



Skogsfastighet till salu

PITEÅ LÅNGNÄS 5:9

**norra
skog**



Peter Olsson

Fastighetsmäklare

076-1438141

peter.olsson@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

RITEÅ LÅNGNÅS 5:9

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

950 000 SEK

Beskrivning

Skogsfastighet med tre skiften belägen drygt en mil utanför Piteå. Landarealen uppgår till 35,9 ha varav 33,7 ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet uppskattas till 2 621 m³sk med ett medeltal på 78 m³sk/ha. Virkesförrådet fördelar sig på 54% tall, 7% gran och 39% löv.







Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

PITEÅ LÅNGNÄS 5:9

Område

Långnäs

Adress

Långnäs 5:9

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad juli 2025. Enligt skogsbruksplanen är landarealen för fastigheten 35,9 ha, varav 33,7 ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet beräknas uppgå till 2 621 m³sk med ett medeltal på 78 m³sk/ha. Medelboniteten är 4,9 m³sk/ha/år. Virkesförrådet fördelar sig på 54% tall, 7% gran och 39% björk.

Skogsvård

Avverkningsförslaget under planperioden omfattar totalt ca 445 m³sk varav 241 m³sk är gallring och 204 m³sk för yngningsavverkning.

Fastighetsgränser

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

kan förekomma.

Forn- och kulturlämning

Finns inte några fornlämningar registrerade på fastigheten.

Förvärvstillstånd

För privatpersoner behövs inte något förvärvstillstånd. För juridiska personer krävs förvärvstillstånd.

Jakt

Två skiften av fastigheten Piteå Långnäs 5:9 registrerat i Pite-Långnäs Vvo, samt ett skifte registrerat i Sjulsnäs Vvo.

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.

Areal

Arealer enligt Skogsbruksplan.
Taxerad areal enligt Lantmäteriet 34 ha
och enligt upprättad skogsbruksplan 35,9 ha.

Produktiv skogsmark

Areatyp: Produktiv skogsmark
Yta: 33,7 ha

Impediment myr

Areatyp: Impediment myr
Yta: 1,5 ha

Väg/Kraftledning

Areatyp: Väg/Kraftledning
Yta: 0,4 ha

Övriga mark

Areatyp: Övriga mark
Yta: 0,3 ha
Total areal: 35,9 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 884 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 884 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023
I detta ingår följande taxeringsvärden:

Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Piteälven, Natura 2000-område
(Beslutsdatum: 2002-01-24, Senast ändrad: 2025-08-06), Svensbyfjärden vattenskyddsområde,
Vattenskyddsområde (Beslutsdatum: 2022-11-01, Registreringsdatum: 2022-11-28,

Senast ändrad: 2025-04-30).

Rättigheter, last

Officialservitut: RÄTT ATT NYTTJA OCH UNDERHÅLLA BEFINTLIGA AVLOPPSLEDNINGEN X MED TREKAMMARBRUNN OCH INFILTRATIONSANLÄGGNING - AVLOPP.

Samfällighet

RITEÅ LÅNGNÄS S:25, SAMFÄLLD VÄG, RITEÅ LÅNGNÄS S:13, UPPLAGSPLATS Å NÄSUDDEN, RITEÅ LÅNGNÄS S:8, SAMFÄLLD PLATS,KLÄPPHÄLLAN, RITEÅ LÅNGNÄS S:14, VED-OCH UPPLAGSPLATS VID LOSTBÄCKEN, RITEÅ LÅNGNÄS S:22, UPPLAGSPLATS, RITEÅ LÅNGNÄS S:23, SKIFTESLAGETS VATTENOMR MED SAMF BUNDET FISKE, RITEÅ LÅNGNÄS FS:24, SAMF FRISTÅENDE FISKE, RITEÅ LÅNGNÄS S:11, VED-OCH UPPLAGSPLATS, RITEÅ LÅNGNÄS S:21, SKIFTESLAGETS DIKEN, RITEÅ LÅNGNÄS S:3, SKIFTESLAGETS VÄGAR UTOM BD-RITEÅ LÅNGNÄS S:25, RITEÅ LÅNGNÄS S:17, UPPLAGSPLATS, RITEÅ LÅNGNÄS S:12, VED-OCH UPPLAGSPLATS, RITEÅ LÅNGNÄS S:5, SAMFÄLLD PLATS Å SISBERGET, RITEÅ LÅNGNÄS S:20, SKOLPLATS, RITEÅ LÅNGNÄS S:18, SÅG-OCH UPPLAGSPLATS MED VÄG 5 M BRED, RITEÅ LÅNGNÄS S:4, LERPLATS, RITEÅ LÅNGNÄS S:19, PLATS FÖR DAMMFÄSTE MED AVLOPPSDIKE 10 M BRETT, RITEÅ LÅNGNÄS S:16, UPPLAGSPLATS VID GABRIGRAVEN, RITEÅ LÅNGNÄS S:6, GRUSTÄKT MED 5 M BRED VÄG, RITEÅ LÅNGNÄS S:15, VED-OCH UPPLAGSPLATS, RITEÅ LÅNGNÄS S:9, GRUSTÄKT UTAN VÄG, RITEÅ LÅNGNÄS S:7, GRUSTÄKT MED 5 M BRED VÄG, RITEÅ LÅNGNÄS S:10, GRUSTÄKT.

Kostnader

Kostnadskalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

Övrigt

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant

som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.

Försäljningssätt

Anbud oss tillhanda senast 2025-10-02 kl 16:00

Fastigheten säljs genom skriftligt anbudsförfarande. Avsikten är att intresserade ska få en bestämd tid att undersöka fastigheternas marker. Säljaren förbehåller sig rätt till eventuell efterföljande budgivning mellan anbudsgivarna. Kreditupplysning kan komma att begäras på anbudsgivare. Fri prövningsrätt förbehålls.

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

Anbud ska vara oss tillhanda senast 2 oktober 2025. Norra skog, Peter Olsson, Banvägen 5B, 973 46 Luleå. Eller e-post: peter.olsson@norraskog.se
Märk anbudet eller mailet med "Anbud Långnäs 5:9".

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Nuvarande ägare

Karin Sandberg, Hortlax
Anders Larsson, Uppsala
Erik Larsson, Sandviken

Skogsbruksplan

Fastighet	Långnäs 5:9
Församling	Piteå
Kommun	Piteå
Län	Norrbottens län

Inventeringstidpunkt	2025-07-03
Planen avser tiden	2025-07-03 - 2035-07-03
Framskriven t.o.m.	2025-07-03



Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	33,7	93,9
Impediment myr	1,5	4,2
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,4	1,1
Övrig areal	0,3	0,8
Summa landareal	35,9	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	1 415	54
Gran	178	7
Löv	1 028	39
Ädellöv		
Contorta		

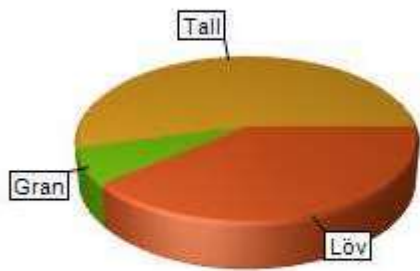
Totalt
m3sk
2 621

Medeltal

m3sk per ha
78

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m3sk per ha
4,9

Tillväxt per år vid framskrivnings-
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk
124

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk
445

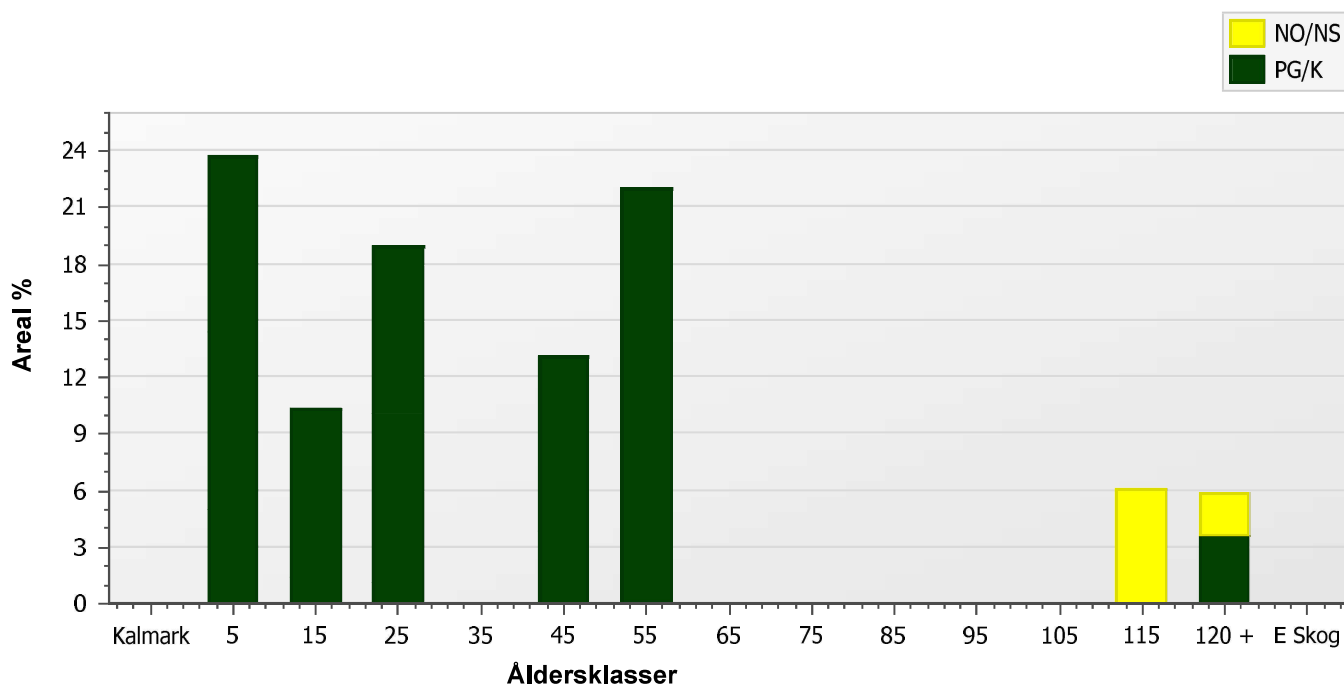
Varav gallring 241 m3sk

och föryngringsavverkning 204 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	8,0	24	8	1	83		17		
10 - 19	3,5	10	28	8	85		15		
20 - 29	6,4	19	276	43	95		5		
30 - 39	0,0								
40 - 49	4,4	13	773	175			100		
50 - 59	7,4	22	957	129	63	14	23		
60 - 69	0,0								
70 - 79	0,0								
80 - 89	0,0								
90 - 99	0,0								
100 - 109	0,0								
110 - 119	2,0	6	321	158	81	13	6		
120 +	2,0	6	258	130	99	1			
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	33,7	100	2 621	78	54	7	39		

Arealfördelning



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	6,5	19	6	1	86		14		
R2	5,0	15	29	6	84		16		
Gallringsskog G1	13,8	41	1 234	89	71	11	19		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	4,4	13	773	175			100		
avverknings- S2	1,2	4	200	165	100				
skog S3	2,8	8	379	135	83	12	5		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	33,7		2 621	78	54	7	39		

Huggningsklasser

Kalmark

- K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår**
Mark där åtgärd (-er) behövs för att få en tillfredsställande föryngring.
- K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda**
Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

- R1 Yngre röjningsskog**
Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.
- R2 Äldre röjningsskog**
Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

Gallringsskog

- G1 Gallringsskog**
Gallringsskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men där nästa lämpliga åtgärd är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

- S1 Slutavverkningsbar skog**
Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men har ytterligare tillväxtpotential. Normalt sker ingen föryngringsåtgärd under planperioden.
- S2 Slutavverkningsmogen skog**
Skog som är mogen för föryngringsavverkning. Normalt sker en föryngringsåtgärd under planperioden.
- S3 Äldre skog som ej bör föryngringsavverkas**
Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men som ej bör föryngringsavverkas, exempelvis på grund av hänsyn till naturvård, kulturmiljöer, sociala värden eller klimatskäl.

Lågproducerande skog

- E1 Restskog**
Restskog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.
- E2 Gles skog**
Gles skog eller mark bevuxen med olämpligt trädslag.
- E3 Skog av hagmarkskaraktär**
Gles skog av hagmarkskaraktär.

Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt	
	ha	%	m3sk	%	m3sk	%
PG	30,9	91,7	2 242	85,5	1 194	94,9
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO	2,8	8,3	379	14,5	64	5,1
Summa	33,7	100,0	2 621	100,0	1 258	100,0

Impediment

Myr	1,5 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

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	2,9	50	G1	T18	85	243	PG	70 10 20 0 0	16	Stenigt	Ingen åtgärd				4,3
										Luckigt					
										Varierande					
2	0,8	135	S3	T15	75	57	NO,b	95 5 0 0 0	21	Naturvård	Ingen åtgärd				1,6
										Hällmark					
										Död ved					
										Naturvärdesträd					
3	0,9	50	G1	T24	175	149	PG	60 15 25 0 0	18	Inslag av gadd	Gallring	25-26	30	47	6,9
										Välslutet					
										God tillväxt					
4	0,3	115	S3	T15	65	20	NO,b	100 0 0 0 0	21	Naturvård	Ingen åtgärd				1,3
										Kantzon					
										Svag tall					
5	1,5	50	G1	T20	125	185	PG	85 5 10 0 0	17	Uderröjt	Gallring	31-35	30	75	5,5
6	2,2	50	G1	T24	170	380	PG	50 20 30 0 0	18	Uderröjt	Gallring	25-26	30	119	6
										God tillväxt					
7	1,9	25	G1	T24	45	84	PG	100 0 0 0 0	11	Röjt	Ingen åtgärd				6,4
										God tillväxt					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
8	3,5	10	R2	T22	8	28	PG	85 0 15 0 0	0	Varierande höjd	Lövröjning	25-26	15		1,7
	(-0)									God tillväxt					
										Gruppställt					
9	2,2	4	R1	T20	1	2	PG	90 0 10 0 0	0	Fin för yngning	Lövröjning	27-30	10		0,7
	(-0)									Mindre plant på östra delen					
										Lövuppslag					
10	1	110	S3	T18	185	185	NO,b	70 20 10 0 0	23	Naturvård	Ingen åtgärd				3
										Kantzonen vid bäck					
										Död ved					
11	2,3	25	G1	T22	45	104	PG	100 0 0 0 0	11	Röjt	Ingen åtgärd				6,3
										Bättre i norr					
12	1,2	130	S2	T18	165	200	PG	100 0 0 0 0	24	Fint och välskött	För yngningsavverkning	25-26	100	204	2,5
										Gammal tall	Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
13	1,1									Myr					

Avdelningsbeskrivning

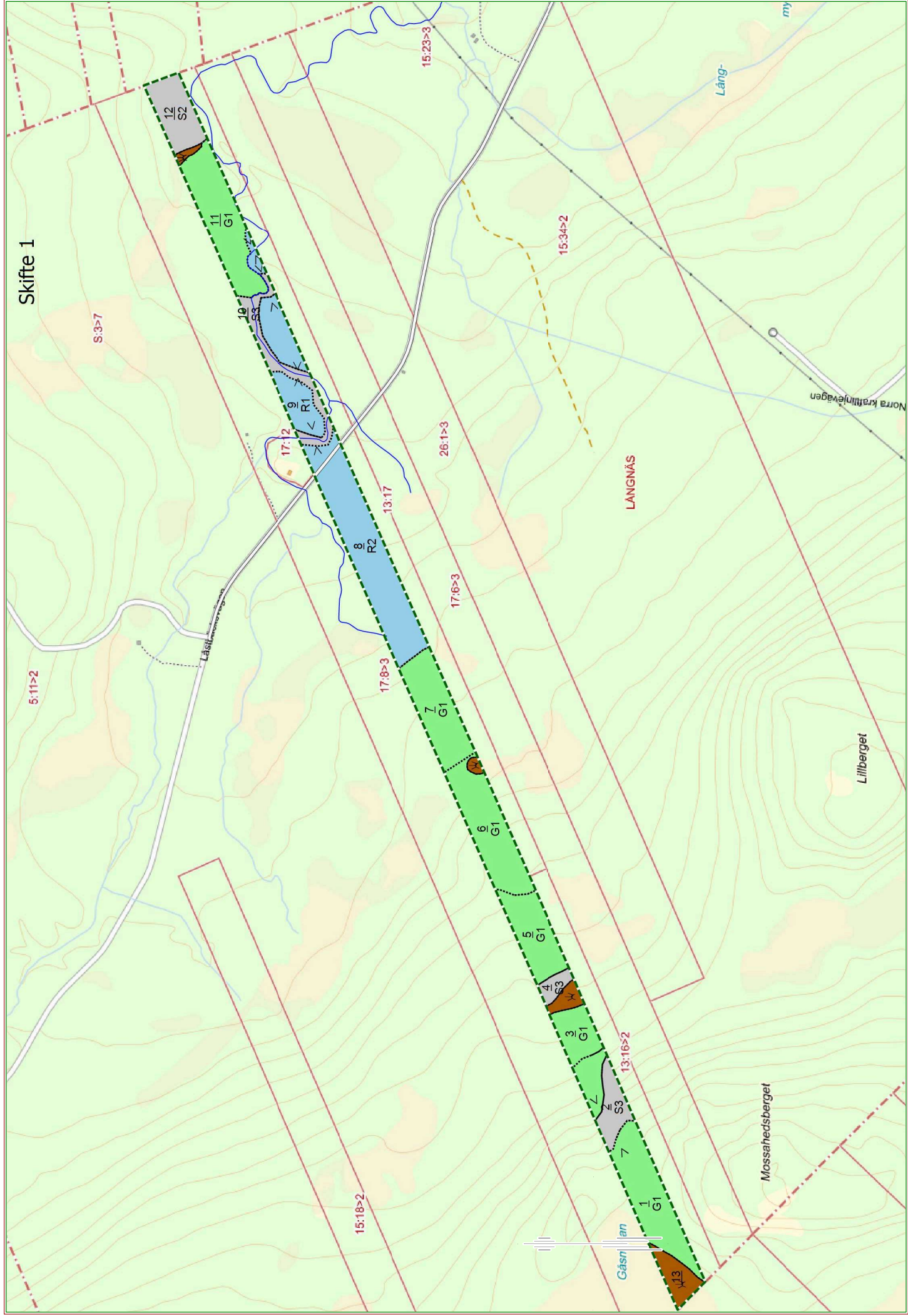
Skifte: 2

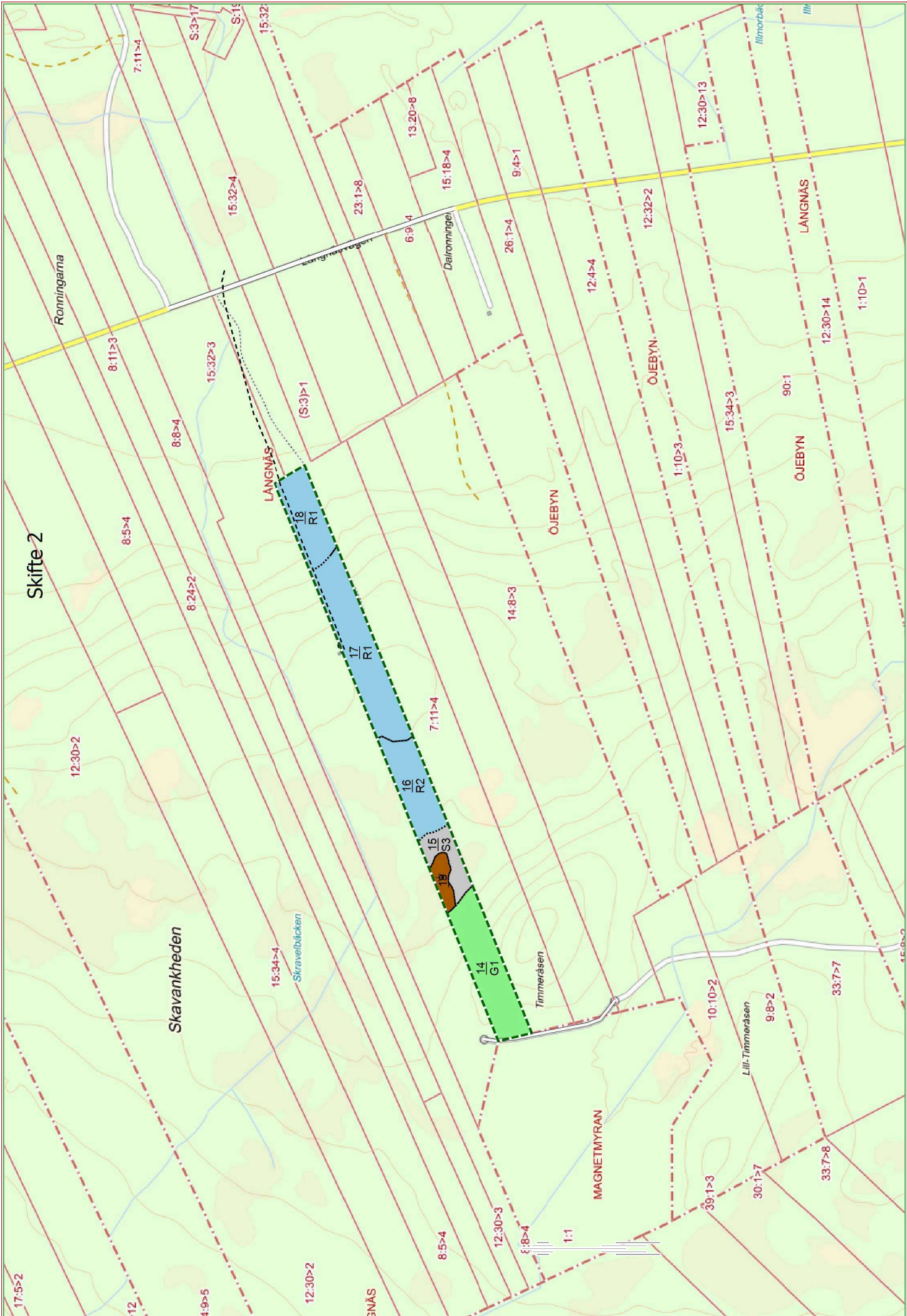
Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
14	2,2	25	G1	T22	40	88	PG	85 0 15 0 0	11	Väslutet	Röjning	25-26	30		5,6
	(-0)									Gamla älgskador					
15	0,7	115	S3	T17	160	117	NO,b	95 5 0 0 0	23	Naturvård	Ingen åtgärd				2,8
										Kantzonen m myr					
										Delvis fin tall					
16	1,5	8	R2	T22	1	2	PG	70 0 30 0 0	0	Lövuppslag	Lövröjning	25-26	15		0,1
17	2,9	8	R1	T20	1	3	PG	95 0 5 0 0	0	Mycket fin för yngning	Röjning	27-30	30		0,5
										Mycket plant					
										Varierande höjd					
18	1,4	6	R1	T24	1	1	PG	60 0 40 0 0	0	Fin för yngning	Lövröjning	27-30	10		1,1
										Lövuppslag					
19	0,4									Myr					

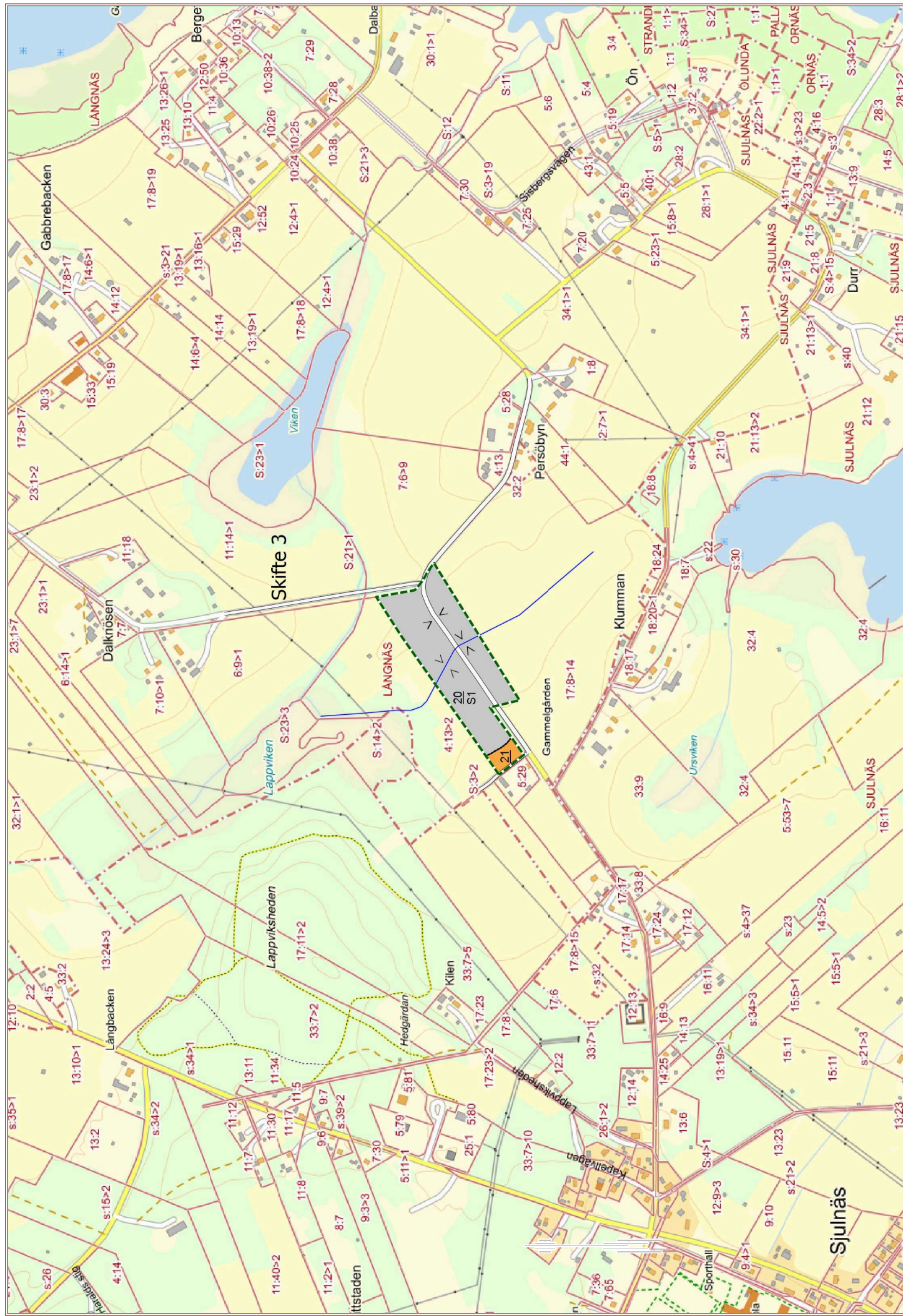
Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
20	4,8	45	S1	G26	175	773	PG	0 0 100 0 0	19	Fint och välskött	Ingen åtgärd				5,7
	(-0,4)									Björkpark					
										Dikat					
										Imponerande					
										Framtida lövdominans					
21	0,3									Annan mark					
										Fd inäga					





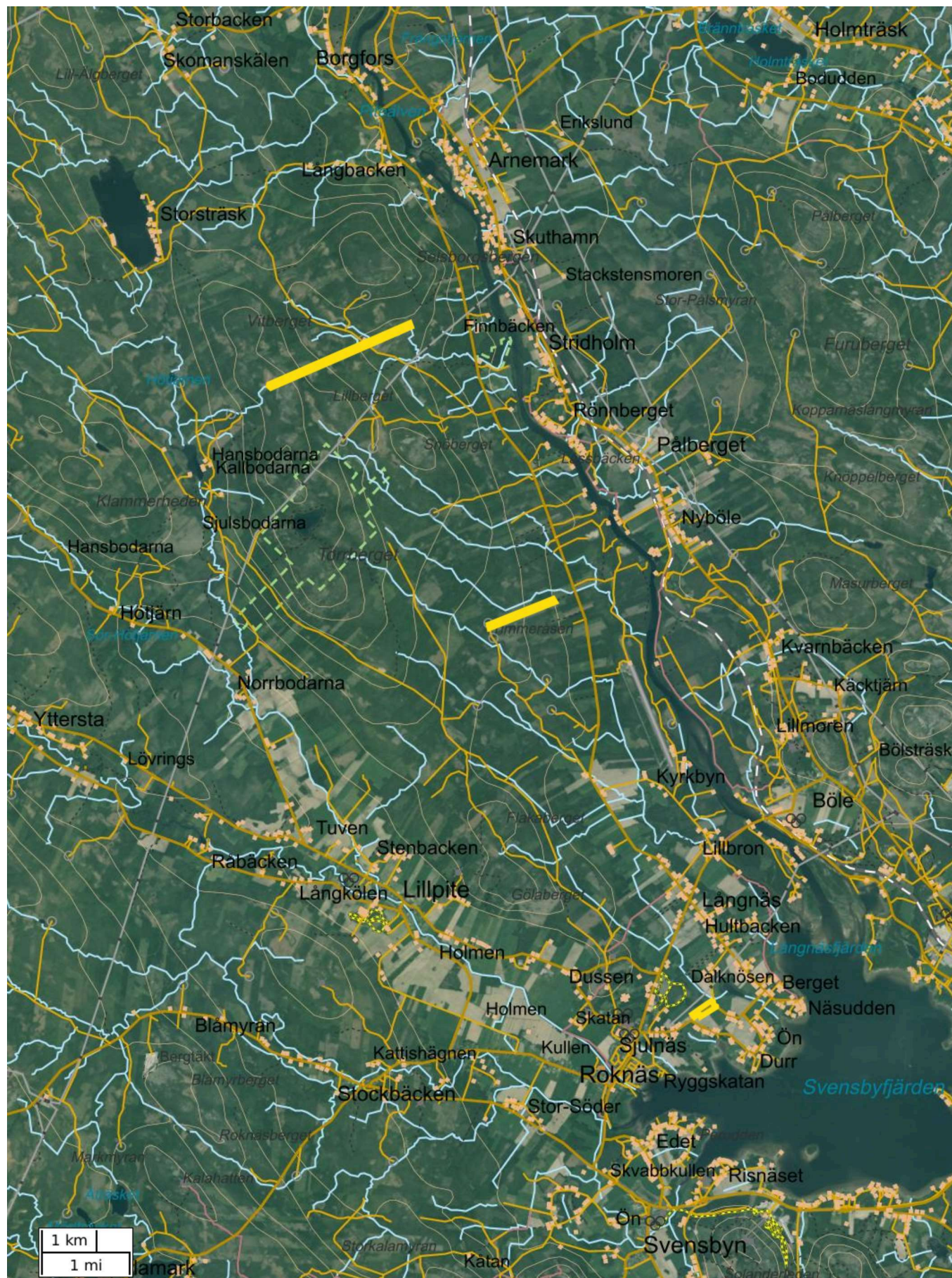


Kartutskrift

Piteå Långnäs 5:9

2025-08-28 16:07

Norra Skog



Skala: ~1:96139

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

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.



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

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

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

Köparens undersökningsplikt

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

Skog

Presenterade skogsuppgifter skall endast ses som hjälp vid egen skogsinventering. Skogsinventering sker genom stickprovvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. Avvikelser i såväl enskilda bestånd som i 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, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), röt-skador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

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

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

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

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s k besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d v s innan köpekontrakt undertecknas av parterna.

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

Säljarens upplysningsskyldighet

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

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

Säljarens utfästelser

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

Avtalsfrihet friskrivning

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

Att lägga bud

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

Säljaren bestämmer över budgivningen

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

Bud är inte bindande

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

Mäklarens roll

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

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

Öppen eller sluten budgivning.

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

ID-kontroll

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

Upplysning om s.k. sidoverksamhet

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

Registrering av personuppgifter

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

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

Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

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

Per Stadling
070-519 15 08

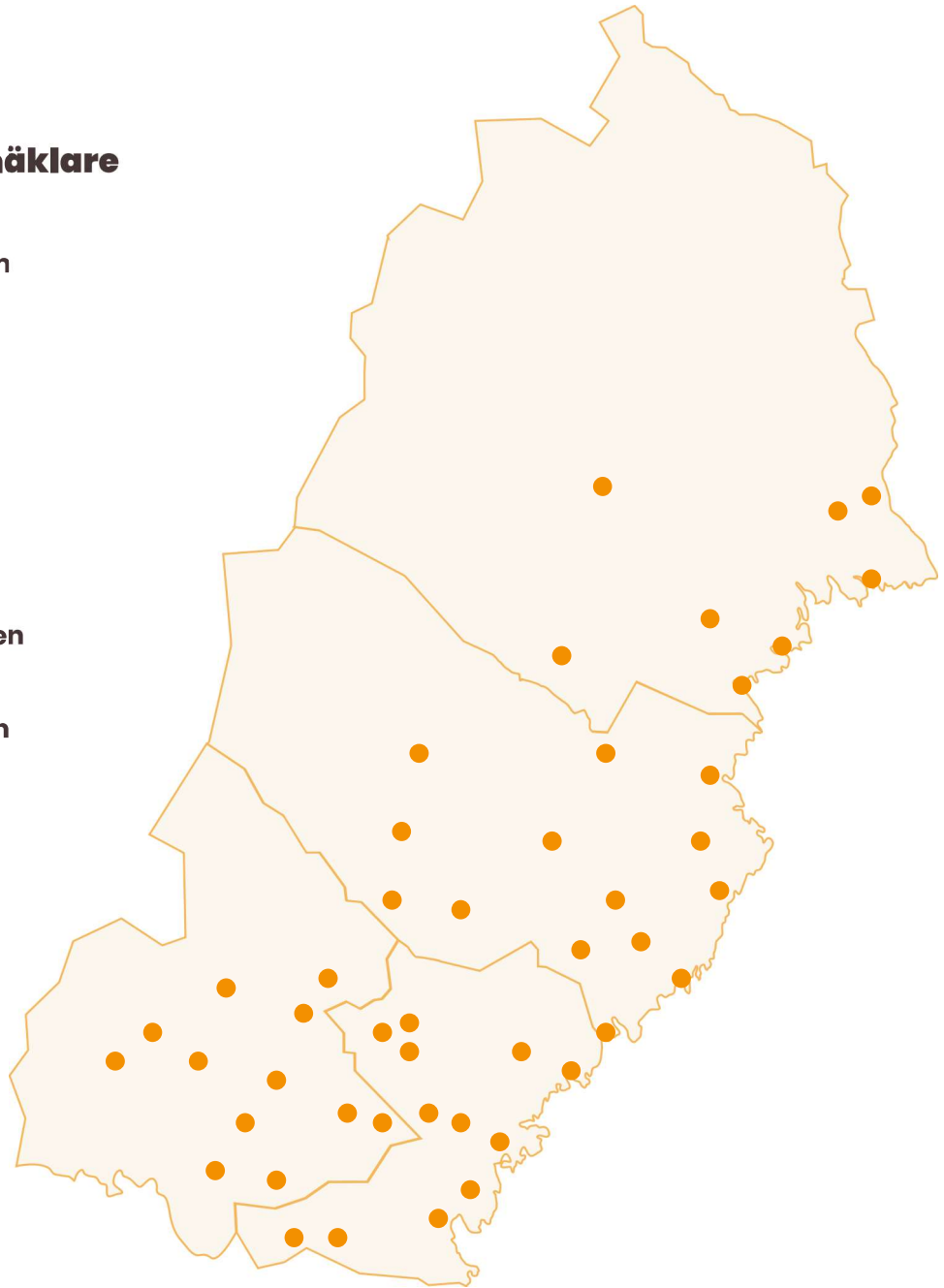
Emil Lundström
072-080 80 02

Clas Tjäder
070-282 48 85

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41



**norra
skog**