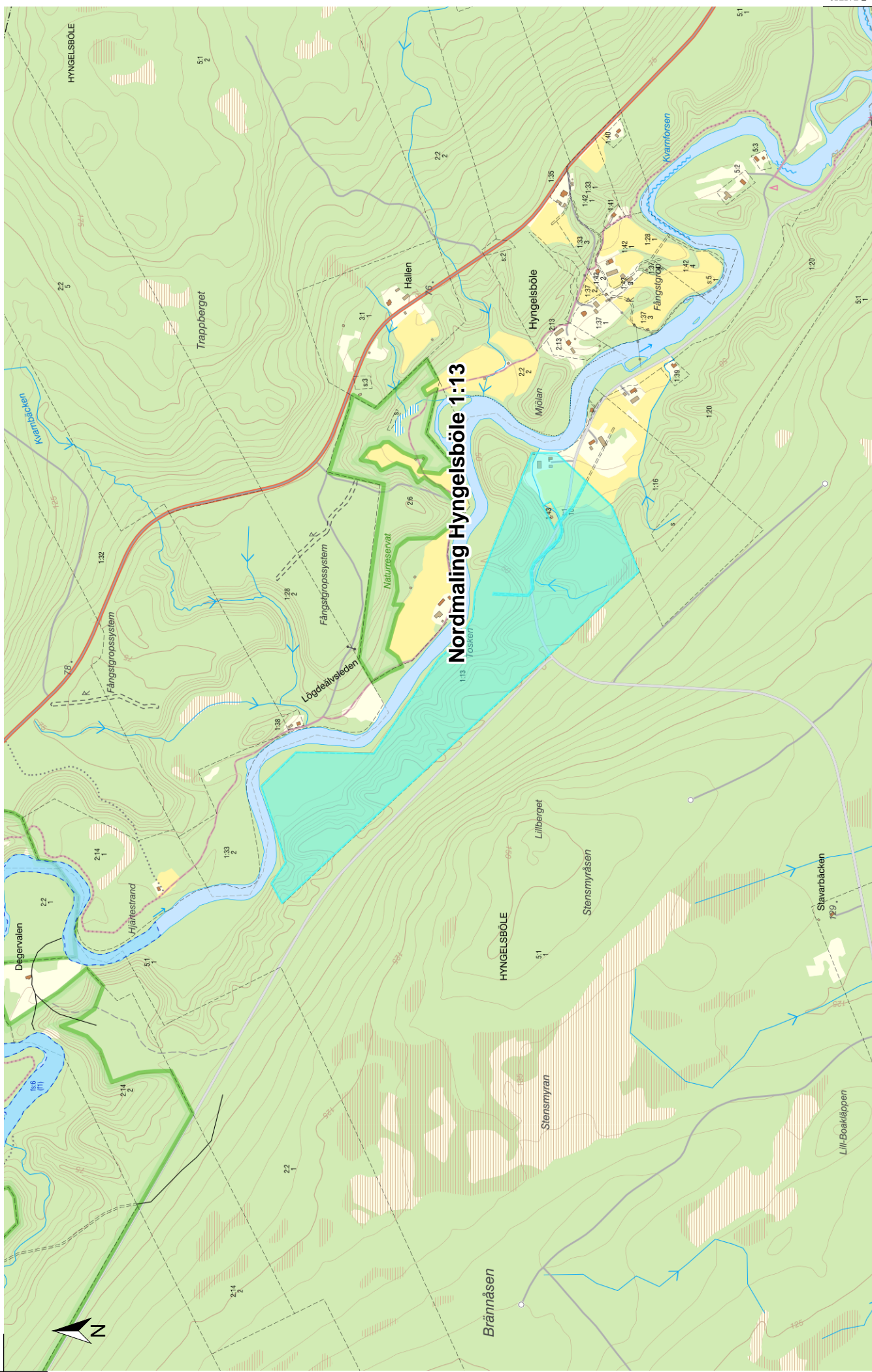












# Nordmaling Hingelsböle 1:13



Skala 1:14 100. SWEREF 99 TM. RH 2000.

LANTMÄTERIET

# Skogsbruksplan

<b>Fastighet</b>	Hygelsböle 1:13
<b>Församling</b>	Nordmaling
<b>Kommun</b>	Nordmaling
<b>Län</b>	Västerbottens län

<b>Inventeringstidpunkt</b>	2025-06-11
<b>Planen avser tiden</b>	2025-06-11 - 2035-06-11
<b>Framskriven t.o.m.</b>	2026-06-11

# Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	25,9	73
Impediment myr	0,0	0
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	1,9	5,4
Linjer: väg/ledning/vatten	0,1	0,3
Övrig areal	7,6	21,4
<b>Summa landareal</b>	<b>35,5</b>	
Summa vatten	0,0	

## Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	363	7
Gran	3 642	67
Löv	1 402	26
Ädellöv		
Contorta		

Totalt

m3sk

5 407

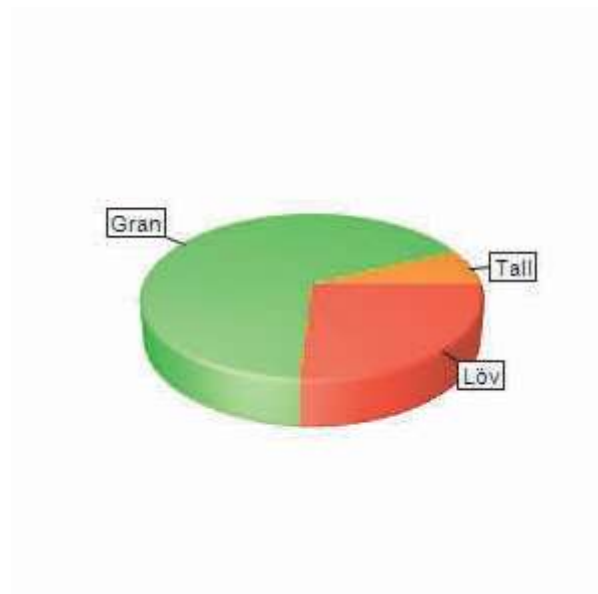
Medeltal

m3sk per ha

209

Naturvårdsvolym

m3sk



## Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m3sk per ha

6,1

Tillväxt per år vid framskrivnings-tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

159

## Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

226

Varav gallring

58 m3sk

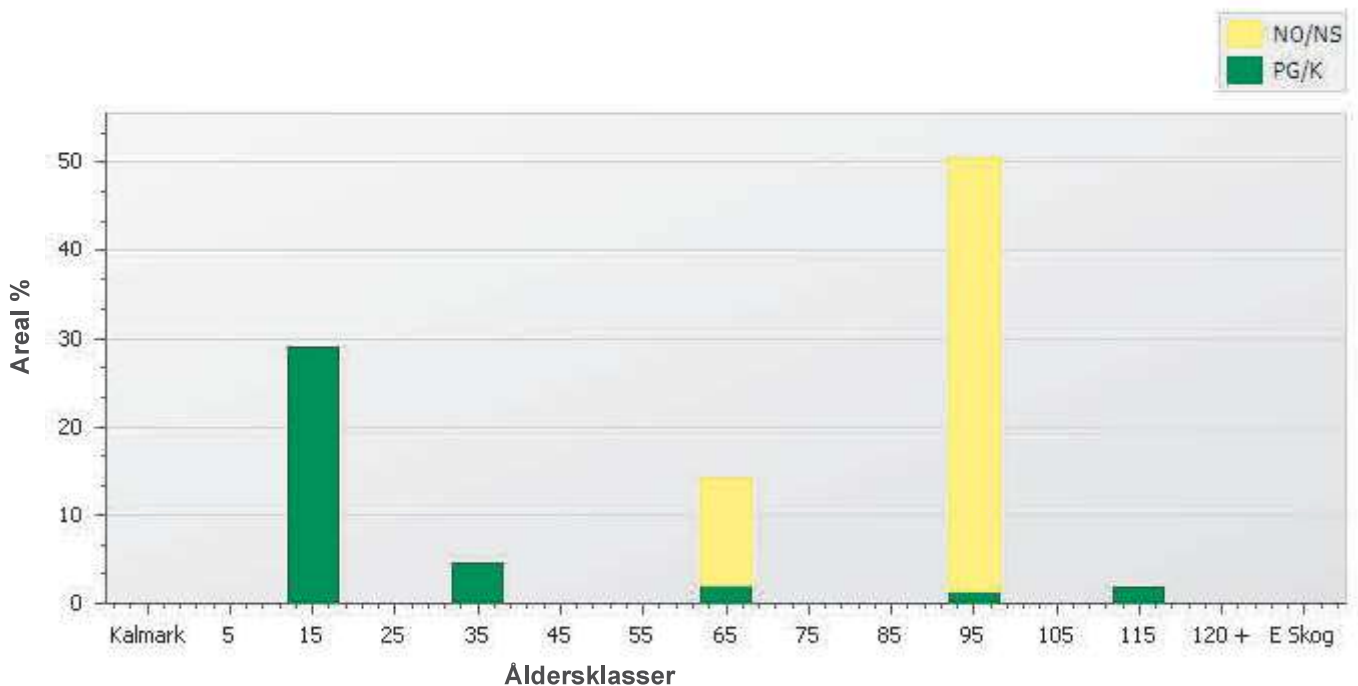
och föryngringsavverkning

168 m3sk

# Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	0,0								
10 - 19	7,5	29	161	22	24	21	55		
20 - 29	0,0								
30 - 39	1,2	5	194	164	80	5	15		
40 - 49	0,0								
50 - 59	0,0								
60 - 69	3,7	14	877	237	17	54	29		
70 - 79	0,0								
80 - 89	0,0								
90 - 99	13,1	50	4 046	310	<1	75	25		
100 - 109	0,0								
110 - 119	0,5	2	129	279		80	20		
120 +	0,0								
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	25,9	100	5 407	209	7	67	26		

## Arefördelning



# 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	7,5	29	161	22	24	21	55		
Gallringsskog G1	4,9	19	1 071	219	28	45	27		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	0,0								
avverknings- S2	0,8	3	168	208	13	71	17		
skog S3	12,7	49	4 007	315		75	25		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
<b>Summa/Medel</b>	<b>25,9</b>		<b>5 407</b>	<b>209</b>	<b>7</b>	<b>67</b>	<b>26</b>		

## Huggningsklasser

### Kalmark

#### K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår

Mark där åtgärd (-er) behövs för att få en tillfredsställande föryngring.

#### K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda

Mark som fullständigt behandlats med återväxtåtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

### Röjningsskog

#### R1 Yngre röjningsskog

Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.

#### R2 Äldre röjningsskog

Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

### Gallringsskog

#### G1 Gallringsskog

Gallringsskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.

#### G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men där nästa lämpliga åtgärd är gallring.

### Föryngringsavverkningsskog

#### S1 Slutavverkningsbar skog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men har ytterligare tillväxtpotential. Normalt sker ingen föryngringsåtgärd under planperioden.

#### S2 Slutavverkningsmogen skog

Skog som är mogen för föryngringsavverkning. Normalt sker en föryngringsåtgärd under planperioden.

#### S3 Äldre skog som ej bör föryngringsavverkas

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men som ej bör föryngringsavverkas, exempelvis på grund av hänsyn till naturvård, kulturmiljöer, sociala värden eller klimatskäl.

### Lågproducerande skog

#### E1 Restskog

Restskog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

#### E2 Gles skog

Gles skog eller mark bevuxen med olämpligt trädslag.

#### E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

# Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt	
	ha	%	m3sk	%	m3sk	%
PG	10,0	38,6	671	12,4	700	50,5
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO	15,9	61,4	4 736	87,6	686	49,5
Summa	25,9	100,0	5 407	100,0	1 386	100,0

## Impediment

Myr	0,0 ha
Berg	0,0 ha

## Målklasser

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

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

\* PF enligt Skogsstyrelsen

# Avverkning och tillväxt

## Avverkning

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

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk
<b>Kalmark</b>								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39	1,2	49	9	58				
40 - 49								
50 - 59								
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99					0,3	37	2	39
100 - 109								
110 - 119					0,5	103	26	129
120 +								
Lågproduktkog(E)								
Övriga skikt								
<b>Summa</b>	1,2	49	9	58	0,8	140	28	168

### Total avverkning

226

Högre alt: 226 m3sk varav gallring 58 m3sk och föryngringsavverkning 168 m3sk  
 Lägre alt: 226 m3sk varav gallring 58 m3sk och föryngringsavverkning 168 m3sk

## Tillväxt

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

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd vid planperiodens slut		
	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	m3sk	m3sk/ha
<b>Kalmark</b>						
- 9 år				0,8	4	5
10 - 19						
20 - 29	248	324	573	7,5	734	98
30 - 39						
40 - 49	75	13	89	1,2	224	190
50 - 59						
60 - 69						
70 - 79	162	68	230	3,7	1 107	299
80 - 89						
90 - 99						
100 - 109	370	123	493	12,7	4 498	354
110 - 119						
120 +	2		2			
Lågproduktkog(E)						
Övriga skikt						
<b>Summa</b>	857	529	1 387	25,9	6 567	254

# 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		0,8			0,8
(F)Plantering		0,8			0,8
(F)Återväxtkontroll		0,8			0,8
Röjning	7,5				7,5
(Fb)Underväxtröjning före gallring	1,2				1,2
Summa ha	8,7	2,4			11,1

# Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Utföres snarast (2025-2027)

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
1 - 2		Gallring	2025	2026	1,2	36	T26	164	58	
1 - 2		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2025	2026	1,2	36	T26	164		
1 - 3		Röjning	2025	2026	1,2	12	G24	21		
1 - 5		Röjning	2025	2026	0,7	13	G24	25		
1 - 6		Röjning	2025	2026	0,5	13	G24	16		
1 - 7		Röjning	2025	2026	1,1	13	G23	20		
1 - 8		Röjning	2025	2026	0,3	13	G24	18		
1 - 10		Föryngringshuggning	2025	2026	0,5	111	G24	279	129	
1 - 12		Röjning	2025	2026	1,9	13	T26	29		
1 - 14		Röjning	2025	2026	1,8	13	G23	16		
1 - 15		Föryngringsavverkning	2025	2026	0,3	96	T20	113	39	

# 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 - 10		(F)Markberedning	2027	2030	0,5	111	G24	279		
1 - 10		(F)Plantering	2027	2030	0,5	111	G24	279		
1 - 10		(F)Återväxtkontroll	2027	2030	0,5	111	G24	279		
1 - 15		(F)Markberedning	2027	2030	0,3	96	T20	113		
1 - 15		(F)Plantering	2027	2030	0,3	96	T20	113		
1 - 15		(F)Återväxtkontroll	2027	2030	0,3	96	T20	113		

# Åtgärdsöversikt

Utföres inom 6-10år (2032-2036)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

# Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2037-2038)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
1	3,1	61	G1	G26	232	729	NO,b	0 65 35 0 0	25	Nyckelbiotop	Ingen åtgärd				7,1
										Naturvård					
										Varier förråd					
										Naturvårdsavtal					
2	1,2	36	G1	T26	164	194	PG	80 5 15 0 0	17	Underväxt gran	Underväxtröjning före gallring (Föberedande )	25-26			9,2
										Varier förråd	Gallring	25-26	30	63	
										Delvis gruppställt					
										Varier gallringsbehov					
3	1,2	12	R2	G24	21	25	PG	0 30 70 0 0	0	Lövuppslag	Röjning	25-26	30		3,6
										K=kulturlämning					
4	12,8 (-0)	96	S3	G26	315	4 013	NO,b	0 75 25 0 0	28	Naturvårdsavtal	Ingen åtgärd				4,6
										Naturvård					
										Varier volym					
5	0,7	13	R2	G24	25	18	PG	0 35 65 0 0	0	Lövuppslag	Röjning	25-26	30		3,5
										Inväxande rönn och al					
										Inslag av äldre gran, asp och björk					
										Brant					
6	0,5	13	R2	G24	15	8	PG	0 35 65 0 0	0	Inväxande asp	Röjning	25-26	30		3,5
										Lövuppslag					

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
7	1,1	13	R2	G23	20	21	PG	0 35 65 0 0	0	Lövuppslag K=kulturlämning	Röjning	25-26	30		3,3
8	0,3	13	R2	G24	18	6	PG	0 30 70 0 0	0	Lövuppslag Inväxande rönn	Röjning	25-26	30		2,7
9	0,6 (-0)	61	G1	T26	267	153	PG	100 0 0 0 0	25	Underväxt gran	Ingen åtgärd				7,2
10	4 (-0)	111	S2	G24	279	1 102	PG	0 80 20 0 0	26	Inslag björk, rönn och asp Varier ålder Varier förråd Brant, delvis tekniskt impediment	Föryngringsuggning Markberedning (Följd) Plantering (Följd) Återväxtkontroll (Följd)	25-26 27-30 27-30 27-30	100	1 124	3,8
11	1,7 (-0,1)	91	S2	G26	290	470	PG	0 80 20 0 0	27	Inslag asp Brant	Föryngringsavverkning Markberedning (Följd) Plantering (Följd) Återväxtkontroll (Följd)	25-26 27-30 27-30 27-30	100	482	5,1
12	2,5	13	R2	T26	28	70	PG	70 0 30 0 0	0	Varier diameter Varier röjningsbehov Lövuppslag	Röjning	25-26	25		4,6

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLAC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
13	1,1 (-0)	81	S2	G26	260	291	PG	0 65 35 0 0	26	Inslag asp	Föryngringshuggning	25-26	100	299	4,9
										Ravin	Markberedning (Följd)	27-30			
										Mer löv i N-V delen	Plantering (Följd)	27-30			
										Lägre förråd N-V delen	Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
14	2,1 (-0)	13	R2	G23	15	30	PG	0 30 70 0 0	0	Lövuppslag	Röjning	25-26	30		6,6
										Inslag asp					
										Framtida lövdominans					
15	0,3	96	S2	T20	113	39	PG	55 40 5 0 0	20	A=myr	Föryngringsavverkning	25-26	100	40	2,8
										Variert ålder	Markberedning (Följd)	27-30			
										Variert förråd	Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
16	1,9									Inågomark					
17	0,3									Annan mark					

# NO

**Skogliga data**

Areal: 3,1 ha

Ståndortsindex: G26

Huggningsklass: G1

Skiktyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	61	729	232		65	35		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		729	232		65	35		

**Beskrivning**

Granskog med inslag av större asp, björk och al. I avdelningen finns både liggande och stående död ved. Området är klassat som nyckelbiotop av SKS.

**Mål/syfte**

Bevara områdets lövandel samt tillåta bildande av liggande och stående död ved i olika nedbrytningsstadier.

**Åtgärd**

Ingen åtgärd. Lämnas för fri utveckling av naturvärdena.

# NO

**Skogliga data**

Areal: 12,7 ha

Ståndortsindex: G26

Huggningsklass: S3

Skikktyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	96	4 013	315		75	25		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		4 013	315		75	25		

**Beskrivning**

Granskog med inslag av asp, björk och rönn. I avdelningen finns liggande och stående död ved av varierande diameter och trädslag. I området finns raviner och bäckar. Avdelningen angänsar mot en älv. Området är klassat som naturvärde av SKS.

**Mål/syfte**

Bevara lövandel och det skyddande lokalklimatet i avdelningen, samt andelen död ved i olika nedbrytningsstadier.

**Åtgärd**

Ingen åtgärd. Lämna för fri utveckling av naturvärdena.

# Kommentarer till H yngelsböle 1:13

**Inventeringsdatum:** 2025-06-11

**Planläggare:** Moa Olsson

*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

H yngelsböle 1:13 består av 1 skiften om totalt 35,4 ha varav 33,1 ha är produktiv skogsmark med en beräknad medelbonitet om 6 m<sup>3</sup>sk/ha. Fastighetens totala virkesförråd uppskattas vid inventeringstillfället till ca 6 960 m<sup>3</sup>sk.

## Fastigheter i planen

H yngelsböle 1:13

## Skogstillstånd och skogsvård

Skogens åldersfördelning är ojämn med en förskjutning mot äldre skog.

Många av bestånd är täta med högt lövuppslag, varför röjning bör prioriteras under planperioden. Det finns även behov av gallring samt föryngringsavverkning, markberedning, plantering och eventuellt hjälplantering under planperioden.

## Avverkning

Avverkningsförslaget under planperioden omfattar totalt ca 1 980 m<sup>3</sup>sk varav 60 m<sup>3</sup>sk är gallring och 1 920 m<sup>3</sup>sk föryngringsavverkning.

Ransoneringskravet enligt Skogsvårdslagen omfattar brukningsenheter  $\geq 50$  ha.

Ransoneringsregeln påverkar ej denna fastighet.

För de skogsfastigheter som denna plan omfattar är andelen skog under 20 år 8,3 ha. För att avgöra maximalt utrymme för föryngringsavverkning vid given tidpunkt, kontaktas tillsynsmyndigheten.

## Skador på växande skog på fastigheten

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

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

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

## Naturvärden och sociala värden

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

Det finns nyckelbiotop och naturvårdsavtal registrerade på fastigheten.

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

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

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

Skogsmark inom av Länsstyrelserna klassade värdefulla naturområden och/eller intakta skogslandskap enligt FSC, påverkar val av område för frivillig avsättning. Det finns inga områden på fastigheten inom av Länsstyrelserna klassade värdefulla naturområden och/eller intakta skogslandskap enligt FSC

### **Kulturmiljövärden**

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

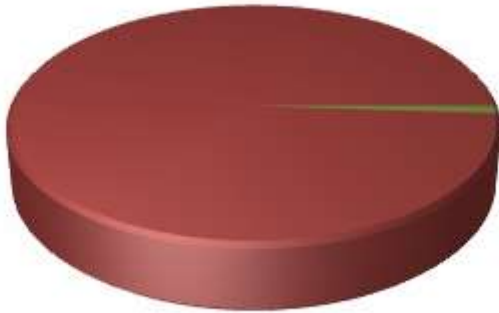
### **Vägar**

#### *Befintliga vägar*

- Generellt fina vägar med god standard på fastigheten.

# Sammanställning lövdominerade bestånd

## Fördelning fuktklass på produktiv skogsmark



Fastigheten utgörs till 33,0 ha av produktiv skogsmark. Av denna är 33,0 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 - 3	12	0 30 70 0 0	Frisk	1,2	3,6%	PG
1 - 5	13	0 35 65 0 0	Frisk	0,7	2,1%	PG
1 - 6	13	0 35 65 0 0	Frisk	0,5	1,7%	PG
1 - 7	13	0 35 65 0 0	Frisk	1,1	3,2%	PG
1 - 8	13	0 30 70 0 0	Frisk	0,3	1,0%	PG
1 - 14	13	0 30 70 0 0	Frisk	2,0	6,1%	PG
Summa				5,9	17,7%	
Summa(NO + NS)				0,0	0,0%	
Summa(PG + K)				5,9	17,7%	

## 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 - 14	13	0 30 70 0 0	Frisk	2,0	6,1%	PG
Summa				2,0	6,1%	
Summa(NO + NS)				0,0	0,0%	

Summa(PG + K)	2,0	6,1%
---------------	-----	------



# 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](http://www.FMI.se).** Du som kund är välkommen att kontakta Mäklarsamfundets kundvägledare, [www.maklarsamfundet.se/kopa-och-salja-bostad](http://www.maklarsamfundet.se/kopa-och-salja-bostad).



# 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 felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

## Köparens undersökningsplikt

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

### Skog

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

### Byggnader

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

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

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

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

## Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita 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 för 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 upplysningskyldighet

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

som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en 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 sk sidoverksamhet**

Om fastighet en annonseras på Hemnet erhåller Norra Skog för denna sido-verksamhet en administrationsersättning på 50 % exkl. moms av annonskostnaden.

### **Registrering av personuppgifter**

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

### **Övrigt:**

Frågor rörande skoglig verksamhet i området kan besvaras av den lokala Skogsinspektorn 010-583 10 00 [www.norraskog.se](http://www.norraskog.se)

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.

## Intresseanmälan

### **NORDMALING HYNGBÖLE 1:13**

**Undertecknad är medveten om de villkor för försäljningen som angivits i prospektet och lämnar härmed följande intresseanmälan.**

Budgivare:

\_\_\_\_\_

(namn)

\_\_\_\_\_

(Personnummer)

\_\_\_\_\_

(adress)

\_\_\_\_\_

(telefon, mobiltelefon)

\_\_\_\_\_

(e-postadress)

Bud:

\_\_\_\_\_

(bokstäver)

\_\_\_\_\_

(siffror)

Bankreferens:

\_\_\_\_\_

Övrigt:

\_\_\_\_\_

(fastighetsinnehav, personuppgifter om flera budgivare)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Skickas till:

Norra Skog Fastighetsförmedling AB, Mathias Hagman, Skeppargatan 1,  
Box 4076, 904 03 Umeå  
E-post: mathias.hagman@norraskog.se

Sista anbudsdag:

**2026-05-11, Märk kuvertet/e-post ” HYNGBÖLE 1:13 ”**

Information:

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

Underskrifter:

\_\_\_\_\_

(ort & datum)

\_\_\_\_\_

(namn)

\_\_\_\_\_

(namn)

# Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

## Fastighetsmäklare

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

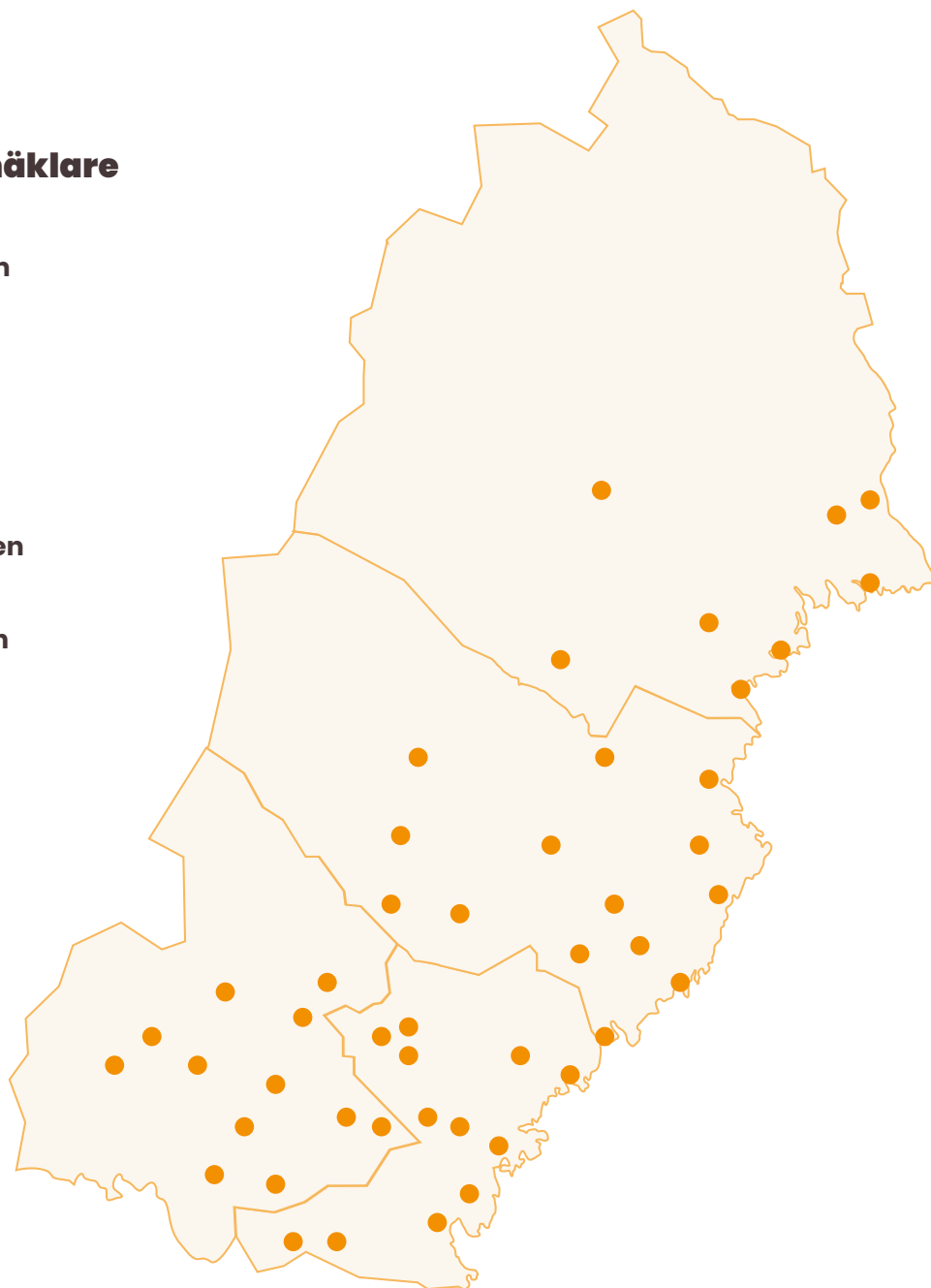
**Per Stadling**  
070-519 15 08

**Erik Grafström**  
076-112 98 29

**Thomas Simensen**  
072-725 48 79

**Mathias Hagman**  
076-129 69 93

**Peter Olsson**  
076-143 81 41



**norra  
skog**