



Skogsfastighet till salu

KRAMFORS GRÖDE 1:8

**norra
skog**



Clas Tjäder

Fastighetsmäklare

070-2824885

clas.tjader@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

KRAMFORS GRÖDE 1:8

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

2 700 000 SEK

Beskrivning

En verkligt fin skogsgård med bra boende och enskilt läge på västra sidan om Skuleberget.

Bostaden är renoverad och ekonomibyggnaderna i bra skick.

60 hektar skogsmark
Virkesförråd 6 700 m³
5 hektar åkermark



A photograph of a forest with tall, thin trees and dense green foliage. A light-colored rectangular box is centered over the image, containing the title.

Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

KRAMFORS GRÖDE 1:8

Område

Höga Kusten

Adress

Gröde 111, 87396 Docksta

Bostadshus

Bostadshus 1 1/2 plan med källare.
Bottenvåning, hall, kök, öppen matsal och vardagsrum, vc och dusch.

Övervåning, hall tre sovrum och förvaring.
Källare med tvättstuga, matkällare, pannrum. Vedeldad bakugn i källaren.
Uppvärmning ved och el. (Det finns en del frikraft-el till fastigheten)

Boarea: 100 m²

Biarea: 50 m²

Äldre timmerhus på gården. Använt som förråd.

Ekonomibyggnad med verkstad, garage, maskinhall, förråd.

Vedbod.

Lada ute på ängen.

Fastighetsuppgifter

Arealuppgifter

70 hektar varav produktiv skogsmark 59,7 hektar, åkermark 5 hektar, myrimpediment 2,1 hektar, övrig mark 1 hektar.

Skogsuppgifter

En ny skogsbruksplan är upprättad i augusti 2025.

Det här är en fastighet med en stor del gallringsskogar som behöver röjas och gallras. Även en del avverkningsmogen skog samt äldre gallringsskogar som har nått sådan höjd att de är väl sent att gallra i utan föreslås få växa in som avverkningsmogen skog inom ca 10 år.

Åker

Åkermarken är för närvarande utarrenderad.

Jakt

Jakt inår i Dynäs Gröde jaktlag. Jakträtt övergår till ny ägare från nästa jaktår.

Fiske

Ingår i Vamsjöns fiskevårdsområde

Naturvärden

Inga registrerade nyckelbiotoper.
Skogsbruksplanen är förberedd med

målklassning för att kunna certifiera skogsbruket.

Ett område med naturvärden kopplade till historik gränsar i söder mot en del av fastigheten.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 471 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 251 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 1 722 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 29 000 kr
Småhusbyggnad lantbruk: 222 000 kr

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 1979-04-11
Belopp: 40 000
Skriftligt pantbrev: Nej
Inteckningsdatum: 1984-04-18
Belopp: 55 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 95 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last

Avtalsservitut: UPPDÄMNING MM – SE
BESKRIVNING.

Samfällighet

KRAMFORS VIBYGGGERÅ-DYNÄS S:7,

KRAMFORS VIBYGGGERÅ-DYNÄS S:4,
KRAMFORS VIBYGGGERÅ-DYNÄS S:3.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut UPPDÄMNING MM,

Avtalsnyttjanderätt OMRÅDE MM.

Intäkter/Kostnader

I skogsbruket kan innebära möjliga intäktsöverskott upp till ca 1 milj kr under de närmaste 10 åren.

Driftskostnad

Fastigheten ingår i vägföreningar.

Fastighetsskatt/avgift: 1 898 SEK/år

Intäkt och kostnadskalkyl

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

Besiktnings och undersökningsplikt

Den som är intresserad av fastigheten uppmanas att på egen hand besöka markerna och titta på de yttre förhållanden som gården läge samt skog och mark.

Värdefördelningen bedöms vara ungefär 3/4 för skog och 1/4 för gårdens byggnader och åkermark. Därför finns tilltagen tid för att, utanför visningstiden, på egen hand undersöka fastighetens skogar.

Ett tips är att ta hem appen Min karta och se både fastighetens gränser och din egen position där du befinner dig i skogen.

Försäljningssätt

Lämna in din intresseanmälan med anbud till den 27 augusti 2025.

För att ge intresserade tid till undersökning av skog och mark kommer inlämnade anbud att hållas slutna fram till dess . Därefter kan försäljningsförfarande meddelats de som har anmält intresse och det kan finnas möjlighet till bud och överbud.

Skriftlig intresseanmälan med ett anbud behöver ha inkommit senast anbudsdatum till:

clas.tjader@norraskog.se Alternativt postas till: Norra Skog Clas Tjäder, Kastellgatan 7, 871 33 Härnösand.

Visning

Intresserade uppmanas att besöka fastigheten på egen hand för att se läget och undersöka markerna.

För visning av bostaden kontakta mäklare.

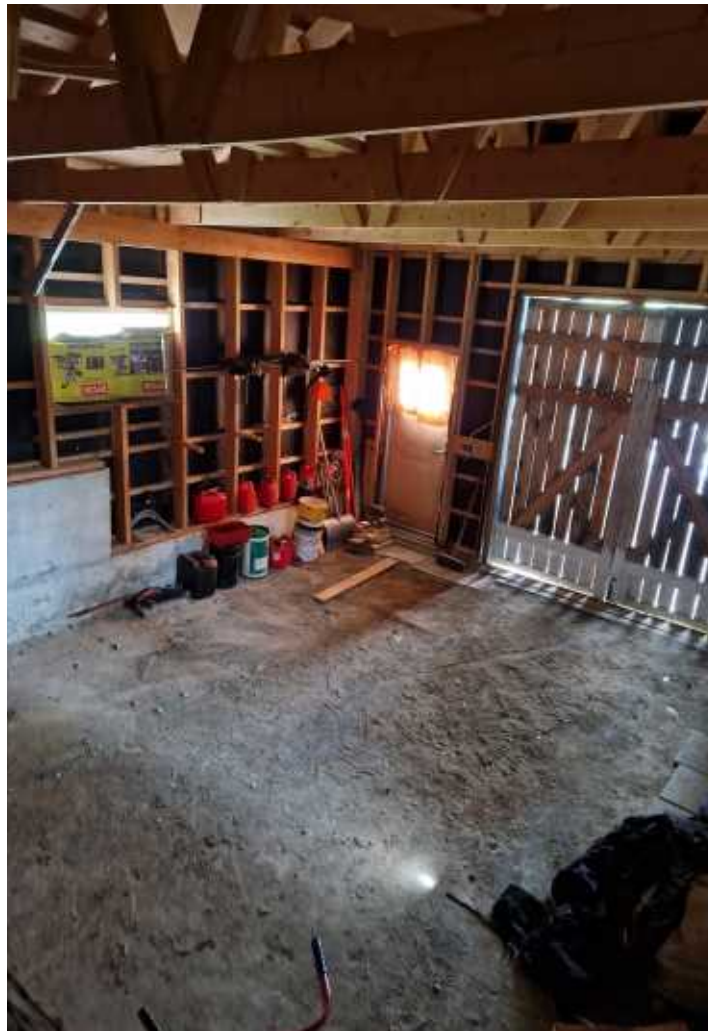
En visning är planerad måndagen den 25 aug kl 15-16. Anmäl till mäklaren om du vill delta.

Betalningsvillkor

Köpare ska vara beredd att erlagga 250 000 kr som handpenning (delbetalning) vid kontraktstecknande, resterande betalning sker vid tillträdet ca 1 månad senare.



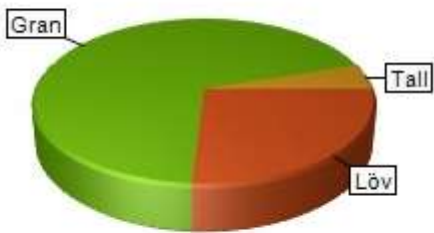




Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	59,7	88,3
Impediment myr	2,1	3,1
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	5,0	7,4
Linjer: väg/ledning/vatten	0,4	0,6
Övrig areal	0,4	0,6
Summa landareal	67,6	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd	m3sk	%
Tall	335	5
Gran	4 665	69
Löv	1 741	26
Ädellöv		
Contorta		
Totalt		
m3sk	6 741	
Medeltal		
m3sk per ha	113	
Naturvårdsvolym		
m3sk		



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m3sk per ha 5,3
--	--------------------

Tillväxt per år vid framskrivnings-tidpunkten uppskattad till cirka	m3sk 312
---	-------------

Avverkningsförslag

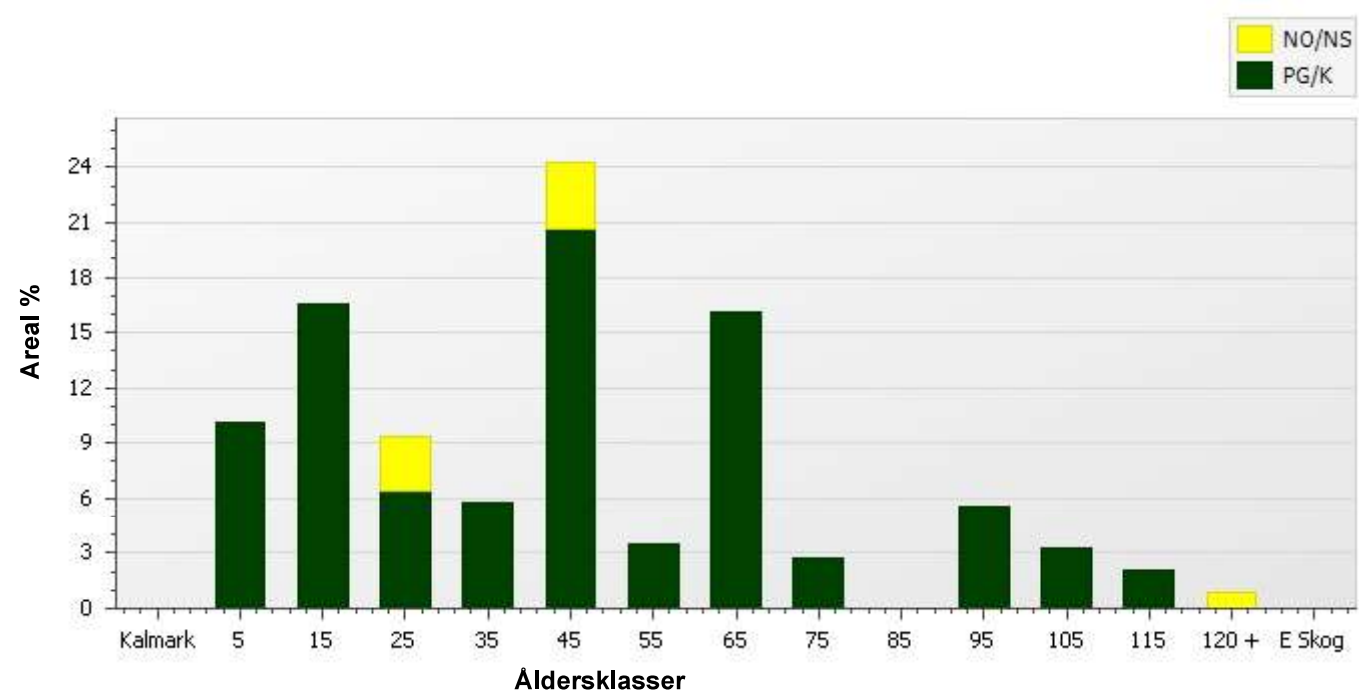
Totalt under perioden	m3sk 2 364
-----------------------	---------------

Varav gallring 795 m3sk och föryngringsavverkning 1 569 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	6,1	10	10	2		48	52		
10 - 19	9,9	17	69	7		41	59		
20 - 29	5,6	9	473	85	6	24	69		
30 - 39	3,4	6	265	77	17	36	47		
40 - 49	14,5	24	1 953	135	3	52	44		
50 - 59	2,1	3	367	177	15	77	8		
60 - 69	9,6	16	2 180	227	2	89	9		
70 - 79	1,6	3	261	160		94	6		
80 - 89	0,0								
90 - 99	3,3	6	692	207		90	10		
100 - 109	2,0	3	308	156	5	80	15		
110 - 119	1,2	2	127	102	50	40	10		
120 +	0,5	<1	37	70	65	35			
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	59,7	100	6 742	113	5	69	26		

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	4,2	7	8	2		50	50		
R2	11,7	20	71	6		41	59		
Gallringsskog G1	30,7	51	4 519	147	5	73	22		
G2	2,1	4	178	85		30	70		
Föryngrings- S1	3,9	7	802	203		45	55		
avverknings- S2	6,6	11	1 126	172	7	82	11		
skog S3	0,5	<1	37	70	65	35			
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	59,7		6 741	113	5	69	26		

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.

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	3,8	60	G1	G26	185	705	PG	0 80 20 0 0	22	Inslag av tall	Ingen åtgärd				6,3
										Delv fuktigt					
2	1,9	5	R2	G24	1	2	PG	0 40 60 0 0	0		Lövröjning	27-30	70		0,2
	(-0,1)														
3	0,8	59	G1	G26	200	153	PG	0 80 20 0 0	21	Varier diam	Ingen åtgärd				7,6
4	1	72	G1	G18	100	96	PG	0 85 15 0 0	15	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				3,6
										Delv hållmark					
										Luckigt					
5	0,9	60	G1	G24	190	173	PG	0 75 25 0 0	28	Varier höjd	Ingen åtgärd			m3sk	5,7
6	0,5	140	S3	T16	70	37	NO.b	65 35 0 0 0	15	Naturvård	Ingen åtgärd				1,4
										Kort klen gammal tall på hållmark					
										Bevaras orört.					
7	3	15	R2	G24	8	24	PG	0 50 50 0 0	0		Röjning	25-26	30		4,4
8	1,3	15	R2	G20	8	10	PG	0 50 50 0 0	0		Röjning	25-26	30		1
9	0,6	35	G1	G22	60	34	PG	30 40 30 0 0	14	Luckigt	Gallring	27-30	30	13	4,8
										Gallra sent i perioden.					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål- klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
10	1,1	65	G1	G22	227	240	PG	15 80 5 0 0	23	Varier höjd och diam	Ingen åtgärd				6,7
11	6	40	G1	G24	108	652	PG	10 55 35 0 0	14		Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	25-26			6,4
											Gallring	27-30	30	236	
12	2,1	45	G2	G24	85	178	NS,s	0 30 70 0 0	12	Naturvård	Alternativ beståndsskötsel – inventering	25-26			4,6
										Framtida lövdominans					
13	0,8	55	G1	T20	73	55	PG	100 0 0 0 0	18	Luckigt	Ingen åtgärd				3,6
14	1,9	35	G1	T22	60	117	PG	30 30 40 0 0	14	Luckigt	Ingen åtgärd				4,3
										Varier ålder och höjd					
										Ojämn återbeskogning					
										Naturvärdestallar					
15	1,2	110	S2	T20	102	127	PG	50 40 10 0 0	26	Olikåldrigt	Föryngringsavv, fröträd lämnas	27-30	85	116	2
										Delvis myrtall	Markberedning (Följd)	31-35			
											Plantering (Följd)	31-35			
16	1,7	25	G1	G22	70	119	NS,s	20 10 70 0 0	10	Luckigt	Alternativ beståndsskötsel – inventering	31-35			6,2
										Naturvård					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hkl Skikt	SI	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	
										Skapa lövskärm.					
17	2	105	S2	G22	156	308	PG	5 80 15 0 0	20	Olikåldrigt	Föryngringsavverkning	27-30	100	330	3,3
											Markberedning (Följd)	31-35			
											Plantering (Följd)	31-35			
18	1,2	45	G1	G26	143	177	PG	0 95 5 0 0	13		Galling	25-26	30	54	8,5
19	2,4	40	S1	G24	185	451	PG	0 5 95 0 0	13	Framtida lövdominans	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	25-26			7,9
										Skapa lövskärm	Galling	27-30	30	155	
20	0,8	65	S1	G30	222	186	PG	0 95 5 0 0	32		Föryngringsavverkning	31-35	100	225	6,6
21	3	60	G1	G28	295	876	PG	0 100 0 0 0	22		Ingen åtgärd				9,5
22	1,8	15	R2	G24	9	17	PG	0 30 70 0 0	0		Röjning	25-26	30		2,7
23	4,2	5	R1	G24	2	8	PG	0 50 50 0 0	0		Lövröjning	27-30	70		0,8
24	2,7	40	G1	G26	186	495	PG	0 85 15 0 0	16		Galling	25-26	30	152	10,3
	(-0,1)														
25	3,2	10	R2	G24	5	16	PG	0 40 60 0 0	0		Lövröjning	25-26	70		0,2
	(-0,1)														

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
26	2,9	25	G1	G24	80	219	PG	0 35 65 0 0	11		Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	25-26			8
	(-0,1)										Gallring	27-30	30	88	
27	3,3	90	S2	G26	207	692	PG	0 90 10 0 0	30	Delvis gammal inåga med al.	För yngningsavverkning	25-26	100	698	4,5
										Bäckravin i avd.	Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
28	0,9	30	G1	G26	125	114	PG	0 40 60 0 0	12		Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	25-26			9,4
	(-0)										Gallring	27-30	30	43	
29	0,7									Inågomark					
30	2,1									Myr					

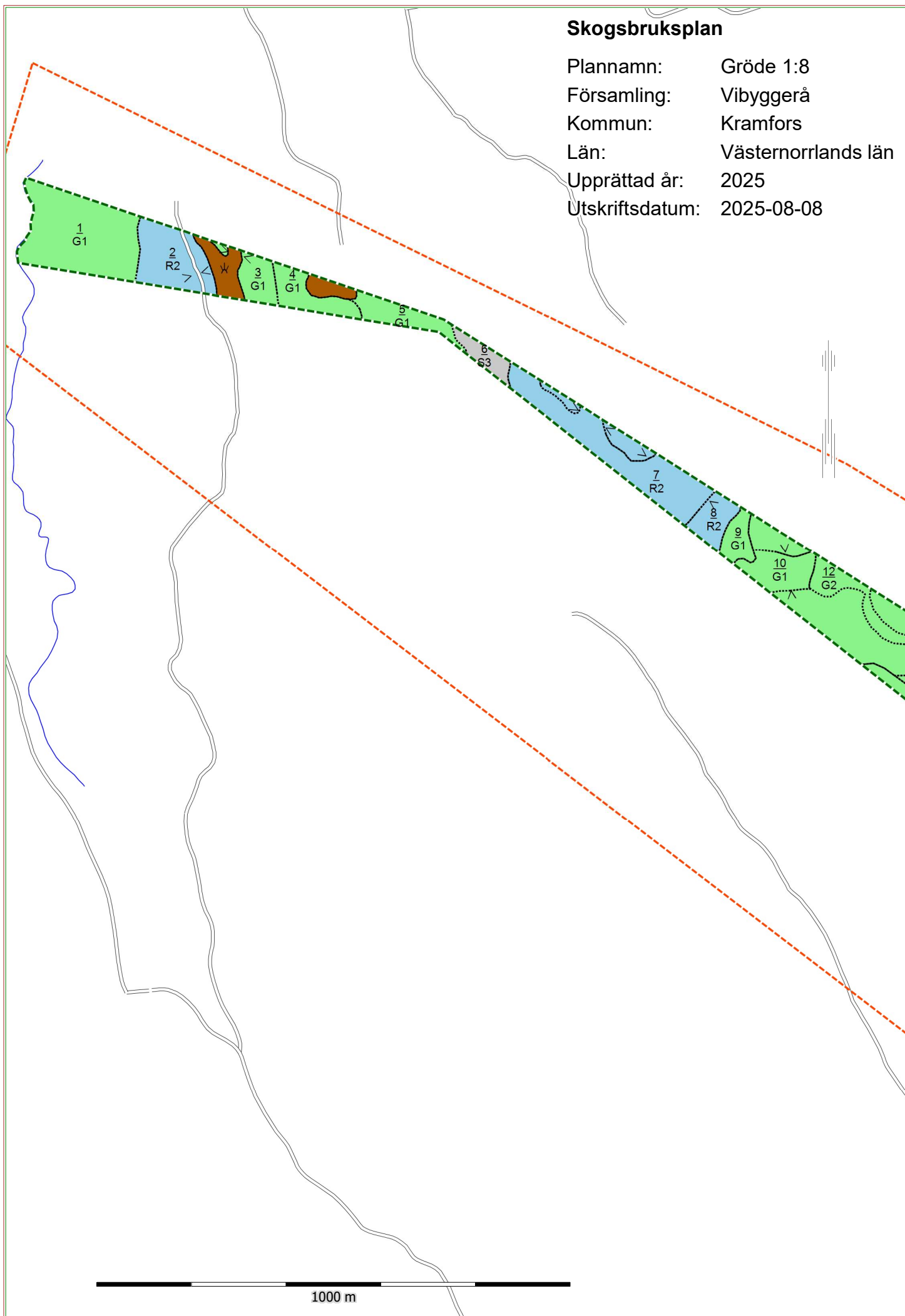
Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
35	0,4									Annan mark					
40	0,5	50	G1	G28	290	158	PG	0 100 0 0 0	21	Fd inäga	Ingen åtgärd				12
										Ev gallring med försiktigt uttag med risk för toppbrott.	Gallring (Alternativ)	25-26	30	48	
41	1,1	26	G1	G26	120	135	PG	5 20 75 0 0 0	13	Framtida lövdominans	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	25-26			10,2
	(-0)									Skapa lövskärm	Gallring	27-30	30	52	
42	0,6	10	R2	G24	4	2	PG	0 0 100 0 0 0	0	Övervägande åkerdike.	Ingen åtgärd				1,9
	(-0)														
43	0,7	70	S1	G28	247	166	PG	0 100 0 0 0 0	29	Gallrat sedan tidigare.	Förnyringsavverkning	31-35	100	200	7,3
44	4,4									Inägomark					

Skogsbruksplan

Plannamn: Gröde 1:8
Församling: Vibyggerå
Kommun: Kramfors
Län: Västernorrlands län
Upprättad år: 2025
Utskriftsdatum: 2025-08-08



Skogsbruksplan

Plannamn: Gröde 1:8

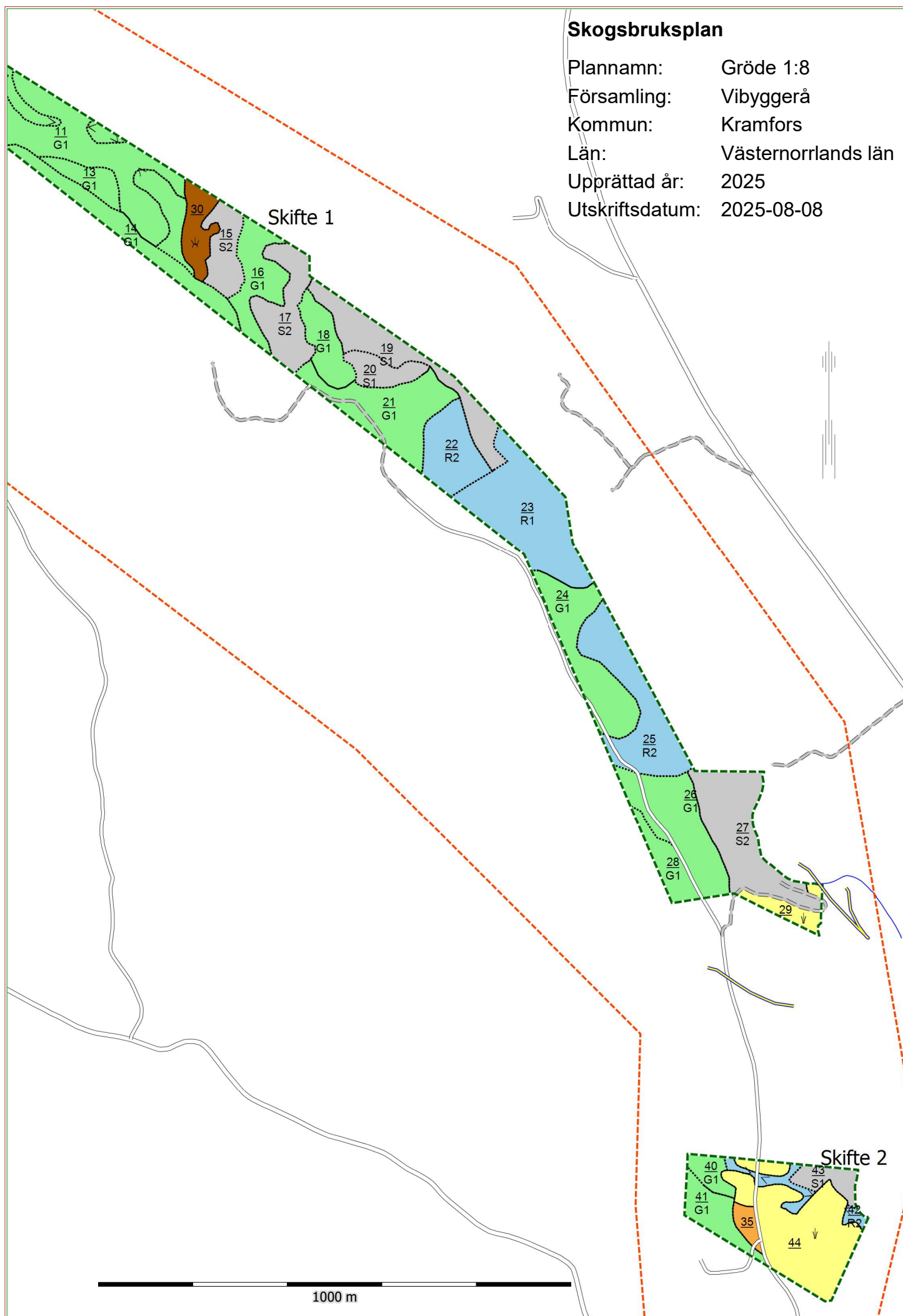
Församling: Vibyggerå

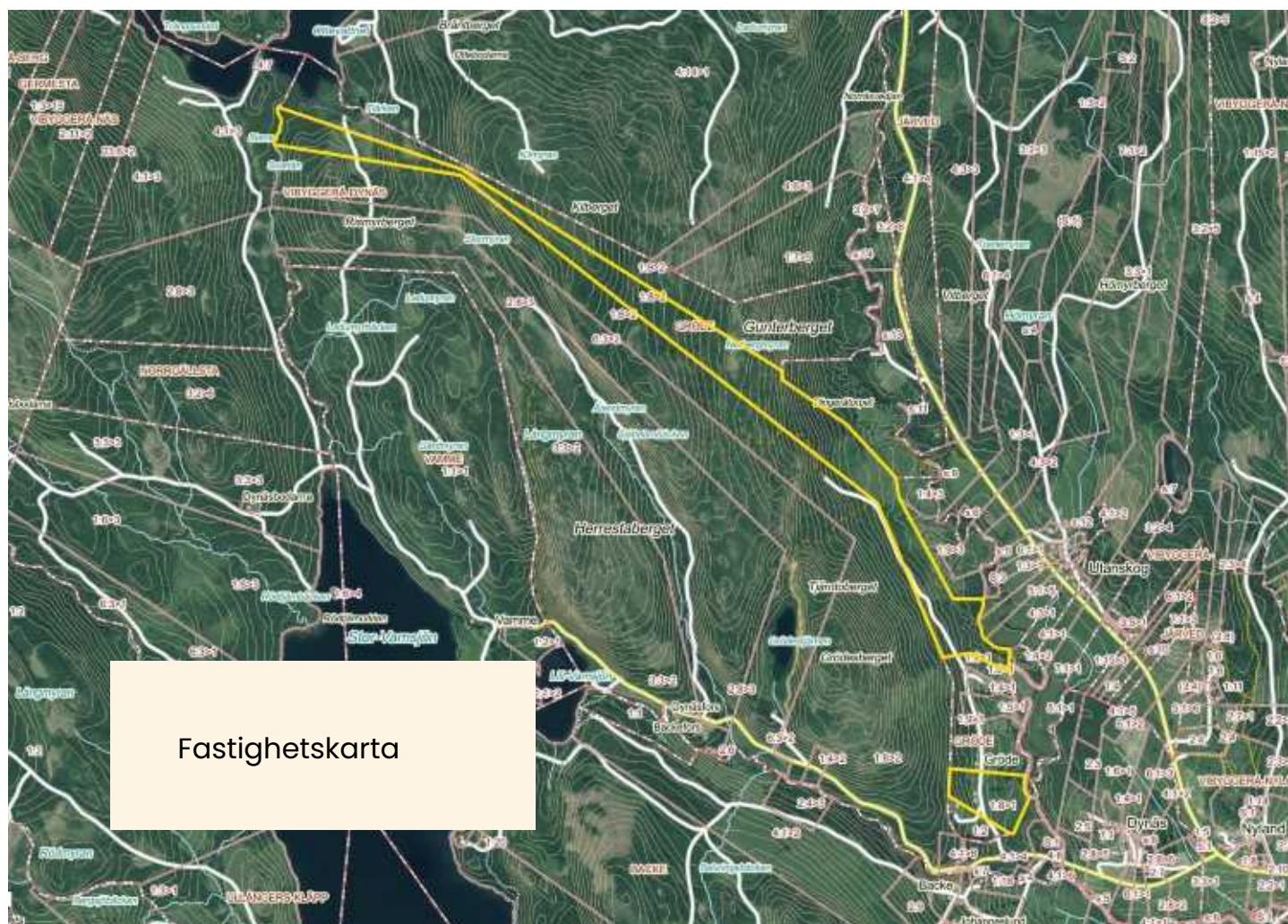
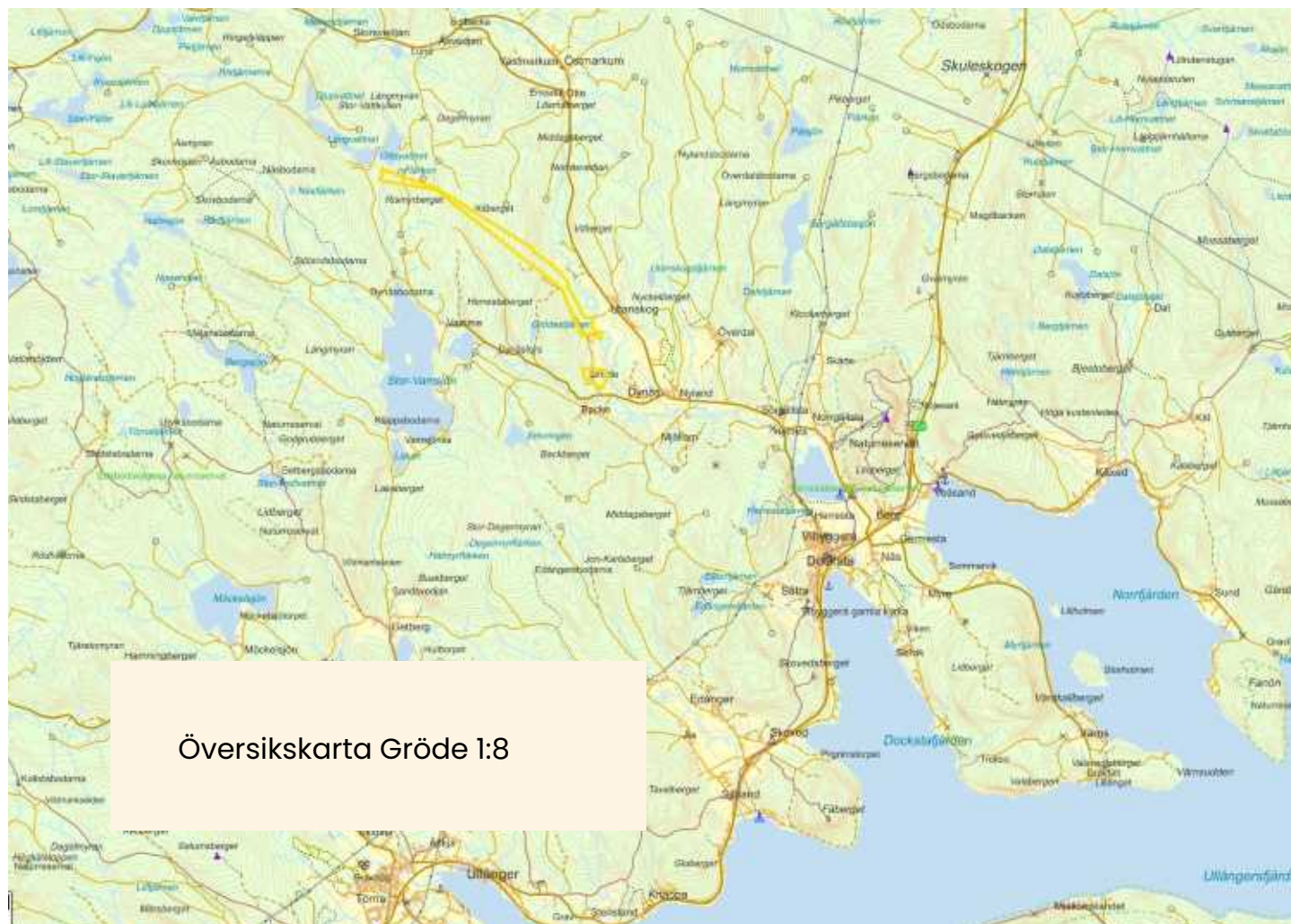
Kommun: Kramfors

Län: Västernorrlands län

Upprättad år: 2025

Utskriftsdatum: 2025-08-08







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 åberopa 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 åberopa 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 åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden

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

Säljarens 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

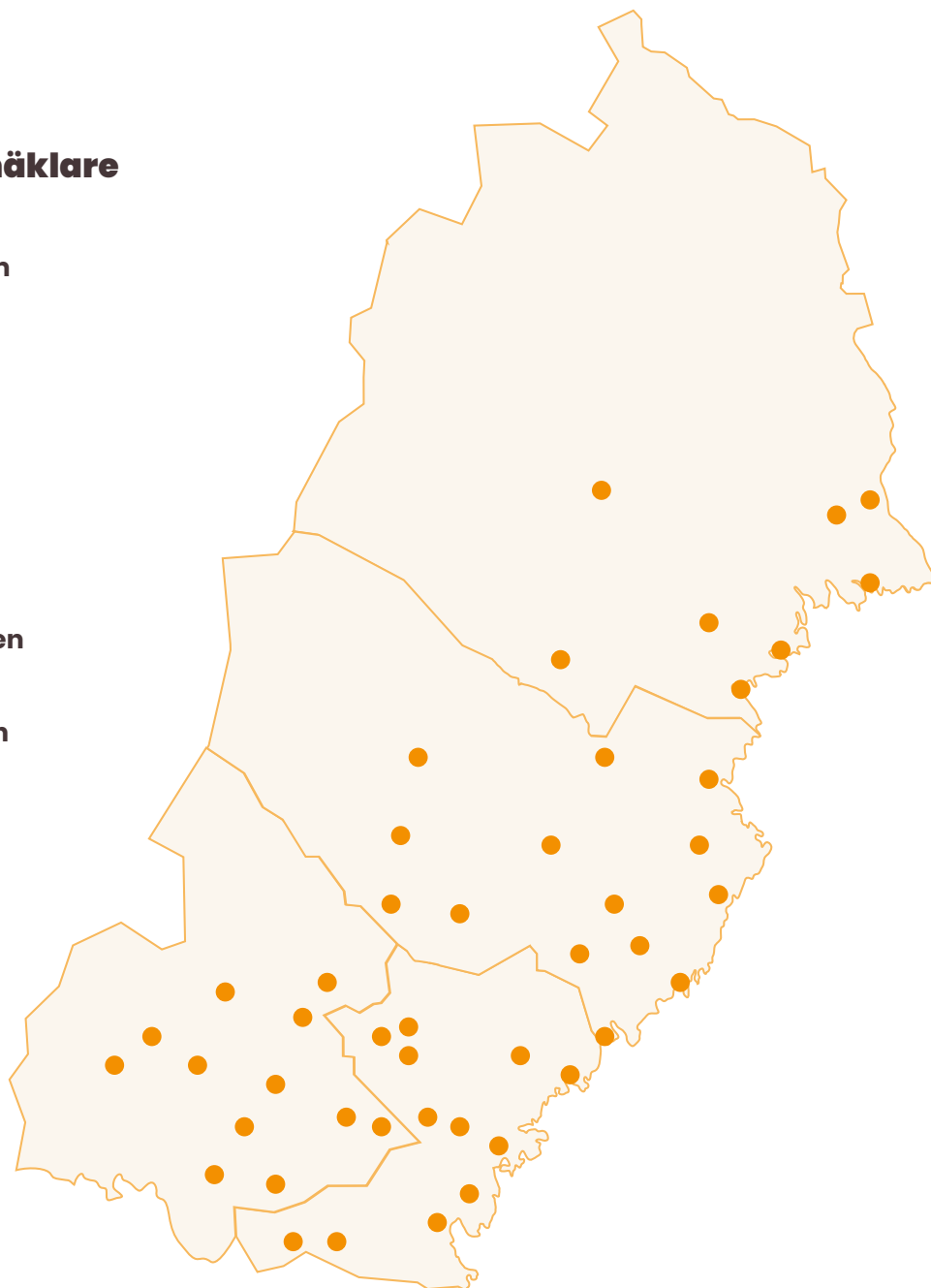
Emil Lundström
072-080 80 02

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**