



Skogsfastighet till salu

UMEÅ HOLMÖN 2:8, 6:4, 8:8 & 8:46

**norra
skog**



Mathias Hagman

Fastighetsmäklare

076-1296993

mathias.hagman@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

UMEÅ HOLMÖN 2:8, 6:4, 8:8 & 8:46

Fastighetstyp

Lantbruk

Utgångspris

2 100 000 SEK/Bud

Beskrivning

Köp din sommar gård nu och njut av sommar semester 2024. Den vackra gården är belägen på ön Holmön några mil norr om Umeå. Här får du natur och havet som granne & en plats för rekreation och återhämtning. Möjlighet att bo permanent eller nyttja gården som ett härligt fritidsboende. På gården finns ett rymligt gårdshus med ett gammeldags "lantkök" och en vacker matsal. Gårdshuset inrymmer 5 r o k samt 2 st alkover. Här finns även en före detta bagarstuga som byggts om till ett väldisponerat boningshus om 4 r o k. Förutom gäststugor vilka erbjuder gott om plats för släkt o vänner finns även ladugård, del i sjöbod och båtplats vid havet. Landareal om ca 48 ha fördelat på Skogsmark och inägor. Jakträtt & fiskerätt. Välkommen att boka in dig på en allmän visning.



Färjeläger vid Holmän







Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

UMEÅ HOLMÖN 2:8, 6:4, 8:8 & 8:46

Område

Holmö

Adress

Holmö Byaväg 197 samt Ängesön 46, 91803
Holmö

Gårdshus

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk
Byggnadsår: 1909

Senast Renoverad: Ny el i delar av huset under 1990-talet. Skorsten i salen är riven på övervåningen i samband med att man plåtskodde skorstenen ca 2005. Skorsten nummer två har man glidgjutits insidan under 2000-talet.

Taxeringsvärde: 217 000 SEK

Värdeår: 1929

Boyta: 92 m².

Antal rum: 5 rok, varav 2 sovrum.

Entré: Yttre hall med trapp till övervåningen. Inre hall med garderob samt golvbeklädnad av plastmatta. Tidsenligt rymligt lantkök med golvlucka till Jordkällare.

Köket är utrustat med skafferi, bänkspis med två plattor och ugn. Kyl/frys samt vedspis och spispanna vilken är kopplad till den vattenburna uppvärmningen i del av huset. Vardagsrum med golvbeklädnad av plastmatta samt separat garderob vilken angränsar till den mycket vackra salen. Salen har en vacker golvbeklädnad av breda tiljor samt väggbeklädnad av tidsenlig tapet. I salen finns en öppenspis vilken ej går att nyttja för eldning då skorsten saknas efter utförd ombyggnation.

Övervåning: Möblerbar hall som ansluter till det öppna allrummet. Från allrummet tar du dig till badrum och de intilliggande sovrummen. Allrummet har en synlig timmerstomme och ett vackert trägol.

Badrum med golvbeklädnad av klinker och väggbeklädnad av våtrumstapet/kakel.

Badkar/handfat och toalett. (Badrummet nyttjas ej, vatten bortkopplat) Sovrum nummer två med intilliggande sovalkov.

Rummen är troligen tilläggsisolerade och har uppreglat golv och golvbeklädnad av plastmatta. Förråd med möjlighet att konverteras och nyttjas till sovalkov.

Bjälklag: Trä

Fasad: Stående träpanel

Fönster: Enkelglasfönster med innan fönster

Grund: Torpargrund

Utvändiga plåtarbeten: Galvaniserad målad plåt

Stomme: Trä/timmer

Takbeklädnad: Plåt

Utvändiga plåtarbeten: Galvaniserad målad plåt

Vatten och avlopp

Vatten: Enskilt vatten (Vatten hämtas i byn, vatten avslaget till huset).

Avlopp: Utedass och gråvatten till enkelt avlopp

Uppvärmning

Ved/el/vedspis

Ventilation

Typ: Självdrag

Skorsten

Skorsten nummer ett i (kök) behöver provtryckas innan nyttjande. Skorsten nummer två ej brukbar efter ombyggnation av plåttak.

Energideklaration

Status: Energideklaration behövs ej.

Fd.Bagarstuga

3 r o k varav 2 st sovrums och ett sovloft. Boarea ca 70 kvm (säljarens upplysning/ej uppmätt).

Bostadshus med grund av torpargrund. Takbeklädnad av plåt samt hänggrännoroch stuprör av målad plåt.

Fönster av

2-glas kopplade. Huset tillbyggt ca 1975-1978. Fasad av stående träpanel.

Uppvärmning via vedspis/braskamin & el-radiatorer.

Enskilt vatten samt gråvatten till enkelt avlopp. Utedass. (Vatten hämtas i byn, vatten avslaget till huset).

Planlösning

Entré: Hall med golvbeklädnad av plastmatta. Kök med trävita köksluckor och golvlucka till jordkällare.

Köket är utrustat med Kyl/frys/vedspis, bänk el-spis med varmlufts ugn och två spisplattor/köksfläkt samt bakugn.

Sovrum med golvbeklädnad av trä.

Vardagsrum med värmande braskamin(contura) och golvbeklädnad av trä.

Trapp till sovloft från vardagsrum. För att ta dig till sovrums nr 2 och tillbyggnationen passerar du genom vardagsrummet.

Sovloft med något lägre takhöjd samt dörr till oinredd vind. Möjlighet att inreda och förlänga sovloftet.

Golvbeklädnad av trä i sovloftsdel.

Tillbyggnation 1975-78: Hall med utgång till markplan och soldäck/altan.

Sovrum med två garderober. Badrum med väggbeklädnad av våtrumstapet och golvbeklädnad av våtrumsmatta.

Badrummet utrustat med separat (el-driven), handfat och duschplats.

Ladugårdsbyggnad

Ladugårdsbyggnad med takbeklädnad av galvaniserad omålade plåt samt fasad av stående träpanel. Grund av torpargrund

samt delvis gjuten platta.

Byggnaden inrymmer ett förråd som tidigare utgjorde ett stall. Förråd/vagnsbod. Snickarverkstad med el- 3-fas. Vedbod. Utedass.

Byggnadsarea: 155 m².

Taxeringsvärde: 35 000 SEK

Lekstuga

Lekstuga.

Härbre

Härbre med stomme av timmer samt takbeklädnad av plåt.

Grund av torpargrund.

Gäststuga nr 1

Trivsamt timrad gäststuga med takbeklädnad av plåt. Grund av torpargrund.

Byggnaden har en mindre braskamin och plats för 4 bäddar.

Gäststuga nr 2

Trivsamt timrad gäststuga med takbeklädnad av plåt. Grund av torpargrund. Byggnaden har plats för 4 bäddar.

Båthus

Båthus med takbeklädnad av plåt samt grund av torpargrund.

Byggnaden samäggs med annan markägare och byggnaden är belägen ca 10 min från gården.

Information om

registerfastigheten Umeå

Holmön 8:46

Fastigheten är en småhusenhet med med taxeringskod 213. Tomtmark med ett byggnadsvärde mindre än 50 000kr. Senaste taxeringen 2021 med ett markvärde om 91 000kr. Landareal 1740 kvm. På fastigheten finns en enklare byggnad/övernattningskoja. Vatten/el och avlopp saknas.

Fastighetsuppgifter

Sjöbod

Med en härlig cykeltur eller en gångpromenad tar du dig smidigt ned till sjöboden där båtplats finns.

Sjöboden delas med en annan markägare. Sjöboden har en takbeklädnad av plåt och fasad av stående träpanel.

Grunden är torpargrund och byggnaden nyttjas som förråd och redskapsbod.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för fysisk person samt alltid för Juridiskperson.

För fysiska personer som förvärvar en fastighet inom glesbygdsområde är avgiften 4 600 kronor.

För juridiska personer som förvärvar en fastighet från fysisk person eller dödsbo är avgiften 7 100 kronor.

Fiske

Säljaren upplyser att fiskerätt följer fastigheten.

Jakt

Fastigheten ingår i Holmöns Älgskötselområde som utgör ca 5300 ha. Jakträtten är muntligen upplåten till

nyttjanderättshavare och övergår på ny ägare 2024-07-01.

Naturvärden

För mer information se skogsbruksplanen.

Fastighetsgränser

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

Visning

Ingen organiserad visning av skogsmarken kommer att genomföras av mäklaren. En intressent får på egen hand eller genom underkonsult besiktiga markerna.

Visning av brukningscentrum/gårdsbild kommer att ske genom allmän visning.

Visningen kommer att utannonseras på Hemnet med förhandsanmälan. Vederbörlig hänsyn bör tas till intilliggande fastighetsägare, boende, jakt och rekreation.

-Välkommen att boka in dig för visning.

För att ta sig till gården behöver du boka in dig på

vägfärjan som avgår från fastlandet Norrfjärden i god tid innan utsatt visningstid. Det finns få platser för bilar så är det fullbokat rekommenderar jag dig att ta med en cykel och hjälm samt lämna bilen vid parkering på fastlandet.

För att se tidtabell gå in på :
<https://www.trafikverket.se/resa-och-trafik/trafikinformation/farjetrafik/holmoleden/>

Holmöleden går mellan Norrfjärden och Holmön i Kvarken norr om Umeå. Färjeledens längd är 10000 meter och överfartstiden är 45 minuter. Resan med vägfärjan är avgiftsfri. (Information från trafikverket)

Skogsuppgifter

Enligt skogsbruksplanen finns ett virkesförråd om 4 922 m³ sk varav "S1 & S2-skog utgör 1824 m³sk.

Trädslagsfördelningen är tall 44%, Gran 53% och 3 % löv. Fastighetens medelbonitet är beräknad till 3,3 m³sk/ha. Fastigheten har en tyngd på G1-skog och slutavverkningsbar skog. den produktiva landarealen utgör 37,1 ha och ger ett medeltal om 133 m³sk/ha.

Skogsvård

Enligt skogsbruksplanen finns förslag om aktuell röjning på 2,2ha.

Skifte nr 3 och avdelning 30 har avsatts som ett NO område. Området utgör gammal strandnära tallskog med mål att bevara de naturvärden som finns i beståndet och lämnas utan åtgärd, område för fri utveckling.

Fastighetsgränser

Fastighetsgränserna kan vara bristfälligt uppmärskade i fällt säljarens svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.

Köparens undersökningsplikt

Köparen har ett ansvar att undersöka fastigheten och dess byggnader. 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. Lämna

uppgifter ska ses som ett stöd för köparens undersökning. Det åligger köparen själv att kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen & besiktiga fastigheten och dess byggnader.

Areal

Fastighetens taxerade landareal överensstämmer ej med skogsbruksplanen.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 556 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 252 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 1 808 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

Beskrivning: Fastigheterna Umeå Holmö 2:8, 6:4 och 8:8 är samtaxerade.

Landarealen enligt fastighetstaxeringen av registerfastigheten Umeå Holmö 2:8, är 270830kvm = ca 27 ha.

Landarealen enligt fastighetstaxeringen av registerfastigheten Umeå Holmö 6:4, är 180577kvm = ca 18 ha.

Landarealen enligt fastighetstaxeringen av registerfastigheten Umeå Holmö 8:8, är 30520kvm = ca 3 ha..

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 35 000 kr
Småhusbyggnad lantbruk: 217 000 kr

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Rättigheter och belastningar

Samfällighet

UMEÅ HOLMÖN S:45: Med ändamål Myrtag på lillmyran utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN FS:37: Med ändamål

Insjöfiske utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:57: Med ändamål Upplagsplats mellan ytter- och sörviken utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:40: Med ändamål Gamla

kyrkogården med 2 M bred väg utom

naturvårdsområdet

UMEÅ HOLMÖN FS:38: med ändamål Havsfiske utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:44: Med ändamål Myrtag på bärmyran med väg utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:55: Med ändamål Fiskeläge på gåsflötaögern utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:47: Med ändamål Myrtag vid rentjärn med väg utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:59: Med ändamål Fiskeläge på knivögern utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:49: Med ändamål Lertag på ögervikslätten utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:52: Med ändamål Grustag på gäddbäckåsarna utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:60: Med ändamål Fiskeläge på sörglasskaret utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:14: Med ändamål Fiskeläge på kölerhamnskroken utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:53: Med ändamål Grustag på vårdkasen med väg utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:56: Med ändamål Fiskeläge på laxbådagrundet utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:54 Med ändamål Fiskeläge vid gäddbäcksbodarna utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:46: Med ändamål Myrtag norr om rörmyran med väg utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:42: Med ändamål Skolhustomt utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:71: Med ändamål Diken.

UMEÅ HOLMÖN S:51: Med ändamål Grus- och sandtag samt fiskeläge vid byviken utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:58: Med ändamål Fiskeläge på skragrundudden utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:4: Med ändamål Vägarna utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:34: Med ändamål Insjövatten utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:48: Med ändamål Lertag å mjösundet med väg utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:50: Med ändamål Grustag på höghällan utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:35: Med ändamål Havsvatten utom naturvårdsområdet.

UMEÅ HOLMÖN S:70: Med ändamål Holme.

Övrigt

På fastigheten finns även en fiskrök.

Kostnader

Driftkostnad

El-nät 2832 kr/år

El ca 1 000kr/år

Försäkring 5 399kr/år (Länsförsäkringar)

Renhållning/sophämtning 1426 kr/år

Sotning 2100kr/vartannat år. (1050kr/år).

Väggavgift/snöröjning 100kr/år.

Summa driftkostnad : 12 857kr/år exkl

Gården har nyttjats som sommarboende och kallställs vintertid.

Total driftskostnad: 12 857 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:
Fastighetsskatt/avgift: 2 393 SEK/år

Driftkostnaderna bygger på säljarnas nyttjande och upplysning.

Kostnadskalkyl

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

Betalningsvillkor

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

Försäljningssätt

Öppen budgivning

Fastigheterna bjuds ut till försäljning med ett utgångspris och en öppen budgivning med ett utgångspris om 2 100 000kr.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Nuvarande ägare

Sara Fredman, Umeå

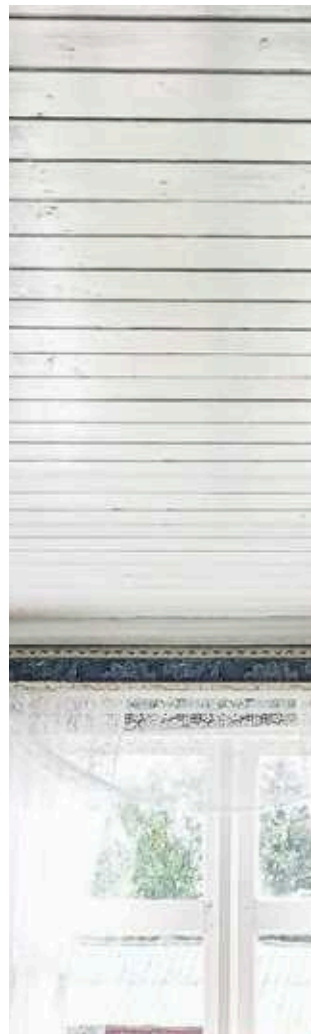
Peter Fredman, Umeå

Emelie Israelsson, Bjurholm

Dödsboet efter Maj -Lis Nilsson, Umeå





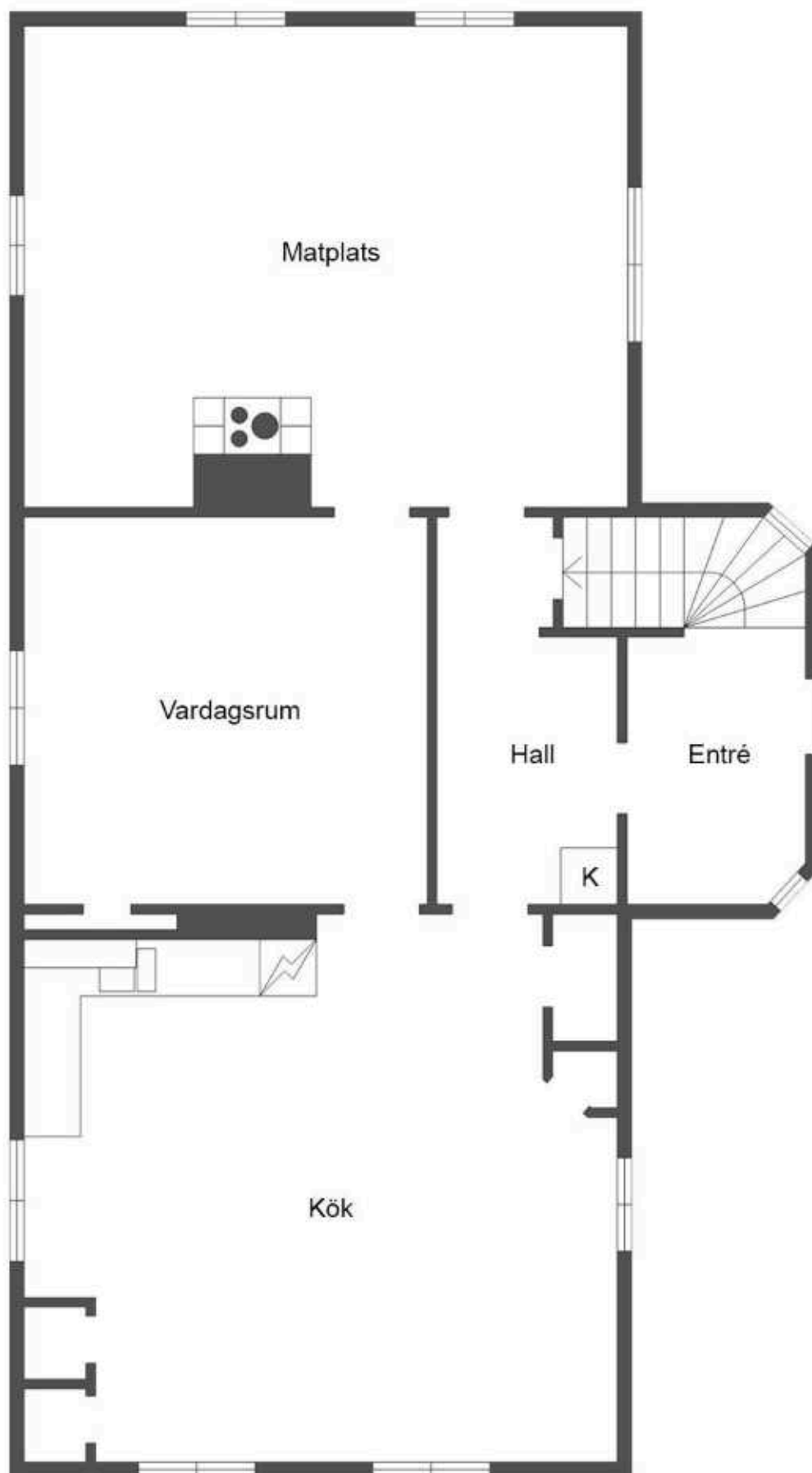








Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma

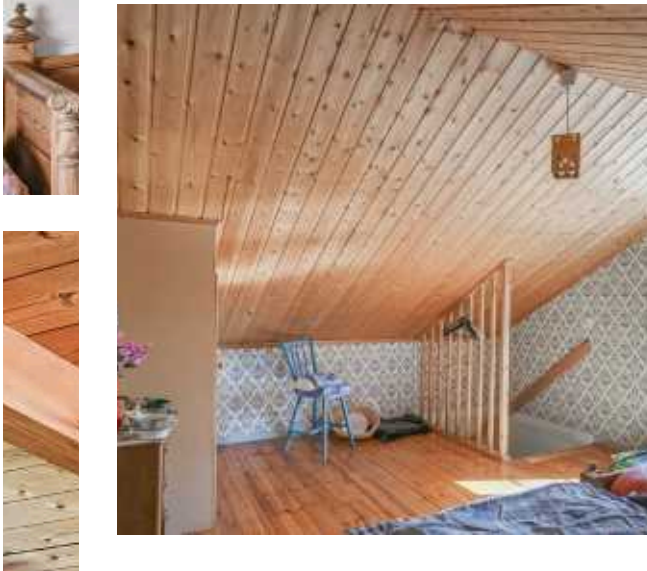
Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma







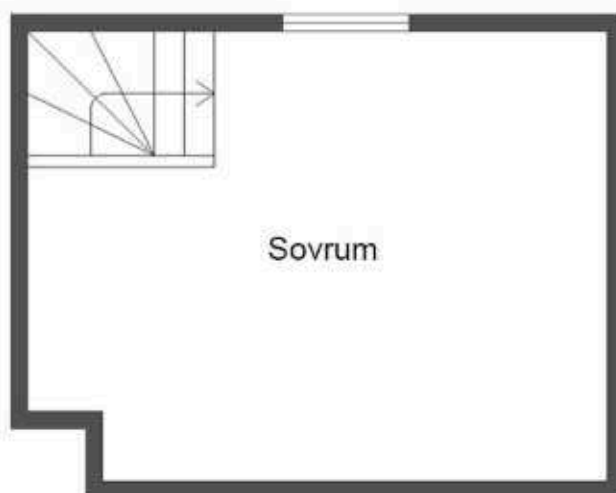


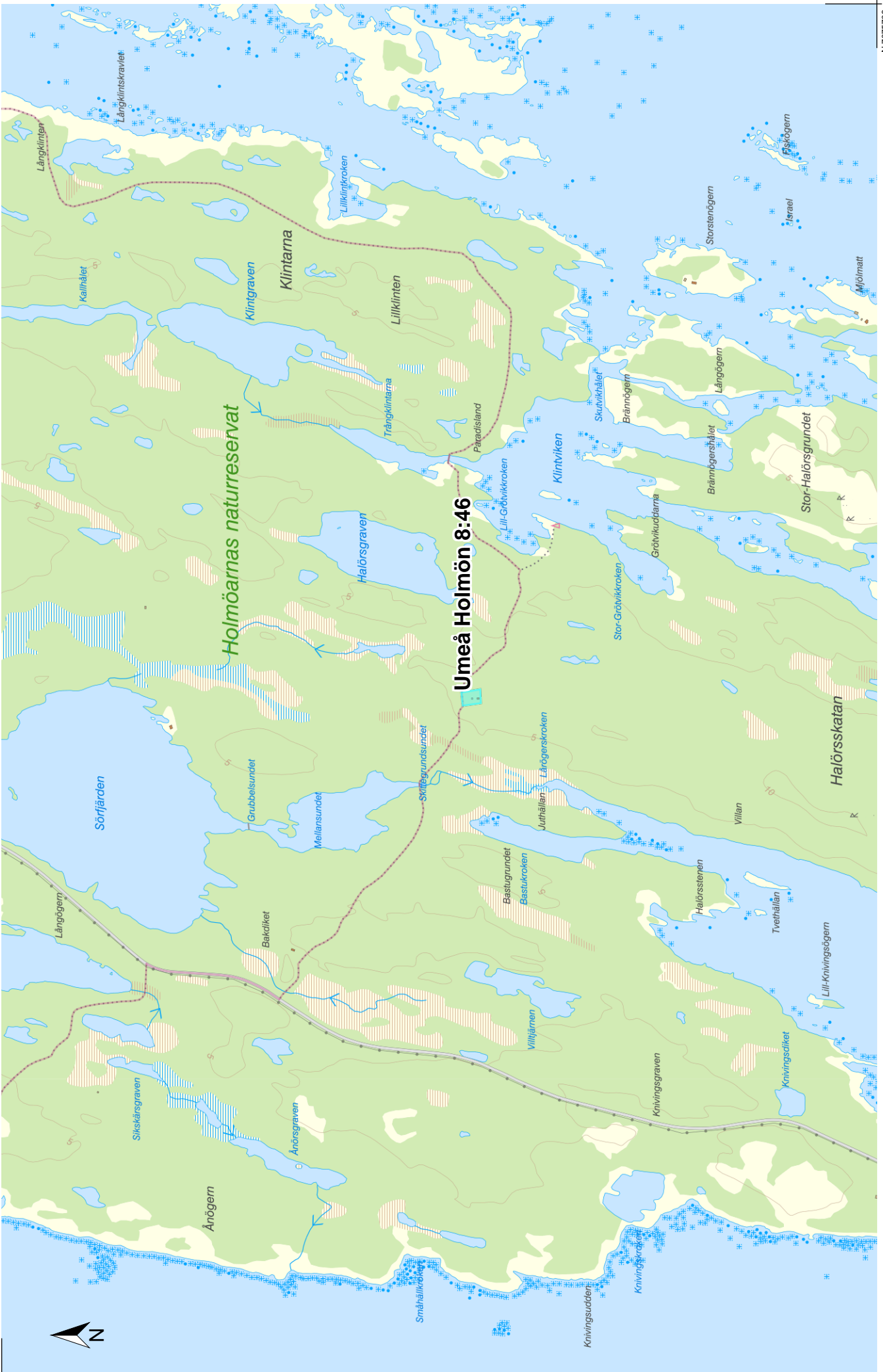
Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma

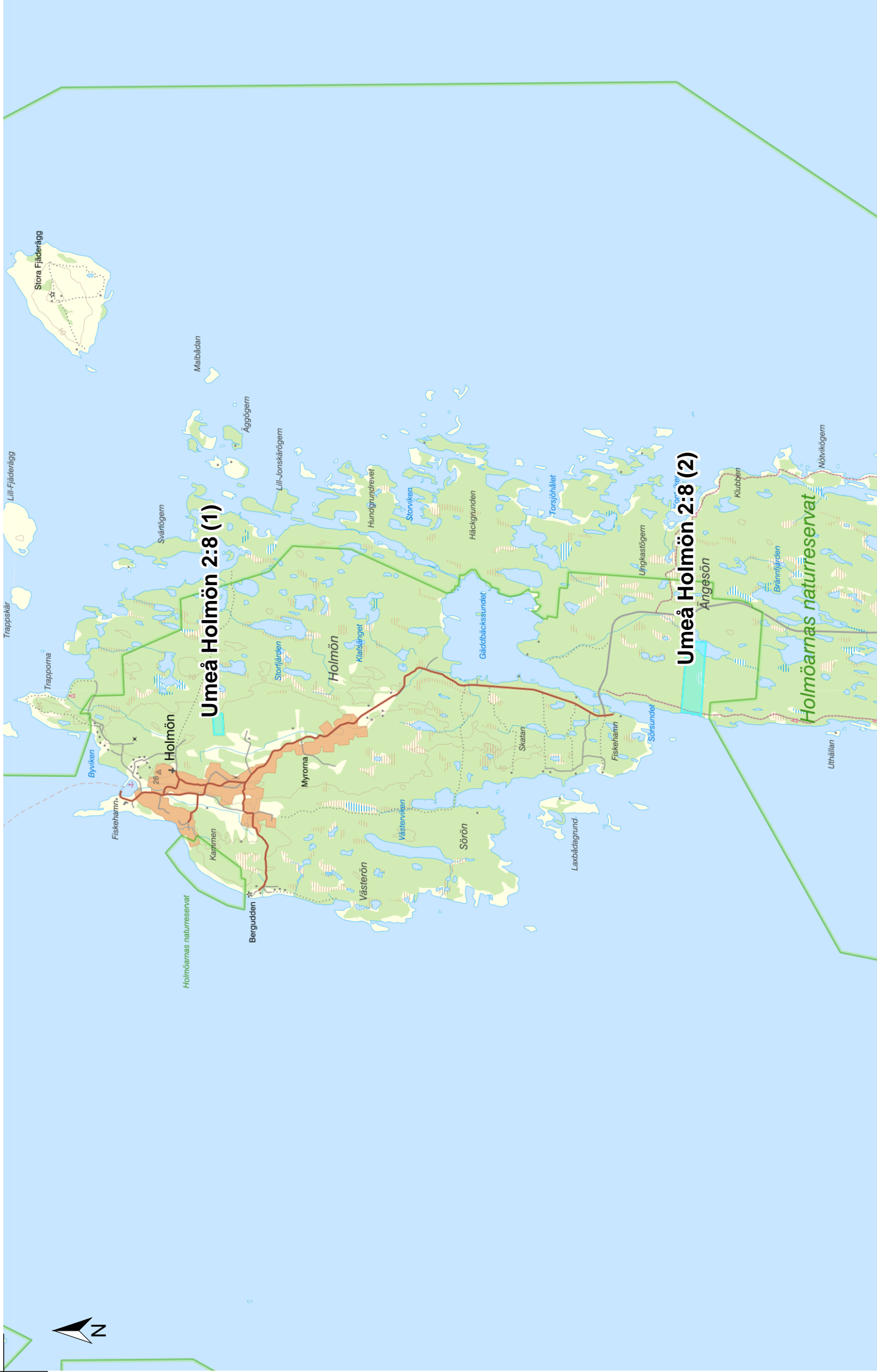
Övre plan





N 7090149

E 781057



E 790980

N 7076590



6 km

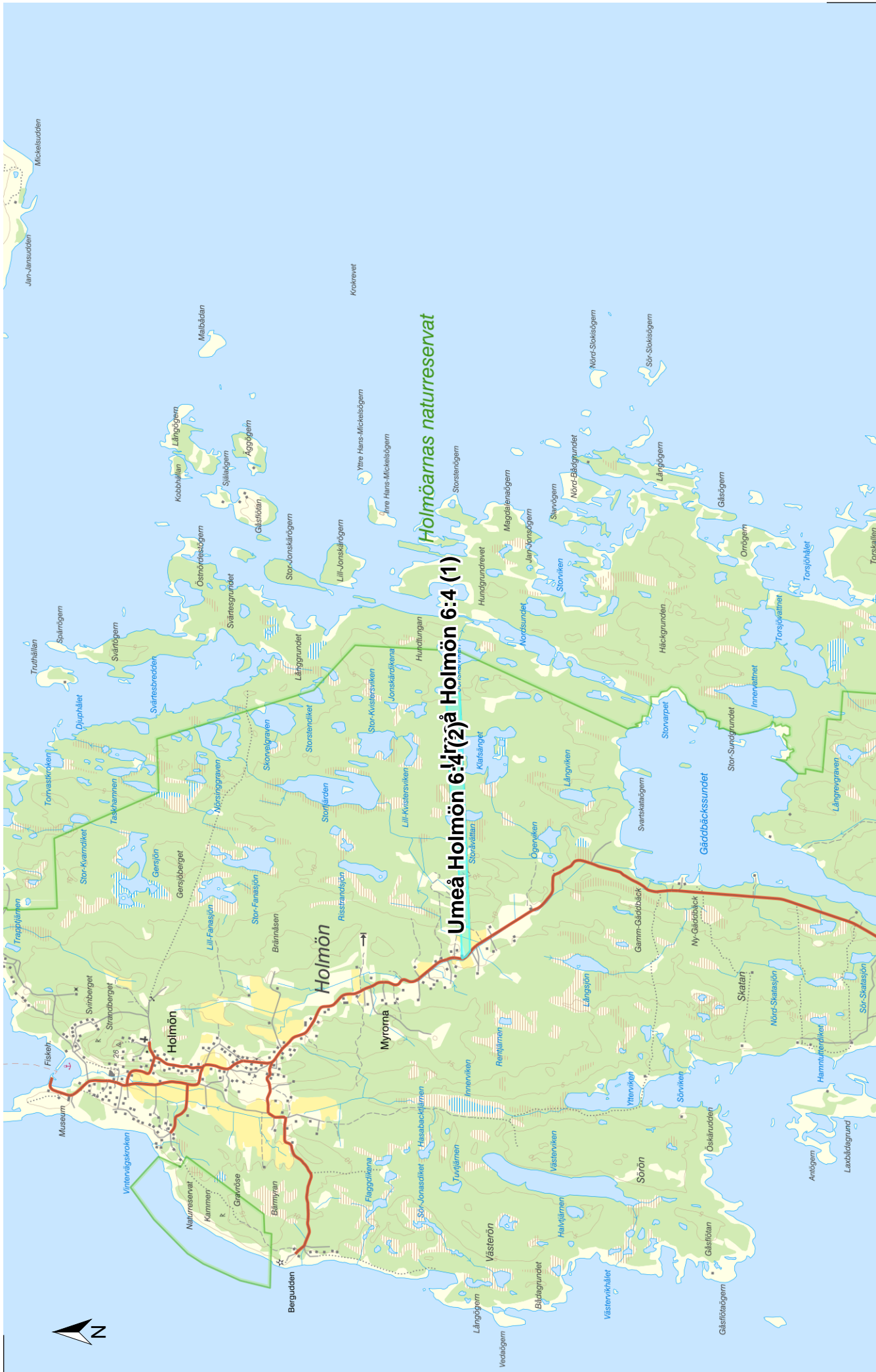
4

2

0

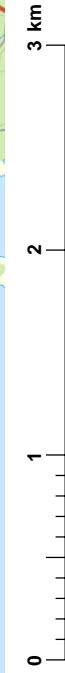
Skala 1:65 300. SWEREF 99 TM. RH 2000.





Umeå Holmön 6:4(2)å Holmön 6:4 (1)

Holmöarnas naturreservat



Skogsbruksplan

Fastighet	Holmön 8:46 mfl
Församling	Sävar-Holmön
Kommun	Umeå
Län	Västerbottens län

Inventeringstidpunkt	2023-07-11
Planen avser tiden	2023-07-11 - 2033-07-11
Framskriven t.o.m.	2024-05-16



Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	37,1	86,5
Impediment myr	3,1	7,2
Impediment berg	0,5	1,2
Inägomark	1,4	3,3
Linjer: väg/ledning/vatten	0,0	0
Övrig areal	0,8	1,9
Summa landareal	42,9	
Summa vatten	4,3	

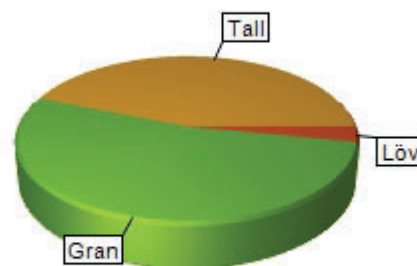
Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	2 162	44
Gran	2 598	53
Löv	162	3
Ädellöv		
Contorta		

Totalt
m3sk
4 922

Medeltal
m3sk per ha
133

Naturvårdsvolym
m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till **m3sk per ha 3,3**

Tillväxt per år vid framskrivningstidpunkten uppskattad till cirka **m3sk 122**

Avverkningsförslag

Totalt under perioden
m3sk
880

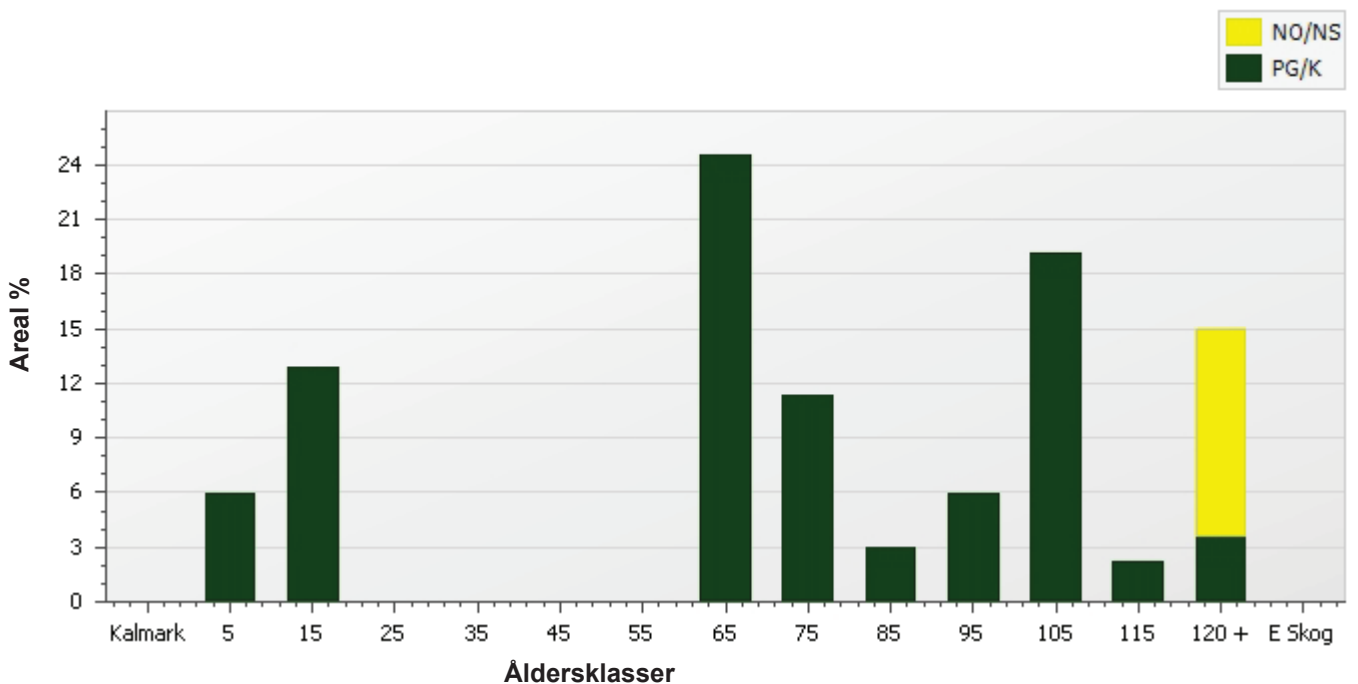
Varav gallring 494 m3sk

och föryngringsavverkning 386 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	2,2	6	7	3	90		10		
10 - 19	4,8	13	72	15	75	15	10		
20 - 29	0,0								
30 - 39	0,0								
40 - 49	0,0								
50 - 59	0,0								
60 - 69	9,1	25	1 448	159	52	42	6		
70 - 79	4,2	11	898	213	78	20	3		
80 - 89	1,1	3	160	146	10	90			
90 - 99	2,2	6	329	150	16	84			
100 - 109	7,1	19	1 127	159	5	93	2		
110 - 119	0,8	2	214	256	30	70			
120 +	5,5	15	668	120	70	27	3		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	37,1	100	4 923	133	44	53	3		

Arefördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,0								
K2	0,0								
Röjningsskog R1	0,0								
R2	7,0	19	78	11	76	14	10		
Gallringsskog G1	14,4	39	2 506	174	59	37	4		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	9,3	25	1 456	157	7	91	2		
avverknings- S2	1,6	4	368	227	17	83			
skog S3	4,8	13	514	108	90	6	4		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	37,1		4 922	133	44	53	3		

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	32,9	88,7	4 458	90,6	1 202	94,4
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO	4,2	11,3	464	9,4	71	5,6
Summa	37,1	100,0	4 922	100,0	1 273	100,0

Impediment

Myr	3,1 ha
Berg	0,5 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 åtgärdstidpunkt.

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								
50 - 59								
60 - 69	5,3	280		280				
70 - 79	2,5	214		214				
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119					0,8	214		214
120 +					0,8	172		172
Lågprodskog(E)								
Övriga skikt								
Summa	7,8	494		494	1,6	386		386

Total avverkning

880	Högre alt: 880 m3sk varav gallring 494 m3sk och föryngringsavverkning 386 m3sk
	Lägre alt: 880 m3sk varav gallring 494 m3sk och föryngringsavverkning 386 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				1,6	10	6
10 - 19	21	2	23	2,2	30	13
20 - 29	157	17	174	4,8	246	51
30 - 39						
40 - 49						
50 - 59						
60 - 69						
70 - 79	393	30	423	9,1	1 591	175
80 - 89	194	9	203	4,2	887	211
90 - 99	40		40	1,1	200	183
100 - 109	80		80	2,2	409	186
110 - 119	220	5	225	7,1	1 352	191
120 +	102	3	105	4,8	591	124
Lågprodskog(E)						
Övriga skikt						
Summa	1 206	66	1 272	37,1	5 315	143

Skogsvårdsåtgärder

Blanketten innehåller ett sammandrag av avdelningsvis föreslagna åtgärder.

Sammanställningen förutsätter att samtliga åtgärder enligt grundförslaget utförs.

Åtgärd (F)=Följd (Fb)=Förberedande (A)=Alt.	Angelägenhetsgrad				Summa
	Snarast ha	2 - 5 år ha	6 - 10 år ha	11 - år ha	
(F)Markberedning	0,8		0,8		1,6
(F)Plantering	0,8		0,8		1,6
(F)Återväxtkontroll		0,8			0,8
Röjning	7,0				7,0
Summa ha	8,7	0,8	1,6		11,1

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Utföres snarast (2023-2025)

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
2 - 11		Röjning	2023	2024	2,2	9	T20	3		
2 - 14		Föryngringsavverkning	2023	2024	0,8	111	G19	256	214	
2 - 14		(F)Markberedning	2023	2024	0,8	111	G19	256		
2 - 14		(F)Plantering	2023	2024	0,8	111	G19	256		
2 - 17		Gallring	2023	2024	1,3	71	T22	302	113	
3 - 31		Gallring	2023	2024	5,3	66	T20	177	280	
3 - 35		Gallring	2023	2024	1,2	71	T20	277	101	
3 - 36		Röjning	2023	2024	4,8	14	T18	15		

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
2 - 14		(F)Återväxtkontroll	2025	2028	0,8	111	G19	256		

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
2 - 20		Föryngringsavverkning	2029	2033	0,8	121	G18	196	172	
2 - 20		(F)Markberedning	2029	2033	0,8	121	G18	196		
2 - 20		(F)Plantering	2029	2033	0,8	121	G18	196		

Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2035-2036)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLÄC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	3,1	61	G1	G18	132	414	PG	5 80 15 0 0	18		Ingen åtgärd				5
2	0,3	66	G1	T18	192	49	PG	75 25 0 0 0	20		Ingen åtgärd				5,5

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Målklass	Trädslag TGLÄC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ån g	Uttag inkl tillväxt		Löp tilliv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
10	0,8	71	G1	G20	147	117	PG	0 100 0 0 0	22		Ingen åtgärd				4,9
11	2,2	9	R2	T20	3	7	PG	90 0 10 0 0	0	A = Avvikande del, ca 0,1 ha G1	Röjning	23-24	10		0,3
										Röj västlig del snarast					
12	0,4	91	S1	G17	166	70	PG	0 100 0 0 0	21		Ingen åtgärd				4,1
13	0,4	66	G1	G17	121	52	PG	0 60 40 0 0	19		Ingen åtgärd				3,7
14	0,8	111	S2	G19	256	214	PG	30 70 0 0 0	25	Vindfällan	Förnyingsavverkning	23-24	100	214	3,7
											Markberedning (Följd)	23-24			
											Plantering (Följd)	23-24			
											Återväxtkontroll (Följd)	25-28			
15	1,1	86	G1	G17	146	160	PG	10 90 0 0 0	21	Olikådrigt	Ingen åtgärd				3,7
										Gamla tallar					
16	1,8	91	S1	G17	146	259	PG	20 80 0 0 0	21	Olikådrigt	Ingen åtgärd				3,6
										Gamla tallar					
17	1,3	71	G1	T22	302	378	PG	100 0 0 0 0	21		Gallring	23-24	30	113	5,1
18	3,6	101	S1	G16	136	485	PG	5 95 0 0 0	21		Ingen åtgärd				3,1

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLÄC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ån g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
19	0,3	201	S3	T13	75	20	PG	100 0 0 0 0	22		Ingen åtgärd				1
20	0,8	121	S2	G18	196	154	PG	0 100 0 0 0	24	A = Avvikande del, ca 0,1 ha	Föryngringsavverkning	29-33	100	172	3
											Markberedning (Följd)	29-33			
											Plantering (Följd)	29-33			
21	0,5	101	S1	G16	161	85	PG	0 100 0 0 0	20		Ingen åtgärd				3,3
22	1,8														
23	1,5														
24	1,4														
25	0,6														

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLÄC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ån g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
30	3,5	121	S3	T14	116	401	NO,b	90 5 5 0 0	21	Naturvård	Ingen åtgärd				1,9
31	5,3	66	G1	T20	177	932	PG	75 25 0 0 0	23	Varierande	Galling	23-24	30	280	5,2
32	3	101	S1	G18	186	557	PG	5 90 5 0 0	23	Olikådrigt	Ingen åtgärd				3,4
33	0,3	151	S3	T14	100	29	PG	70 30 0 0 0	24		Ingen åtgärd				1,3
34	0,7	201	S3	T13	85	63	NO,b	100 0 0 0 0	24	Naturvård	Ingen åtgärd				0,9
35	1,2	71	G1	T20	277	335	PG	95 5 0 0 0	22		Galling	23-24	30	101	5
36	4,8	14	R2	T18	15	72	PG	75 15 10 0 0	0		Röjning	23-24	10		1,6
37	1	71	G1	G17	71	68	PG	0 65 35 0 0	17	Kantzon mot vatten	Ingen åtgärd				2,7
38	1,3									Framtida lövdominans					
39	2,8									Myr					
40	0,5									Vatten					
										Berg					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 4

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Atgård Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
41	0,2									Annan mark					

NO

Skogliga data

Areal: 3,5 ha

Ståndortsindex: T14

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	121	401	116	90	5	5		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		401	116	90	5	5		

Beskrivning

Gammal strandnära tallskog.

Mål

Bevara de naturvärden som finns i beståndet.

Åtgärd

Ingen åtgärd, området lämnas för fri utveckling.

NO

Skogliga data

Areal: 0,7 ha

Ståndortsindex: T13

Huggningsklass: S3

Skikktyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	201	63	85	100				
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		63	85	101				

Beskrivning

Gammalt tallbestånd som utgör kantzon mot myr. Riklig förekomst av död ved.

Mål

Bevara de naturvärden som finns i beståndet.

Åtgärd

Ingen åtgärd, området lämnas för fri utveckling.

Kommentarer till Holmön 8:46 mfl

Inventeringsdatum: 2023-07-11
Planläggare: Stefan Jungerstam

Skogsägarplanen är resultatet av en fältinventering av din skogsfastighet. Planen kan liknas med en lagerinventering där varje skogsbestånds egenskaper beskrivs i ett avdelningsregister med motsvarande skogskarta. De skogliga åtgärder som anges i skogsägarplanen är förslag till åtgärder som planläggaren lämnar utifrån skogstillståndet. Med utgångspunkt från skogsägarplanen och dina behov hjälper din skogsinspektör dig att upprätta en åtgärdsplan anpassad för din skog.

Inledning

Holmön 2:8, 6:4, 8:8, 8:48 består av fyra skiften om totalt 42,9 ha varav 37,1 ha är produktiv skogsmark med en beräknad medelbonitet om 3,3 m³sk/ha. Fastighetens totala virkesförråd uppskattas vid inventeringstillfället till ca 4900 m³sk.

Fastigheter i planen

Holmön 2:8
Holmön 6:4
Holmön 8:8
Holmön 8:48

Skogstillstånd och skogsvård

Skogens åldersfördelning är ojämn med en förskjutning mot äldre skog. Några bestånd är välslutna och i behov av gallring, varför gallringar måste prioriteras under planperioden. Det finns även ett behov av röjning, markberedning, plantering och eventuellt hjälpplantering under planperioden

Avverkning

Avverkningsförslaget under planperioden omfattar totalt ca 900 m³sk varav 500 m³sk är gallring och 400 m³sk föryngringsavverkning. Fastigheten omfattas inte av några ransoneringskrav då den produktiva skogsmarken är mindre än 50 ha.

Skador på växande skog på fastigheten

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

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

Något att tänka på om man går in och gallrar i äldre mer eller mindre oskötta skogar som passerat 16 meter i medelhöjd ökar risken avsevärt för framtida stormfällningar och snöbrott.

Naturvärden och sociala värden

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

Det finns nyckelbiotoper, biotopskydd, naturvårdsavtal registrerade på fastigheten. Det sydligaste skiftet ingår i naturreservat.

Åtgärder på områden som omfattas av Natura 2000 ska utföras med extra hänsyn. OBS! Natura 2000 områden på skogsmark kan vara belagda med restriktioner och objektets bevarandeplan måste gås igenom. Det sydligaste skiftet ingår i Natura 2000-område.

För att uppfylla kraven enligt PEFC ska skogsbruket, där naturliga föryngringsbetingelser finns, bedrivas så

att minst 5 % av den friska och fuktiga skogsmarksarealen domineras av löv. På innehav med enhetligt ägande med en areal mindre än 20 ha produktiv skogsmark är detta inte ett krav enligt PEFC. Inte heller om mer än 10 % av den produktiva skogsarealen är avsatt till NO/NS. I planen föreslås bevara eller öka lövandelen i avdelningar på frisk och fuktig mark som bedöms ha förutsättningar för en lövandel om minst 50 %. Dessa avdelningar har beskrivningskoden "Framtida lövdominans". Om arealen inte uppnår 5 % av den friska och fuktiga marken uppmanar vi till att skapa ytterligare lövdominerade bestånd efter framtida förnygringsavverkningar.

Kulturmiljövärden

Det finns inga kultur- och/eller fornlämningar registrerade i kulturmiljöregistret.

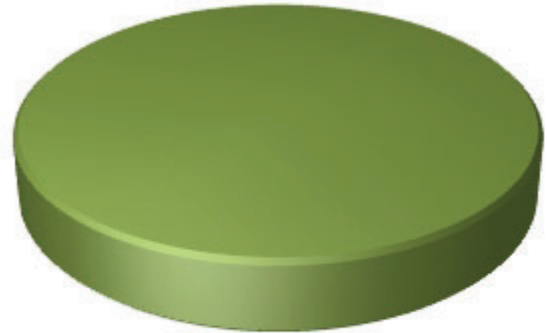
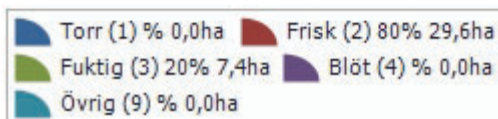
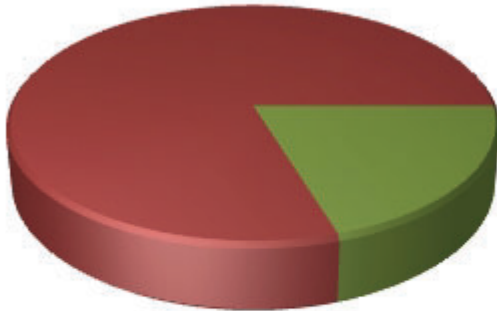
Vägar

Vägar finns inte i tillräcklig utsträckning. Skotningsavstånden bli långa på det sydliga skiftet på Holmön. Vägen till det nordligaste skiftet och till det nordligaste skiftet på Ängesön behöver förbättras.

Sammanställning lövdominerade bestånd

Fördelning fuktklass på produktiv skogsmark

Trädslagsfördelning på frisk/fuktig skogsmark



Fastigheten utgörs till 37,1 ha av produktiv skogsmark. Av denna är 37,1 ha (100,0 %) 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
Summa			0,0	0,0%	
Summa(NO + NS)			0,0	0,0%	
Summa(PG + K)			0,0	0,0%	

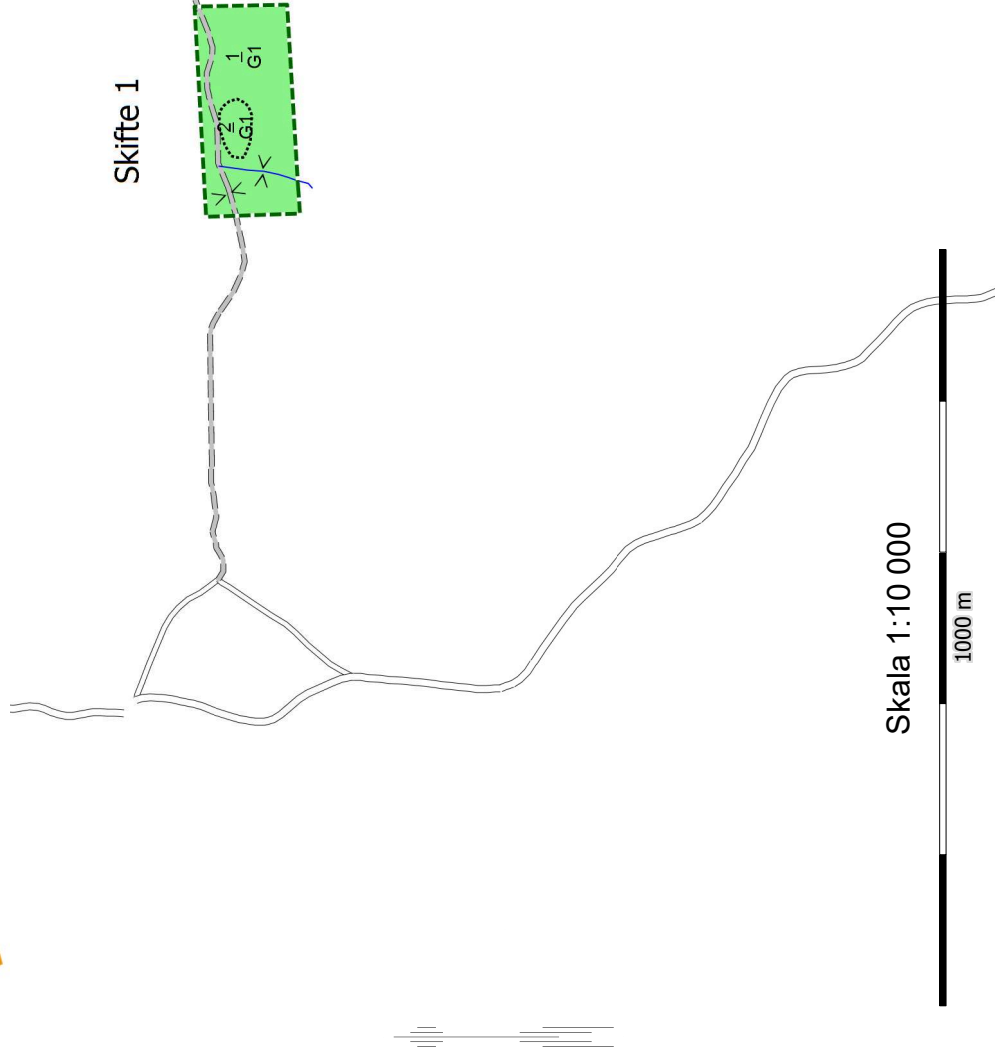
Framtida lövdominerade bestånd

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
3 - 37	71	0 65 35 0 0	1,0	2,6%	PG
Summa			1,0	2,6%	
Summa(NO + NS)			0,0	0,0%	
Summa(PG + K)			1,0	2,6%	

Skogsbruksplan

Plannamn: Holmön 2:8, 6:4, 8:8, 8:48
Församling: Sävar-Holmön
Kommun: Umeå
Län: Västerbottens län
Upprättad år: 2023
Utskriftsdatum: 2023-07-25

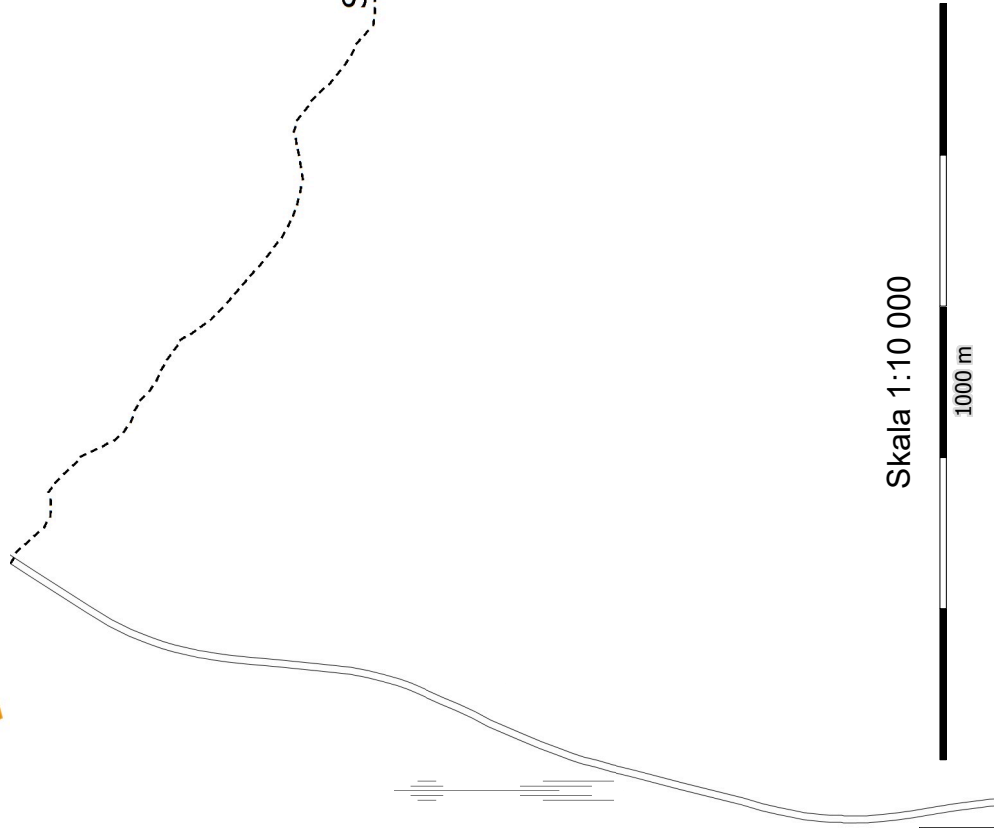


Ägoslag	Myr	Vatten	Inägomark	Berg/Imp	Övrig landareal	Huggningsklass	Kalmark/förnygring	Röjningsskog	Gallringsskog	Förnygringsavv-skog	Lågproduktiv skog	Skikt ÖF	Skikt ÖF	Blå målklasser	VF - Förstärkt vattenhänsyn	VG - Generell vattenhänsyn	VO - Orörd vattenmiljö	VS - Särskilda åtgärder	Avdelningsformel	Avdelningsnr / Huggningsklass
---------	-----	--------	-----------	----------	-----------------	----------------	--------------------	--------------	---------------	---------------------	-------------------	----------	----------	----------------	-----------------------------	----------------------------	------------------------	-------------------------	------------------	-------------------------------

Skogsbruksplan

Plannamn: Holmön 2:8, 6:4, 8:8, 8:48
Församling: Sävar-Holmön
Kommun: Umeå
Län: Västerbottens län
Upprättad år: 2023
Utskriftsdatum: 2023-07-25

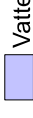
**norra
skog**



Ågoslag



Myr



Vatten



Inägomark



Berg/lmp



Övrig landareal



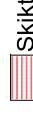
Huggningsklass



Kalmark/föryngring



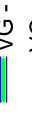
Röjningsskog



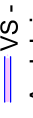
Gallringsskog



Föryngringsavv-skog



Lågproduktiv skog



Skikt ÖF



Skikt ÖF

Blå mälklasser

VF - Förstärkt vattenhänsyn

VG - Generell vattenhänsyn

VO - Orörd vattenmiljö

VS - Särskilda åtgärder

Avdelningsformel

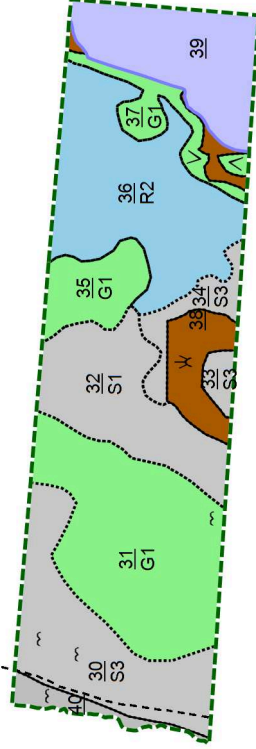
Avdelningsnr / Huggningsklass

Skogsbruksplan

Plannamn: Holmön 2:8, 6:4, 8:8, 8:48
Församling: Sävar-Holmön
Kommun: Umeå
Län: Västerbottens län
Upprättad år: 2023
Utskriftsdatum: 2023-07-25

norra
skog

Skifte 3



Ågoslag

- Myr
- Vatten
- Inägomark
- Berg/Imp
- Övrig landareal

Huggningsklass

- Kalmark/förnygring
- Röjningsskog
- Gallringsskog
- Förnygringsavv-skog
- Lågproduktiv skog

Skikt ÖF

- Skikt ÖF

Blå mälklasser

- VF - Förstärkt vattenhänsyn
- VG - Generell vattenhänsyn
- VO - Orörd vattenmiljö
- VS - Särskilda åtgärder

Avdelningsformel

- Avdelingsnr / Huggningsklass

Skala 1:10 000

1000 m

1ha

Skogsbruksplan

Plannamn: Holmön 2:8, 6:4, 8:8, 8:48
Församling: Sävar-Holmön
Kommun: Umeå
Län: Västerbottens län
Upprättad år: 2023
Utskriftsdatum: 2023-07-25



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 på fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

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

Skog

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

Byggnader

Köparen uppmanas att själv eller via sakkunnig undersöka byggnaderna noggrant, och om möjlighet finns, bör köparen även inspektera vindsutrymmen, 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 en 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, 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 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. Ett sådant villkor 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, så köparen omgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningskyldighet

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

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

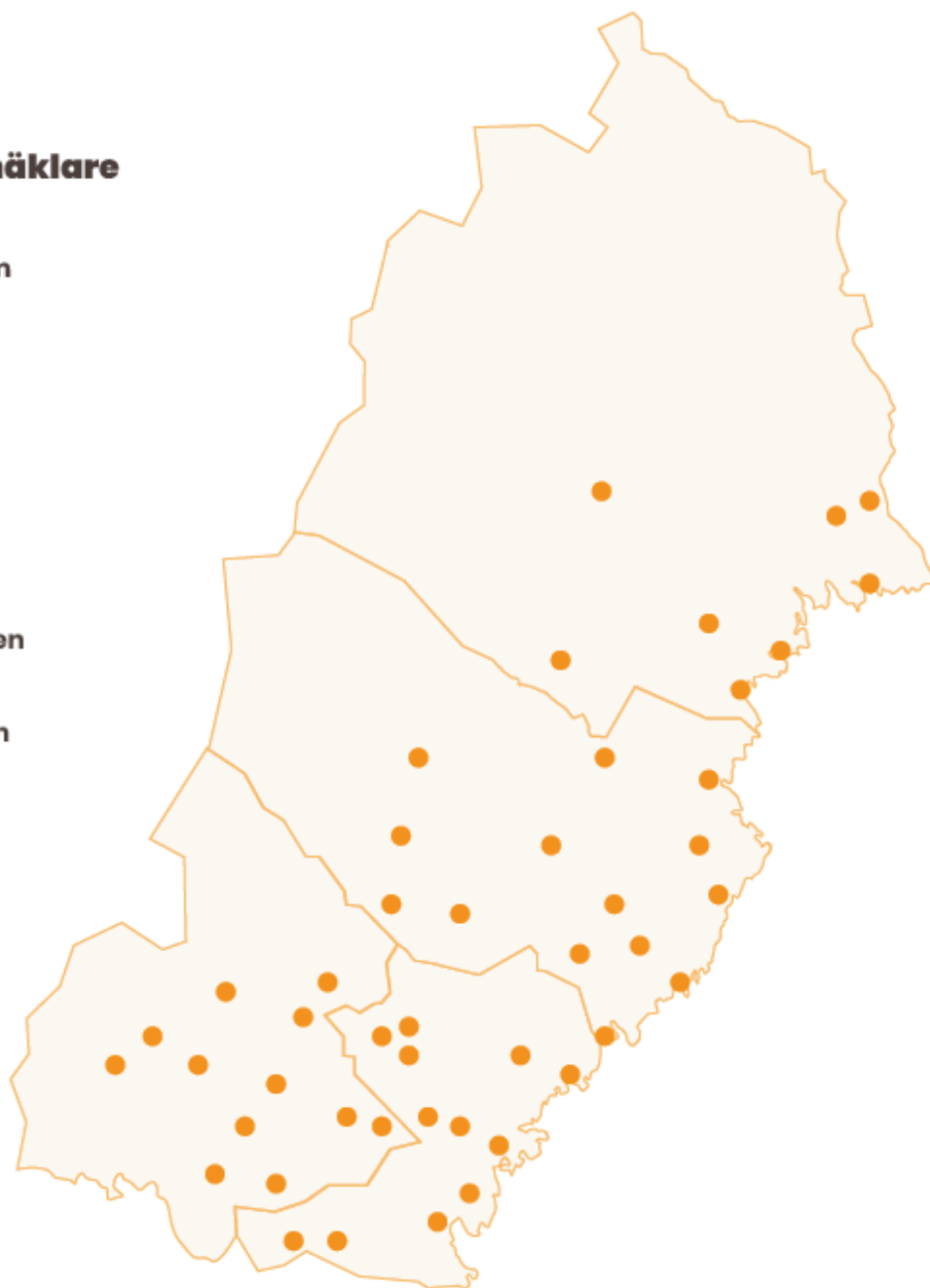
Emil Lundström
072-080 80 02

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**