Areal

RANGMORA GÅRD

NORRTÄLJE | 74 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.

Roslagspärla nära Stockholm

Genom Areal förmedlas nu Rangmora gård. En välarronderad gård i Riala, mellan Stockholm och Norrtälje. Här ges plats både för rofyllt boende, rekreation och jord- och skogsbruk. Gårdcentrum är samlat i östra delen av fastigheten och har ett öppet och trivsamt läge. Byggnationen utgörs av två bostadshus, gästhus samt verkstad, garage och ladugård med möjlighet till olika verksamhetsinriktningar. Fastigheten utgörs av ett sammanhållet skifte om 74 ha som består av ca 46 ha skogsmark och 20 ha inägomark.

Rangmora erbjuder lantligt boende nära staden med möjlighet till både rekreation, skogs-och lantbruk.

Innehållsförteckning

Bostadsbyggnader sid 8

Ekonomibyggnader sid 18

Skog och mark sid 20

Rättsförhållanden sid 22

Försäljningsförutsättningar sid 26

Kontaktuppgifter sid 28

Köparens och säljarens ansvar sid 30

Kartor sid 32

Skogsbruksplan sid 34

Skogskarta sid 43

Planlösning Älvsbyhuset sid 44

Planlösning Bostadshuset sid 46

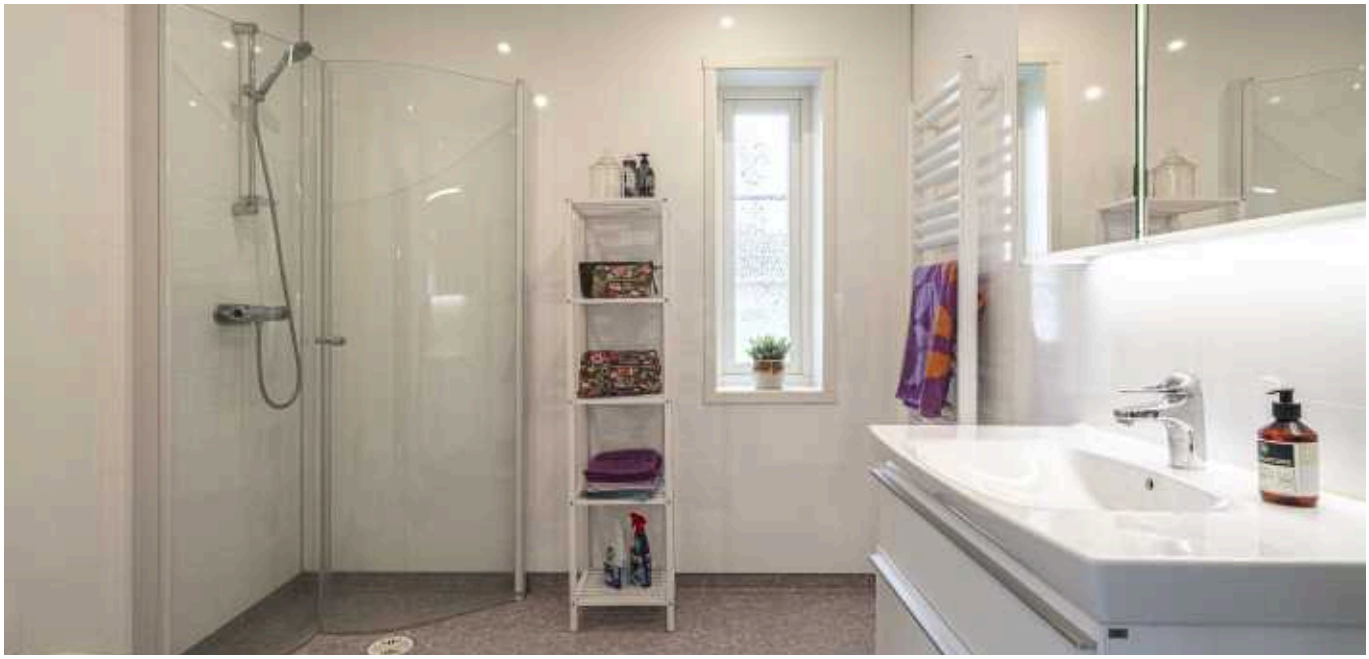
Planlösning Gästhuset sid 48

Bostadsbyggnader

Älvsbyhuset
Denna trevliga villa ligger i bästa solläge, på baksidan finns ett generöst trädäck där du kan njuta av utsikten och solen. Huset är tillverkat av Älvsbyhus och har en boyta om 107 m² fördelat på en öppen planlösning med tre rum och kök. Stomme av trä klätt med stående träpanel och vilar på en krypgrund. Taket är belagt med tegel. Uppvärmning sker genom frånluftsvärmepump, det finns även en Contura braskamin installerad för såväl värme som mysfaktor.

Vatten tas från egen borrad brunn, avloppet är enskilt med trekammarbrunn och infiltration.

Planlösningen är trevlig och praktisk där en hall leder in till ett stort kombinerat kök och allrum som har anslutning till altan. Vidare finns två sovrum, ett badrum samt en kombinerad groventré och tvättstuga.



Bostadshuset

Huset är uppfört i ett högt läge på gårdscentrum, ca 50 meter söder om Älvsbyhuset - med god utsikt över ägorna. Byggnaden har en stomme av trä klädd med stående träpanel, taket är belagt med betongpannor. Byggnaden vilar på murad grund. Fönster är bytta till moderna isolerglas (2022). Avloppet är kopplat till tre-kammarbrunn med infiltration. Vattnet tas från borrad brunn.

Uppvärmningen sker med vattenburet system kopplat till en vedpanna med elpatron. Boarean är 130 m² enligt taxeringsuppgifter.

Nedervåningen består av en hall, toalett med dusch och tvättmöjligheter, kök med matplats, ett kontor/sovrum samt ett vardagsrum. På övre plan finns en hall med snedtak samt två mindre sovrum. Fiber finns indraget i byggnaden.

4

Gästhuset

Strax nordväst om gårdscentrum, lite avskild från gården övriga byggnader, ligger gästhuset. Uppfört i träkonstruktion på murad grund, fasaden är klädd med träpanel och taket är belagt med plåt. Avloppet utgörs av en äldre trekammarbrunn.

Invändigt finns en hall, toalett med dusch, litet kök med matplats, ett vardagsrum, ett sovrum samt ett sovloft. Byggnaden lämpar sig väl som gäststuga eller för uthyrning.

Torpet

I fastighetens sydvästra del finns ett mindre torp i sämre skick.

Energideklaration

Energideklaration finns upprättad, kontakta ansvarig mäklare för mer information.

Driftskostnader

Kostnaderna avser gårdscentrum och är uppskattade för senast åren:

El 37 000 kr
Bredband 8 346 kr
Avlopp och sopor 9 400 kr
Sotning 1 266 kr
Gårdsförsäkring 19 100 kr
Ved ca 20 kubik (Hämtad på egen skog)
Summa 75 112 kr

Ekonomibyggnader

Ladugård och loge
I norra delen av gårdscentrum finns en ladugårds- och logbyggnad uppförd på stensatt grund med delvis murad stomme, delvis i trä. Byggnaden är utvändigt klädd i träpanel och tak av plåt. Norra delen utgör loge med gjutet golv och öppet till nock. Södra delen utgör före detta stall, som har gjutet golv. Ovanför stalldelen finns en skulle som kan användas till förvaring eller festlokal. Byggnaden håller god standard och är omhändertagen, idag nyttjas byggnaden endast till förvaring. Men här finns möjligheter för en ny ägare att välja hur byggnaden ska användas framöver. Uppskattat byggnadsmått på mark 36 x 12 meter.

Maskinhall och garage
Vid infarten till gårdscentrum mitt emot bostadshuset finns en maskinhall och garagebyggnad. Byggnaden är uppförd på plintgrund/gjuten platta och har en murad stomme / stomme i trä. Fasad klädd i träpanel och taket är klädd i plåt och eternit. Södra delen rymmer en verkstad, följt av garage med pelarlyft. Vidare rymmer byggnaden även traktorgarage och förvaringsmöjligheter. Uppskattat byggnadsmått på mark 30 x 9 meter.

Magasin
Vid gårdscentrum finns ett enklare magasin i dåligt skick.

Skog och mark

Åker- och betesmark

Inägomarken uppgår enligt den nyligen upprättade skogsbruksplanen till 20,1 ha varav ca 16 ha bedöms utgöra åkermark och resterande betesmark. Skiftena finns fördelade dels runt gårdscentrum och i norra delen av förmedlingsobjektet. Markerna är inte utarrenderade så en ny ägare kan tillträda omgående. All åkermark är täckdikad, men av äldre standard.

Skogsmark

För förmedlingsobjektet har en skogsbruksplan upprättats av Anemone skog i januari 2026. Enligt skogsbruksplanen uppgår den produktiva skogsmarken till 46,6 ha med ett samlat virkesförråd om 5 528 m³sk eller 119 m³sk / ha. Boniteten är bedömd till 6,4 per ha och år. Trädslagsfördelningen utgörs av tall 67 %, gran 29 % och löv 4 %. Avverkningsförslag under planperioden uppgår till 2 046 m³sk varav 474 m³sk avser gallring.

Nyckelbiotoper

Avdelning 1 i skogsbruksplanen avser en nyckelbiotop om ca 0,3 ha som enligt Skogsstyrelsen utgör värdefull kryptogamflora, objektnamn N 1365–2001. För mer information se Skogsstyrelsens ”Skogens pärlor”.

Jakt

Jakten i området bedöms som god, här finns sedvanligt förekommande småvilt samt älg, vildsvin, kronhjort och dovhjort. Markerna ingår i Norrtälje Södra älg- och kronhjortsskötselområde. Jakten är ej upplåten, en ny ägare tar över jakträtten på tillträdesdagen.

Fiske

Förmedlingsobjektet har del i fiskesamfälligheten Norrtälje Riala-Lundby FS:4. Vad samfälligheten avser är ej utrett.

Rättsförhållanden

Fastighet
Riala-Lundby 2:1, Riala Socken, Norrtälje kommun

Ägare
Ove Pettersson 1/2-del
Åke Andersson 1/2-del

Areal
Areal enligt fastighetsregistret 70,5 ha
Areal enligt Metria 73,71 ha

Areal enligt skogsbruksplan
Produktiv skogsmark 46,6 ha
Väg och kraftledning 2,5 ha
Inägomark 20,1 ha
Övrig landareal 4,3 ha
Summa landareal 73,5 ha

Taxeringsvärde
Typkod 120 (bebyggd lantbruksenhet), taxeringsvärde år 2024.

Tomtmarksvärde 1 107 000 kr
Bostadsbyggnadsvärde 1 237 000 kr
Skogsmark 4 882 000 kr
Skogsimpediment 7 000 kr
Åkermark 1 288 000 kr
Betesmark 344 000 kr
Ekonomibyggnad 358 000 kr
Summa 9 223 000 kr

Inteckningar/lån
Det finns 4 penninginteckningar om totalt 3 085 000 kr. Samtliga inteckningar avser datapantbrev. Inga lån skall övertas av köparen.

Servitut/nyttjanderätter m.m.
Fastigheten har både last och förmån i servitut enligt nedan:

Rättsfh., Typ av rättighet, Ändamål, Aktbeteckning
Last, Officialservitut, Väg, 0188-2018/131.1
Beskr: Rätt att använda vägen a för utfart.
Last, Officialservitut, Väg, 0188-2022/492.1
Beskr: Rätt att inom ett 4 meter brett område för att anlägga, underhålla och förnya väg för utfart.
Last, Officialservitut, Väg, 0188-06/261.1
Beskr: Rätt att för utfart till allmän väg använda den befintliga vägen a, se aktbilaga ka.
Last, Avtalsservitut, Kraftledning, 0188IM-10/4973.1
Förmån, Officialservitut, Väg, 0188-2024/284.1
Beskr: Rätt att använda vägen a för jordbrukstransporter
Last, Officialservitut, Väg, 0188-07/205.1
Beskr: Rätt att för utfart till allmän väg använda den befintliga vägen a i kartan.
Last, Officialservitut, Väg, 01-RIA-268.1
Beskr: Rätt att för utfart till allmän väg begagna den förbi området ledande vägen.
Last, Avtalsservitut, Starkströmsledning m.m., 0188IM-05/2036.1
Last, Ledningsrätt, Vatten, 0188-13/70.1

Last, Officialservitut, Väg, 0188-2017/95.1
Beskr: Rätt att använda vägen b för utfart
Last, Ledningsrätt, Avlopp, 0188-13/126.1

Avseende oinskrivna nyttjanderätter finns det ett markarrende för Roslags Länna IF som arrenderar ett markområde i södra delen av fastigheten, intill infarten till gårdscentrum. Här finns klubbhus, utegym och ett belyst spår som går över skogsmarken. Avtalet är 1-årigt och inbringar en årlig intäkt till fastighetsägaren. För mer information kring avtalet, kontakta ansvarig mäklare.

Inskrivningar

Det finns enligt registerutdraget följande inskrivningar:
Nr, Inskr.dag, Aktnummer, Typ
4, 2005-02-25, 05/2036, Avtalsservitut, Starkströmsledning m.m.
5, 2010-06-16, 10/4973, Avtalsservitut, Kraftledning

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Förmedlingsobjektet har andel i följande samfälligheter:
Norrtälje Riala-Lundby S:1 - avser båtmanstorp, andelstal 33,33 %
Norrtälje Riala-Lundby S:3 - avser vägar, andelstal 33,33 %
Norrtälje Riala-Lundby FS:4 - avser fiske, andelstal 33,33 %

Fastigheten har även del i dikningsföretag.

Plogning av gemensamma vägar har sköts av entreprenör och bekostas av 5 fastigheter.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fastigheten berörs enligt registerutdraget vare sig av planer eller bestämmelser. Däremot finns fyra inskrivna fornlämningar. Dessa avser röse, stensättning, grav och gravfält. Dessa är belägna runt om gårdscentrum. Det finns även övriga kulturhistoriska lämningar. För mer information se Riksantikvariatämbetets ”Fornsök”.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk person. Förvärv av juridisk person (exempelvis aktiebolag) kräver förvärvstillstånd.

Försäljningsförutsättningar

Förfarande
Fastigheten försäljes genom öppen anbudsgivning.

Öppen anbudsgivning innebär att intressenter som inkommit med skriftligt anbud får veta nivå på högsta anbud samt antal ingivna anbud.

Anbud skall inges skriftligen via e-mail eller post och lämpligast på bifogad blankett, därtill skall bankreferens eller motsvarande lämnas.

Eventuella villkor från anbudsgivare skall framgå av anbudet.

Efter anbudstidens utgång vidtar slutbudgivning mellan de, av säljaren godkända, anbudsgivare som inkommit med anbud och önskar deltaga.

Buddag
Bud beaktas löpande.

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 m.m. se bilagt informationsblad.

En skogsbruksplan är enbart en okuläruppskattning av skogens volym, ålder, trädslagsfördelning m.m. 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 skogbruksplan, förstå EU-stödregler, skattefrågor, upprätta skriftlig boendekostnadskalkyl m.m. – kontakta ansvarig mäklare så får du hjälp.

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 11 500 000 kr.

Tillträde
Tillträde efter överenskommelse.

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

Visning
För visning av fastighetens byggnader kontakta mäklare. Besiktning av mark sker på egen hand, alternativt enligt överenskommelse med undertecknad fastighetsmäklare. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda samt skog.

Vägbeskrivning
Fastigheten är belägen mellan Norrtälje och Åkersberga, strax väster om Bergshamra.

Från Vallhallavägen i Stockholm, kör mot Roslagsvägen och E18 Norrtälje. Väl på E18, följ norrut ca 47 km. Ta sedan avfart 190-Trafikplats Ledinge. Vid avfarten, ta sedan höger och kör mot Riala, ca 9 km. Ta sedan höger vid skylt mot Sättra och efter 100 m höger igen och du når sedan gårdscentrum.

Koordinater
Till gårdscentrum: SWEREF99, X = 661 50 98, Y = 69 74 96

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: August Häger Foto: Filip Fyhr
Layout: Moa Linder © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Uppsala

Ansvarig mäklare

August Häger
Agronom
Reg. fastighetsmäklare
070-492 34 44
august.hager@areal.se

Gunnar Boglind
Jägmästare
073-672 51 06
gunnar.boglind@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.

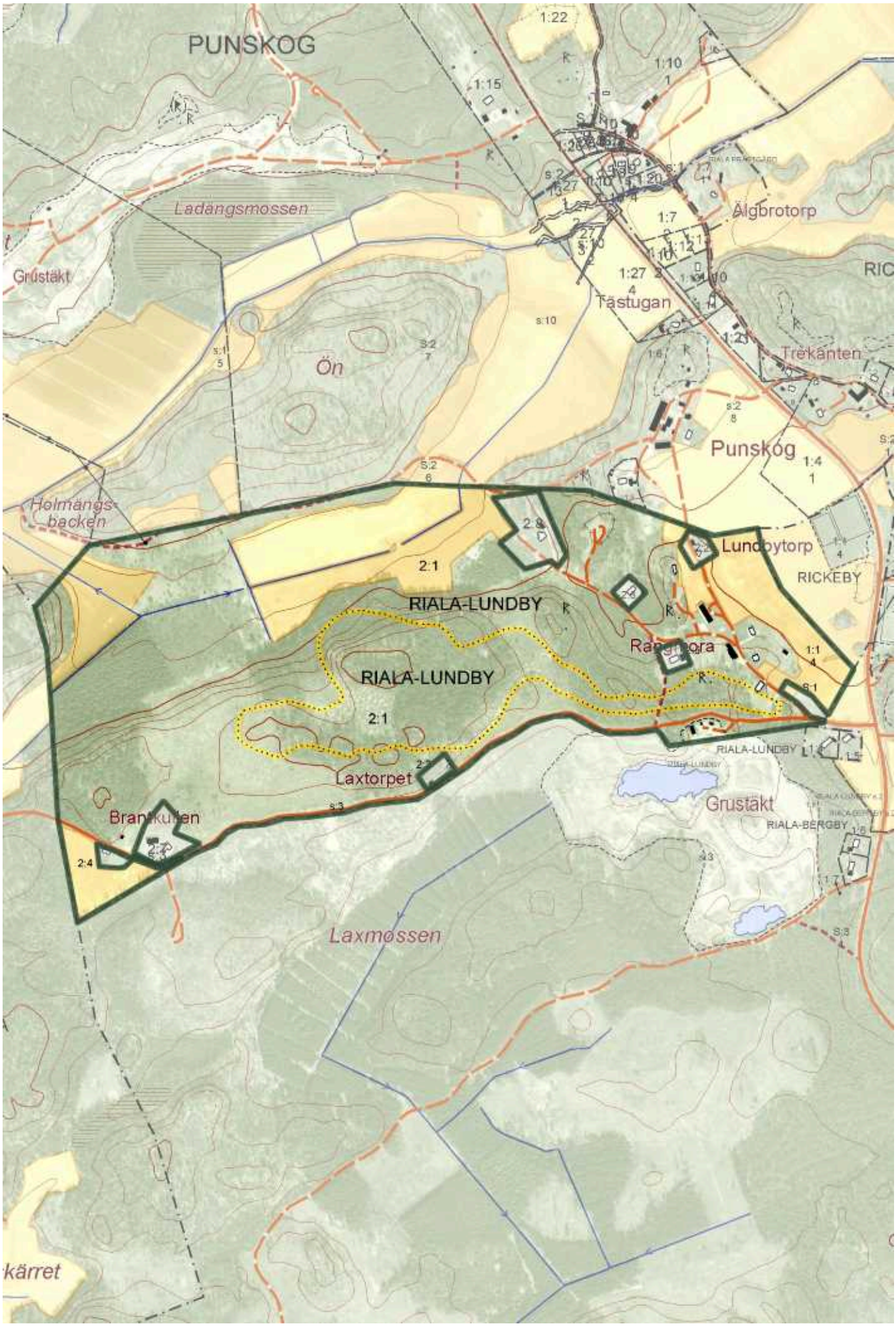
ID-kontroll

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

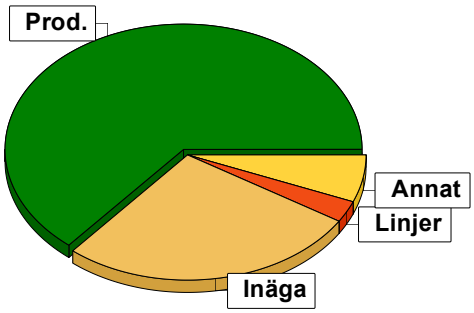
Bredmossen
Bergsängen
Tutteboda
Storsjön
Hårsboda
Beateberg
Blågården
Sandasjön
Ängern
Skaren
Rotmora
Hållvastby
Gullbergby
Källhagen
66
Ekeby
Riala
Punskog
Bergby
Uddeby
Allemora
Sättra
Starrmora
Nygårde
Nysvedjan
Kusboda
Spersboda
Snåret
Lövdalsskogens naturres
Kråkdalen
Largen
29
Rumsättra
Storsjön
Okvista
Dalsättra
Strand
Söderede
Viren
Vira bruk
Nickmora
Skrättby
27


PUNSKOG
Ladängsmossen
Grustäkt
Ön
Holmängs-
backen
Älgbrotorp
Tästugan
Trekanten
Punskog
Lundbytorp
RICKEBY
RIALA-LUNDBY
RIALA-LUNDBY
Laxtorpet
Brantkullen
Grustäkt
RIALA-BERGBY
Laxmossen
kärret

Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	46,6	64
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	20,1	27
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	2,5	3
Annat	4,3	6
Summa landareal	73,5	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

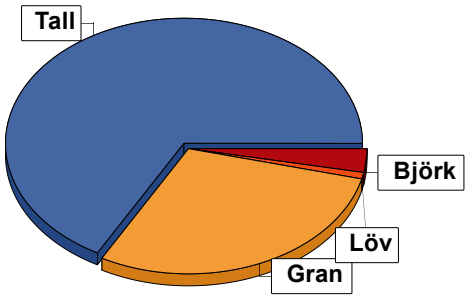
Totalt

m³sk
5528

Medeltal

m³sk per hektar
119

	m³sk	%	ha
Tall	3659	67	22,8
Gran	1624	29	6,5
Löv	60	1	0,8
Björk	185	3	9,5



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
6,4

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-01-26 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
187

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	1572
Gallring	474
Totalt under perioden	**2046**

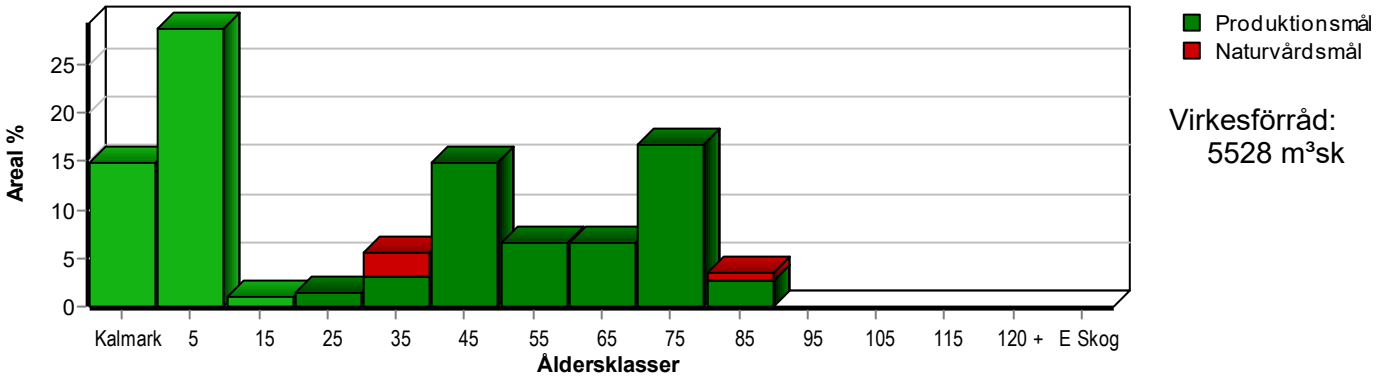
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk	217
m³sk per ha	4,7

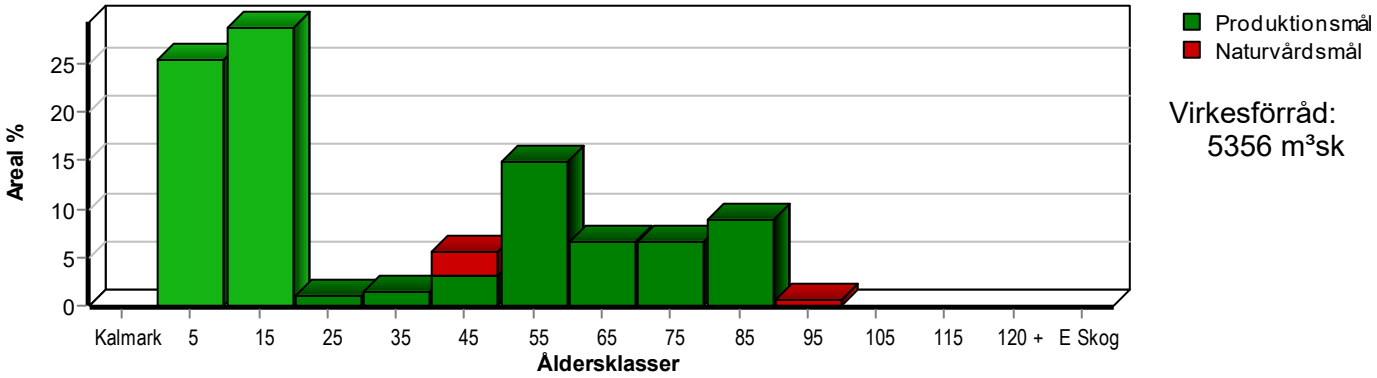
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Björk %	Löv %
Kalmark	6,9	15						
- 9 år	13,4	29	14	1	39	1	60	
10 - 19	0,5	1	5	10				100
20 - 29	0,7	2	105	150	70	30		
30 - 39	2,6	6	294	113	46		49	6
40 - 49	6,9	15	1200	174	91	6	3	
50 - 59	3,1	7	734	237	57	43		
60 - 69	3,1	7	665	215	59	41		
70 - 79	7,8	17	2055	263	58	42		
80 - 89	1,6	3	456	285	77	15		8
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +								
Lågprodskog(E)								
ÖF/Skikt								
Summa/Medel	46,6	100	5528	119	66	29	3	1

Arealfördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass		Areal		Virkesförråd					
		ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Björk %	Löv %
Kalmark	K1	6,9	15						
	K2	13,0	28	13	1	42		58	
Röjningsskog	R1	0,4	1	1	2	10	10	80	
	R2	0,5	1	5	10				100
Gallringsskog	G1	14,7	32	2727	186	77	20	2	1
	G2								
Föryngrings-	S1	4,6	10	1072	233	86	14		
avverknings-	S2	5,0	11	1520	304	41	59		
skog	S3	1,5	3	190	127		13	66	20
Lågproducer-	E1								
ande skog	E2								
	E3								
Överstånd/Skikt									
Summa/Medel		46,6	100	5528	119	66	29	3	1

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.

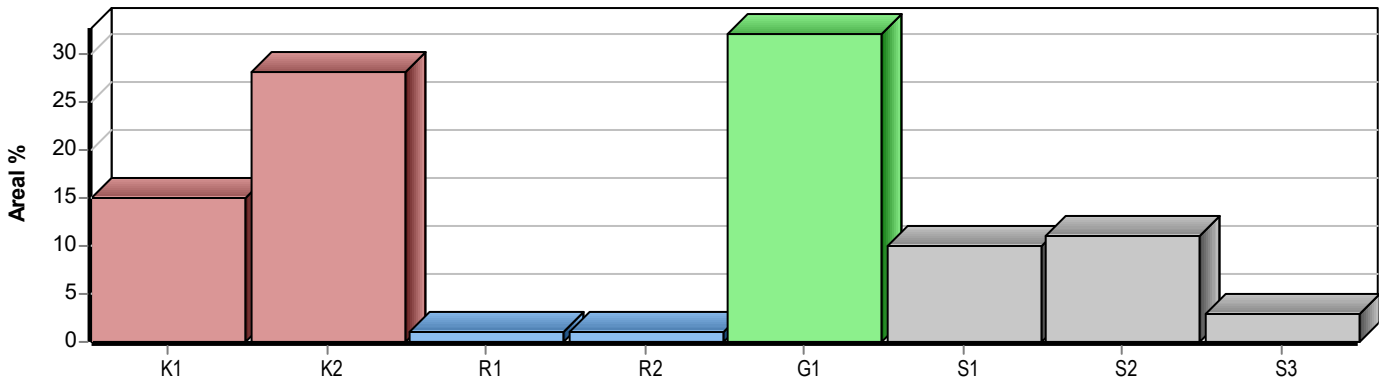
S3 Skog i föryngringsbar ålder
Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

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.



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ägo	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk ha	Virkesförråd m³sk avd	Mål klass	Träd-slag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Terräng GYL	Terräng Trp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
1	0,3	1	80	S3	B18	215	65	NS	Gran 40	25	20	10	223		Nyckelbiotop	Ingen åtgärd				5,5	i,iv¹
									Löv 60	27	20	15			Smalbladig grästyp						
															Torr						
2	0,5	1	0	K1	G26	0	0	PG					223		H=Hänsynsyta	Markberedning	1				
															Nyckelbiotop	Plantering (F)	1				
															Smalbladig grästyp	Återväxtkontroll (F)	2				
															Frisk						
3	1,2	1	35	S3	B22	105	126	NS	Björk 100	17	17	15	311		Olikåldrigt	Ingen åtgärd				6,2	i,iv¹
															Betesmark						
															Smalbladig grästyp						
															Frisk						
4	20,3	4													Inägomark						
	(-0,2)	L																			
5	3,0	1	0	K1	G28	0	0	PG					311		Smalbladig grästyp	Markberedning	1				
															Frisk	Plantering (F)	1				
																Återväxtkontroll (F)	2				
6	2,9	1	2	K2	B20	1	3	PG	Björk 100				311		Låglänt	Återväxtkontroll	2			2,8	ii,iv¹
															Miljöträd	Röjning	2				
															Smalbladig grästyp						
															Fuktig						
7	0,7	1	0	K1	G26	0	0	PG					224		Nordsluttning	Markberedning	1				
															Smalbladig grästyp	Plantering (F)	1				
															Frisk	Återväxtkontroll (F)	2				

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk ha	Virkesförråd m³sk avd	Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Terräng GYL	Terräng Trp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
8	2,7	1	60	G1	T22	200	520	PG	Tall	75	24	20	17	222		Varier bonitet	Ingen åtgärd				6,0	
	(-0,1)	L							Gran	25	21	19	6			Varier förråd						
																Gamla barkborreskador						
																Blåbärstyp						
																Torr						
9	8,4	1	3	K2	T24	1	8	PG	Tall	50				223		Elljusspår	Återväxtkontroll	1			2,4	
	(-0,2)	L							Björk	50						Planterat	Röjning (F)	2				
																Smalbladig grästyp						
																Frisk						
10	1,5	1	75	S2	G28	290	435	PG	Tall	30	28	22	8	223		Nordsluttning	Föryng avv	1	95	413	1,1	
									Gran	70	30	24	19			Enstaka	Markberedning (F)	1				
																Gamla barkborreskador	Plantering (F)	1				
																Mark utan fältskikt	Återväxtkontroll (F)	2				
																Frisk						
11	0,4	1	4	R1	B20	2	1	PG	Tall	10				222		Elljusspår	Röjning	2			2,8	iv¹
									Gran	10						Hassel						
									Björk	80						Smalbladig grästyp						
																Frisk						
12	3,4	1	45	G1	T22	190	627	PG	Tall	100	22	17	25	222		Varier bonitet	Sista Gallring	1	25	157	6,0	
	(-0,1)	L														Varier förråd						
																Tätare partier						
																Elljusspår						
																Blåbärstyp						
																Frisk						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ägo	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk ha	Virkesförråd m³sk avd	Mål klass	Träd-slag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Terräng GYL	Terräng Trp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
13	1,1	1	0	K1	T26	0	0	PG					222		Smalbladig grästyp	Markberedning	1				
															Frisk	Plantering (F)	1				
																Återväxtkontroll (F)	2				
14	1,8	1	55	G1	G28	220	396	PG	Tall 20	25	21	5	223		Elljusspår	Ingen åtgärd				8,5	
									Gran 80	24	21	18			Nordsluttning						
															Smalbladig grästyp						
															Frisk						
15	3,1	1	70	S1	T22	220	682	PG	Tall 100	26	20	25	222		Varier bonitet	Ingen åtgärd				5,7	
															Varier förråd						
															Elljusspår						
															Blåbärstyp						
															Frisk						
16	0,5	1	60	S1	G28	290	145	PG	Gran 100	28	22	28	224		Nordsluttning	Ingen åtgärd				9,7	
															Mark utan fältskikt	Föryng avv (A)	3	95	160		
															Frisk						
17	2,2	1	70	S2	G24	315	693	PG	Tall 20	33	22	6	221		Snöbrott	Föryng avv	3	95	745	4,7	
									Gran 80	26	21	26			Blåbärstyp	Markberedning (F)	3				
															Frisk	Plantering (F)	3				
																Återväxtkontroll (F)	3				
18	0,7	1	25	G1	T30	150	105	PG	Tall 70	13	10	21	311		Smalbladig grästyp	Gallring	1	30	31	8,6	
									Gran 30	10	10	9			Frisk						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ägo	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk ha	Virkesförråd m³sk avd	Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Terräng GYL	Terräng Trp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
19	2,1	1	3	K2	T26	1	2	PG	Tall	70				221		Elljusspår	Återväxtkontroll	1			2,6	
	(-0,2)	L							Björk	30						Planterat	Röjning (F)	2				
																Smalbladig grästyp						
																Frisk						
20	1,6	1	0	K1	T26	0	0	PG						221		Elljusspår	Markberedning	1				
																Smalbladig grästyp	Plantering (F)	1				
																Frisk	Återväxtkontroll (F)	2				
21	0,8	1	85	S2	T26	290	203	PG	Tall	80	33	24	22	222		Elljusspår	Föryng avv	2	95	214	3,6	
	(-0,1)	L							Gran	20	30	23	6			Blåbärstyp	Markberedning (F)	2				
																Frisk	Plantering (F)	2				
																	Återväxtkontroll (F)	3				
22	1,0	1	70	S1	T24	245	245	PG	Tall	100	27	21	27	222		Blåbärstyp	Ingen åtgärd				6,3	iv¹
																Frisk						
23	1,5	1	40	G1	T24	170	255	PG	Tall	100	16	15	25	223		Ojämnt	Gallring	1	30	76	6,1	iii,iv¹
																Varier förråd						
																Blåbärstyp						
																Frisk						
24	1,3	1	50	G1	T26	260	338	PG	Tall	100	24	20	30	223		Blåbärstyp	Sista Gallring	1	30	101	7,0	iv¹
																Frisk						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

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

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

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ägo	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk ha	Virkesförråd m³sk avd	Mål klass	Träd-slag		Med diam cm	Med höjd m	G-yta m²	Terräng GYL	Terräng Trp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m³sk	Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
25	0,6	1	80	S2	T24	315	189	PG	Tall	100	33	23	32	222		Olikåldrigt	Föryng avv	3	95	198	3,8	iv¹
																Fornminne	Markberedning (F)	3				
																Ojämnt	Plantering (F)	3				
																Blåbärstyp	Återväxtkontroll (F)	3				
																Frisk						
26	1,5	1	35	G1	T24	120	168	PG	Tall	80	15	13	16	221		Fornminne	Gallring	3	30	64	5,8	iv¹
	(-0,1)	L							Löv	10	13	13	2			Ojämnt						
									Björk	10	13	13	2			Blåbärstyp						
																Frisk						
27	0,5	1	15	R2	B20	10	5	PG	Löv	100				222		Miljöträd	Ingen åtgärd				2,2	iv¹
																Blåbärstyp						
																Frisk						
28	0,7	1	40	G1	T26	215	151	PG	Tall	100	16	15	32	223		Blåbärstyp	Underv röj f gallring	1			7,3	
																Frisk	Gallring (F)	1	30	45		
29	1,5	1	40	G1	G26	120	168	PG	Tall	35	18	15	6	221		Elljusspår	Ingen åtgärd				6,7	iv¹
	(-0,1)	L							Gran	45	18	15	8			Luckigt						
									Björk	20	16	14	4			Ojämnt						
																Fornminne						
																Smalbladig grästyp						
																Frisk						
30	5,7	5														Övrig landareal						
	(-1,4)	L																				

Kommentarer till Riala-Lundby 2:1

Fastighetsbeskrivning och skötselråd

Belägenhet
Riala-Lundby 2:1 ligger i Norrtälje kommun. Fastigheten består av ett skifte med 46,6 ha produktiv skogsmark. Terrängen är bitvis kuperad men större delen är lättframkomlig. Fältarbetet är utfört på snöbelagd mark vilket gör att markberedning och planterade plantor som inte sticker upp över snön kan ha missats på en del hyggen. Ett elljusspår löper genom en stor del av fastigheten.

Skogstillstånd
Fastighetens medelboniteten är uppskattad till 6,4 m³sk/ha & år och den löpande tillväxten är beräknad till 4,7 m³sk/ha & år.
Virkesvolymen är totalt cirka 5 500 m³sk vilket ger en snittvolym på 119 m³sk/ha.
Ser man till skogens åldersfördelning är den ojämn med stor andel ungskog.
Arealen skog yngre än 20 år är 45%.
Markförhållanden och bonitet är överlag goda med vissa delar magrare marker med berg i dagen.

Mål och inriktning
Förutsättningarna för kvalitetsproduktion varierar. Om de kvalitativt bästa stammarna gynnas vid röjning och gallring bör fastighetens potential för att producera kvalitetsvirke vara goda. Under planperioden föreslås dels naturlig föryngring som återväxtmetod på marker med grunt jordlager. På marker med högre bonitet föreslås markberedning och plantering eventuellt under fröträdsställning eller skärm. Vissa delar är något fuktigare med mycket löv och behöver troligen inte planteras eller markberedas.

På fastigheten är det föreslaget 3,2 % naturvård fördelat på 1,5 ha naturvård med skötsel (NS).
Lövandelen på fastigheten är relativt låg (4 %). En långsiktig strävan bör vara en lövandel i på minst 10 % i föryngringsmogen skog. I ungskogarna bör andelen löv vara betydligt högre. I lämpliga fall kan lövet utnyttjas som kvalitetsdanare åt barrvirket, detta gäller främst gran.
En del av avdelning 1 är nyckelbiotopsklassad.
Det är föreslaget lövskogsskötsel på 2,1 ha vilket är 4,8 % av den friska och fuktiga marken. Enligt PEFC ska certifierade skogsbrukare planera och bruka markinnehavet så att på sikt en areal motsvarande 5 % av arealen frisk och fuktig skogsmark utgörs av lövrika bestånd som domineras av lövträd under merparten av omloppstiden.

De forn och kulturlämningar som finns registrerade på fastigheten är markerade i kartan.

Skötselråd
Av de totalt för avverkning föreslagna ca 2 050 m³sk är ca 450 m³sk gallring och ca 1 600 m³sk föryngringsavverkning. Möjlig avverkning är högre.
Det förekommer granar dödade av barkborre i dem äldre bestånden. Dock förekommer inget aktivt angrepp i dagsläget.

I de äldre gallringsbestånden bör föreslagna åtgärder utföras i tid då dessa syftar till att öka dimensionen och lägga över produktionen på de värdefullaste träden inför föryngringsavverkningen.
I de yngre gallringsbestånden bör föreslagna åtgärder utföras i tid, då utvecklingen i dessa bestånd går relativt fort. Detta för att det framtida beståndet ska få en så god kvalitet som det är möjligt.

Under perioden är tillväxten beräknad till cirka 1 900 m³sk.
Vid ett högre avverkningsalternativ är det föreslaget sammanlagt ca 2 200 m³sk fördelat på gallring ca 450 m³sk och föryngringsavverkning ca 1 750 m³sk.
Följs avverkningsförslagen (det lägre alternativet) kommer den totala virkesvolymen att minska, beräknat till cirka 5 350 m³sk (115 m³sk/ha) vid periodens slut.

Under perioden finns skogsvårdsbehov i form av röjning på 10,5 ha.
Markberedning och plantering är föreslagen på 9,8 ha.
Övrig skogsvård är föreslagen som alternativ- eller följdåtgärder, vilka är beroende av en tidigare utförd åtgärd.

På fastigheten finns ett fungerande vägnät.

Rågångarna är i vissa delar diffusa och bör bättras på samt märkas upp ordentligt.

SKOGSKARTA

Plan	Riala-Lundby 2:1
Församling	Riala
Kommun	Norrtälje
Län	Stockholms län
Planen avser	2026 - 2035
Planläggare	Andreas Wistrand
Utskriftsdatum	2026-02-03

Anemone Skog

Åtgärd, föreslagen

- Ingen åtgärd
- Avverkning
- Gallring
- Röjning
- Föryngring

Konturfärger:

- Snarast
- Inom 2-5 år
- Inom 5-10 år

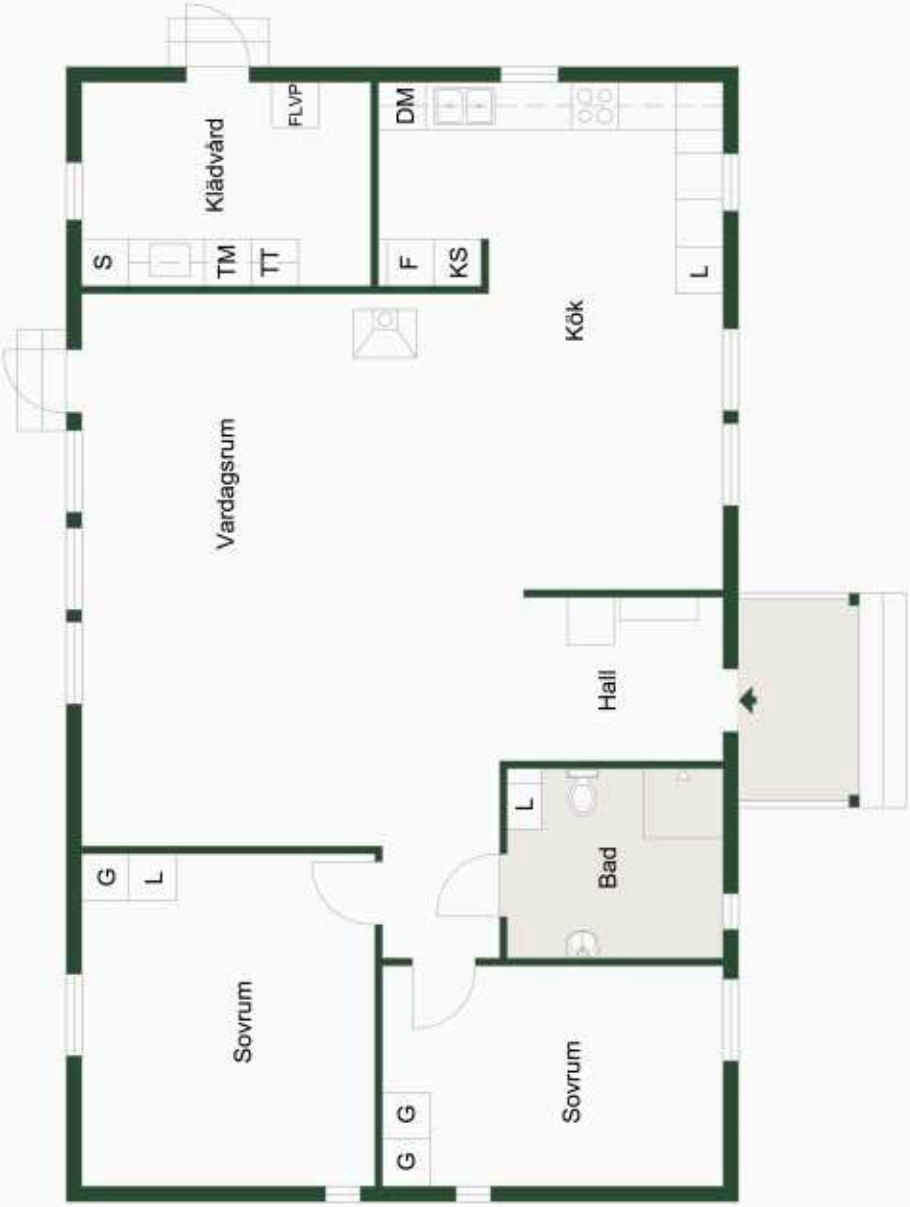
Ägoslag

- Inägomark
- Övrig landareal

1:10000

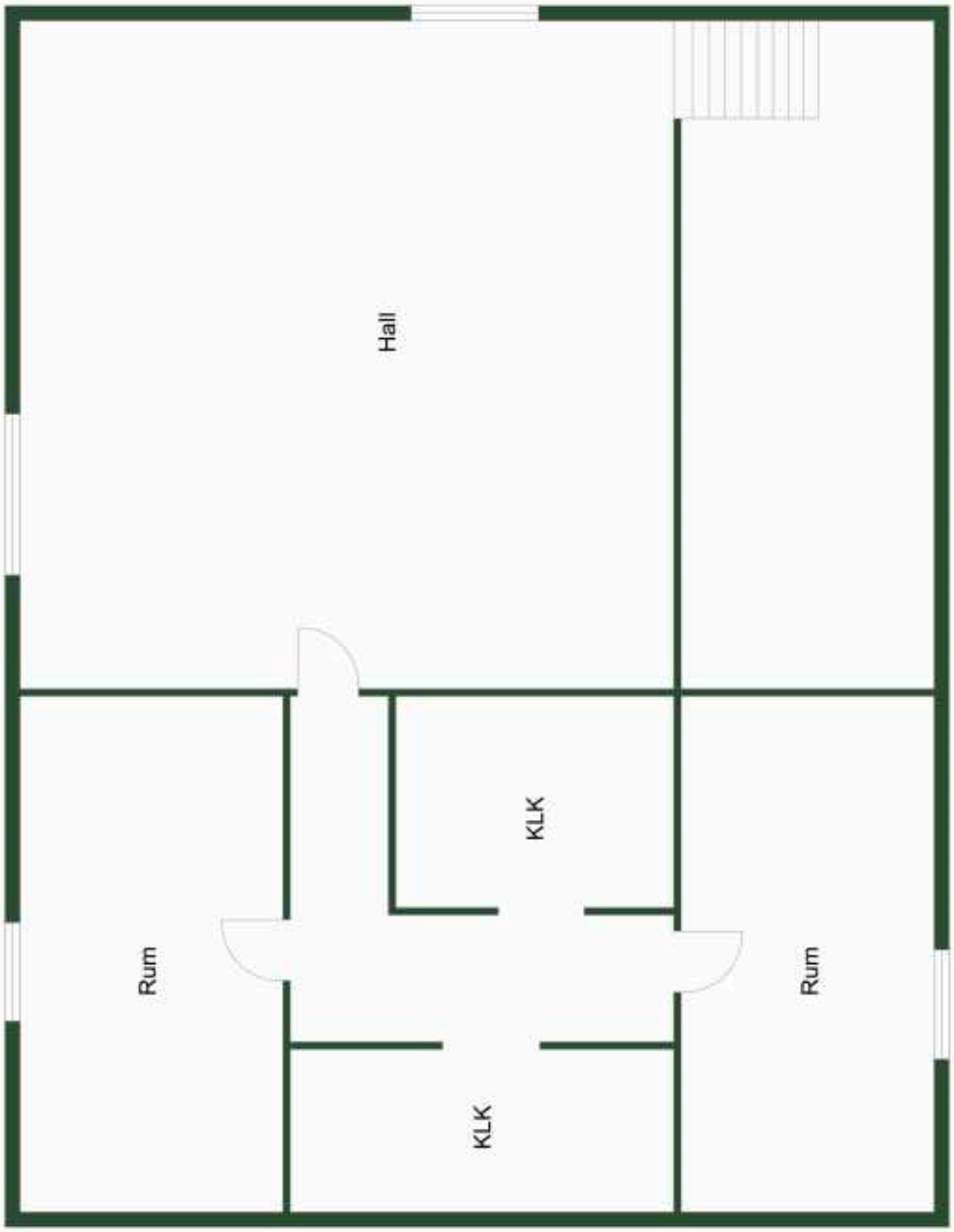
0,5 km

= 1 Hektar



Vissa avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

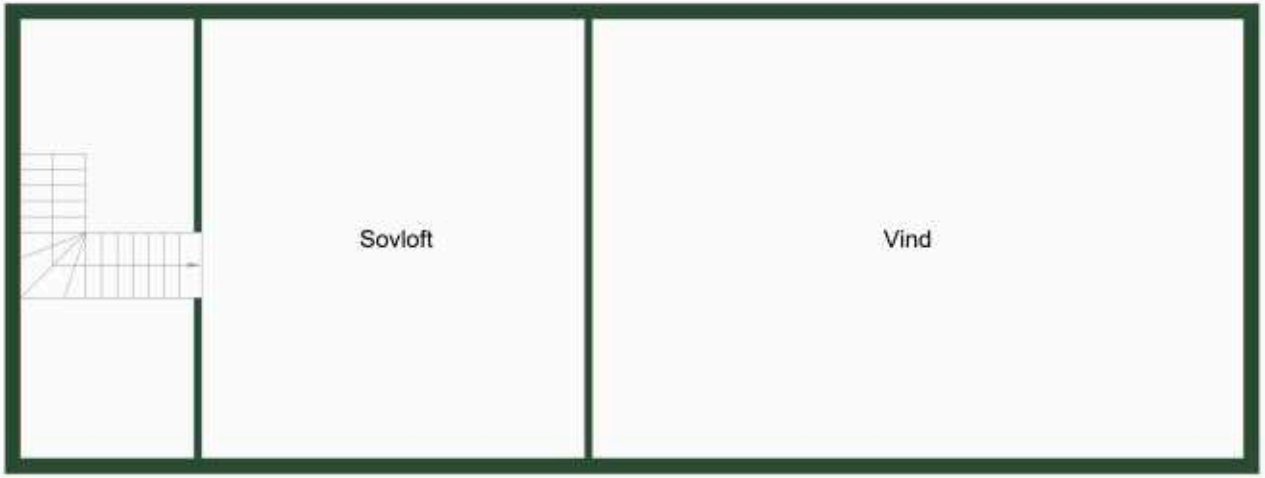
F
K
Kök
Panna
Panna
Kontor/Sovrum
Sällskapsrum
TS
Bad
TM
Undervåning
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Övervåning

Vissa avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Vissa avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.