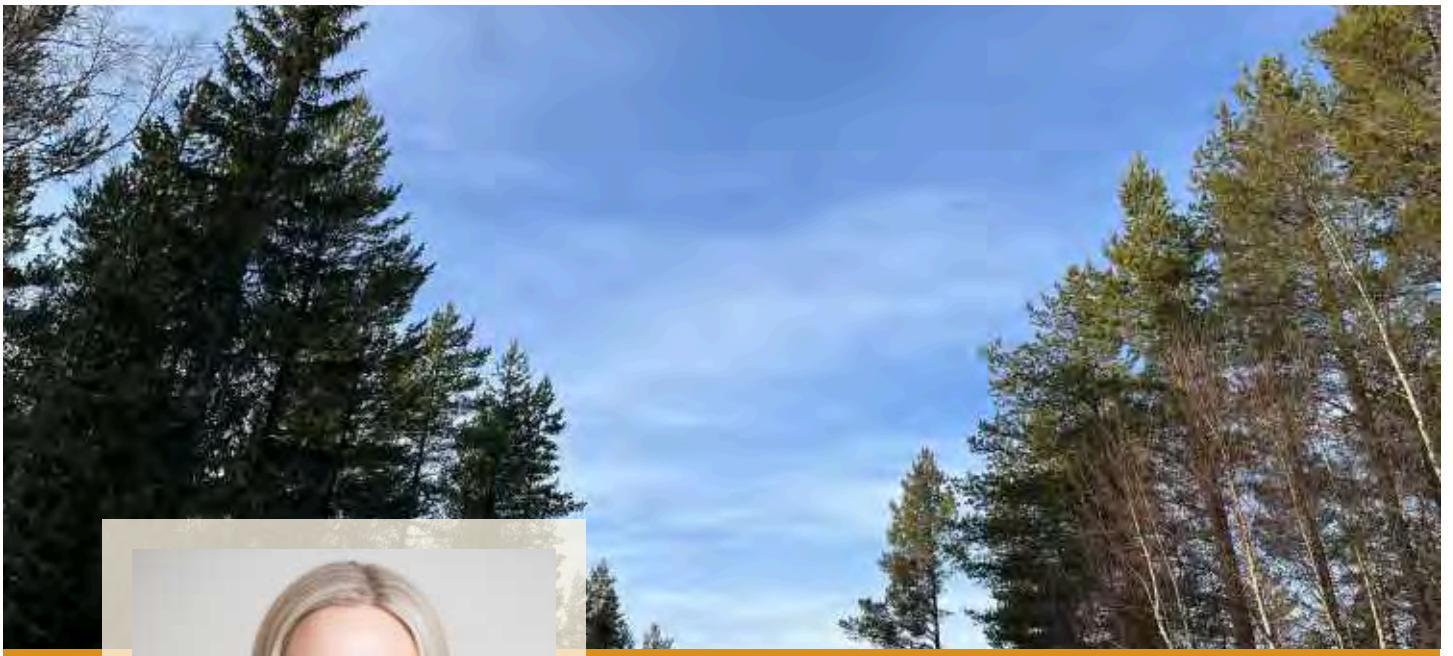




Skogsfastighet till salu

LULEÅ ERSNÄS 13:36 & 13:28

**norra
skog**



Charlotta Rosell Sundström

Fastighetsmäklare

073-0582577

charlotta.rosell@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

LULEÅ ERSNÄS 13:36 & 13:28

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

2 100 000 SEK

Anbud mäklaren tillhanda senast
2025-03-24

Beskrivning

Välkommen till Ersnäs och chansen till ett fint skogsförvärf! Bra tillgänglighet, endast 2 mil söder om Luleå, med väg E4 rakt igenom ett skifte.

Fastigheten har hög andel av både slutavverkningsmogen skog (S2) och gallringsskog (G1).

Enligt skogsbruksplanen är landarealen för fastigheterna 75,3 ha varav 67,1 ha är produktiv skogsmark.

Virkesförrådet uppskattas till 6074 m³sk med ett medeltal på 91 m³sk/ha. Boniteten är 4 m³sk/ha/år. Virkesförrådet fördelar sig på 57 % tall, 25% gran och 18% löv.





Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

LULEÅ ERSNÄS 13:36 & 13:28

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad av Norra skog i augusti 2024. Enligt skogsbruksplanen är landarealen för fastigheterna 75,3 ha varav 67,1 ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet uppskattas till 6074 m³sk med ett medeltal på 91 m³sk/ha. Boniteten är 4 m³sk/ha/år. Virkesförrådet fördelar sig på 57 % tall, 25% gran och 18% löv.

Arealuppgifter

Arealer enligt skogsbruksplanen

Produktiv skogsmark: 67,1 ha

Impediment myr: 5,4 ha

Övrig areal: 2,8 ha

Summa landareal: 75,3 ha

Officiell landareal enligt fastighetsutdrag uppgår till:

Ersnäs 13:36: 37,4 ha

Ersnäs 13:28: 35,9 ha

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren ansvarar ej för

ytterligare uppmärskning av dessa. Avvikelser från fastighetskartans gränser kan förekomma.

Jakt

Ersnäs 13:36 ingår i Svartskatan-Ersnäs jaktklubb, registrerad areal 2990ha, tilldelning 2024/2025 var 12+12. Jakträtten är upplåten. Ersättning till markägaren utgår med ca 1500 kr/år.

Ersnäs 13:28 Ingår i Ersnäs jaktklubb, registrerad areal 2140 ha, tilldelning 2024/2025 var 11+11. Jakträtten är upplåten. Ersättning till markägaren utgår med 1125 kr/år.

Forn- och kulturlämning

Ersnäs 13:36, skifte 1 enligt skogsbruksplanen omfattas av en möjlig fornlämning; Bytomt/gårdstomt. Se karta

Norrbotniabanan

Fastigheternas skiften 1-4, enligt skogsbruksplanen, ligger inom korridoren för Norrbotniabanan. Information finns på Trafikverkets webbplats <https://www.trafikverket.se/vara-projekt/projekt-som-stracker-sig-over-flera-lan/norrbotniabanan/norrbotniabanan-lulea/>

Arrenden

Ersnäs 13:28: På skifte 4 avdelning 13 enligt skogsbruksplanen finns en mast tillhörande Luftfartsverket. Årlig ersättning utgår till markägaren om ca 2000 kr.

Samma område har även en byggnad på ofri grund tillhörande Telia Towers Sweden AB. Årlig ersättning utgår till markägaren om ca 11 000 kr.

Naturvärden

Fastigheterna har ingen registrerad nyckelbiotop

Visning

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

Köparens 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

Övrigt

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 995 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 1 995 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Skogsmark: 1 988 000 SEK
Skogsimpediment: 7 000 SEK

Fastigheterna är samtaxerade

Typkod Ersnäs 13:36

110 Lantbruksenhet, obebyggd

Typkod Ersnäs 13:28

443 Industrienhet övrig byggnad f. radiokommunikation

110 Lantbruksenhet, obebyggd

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

LULEÅ ERSNÄS GA:25. Väg
LULEÅ ERSNÄS GA:36. Väg.

Rättigheter, last

Officialservitut: VÄG
Avtalsservitut: VÄG - Beskrivning i akt
Officialservitut: Rätt att för utfart nyttja område X enligt karta i akt - Väg.

Rättigheter, förmån

Avtalsservitut: VÄG - Beskrivning i akt.

Samfällighet

LULEÅ ERSNÄS S:14. Väg från Hansgrindan till Sundsnäsbäcken
LULEÅ ERSNÄS S:41. Väg till Fällträsk
LULEÅ ERSNÄS S:24. Väg, från BD- Nederluleå Ersnäs S:23 till litt IB:s gårdsskifte och Strandvägen
LULEÅ ERSNÄS S:51. Väg, 6 m bred från landsvägen till Holmbäcken
LULEÅ ERSNÄS S:56. Avloppsgrav, 3 m bred på Holmmyran
LULEÅ ERSNÄS S:31. Väg från Myrsmedjan till RD:s tomt
LULEÅ ERSNÄS S:20. Avloppsgrav
LULEÅ ERSNÄS S:21. Sommarfähusplats,
LULEÅ ERSNÄS S:22. Avloppsgrav
LULEÅ ERSNÄS S:15. Väg, från BD- Nederluleå Ersnäs S:14 till Vallens rå

LULEÅ ERSNÄS S:6. Båtplats
LULEÅ ERSNÄS S:4. Väg från landsvägen över Kammen och Frängsmyran
LULEÅ ERSNÄS S:32. Väg, 4,5 m bred från BD-Nederluleå Ersnäs S:31 till Svedjevägen,
LULEÅ ERSNÄS S:48. Väg, fortsättning på BD-Nederluleå Ersnäs S:4 till litt FC och Bränselgårdorna
LULEÅ ERSNÄS S:38. Grustäkt norr om Hemberget
LULEÅ ERSNÄS S:33. Väg, från ägofig 3276 till Strandvägen ovanför litt CC
LULEÅ ERSNÄS S:37. Avloppsgrav på Missenmyran
LULEÅ ERSNÄS S:46. Sommarfähusplats vid landsvägen
LULEÅ ERSNÄS S:13. Lerplats vid Måttsundsavan jämte väg därtill
LULEÅ ERSNÄS S:54. Väg, 6 m bred längs stora graven till Sundbäcksbron
LULEÅ ERSNÄS S:52. Mellersta vadet över Gaxmyrbäcken
LULEÅ ERSNÄS S:62. Gaxträsket, utgrävningslägenhet med bundet samfällt fiske
LULEÅ ERSNÄS S:57. Avloppsgrav
LULEÅ ERSNÄS S:58. Tvätt- och lossningsplats vid landsvägsbron
LULEÅ ERSNÄS S:7. Väg, 4,5 m bred från Mörön nr 1 över möröudden
LULEÅ ERSNÄS S:55. Skoltomt
LULEÅ ERSNÄS S:29. Avloppsgrav
LULEÅ ERSNÄS S:61. Möröviken med bundet samfällt fiske
LULEÅ ERSNÄS S:36. Sommarfähusplats ovanför svedjan
LULEÅ ERSNÄS S:39. Väg, från BD-Nederluleå Ersnäs S:38 till landsväg
LULEÅ ERSNÄS S:34. Väg, 5 m bred från BD-Nederluleå Ersnäs S:33 till NE, PF Bäckskiften,
LULEÅ ERSNÄS S:11. Väg, 4,5 m bred från BD-Nederluleå Ersnäs S:10 till båtplatsen vid Möröviken
LULEÅ ERSNÄS S:45. Väg vid Vittjärn
LULEÅ ERSNÄS S:50. Väg, 9m bred från Pålssmedjan inöver Sladan
LULEÅ ERSNÄS S:10. Väg 4,5 m bred innanför Möröudden

LULEÅ ERSNÄS S:27. Lertäkt vid bäcken
LULEÅ ERSNÄS S:94. Väg 4 m bred. Samfälligheten berör endast Ersnäs 13:36
LULEÅ ERSNÄS S:18. Väg 4,5 m bred till båtplats på yttre Sandnäsudden
LULEÅ ERSNÄS S:30. Båt- och upplagsplats vid Hansbryggan med väg
LULEÅ ERSNÄS S:42. Östra fäbodvallen
LULEÅ ERSNÄS S:23. Grustag ovanför Sandnäset
LULEÅ ERSNÄS S:16. Väg, bakom Svartberget,
LULEÅ ERSNÄS S:44. Västra fäbodvallen,
LULEÅ ERSNÄS S:26. Båtplats med väg vid Dålars
LULEÅ ERSNÄS FS:120. Fristående samfällt fiske
LULEÅ ERSNÄS S:43. Grustäkt vid östra Fäbodvallen
LULEÅ ERSNÄS S:35. Väg, från landsvägen upp genom Svedjan
LULEÅ ERSNÄS S:5. Väg, 4,5 m bred från Fältskär över Möröudden
LULEÅ ERSNÄS S:49. Väg, 6m bred inöver Kammen
LULEÅ ERSNÄS S:59. Väg, 3m bred å Tjärnmyrtjärn
LULEÅ ERSNÄS S:40. Landsvägen
LULEÅ ERSNÄS S:19. Båtplats vid Möröviken,
LULEÅ ERSNÄS S:8. Båtplats
LULEÅ ERSNÄS S:12. Båtplats vid Möröfjärden,
LULEÅ ERSNÄS S:47. Väg 20 m bred från BD-Nederluleå Ersnäs S:46 till Frängsmyrhörnet,
LULEÅ ERSNÄS S:93. Väg 3,6 m bred. Samfälligheten berör endast Ersnäs 13:28.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut VÄG.

Driftkostnad

Total driftkostnad: 3300 SEK/år
I detta ingår följande kostnader:
Försäkringskostnad: 3300 SEK/år

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktsteckandet och resterande senast vid tillträdet.

Försäljningsätt

Anbud mäklaren tillhanda senast
2025-03-24

Fastigheterna säljs tillsammans, som en brukningsenhet, genom skriftligt anbuds förfarande. Avsikten är att intresserade ska få en bestämd tid att undersöka fastigheternas marker. Säljaren förbehåller sig rätt till eventuell efterföljande budgivning. Kreditupplysning kan komma att begäras på anbudsgivare.

Prisidé 2 100 000 kr eller bud, fri
prövningsrätt förbehålls.

Anbud skall vara angivet i svenska kronor med fast pris. Använd gärna bifogad anbudsblankett.

Norra skog
Charlotta Rosell Sundström
Banvägen 5B
973 46 Luleå

Eller e-post: charlotta.rosell@norraskog.se
Märk anbudet eller e-posten med "Anbud
Ersnäs".

Nuvarande ägare

Johannes Lundström, Uppsala
Hanna Lundström Ölund, Öjebyn
David Lundström, Umeå
Elisabeth Lundström, Piteå

Skogsbruksplan

Fastighet	Ersnäs 13:28, 13:36
Församling	Nederluleå
Kommun	Luleå
Län	Norrbottens län

Inventeringstidpunkt	2024-08-14
Planen avser tiden	2024-08-14 - 2034-08-14
Framskriven t.o.m.	2024-08-14



Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	67,1	89,1
Impediment myr	5,4	7,2
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,0	0
Övrig areal	2,8	3,7
Summa landareal	75,3	
Summa vatten	0,0	

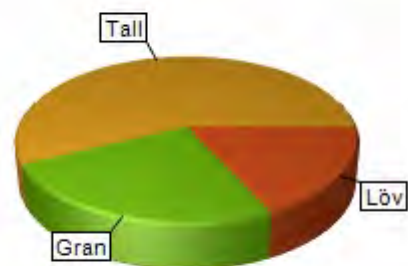
Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	3 440	57
Gran	1 515	25
Löv	1 119	18
Ädellöv		
Contorta		

Totalt
m3sk
6 074

Medeltal
m3sk per ha
91

Naturvårdsvolym
m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till **m3sk per ha** 4

Tillväxt per år vid framskrivningstidpunkten uppskattad till cirka **m3sk** 214

Avverkningsförslag

Totalt under perioden **m3sk** 2 870

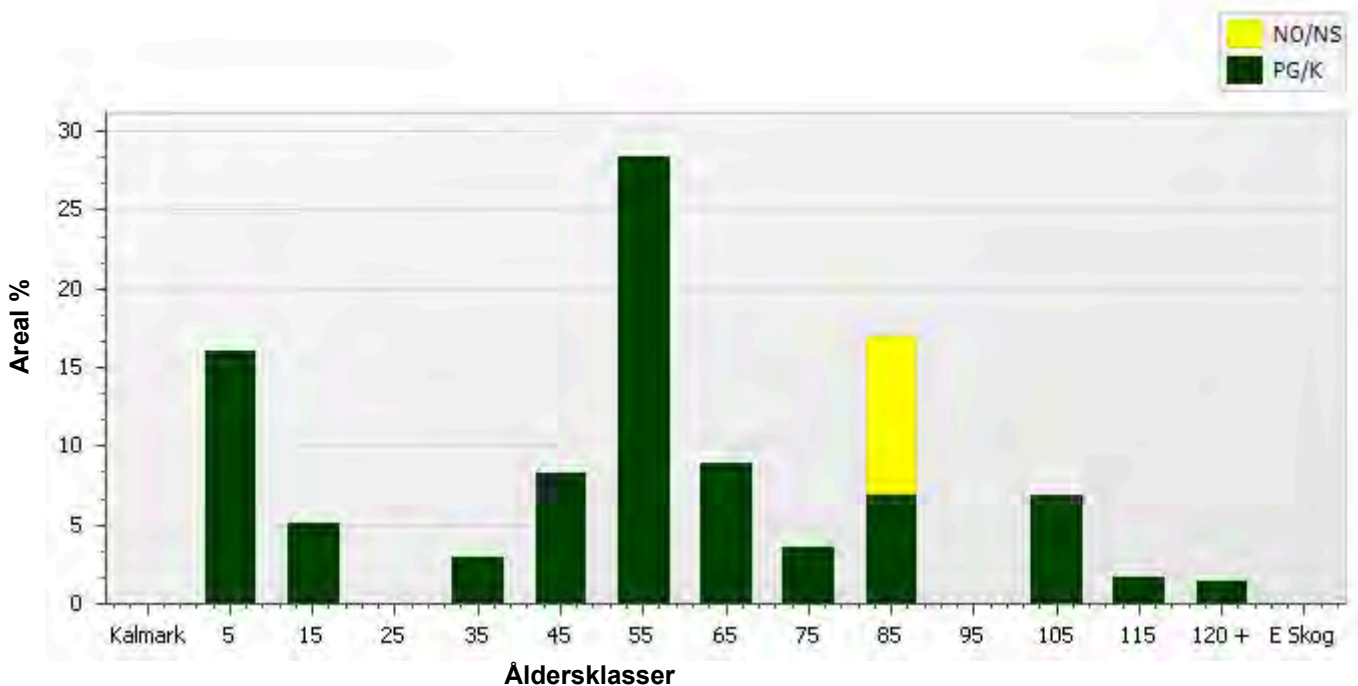
Varav gallring 486 m3sk

och föryngringsavverkning 2 384 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	10,8	16	11	1	5	65	30		
10 - 19	3,4	5	34	10	80	10	10		
20 - 29	0,0								
30 - 39	2,0	3	49	25	80	5	15		
40 - 49	5,5	8	271	49	84	6	10		
50 - 59	19,0	28	1 581	83	76	11	14		
60 - 69	6,0	9	578	97	80	12	8		
70 - 79	2,4	4	311	132	73	20	8		
80 - 89	11,3	17	1 794	158	23	42	35		
90 - 99	0,0								
100 - 109	4,6	7	1 020	220	76	18	6		
110 - 119	1,1	2	306	275	10	60	30		
120 +	1,0	1	118	124	41	51	8		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	67,1	100	6 073	91	57	25	18		

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	10,8	16	11	1	5	65	30		
R2	9,8	15	258	26	87	6	8		
Gallringsskog G1	27,8	42	2 497	90	78	11	10		
G2	0,7	1	69	100	5	35	60		
Föryngrings- S1	0,5	<1	98	181	52	45	3		
avverknings- S2	10,8	16	2 241	207	46	39	15		
skog S3	6,7	10	900	135	20	30	50		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	67,1		6 074	91	57	25	18		

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	60,4	90,0	5 174	85,2	1 697	91,0
K - produktion						
K - naturvård						
NS	6,7	10,0	900	14,8	168	9,0
NO						
Summa	67,1	100,0	6 074	100,0	1 865	100,0

Impediment

Myr	5,4 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
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39								
40 - 49	0,7	12	9	21				
50 - 59	9,3	394	71	465				
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89					4,4	772	213	985
90 - 99								
100 - 109					4,6	967	60	1 027
110 - 119					1,1	215	92	307
120 +					0,7	59	7	66
Lågprodskog(E)								
Övriga skikt								
Summa	10,0	406	80	486	10,8	2 013	371	2 384

Total avverkning

2 870

Högre alt: 2 870 m3sk varav gallring 486 m3sk och föryngringsavverkning 2 384 m3sk

Lägre alt: 2 870 m3sk varav gallring 486 m3sk och föryngringsavverkning 2 384 m3sk

Tillväxt

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

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd vid planperiodens slut		
	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	m3sk	m3sk/ha
Kalmark						
- 9 år				10,8	22	2
10 - 19	43	18	61	10,8	72	7
20 - 29	87	10	97	3,4	131	38
30 - 39						
40 - 49	50	9	59	2,0	108	55
50 - 59	159	18	178	5,5	428	77
60 - 69	678	97	775	19,0	1 892	99
70 - 79	227	18	245	6,0	822	137
80 - 89	92	8	100	2,4	410	174
90 - 99	198	113	311	6,9	1 121	161
100 - 109						
110 - 119	23	1	24			
120 +	14	2	16	0,3	63	243
Lågprodskog(E)						
Övriga skikt						
Summa	1 571	294	1 865	67,1	5 070	76

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		6,5	4,4		10,8
(F)Plantering		6,5	4,4		10,8
(F)Återväxtkontroll		3,7	7,2		10,8
Röjning	5,4	10,8			16,2
(Fb)Underväxtröjning före gallring	2,3		0,7		3,0
(F)Dikesrensning			4,4		4,4
(Fb)Underväxtröjning före föryngr	1,7		0,8		2,5
Alternativ beståndsskötsel – inve		6,7			6,7
Summa ha	9,4	34,0	21,9		65,2

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Utföres snarast (2024-2025)

Skifte - Avd	Skikt	Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Utförs Fr o m	T o m	Areal	Ålder	SI	Volym m3sk/ha	Uttag m3sk inkl. tillv.	Anteckning
3 - 3		Föryngringsavverkning	2024	2025	1,0	100	G20	200	199	
3 - 3		(Fb)Underväxtröjning före föryngr-avv	2024	2025	1,0	100	G20	200		
4 - 10		Föryngringsavverkning	2024	2025	1,1	115	G20	275	307	
4 - 11		Röjning	2024	2025	3,4	15	T20	10		
4 - 19		Röjning	2024	2025	2,0	30	T21	25		
4 - 20		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2024	2025	0,7	50	G23	100		
5 - 31		Föryngringsavverkning	2024	2025	3,7	100	T19	225	828	
5 - 32		(Fb)Underväxtröjning före föryngr-avv	2024	2025	0,7	125	T14	90		
5 - 36		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2024	2025	1,6	50	G24	120		

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 2-5år (2026-2029)

Skifte - Avd	Skikt	Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Utförs Fr o m	T o m	Areal	Ålder	SI	Volym m3sk/ha	Uttag m3sk inkl. tillv.	Anteckning
3 - 3		(F)Markberedning	2026	2029	1,0	100	G20	200		
3 - 3		(F)Plantering	2026	2029	1,0	100	G20	200		
4 - 5		Alternativ beståndsskötsel – inventering	2026	2029	6,7	85	G18	135		
4 - 7		Röjning	2026	2029	10,8	8	G18	1		
4 - 10		(F)Markberedning	2026	2029	1,1	115	G20	275		
4 - 10		(F)Plantering	2026	2029	1,1	115	G20	275		
4 - 17		Gallring	2026	2029	0,4	55	T25	230	27	
4 - 20		Gallring	2026	2029	0,7	50	G23	100	23	
5 - 31		(F)Markberedning	2026	2029	3,7	100	T19	225		
5 - 31		(F)Plantering	2026	2029	3,7	100	T19	225		
5 - 31		(F)Återväxtkontroll	2026	2029	3,7	100	T19	225		
5 - 32		Föryngringsavverkning	2026	2029	0,7	125	T14	90	66	
5 - 32		(F)Markberedning	2026	2029	0,7	125	T14	90		
5 - 32		(F)Plantering	2026	2029	0,7	125	T14	90		
5 - 36		Gallring	2026	2029	1,6	50	G24	120	64	

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 6-10år (2030-2034)

Skifte - Avd	Skikt	Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Utförs Fr o m	T o m	Areal	Ålder	SI	Volym m3sk/ha	Uttag m3sk inkl. tillv.	Anteckning
3 - 3		(F)Återväxtkontroll	2030	2034	1,0	100	G20	200		
4 - 8		Föryngringsavverkning	2030	2034	3,6	85	G21	200	823	
4 - 8		(F)Markberedning	2030	2034	3,6	85	G21	200		
4 - 8		(F)Plantering	2030	2034	3,6	85	G21	200		
4 - 8		(F)Återväxtkontroll	2030	2034	3,6	85	G21	200		
4 - 8		(F)Dikesrensning	2030	2034	3,6	85	G21	200		
4 - 9		Föryngringsavverkning	2030	2034	0,8	80	G20	170	161	
4 - 9		(F)Markberedning	2030	2034	0,8	80	G20	170		
4 - 9		(F)Plantering	2030	2034	0,8	80	G20	170		
4 - 9		(F)Återväxtkontroll	2030	2034	0,8	80	G20	170		
4 - 9		(F)Dikesrensning	2030	2034	0,8	80	G20	170		
4 - 9		(Fb)Underväxtröjning före föryngr-avv	2030	2034	0,8	80	G20	170		
4 - 10		(F)Återväxtkontroll	2030	2034	1,1	115	G20	275		
4 - 12		Gallring	2030	2034	0,7	40	T21	65	21	
4 - 12		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2030	2034	0,7	40	T21	65		
4 - 18		Gallring	2030	2034	0,4	55	T23	185	26	
5 - 28		Gallring	2030	2034	2,2	50	T22	135	118	
5 - 29		Gallring	2030	2034	4,0	50	T22	130	208	
5 - 32		(F)Återväxtkontroll	2030	2034	0,7	125	T14	90		

Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2035-2036)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

NS

Skogliga data

Areal: 6,7 ha

Ståndortsindex: G18

Huggningsklass: S3

Skikktyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	85	900	135	20	30	50		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		900	135	20	30	50		

Beskrivning

Blandbestånd på urdikad myrmark som domineras av löv.

Beståndet varierar i ålder och det förekommer död ved i olika nedbrytningsstadier.

Mål och syfte

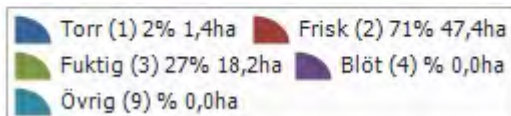
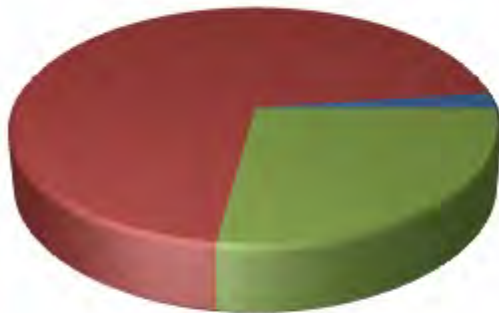
Bevara trädsikt på torvmark och bibehålla lövdominans för att på sikt skapa höga naturvärden i ett varierat bestånd.

Åtgärd

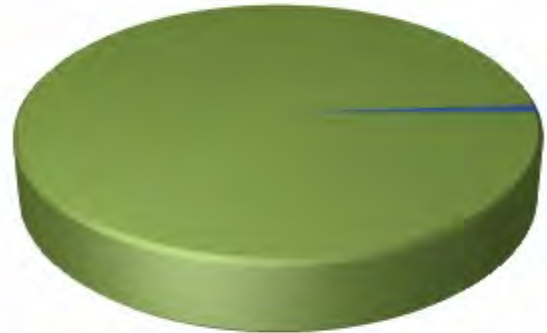
ABS inventering, Alternativ Beståndsanpassad Skötsel.

Sammanställning lövdominerade bestånd

Fördelning fuktklass på produktiv skogsmark



Trädslagsfördelning på frisk/fuktig skogsmark



Fastigheten utgörs till 67,1 ha av produktiv skogsmark. Av denna är 65,7 ha (97,9 %) frisk och fuktig skogsmark.

Befintligt lövdominerade bestånd

Bestånd med lövandel > 50% och fuktklass = frisk eller fuktig

Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
4 - 20	50	5 35 60 0 0	0,7	1,1%	PG
Summa			0,7	1,1%	
Summa(NO + NS)			0,0	0,0%	
Summa(PG + K)			0,7	1,1%	

Framtida lövdominerade bestånd

Bestånd med beskrivningskod = "Framtida lövdominans" och fuktklass = frisk eller fuktig

Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
4 - 5	85	20 30 50 0 0	6,7	10,1%	NS
4 - 20	50	5 35 60 0 0	0,7	1,1%	PG
Summa			7,4	11,2%	
Summa(NO + NS)			6,7	10,1%	
Summa(PG + K)			0,7	1,1%	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
1	0									Annan mark					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
2	0,1									Myr					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
3	1	100	S2	G20	200	198	PG	40 30 30 0 0	26	Fel trädslag	Underväxtröjning före förnygr-av (Förberedande)	24-25			2,6
										Varier bonitet	Förnygringsavverkning	24-25	100	199	
											Markberedning (Följd)	26-29			
											Plantering (Följd)	26-29			
											Återväxtkontroll (Följd)	30-34			
4	0,9									Annan mark					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 4

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
5	6,7	85	S3	G18	135	900	NS,b	20 30 50 0 0	17	Framtida lövdominans	Alternativ beståndsskötsel – inventering	26-29			2,7
										Varier bonitet					
										Olikådrigt					
										Naturvård					
6	1									Myr					
7	10,8	8	R1	G18	1	11	PG	5 65 30 0 0	0	A=lämnad trädgrupp	Röjning	26-29	30		0,6
										Dikat					
										Lövuppslag					
8	3,6	85	S2	G21	200	713	PG	20 60 20 0 0	21	Olikådrigt	Föryngringsavverkning	30-34	100	823	4,4
										Dikat	Markberedning (Följd)	30-34			
											Plantering (Följd)	30-34			
											Återväxtkontroll (Följd)	30-34			
											Dikesrensning (Följd)	30-34			
9	0,8	80	S2	G20	170	140	PG	30 40 30 0 0	20	Äldre och grövre tallar 110 år	Underväxtröjning före föryngr-av (Förberedande)	30-34			3,7
										Dikat	Föryngringsavverkning	30-34	100	161	
											Markberedning (Följd)	30-34			
											Plantering (Följd)	30-34			
											Återväxtkontroll (Följd)	30-34			
											Dikesrensning (Följd)	30-34			

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 4

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
10	1,1	115	S2	G20	275	306	PG	10 60 30 0 0	25	Olikådrigt	Föryngringsavverkning	24-25	100	307	2,6
											Markberedning (Följd)	26-29			
											Plantering (Följd)	26-29			
											Återväxtkontroll (Följd)	30-34			
11	3,4	15	R2	T20	10	34	PG	80 10 10 0 0	0		Röjning	24-25	30		2,4
12	0,7	40	G1	T21	65	46	PG	50 10 40 0 0	11	Dikat	Underväxtröjning före gallring (Föberedande)	30-34			4,5
											Gallring	30-34	30	21	
13	1,4	70	G1	T19	130	181	PG	60 30 10 0 0	18	Olikådrigt	Ingen åtgärd				4,3
											Dikat				
14	0,3	85	S1	T19	150	42	PG	95 5 0 0 0	22	Gallrat	Ingen åtgärd				3,8
15	0,6	50	G1	T26	120	72	PG	100 0 0 0 0	17	Gallrat	Ingen åtgärd				6,2
16	1,8									Annan mark					
17	0,4	55	G1	T25	230	83	PG	95 5 0 0 0	22		Gallring	26-29	30	27	7,7
18	0,4	55	G1	T23	185	68	PG	100 0 0 0 0	15		Gallring	30-34	30	26	6,8

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 4

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
19	2	30	R2	T21	25	49	PG	80 5 15 0 0	0	Ojämnt A=Del med högre tillväxt	Röjning	24-25	30		2,6
20	0,7	50	G2	G23	100	69	PG	5 35 60 0 0	13	Framtida lövdominans	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	24-25			4,6
											Gallring	26-29	30	23	
											Ingen åtgärd				
21	0,3	125	S1	G18	215	56	PG	20 75 5 0 0	23	Olikåldrigt					3

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 5

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
22	1,2	60	G1	T19	80	94	PG	60 20 20 0 0	18	Varierande	Ingen åtgärd				3,2
										Olikådrigt					
										A=enstaka grövre träd					
23	3,8	55	G1	T16	30	114	PG	85 10 5 0 0	10	Ojämnt	Ingen åtgärd				2,6
24	1,4	60	G1	T20	90	128	PG	85 10 5 0 0	18	Luckigt	Ingen åtgärd				4,3
										Spridd diameter					
25	4,3									Myr					
26	0,7	60	G1	T20	105	77	PG	60 15 25 0 0	16	Luckigt	Ingen åtgärd				4,1
										Olikådrigt					
										Gruppställt löv					
27	5,4	50	G1	T18	30	161	PG	80 15 5 0 0	10	R2/G1	Ingen åtgärd				2,6
										Luckigt					
										Olikådrigt					
28	2,2	50	G1	T22	135	299	PG	85 5 10 0 0	18		Gallring	30-34	30	118	5,9
29	4	50	G1	T22	130	524	PG	85 5 10 0 0	16	Dikat	Gallring	30-34	30	208	5,9
30	1	70	G1	T19	135	130	PG	90 5 5 0 0	18	Dikat	Ingen åtgärd				4,3
										Olikådrigt					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 5

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
31	3,7	100	S2	T19	225	822	PG	85 15 0 0 0	23	Olikådrigt	Föryngringsavverkning	24-25	100	828	3,9
											Markberedning (Följd)	26-29			
											Plantering (Följd)	26-29			
											Aterväxtkontroll (Följd)	26-29			
32	0,7	125	S2	T14	90	63	PG	60 30 10 0 0	18	Dålig kvalitet	Underväxtröjning före föryngr- av (Föberedande)	24-25			1,8
											Föryngringsavverkning	26-29	100	66	
											Markberedning (Följd)	26-29			
											Plantering (Följd)	26-29			
											Aterväxtkontroll (Följd)	30-34			
33	2,7	60	G1	T20	105	279	PG	90 10 0 0 0	15	Olikådrigt	Ingen åtgärd				4,5
											Luckigt				
34	4,4	45	R2	T18	40	174	PG	90 5 5 0 0	0	Röjt	Ingen åtgärd				2,6
											Dikat				
											Olikådrigt				
35	0,5	45	G1	T23	105	51	PG	95 5 0 0 0	13	Röjt	Ingen åtgärd				6
36	1,6	50	G1	G24	120	192	PG	25 35 40 0 0	12	Dikat	Underväxtröjning före gallring (Föberedande)	24-25			5,7
											Gallring	26-29	30	64	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 5

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
										Varier bonitet					

Skogsbruksplan

Plannamn: Ersnäs 13:28, 13:36
Församling: Nederluleå
Kommun: Luleå
Län: Norrbottens län
Upprättad år: 2024
Utskriftsdatum: 2025-01-28

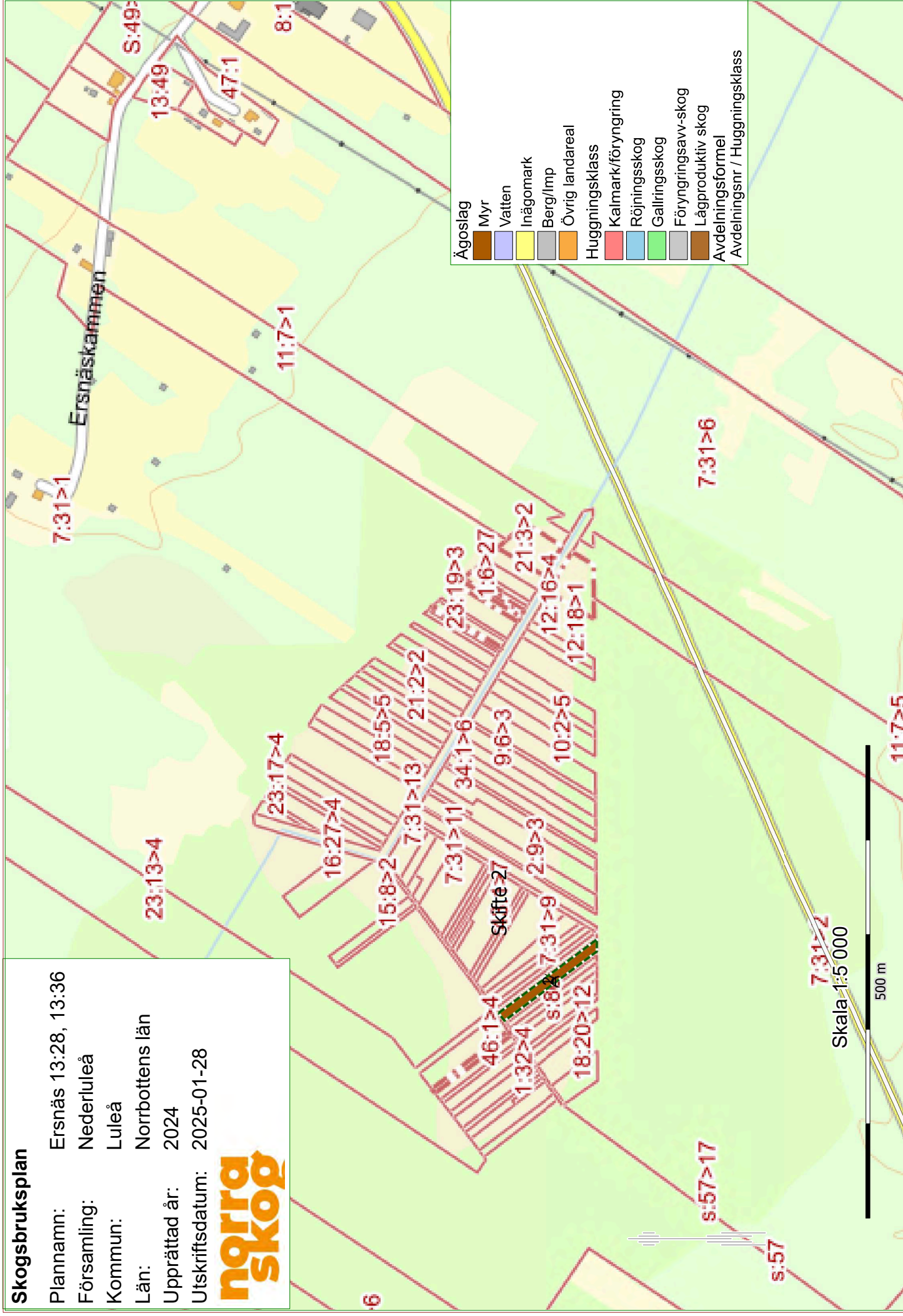
norra
skog



Skogsbruksplan

Plannamn: Ersnäs 13:28, 13:36
Församling: Nederluleå
Kommun: Luleå
Län: Norrbottens län
Upprättad år: 2024
Utskriftsdatum: 2025-01-28

**norra
skog**



Skogsbruksplan

Plannamn: Ersnäs 13:28, 13:36

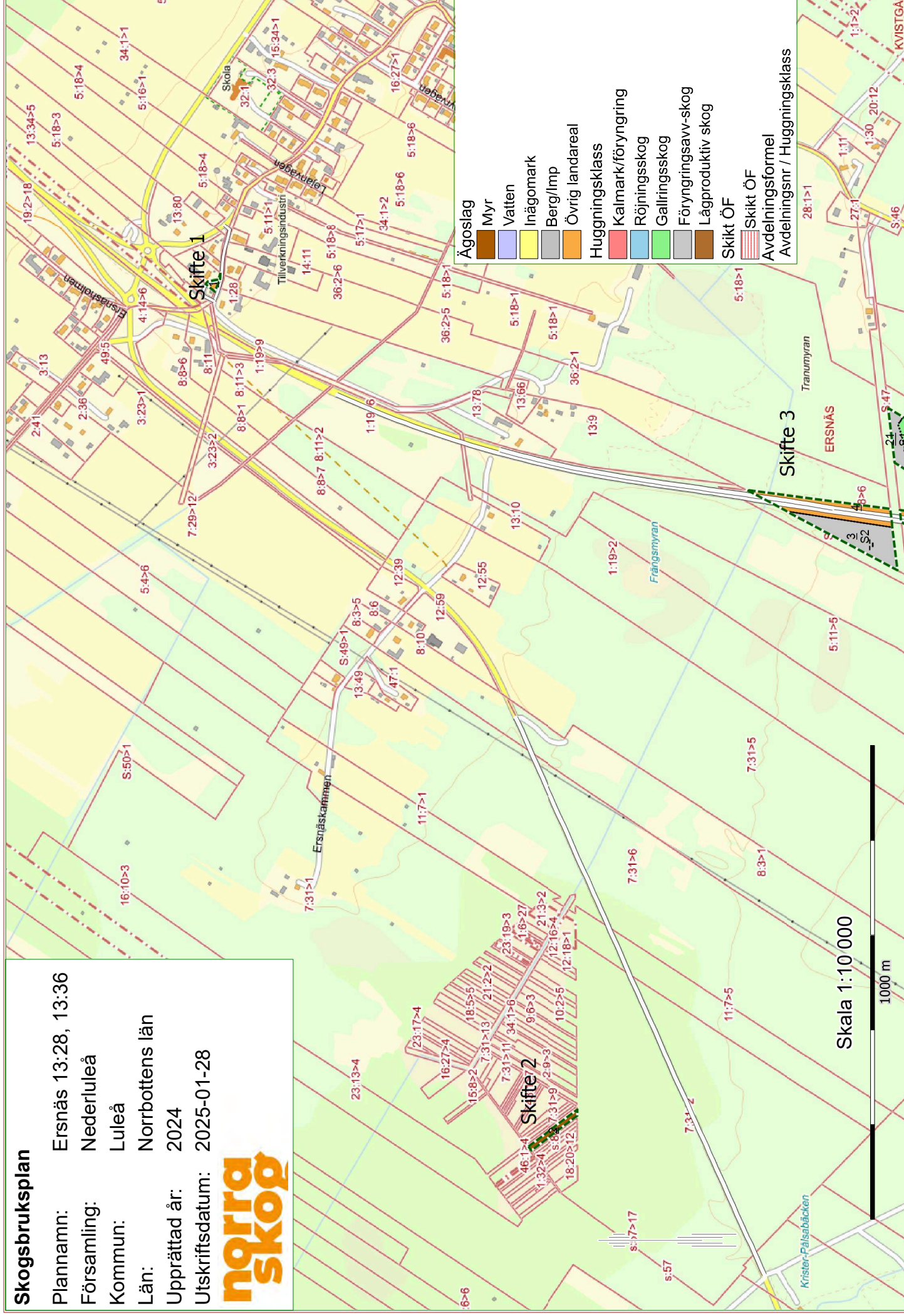
Församling: Nederluleå

Kommun: Luleå

Län: Norrbottens län

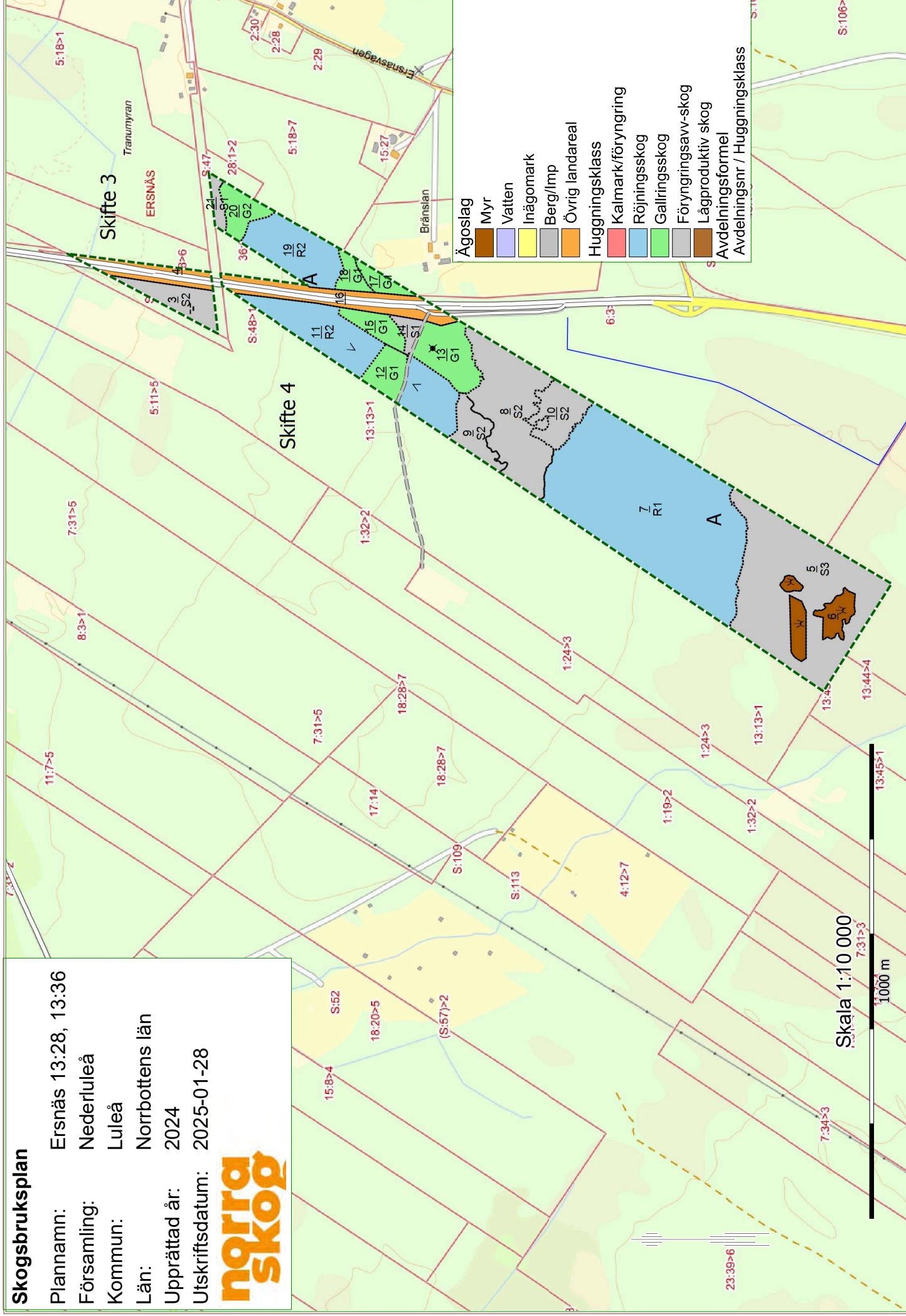
Upprättat år: 2024

Utskriftsdatum: 2025-01-28



Skogsbruksplan

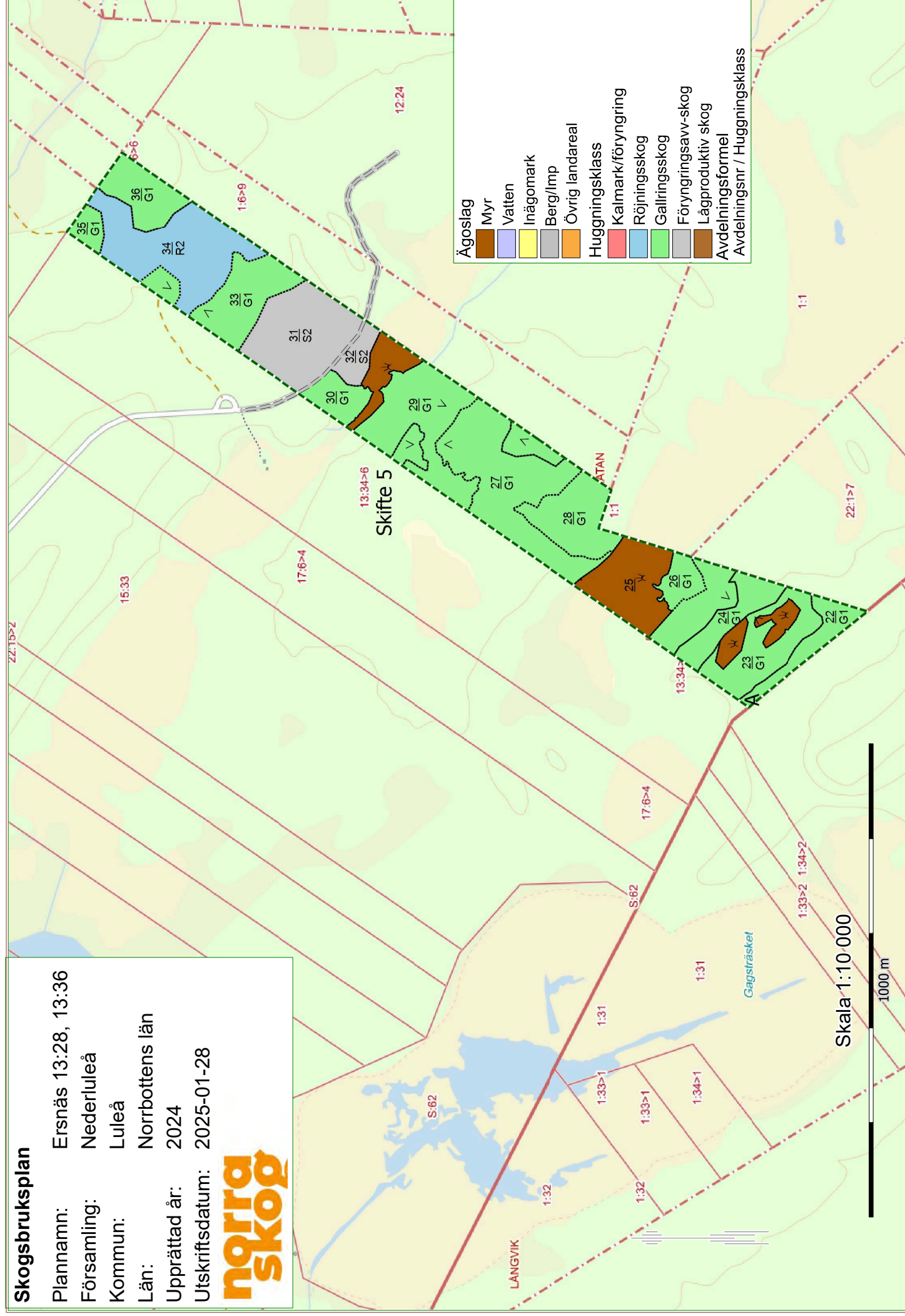
Plannamn: Ersnäs 13:28, 13:36
Församling: Nederluleå
Kommun: Luleå
Län: Norrbottens län
Upprättad år: 2024
Utskriftsdatum: 2025-01-28



Skogsbruksplan

Plannamn: Ersnäs 13:28, 13:36
Församling: Nederluleå
Kommun: Luleå
Län: Norrbottens län
Upprättad år: 2024
Utskriftsdatum: 2025-01-28

**norra
skog**



Skogsbruksplan

Plannamn: Ersnäs 13:28, 13:36
Församling: Nederluleå
Kommun: Luleå
Län: Norrbottens län
Upprättad år: 2024
Utskriftsdatum: 2025-01-28

norra
skog

Skifte 1

1

Skala 1:5 000

500 m



Skogsbruksplan

Plannamn: Ersnäs 13:28, 13:36
Församling: Nederluleå
Kommun: Luleå
Län: Norrbottens län
Upprättad år: 2024
Utskriftsdatum: 2025-01-28

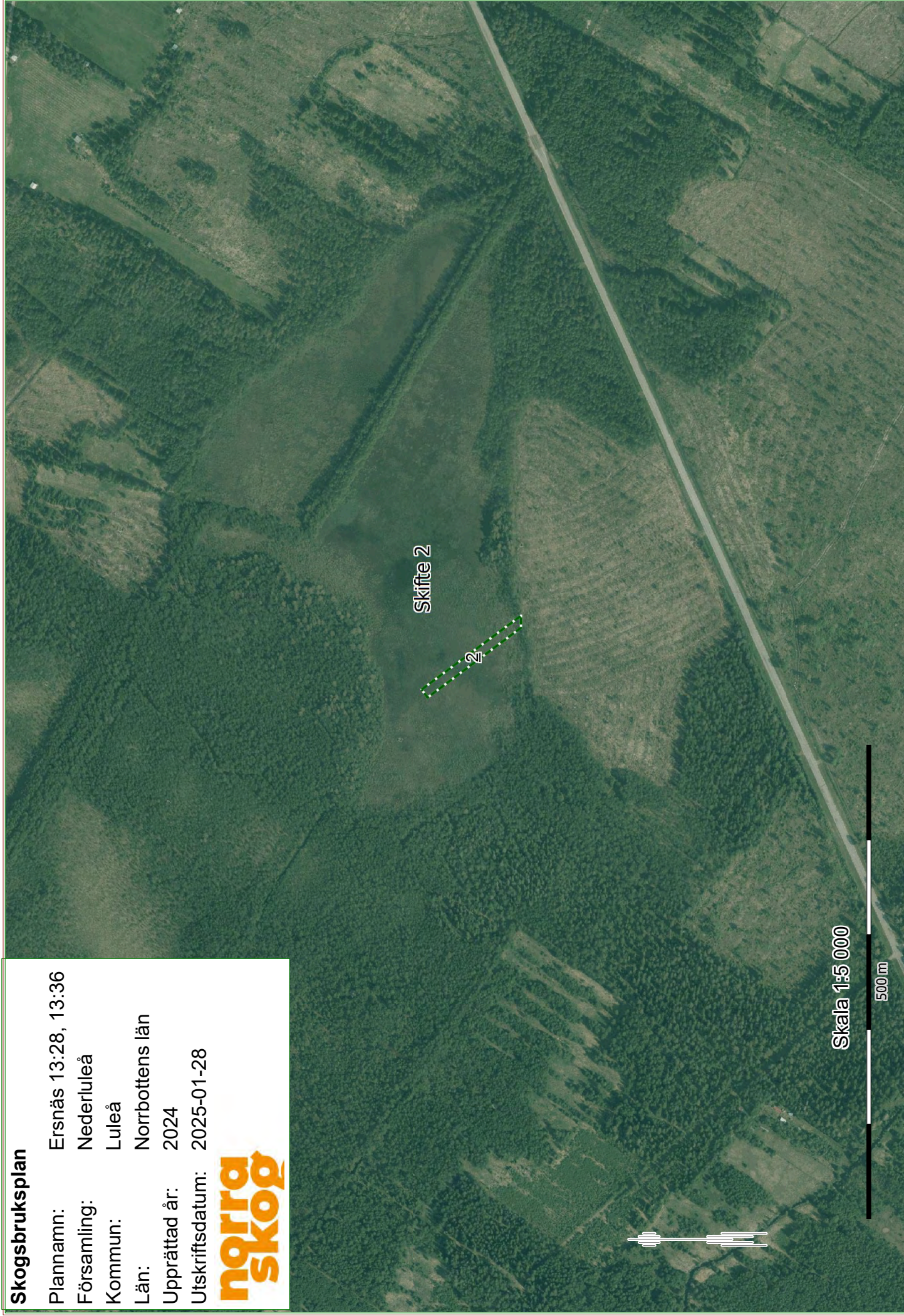
norra
skog

Skifte 2

2

Skala 1:5 000

500 m



Skogsbruksplan

Plannamn: Ersnäs 13:28, 13:36
Församling: Nederluleå
Kommun: Luleå
Län: Norrbottens län
Upprättad år: 2024
Utskriftsdatum: 2025-01-28

**norra
skog**



Skala 1:10 000

1000 m

Skogsbruksplan

Plannamn: Ersnäs 13:28, 13:36
Församling: Nederluleå
Kommun: Luleå
Län: Norrbottens län
Upprättad år: 2024
Utskriftsdatum: 2025-01-28

**norra
skog**

Skifte 5



Skala 1:10 000

1000 m

Skogsbruksplan

Plannamn: Ersnäs 13:28, 13:36

Församling: Nederluleå

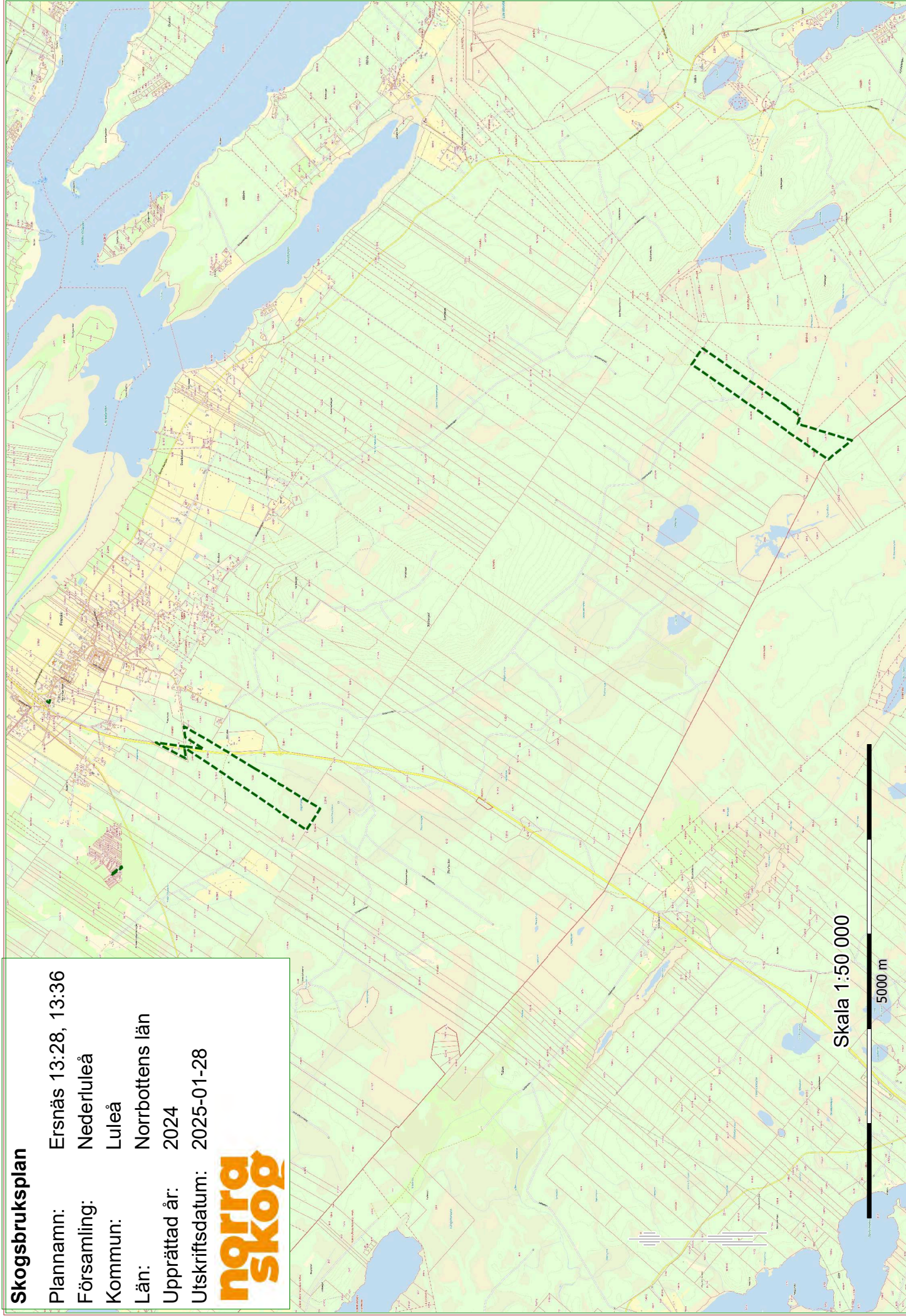
Kommun: Luleå

Län: Norrbottens län

Upprättad år: 2024

Utskriftsdatum: 2025-01-28

norrna
skog



Skala 1:50 000

5000 m



Skala: ~1:40000

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

Kartutskrift

Översiktskarta Ersnäs 13:36

2025-01-28 15:18

Norra Skog



Skala: ~1:45000

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

Kartutskrift

Ersnäs 13:36. Möjlig fornlämning; bytomt/gårdstomt

2025-01-29 09:55
Norra Skog



Skala: ~1:500

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

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. Avvikelser i såväl enskilda bestånd som i totalförråd kan förekomma. Det åligger köparen att innan köpet själv eller via sakkunnig kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen mot verkligheten. Vidare är det viktigt att undersöka fastighetsgränser, skador på växande skog, dränering av åkermark, maskinell utrustning i ekonomibyggnader, planförhållanden, grundförhållanden mm.

Byggnader

Köparen uppmanas att själv eller via sakkunnig undersöka byggnaderna noggrant, och om möjlighet finns, bör köparen även inspektera vindsutrymmen, krypprunder 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 före köpet, d v s innan köpekontrakt undertecknas av parterna.

Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljansvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s k köparenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

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

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

Säljarens utfästelser

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

Avtalsfrihet friskrivning

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

Att lägga bud

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

Säljaren bestämmer över budgivningen

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

Bud är inte bindande

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

Mäklarens roll

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

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

Öppen eller sluten budgivning.

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

ID-kontroll

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

Upplysning om s.k. sidoverksamhet

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

Registrering av personuppgifter

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

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

Därför måste mäklaren ställa frågor

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

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

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

Vad är penningtvätt och finansiering av terrorism?

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

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

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

Kundkännedom

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

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

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

Företagskunder

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

Mäklarens förhållande till banken

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

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

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

I vissa fall får inte mäklaren medverka till affären

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

Ytterligare upplysningar

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





Anbudsblankett

Anbud Luleå Ersnäs 13:36 & 13:28

Undertecknad är medveten om de villkor för försäljningen som angivits i anbudsunderlag och lämnar härmed följande anbud.

Budgivare:

(namn)

(Personnummer)

(adress)

(telefon, mobiltelefon)

(e-postadress)

Bud:

(bokstäver)

(siffror)

Bankreferens:

Övrigt:

(fastighetsinnehav, personuppgifter om flera budgivare)

Skickas till:

Norra Skog, Charlotta Rosell Sundström, Banvägen 5B, 973 46
Luleå E-post: charlotta.rosell@norraskog.se

Sista anbudsdag:

2025-03-24, Märk kuvertet eller e-posten ”Anbud Ersnäs”

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

Emil Lundström
072-080 80 02

Clas Tjäder
070-282 48 85

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41

