



Skogsfastighet till salu

SKELLEFTEÅ BUREÅ-LJUSVATTNET 1:3 & 1:18

**norra
skog**



Charlotta Rosell Sundström

Fastighetsmäklare

073-0582577

charlotta.rosell@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

SKELLEFTEÅ BUREÅ-LJUSVATTNET 1:3 & 1:18

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

1 700 000 SEK

Anbud mäklaren tillhanda senast
2025-11-03

Beskrivning

Nu finns möjligheten att förvärva två fina skogsfastigheter i Bureå, Skellefteå. Fastigheterna säljs tillsammans, som en brukningsenhet och har ett mycket attraktivt läge intill E4, vilket ger god tillgänglighet för både skogsbruk och fritid.

Den totala landarealen uppgår till 44,5 hektar, varav 36,3 hektar är produktiv skogsmark. Här finns ett virkesförråd om 4 444 m³sk, med ett medeltal på 122 m³sk/ha och en bonitet på 4,6 m³sk/ha/år.

Fastigheterna erbjuder god tillväxt och långsiktig avkastning, perfekt för dig som söker en investering i skog med jaktmöjligheter.





Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

SKELLEFTEÅ BUREÅ-LJUSVATTNET 1:3

SKELLEFTEÅ BUREÅ-LJUSVATTNET 1:18

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad 2022-05-02 och framskriven till 2025-02-02. Enligt skogsbruksplanen är landarealen för fastigheten 44,5 ha varav 36,3 ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet uppgår till 4444 m³sk med ett medeltal på 122 m³sk/ha. Boniteten är 4,6 m³sk/ha/år. Virkesförrådet fördelar sig på 61 % tall, 22 % gran och 18 % löv.

Arealuppgifter

Arealer enligt skogsbruksplanen

Produktiv skogsmark: 36,3 ha

Impediment myr: 1,5 ha

Impediment berg: 0,3 ha

Inägomark: 5,2 ha

Övrig areal: 1,2 ha

Summa landareal: 44,5 ha

Officiell landareal enligt fastighetsutdrag uppgår till:

33,1 ha för Skellefteå Bureå-Ljusvattnet 1:18

9,3 ha för Skellefteå Bureå-Ljusvattnet 1:3

Jakt

Fastigheten ingår Bureå Älgskötselområde och i Ottertjärn/Ljusvattnets jaktklubb

Fastighetsgränser

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

Forn- och kulturlämning

Fastigheten Bureå-Ljusvattnet 1:18 har en registrerad fornlämning på avdelning 5 enligt skogsbruksplanen; Vägmarke

Naturvärden

Fastigheterna har ingen registrerad nyckelbiotop

Inteckningar

Fastigheterna har inga inteckningar

Övrigt

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

Visning

Intressenter får på egen hand besöka 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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 159 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 1 159 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2025

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Skogsmark: 1 099 000 SEK
Skogsimpediment: 9 000 SEK
Åkermark: 51 000 SEK

Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd

Fastigheterna är samtaxerade

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING MM.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING MM.

Plan och bestämmelser

Fornlämning (Avser Bureå-Ljusvattnet 1:18)

Vägplan daglösten-ljusvattnet.
Registreringsdatum 2024-07-09. Senast

ändrad 2025-06-23. (Avser Bureå-Ljusvattnet 1:18)

Samfällighet

Skellefteå Bureå-Ljusvattnet S:1: Vägar.
(Avser Bureå-Ljusvattnet 1:18)

Skellefteå Bureå-Ljusvattnet S:2:
Skifteslagets vatten. (Avser Bureå-Ljusvattnet 1:18)

Betalningsvillkor

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

Försäljningssätt

Anbud mäklaren tillhanda senast 2025-11-03

Fastigheterna säljs tillsammans, som en brukningsenhet, genom skriftligt anbudsförfarande. Avsikten är att intresserade ska få en bestämd tid att undersöka fastigheternas marker.

Säljaren förbehåller sig 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 budgivare skall ha ett bankkonto vid en svensk bank i Sverige, vid ett fastighetsköp.

Prisidé 1 700 000 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
Bureå-Ljusvattnet".

Nuvarande ägare

Louise Robertsson, Karlstad
Camilla Robertsson, Skellefteå



Skogsbruksplan

Fastighet	Bureå-Ljusvattnet 1:3 och 1:18
Församling	Bureå
Kommun	Skellefteå
Län	Västerbottens län

Inventeringstidpunkt	2022-05-02
Planen avser tiden	2022-05-02 - 2032-05-02
Framskriven t.o.m.	2025-05-02

Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	36,3	81,6
Impediment myr	1,5	3,4
Impediment berg	0,3	0,7
Inägomark	5,2	11,7
Linjer: väg/ledning/vatten	0,0	0
Övrig areal	1,2	2,7
Summa landareal	44,5	
Summa vatten	0,0	

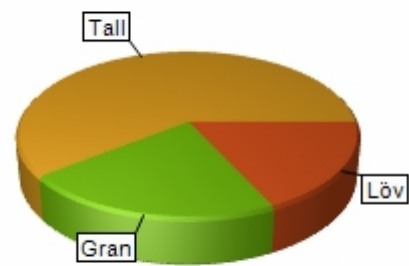
Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	2 704	61
Gran	959	22
Löv	781	18
Ädellöv		
Contorta		

Totalt
m3sk
4 444

Medeltal
m3sk per ha
122

Naturvårdsvolym
m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m3sk per ha 4,6	Tillväxt per år vid framskrivnings- tidpunkten uppskattad till cirka	m3sk 186
--	--------------------	---	-------------

Avverkningsförslag

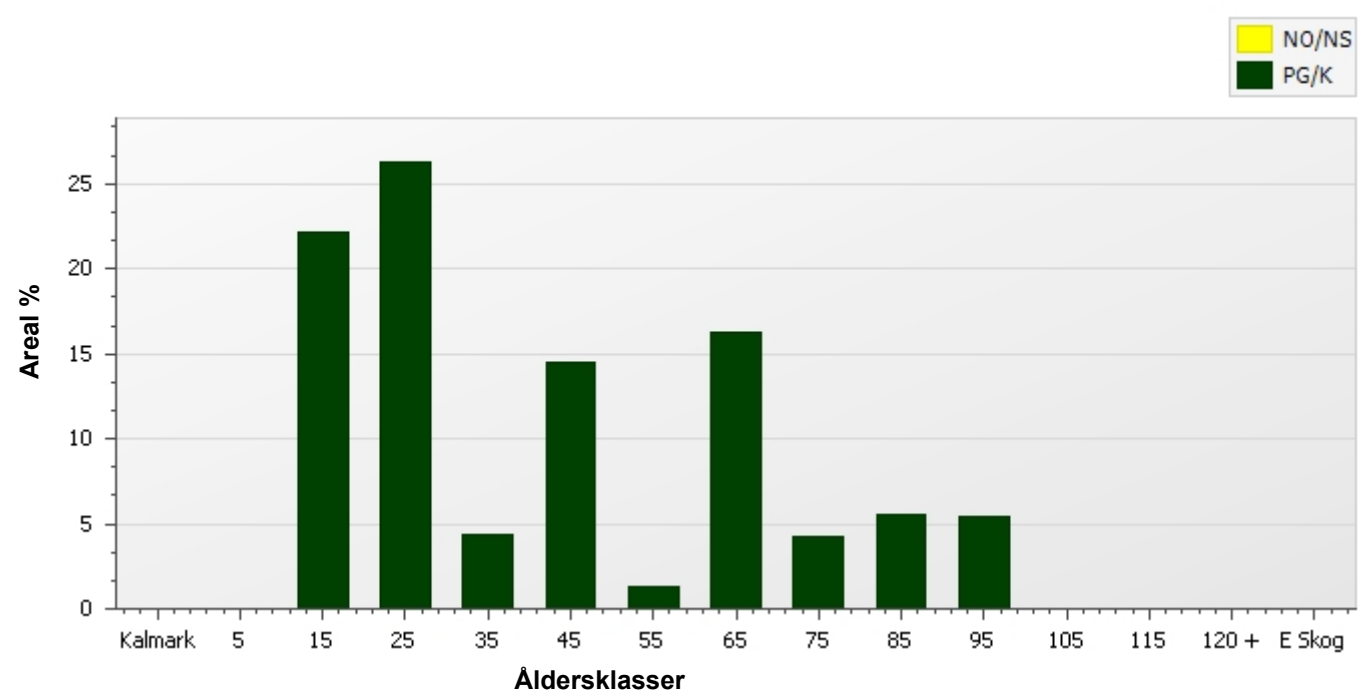
Totalt under perioden	m3sk 1 030
-----------------------	---------------

Varav gallring 659 m3sk och föryngringsavverkning 371 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	8,1	22	145	18	56	2	42		
20 - 29	9,5	26	874	92	78	6	16		
30 - 39	1,6	4	314	200	95	5			
40 - 49	5,2	14	799	152	25	49	26		
50 - 59	0,5	1	36	79	30	30	40		
60 - 69	5,9	16	1 115	189	51	36	13		
70 - 79	1,5	4	426	278	95	5			
80 - 89	2,0	6	284	141	20	10	70		
90 - 99	2,0	5	451	227	89	8	3		
100 - 109	0,0								
110 - 119	0,0								
120 +	0,0								
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	36,3	100	4 444	122	61	22	18		

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	0,0								
R2	10,5	29	275	26	58	6	36		
Gallringsskog G1	20,3	56	3 009	148	56	28	16		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	4,3	12	799	188	67	6	27		
avverknings- S2	1,3	4	362	282	90	10			
skog S3	0,0								
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	36,3		4 445	122	61	22	18		

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	36,3	100,0	4 444	100,0	1 263	100,0
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO						
Summa	36,3	100,0	4 444	100,0	1 263	100,0

Impediment

Myr	1,5 ha
Berg	0,3 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 åtgärdsdtpunkt.

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29	7,1	330	50	380				
30 - 39	1,1	68		68				
40 - 49	4,6	153	58	211				
50 - 59								
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99					1,3	371		371
100 - 109								
110 - 119								
120 +								
Lågprodskog(E)								
Övriga skikt								
Summa	12,8	551	108	659	1,3	371		371

Total avverkning

1 030

Högre alt: 1 030 m3sk varav gallring 659 m3sk och föryngringsavverkning 371 m3sk
Lägre alt: 1 030 m3sk varav gallring 659 m3sk och föryngringsavverkning 371 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				1,3	5	4
10 - 19				0,8	10	12
20 - 29	32	22	54	7,2	190	26
30 - 39	444	84	528	9,5	1 022	107
40 - 49	112		112	1,6	358	228
50 - 59	170	60	230	5,2	818	156
60 - 69	6	4	10	0,5	46	101
70 - 79	189	29	217	5,9	1 332	226
80 - 89	62		62	1,5	488	318
90 - 99	8	18	25	2,0	310	154
100 - 109	22	1	24	0,7	98	140
110 - 119						
120 +						
Lågprodskog(E)						
Övriga skikt						
Summa	1 045	218	1 263	36,3	4 677	129

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		1,3			1,3
(F)Plantering		1,3			1,3
(F)Återväxtkontroll		1,3			1,3
Röjning	6,4				6,4
(A)Röjning	4,0				4,0
(Fb)Underväxtröjning före gallring	5,7	7,1			12,8
Inventering	4,0				4,0
Summa ha	20,2	11,0			31,1

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Utföres snarast (2022-2026)

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 - 1		Gallring	2022	2025	1,1	38	T23	215	68	
1 - 1		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2022	2025	1,1	38	T23	215		
1 - 4		Föryngringsavverkning	2025	2026	1,3	93	T24	282	371	
1 - 9		(A)Röjning	2022	2025	4,0	18	T18	14		
1 - 9		Inventering	2022	2025	4,0	18	T18	14		
1 - 11		Röjning	2024	2027	0,8	11	T19	11		
1 - 12		Röjning	2024	2027	3,2	13	T22	25		
1 - 14		Röjning	2022	2025	2,4	23	T22	54		
1 - 19		Gallring	2022	2025	2,5	48	G20	148	109	
1 - 19		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2022	2025	2,5	48	G20	148		
1 - 20		Gallring	2022	2025	2,2	43	G20	156	102	
1 - 20		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2022	2025	2,2	43	G20	156		

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 - 2		Gallring	2028	2032	5,1	28	T22	122	307	
1 - 2		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2028	2032	5,1	28	T22	122		
1 - 4		(F)Markberedning	2027	2030	1,3	93	T24	282		
1 - 4		(F)Plantering	2027	2030	1,3	93	T24	282		
1 - 4		(F)Återväxtkontroll	2027	2030	1,3	93	T24	282		
1 - 6		Gallring	2028	2032	2,1	28	T22	61	73	
1 - 6		(Fb)Underväxtröjning före gallring	2028	2032	2,1	28	T22	61		

Åtgärdsöversikt

Utföres inom 6-10år (2031-2035)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

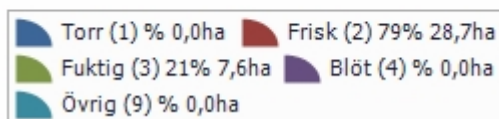
Åtgärdsöversikt

Utföres efter 11år (2036-2037)

Inga planerade åtgärder finns för detta tidsintervall.

Sammanställning lövdominerade bestånd

Fördelning fuktklass på produktiv skogsmark



Fastigheten utgörs till 36,3 ha av produktiv skogsmark. Av denna är 36,3 ha (100,0 %) 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
1 - 11	11	30 0 70 0 0	Fuktig	0,8	2,3%	PG
1 - 16	88	20 10 70 0 0	Fuktig	2,0	5,6%	PG
Summa				2,9	7,9%	
Summa(NO + NS)				0,0	0,0%	
Summa(PG + K)				2,9	7,9%	

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	1,1	38	G1	T23	215	227	PG	95 5 0 0 0	17		Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	22-25			10,1
											Gallring	22-25	30	68	
2	5,1	28	G1	T22	122	619	PG	80 5 15 0 0	12	Varier bonitet	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	28-32			9,3
											Gallring	28-32	35	307	
3	0,5	68	G1	T24	233	107	PG	85 15 0 0 0	24		Ingen åtgärd				6
4	1,3	93	S2	T24	282	362	PG	90 10 0 0 0	31		Föryngringsavverkning	25-26	100	371	4,4
											Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
5	1,5	78	S1	T24	278	426	PG	95 5 0 0 0	24	R=Fornlämning	Ingen åtgärd				5,9
6	2,1	28	G1	T22	61	125	PG	90 5 5 0 0	11		Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	28-32			7,1
											Gallring	28-32	35	73	
7	0,6	48	G1	T22	158	96	PG	60 25 15 0 0	19	Gallrat 2017	Ingen åtgärd				6,5
8	0,5	33	G1	T24	170	87	PG	95 5 0 0 0	17	Gallrat 2017	Ingen åtgärd				10,5
9	4	18	R2	T18	14	56	PG	70 5 25 0 0	0	Ålgskador	Inventering	22-25			0,5

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	
										Olikåldrigt	Röjning (Alternativ)	22-25	10		
10	0,5	58	G1	G22	79	36	PG	30 30 40 0 0	21	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				3,3
										Gammal odlingsmark					
11	0,8	11	R2	T19	11	9	PG	30 0 70 0 0	0	Ålgskador	Röjning	24-27	35		0,1
12	3,2	13	R2	T22	25	80	PG	50 0 50 0 0	0	Ålgskador	Röjning	24-27	20		1,4
13	0,8	63	G1	G21	155	123	PG	40 50 10 0 0	21	Gallrat	Ingen åtgärd				4,9
14	2,4	23	R2	T22	54	129	PG	60 10 30 0 0	0		Röjning	22-25	25		6
											Ingen åtgärd (Alternativ)				
15	2,3	63	G1	T23	175	405	PG	70 20 10 0 0	23	Gallrat	Ingen åtgärd				5,2
16	2	88	S1	G19	141	284	PG	20 10 70 0 0	16		Ingen åtgärd				1,9
17	0,7	98	S1	T14	126	89	PG	85 0 15 0 0	18		Ingen åtgärd				2
18	2,3	68	G1	G22	206	479	PG	30 50 20 0 0	19	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				5,6
19	2,5	48	G1	G20	148	364	PG	15 60 25 0 0	18	A=avvikande del: Tallkiäp	Underväxtröjning före gallring (Förbereande)	22-25			6,2
											Gallring	22-25	30	109	

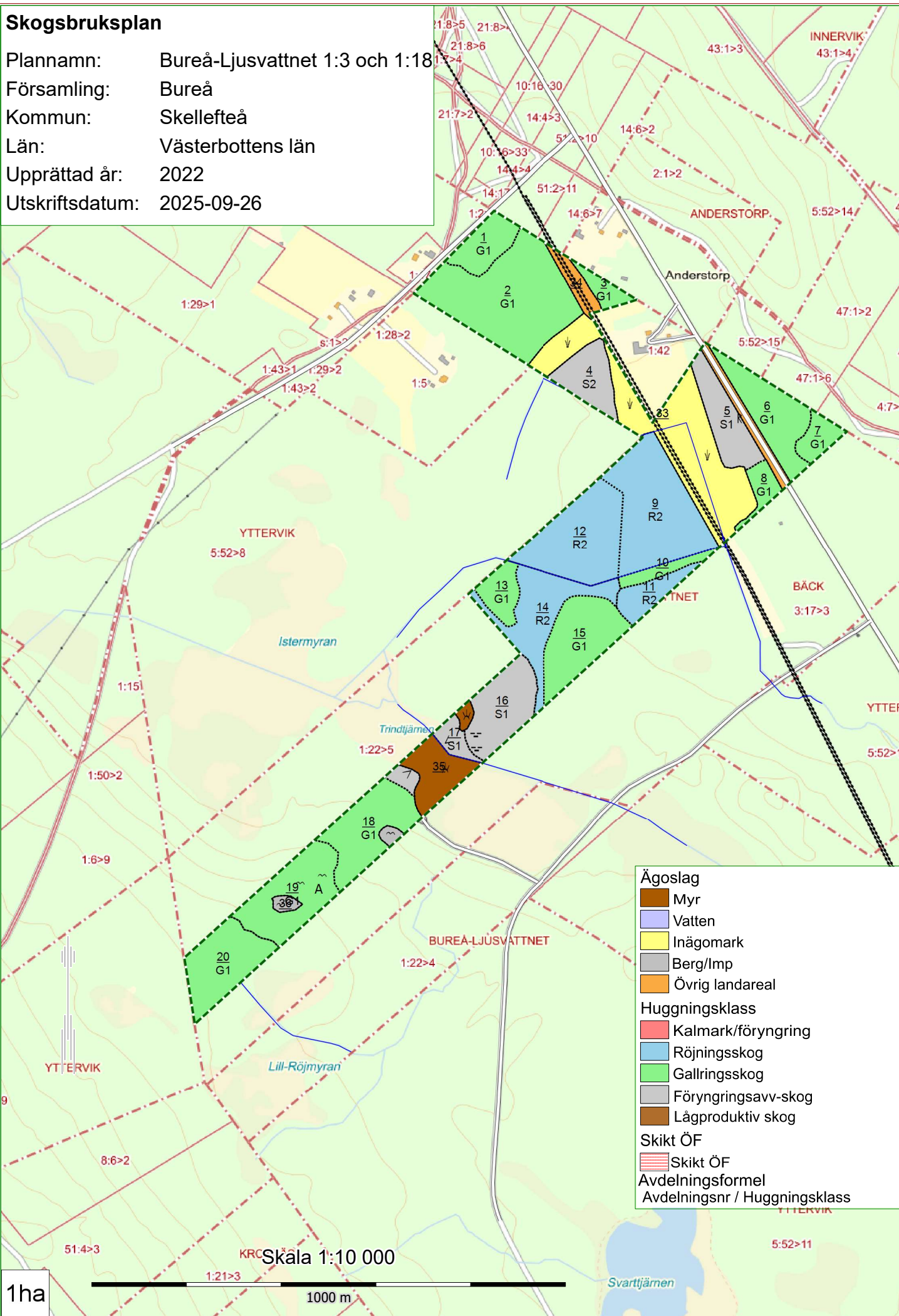
Avdelningsbeskrivning

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	
20	2,2	43	G1	G20	156	340	PG	25 45 30 0 0	15		Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	22-25			6,9
											Gallring	22-25	30	102	
33	5,2									Inägomark					
34	1,2									Annan mark					
35	1,5									Myr					
36	0,3									Berg					

Skogsbruksplan

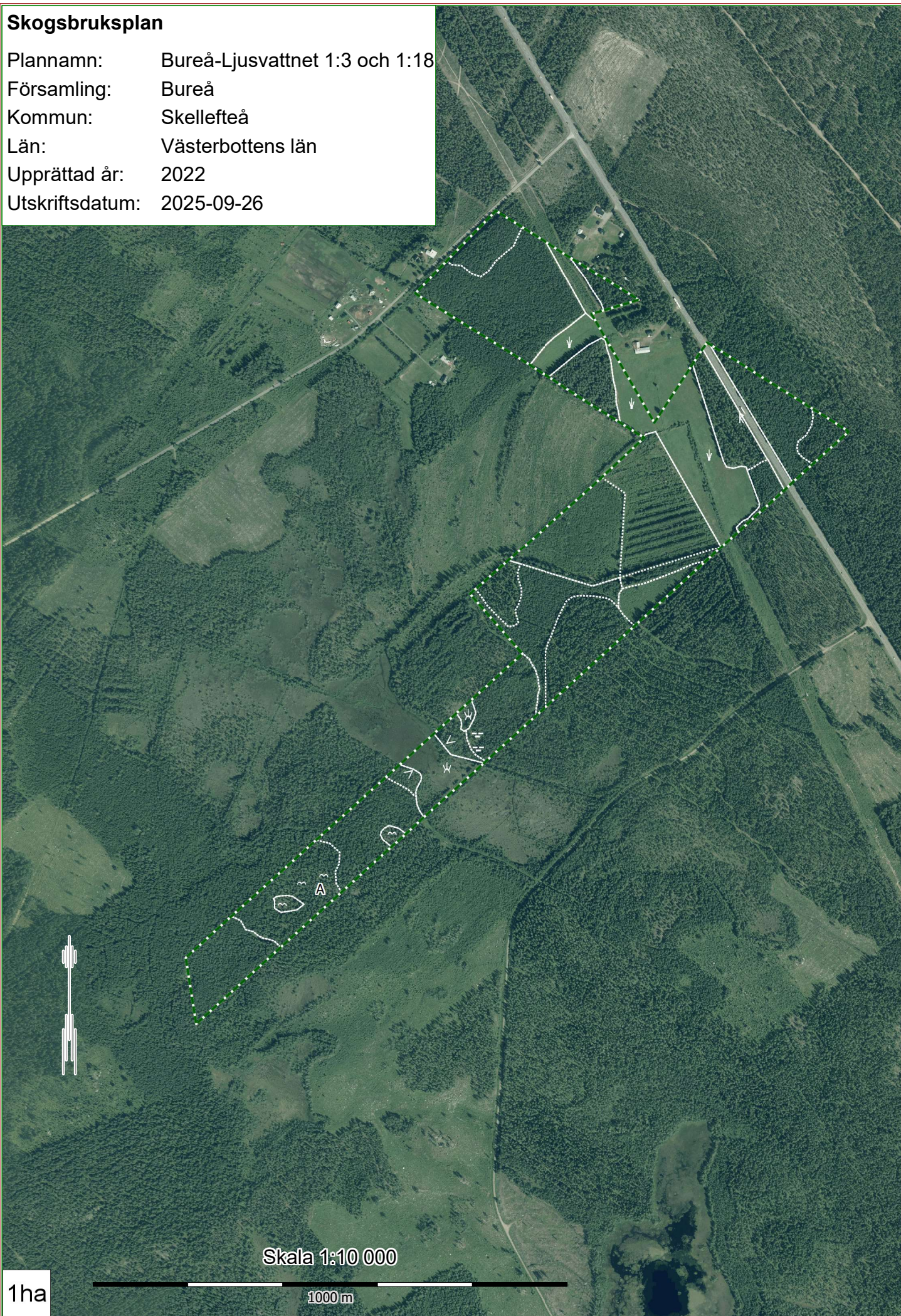
Plannamn: Bureå-Ljusvattnet 1:3 och 1:18
Församling: Bureå
Kommun: Skellefteå
Län: Västerbottens län
Upprättad år: 2022
Utskriftsdatum: 2025-09-26



- 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: Bureå-Ljusvattnet 1:3 och 1:18
Församling: Bureå
Kommun: Skellefteå
Län: Västerbottens län
Upprättad år: 2022
Utskriftsdatum: 2025-09-26



Skala 1:10 000

1ha

1000m

Kartutskrift

Översiktskarta Bureå-Ljusvattnet 1:18

2025-09-25 15:14

Norra Skog



Skala: ~1:59296

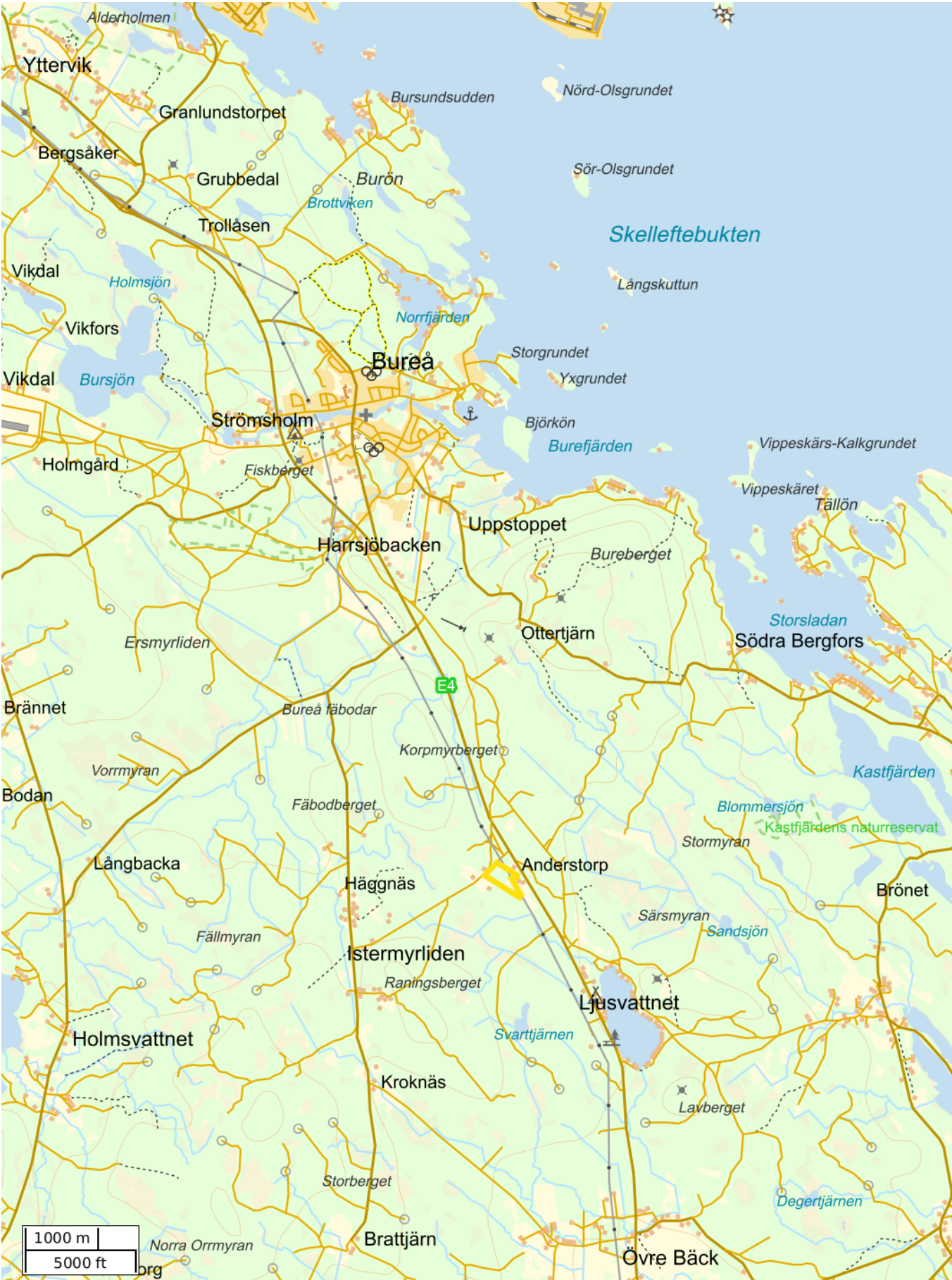
Kartbild; Copyright © Lantmäteriet - i2008/1325. Skogliga grunddata etc. har källa Skogsstyrelsen.

Kartutskrift

2025-09-25 15:15

Översiktskarta Bureå-Ljusvattnet 1:3

Norra Skog



Skala: ~1:72759

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

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. Avvikelse 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.

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

Anbud Skellefteå Bureå-Ljusvattnet 1:3 & 1:18

Undertecknad är medveten om de villkor för försäljningen som angivits i anbudsuppdraget och lämnar härmed följande anbud.

Budgivare:

(namn)

(Personnummer)

(adress)

(telefon, mobiltelefon)

(e-postadress)

Bud:

(bokstäver)

(siffror)

Bankreferens:

Övrigt:

(fastighetsinnehav, personuppgifter om flera budgivare)

Skickas till:

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

Sista anbudsdag:

2025-11-03, Märk kuvertet eller e-posten "Anbud Bureå-Ljusvattnet"

Information:

Budgivaren är medveten om att id-kontroll kommer att ske med hänvisning till "Lag om åtgärder vid penningtvätt" före avtalets tecknande.

Underskrifter:

(ort & datum)

(namn)

(namn)

Vid digital ifyllnad av anbudsblankett – skriv ort,
datum på avsedd rad och ditt namn på signaturraden

Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

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

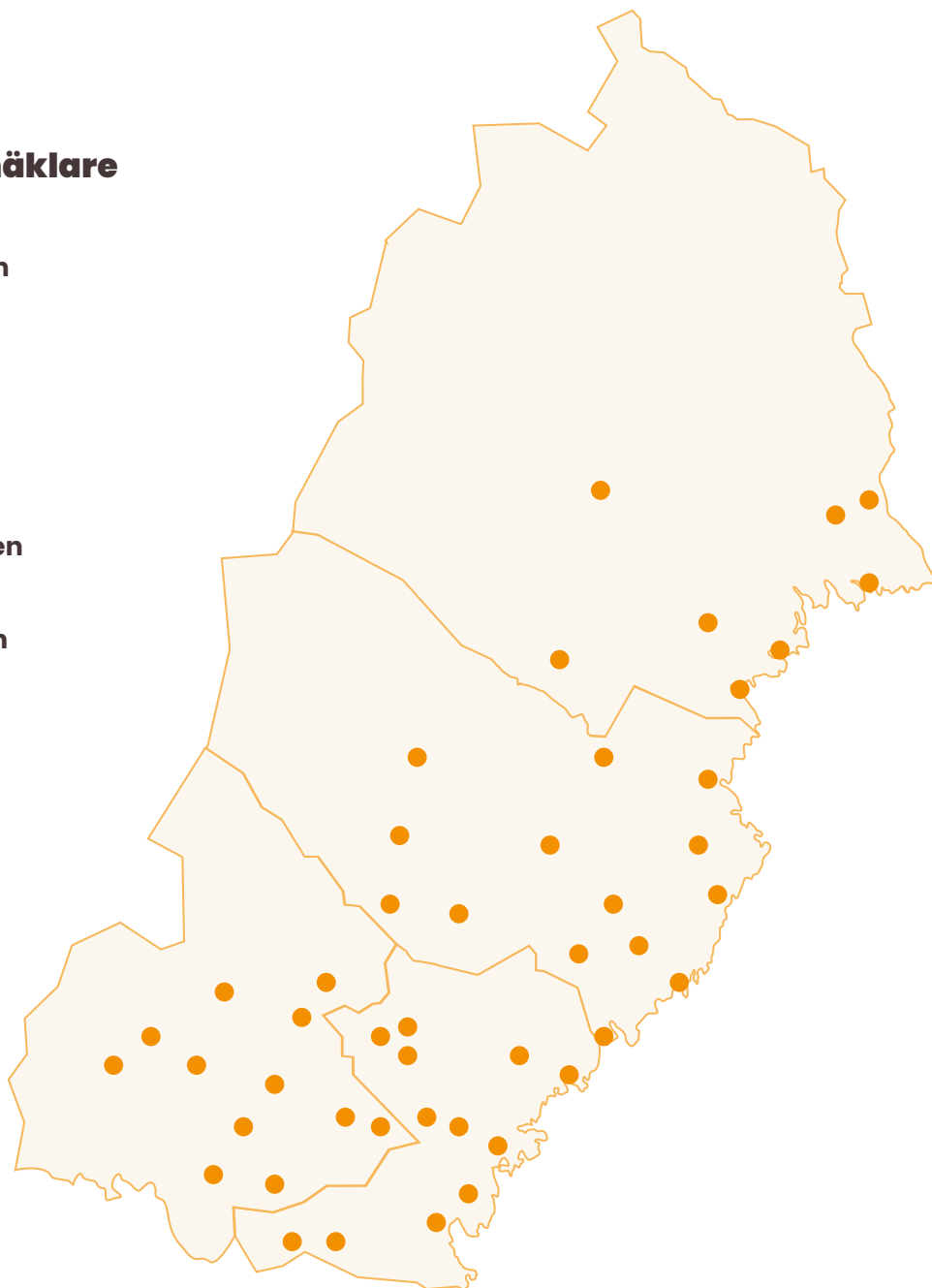
Per Stadling
070-519 15 08

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**