



Skogsfastighet till salu

SKELLEFTEÅ BYSKE-ÅBYN 5:2

**norra
skog**



Peter Olsson

Fastighetsmäklare

076-1438141

peter.olsson@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

SKELLEFTEÅ BYSKE-ÅBYN 5:2

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

800 000 SEK

Beskrivning

Skogsfastighet med sammanhängda skiften belägen ca 3 mil norr om Skellefteå med mestadels tallskog. Landarealen uppgår till 30 ha, varav 27,6 ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet uppskattas till 2 026 m³sk med ett medeltal på 73 m³sk/ha. Bonitet 3,7 m³sk/ha/år. Virkesförrådet fördelar sig på 93% tall, 4% gran och 3% löv. Det finns även inslag av planterad lärk.

Skriftligt anbud senast 28 maj 2026.





Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

SKELLEFTEÅ BYSKE-ÅBYN 5:2

Område

Fällfors

Adress

Byske-Åbyn 5:2

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad av Norra Skog 2021 och uppräknad/reviderad till 2025. Enligt skogsbruksplanen är landarealen för fastigheten 30 ha varav 27,6 ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet uppgår till 2 026 m³sk med ett medeltal på 73 m³sk/ha. Medelboniteten är 3,7 m³sk/ha/år. Virkesförrådet fördelar sig på 93% tall, 4% gran, 3% björk. Det finns även inslag av planterad lärk.

Besiktning och 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

Fastighetsgränser

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

Forn- och kulturlämning

Inga forn- eller kulturlämningar finns registrerade på fastigheten.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd för fysisk person krävs ej.

Jakt

Fastigheten är registrerad till Byske Norra Älgskötselområde och jakten är arrenderad till Åbyn Sydöstra jaktlag. För mer information gällande jakten, tag kontakt med ansvarig fastighetsmäklare.

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 pågåår.

Natura 2000

Fastigheten gränsar mot ett Natura 2000

område (Åbyälven).

Avstyckning

Gårdsbilden är nyligen avstyckad från stamfastigheten och bildat ny fastighet. Ny taxering kommer att ske i samband med överlåtelsen.

Areal

Arealer enligt Skogsbruksplan.

Taxerad areal enligt Lantmäteriet är 32,2 ha och enligt upprättad skogsbruksplan 30 ha.

Produktiv skogsmark

Areatyp: Produktiv skogsmark

Yta: 27,6 ha

Impediment myr

Areatyp: Impediment myr

Yta: 1,5 ha

Väg/ledning/vatten

Areatyp: Väg/ledning/vatten

Yta: 0,5 ha

Övrig areal

Areatyp: Övrig areal

Yta: 0,4 ha

Total areal: 30 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 780 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 780 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2024

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Skogsmark 773 000 sek

Skogsimpediment 7 000 sek

Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 1961-07-14

Belopp: 10 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 10 000 SEK

Rättigheter och

belastningar

Rättigheter, last

Officialservitut: Rätt att underhålla, bibehålla och förnya befintlig ledning för bevattning i ungefärlig sträckning z - Vattenledning, Avtalsservitut: KRAFTLEDNING MM - SE BESKRIVNING, Officialservitut: Rätt att använda, underhålla och förnya befintliga vägen y för utfart - Väg, Officialservitut: Rätt att använda, underhålla och förnya befintlig vägen x för utfart - Väg.

Samfällighet

SKELLEFTEÅ BYSKE-ÅBYN S:7, GEMENSAMT OMRÅDE, SKELLEFTEÅ BYSKE-ÅBYN S:4, KVARNPLATS, SKELLEFTEÅ BYSKE-ÅBYN S:1, VÄGAR, SKELLEFTEÅ BYSKE-ÅBYN S:6, DIKEN, SKELLEFTEÅ BYSKE-ÅBYN S:26, Ole-Vippersagrundet, SKELLEFTEÅ BYSKE-ÅBYN S:19, Gemensamt område, SKELLEFTEÅ BYSKE-ÅBYN S:9, Bräduppläggingsplats, SKELLEFTEÅ BYSKE-ÅBYN S:21, Bodträsket utgrävning samt vattenavledning till 6 alnars bredd, SKELLEFTEÅ BYSKE-ÅBYN S:18, Burtjärnen utgrävning, SKELLEFTEÅ BYSKE-ÅBYN S:27, Väg genom och förbi Byske-Åbyn 5:48-50, SKELLEFTEÅ BYSKE-ÅBYN S:8, Grustäkt, SKELLEFTEÅ BYSKE-ÅBYN S:20, Sandlandet, holme i Åbyälven, SKELLEFTEÅ BYSKE-ÅBYN S:25, Laxfiskeplats, SKELLEFTEÅ BYSKE-ÅBYN FS:28, Fisket i Åbyälven.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING MM.

Kostnader

Kostnads kalkyl

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

Övrigt

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant

som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.

Försäljnings sätt

Anbud oss tillhanda senast 2026-05-28 kl 15:00

Fastigheten säljs genom skriftligt anbuds förfarande. Avsikten är att intresserade ska få en bestämd tid att undersöka fastigheternas marker. Säljaren förbehåller sig rätt till eventuell efterföljande budgivning mellan anbudsgivarna. Kreditupplysning kan komma att begäras på anbudsgivare. Fri prövningsrätt förbehålls.

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

Anbud ska vara oss skriftligen tillhanda senast 28 maj 2026 till ansvarig mäklare. Norra skog, Peter Olsson, Banvägen 5B, 973 46 Luleå. Eller e-post: peter.olsson@norraskog.se Märk anbudet eller mailet med "Anbud Byske-Åbyn "".

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Nuvarande ägare

Håkan Gustavsson, Luleå

Skogsbruksplan

Fastighet	Byske-Åbyn 5:2
Församling	Byske-Fällfors
Kommun	Skellefteå
Län	Västerbottens län

Inventeringstidpunkt	2021-10-14
Planen avser tiden	2021-10-14 - 2031-10-14
Framskriven t.o.m.	2025-10-14



Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	27,6	92
Impediment myr	1,5	5
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,5	1,7
Övrig areal	0,4	1,3
Summa landareal	30,0	
Summa vatten	0,8	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	1 885	93
Gran	88	4
Löv	53	3
Ädellöv		
Contorta		

Totalt

m3sk

2 026

Medeltal

m3sk per ha

73

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m3sk per ha

3,7

Tillväxt per år vid framskrivningstidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

87

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

924

Varav gallring

m3sk

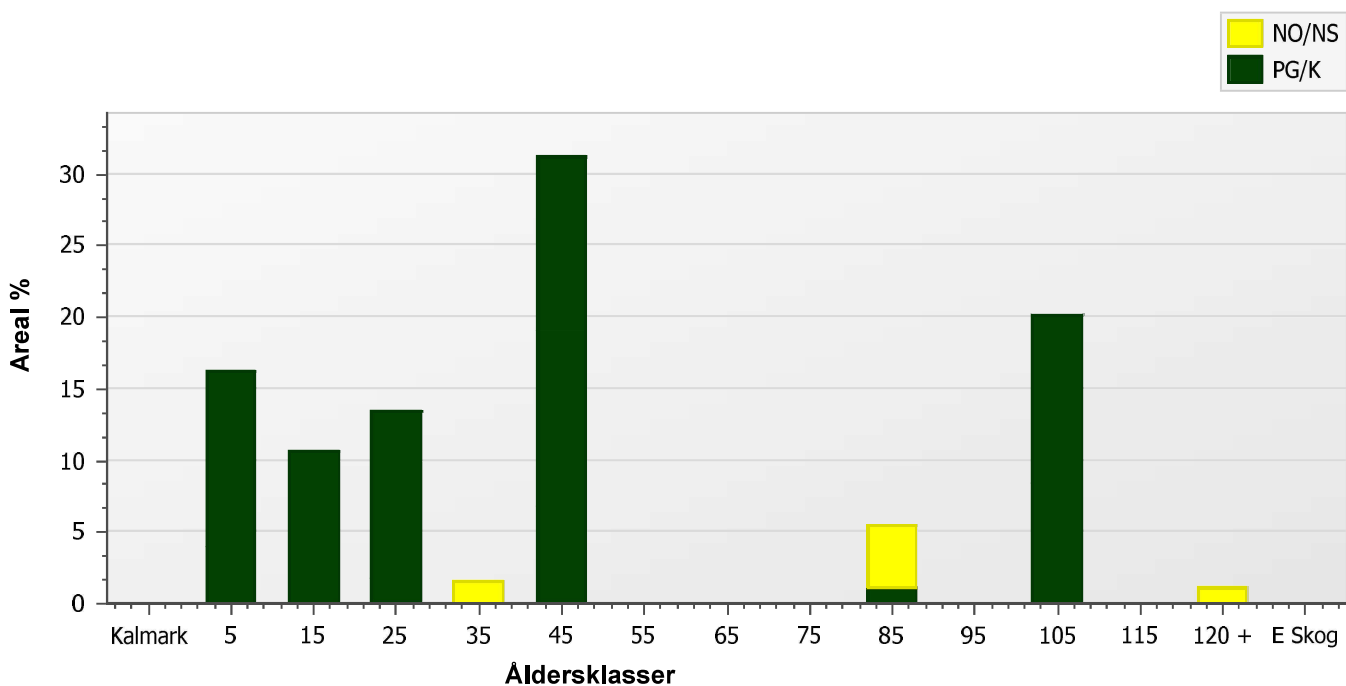
och förnygringsavverkning

924 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	4,5	16	30	7	89	3	8		
10 - 19	2,9	11	20	7	70	9	22		
20 - 29	3,7	13	113	30	92	5	3		
30 - 39	0,4	2	20	46	10	35	55		
40 - 49	8,6	31	797	93	94	3	3		
50 - 59	0,0								
60 - 69	0,0								
70 - 79	0,0								
80 - 89	1,5	5	117	77	92	2	6		
90 - 99	0,0								
100 - 109	5,6	20	903	162	95	5			
110 - 119	0,0								
120 +	0,3	1	27	88	100				
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	27,6	100	2 027	73	93	4	3		

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,0								
K2	3,8	14	27	7	100				
Röjningsskog R1	0,7	2	3	5		30	70		
R2	6,7	24	133	20	89	6	6		
Gallringsskog G1	10,2	37	886	87	92	4	4		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	0,0								
avverknings- S2	5,6	20	903	162	95	5			
skog S3	0,6	2	74	120	87	3	10		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	27,6		2 026	73	93	4	3		

Huggningsklasser

Kalmark

- K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår**
Mark där åtgärd (-er) behövs för att få en tillfredsställande föryngring.
- K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda**
Mark som fullständigt behandlats med återväxtåtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

- R1 Yngre röjningsskog**
Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.
- R2 Äldre röjningsskog**
Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

Gallringsskog

- G1 Gallringsskog**
Gallringsskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men där nästa lämpliga åtgärd är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

- S1 Slutavverkningsbar skog**
Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men har ytterligare tillväxtpotential. Normalt sker ingen föryngringsåtgärd under planperioden.
- S2 Slutavverkningsmogen skog**
Skog som är mogen för föryngringsavverkning. Normalt sker en föryngringsåtgärd under planperioden.
- S3 Äldre skog som ej bör föryngringsavverkas**
Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men som ej bör föryngringsavverkas, exempelvis på grund av hänsyn till naturvård, kulturmiljöer, sociala värden eller klimatskäl.

Lågproducerande skog

- E1 Restskog**
Restskog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.
- E2 Gles skog**
Gles skog eller mark bevuxen med olämpligt trädslag.
- E3 Skog av hagmarkskaraktär**
Gles skog av hagmarkskaraktär.

Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt	
	ha	%	m3sk	%	m3sk	%
PG	25,6	93,1	1 910	94,3	428	93,2
K - produktion						
K - naturvård						
NS	0,4	1,5	20	1,0	12	2,6
NO	1,5	5,5	96	4,7	19	4,1
Summa	27,5	100,1	2 026	100,0	459	99,9

Impediment

Myr	1,5 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

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Målklass	Trädslag TGLÄC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	An g		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd						%	inkl tillväxt m3sk	
1	4,2 (-0,2)	44	G1	T18	73	294	PG	100 0 0 0 0	14	Stamkvistat	Ingen åtgärd			4,7
2	0,4									Annan mark				
3	0,3	16	R2	T20	15	5	PG	75 10 15 0 0	0	Lärk	Ingen åtgärd			1,4
4	0,5 (-0,1)	34	G1	G18	46	20	NS,s	10 35 55 0 0	14	Igenväxande jordbruksmark Framtida lövdominans	Ingen åtgärd			4,6
										Naturvård				
										Olikåbrigt				
										Luckigt				
5	0,1	14	R2	T20	7	1	PG	70 5 25 0 0	0	Lite lärk	Röjning	27-31	10	0,4
6	0,9 (-0,2)	9	R1	G17	5	3	PG	0 30 70 0 0	0	Framtida lövdominans	Ingen åtgärd			0,3
7	0,5	14	R2	G18	3	2	PG	0 20 80 0 0	0	Framtida lövdominans	Ingen åtgärd			0,6

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLÄC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
9	1,9	24	R2	T17	24	45	PG	95 5 0 0 0	0	Bitvis gruppställt	Röjning	26-27	10		3,9
10	0,3	124	S3	T14	88	27	NO.b	100 0 0 0 0	18	Naturvård	Ingen åtgärd				1,9
11	5,6	104	S2	T18	162	903	PG	95 5 0 0 0	22		Förnyingsavverkning	26-27	100	924	3,1
											Markberedning (Följd)	28-31			
											Plantering (Följd)	28-31			
											Återväxtkontroll (Följd)	28-31			
12	3,8	5	K2	T19	7	27	PG	100 0 0 0 0	0	Markberett	Återväxtkontroll	26-27			0,5
										Troligen sätt					
13	1,5									Myr					
14	1,2	84	G1	T14	58	70	NO.b	100 0 0 0 0	16	Naturvård	Ingen åtgärd				2,2
15	0,6	16	R2	T19	7	4	PG	80 10 10 0 0	0		Ingen åtgärd				0,3
16	1,8	24	R2	T20	37	68	PG	90 5 5 0 0	0		Röjning	26-27	10		5,5
17	0,3	89	S3	T18	152	47	PG	80 5 15 0 0	20	Gallrat	Ingen åtgärd				3
18	4,6	49	G1	T20	110	503	PG	90 5 5 0 0	17	Stamkvistat	Ingen åtgärd				5,3
										Gallrat					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkt Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLÄC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
19	0,8								Vatten						
20	1,3	14	R2	T22	6	8	PG	75 5 20 0 0	0	Lite lärk	Röjning	26-27	10		0,2

NS

Skogliga data

Areal: 0,4 ha

Ståndortsindex: G18

Huggningsklass: G1

Skikttyp	Ålder	Virkesförråd						
		Totalt m3sk	m3sk/ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Huvud	34	20	46	10	35	55		
ÖF								
Skärm								
Underväxt								
Annan								
Summa		20	46	10	34	54		

Beskrivning

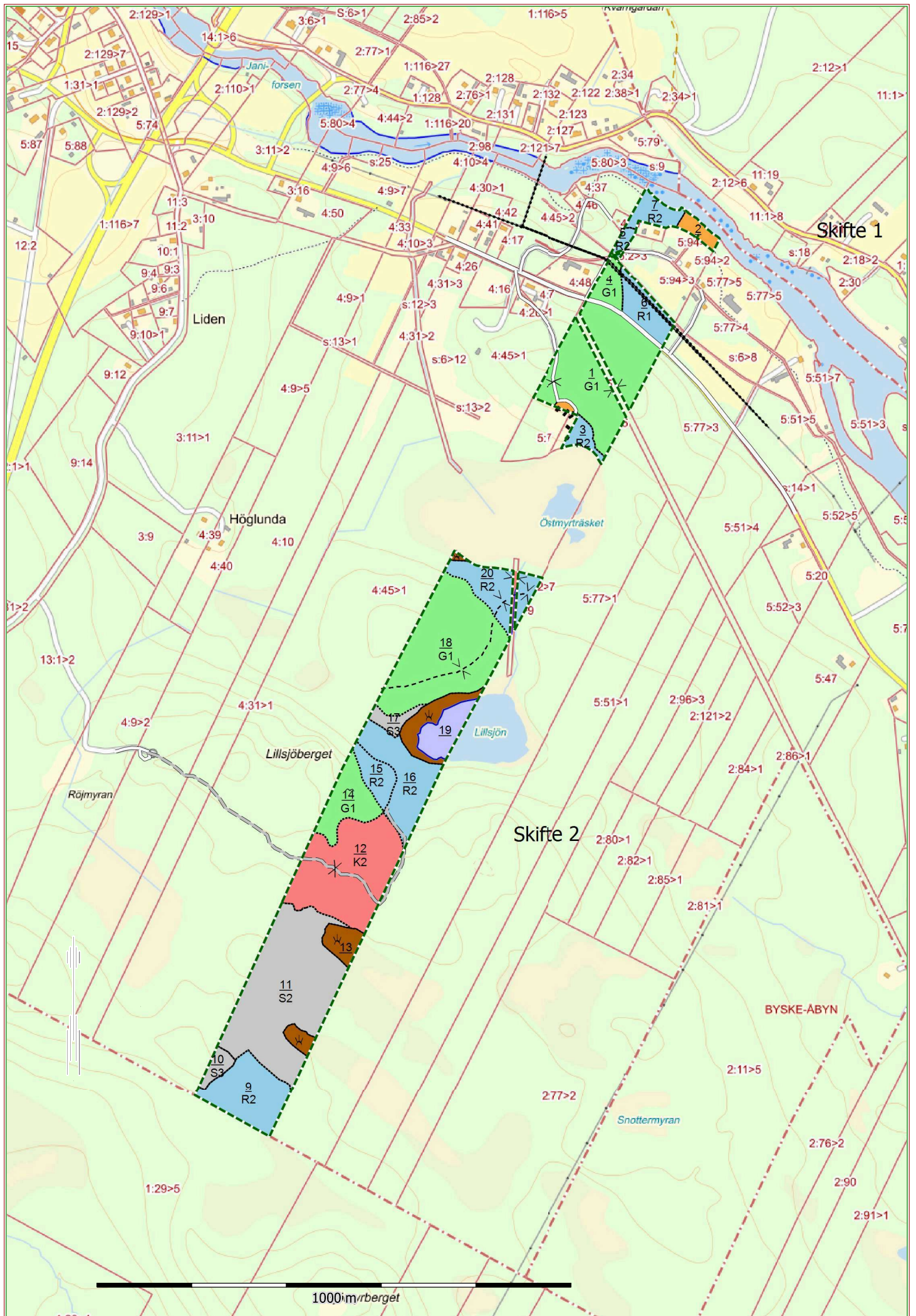
Lövdominerat bestånd.

Mål

Bestånd med gamla grova lövträd.

Åtgärd

Gynna grova lövträd vid framtida gallring.



Skifte 1

Skifte 2

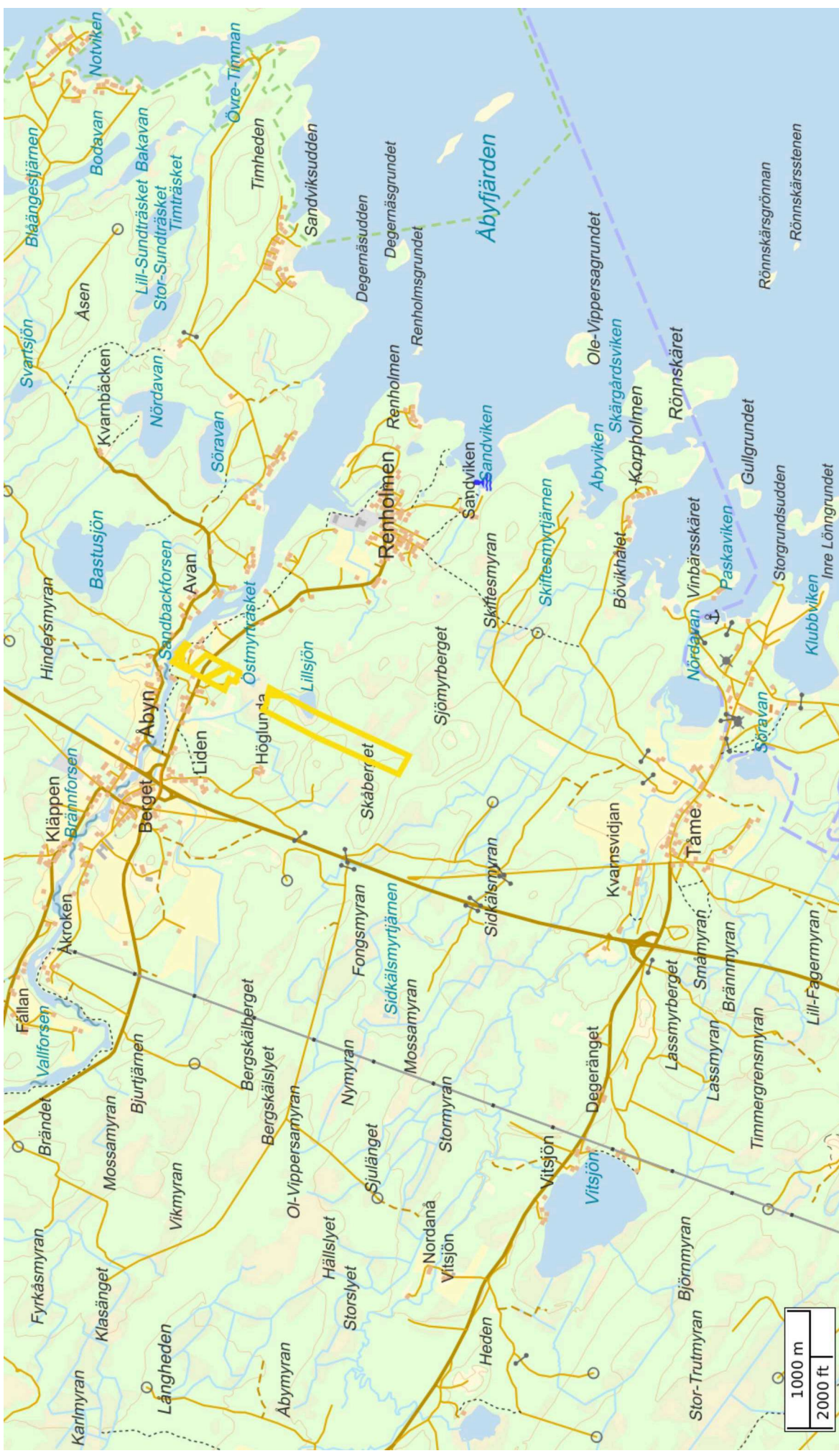
BYSKE-ÅBYN

1000m rberget

Kartutskrift

Skellefteå Byske-Åbyn 5:2

2026-02-11 16:08
Norra Skog



Skala: ~1:45848

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

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.



Köpinformation

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

Utgångspunkt

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsäga vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktssdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

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

Skog

Presenterade skogsuppgifter skall endast ses som hjälp vid egen skogsinventering. Skogsinventering sker genom stickprovsvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. Avvikelse i såväl enskilda bestånd som i totalförråd kan förekomma. Det åligger köparen att innan köpet själv eller via sakkunnig kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen mot verkligheten. Vidare är det viktigt att undersöka fastighetsgränser, skador på växande skog, dränering av åkermark, maskinell utrustning i ekonomibyggnader, planförhållanden, grundförhållanden m.m.

Byggnader

Köparen uppmanas att själv eller via sakkunnig undersöka byggnaderna noggrant, och om möjlighet finns, bör köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis uppger köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivet ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d v s innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga 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. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

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

åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som säljaren har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men 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 säljaren vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysnings- skyldighet i så motto att säljaren kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att säljaren upplyser köparen om de fel eller symptom som säljaren känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser

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

Avtalsfrihet friskrivning

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

Att lägga bud

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

Säljaren bestämmer över budgivningen

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

Bud är inte bindande

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

Mäklarens roll

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

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

Öppen eller sluten budgivning

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

ID-kontroll

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

Svenskt bankkonto

Observera att alla köpare skall ha ett bankkonto vid svensk bank i Sverige, vid ett fastighetsköp.

Upplysning om s.k. sidoverksamhet

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

Registrering av personuppgifter

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

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Kontakta din fastighetsmäklare för att diskutera ytterligare frågeställningar du anser är viktigt, t.ex. om du behöver hjälp med en boendekostnadsräkning, 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

