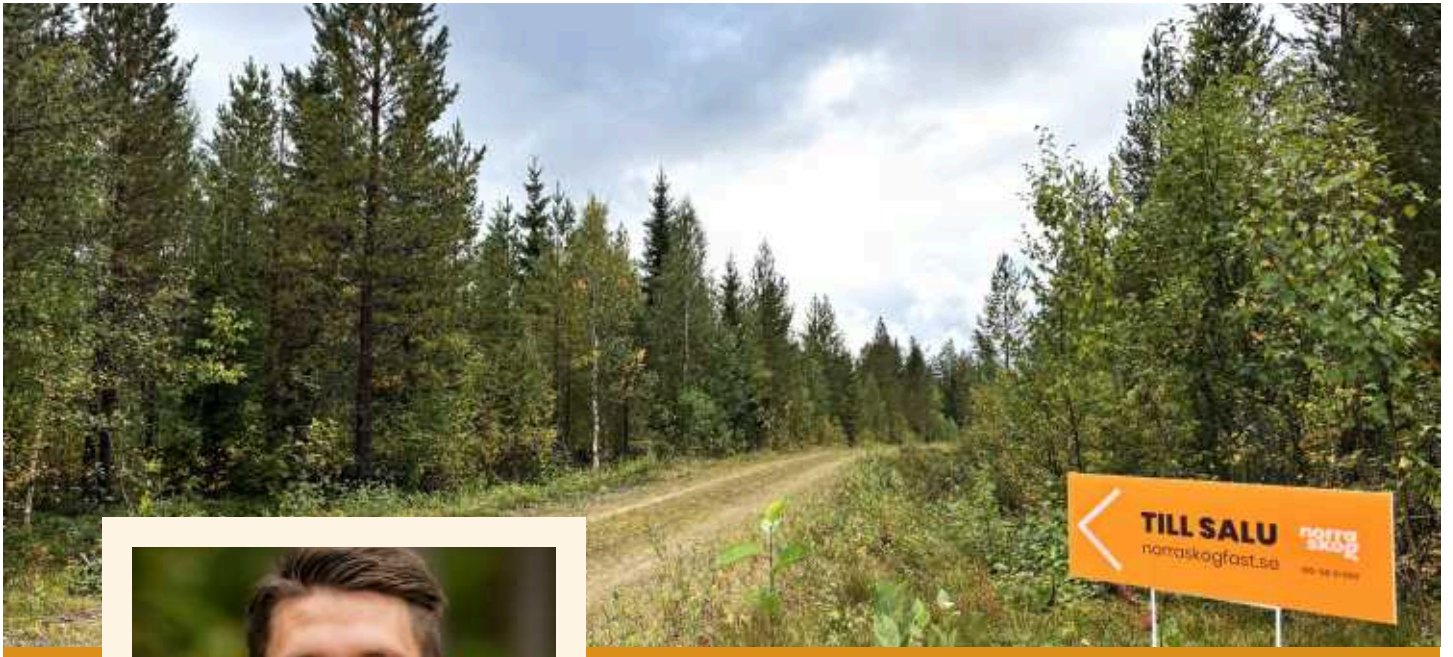




Skogsfastighet till salu

LYCKSELE ÖRTRÄSK 5:17 & 46:3

**norra
skog**



Erik Grafström

Fastighetsmäklare

076-112 98 29

erik.grafstrom@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

LYCKSELE ÖRTRÄSK 5:17 & 46:3

Fastighetstyp

Skog

Prisidé

3 400 000 SEK

Beskrivning

Möjlighet att investera i två obebyggda skogsfastigheter på totalt 6 skiften omkring Örträsk. Totalt är fastigheterna ca 143 ha varav ca 103 ha utgör produktiv skogsmark med ett virkesförråd på ca 9 700 m³sk. God bonitet och således en fin löpande tillväxt talar för denna fastighet som en god framtida investering. Totalt återfinns dessutom ca 4700 m³sk slutavverkningsbar skog i huggningsklasserna S1-S2.

Generellt fina vägar av god standard gör tillgängligheten god och skogsbrukandet enkelt!

Skifte 3 och 4 ligger inom det område som ingår i Västra Örträsk viltvårdsområde (ca 14 000 ha). Övriga skiften ligger inom det område som ingår i Östra Örträsk viltvårdsområde (ca 10 900 ha). Utöver detta innehar fastigheten fiskerätt inom



Örträsk VVO (med undantag för Vargåhedsjön).

Välkommen ut i skogen!

Försäljningssätt

Fastigheten säljs genom skriftligt anbudsförfarande. Säljarna förbehåller sig fri prövningsrätt och rätt till eventuell efterföljande budgivning. Anbud skall vara angivet i svenska kronor med fast pris. Säljaren kan direkt efter anbudstiden gått ut välja att avsluta affären alternativt en ytterligare öppen budgivning mellan samtliga eller ett urval av anbudsgivarna.

Skriftligt anbud ska lämnas till e-post: erik.grafstrom@norraskog.se alternativt: Norra Skog Fastighetsförmedling AB ATT: Erik Grafström, Skeppargatan 1, 904 03 UMEÅ. Anbudet skall vara märkt "Örträsk"



Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

LYCKSELE ÖRTRÄSK 5:17 & 46:3

Adress

LYCKSELE ÖRTRÄSK 5:17 & 46:3

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen upprättades Maj 2025 av Norra skog ek. för. Enligt skogsbruksplanen är fastigheterna tillsammans ca 143 ha varav ca 103 ha utgör produktiv skogsmark med ett virkesförråd på ca 9 700 m³sk vilket innebär ett medelförråd på ca 94 m³sk per ha. Medelboniteten är beräknad till 3,6 m³sk/ha och år. Tall är det dominerande trädslaget som utgör ca 67% av virkesförrådet, följt av 20% gran och resterande löv. Skogens åldersfördelning är ojämn med en viss förskjutning mot yngre skog. En betydande del av produktiv areal (ca 29%) utgörs av slutavverkningsbar skog i huggningsklasserna S1-S2 som inrymmer ca 4 800 m³sk.

God åtkomst via befintliga vägar som håller en god standard.

Skogsvård

Säljaren har avtalat med SCA om återbeskogning av kalmarken i huggningsklass K1 samt står kostnaden för detta.

Se bifogad skogsbruksplan för mer information om den övriga skogsvård som föreslagits inom planperioden.

Skogsvårdslagen

På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmark och skog under 20 år. På brukningsenheter över 100 ha produktiv skogsmark får föryngringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmark och skog yngre än 20 år (den sk 50% regeln).

För nybildade fastigheter yngre än tre år gäller särskilda regler. Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

Fastighetsgränser

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

kan förekomma.

Jakt

Skifte 3 och 4 ligger inom det område som ingår i Västra Örträsk viltvårdsområde (ca 14 000 ha). Övriga skiften ligger inom det område som ingår i Östra Örträsk

viltvårdsområde (ca 10 900 ha).

Fiske

Fastigheten ingår i Örträsk fiskevårdsområde. För fastigheten innebär detta fritt fiske i alla vatten inom FVO:t förutom Vargåhedsjön. Läs mer om fisket i Örträsk via följande länk:
<https://ortrask.se/ortrask-fvo/>

Visning

Det sker ingen organiserad visning av denna fastighet. 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.

Hitta till fastigheten

Använd gärna lantmäteriets karttjänst "Min karta" via webb eller som app för att hitta till och navigera dig på fastigheten med hjälp av mobilen. Använd sökfunktionen och sök på fastighetsbeteckningen i tjänsten för att få upp karta samt GPS-punkt på din egen position.

Länk:
<https://minkarta.lantmateriet.se/>

Naturvärden

Fastigheterna ligger inom öreälvens natura-2000 område. Läs mer om detta natura 2000-område på följande länk:
<https://viss.lansstyrelsen.se/ProtectedAreas.aspx?protectedAreaEUID=SE0810434>.
I övrigt inga registrerade naturvärden (Källa: Metria via Timmerwebb).

Forn- och kulturlämning

På fastigheten finns inga registrerade forn- eller kulturlämningar (Källa: Metria via Timmerwebb)

Arealuppgifter

Arealuppgifter kan skilja sig från olika areakällor och vidare utredning kommer inte att göras inför överlåtelse.

Areal enligt fastighetsregistret:
LYCKSELE ÖRTRÄSK 46:3: 120 700 kvm
LYCKSELE ÖRTRÄSK 5:17: 1 299 200 kvm

Areal enligt skogsbruksplan: 142,6 ha.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för privatperson som ej varit mantalsskriven i Lycksele kommun sedan minst ett år tillbaka.

Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person. Tillståndspliktigt förvärv söks hos Länsstyrelsen i Västerbotten.

Ansökningsavgift för privatperson 5 200 kr och för juridisk person 8 100 kr.

Förvärvstillstånd sökes av köparen i samband upprättande av köpekontrakt. Ansvarig fastighetsmäklare medverkar till att ansökan lämnas in till Länsstyrelsen.

Vindkraftsutredning

Det pågår en vindkraftsprojektering i ett utredningsskede på västra skiftet av Fortum. Det är skrivet ett Vindkraftsavtal som berör skifte 3 som tillhandahålls på begäran.

I enighet med vindkraftsavtalet kommer det i köpekontraktet göras ett skriftligt förbehåll för, avtalet och dess bestånd.

Areal

Areal enligt fastighetsregistret:
LYCKSELE ÖRTRÄSK 46:3: 120 700 kvm
LYCKSELE ÖRTRÄSK 5:17: 1 299 200 kvm
Areal enligt skogsbruksplan: 142,6 ha.

Produktiv skogsmark

Areatyp: Skogsmark
Yta: 103,2 ha

Impediment

Areatyp: Skogsimpediment
Yta: 36,3 ha

Inägomark

Areatyp: Inägomark

Yta: 2 ha

Väg- och kraftledning

Areatyp: Väg och kraftledning

Yta: 0,8 ha

Övrig mark

Areatyp: Övrigmark

Yta: 0,3 ha

Total areal: 142,6 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 744 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 1 744 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

Beskrivning: Taxeringsvärdet för Lycksele

Örträsk 5:17: 1 683 000 SEK

Taxeringsvärdet för Lycksele Örträsk 46:3:
61 000 SEK

Totalt taxeringsvärde: 1 744 000 SEK

Gemensamt för båda fastigheterna är
taxeringsår, taxeringsenhet "110 -
Lantbruksenhet obebyggd" samt status
"fastställt"..

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Inägomark: 15 000 SEK

Skogsimpediment: 48 000 SEK

Skogsmark: 1 681 000 SEK

Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd

Inteckningar

Fastigheterna är samintecknade.

Inteckningsdatum: 2022-01-17

Belopp: 1 218 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 1 218 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Öreälven, Natura 2000-område

(Beslutsdatum: 2000-00-00, Senast
ändrad: 2025-07-09).

Gemensamhetsanläggning

LYCKSELE ÖRTRÄSK GA:6, LYCKSELE ÖRTRÄSK
GA:2, LYCKSELE ÖRTRÄSK GA:5.

Rättigheter, last

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE
BESKRIVNING.

Samfällighet

LYCKSELE ÖRTRÄSK S:82, LYCKSELE ÖRTRÄSK
S:25, LYCKSELE ÖRTRÄSK S:60, LYCKSELE
ÖRTRÄSK S:15, LYCKSELE ÖRTRÄSK FS:83,
LYCKSELE ÖRTRÄSK S:61.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut Kraftledning.

Rättigheter och belastningar

Vägföreningarna är 3 st och heter
Tellvattsvägen, Illmyrvägen och
Gäddtjärnvägen.

Övrigt

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant
som handpenning vid kontraktstecknandet
och resterande senast vid tillträdet.
Budgivaren skall inom 14 dagar efter
avslutad budgivning vara beredd att
teckna köpekontrakt, varför besiktning av
objektet/fastigheten och kontroll av
finansieringsmöjligheter mm bör vara klart
innan bud lämnas.

Försäljningssätt

Anbud oss tillhanda senast 2025-10-12 kl
23:59

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. Anbud skall vara
angivet i svenska kronor med fast pris.

Procentanbud eller dylikt godtages ej.

Bifogad blankett kan lämpligen användas.

Säljaren kan direkt efter anbudstiden gått

ut välja att avsluta affären alternativt en

ytterligare öppen budgivning mellan

samtliga eller ett urval av anbudsgivarna.

Fastighetsmäklaren kan komma att begära
kreditupplysning på anbudsgivare.

Observera att utländska budgivare skall ha
ett bankkonto vid en svensk bank i Sverige
vid ett fastighetsköp.

Skriftligt anbud ska lämnas till e-post:

erik.grafstrom@norraskog.se alternativt:

Norra Skog Fastighetsförmedling AB ATT:

Erik Grafström, Skeppargatan 1, 904 03

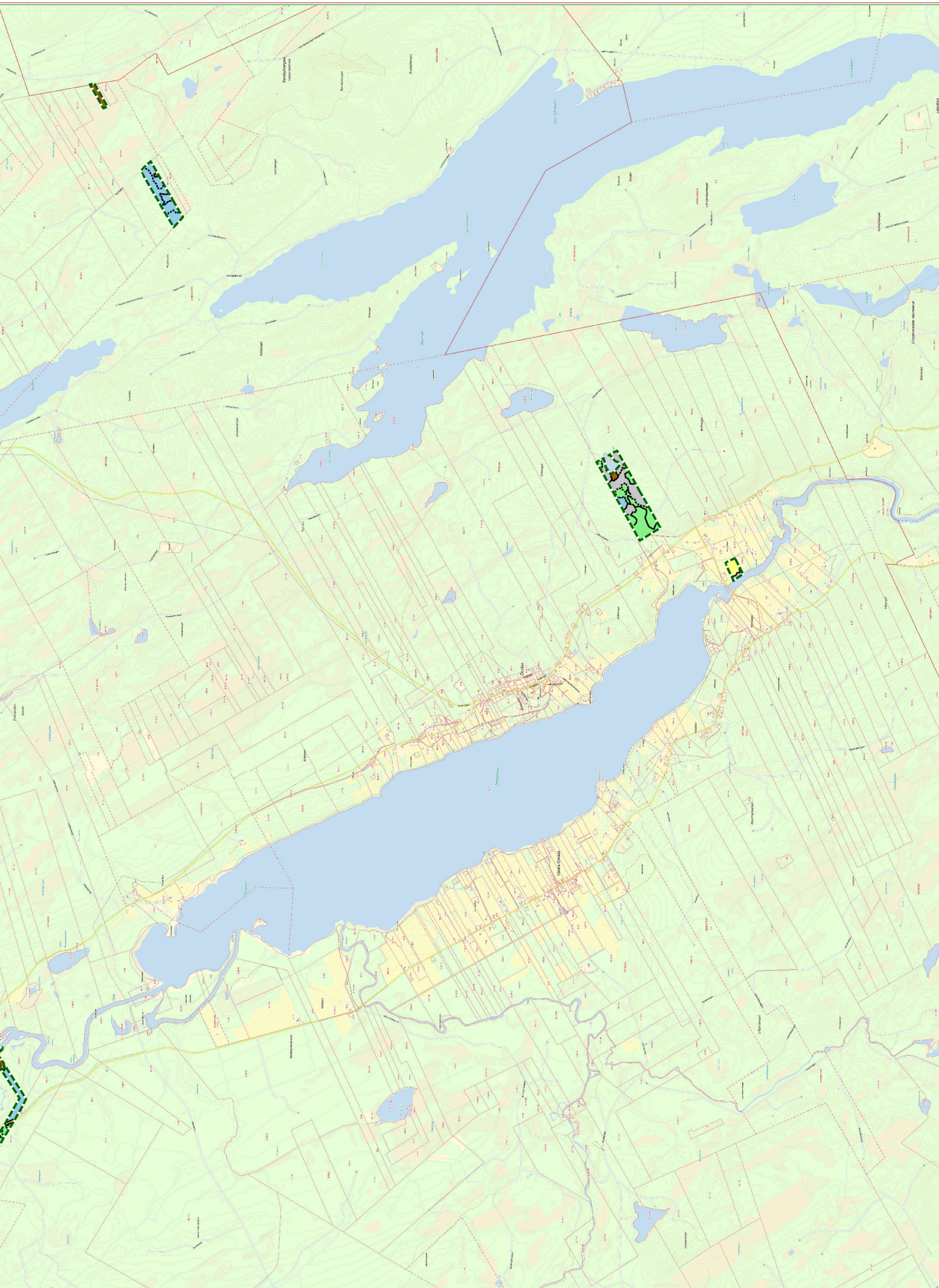
UMEÅ. Anbudet skall vara märkt "Örträsk".

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Nuvarande ägare

Emmeli Hällgren, Umeå



Skogsbruksplan

Fastighet	Örträsk 5:17, 46:3
Församling	Lycksele
Kommun	Lycksele
Län	Västerbottens län

Inventeringstidpunkt	2025-05-26
Planen avser tiden	2025-05-26 - 2035-05-26
Framskriven t.o.m.	2025-05-26



Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	103,2	72,4
Impediment myr	36,3	25,5
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	2,0	1,4
Linjer: väg/ledning/vatten	0,8	0,6
Övrig areal	0,3	0,2
Summa landareal	142,6	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	6 461	67
Gran	1 958	20
Löv	1 260	13
Ädellöv		
Contorta		

Totalt

m3sk

9 679

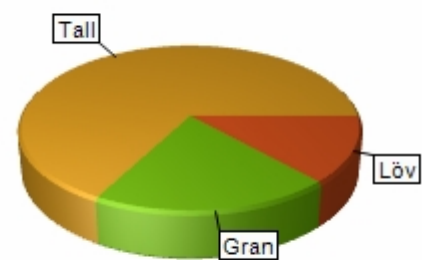
Medeltal

m3sk per ha

94

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m3sk per ha

3,6

Tillväxt per år vid framskrivnings-
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

337

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

1 155

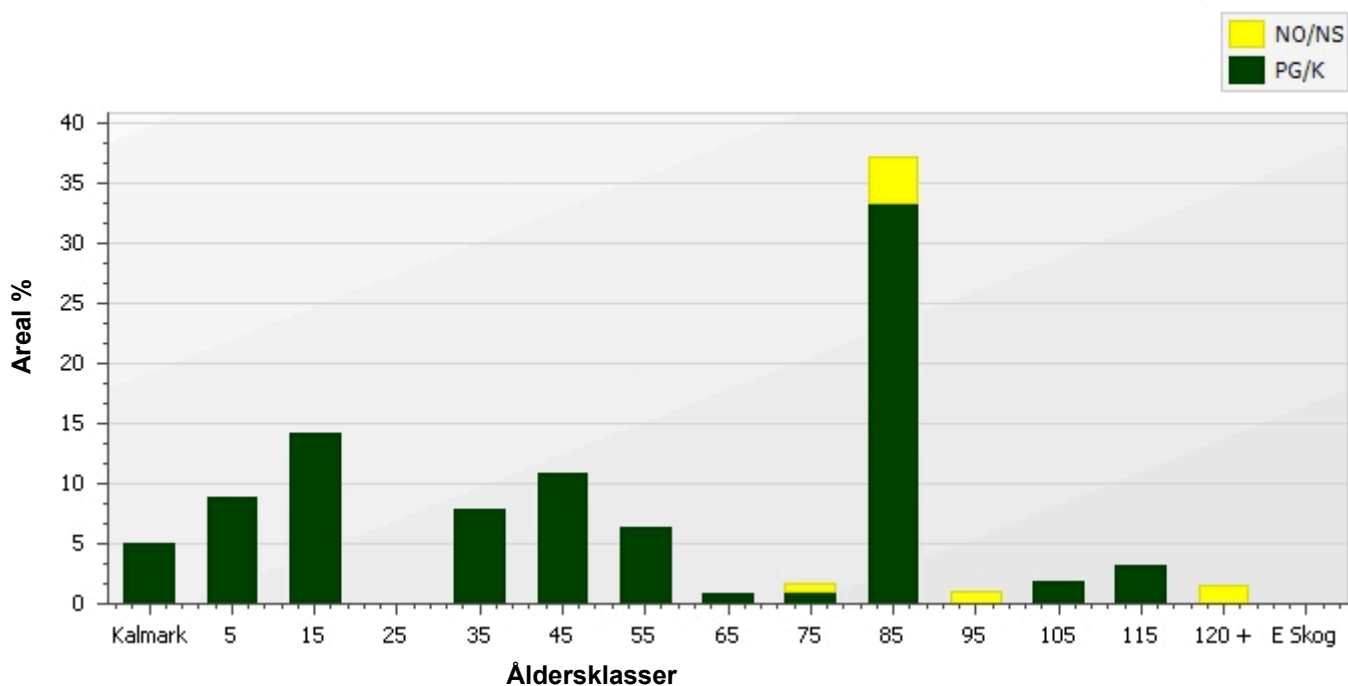
Varav gallring 800 m3sk

och föryngringsavverkning 355 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	5,1	5							
- 9 år	9,1	9	9	1	78	11	11		
10 - 19	14,7	14	271	18	44	27	29		
20 - 29	0,0								
30 - 39	8,1	8	592	73	77	12	11		
40 - 49	11,2	11	1 269	114	80	10	10		
50 - 59	6,5	6	683	105	54	25	21		
60 - 69	0,9	<1	95	105	78	12	10		
70 - 79	1,6	2	212	129	48	24	27		
80 - 89	38,4	37	5 401	141	68	21	11		
90 - 99	1,0	<1	244	255	50	30	20		
100 - 109	1,9	2	173	90	60	30	10		
110 - 119	3,2	3	540	168	76	12	12		
120 +	1,5	1	189	128	3	76	21		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	103,2	100	9 678	94	67	20	13		

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	5,1	5							
K2	0,0								
Röjningsskog R1	9,1	9	9	1	78	11	11		
R2	16,0	15	337	21	39	30	31		
Gallringsskog G1	36,7	36	3 455	94	72	14	13		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	27,6	27	4 431	161	73	18	9		
avverknings- S2	1,8	2	348	195	80	10	10		
skog S3	7,0	7	1 099	158	28	50	22		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	103,2		9 679	94	67	20	13		

Huggningsklasser

Kalmark

K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår

Mark där åtgärd (-er) behövs för att få en tillfredsställande föryngring.

K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda

Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

R1 Yngre röjningsskog

Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.

R2 Äldre röjningsskog

Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

Gallringsskog

G1 Gallringsskog

Gallringsskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.

G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men där nästa lämpliga åtgärd är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

S1 Slutavverkningsbar skog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men har ytterligare tillväxtpotential. Normalt sker ingen föryngringsåtgärd under planperioden.

S2 Slutavverkningsmogen skog

Skog som är mogen för föryngringsavverkning. Normalt sker en föryngringsåtgärd under planperioden.

S3 Äldre skog som ej bör föryngringsavverkas

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men som ej bör föryngringsavverkas, exempelvis på grund av hänsyn till naturvård, kulturmiljöer, sociala värden eller klimatskäl.

Lågproducerande skog

E1 Restskog

Restskog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller mark bevuxen med olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt	
	ha	%	m3sk	%	m3sk	%
PG	96,2	93,2	8 580	88,6	3 191	94,4
K - produktion						
K - naturvård						
NS	4,0	3,9	534	5,5	114	3,4
NO	3,0	2,9	565	5,8	76	2,2
Summa	103,2	100,0	9 679	99,9	3 381	100,0

Impediment

Myr	36,3 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 åtgärds tidpunkt.

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	5,3	168	18	186				
40 - 49	10,5	480	49	529				
50 - 59	2,1	55	30	85				
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119					1,8	319	36	355
120 +								
Lågprodskog(E)								
Övriga skikt								
Summa	17,9	703	97	800	1,8	319	36	355

Total avverkning

1 155

Högre alt: 1 363 m3sk varav gallring 878 m3sk och föryngringsavverkning 485 m3sk
Lägre alt: 1 155 m3sk varav gallring 800 m3sk och föryngringsavverkning 355 m3sk

Tillväxt

I sammanställningen redovisas tillväxt under kvarvarande planperioden samt areal och virkesförråd vid planperiodens slut. Obs: Såväl tillväxt som areal och virkesförråd vid planperiodens slut förutsätter att föreslagna åtgärder utförs.

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd vid planperiodens slut		
	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	m3sk	m3sk/ha
Kalmark						
- 9 år				1,8	8	4
10 - 19	61	45	107	14,2	116	8
20 - 29	360	74	434	14,7	706	48
30 - 39						
40 - 49	406	53	459	8,1	865	107
50 - 59	614	68	683	11,2	1 423	127
60 - 69	227	58	286	6,5	884	136
70 - 79	30	3	33	0,9	128	142
80 - 89	34	11	45	1,6	256	156
90 - 99	1 078	132	1 210	38,4	6 611	172
100 - 109	25	6	32	1,0	276	288
110 - 119	31	3	34	1,9	207	108
120 +	51	9	60	2,9	427	147
Lågprodskog(E)						
Övriga skikt						
Summa	2 916	464	3 381	103,2	11 905	115

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		1,8			1,8
Plantering	5,1				5,1
(F)Plantering		1,8			1,8
(F)Återväxtkontroll		5,1	1,8		6,9
(Fb)Röjning	0,7		3,1		3,8
Röjning	5,0	6,6	9,1		20,7
(Fb)Underväxtröjning före gallring	0,5	1,6			2,2
(F)Dikesrensning		1,8			1,8
(A)Dikesrensning	7,0				7,0
Alternativ beståndsskötsel – inve		4,0			4,0
Summa ha	18,3	22,6	14,0		55,0

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Utföres snarast (2025-2026)

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 - 2		(A)Timmerställning	2025	2026	1,4	115	T16	135	78	
1 - 3		Föryngringsavverkning	2025	2026	1,8	115	T18	195	355	
1 - 7		Röjning	2025	2026	1,1	15	T22	25		
1 - 9		Gallring	2025	2026	0,9	45	T20	120	36	
3 - 33		Plantering	2025	2026	3,0	0	G20			
3 - 34		Plantering	2025	2026	2,1	0	G18			
3 - 39		(A)Dikesrensning	2025	2026	7,0	80	T14	75		
4 - 53		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2025	2026	0,5	30	T18	55		
4 - 58		(Fb)Röjning	2025	2026	0,7	45	G16	60		
5 - 70		Röjning	2025	2026	2,1	10	G22	15		
5 - 73		Röjning	2025	2026	1,8	15	G24	30		

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 2-5år (2027-2030)

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		(F)Markberedning	2027	2030	1,8	115	T18	195		
1 - 3		(F)Plantering	2027	2030	1,8	115	T18	195		
1 - 3		(F)Dikesrensning	2027	2030	1,8	115	T18	195		
3 - 30		Gallring	2027	2030	5,3	35	T20	90	186	
3 - 33		(F)Återväxtkontroll	2027	2030	3,0	0	G20			
3 - 34		(F)Återväxtkontroll	2027	2030	2,1	0	G18			
3 - 38		Alternativ beståndsskötsel – inventering	2027	2030	4,0	80	G18	135		
4 - 54		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2027	2030	1,6	30	T16	35		
5 - 71		Röjning	2027	2030	0,9	10	G22	25		
5 - 72		Röjning	2027	2030	5,6	10	G22	10		

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 6-10år (2031-2035)

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 - 2		(A) Föryngringsavverkning	2031	2035	1,4	115	T16	135	130	
1 - 3		(F)Återväxtkontroll	2031	2035	1,8	115	T18	195		
1 - 6		Gallring	2031	2035	1,5	45	T22	125	80	
1 - 10		Gallring	2031	2035	5,4	40	T22	120	291	
1 - 11		Gallring	2031	2035	2,6	40	T20	105	122	
3 - 32		(Fb)Röjning	2031	2035	3,1	15	T22	25		
3 - 43		Röjning	2031	2035	4,9	3	T22	1		
4 - 51		Röjning	2031	2035	4,2	4	T20	1		
4 - 57		Gallring	2031	2035	2,1	50	G18	105	85	

Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2036-2037)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	Sl	Virkesförärd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Urtag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	0,4	60	G1	T20	120	44	PG	75 15 10 0 0	20	Gallrat	Ingen åtgärd				4,2
2	1,4	115	S1	T16	135	192	PG	70 15 15 0 0	28	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				1,7
										Kantzon m sjö	Timmerställning (Alternativ)	25-26	40	78	
										Gallrat	Förnygringsavverkning (Alternativ)	31-35	100	130	
3	1,8	115	S2	T18	195	348	PG	80 10 10 0 0	24	Olikåldrigt	Förnygringsavverkning	25-26	100	355	2,6
										Dikat	Markberedning (Följd)	27-30			
										Kantzon m sjö	Plantering (Följd)	27-30			
										Varierad höjd	Dikesrensning (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
4	5,9	80	S1	T21	180	1 066	PG	70 25 5 0 0	24	Gleat	Ingen åtgärd				4
										Gallrat					
										Bergbundet					
5	1,4	80	G1	T16	95	129	PG	90 10 0 0 0	24	Vari. bonitet	Ingen åtgärd				2,7
										Olikåldrigt					
6	1,5	45	G1	T22	125	190	PG	80 10 10 0 0	18	Gallrat	Galling	31-35	30	80	6
										Tvåskiktat					
7	1,1	15	R2	T22	25	26	PG	85 10 5 0 0	0		Röjning	25-26	30		6,2

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	Sl	Virkesförärd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
8	1,2	80	S1	T20	205	237	PG	85 15 0 0 0	26		Ingen åtgärd				4,4
9	0,9	45	G1	T20	120	111	PG	100 0 0 0 0	12		Gallring	25-26	30	36	6,2
10	5,5	40	G1	T22	120	653	PG	80 10 10 0 0	16	Gallrat	Gallring	31-35	30	291	6,8
	(-0,1)														
11	2,7	40	G1	T20	105	275	PG	80 10 10 0 0	14	Gallrat	Gallring	31-35	30	122	5,8
	(-0,1)														
12	0,6									Myr					

Län: Västernorrlands län

Kommun: Lycksele

Församling: Lycksele

Fastighet: Örtträsk 5:17, 46:3

2025-09-04

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
20	0,6	70	S3	G22	230	132	NO,b	35 30 35 0 0	26	Kantz m vatten	Ingen åtgärd				4
										Olikåldrigt					
										Naturvård					
21	2									Inägomark					

Län: Västerbottens län

Kommun: Lycksele

Församling: Lycksele

2025-09-04

Fastighet: Örtträsk 5:17, 46:3

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	Sl	Virkesföräd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Ätgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
30	5,4 (-0,1)	35	G1	T20	90	479	PG	80 10 10 0 0	14	Ojämnt Diam.spridning	Gallring	27-30	30	186	5,8
										Röt					
31	5,8 (-0,2)	85	S1	T20	140	784	PG	65 25 10 0 0	24	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				3,1
										Ojämnt					
										Gallrat					
Generell Kommentar: Söder om väg lägre virkesföräd															
32	3,3 (-0,1)	15	R2	T22	25	78	PG	90 5 5 0 0	0	Röt	Röjning (Förberedande)	31-35	30		5,7
33	3,1 (-0,1)	0	K1	G20	0	0	PG	0 0 0 0 0			Plantering	25-26			0
											Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
34	2,1	0	K1	G18	0	0	PG	0 0 0 0 0			Plantering	25-26			0
											Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
35	1,9	105	S1	T14	90	173	PG	60 30 10 0 0	20	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				1,8
										Luckigt					
36	4,4	50	G1	T21	105	466	PG	70 15 15 0 0	18	Gallrat	Ingen åtgärd				4,6
37	2,8	85	S1	T20	160	440	PG	70 10 20 0 0	28	Luckigt	Ingen åtgärd				2,8

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	Sl	Virkesförärd			Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag		Löp tillv m3sk per ha
					ha	m3sk	avd							%	m3sk	
38	4	80	S3	G18	135	534		NS,s	25 55 20 0 0	20	Olikåldrigt	Alternativ beståndsskötsel – inventering	27-30			2,9
											Ojämnt					
											Skiktat					
											Naturvård					
39	7	80	G1	T14	75	525		PG	70 15 15 0 0	18	Ojämnt	Ingen åtgärd	25-26			1,8
											Olikåldrigt	Dikesrensning (Alternativ)				
40	8,8	85	S1	T21	175	1 539		PG	80 10 10 0 0	24	Stormskador	Ingen åtgärd				4,4
											Gallrat					
											A=Självgallrad med stormskador					
											Olikåldrigt					
41	1,1	75	G1	T16	75	80		PG	70 15 15 0 0	20	Ojämnt	Ingen åtgärd				2,2
											Glest					
											Kantzön m myr					
42	1,2	130	S3	G14	110	133		NO,b	0 75 25 0 0	20	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				1,3
											Delv försurmpat					
											Kantzön m myr					
											Naturvård					
43	4,9	3	R1	T22	1	5		PG	60 20 20 0 0	0		Röjning	31-35	30		0,9

Län: Västerbottens län

Kommun: Lycksele

Församling: Lycksele

2025-09-04

Fastighet: Örtträsk 5:17, 46:3

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	Sl	Virkesföräd 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	
44	1,8	80	G1	T14	80	146	PG	45 25 30 0 0	18	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				1,8
										Dikat					
										Glest					
45	33,3									Myr					
46	0									Berg					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 4

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
50	1	90	S3	T21	255	244	NO,b	50 30 20 0 0	26	Kantz m vatten	Ingen åtgärd				3,4
										Naturvård					
51	4,2	4	R1	T20	1	4	PG	100 0 0 0 0	0		Röjning	31-35	30		0,7
	(-0,1)														
52	0,6	60	G1	T18	95	51	PG	80 10 10 0 0	18	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				3,3
	(-0)									Ojämnt					
										Gruppställt					
										Gallrat					
53	0,6	30	G1	T18	55	30	PG	65 25 10 0 0	10	R2-G1	Undervåxtröjning före gallring (Förberedande)	25-26			5,5
	(-0)									Ojämnt					
										Betat					
										Insådd tall					
										Röjt					
54	1,7	30	G1	T16	35	58	PG	80 10 10 0 0	10	Röjt	Undervåxtröjning före gallring (Förberedande)	27-30			6,4
	(-0)									Hårt ålgbetat					
										R2-G1					
										Insådd tall					
										Tvåskiktat					
55	0,3	135	S3	G18	205	56	NO,b	10 80 10 0 0	24	Naturvård	Ingen åtgärd				2,4

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 4

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk			Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha		avd							%	m3sk	
56	0,6	30	R2	G18	45		25	PG	20 40 40 0 0	0	Röjt	Ingen åtgärd				4,2
											Hårt ålgbetat					
											Insådd tall					
											Tvåskiktat					
57	2,1	50	G1	G18	105		217	PG	20 45 35 0 0	14	Ojämnt	Gallring	31-35	30	85	3,8
											Framtida lövdominans					
58	0,7	45	R2	G16	60		40	PG	10 45 45 0 0	0	Ojämnt	Röjning (Förberedande)	25-26	30		2,4
59	0,3										Annan mark					
60	0,8										Myr					
61	0										Vatten					

Län: Västerbottens län

Kommun: Lycksele

Församling: Lycksele

2025-09-04

Fastighet: Örtträsk 5:17, 46:3

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 5

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	Sl	Virkesföräd 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	
70	2,1	10	R2	G22	15	32	PG	0 40 60 0 0	0	Planterat	Röjning	25-26	30		1
										Skyddsdik					
										Framtida lövdominans					
71	0,9	10	R2	G22	25	24	PG	0 40 60 0 0	0	Planterat	Röjning	27-30	30		1,8
										Skyddsdik					
										Röjt					
										Framtida lövdominans					
72	5,6	10	R2	G22	10	56	PG	20 40 40 0 0	0	Planterat	Röjning	27-30	30		0,5
										Skyddsdik					
										Röjt					
										A=L:lien del G1 Skog					
73	1,8	15	R2	G24	30	55	PG	30 40 30 0 0	0	Röjt	Röjning	25-26	30		3,9
74	0,2									Myr					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 6

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
80	1,5									Myr					

Län: Västerbottens län

Kommun: Lycksele

Församling: Lycksele

2025-09-04

Fastighet: Örtträsk 5:17, 46:3

NO**Skogliga data**

Areal: 0,6 ha

Ståndortsindex: G22

Huggningsklass: S3

Skikktyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	70	132	230	35	30	35		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		132	230	35	30	35		

Beskrivning

Område som domineras av pionjärträd, grova aspar och björkar i brant lutning.

Område med mycket grov död ved i olika nedbrytningsstadier. I området finns inslag av högorter.

Mål/Syfte

Skydda den ömtåliga älvmiljön.

Åtgärd

NO - Ingen åtgärd. Lämnas för fri utveckling av naturvärdena.

NS

Skogliga data

Areal: 4 ha

Ståndortsindex: G18

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	80	534	135	25	55	20		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		534	135	25	55	20		

Beskrivning

Blandskog intill bäck, en del grova aspar och björkar. Flerskiktat och en del död ved.

Mål/Syfte

Skydda den ömtåliga bäckmiljön.

Åtgärd

NS – ABS inventering, Alternativ Beståndsanpassad Skötsel.

NO

Skogliga data

Areal: 1,2 ha

Ståndortsindex: G14

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	130	133	110		75	25		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		133	110		75	25		

Beskrivning

Gransumpskog med mycket grov död och döende ved, inslag av gamla lövträd

Mål/Syfte

Skydda den ömtåliga bäckmiljön. Dessutom bevaras det stora inslaget av grov död och döende ved och lågor i olika nedbrytningsstadier.

Åtgärd

NO - Ingen åtgärd. Lämnas för fri utveckling av naturvärdena.

NO**Skogliga data**

Areal: 1 ha

Ståndortsindex: T21

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	90	244	255	50	30	20		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		244	255	50	30	20		

Beskrivning

Svårtillgängligt område med grov död ved i olika nedbrytningsstadier. I området finns inslag av högorter. Delvis fd inäga.

Mål/Syfte

På grund av områdets förekomst av död ved och skiktning samt dess höga naturvärden bör området lämnas orört.

Åtgärd

NO - Ingen åtgärd. Lämnas för fri utveckling av naturvärdena.

NO**Skogliga data**

Areal: 0,3 ha

Ståndortsindex: G18

Huggningsklass: S3

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	135	56	205	10	80	10		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		56	205	10	80	10		

Beskrivning

Gransumpskog med grov död och döende ved, inslag av gamla lövträd.

Fuktigt område med mycket grov död ved i olika nedbrytningsstadier. I området finns inslag av högorter.

Mål/Syfte

Skydda den ömtåliga bäckmiljön.

Detta område är genom sin markfuktighet och mängd död ved, lämpligt att gynna fri utveckling.

Åtgärd

NO - Ingen åtgärd. Lämnas för fri utveckling av naturvärdena.

Kommentarer till Örträsk 5:17, 46:3

Inventeringsdatum: 2025-05-26

Planläggare: Johan Landström

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

Inledning

Örträsk 5:17 och 46:3 består av 6 skiften om totalt ca 143 ha varav ca 103 ha är produktiv skogsmark med en beräknad medelbonitet om 3,6 m³sk/ha. Fastighetens totala virkesförråd uppskattas vid inventeringstillfället till ca 9700 m³sk.

Fastigheter i planen

Örträsk 5:17

Örträsk 46:3

Skogstillstånd och skogsvård

Skogens åldersfördelning är något ojämn med en förskjutning mot yngre skog.

Många bestånd är välslutna och i behov av gallring, varför just gallringar måste prioriteras under planperioden. Det finns även ett behov av röjning, markberedning, plantering och eventuellt hjälpplantering under planperioden.

Avverkning

Avverkningsförslaget under planperioden omfattar totalt ca 1155 m³sk varav 800 m³sk är gallring och 355 m³sk föryngringsavverkning. Ransoneringskravet (max 50 % skog under 20 år) medger i dagsläget föryngringsavverkning av ca 23 ha. Arealen skog yngre än 20 år är 29 ha.

Skador på växande skog på fastigheten

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

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

Något att tänka på när gallring utförs i äldre oskötta skogar som passerat 16 meter i medelhöjd, är att risken ökar avsevärt för framtida stormfällningar och snöbrott.

Vid inventering så noterades älg, snöbrott och stormskador.

Naturvärden och sociala värden

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

Det finns inga nyckelbiotoper, biotopskydd, naturvårdsavtal eller naturreservat registrerade på fastigheten.

Åtgärder på områden som omfattas av Natura 2000 ska utföras med extra hänsyn. OBS! Natura 2000 områden på skogsmark kan vara belagda med restriktioner och objektets bevarandeplan måste gås igenom. Det finns områden på fastigheten som berörs av Natura 2000.

För att uppfylla kraven enligt PEFC ska skogsbruket, där naturliga förnygringsbetingelser finns, bedrivas så att minst 5 % av den friska och fuktiga skogsmarksarealen domineras av löv. På innehav med enhetligt ägande med en areal mindre än 20 ha produktiv skogsmark är detta inte ett krav enligt PEFC. I planen föreslås bevara eller öka lövandelen i avdelningar som bedöms ha förutsättningar för en lövandel om minst 50 %. Dessa avdelningar har beskrivningskoden "Framtida lövdominans". Om arealen inte uppnår 5 % av den friska och fuktiga marken uppmanar vi till att skapa ytterligare lövdominerade bestånd efter framtida förnygringsavverkningar.

Kulturmiljövärden

Det finns inga kulturmiljövärden registrerade i kulturmiljöregistret. I kartan markeras kulturlämningar med ett K och fornlämningar med ett run-R.

Vägar

Befintliga vägar

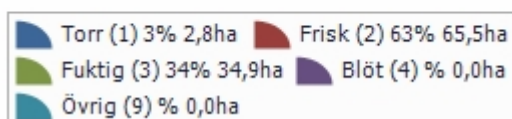
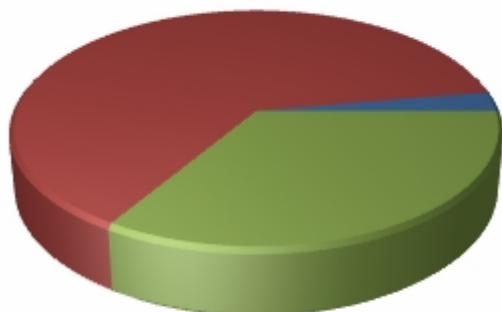
- Generellt jättefina vägar med god standard på fastigheten.

Övrigt

Tydliga rågångar

Sammanställning lövdominerade bestånd

Fördelning fuktklass på produktiv skogsmark



Fastigheten utgörs till 103,2 ha av produktiv skogsmark. Av denna är 100,4 ha (97,3 %) frisk och fuktig skogsmark.

Befintligt lövdominerade bestånd

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

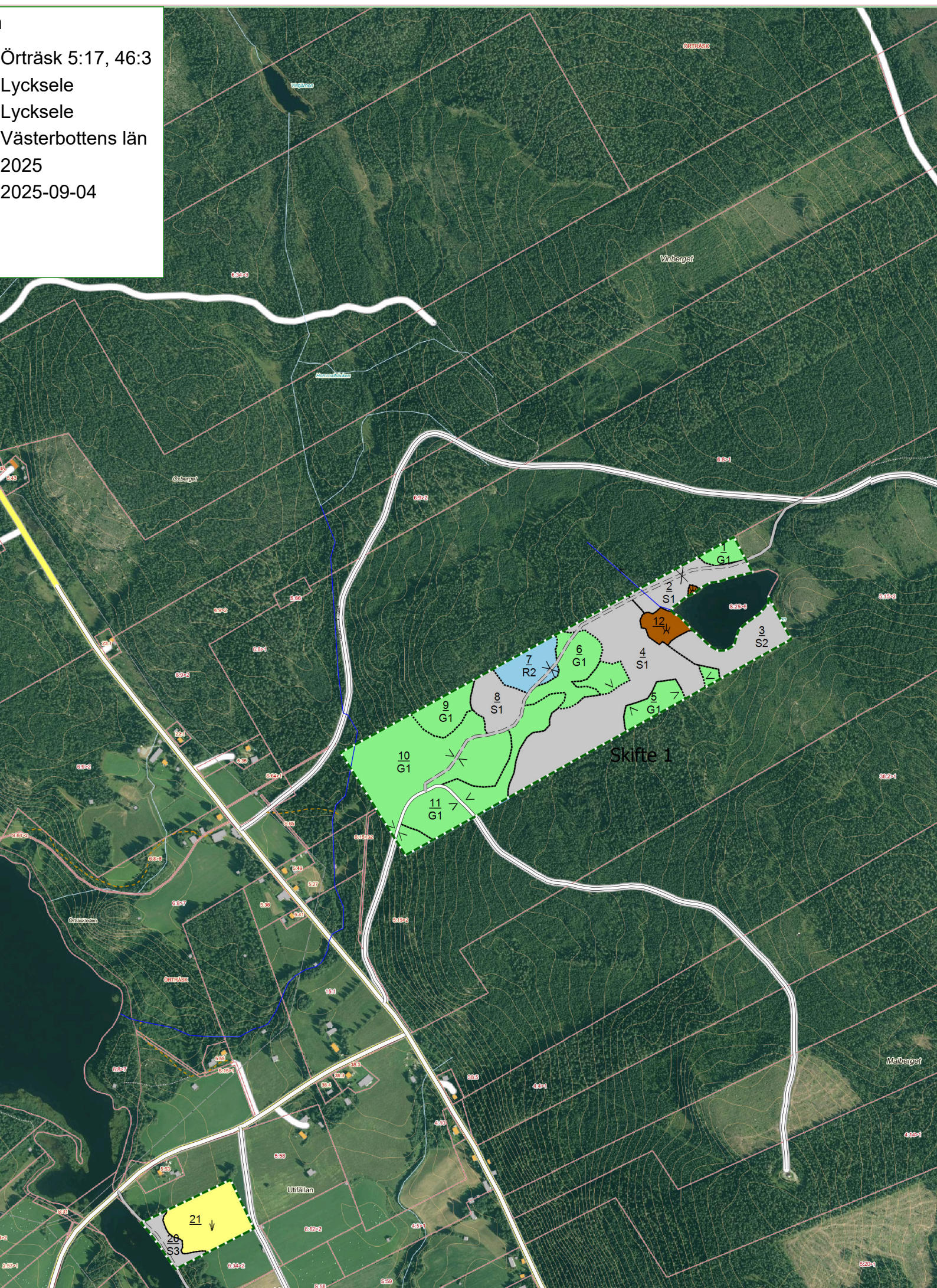
Skifte - Avd	Ålder	Trädslag T G L Ä C	Fuktklass	Areal ha	Andel av frisk + fuktig	Målklass
5 - 70	10	0 40 60 0 0	Fuktig	2,1	2,1%	PG
5 - 71	10	0 40 60 0 0	Fuktig	0,9	0,9%	PG
Summa				3,1	3,1%	
Summa(NO + NS)				0,0	0,0%	
Summa(PG + K)				3,1	3,1%	

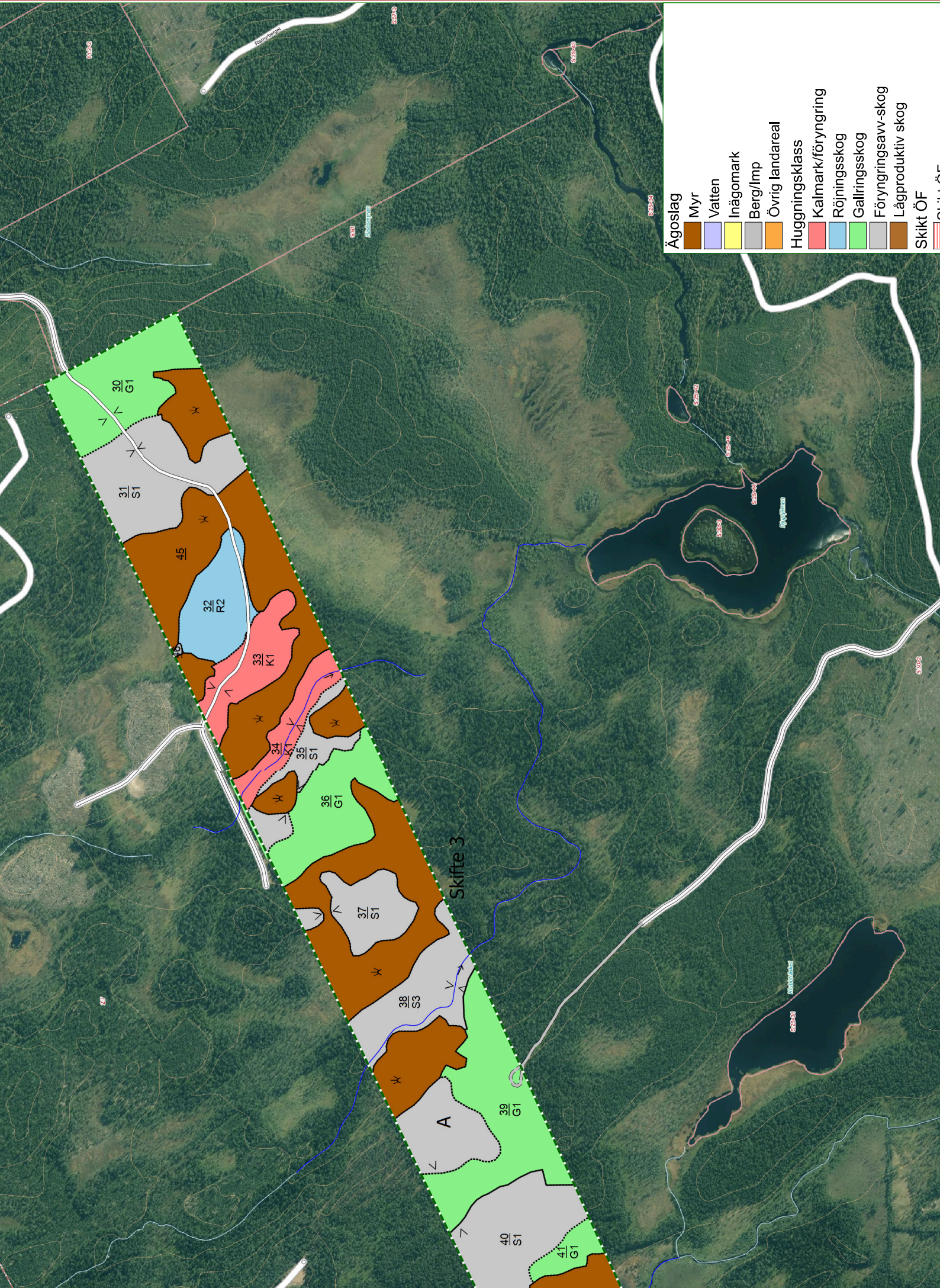
Framtida lövdominerade bestånd

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
4 - 57	50	20 45 35 0 0	Fuktig	2,1	2,1%	PG
5 - 70	10	0 40 60 0 0	Fuktig	2,1	2,1%	PG
5 - 71	10	0 40 60 0 0	Fuktig	0,9	0,9%	PG
Summa				5,1	5,1%	
Summa(NO + NS)				0,0	0,0%	
Summa(PG + K)				5,1	5,1%	

Örträsk 5:17, 46:3
Lycksele
Lycksele
Västerbottens län
2025
2025-09-04





Ägoslag

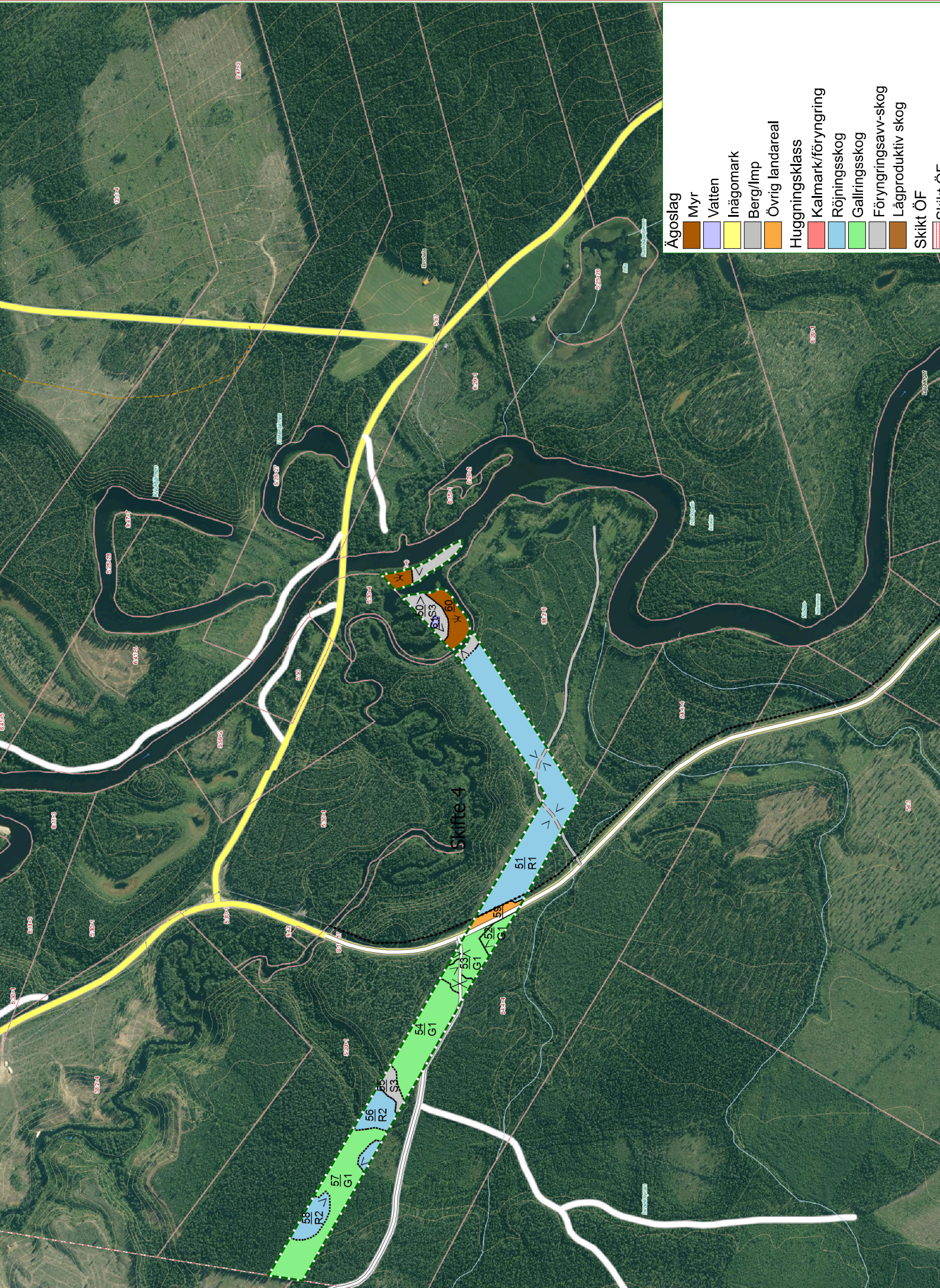
- Myr
- Vatten
- Inägomark
- Berg/Imp
- Övrig landareal

Huggningsklass

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

Skikt ÖF

- ÖF



Ägoslag

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

Huggningsklass

- Kalmark/för yngning
- Röjningsskog
- Gallringsskog
- För yngningssavv-skog
- Lågproduktiv skog

Skikt ÖF

- ÖF

Örträsk 5:17, 46:3
Lycksele
Lycksele
Västerbottens län
2025
2025-09-04



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 återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljansvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s k 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 återropa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden

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

Säljarens utfästelser

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

Avtalsfrihet friskrivning

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

Att lägga bud

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

Säljaren bestämmer över budgivningen

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

Bud är inte bindande

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

Mäklarens roll

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

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

Öppen eller sluten budgivning.

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

ID-kontroll

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

Upplysning om s.k. sidoverksamhet

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

Registrering av personuppgifter

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

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

Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

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

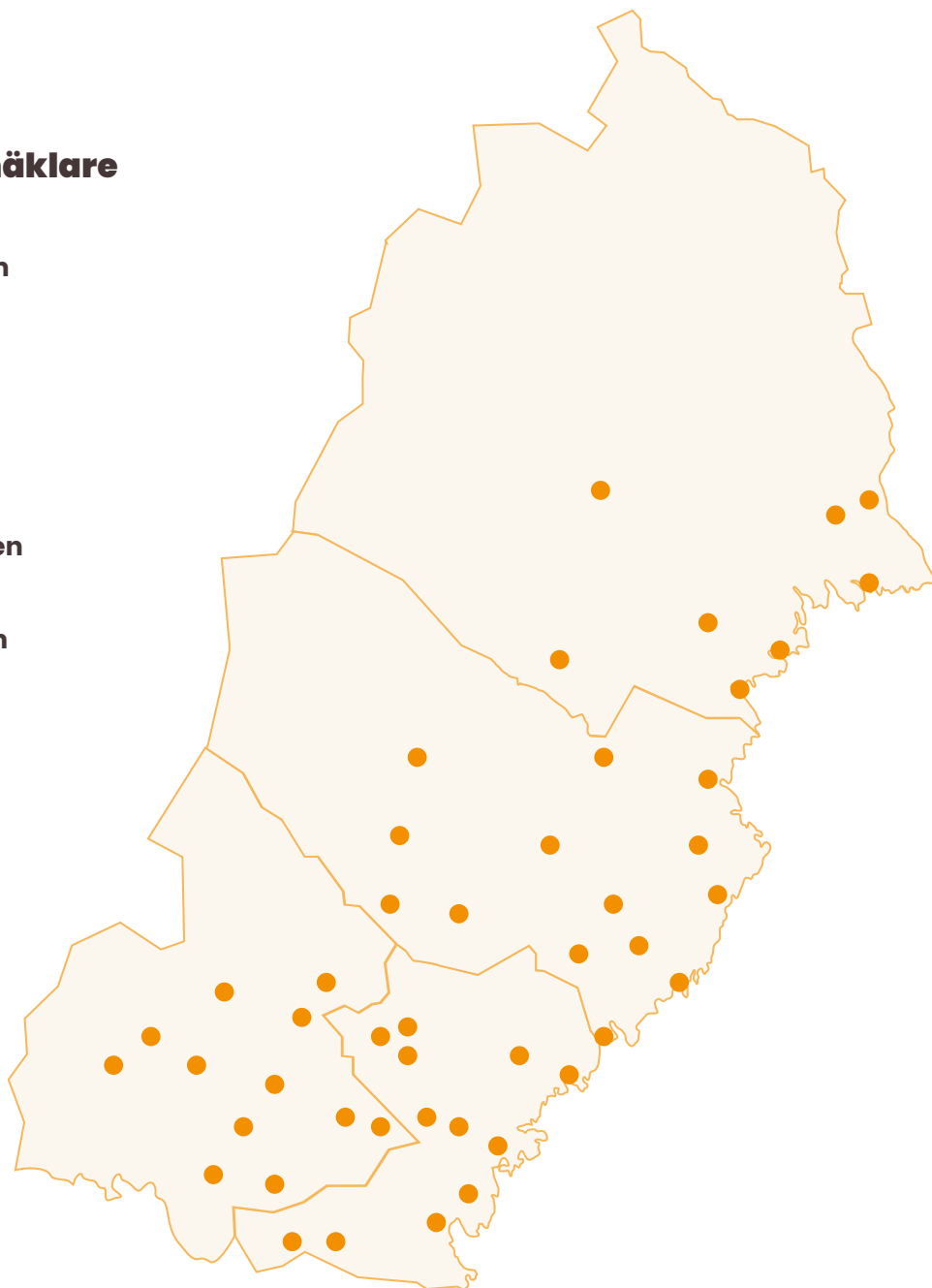
Per Stadling
070-519 15 08

Erik Grafström
076-112 98 29

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41



**norra
skog**