



# Skogsfastighet till salu

KRAMFORS RÖKSTA 4:4

**norra  
skog**



## **Clas Tjäder**

**Fastighetsmäklare**

070-2824885

[clas.tjader@norraskog.se](mailto:clas.tjader@norraskog.se)

## **Fakta**

### **Fastighetsbeteckning**

KRAMFORS RÖKSTA 4:4

### **Fastighetstyp**

Lantbruksfastighet som

fritidshus och skogsmark

### **Prisidé**

950 000 SEK

## **Beskrivning**

En fin gård vid Rökstas dalgång mellan Nordingrå och Ullången.

Huset ligger högt i öppet landskap med fin utsikt och enskilt läge.

Nybyggd liten verkstad/garage.

Skogskiften med 16 hektar produktiv skogsmark med ett virkesförråd om 1470 skogskubikmeter.



Röksta



Matplats



# Fastighetsbeskrivning

## Grunddata

### Fastighetsbeteckning

KRAMFORS RÖKSTA 4:4

### Adress

Röksta 207, 87398 Nordingrå

## Byggnader

Bostadshus, verkstad, förråd, jordkällare, tvättstuga, garage.

## Bostad fritidshus

Vackert och välhållet bostadshus som har underhållits i äldre stil.

Timmerhus med stående brädpanel. Grund på plintar.

Hall, kök och två rum samt en alkov.

Man kommer in genom pardörrar till en rymlig hall med dörrar till rum eller till köket och det går att gå runt genom rummen i huset.

Köket har en ljus matplats med fönster i flera riktningar.

Fungerande vedspis och el-spis, diskbänk, kyl och frys.

Sovrum och vardagsrum med slipade trägol.

Uppvärmning el-element eller ved.

Sommarvatten från egen källa.

Oinredd vind. Boarea: 80 m<sup>2</sup>

Tvättstuga ute på gården med dusch. Separat utedass.

Fastigheten saknar modernt avlopp.

Fastighetsuppgifter

## Skogsuppgifter

Skogsmark om 15,7 hektar med ett virkesförråd om 1470 skogskubikmeter.

Till största delen består skogen av äldre gallringsskogar.

## Fastighetsuppgifter

### Del i samfällid mark

Fastigheten har andel i flera små samfälligheter, bla S:3 med pir vid havet.

### Åkermark

Åkermarken sköts för närvarande av annan lantbrukare

### Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt markerade. Säljare svarar ej för ytterligare uppmärkning av gränserna.

### Jakt

Jakträtten är för närvarande upplåten till jaktlag Röksta Salsåker.

## Naturvärden

Det finns inga registrerade nyckelbiotoper.

## Forn- och kulturlämning

Det finns inga kultur- eller fornlämningar registrerade.

## Vägbeskrivning

Från E4 vid Ullånger 5 km in på väg mot Nordingrå, mot Salsåker. Skylt vid vägen

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 440 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 223 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 663 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 129 000 kr

Småhusbyggnad lantbruk: 94 000 kr

Typkod 120 Lantbruksenhet, bebyggd

## Rättigheter och

## belastningar

### Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Nordingrå, Naturvårdsområde

(Beslutsdatum: 1983-03-03, Senast ändrad: 2025-02-13).

## Gemensamhetsanläggning

KRAMFORS RÖKSTA GA:1.

## Rättigheter, last

Avtalsservitut: SKOGSFÅNG MM – SE

BESKRIVNING, Avtalsservitut: KRAFTLEDNING

MM – SE BESKRIVNING, Ledningsrätt:

STARKSTRÖM.

## Samfällighet

KRAMFORS RÖKSTA S:5, KRAMFORS RÖKSTA

S:2, KRAMFORS RÖKSTA S:4, KRAMFORS

RÖKSTA S:1, KRAMFORS RÖKSTA S:3,

KRAMFORS RÖKSTA S:6.

## Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut SKOGSFÅNG MM,

Avtalsservitut KRAFTLEDNING MM.

## Kalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att bedöma en driftkostnad och intäkts kalkyl.

## Visning

Intresserade uppmanas att på egen hand besöka markerna och se på fastighetens läge och yttre förhållanden, samt skogar. I appen Min karta kan du se fastighetens yttergränser samtidigt som din egen position.

En visning av bostadshuset är planerad den 19 september 15 -16. Meddela mäklaren om du vill delta.

## Försäljningssätt

Lämna in din intresseanmälan med anbud till den 22 september 2025.

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

Skriftlig intresseanmälan med anbud skall ha inkommit senast anbudsdatum till [clas.tjader@norraskog.se](mailto:clas.tjader@norraskog.se) Alternativt postas till: Norra Skog Clas Tjäder, Kastellgatan 7, 871 33 Härnösand.

## Betalningsvillkor

Köpare ska vara beredd att erlagga 95 000 kr som handpenning vid kontraktstecknande, resterande betalning sker vid tillträde ca 1 månad senare.

# Kartutskrift

Kramfors Röksta 4:4

2025-05-26 15:29

Norra Skog



Skala: ~1:100000

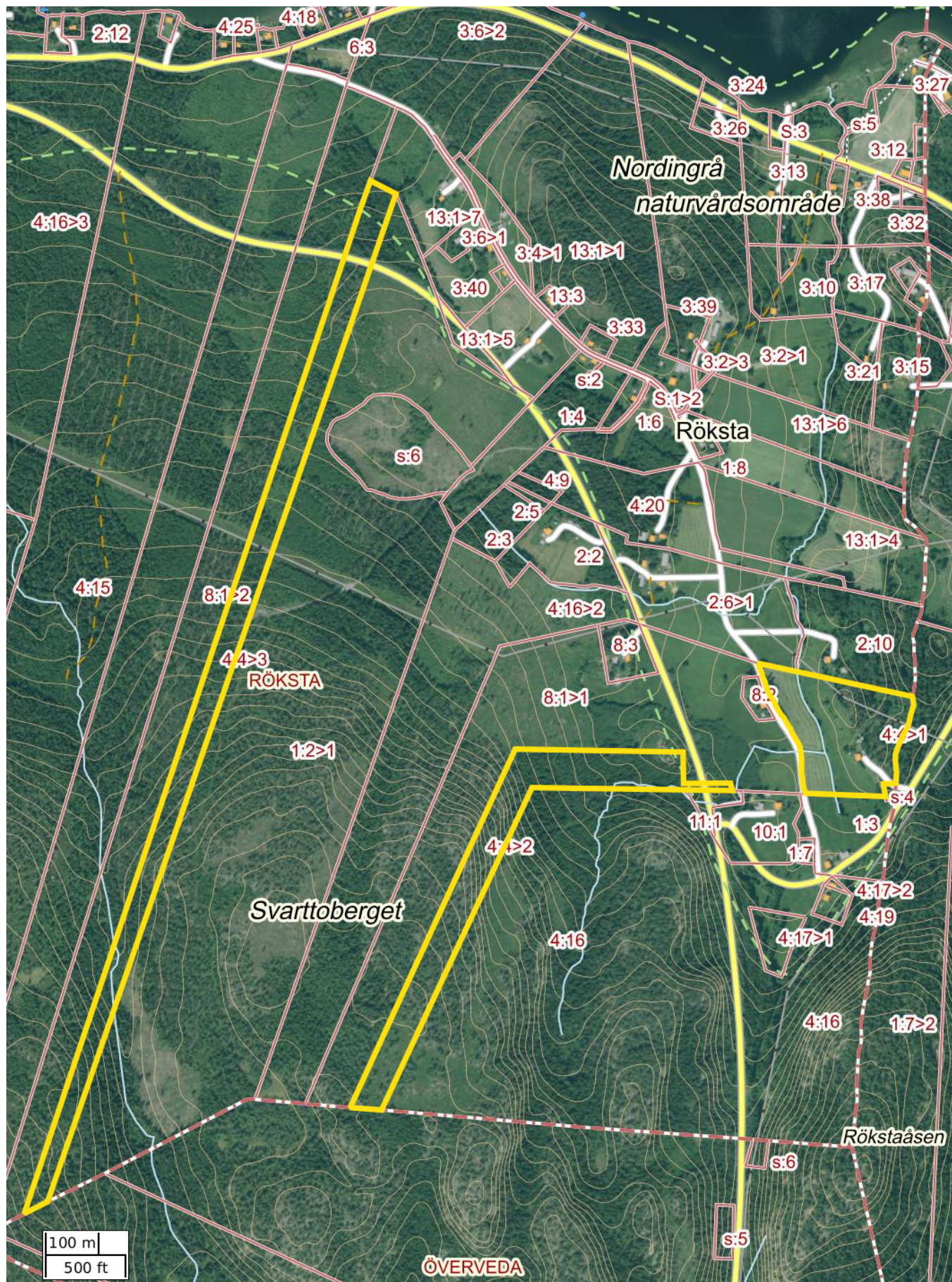
Kartbild; Copyright © Lantmäteriet - i2008/1325. Skogliga grunddata etc. har källa Skogsstyrelsen.

# Kartutskrift

Kramfors Röksta 4:4

2025-05-26 15:30

## Norra Skog



Skala: ~1:10000

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

# Skogsbruksplan

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| <b>Fastighet</b>  | Röksta 4:4          |
| <b>Församling</b> | Nordingrå           |
| <b>Kommun</b>     | Kramfors            |
| <b>Län</b>        | Västernorrlands län |

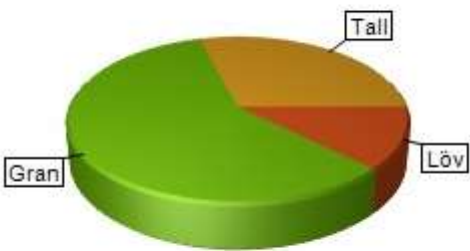
|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| <b>Inventeringstidpunkt</b> | 2025-07-21              |
| <b>Planen avser tiden</b>   | 2025-07-21 - 2035-07-21 |
| <b>Framskriven t.o.m.</b>   | 2025-07-21              |

# Sammanställning över fastigheten

| Arealer                    | hektar | %    |
|----------------------------|--------|------|
| Produktiv skogsmark        | 15,7   | 78,1 |
| Impediment myr             | 0,0    | 0    |
| Impediment berg            | 1,0    | 5    |
| Inägomark                  | 2,9    | 14,4 |
| Linjer: väg/ledning/vatten | 0,2    | 1    |
| Övrig areal                | 0,3    | 1,5  |
| Summa landareal            | 20,1   |      |
| Summa vatten               | 0,0    |      |

| Virkesförråd | m3sk  | %  |
|--------------|-------|----|
| Tall         | 429   | 29 |
| Gran         | 859   | 58 |
| Löv          | 182   | 12 |
| Ädellöv      |       |    |
| Contorta     |       |    |
| Totalt       |       |    |
| m3sk         | 1 470 |    |
| Medeltal     |       |    |
| m3sk per ha  | 94    |    |

|                 |
|-----------------|
| Naturvårdsvolym |
| m3sk            |



## Bonitet och tillväxt

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| Fastighetens medelbonitet är beräknad till | m3sk per ha |
|                                            | 4,1         |

|                                                                     |      |
|---------------------------------------------------------------------|------|
| Tillväxt per år vid framskrivnings-tidpunkten uppskattad till cirka | m3sk |
|                                                                     | 66   |

## Avverkningsförslag

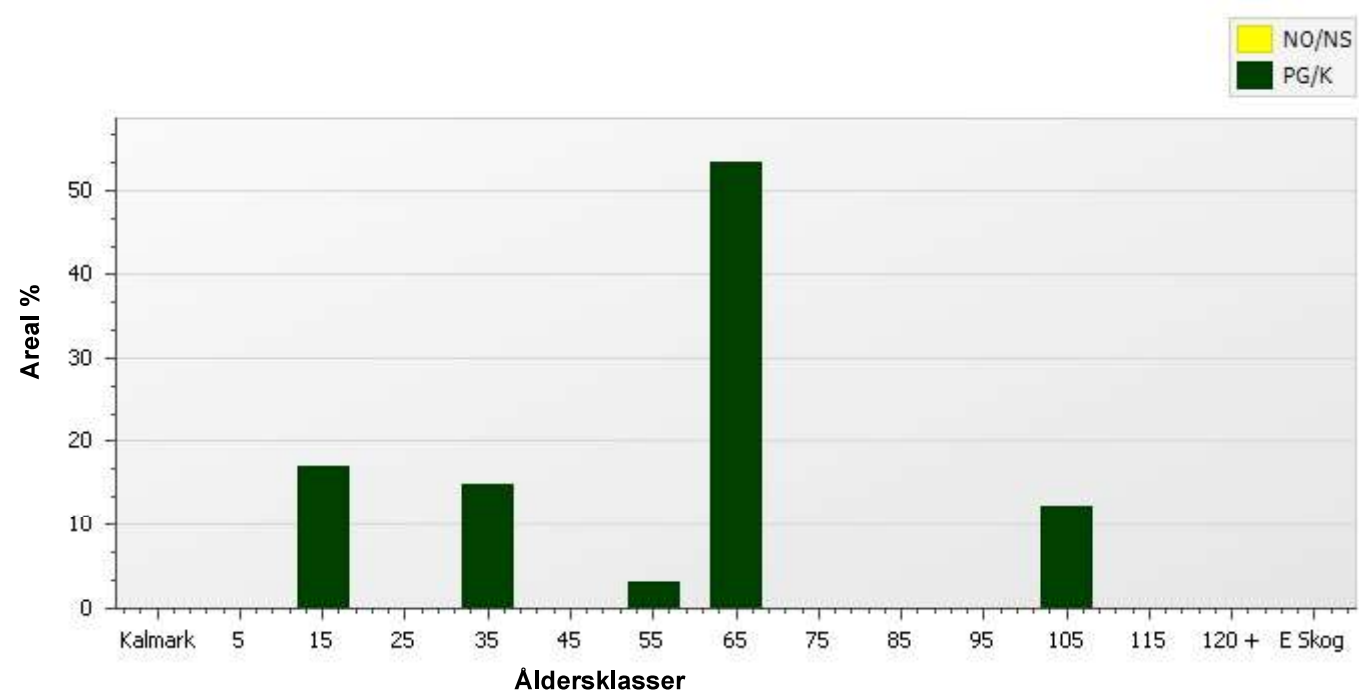
|                       |      |
|-----------------------|------|
| Totalt under perioden | m3sk |
|                       | 130  |

Varav gallring m3sk och föryngringsavverkning 130 m3sk

# Skogens fördelning på åldersklasser

| Åldersklass    | Areal |     | Virkesförråd |          |        |        |       |           |            |
|----------------|-------|-----|--------------|----------|--------|--------|-------|-----------|------------|
|                | ha    | %   | Totalt m3sk  | m3sk /ha | Tall % | Gran % | Löv % | Ädellöv % | Contorta % |
| Kalmark        | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| - 9 år         | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 10 - 19        | 2,7   | 17  | 26           | 10       | 2      | 51     | 47    |           |            |
| 20 - 29        | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 30 - 39        | 2,3   | 15  | 174          | 75       |        | 50     | 50    |           |            |
| 40 - 49        | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 50 - 59        | 0,5   | 3   | 64           | 135      | 10     | 90     |       |           |            |
| 60 - 69        | 8,4   | 53  | 1 032        | 123      | 30     | 64     | 6     |           |            |
| 70 - 79        | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 80 - 89        | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 90 - 99        | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 100 - 109      | 1,9   | 12  | 174          | 91       | 66     | 24     | 9     |           |            |
| 110 - 119      | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| 120 +          | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| Lågprodskog(E) | 0,0   |     |              |          |        |        |       |           |            |
| Överst / Frötr | [0,0] |     |              |          |        |        |       |           |            |
| Övriga skikt   | [0,0] |     |              |          |        |        |       |           |            |
| Summa/Medel    | 15,7  | 100 | 1 470        | 94       | 29     | 58     | 12    |           |            |

## 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   | 1,1   | 7  | 2            | 2        | 25     | 40     | 35    |           |            |
| R2                | 1,6   | 10 | 23           | 15       |        | 52     | 48    |           |            |
| Gallringsskog G1  | 10,2  | 65 | 1 166        | 114      | 25     | 65     | 10    |           |            |
| G2                | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| Föryngrings- S1   | 1,0   | 6  | 105          | 110      | 20     | 45     | 35    |           |            |
| avverknings- S2   | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| skog S3           | 1,9   | 12 | 174          | 91       | 66     | 24     | 9     |           |            |
| Lågproducer- E1   | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| ande skog E2      | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| E3                | 0,0   |    |              |          |        |        |       |           |            |
| Överst / Frötr ÖF | [0,0] |    |              |          |        |        |       |           |            |
| Övriga skikt      | [0,0] |    |              |          |        |        |       |           |            |
| Summa/Medel       | 15,7  |    | 1 470        | 94       | 29     | 58     | 12    |           |            |

## 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                                         | 0,7                  | 65       | G1        | T20 | 115               | 81  | PG        | 70 30 0 0 0        | 20          | Varier dimension | Ingen åtgärd      |       |                     |      | 4,2                   |
|                                           | (-0)                 |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                  |                   |       |                     |      |                       |
| 2                                         | 1                    | 15       | R2        | G22 | 15                | 15  | PG        | 0 50 50 0 0 0      | 0           |                  | Röjning           | 25-26 | 30                  |      | 3,6                   |
| 3                                         | 1,4                  | 60       | G1        | G20 | 130               | 183 | PG        | 5 95 0 0 0         | 18          | Varier dimension | Ingen åtgärd      |       |                     |      | 5,7                   |
| 4                                         | 0,9                  | 65       | G1        | G20 | 105               | 98  | PG        | 10 90 0 0 0        | 18          |                  | Ingen åtgärd      |       |                     |      | 4,4                   |
| 5                                         | 0,5                  | 55       | G1        | G22 | 135               | 64  | PG        | 10 90 0 0 0        | 17          |                  | Ingen åtgärd      |       |                     |      | 6,7                   |
| 6                                         | 0,6                  | 65       | G1        | G20 | 125               | 70  | PG        | 5 70 25 0 0 0      | 19          |                  | Ingen åtgärd      |       |                     |      | 4,3                   |
| 7                                         | 0,6                  | 60       | G1        | G20 | 150               | 92  | PG        | 30 70 0 0 0        | 17          |                  | Ingen åtgärd      |       |                     |      | 6,1                   |
| 8                                         | 0,8                  | 60       | G1        | T20 | 150               | 124 | PG        | 60 30 10 0 0 0     | 21          | Varier bonitet   | Ingen åtgärd      |       |                     |      | 5,1                   |
|                                           |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Olikådrigt       |                   |       |                     |      |                       |
|                                           |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Varier dimension |                   |       |                     |      |                       |
| 9                                         | 0,1                  |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Annan mark       |                   |       |                     |      |                       |
| 100                                       | 0,8                  | 65       | G1        | G26 | 235               | 183 | PG        | 10 90 0 0 0        | 25          | Varier dimension | Ingen åtgärd      |       |                     |      | 7,4                   |
| Generell Kommentar: A: yngre, lägre skog. |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                  |                   |       |                     |      |                       |
| 400                                       | 1,6                  | 65       | G1        | T10 | 60                | 96  | PG        | 90 10 0 0 0        | 24          | Varier dimension | Ingen åtgärd      |       |                     |      | 2,2                   |

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

| Avd<br>nr | Areal<br>ha<br>(-)<br>[Skikt] | Alder<br>år | Hkl<br>Skikt | Sl | Virkesförråd<br>m3sk |     | Mål-<br>klass | Trädslag<br>T G L Å C | Med<br>diam<br>cm | Beskrivning     | Åtgärd Alternativ | A<br>n<br>g | Uttag<br>inkl tillväxt |      | Löp tillv<br>m3sk<br>per ha |
|-----------|-------------------------------|-------------|--------------|----|----------------------|-----|---------------|-----------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------|------------------------|------|-----------------------------|
|           |                               |             |              |    | ha                   | avd |               |                       |                   |                 |                   |             | %                      | m3sk |                             |
|           |                               |             |              |    |                      |     |               |                       |                   | Olikådrigt      |                   |             |                        |      |                             |
|           |                               |             |              |    |                      |     |               |                       |                   | Inslag hållmark |                   |             |                        |      |                             |
|           |                               |             |              |    |                      |     |               |                       |                   |                 |                   |             |                        |      |                             |

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

| 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 |                       |
| 10                                                                                                                                             | 1,1                  | 10       | R1        | T18 | 2                 | 2   | PG        | 25 40 35 0 0       | 0           |                 | Ingen åtgärd           |       |                     |      | 0,8                   |
| Generell Kommentar: Väldigt ojämn ungskog. Södra delen kan återväxtkontrolleras, väldigt glest. Förekommer överståndarträd av tall.            |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                 |                        |       |                     |      |                       |
| 11                                                                                                                                             | 1,1                  | 105      | S3        | T13 | 95                | 106 | PG        | 45 40 15 0 0       | 17          | Brant, blockigt | Ingen åtgärd           |       |                     |      | 1,9                   |
|                                                                                                                                                |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Teknisk imp     |                        |       |                     |      |                       |
| 12                                                                                                                                             | 2,3                  | 35       | G1        | G24 | 75                | 174 | PG        | 0 50 50 0 0        | 17          |                 | Ingen åtgärd           |       |                     |      | 5,7                   |
|                                                                                                                                                | (-0)                 |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                 | Gallring (Alternativ ) | 31-35 | 30                  | 83   |                       |
| Generell Kommentar: Gallringen syftar på att ta bort lövträden när de är avverkningsmogna. Dock risk att få in röta i granarna efter gallring. |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                 |                        |       |                     |      |                       |
| 110                                                                                                                                            | 1                    |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Berg            |                        |       |                     |      |                       |
| 1100                                                                                                                                           | 0,8                  | 100      | S3        | T12 | 85                | 68  | PG        | 100 0 0 0 0        | 21          | Hällmark        | Ingen åtgärd           |       |                     |      | 2,1                   |
|                                                                                                                                                |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                 |                        |       |                     |      |                       |

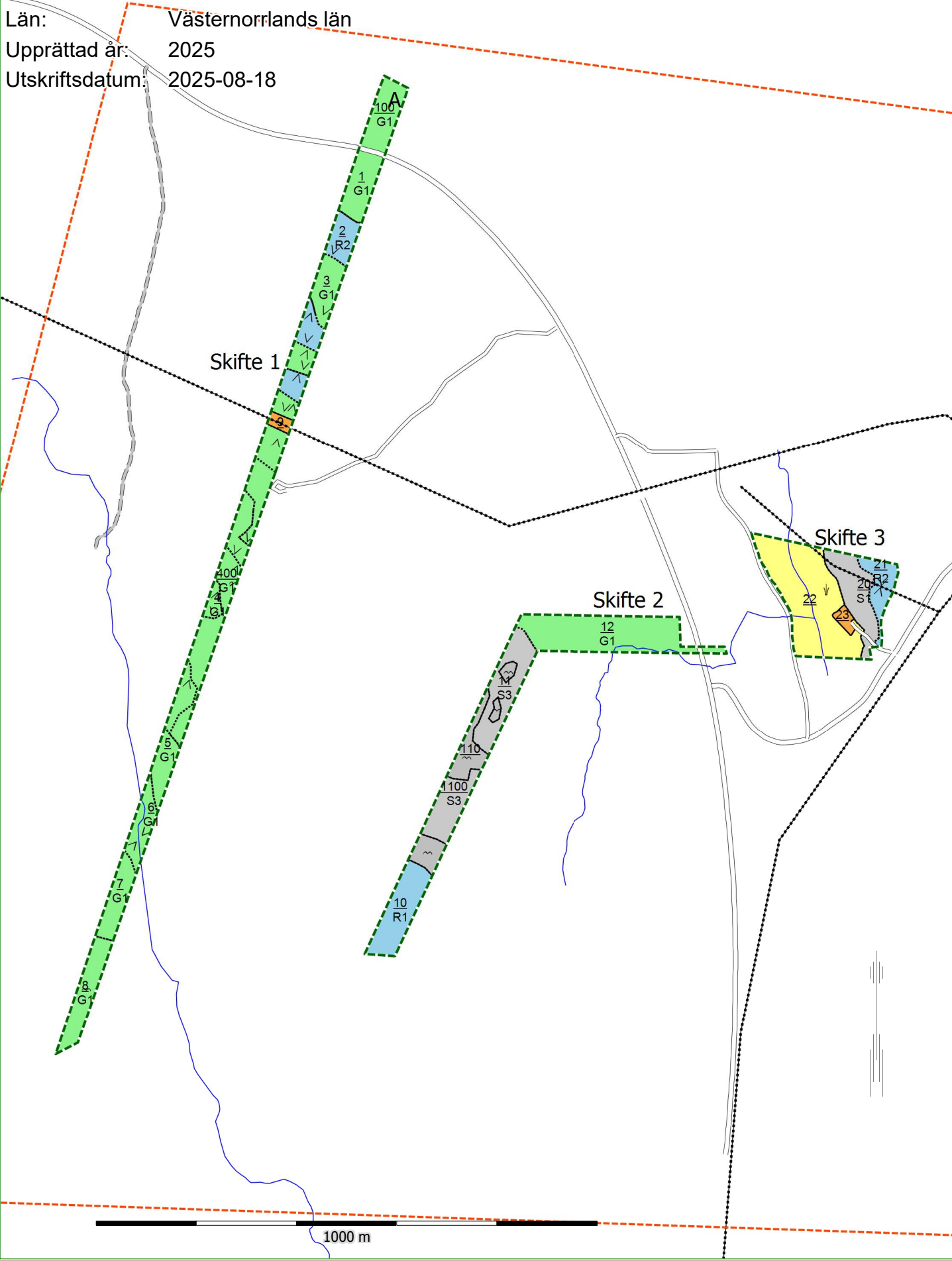
# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

| 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 |                       |
| 20                                                                                                                                                    | 1,1                  | 60       | S1        | G30 | 110               | 105 | PG        | 20 45 35 0 0       | 29          | Ojämnt            | Föryngringsavverkning | 31-35 | 100                 | 130  | 3,8                   |
|                                                                                                                                                       | (-0,1)               |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                   | Markberedning (Följd) | 31-35 |                     |      |                       |
|                                                                                                                                                       |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                   | Plantering (Följd)    | 31-35 |                     |      |                       |
| Generell Kommentar: Beståndet tangerar volymgränsen för där skyldighet att anlägga ny skog inträder. Överväg därför att göra en tidig slutavverkning. |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                   |                       |       |                     |      |                       |
| 21                                                                                                                                                    | 0,6                  | 10       | R2        | G24 | 15                | 8   | PG        | 0 55 45 0 0        | 0           | Blandade lövarter | Röjning               | 25-26 | 30                  |      | 4,7                   |
|                                                                                                                                                       | (-0)                 |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                   |                       |       |                     |      |                       |
| 22                                                                                                                                                    | 2,9                  |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Inägomark         |                       |       |                     |      |                       |
|                                                                                                                                                       |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                   |                       |       |                     |      |                       |
| 23                                                                                                                                                    | 0,1                  |          |           |     |                   |     |           |                    |             | Annan mark        |                       |       |                     |      |                       |
|                                                                                                                                                       |                      |          |           |     |                   |     |           |                    |             |                   |                       |       |                     |      |                       |

Skogsbruksplan

Plannamn: Röksta 4:4  
Församling: Nordingrå  
Kommun: Kramfors  
Län: Västernorrlands län  
Upprättad år: 2025  
Utskriftsdatum: 2025-08-18



## Anbudsblankett

### *Intresseanmälan med anbud Kramfors Röksta 4:4*

Budgivare:

\_\_\_\_\_

(namn)

\_\_\_\_\_

(Personnummer)

\_\_\_\_\_

(adress)

\_\_\_\_\_

(telefon, mobiltelefon)

\_\_\_\_\_

(e-postadress)

Bud:

\_\_\_\_\_

(bokstäver)

\_\_\_\_\_

(siffror)

Bankreferens:

\_\_\_\_\_

Övrigt:

\_\_\_\_\_

(fastighetsinnehav, personuppgifter om flera budgivare)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Skickas till:

E-post: [clas.tjader@norraskog.se](mailto:clas.tjader@norraskog.se)

Norra Skog, Clas Tjäder, Kastellgatan 7, 871 33 Härnösand

Sista anbudsdag:

**2025-09-22** Märk kuvert/e-post ”Röksta”

Information:

Budgivaren är medveten om att id-kontroll kommer att ske med hänvisning till ”Lag om åtgärder vid penningtvätt” före avtalets tecknande och samtycker till att personuppgifter registreras i fastighetsmäklarens kundregister. För hantering av personuppgifter se [www.norraskog.se/integritetspolicy](http://www.norraskog.se/integritetspolicy)

Underskrifter:

\_\_\_\_\_

(ort & datum)

\_\_\_\_\_

(namn)

\_\_\_\_\_

(namn)

# 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 totalförord 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 köparenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

## Säljarens upplysningsskyldighet

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

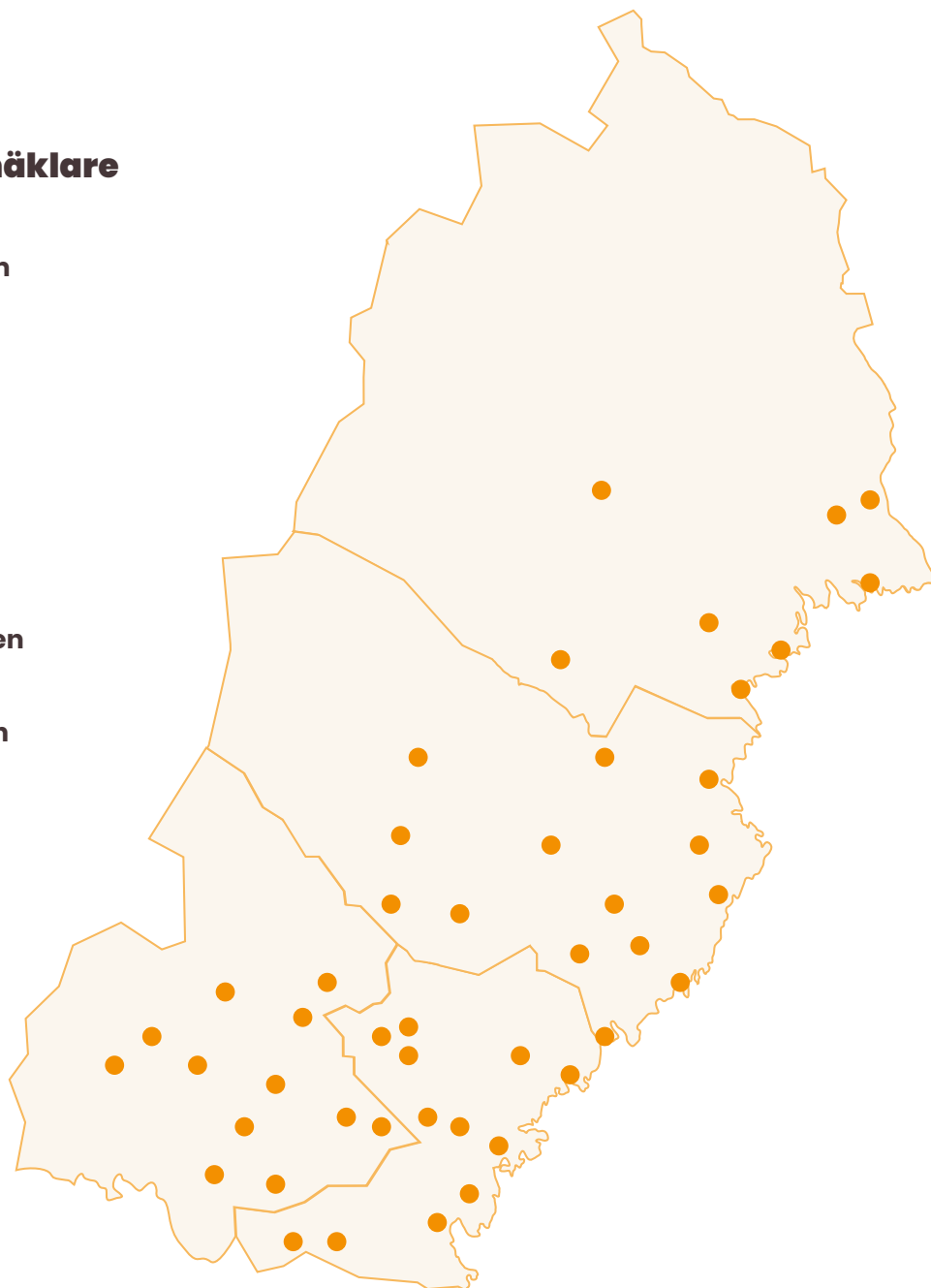
**Emil Lundström**  
072-080 80 02

**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**