Areal



NORRBOBYN

HUDIKSVALL | 13 HA

Vi delar gärna med oss av vår kunskap

Alla vi på Areal är utbildade inom jord eller skog med fötterna stadigt i myllan. Utöver fastighetsmäklare, mäklarassistenter eller auktoriserade redovisningskonsulter är vi allt från agronomer och lantmästare till skogsmästare, jägmästare, skogstekniker och skogsvetare. Under åren har vi haft förmånen att förmedla tusentals jord- och skogsbruksfastigheter. Varje egendom vi förmedlat och varje kund vi samverkat med har lett till nya erfarenheter, djupare insikt och vi har lärt oss en hel del på vägen. På så vis har vi över tid byggt upp en gedigen kunskap om hur vi finner den rätta vägen till en lyckad fastighetsaffär. Vi har även god kunskap om hur ekonomin på bästa vis tas om hand i ett jord- eller skogsbruksföretag. Den kunskapen delar vi gärna med oss av och det gör vi alltid med största tänkbara engagemang. Precis som du har vi ett brinnande intresse för jord- och skogsbruk, jakt, fiske, byggnader och kulturhistoria.



Lättillgänglig gård med jord och skog

Välkommen till Norrbobyn där öppna landskap och sjöutsikt hör till vardagen. Fastigheten som består av totalt 13,5 hektar har en harmonisk kombination av skog, åker och gårdsbild som tillsammans skapar en levande helhet. Bostadshuset är uppfört i två plan med ett entréplan som erbjuder ett rymligt lantligt kök med matplats, sovrum och ett inbjudande vardagsrum - samtliga med eldstäder. Här finns även ett badrum med dusch och WC. Övre planet är kallställt men har en traditionell karaktär med fantastisk potential att forma till ett personligt drömboende och öka boarean. Genuin och funktionell gårdsbild med byggnader som bär på både historia och möjligheter samt en härlig trädgård med både fruktträd och gräsmatta för barnens lek där inägomarken ligger praktiskt intill.

Skogsmarken om nästan 12 hektar är välskött och har god bonitet om 6,7 m³sk/ha och år. Virkesförrådet omfattar drygt 3 100m³sk varav 2 281 m³sk är S2-skog och ger därmed möjlighet att finansiera en del av fastighetsköpet genom avverkning. Detta gör fastigheten till ett lämpligt köp för den som vill påbörja sitt skogsägande.

Med närhet till både Norr- och Sördellen, friluftsliv och jakt i VVO erbjuds här fina möjligheter till rekreation, samtidigt som kommunikationer och service finns inom ett bekvämt avstånd.





Innehållsförteckning

Bostadsbyggnad - sida 7

Planritningar - sida 10

Ekonomibyggnader - sida 11

Skog och mark - sida 13

Rättsförhållanden - sida 15

Försäljningsförutsättningar - sida 16

Kontaktuppgifter - sida 18

Köparens och säljarens ansvar mm - sida 20

Kartor - sida 22

Skogsbruksplan - sida 25

Skogskarta - sida 31



Bostadsbyggnader

Mangårdsbyggnad

Byggår: 1912 enligt taxeringsinformation.
Byggnadstyp: 1,5-planshus
Antal rum: 2, varav 1 sovrum
Boyta: 180 kvm, varav 78 kvm är uppvärmt (Källa: Uppmätning av Anticimex, se dokument på Areals hemsida)
Biyta: - kvm (Källa: Uppmätning av Anticimex)

Byggnadssätt
Grund: Torpargrund med stensockel
Fasad: Träpanel (2017)
Stomme: Timmer
Takbeklädnad: Tegel (omlagt ca 2017)
Fönster: 2-glas
Uppvärmning: Direktverkande el, luft-/luftvärmepump (ca 2016/2017)
Vatten: Kommunalt vatten
Avlopp: 3-kammarbrunn med infiltrationsbädd
Ventilation: Självdrag

Entréplan
Groventré/hall: Ljus hall med plats för skor och ytterkläder, härifrån nås köket.

Kök: Kök med ljust tapetserade väggar och plats för matgrupp om ca 6 personer. Köket är praktiskt med flera bra förvaringsutrymmen och arbetsytor. Den maskinella utrustningen består av kyl, diskmaskin., spis och spisfläkt. I hörnet sitter även en fungerande vedspis, perfekt att myselda i under den kyligare delen av året.

Duschrum med wc och tvätt: Duschrum med våtrumsmatta på väggar och golv, inrett med duschkabin, wc, handfat samt tvättmaskin.

Sovrum: Ljust tapetserat sovrum med trägolv och fönster i två olika väderstreck. Två platsbyggda garderober och en värmande kakelugn med kamininsats står i ena hörnet.

Vardagsrum: Ljust och trevligt vardagsrum med tapetserade väggar och samma ljusa trägolv som i sovrummet. Även här finns en kakelugn i ena hörnet med kamininsats.

Stora entrén/Hall: Fina pardörrar som leder in till en rymlig hall med väggar av pärlspont. Denna del av entréplanet är kallställt.

Övre plan
Det övre planet är helt kallställt men har flera vackra detaljer kvar med fina trägolv, spegeldörrar och vedspis. Består av hall, äldre kök, allrum, kallförråd och kattvind.

Övrigt
Fiber finns installerat.
Osäkerhet råder kring huruvida eldstäderna är godkända för eldning.



Renoveringar

Ca 1990 – Badrum renoveras.
2016/2017 – Byte av ytterpanel.
2016/2017 – Omläggning av tak.
2017-2023 – Löpande fönsterrenoveringar.
2019 – Ny 3-kammarbrunn med infiltration.

Energideklaration

Energiprestanda: 230 kWh/m² och år
Utförd: 2026-11-02
Energiklass: F
(Se mer i filen ”Energideklaration” under fliken Prospekt & dokument på hemsidan)

Driftskostnader

El: 14 103 kr (ca 11 753 kWh/år) (Uppvärmningskostnaden är inkluderad i elkostnaden)
Renhållning: 3 000 kr
Vatten och avlopp: 3 000 kr
Försäkring: 4 995 kr (inkluderar både Husförsäkring och lantbruksförsäkring)
Sotning: ca 1 000 kr
Vägavgift: 1 500 kr
Totalt 27 598 kr/år





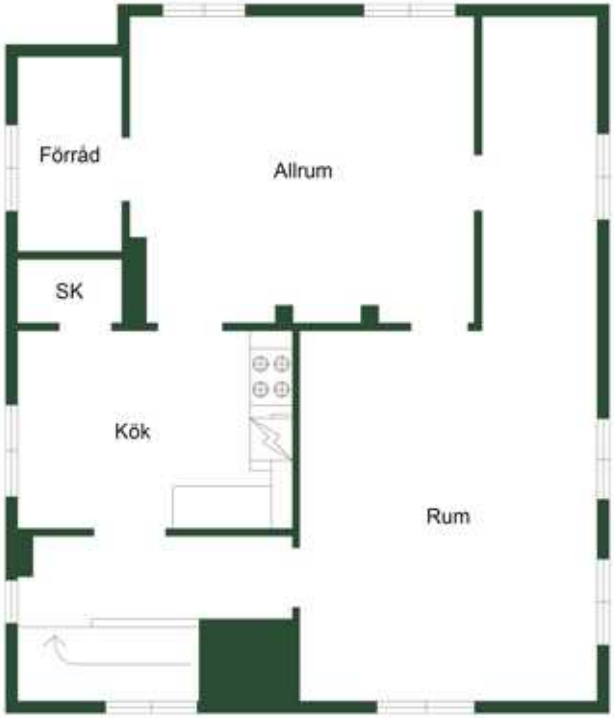




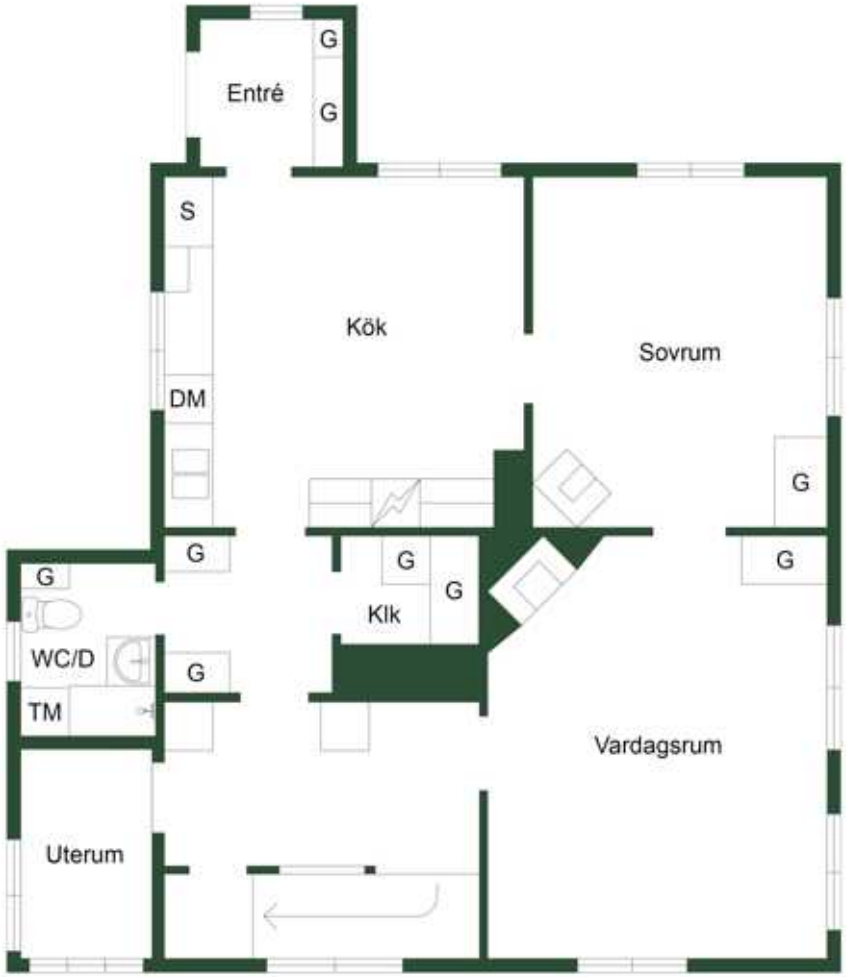




Övre plan



Entréplan



Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma



Ekonomibyggnader

Ladugårdsbyggnad
Byggnad uppförd med timmerstomme och tak av tegel. Används som förråd idag, innehållande bland annat ladugårdsdel med spiltor samt loge.

Ängslada
Uppförd på plint med timmerstomme och plåttak.

Fd. grishus
Uppförd på plint med tak av plåt och väggar med träpanel. Byggnaden används som vedbod idag.

Jordkällare









Skog och mark

Skogsmark
Skogsmarken är inventerad i juni 2026 av A J Skog & Fritid. Arealen produktiv skogsmark är i planen uppmätt till 11,7 ha. Det beräknade virkesförrådet uppgår till 3 164 m³sk vilket innebär så mycket som 270 m³sk/ha. Enligt skogsbruksplanen finns på 60% av arealen skog i huggningsklass S2, på resterande areal finns skog i yngre åldersklasser. Under planperioden föreslås avverkning av totalt 2 637 m³sk, 2 476 m³sk föryngringsavverkning och 161 m³sk gallring. Den löpande tillväxten kommande säsong beräknas till hela 92 m³sk eller 7,9 m³sk/ha, där fastighetens medelbonitet anges till 6,7 m³sk per hektar. Gran är det dominerande trädslaget med en andel om 72%, tall utgör 1915 och löv 13%.

Se vidare information i bifogad skogsbruksplan.

Återbeskogning
På fastigheten finns kalmark efter avverkning som utförts av säljaren. Det gäller avdelning 5 om totalt 0,3 ha enligt bifogad skogsbruksplan. Planläggaren har föreslagit naturlig föryngring som åtgärd, alternativt plantering. Ny ägare har att överta ansvar för att erforderliga återbeskogningsåtgärder utförs.

Fastighetsgränser
Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmarkerade. Säljaren svarar ej för ytterligare markering av dessa.

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). Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

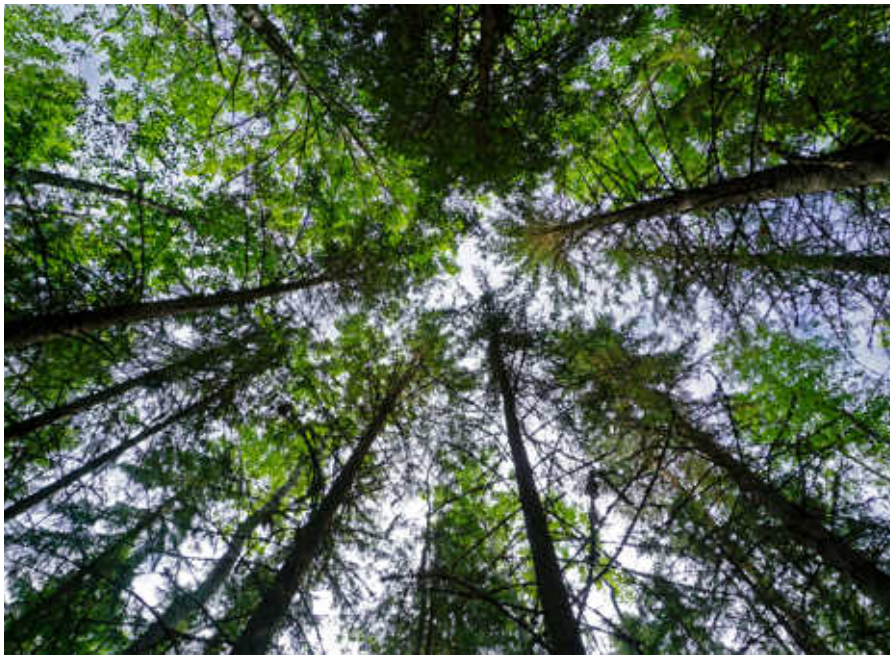
Åker- och betesmark
Inägomarken är i skogsbruksplanen benämnd annan mark och är angiven till 1,8 ha och är väl hävdad. Inägomarken finns lokaliserad kring brukningscentrum. Marken är idag utarrenderad men fri att brukas av den nya ägaren efter årsskiftet 2026/2027.

Jakt
Fastigheten ingår i Norrbo Viltvårdsområde som totalt omfattar ca 9 600 ha. Älgjakten är uppdelad på tre jaktlag medan småviltjakt bedrivas enskilt över hela området. För frågor om jakten kontakta Reinor Andersson på mobil: 070-646 57 17.

Fiske
Fisket i området administreras av Dellenbygdens FVO. Se mer information på https://www.dellenbygdens-fvo.se/.









Rättsförhållanden

Fastighet
Hudiksvall Norrbobyn 9:8

Ägare
Kristina Kron 1/2-del
Sigrid Olsvens 1/2-del

Areal
Areal enligt fastighetsregistret - 12,9 ha

Areal enligt skogsbruksplan:
Skogsmark - 11,7 ha
Övrigmark - 1,8 ha
Summa landareal 13,5 ha

Någon utredning om skillnaden mellan fastighetsregistrets och skogsbruksplanens areal har ej skett.

Taxeringsvärde
Typkod 120 Lantbruksenhet, bebyggd
Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 31 000 kr
Småhusbyggnad: 440 000 kr
Skogsmark: 747 000 kr
Åkermark: 43 000 kr
Småhusmark: 157 000 kr
Summa 1 418 000 kr

Inteckningar/lån
Penninginteckningar saknas. Inga lån skall övertas av köparen.

Registrerade naturvärden
Inga nyckelbiotoper eller höga naturvärden finns för närvarande registrerade på fastigheten. Källa, Skogens Karta, Skogsstyrelsen.

Forn- och kulturlämningar
Inga forn- eller kulturvärden finns i skrivande stund registrerade på försäljningsobjektet. Källa, Skogens Karta, fornsok.se.

Planer, bestämmelser
Vägplan för ombyggnad av väg 745 delen Bjuråker-Näsviken i Hudiksvalls kommun. Registreringsdatum: 2021-07-19. Senast ändrad: 2025-12-08. Aktbeteckning 2184-P2021/15.

Servitut/nyttjanderätter m.m.
Fastigheten belastas enligt fastighetsregistret inte av inskrivna servitut eller nyttjanderätter.

Gemensamhetsanläggningar, samfälligheter m.m.
Fastigheten har enligt fastighetsregistret inte av andel i några gemensamhetsanläggningar, samfälligheter eller liknande.

Försäljningsförutsättningar

Förfarande
Fastigheten försäljes genom öppen anbudsgivning till ett utgångspris om 2 100 000 kr.

Fri prövningsrätt
Säljarna förbehåller sig dock fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under processens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

Ett lämnat anbud på fast egendom är inte bindande. Köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpehandling.

Villkor
Förutsättningarna för försäljningen framgår av denna beskrivning samt eventuell tilläggsinformation.

10 % av köpeskillingen erläggs som handpenning vid kontraktstecknandet. Resterande belopp erläggs på tillträdesdagen.

Undersökningsplikt/besiktning
Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om fastighetens skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Fastighetsmäklaren uppmanar köparen i enlighet med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen att noggrant undersöka fastigheten innan ett förvärv. Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten. För vidare information om undersökningsplikt mm se bilagt informationsblad.

En skogsbruksplan är enbart en okuläruppskattning av skogens volym, ålder, trädslagsfördelning mm och grundar sig således ej på någon exakt mätningsmetod. Det åligger köparen att själv, eller med sakkunnig, kontrollera skogstillståndet inom fastigheten. I köpekontraktet kommer det att skrivas in en klausul där det betonas att de lämnade uppgifterna om skogen är ungefärliga och inte innefattar någon garanti.

Köparen har undersökningsplikt avseende plan- och bygglovsbestämmelser samt eventuella vindkraftsetableringar i området.

Råd
Behöver du hjälp med att tolka skogsbruksplan, förstå EU-stödregler, skattefrågor, upprätta skriftlig boendekostnadskalkyl m m – kontakta ansvarig mäklare så får du hjälp.

Förvärvstillstånd
Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk person som sedan mer än ett år är folkbokförd i Delsbo, Norrbo eller Bjuråkers socknar av Hudiksvalls kommun. För övriga fysiska personer samt juridiska personer krävs förvärvstillstånd. Mäklaren är behjälplig med ansökan till Länsstyrelsen. Ansökningsavgiften för fysisk person är 5 200 kr.

Friskrivning
En friskrivningsklausul kommer att finnas med i köpekontraktet där säljaren friskriver sig från fel eller brister i fastigheten. En köpare skall vara medveten om att en friskrivning av detta slag är mycket långtgående.

Prisidé
Fastigheten säljs med en prisidé om 2 100 000 kr.

Tillträde
Tillträde efter överenskommelse.



Städning
Ekonomibyggnader och mark överlåtes utan städning. Bostadshus överlåtes i flyttstädat skick. Den lösa egendom, tillhörande säljaren, som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på fastigheten övergår till köparen.

Visning
Visning av Fastighetens byggnader sker efter överenskommelse med fastighetsmäklaren. Besiktning av mark sker på egen hand. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda samt skog.

Vägbeskrivning
Fastigheten är belägen i Norrbobyn, ca 1,5 mil nordost om Delsbo i nordöstra Hälsingland

Se bifogade kartor och koordinater nedan för närmare lägesbeskrivning.

Koordinater
SWEREF99
Skifte 1 X = 6859630, Y = 587887
Skifte 2 (brukningscentrum) X = 6858785, Y = 587211

Planfil Google Earth
Det finns en digital planfil över skogsbruksplanen som gör det enkel för dig som spekulant att hitta till och navigera fram på fastigheten när du är ute i fält och besiktigar försäljningsobjektet. Allt du behöver är en telefon med internetuppkoppling, sedan kan du enkelt följa den interaktiva (gps) kartan och se i vilken avdelning du befinner dig i. Du kan även avläsa avdelningsdata för samtliga avdelningar. Kartan med den digitala planen kan du klicka dig in på under rubriken Karta på fastighetens sida på Areals hemsida.



Information i denna beskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i detta material ansvaras ej. Ej heller för händelse som ägaren eller Areal icke kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar. Ägaren och/eller Areal förbehåller sig rätten att ändra beskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån de anser erforderligt, utan särskilt meddelande.

Copyright: Areal i Sverige AB, 2026 Text: Robert Danhard-Rundquist och Malin Strand Foto: Husfoto och Matilda Jonsson, Areal
Layout: Malin Strand © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Ljusdal

Ansvarig mäklare



Robert Danhard-Rundquist
Reg. Fastighetsmäklare
076-105 21 32
robert.danhard-rundquist@areal.se



Malin Strand
Skogsekonom
Mäklarassistent
070-220 66 64
malin.strand@areal.se





Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick, budgivning mm

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 på grund av 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 borde upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera svårtillgängliga utrymmen och områden av fastigheten. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fukt- och rötskador samt sättningar och andra skador i grunder på byggnader, vatten- och avloppsanläggningar, fastighetsgränser och virkesförråd, skador på växande skog, tillgång till skogsvägar, dränering av åkermark, maskinell utrustning i ekonomibyggnader, grundförhållanden mm.

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. Köparen måste räkna med 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 så kallad besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens

undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet.

Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som 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 utfästelse

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.

Information om budgivning

Ett bud (ibland används även benämningen anbud) är inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav. Mäklaren skall ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren och det gäller även om ett bud lämnats på ett sätt som inte motsvarar det som bestämts. Det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte, inte mäklaren. Mäklaren ska informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren men också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

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 behöver heller inte motivera sitt val av köpare. Vidare är säljaren inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter. Som spekulant kan man inte heller räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

En fastighetsmäklare är skyldig enligt lag att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanters namn, kontaktuppgifter samt bud med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella villkor om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts.

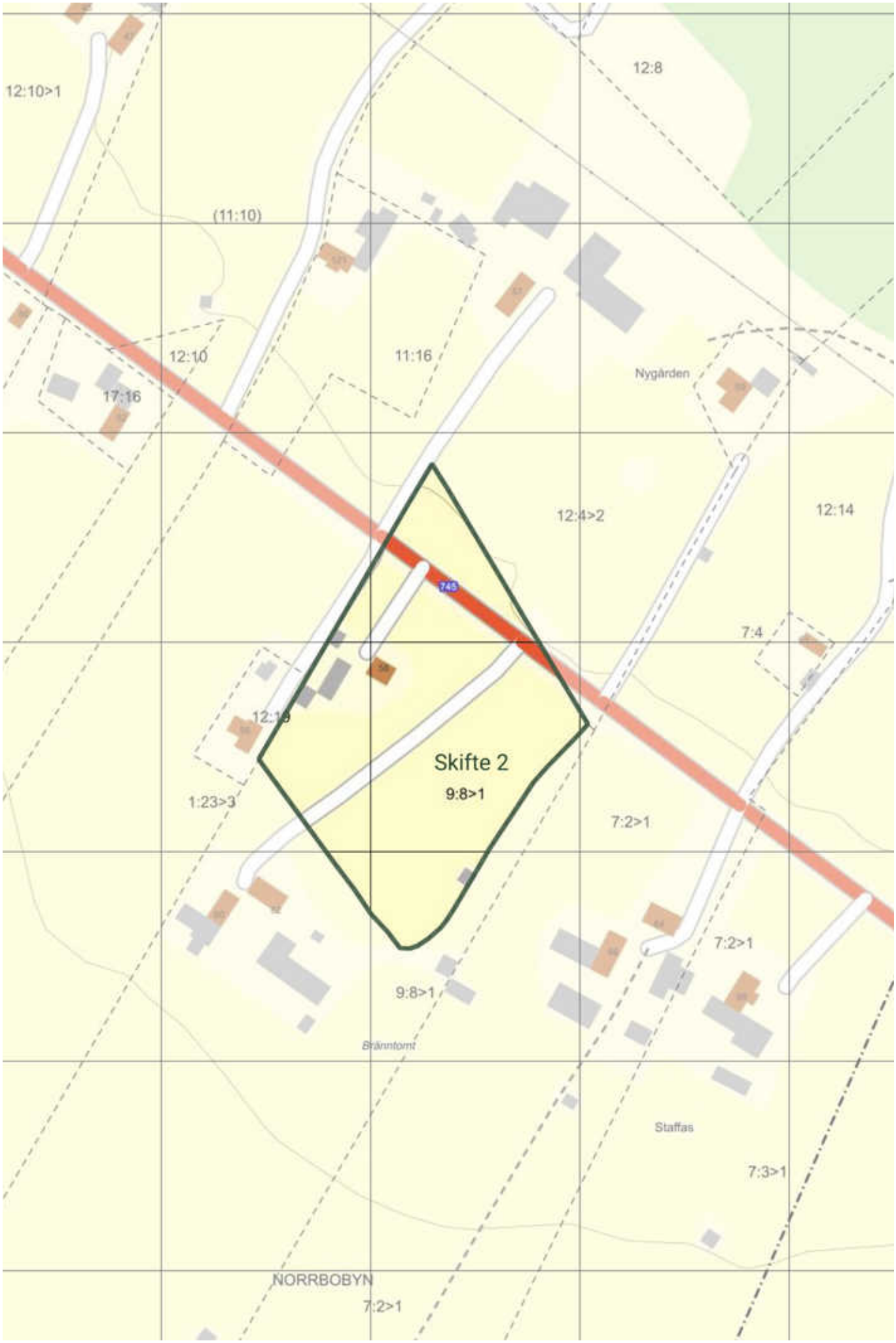
ID-kontroll

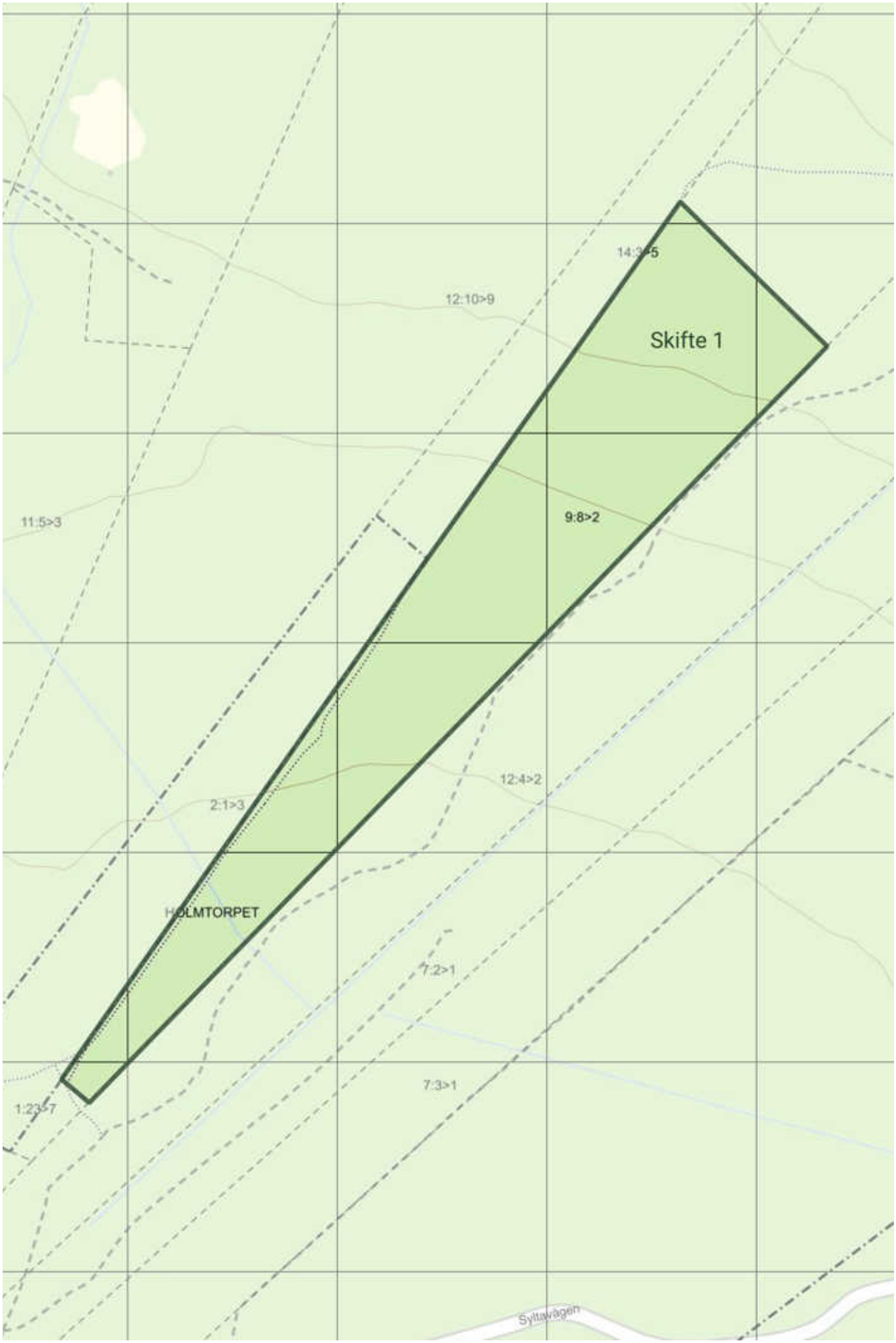
ID-kontroll av köparen kommer att ske före köpehandlingens undertecknande med hänvisning till ”Lag om åtgärder vid penningtvätt”.

Upplysning om sk sidoverksamhet

Ansvarig fastighetsmäklare förmedlar annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB och erhåller för denna förmedling en ersättning enligt vad som föreskrivs på https://www.hemnet.se/artiklar/guider/2021/02/19/forsaljningssamarbete


Friggesund
Långön
Norrdellen
42-44
Näsudden
Orrön
Näppänge
Tå
Skrotten
Rävnäset
Bjuråker
Norrbo
Norrbobyn
Spångmyra
Vedmyra
Rosten
Åkre
N. Långsbo
Strandäng
Ånga
Nordanäng
Mora
Tomta
305
Sjömyra
Näsbyn
Vi
Hagen
Myra
Stormnäs
Delsbo
Sunnansjö
Gåsbacka
Fredriksfors
Loppån

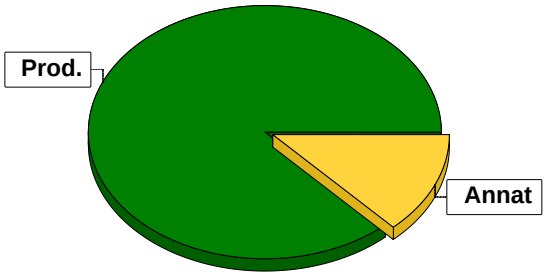

12:10>1
12:8
(11:10)
12:10
11:16
17:16
Nygården
12:4>2
12:14
745
7:4
12:19
Skifte 2
9:8>1
1:23>3
7:2>1
7:2>1
9:8>1
Brännfors
Staffas
7:3>1
NORRBOBYN
7:2>1


Skifte 1
14:3>5
12:10>9
11:5>3
9:8>2
12:4>2
2:1>3
HOLMTORPET
7:2>1
7:3>1
1:23>7
Syltavägen

Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	11,7	87
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	0,0	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	1,8	13
Summa landareal	13,5	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

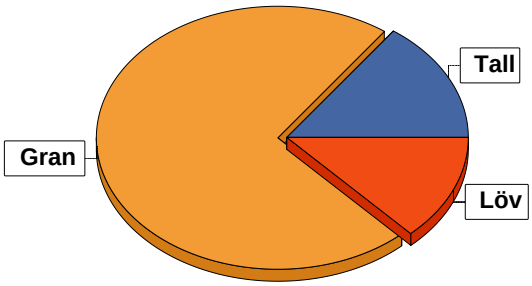
Totalt

m³sk
3164

Medeltal

m³sk per hektar
270

	m³sk	%
Tall	470	15
Gran	2283	72
Löv	411	13



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
6,7

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-06-11 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
57

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	2476
Gallring	161
Totalt under perioden	**2637**

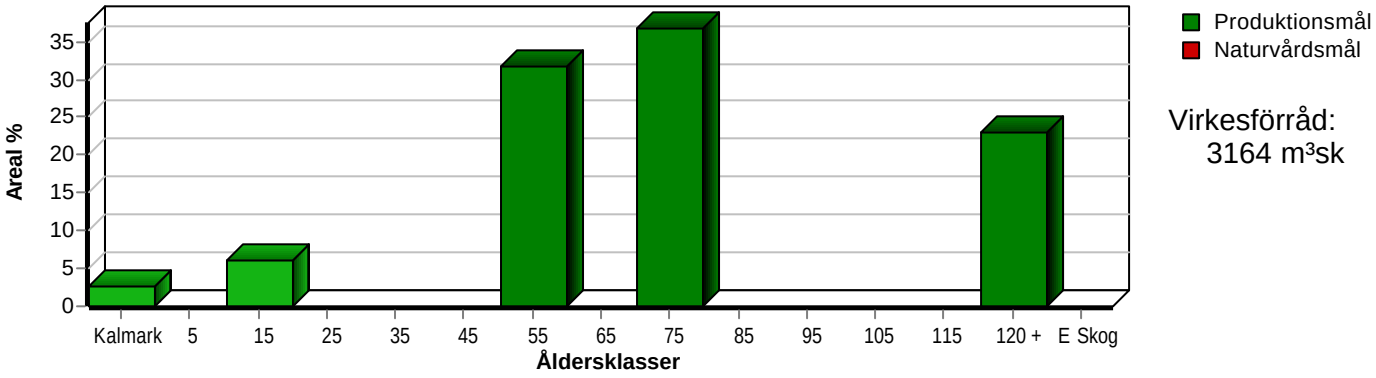
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk
92
m³sk per ha
7,9

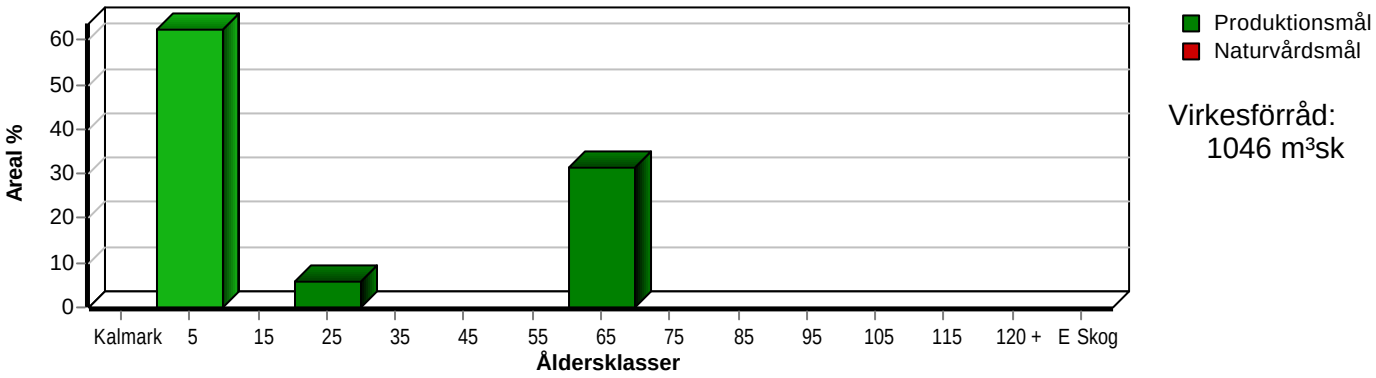
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %
Kalmark	0,3	3					
- 9 år							
10 - 19	0,7	6	3	4	15	35	50
20 - 29							
30 - 39							
40 - 49							
50 - 59	3,7	32	880	238	55	22	23
60 - 69							
70 - 79	4,3	37	1376	320	75	10	15
80 - 89							
90 - 99							
100 - 109							
110 - 119							
120 +	2,7	23	905	335	85	15	
Lågprodskog(E)							
ÖF/Skikt							
Summa/Medel	11,7	100	3164	270	72	15	13

Arealfördelning, aktuell



Arealfördelning, om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs)



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass		Areal		Virkesförråd				
		ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Gran %	Tall %	Löv %
Kalmark	K1	0,3	3					
	K2							
Röjningsskog	R1							
	R2	0,7	6	3	4	15	35	50
Gallringsskog	G1	3,7	32	880	238	55	22	23
	G2							
Föryngrings-	S1							
avverknings-	S2	7,0	60	2281	326	79	12	9
skog	S3							
Lågproducer-	E1							
ande skog	E2							
	E3							
Överstånd/Skikt								
Summa/Medel		11,7	100	3164	270	72	15	13

Kalmark

K1 **Obehandlad kalmark**
Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.

K2 **Behandlad kalmark**
Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

R1 **Plantskog**
Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.

R2 **Ungskog**
Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

Gallringsskog

G1 **Normal gallringsskog**
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).

G2 **Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

S1 **Skog som kan föryngringsavverkas**
Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.

S2 **Skog som är mogen att föryngringsavverkas**
Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.

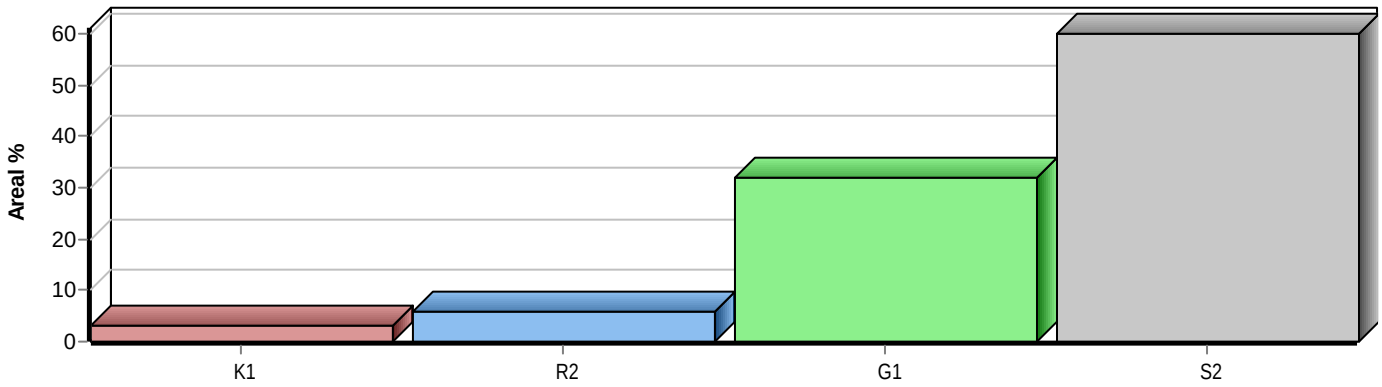
S3 **Skog i föryngringsbar ålder**
Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

Lågproducerande skog

E1 **Restskog**
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 **Gles skog**
Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 **Skog av hagmarkskaraktär**
Gles skog av hagmarkskaraktär.

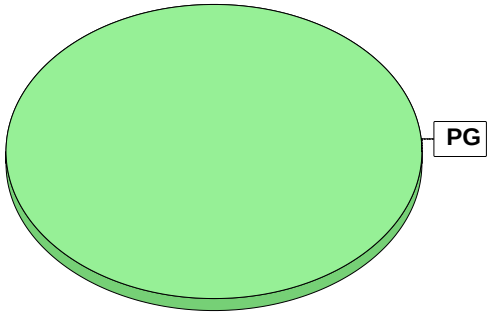


Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal ha	Areal %	Virkesförråd m³sk	Virkesförråd %	Tillväxt m³sk	Tillväxt %	Antal avd
PG	11,7	100,0	3164	100,0	566	100,0	6
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS							0
NO							0
Summa	11,7	100,0	3164	100,0	566	100,0	6

Impediment

	ha	%
Myr	0,0	<1
Berg	0,0	<1



Målklasser

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

PG Produktionsmål med miljöhänsyn

I avdelningar med låga naturvärden där produktionsmålet styr skötseln. Miljöhänsyn tas genom att hänsynsytor, trädgrupper, evighetsträd och buskar mm lämnas. Miljöhänsyn motsvarar högst ca 10 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal.

PF Produktionsmål med förstärkt miljöhänsyn

I avdelningar med låga/vissa naturvärden förenas produktionsmålet med en förstärkt miljöhänsyn. Produktionsmålet styr huvudinriktningen av skötseln, medan naturvårdsmålet dominerar i vissa delar av avdelningen. Förhållandet mellan målen anges som procentsatser av avdelningens produktiva skogsmarksareal. Förstärkt miljöhänsyn innebär att mer än 10 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal utgörs av naturhänsyn. Naturvårdsmålet kan i vissa fall överstiga 50 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal.

NS Naturvårdsmål med skötsel

I avdelningar med höga naturvärden där återkommande skötsel är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr skötseln som endast utförs när det är motiverat av naturvårdsskäl.

NO Naturvårdsmål, orört

I avdelningar med höga naturvärden där fri utveckling är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr genom att området lämnas för fri utveckling. Ibland kan dock ett nyskapande av död ved vara nödvändig för att påskynda utvecklingen av höga naturvärden.

Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden [1]

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd ha	Virkesförråd avd	Mål klass	Träd-slag TGLBÄ	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk/ha	Not [1]
1	4,3	70	S2	G24	320	1376	PG	17200	17	Delv tvåskikt	Föryng avv	3	100	1570	4,6	
										Frisk (2)	Markberedning, annan (F)	3				
											Plantering (F)	3				
2	2,5	50	G1	G24	215	538	PG	35200	15	Ojämnt	Underv röj f gallring	1			7,2	
										Olikåldrigt	Gallring	1	30	161		
										Frisk (2)						
3	2,7	130	S2	G26	335	905	PG	28000	25	Ojämnt	Föryng avv	1	100	905	1,6	ii
										Luckigt	Markberedning, annan (F)	2				
										Frisk (2)	Plantering (F)	2				
											Återväxtkontroll (F)	3				
4	0,7	10	R2	B22	4	3	PG	42400		Frisk (2)	Röjning	1	30		3,4	
5	0,3	0	K1	G24	0	0	PG			Frisk (2)	Naturlig föryngring	1				
											Plantering (A)	1				
6	1,2	55	G1	G24	285	342	PG	17200	16	Tvåskiktat	Ingen åtgärd				10,1	ii
										Olikåldrigt	Gallring (A)	1	30	103		
										Frisk (2)	Underv röj f gallring (A)	1				

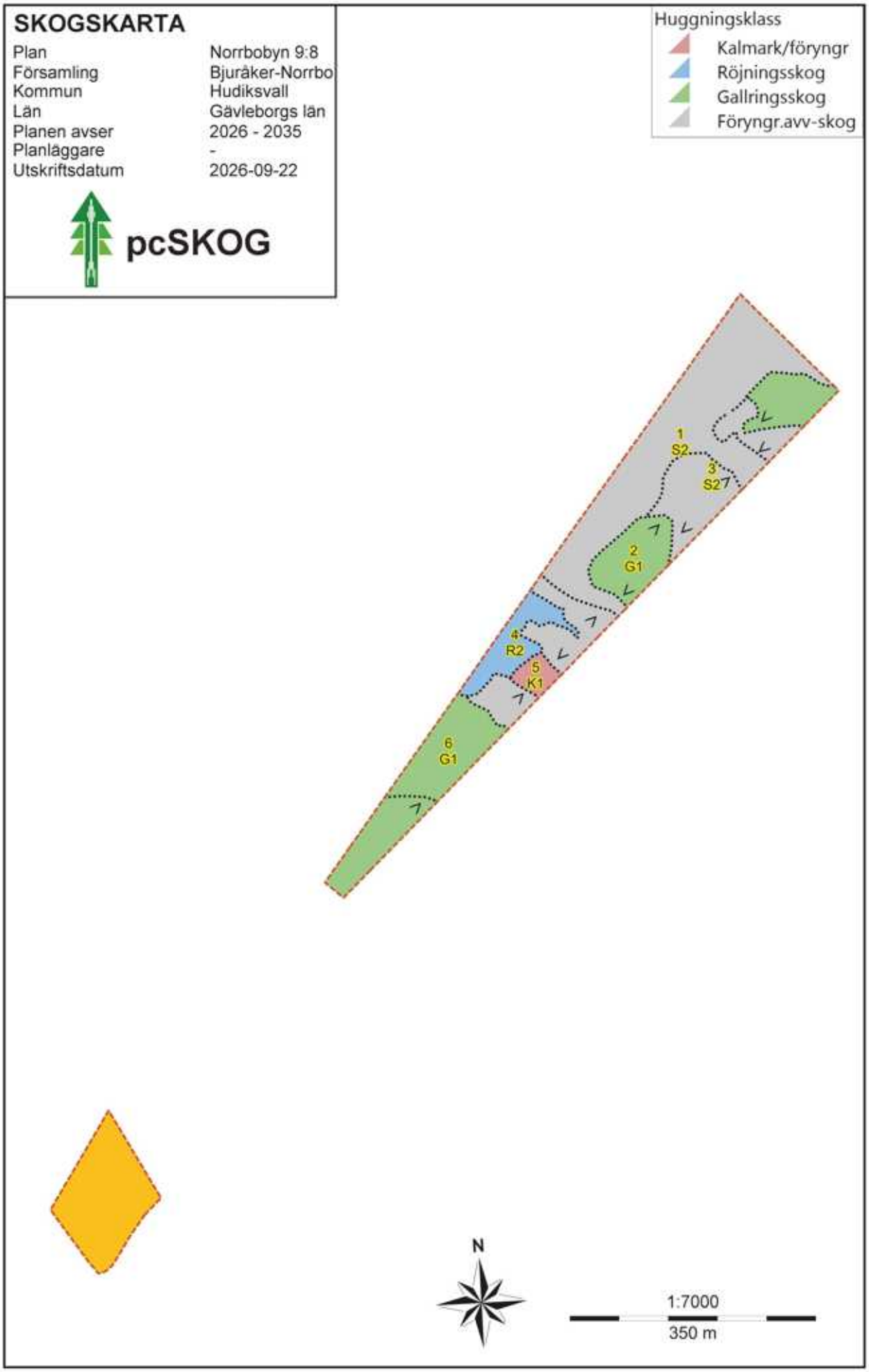
Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 2

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden [1]

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	Sl	Virkesförråd		Mål klass	Träd-slag TGLBÄ	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not [1]
					ha	avd							%	m³sk		
7	1,8									Annan mark						


SKOGSKARTA
Plan Norrbobyn 9:8
Församling Bjuråker-Norrbo
Kommun Hudiksvall
Län Gävleborgs län
Planen avser 2026 - 2035
Planläggare -
Utskriftsdatum 2026-09-22
pcSKOG
Huggningsklass
Kalmark/föryngr
Röjningsskog
Gallringsskog
Föryngr.avv-skog
1 S2
3 S2
2 G1
4 R2
5 K1
6 G1
N
1:7000
350 m

