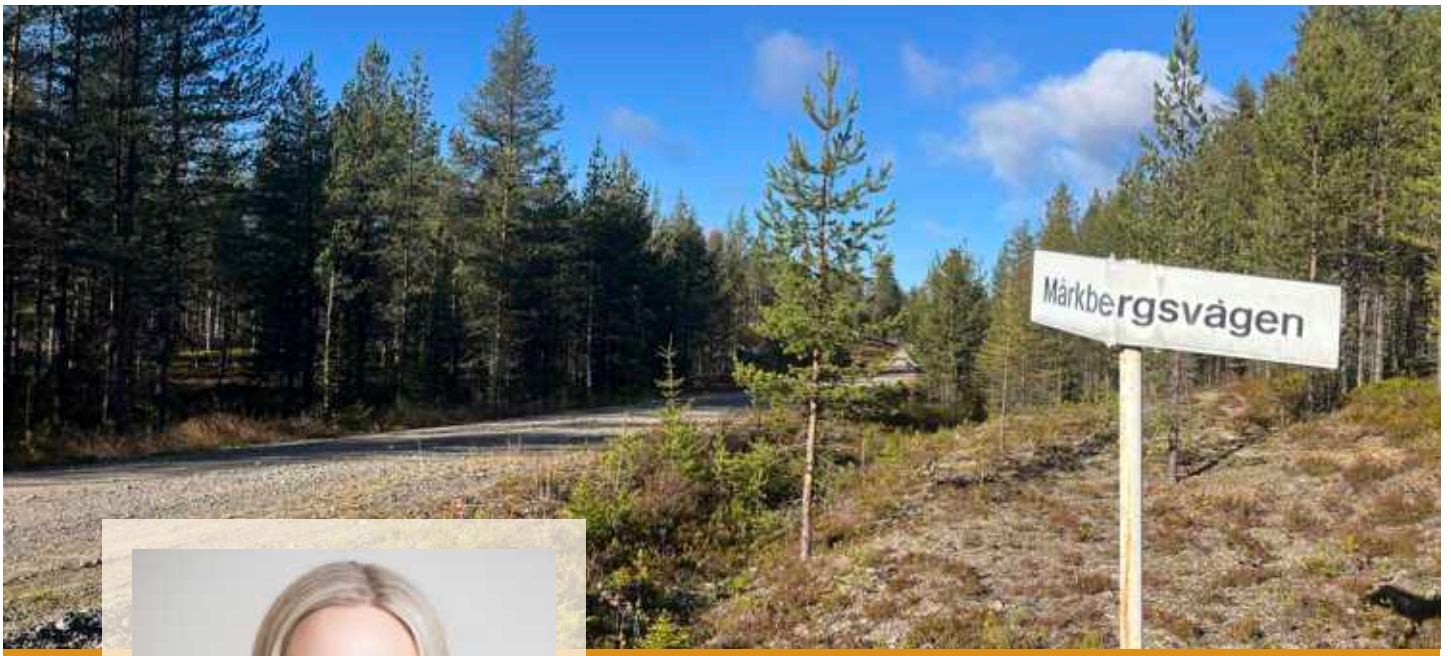




Skogsfastighet till salu

MALÅ MALÅ 1:75

**norra
skog**



Charlotta Rosell Sundström

Fastighetsmäklare

073-0582577

charlotta.rosell@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

MALÅ MALÅ 1:75

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

1 100 000 SEK

Beskrivning

Välkommen till Malå och denna skogsfastighet med en total landareal om 85,2 ha, varav 42,8 ha utgörs av produktiv skogsmark. Fastigheten har ett uppskattat virkesförråd om 4 368 m³sk, motsvarande i genomsnitt 102 m³sk per ha produktiv skogsmark. Boniteten uppgår till 3,4 m³sk per ha.

Skogen är tydligt talldominerad, där hela 84 % av virkesförrådet utgörs av tall. Fastigheten har övervägande gallringsskogar i huggningsklass G1. Det ger fastigheten en tydlig prägel av växande skog med god potential för fortsatt beståndsutveckling och framtida värdetillväxt.

För dig som söker ett långsiktigt skogsinnehav med stor andel tall och en betydande areal skog på väg in i kommande utvecklingsfaser.





Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

MALÅ MALÅ 1:75

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad av Norra skog 2026-10-01. Enligt skogsbruksplanen är landarealen för fastigheten 85,2 ha varav 42,8 ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet uppgår till 4368 m³sk med ett medeltal på 102 m³sk/ha. Boniteten är 3,4 m³sk/ha/år. Virkesförrådet fördelar sig på 84% tall, 12% gran och 4% löv.

Arealuppgifter

Arealer enligt skogsbruksplanen

Produktiv skogsmark: 42,8 ha
Impediment myr: 41,8 ha
Linjer:väg/ledning/vatten: 0,6 ha
Summa landareal: 85,2 ha

Officiell landareal enligt fastighetsutdraget uppgår till 85,5 ha

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för fysisk person boende utanför Malå kommun och för juridisk person. Förvärvstillstånd söks hos Länsstyrelsen i Västerbottens län och

betalas av köparen.

Jakt

Fastigheten är registrerad i Malå ÄSO och Bromyrans Jaktvårdsområde.

Fiske

Fastigheten ingår i Malåbygdens fiskevårdsförening

Fastighetsgränser

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

Naturvärden

Fastigheten har ingen registrerad nyckelbiotop

Forn- och kulturlämning

Fastigheten har ingen registrerad fornlämning

Visning

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

Köparens undersökningsplikt

Köparen har ett ansvar att undersöka fastigheten. Skogsbruksplanen är upprättad med för skogsbruksplanläggning gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter.

Uppgifter bygger på stickprovsinventeringar och avvikelser i såväl enskilda bestånd som för helheten kan förekomma. Lämnade uppgifter ska ses som ett stöd för köparens undersökning. Det åligger köparen själv att kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen

Övrigt

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 833 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 833 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Skogsmark: 792 000 SEK
Skogsimpediment: 41 000 SEK

Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd

Rättigheter och belastningar

Plan och bestämmelser

Malå,norra delen, Stadsplan (Beslutsdatum: 1978-03-31, Senast ändrad: 2021-02-08).

Rättigheter, last

Ledningsrätt: TELE, Ledningsrätt: STARKSTRÖM.

Betalningsvillkor

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

Försäljningssätt

Anbud oss tillhanda senast 2026-11-12

Fastigheten säljs genom skriftligt anbudsförfarande. Avsikten är att intresserade ska få en bestämd tid att undersöka fastigheten. Säljarna förbehåller sig fri prövningsrätt och rätt till eventuell efterföljande budgivning.

Säljaren kan välja att avsluta affären direkt efter angiven anbudstid alternativt öppna för en ytterligare budgivning mellan samtliga eller ett urval av anbudsgivarna. Fastighetsmäklaren kan komma att begära kreditupplysning på anbudsgivare.

Observera att alla köpare skall ha ett bankkonto vid svensk bank i Sverige samt ett svenskt person-/organisationsnummer eller ett svenskt samordningsnummer, vid ett fastighetsköp.

Prisidé 1 100 000 kr eller bud, fri prövningsrätt förbehålls.

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

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

Märk anbudet eller eposten med "Anbud Malå".

Nuvarande ägare

Margareta Stenberg, Malå



Skogsbruksplan

Fastighet	Malå 1:75
Församling	Malå
Kommun	Malå
Län	Västerbottens län

Inventeringstidpunkt	2026-10-01
Planen avser tiden	2026-10-01 - 2036-10-01
Framskriven t.o.m.	2026-10-01



Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	42,8	50,2
Impediment myr	41,8	49,1
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,6	0,7
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	85,2	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	3 676	84
Gran	517	12
Löv	175	4
Ädellöv		
Contorta		

Totalt

m3sk

4 368

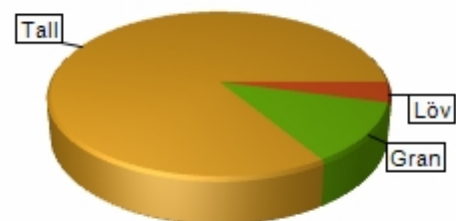
Medeltal

m3sk per ha

102

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m3sk per ha

3,4

Tillväxt per år vid framskrivnings-
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

151

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

686

Varav gallring

149 m3sk

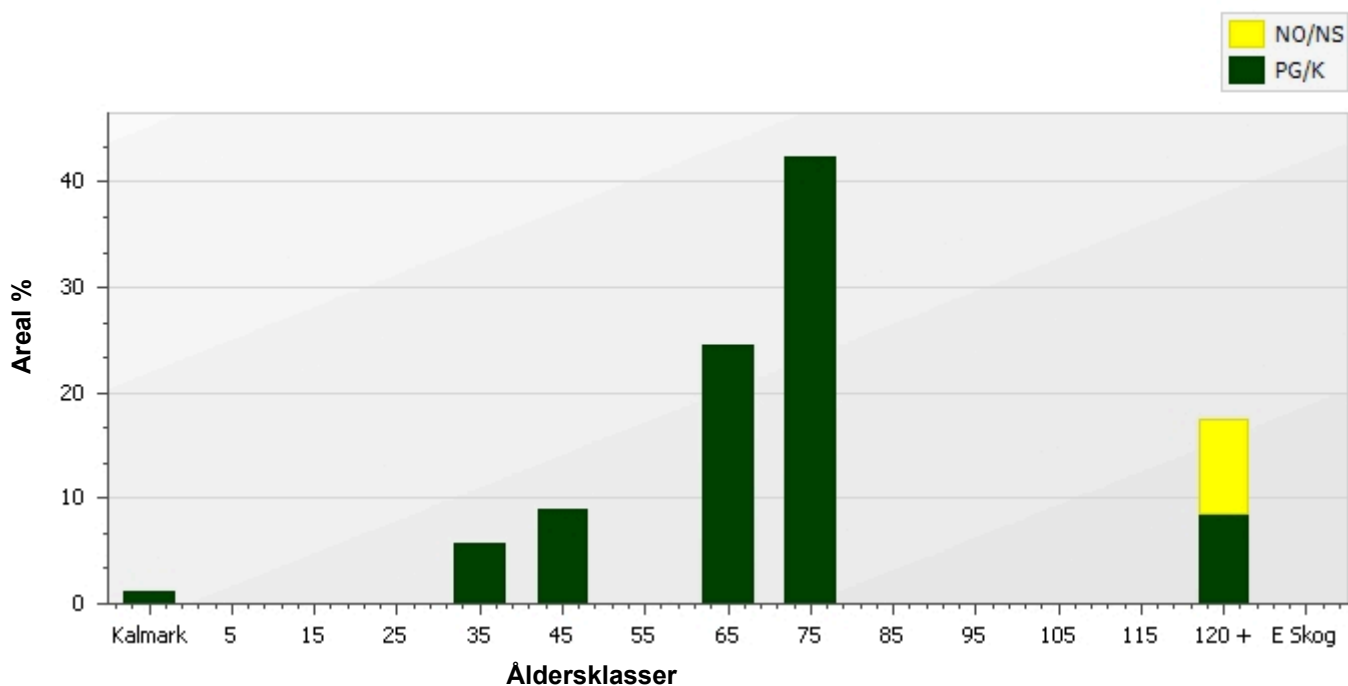
och föryngringsavverkning

537 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,5	1							
- 9 år	0,0								
10 - 19	0,0								
20 - 29	0,0								
30 - 39	2,4	6	126	52	61	39			
40 - 49	3,8	9	351	93	74	26			
50 - 59	0,0								
60 - 69	10,5	25	1 072	102	100				
70 - 79	18,1	42	1 901	105	95	4	<1		
80 - 89	0,0								
90 - 99	0,0								
100 - 109	0,0								
110 - 119	0,0								
120 +	7,5	18	918	122	50	33	17		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	42,8	100	4 368	102	84	12	4		

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,5	1							
K2	0,0								
Röjningsskog R1	0,0								
R2	0,0								
Gallringsskog G1	34,8	81	3 450	99	93	6	<1		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	0,0								
avverknings- S2	3,7	9	536	145	43	34	23		
skog S3	3,8	9	382	100	60	30	10		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	42,8		4 368	102	84	12	4		

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	39,0	91,1	3 986	91,3	1 476	98,8
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO	3,8	8,9	382	8,7	18	1,2
Summa	42,8	100,0	4 368	100,0	1 494	100,0

Impediment

Myr	41,8 ha
Berg	0,0 ha

Målklasser

Målklasserna ger information om skogens brukning. Klasserna har följande innebörd:

- PG** **Produktion med generell hänsyn**
- Område där målsättningen är skogsproduktion med hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och sociala värden.
- K *** **Kombinerade mål**
- Område där hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och/eller sociala värden är större än vid Produktion med generell hänsyn och där hänsynen utgör 10–85 % av arealen.
- NS** **Naturvård skötsel**
- Område där målsättningen i första hand är naturvård och där naturvärdena är i behov av återkommande skötsel. NS kan även innehålla höga kulturvärden och sociala värden.
- NO** **Naturvård orört**
- Område där målsättningen är naturvård och där naturvärdena gynnas bäst genom fri utveckling.

* PF enligt Skogsstyrelsen

Avverkning och tillväxt

Avverkning

Under gallring och föryngringsavverkning ingår alla lövträdsarter i begreppet löv. I redovisad avverkningsvolym ingår tillväxt från det år planen är framskriven till och t.o.m. medelåret för föreslagen åtgärdsdåpunkt.

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	3,8	149		149				
50 - 59								
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +					3,7	416	121	537
Lågprodskog(E)								
Övriga skikt								
Summa	3,8	149		149	3,7	416	121	537

Total avverkning

686

Högre alt: 686 m3sk varav gallring 149 m3sk och föryngringsavverkning 537 m3sk
 Lägre alt: 686 m3sk varav gallring 149 m3sk och föryngringsavverkning 537 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				3,7	11	3
10 - 19				0,5		
20 - 29						
30 - 39						
40 - 49	148		148	2,4	274	113
50 - 59	200		200	3,8	401	106
60 - 69						
70 - 79	453		453	10,5	1 525	145
80 - 89	659	4	663	18,1	2 564	142
90 - 99						
100 - 109						
110 - 119						
120 +	25	5	30	3,8	401	105
Lågprodskog(E)						
Övriga skikt						
Summa	1 486	9	1 495	42,8	5 176	121

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		3,7			3,7
(F)Plantering		3,7			3,7
(A)Hjälplantering		0,5			0,5
(F)Återväxtkontroll		4,2			4,2
Röjning	1,6				1,6
Summa ha	1,6	12,1			13,7

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Utföres snarast (2026-2027)

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
1 - 4		Föryngringsavverkning	2026	2027	1,5	125	T15	130	191	
1 - 6		Föryngringsavverkning	2026	2027	1,8	135	G17	160	288	
2 - 13		Föryngringsavverkning	2026	2027	0,4	145	T20	135	58	
2 - 15		Röjning	2026	2027	1,6	30	T20	45		

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 2-5år (2028-2031)

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
1 - 4		(F)Markberedning	2028	2031	1,5	125	T15	130		
1 - 4		(F)Plantering	2028	2031	1,5	125	T15	130		
1 - 4		(F)Återväxtkontroll	2028	2031	1,5	125	T15	130		
1 - 6		(F)Markberedning	2028	2031	1,8	135	G17	160		
1 - 6		(F)Plantering	2028	2031	1,8	135	G17	160		
1 - 6		(F)Återväxtkontroll	2028	2031	1,8	135	G17	160		
1 - 9		(A)Hjälplantering	2028	2031	0,5	0	T21			
1 - 9		(F)Återväxtkontroll	2028	2031	0,5	0	T21			
2 - 13		(F)Markberedning	2028	2031	0,4	145	T20	135		
2 - 13		(F)Plantering	2028	2031	0,4	145	T20	135		
2 - 13		(F)Återväxtkontroll	2028	2031	0,4	145	T20	135		

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 6-10år (2032-2036)

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
1 - 3		Gallring	2032	2036	3,3	45	T20	90	128	
2 - 17		Gallring	2032	2036	0,5	45	T21	110	21	

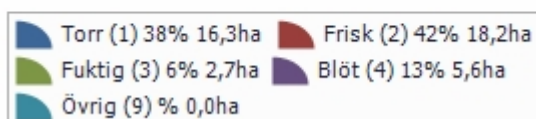
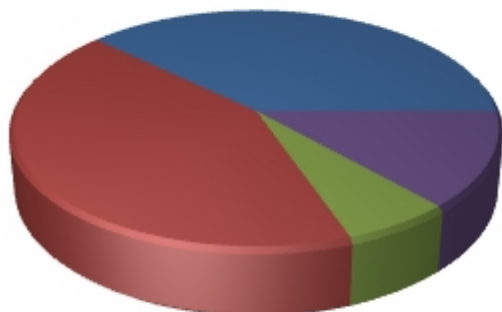
Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2037-2038)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

Sammanställning lövdominerade bestånd

Fördelning fuktklass på produktiv skogsmark



Fastigheten utgörs till 42,8 ha av produktiv skogsmark. Av denna är 20,9 ha (48,8 %) frisk och fuktig skogsmark.

Befintligt lövdominerade bestånd

Bestånd med lövandel > 50% och fuktklass torr, frisk, fuktig, blöt eller övrig

Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Fuktklass	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 torr, frisk, fuktig, blöt eller övrig

Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Fuktklass	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%	

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	41,6									Myr					
2	3,8	160	S3	T13	100	382	NO,b	60 30 10 0 0	16		Ingen åtgärd				0,5
3	3,3	45	G1	T20	90	298	PG	70 30 0 0 0	15	Delv försumpat	Gallring	32-36	30	128	5,3
										Varier förråd					
										En del vindfällen					
4	1,5	125	S2	T15	130	190	PG	85 15 0 0 0	18	Delvis blöt mark.	Föryngringsavverkning	26-27	100	191	1,9
										Svårföryngrat	Markberedning (Följd)	28-31			
										En del vindf, efter Hans	Plantering (Följd)	28-31			
											Återväxtkontroll (Följd)	28-31			
5	0,8	30	G1	G21	65	55	PG	10 90 0 0 0	12	Glest	Ingen åtgärd				7
										Delvis blöt mark					
										Luckigt					
6	1,8	135	S2	G17	160	288	PG	10 50 40 0 0	18	Blöt mark.	Föryngringsavverkning	26-27	100	288	0,2
										Svårföryngrat	Markberedning (Följd)	28-31			
										Luckigt	Plantering (Följd)	28-31			
										Olikådrigt	Återväxtkontroll (Följd)	28-31			
										Några vindf,					
7	16	70	G1	T19	100	1 585	PG	100 0 0 0 0	18	Luckigt	Ingen åtgärd				3,6
	(-0,1)									Varier förråd					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder 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	
Generell Kommentar: Ej gallrat i söder mot myr.															
8	3,3	60	G1	T21	105	342	PG	100 0 0 0 0	15	Luckigt	Ingen åtgärd				4,4
										Varier förråd					
9	0,6	0	K1	T21			PG	0 0 0 0 0		Självföryngring	Återväxtkontroll (Följd)	28-31			0
	(-0,1)									Större luckor efter Hans	Hjälplantering (Alternativ)	28-31			
Generell Kommentar: Jag tyckte det kom några plantor i luckorna efter stormen Hans. Kolla om två år om det ser tillräckligt med självföryngrade plantor om inte, får ni hjälplantera.															
10	4,4	60	G1	T21	105	450	PG	100 0 0 0 0	17	Luckigt	Ingen åtgärd				4,4
	(-0,1)									Gallrat					
11	2,9	60	G1	T20	95	279	PG	100 0 0 0 0	16	Gallrat	Ingen åtgärd				4,1
12	2,3	75	G1	T20	140	316	PG	70 25 5 0 0	21	Varier förråd	Ingen åtgärd				3,9
										Gallrat					

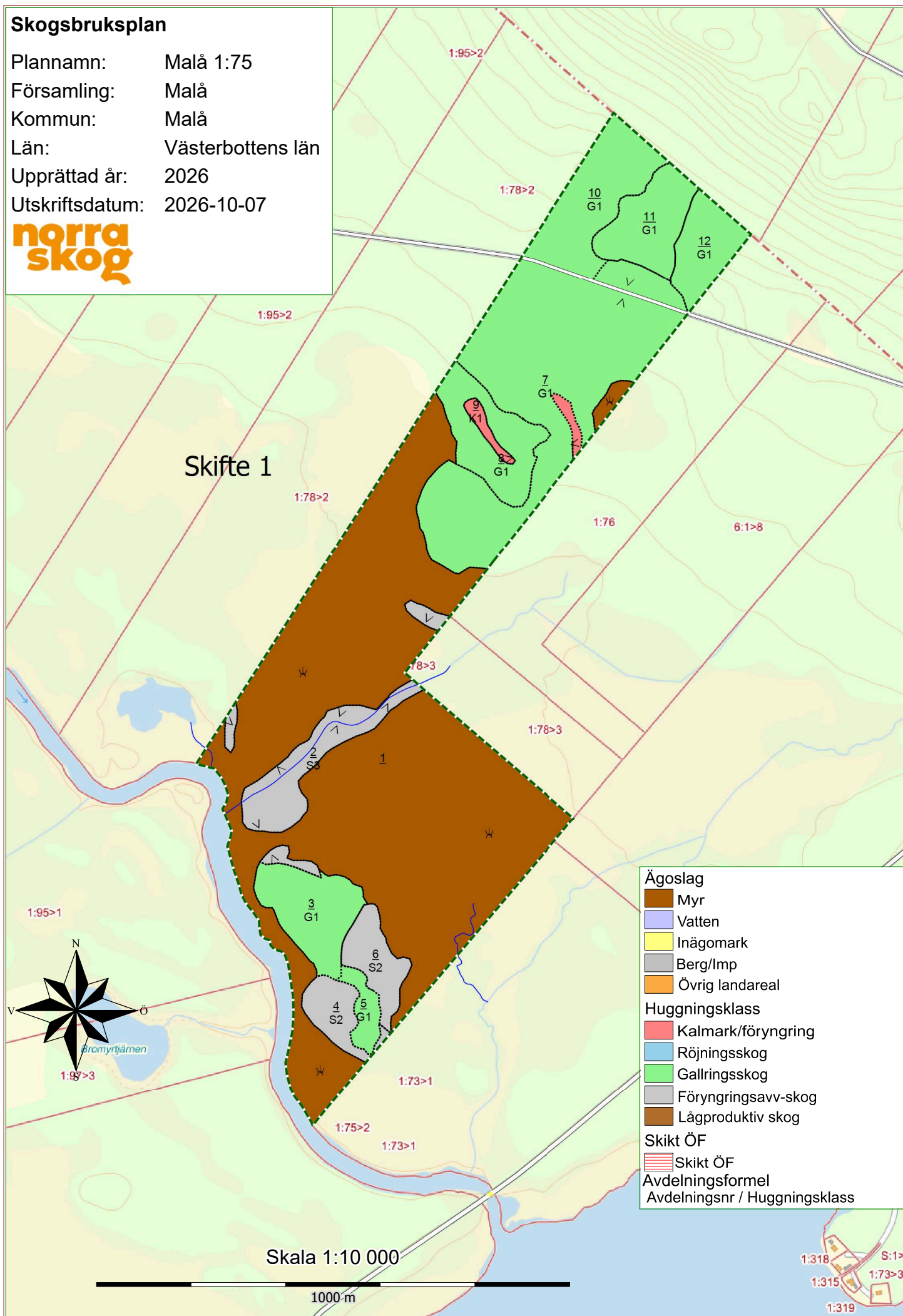
Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hki 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	
13	0,4	145	S2	T20	135	58	PG	70 20 10 0 0	28	Orienteringsbana i området	Föryngringsavverkning	26-27	100	58	1,4
										Vindf från Hans	Markberedning (Följd)	28-31			
											Plantering (Följd)	28-31			
											Återväxtkontroll (Följd)	28-31			
14	0,2									Myr					
15	1,6	30	G1	T20	45	71	PG	100 0 0 0 0	12	Varierad höjd	Röjning	26-27	30		5
	(-0)														
16	0,2									Annan mark					
17	0,6	45	G1	T21	110	52	PG	100 0 0 0 0	15	Några vindf,	Gallring	32-36	30	21	5,5
	(-0,1)														
Generell Kommentar: A = Avvikande del. Lägre träd.															

Skogsbruksplan

Plannamn: Malå 1:75
Församling: Malå
Kommun: Malå
Län: Västerbottens län
Upprättad år: 2026
Utskriftsdatum: 2026-10-07



Ägoslag

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

Huggningsklass

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

Skikt ÖF

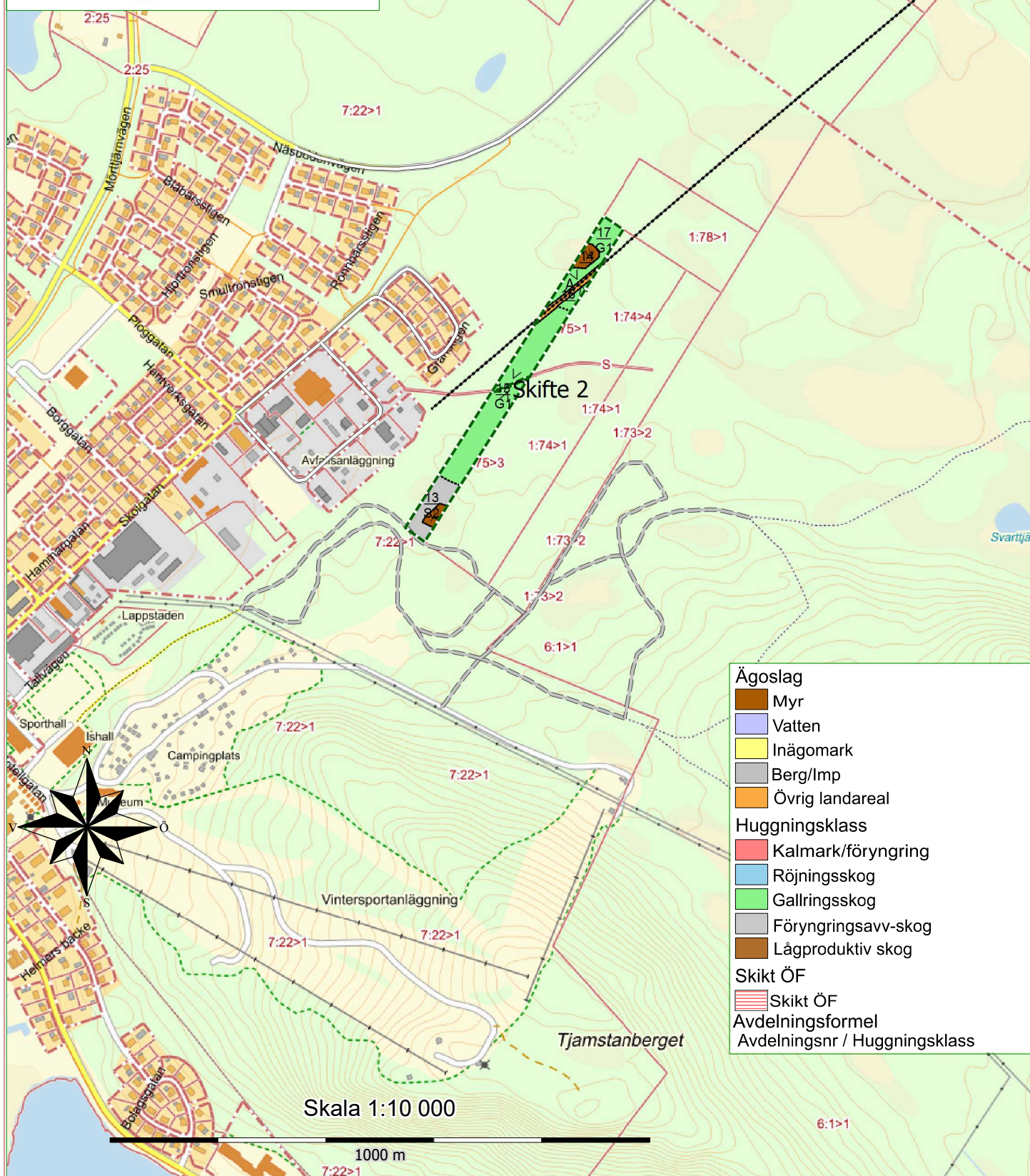
- Skikt ÖF

Avdelningsformel

Avdelningsnr / Huggningsklass

Skogsbruksplan

Plannamn: Malå 1:75
Församling: Malå
Kommun: Malå
Län: Västerbottens län
Upprättad år: 2026
Utskriftsdatum: 2026-10-07



Ägoslag

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

Huggningsklass

- Kalmark/föryngring
- Röjningsskog
- Gallringsskog
- Föryngringsavv-skog
- Lågproduktiv skog

Skikt ÖF

- Skikt ÖF

Avdelningsformel

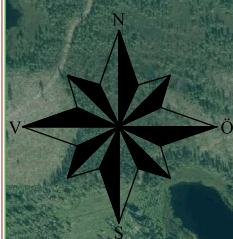
Avdelningsnr / Huggningsklass

Skogsbruksplan

Plannamn: Malå 1:75
Församling: Malå
Kommun: Malå
Län: Västerbottens län
Upprättad år: 2026
Utskriftsdatum: 2026-10-07



Skifte 1



Skala 1:10 000

1000 m



Skogsbruksplan

Plannamn: Malå 1:75
Församling: Malå
Kommun: Malå
Län: Västerbottens län
Upprättad år: 2026
Utskriftsdatum: 2026-10-07





Skala: ~1:50928

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

Köpinformation

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

Utgångspunkt

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 förutsäga 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, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

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

Skog

Presenterade skogsuppgifter skall endast ses som hjälp vid egen skogsinventering. Skogsinventering sker genom stickprovsvis 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 m.m.

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), rötskador, 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. Köparen 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 angivet 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 beakta 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. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

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

åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som säljaren har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbiset. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där säljaren 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 upplysnings-skyldighet i så motto att säljaren 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 säljaren upplyser köparen om de fel eller symptom som säljaren 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".

Svenskt bankkonto och identifikationsnummer

Observera att alla köpare skall ha ett bankkonto vid svensk bank i Sverige samt ett svenskt personnummer/organisationsnummer eller ett svenskt samordningsnummer, vid ett fastighetsköp.

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.

Därför måste mäklaren ställa frågor

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

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

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

Vad är penningtvätt och finansiering av terrorism?

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

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

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

Kundkännedom

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

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

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

Företagskunder

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

Mäklarens förhållande till banken

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

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

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

I vissa fall får inte mäklaren medverka till affären

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

Ytterligare upplysningar

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



Anbudsblankett

Malå Malå 1:75

Budgivare

Namn:

Personnummer:

Adress:

Telefon:

E-post:

Bud bokstäver:

Bud siffror:

Bankreferens:

Övrigt (fastighetsinnehav, personuppgifter om flera budgivare):

Skickas till:

Norra Skog Fastighetsförmedling

Charlotta Rosell Sundström

Banvägen 5B

973 46 Luleå

charlotta.rosell@norraskog.se

Sista anbudsdag: **2026-11-12** Märk kuvertet eller e-posten **"Anbud Malå"**

Undertecknade har tagit del av upprättad objektsbeskrivning, köpinformation, information om penningtvätt samt godkänner behandling av personuppgifter enligt Norra Skog Fastighetsförmedlings integritetspolicy och lämnar mot bakgrund av detta anbud på fastigheten. I och med inlämnandet av dessa uppgifter bekräftas att finansiering finns för att kunna genomföra köpet till ovan angivet belopp. Budgivaren är medveten om att ID-kontroll kommer att ske före avtalets tecknande.

Underskrifter

Ort och datum:

Namn:

Namn:

Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

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

Per Stadling
070-519 15 08

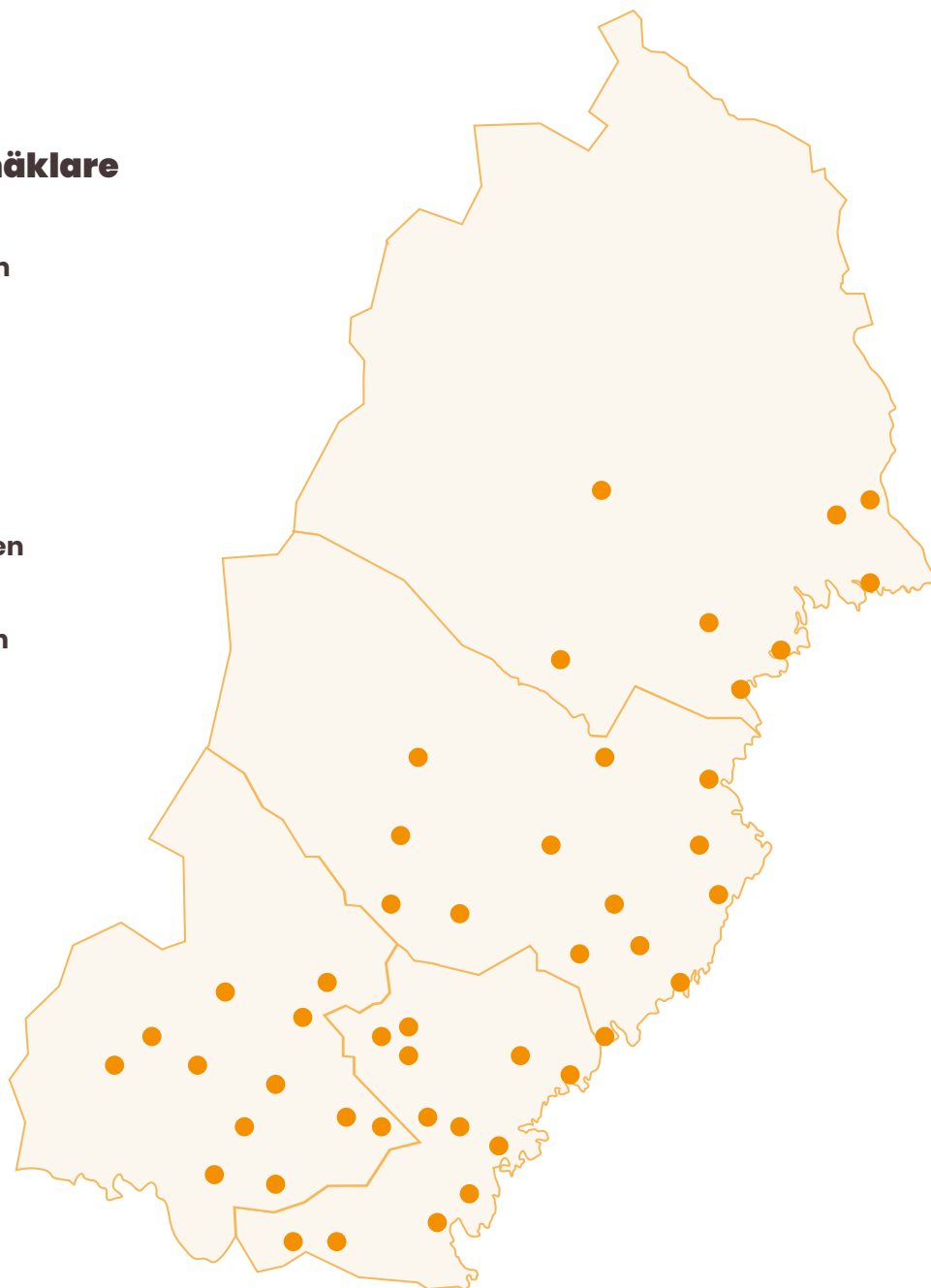
Erik Grafström
076-112 98 29

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41

Jonas Kullström
070-254 33 14



**norra
skog**