



# **Skogsfastighet till salu**

HÄRNÖSAND Testobjekt2

**norra  
skog**



## **Clas Tjäder**

**Fastighetsmäklare**

070-2824885

clas.tjader@norraskog.se

## **Fakta**

### **Fastighetsbeteckning**

HÄRNÖSAND Testobjekt2

### **Fastighetstyp**

Lantbruk

### **Prisidé**

3 500 000 SEK

### **Försäljningsätt**

Anbudsdag 22 maj 2024

## **Beskrivning**

Skogsfastighet strax utanför Härnösand som ett samlat välarronderat skifte med skogsbilväg in på markerna.

Sluttande terräng med bra skogsmark med flera berg med hållmark och myrar som bryter av utan att det blir hinder för skogsbruk. Totalareal om 87 ha varav 59 ha produktivskogsmark.

Virkesförråd 8500 m<sup>3</sup>sk.

Fastigheten är belägen 15 km väster om Härnösand.

Egen jakt, samordnad älgjakt inom byn.



### Härnösand Smöråker 4:26

Härnösand

Sundsvall

Timrå

0 9 18 27 km

Skala 1:500 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET



# Fastighetsbeskrivning

## Grunddata

Fastighetsbeteckning  
HÄRNÖSAND Testobjekt2

## Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter  
59,1 ha produktiv skogsmark med ett virkesförråd på 8.505. Medeltal 144 m<sup>3</sup>sk/ha  
Trädslagsblandning tall 7%, gran 79%, löv 14%  
Medelbonitet 5,0 m<sup>3</sup>sk per ha/år.  
Skogsbruksplanen är upprättad 2023.

### Arealuppgifter

Total landareal 87,4 ha fördelat på skog 59,1 ha, impediment 28,1 samt övrig areal 0,2 ha.  
Fastigheten består av ett skifte.  
Uppgifterna kommer från skogsbruksplanen.  
Totalareal enligt fastighetsregistret 87,1 ha.

### Jakt

Enskild jakt. Jakträtten övergår till köparen 2024-07-01.

### Vägar

Generellt fina vägar i till fastigheten.  
Virkestransporter får endast ske på tjälad väg fram till 15 mars. Fastighetens andel i Evighetsvägens vägförening 15,15% Årliga medlemsavgiften är 1 200 kr. Virkestransportavgift 2,25 kr per m<sup>3</sup>. Även del i Boda väg, årsavg 250 kr.

### Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.

### Forn- och kulturlämning

Det finns inga kultur- eller fornlämningar registrerade i kulturmiljöregistret.

### Naturvärden

Det finns inga nyckelbiotoper registrerade på fastigheten.

### Visning

Intressenter får på egen hand besikta förmedlingsobjektet. Vederbörlig hänsyn ska därvid tas till grannfastigheter, vägar, skog, djur och eventuell jakt som pågår. Kontakta mäklaren för bomkod.

### Förvärvstillstånd

Privatperson kan fritt förvärva fastigheten.

### Besiktning och undersökningsplikt

Den slutgiltiga köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Presenterade skogsuppgifter skall endast ses som hjälp vid egen skogsinventering. Skogsinventering sker genom stickprovvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. Norra Skog, fastighetsmäklaren och säljaren friskriver sig ansvar för eventuella avvikelser i avdelningsbeskrivningen. Avvikelser i såväl enskilda bestånd som i totalförråd kan förekomma.

### Tillträde

30 dagar efter undertecknande av köpekontrakt eller enl ök.

## Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd

## Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning  
HÄRNÖSAND KULLARMARK .

## Kostnader

### Kostnads kalkyl

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

## Övrigt

### Betalningsvillkor

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

### Försäljnings sätt

Anbud oss tillhanda senast 2024-05-22 kl 17:00  
Fastigheten säljs genom skriftligt anbuds förfarande. Avsikten är att intresserade ska få en bestämd tid att undersöka fastigheten. Säljarna förbehåller sig fri prövnings rätt 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. Fastighetsmäklaren kan komma att begära kreditupplysning på anbudsgivare.

Skriftligt anbud skall ha inkommit senast 2024-05-22 till [thomas.simensen@norraskog.se](mailto:thomas.simensen@norraskog.se)

Alternativt:

Norra Skog Thomas Simensen, Kastellgatan 7, 871 33 Härnösand.

Anbudet skall vara märkt "Smöråker".

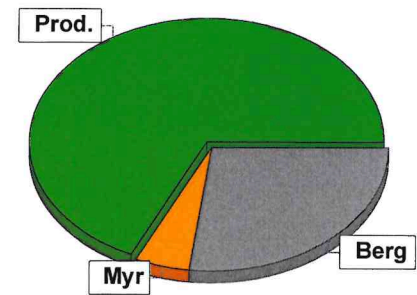
### Nuvarande ägare

Testobjekt Ägare, Härnösand

# Sammanställning över fastigheten

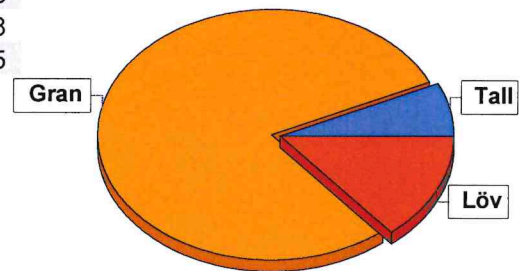
## Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	59,1	68
Myr/kärr/mosse	4,1	5
Berg/Hällmark	24,0	27
Inäga/åker	0,0	<1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,2	<1
Annat	0,0	<1
<b>Summa landareal</b>	<b>87,4</b>	
Vatten	0,0	



## Virkesförråd

	m³sk	%	ha
<b>Totalt</b>			
Tall	608	7	4,8
Gran	6664	79	44,8
Löv	1233	14	9,5
<b>m³sk</b>	<b>8505</b>		
<b>Medeltal</b>			
m³sk per hektar	144		



## Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till **m³sk per ha** 5

## Tillväxt

Tillväxt för perioden 2023-08-22 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder **m³sk per år** 317

## Avverkningsförslag

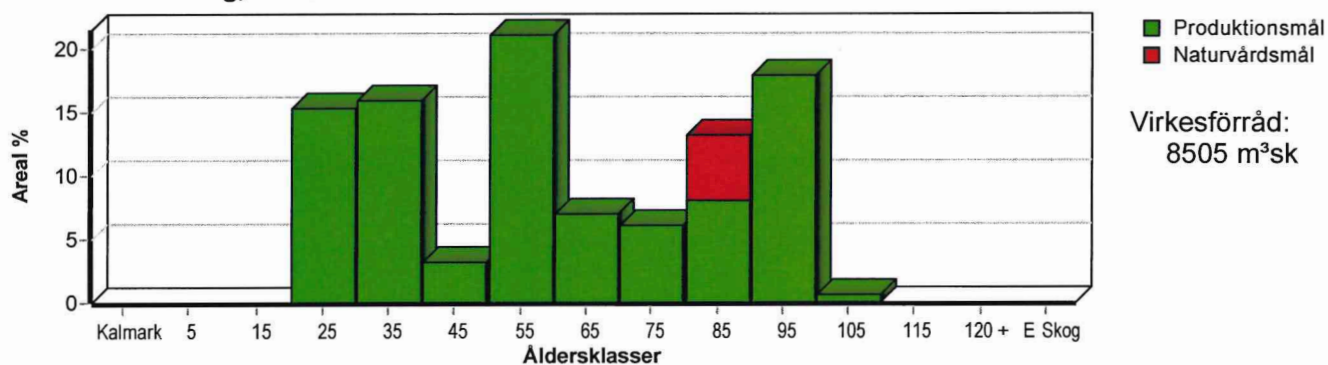
	m³sk
Föryngringsavverkning	2263
Gallring	0
<b>Totalt under perioden</b>	<b>2263</b>

Förväntad tillväxt första växtsäsongen **m³sk** 345  
**m³sk per ha** 5,8

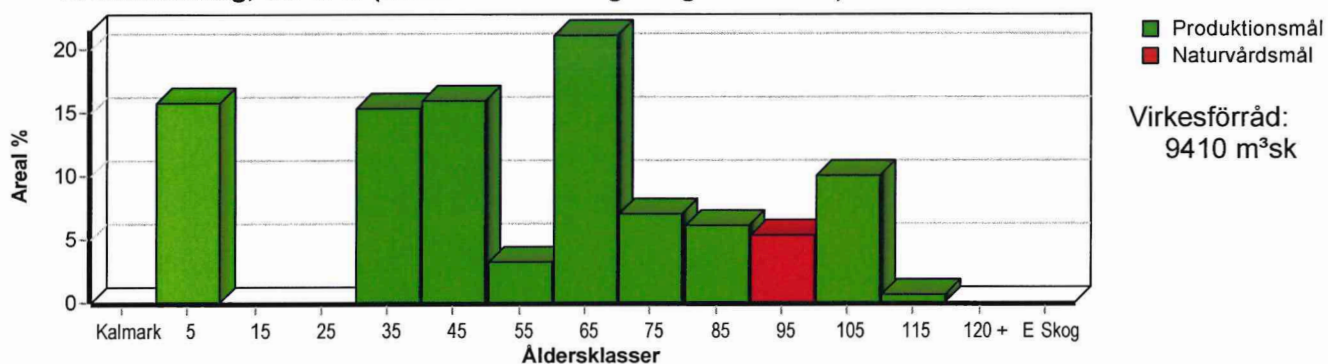
# Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m <sup>3</sup> sk	m <sup>3</sup> sk /ha	Gran %	Löv %	Tall %
Kalmark							
- 9 år							
10 - 19							
20 - 29	9,0	15	486	54	78	20	2
30 - 39	9,4	16	875	93	79	21	
40 - 49	1,9	3	304	160	66	34	
50 - 59	12,4	21	2348	189	83	17	
60 - 69	4,1	7	427	104	38	3	59
70 - 79	3,6	6	576	160	77	12	11
80 - 89	7,8	13	1327	170	76	14	10
90 - 99	10,5	18	2118	202	85	8	7
100 - 109	0,4	1	44	110	71	29	
110 - 119							
120 +							
Lågproduktskog(E) ÖF/Skikt							
Summa/Medel	59,1	100	8505	144	78	14	7

Arealfördelning, aktuell



Arealfördelning, om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs)



Aktuell andel kalmark och skog yngre än 20 år är 0 % (0,0 ha) och om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs) 16 % (9,3 ha).

# Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m <sup>3</sup> sk	m <sup>3</sup> sk /ha	Gran %	Löv %	Tall %
Kalmark K1							
K2							
Röjningsskog R1							
R2	13,8	23	882	64	74	25	1
Gallringsskog G1	29,0	49	4398	152	74	15	11
G2							
Föryngrings-avverknings-skog S1	3,9	7	610	156	85	15	
S2	9,3	16	2181	235	90	4	6
S3	3,1	5	434	140	58	42	
Lågproducerande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
<b>Summa/Medel</b>	<b>59,1</b>	<b>100</b>	<b>8505</b>	<b>144</b>	<b>78</b>	<b>14</b>	<b>7</b>

## Kalmark

### K1 Obehandlad kalmark

Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.

### K2 Behandlad kalmark

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

## Röjningsskog

### R1 Plantskog

Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.

### R2 Ungskog

Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

## Gallringsskog

### G1 Normal gallringsskog

Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).

### G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

## Föryngringsavverkningsskog

### S1 Skog som kan föryngringsavverkas

Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.

### S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas

Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.

### S3 Skog i föryngringsbar ålder

Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

## Lågproducerande skog

### E1 Restskog

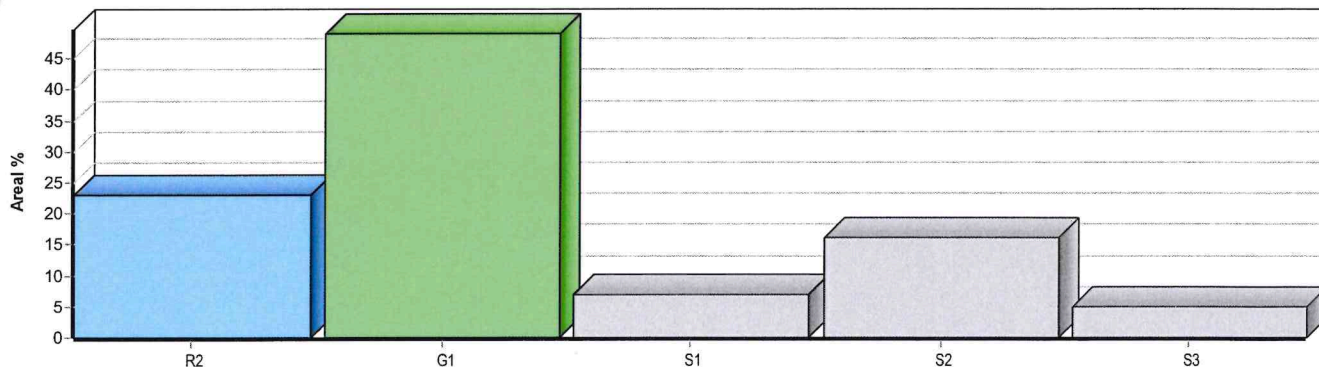
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

### E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

### E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.





# Avdelningsbeskrivning

## Skifte: Skifte 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

<sup>2</sup> PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

<sup>1</sup> i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ä g o	Alder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m <sup>3</sup> sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m <sup>2</sup>	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt % m <sup>3</sup> sk	Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk per ha	Not <sup>1</sup>	
						ha	avd						GYL	Trp							
1	1,2	1	55	G1	G24	220	264	PG <sup>2</sup>	Gran Löv	68 32	21 16	16 14	21 10	322	Toppbrott Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd Gallring (A)	2023	35	92	8,6	
Priotal Gallringsmall (SKS): 2,9 Total gödslingsseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 21 m <sup>3</sup> sk/ha Drivning: G: Medelgod (3). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																					
2	1,7	1	35	G1	G26	60	102	PG <sup>2</sup>	Gran Löv	80 20	14 12	12 10	8 2	223	Snöskador Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd				5,1	
Priotal Total gödslingsseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 17 m <sup>3</sup> sk/ha Drivning: G: Goda (2). Y: Jämn (2). L: Måttlig lutning (3).																					
3	4,6	1	90	S2	G23	280	1288	PG <sup>2</sup>	Gran Löv	94 6	26 22	20 18	28 2	322	Toppbrott NVP Granskog 16 Lågörttyp (80) Frisk (2)	Förnyg av Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	2023 2024 2025 2027	100	1288	1,4	
Priotal Visar-%: 3,0 Gallringsmall (SKS): 1,9 Drivning: G: Medelgod (3). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																					
4	6,3 (-0,1)	1	58	G1	G24	210	1302	PG <sup>2</sup>	Gran Löv	78 22	19 17	16 15	22 6	233	Blåbärstyp (30) Fuktig (3)	Ingen åtgärd				8,2	
Priotal Gallringsmall (SKS): 1,9 Total gödslingsseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 21 m <sup>3</sup> sk/ha Drivning: G: Goda (2). Y: Något ojämn (3). L: Måttlig lutning (3).																					
5	0,6	1	54	G1	G24	130	78	PG <sup>2</sup>	Gran Löv	67 33	18 20	15 15	12 6	235	Mark utan faltskikt (50) Frisk (2)	Ingen åtgärd				5,9	
Priotal Total gödslingsseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 19 m <sup>3</sup> sk/ha Drivning: G: Goda (2). Y: Något ojämn (3). L: Mycket stark lutning (5).																					

pcSKOG

Utskriven: 2023-10-02

Län: Västernorrlands län Kommun: Härnösand Församling: Stigsjö Smöråker 4:25 (2) Id: 228004002



# Avdelningsbeskrivning

## Skifte: Skifte 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

<sup>2</sup> PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

<sup>1</sup> i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ä g o	Alder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m <sup>3</sup> sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m <sup>2</sup>	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt % m <sup>3</sup> sk	Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk per ha	Not <sup>1</sup>	
						ha	avd						GYL	Trp							
6	0,4	1	105	S1	G15	110	44	PG <sup>2</sup>	Gran Löv	71 29	20 15	16 14	11 4	411	NVP Granskog 14 Starr-Fräkentyp (35) Fuktig (3)	Ingen åtgärd				2,7	
Priotal Visar-%: 4,4 Drivning: G: Dåliga (4). Y: Mycket jämn (1). L: Plan mark (1).																					
7	2,9	1	34	G1	G28	130	377	PG <sup>2</sup>	Gran Löv	90 10	17 15	13 12	18 2	333	Snöskador Underväxtröt Lågörttyp (80) Frisk (2)	Ingen åtgärd				9,4	
Priotal Gallringsmall (SKS): 0,3 Total gödslingsseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 20 m <sup>3</sup> sk/ha Drivning: G: Medelgod (3). Y: Något ojämn (3). L: Måttlig lutning (3).																					
8	5,4	1	24	R2	G23	50	270	PG <sup>2</sup>	Gran Löv	80 20		7 7		222	Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Röjning	2023	30		5,7	iii
Åtgärder: Röjning: Eftersatt Drivning: G: Goda (2). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																					
9	4,4	1	55	G1	G24	160	704	PG <sup>2</sup>	Gran	100	22	16	20	222	Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd				7,3	
Priotal Total gödslingsseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 20 m <sup>3</sup> sk/ha Drivning: G: Goda (2). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																					
10	1,9	1	68	G1	T18	120	228	PG <sup>2</sup>	Tall Gran	62 38	22 15	14 13	11 7	122	Olikåldrigt Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd				4,0	
Priotal Gallringsmall (SKS): 1,0 Total gödslingsseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 22 m <sup>3</sup> sk/ha Drivning: G: Mycket goda (1). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																					

pcSKOG

Utskriven: 2023-10-02

Län: Västernorrlands län Kommun: Härnösand Församling: Stigsjö Smöråker 4:25 (2) Id: 228004002



# Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

<sup>2</sup> PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

<sup>1</sup> i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ä g o	Alder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m <sup>3</sup> sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m <sup>2</sup>	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt %	Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk per ha	Not <sup>1</sup>	
						ha	avd						GYL	Trp							
11	1,7 (-0,1)	1	92	S1	G16	140	224	PG <sup>2</sup>	Gran Löv	90 10	20 21	14 15	18 2	222	Låga NVP Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd				3,8	
Priotal Visar-%: 3,1 Gallringsmall (SKS): 0,8 Total gödslingsseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 19 m <sup>3</sup> sk/ha Drivning: G: Goda (2). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																					
12	0,9	1	69	G1	T20	120	108	PG <sup>2</sup>	Tall Gran	95 5	22 14	16 12	16 1	412	Kräkbär-Ljungtyp (20) Fuktig (3)	Ingen åtgärd				4,0	
Priotal Gallringsmall (SKS): 0,2 Total gödslingsseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 21 m <sup>3</sup> sk/ha Drivning: G: Dåliga (4). Y: Mycket jämn (1). L: Svag lutning (2).																					
13	3,6	1	76	G1	G21	160	576	PG <sup>2</sup>	Tall Gran Löv	11 77 12	27 19 32	19 17 20	2 16 2	132	Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd				5,2	
Priotal Total gödslingsseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 22 m <sup>3</sup> sk/ha Drivning: G: Mycket goda (1). Y: Något ojämn (3). L: Svag lutning (2).																					
14	1,2	1	30	R2	G27	90	108	PG <sup>2</sup>	Gran Löv	65 35		12 10		332	A=Yngre löv R2/G1 skog Mark utan falltskikt (50) Fuktig (3)	Röjning	2023	30		7,7	iii <sup>1</sup>
Åtgärder: Röjning: Eftersatt Drivning: G: Medelgoda (3). Y: Något ojämn (3). L: Svag lutning (2).																					
15	1,9	1	90	S1	G17	180	342	PG <sup>2</sup>	Gran Löv	84 16	22 19	16 13	20 4	322	Låga NVP Blåbärstyp (30) Fuktig (3)	Ingen åtgärd				4,7	
Priotal Visar-%: 2,9 Gallringsmall (SKS): 1,4 Total gödslingsseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 20 m <sup>3</sup> sk/ha Drivning: G: Medelgoda (3). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																					

pcSKOG

Utskriven: 2023-10-02

Län: Västernorrlands län Kommun: Härnösand Församling: Stigsjö Smöråker 4:25 (2) Id: 228004002



# Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

<sup>2</sup> PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

<sup>1</sup> i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ä g o	Alder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m <sup>3</sup> sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m <sup>2</sup>	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt %	Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk per ha	Not <sup>1</sup>	
						ha	avd						GYL	Trp							
16	1,3	1	67	G1	G15	70	91	PG <sup>2</sup>	Tall Gran Löv	9 76 15	21 16 15	14 11 11	1 10 2	132	Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd				2,8	
Drivning: G: Mycket goda (1). Y: Något ojämn (3). L: Svag lutning (2).																					
17	3,6	1	29	R2	G21	60	216	PG <sup>2</sup>	Tall Gran Löv	5 75 20		4 7 6		222	Lingontyp (25) Frisk (2)	Röjning	2023	30		5,5	iii <sup>1</sup>
Åtgärder: Röjning: Eftersatt Drivning: G: Goda (2). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																					
18	4,7	1	87	S2	G25	190	893	PG <sup>2</sup>	Tall Gran	15 85	32 21	19 16	4 21	232	Enstaka löv Varierande bonitet NVP Granskog 11 Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F) Återväxtkontroll (F)	2026 2027 2028 2030	100 975		2,4	
Priotal Visar-%: 3,4 Gallringsmall (SKS): 1,2 Drivning: G: Goda (2). Y: Något ojämn (3). L: Svag lutning (2).																					
19	1,9	1	49	G1	G26	160	304	PG <sup>2</sup>	Gran Löv	66 34	19 19	16 16	14 8	234	Luckigt Olikåldrigt Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd				7,9	
Priotal Gallringsmall (SKS): 0,4 Total gödslingsseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 20 m <sup>3</sup> sk/ha Drivning: G: Goda (2). Y: Något ojämn (3). L: Stark lutning (4).																					

pcSKOG

Utskriven: 2023-10-02

Län: Västernorrlands län Kommun: Härnösand Församling: Stigsjö Smöråker 4:25 (2) Id: 228004002



# Avdelningsbeskrivning

Skifte: Skifte 1

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

<sup>2</sup> PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

<sup>1</sup> i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

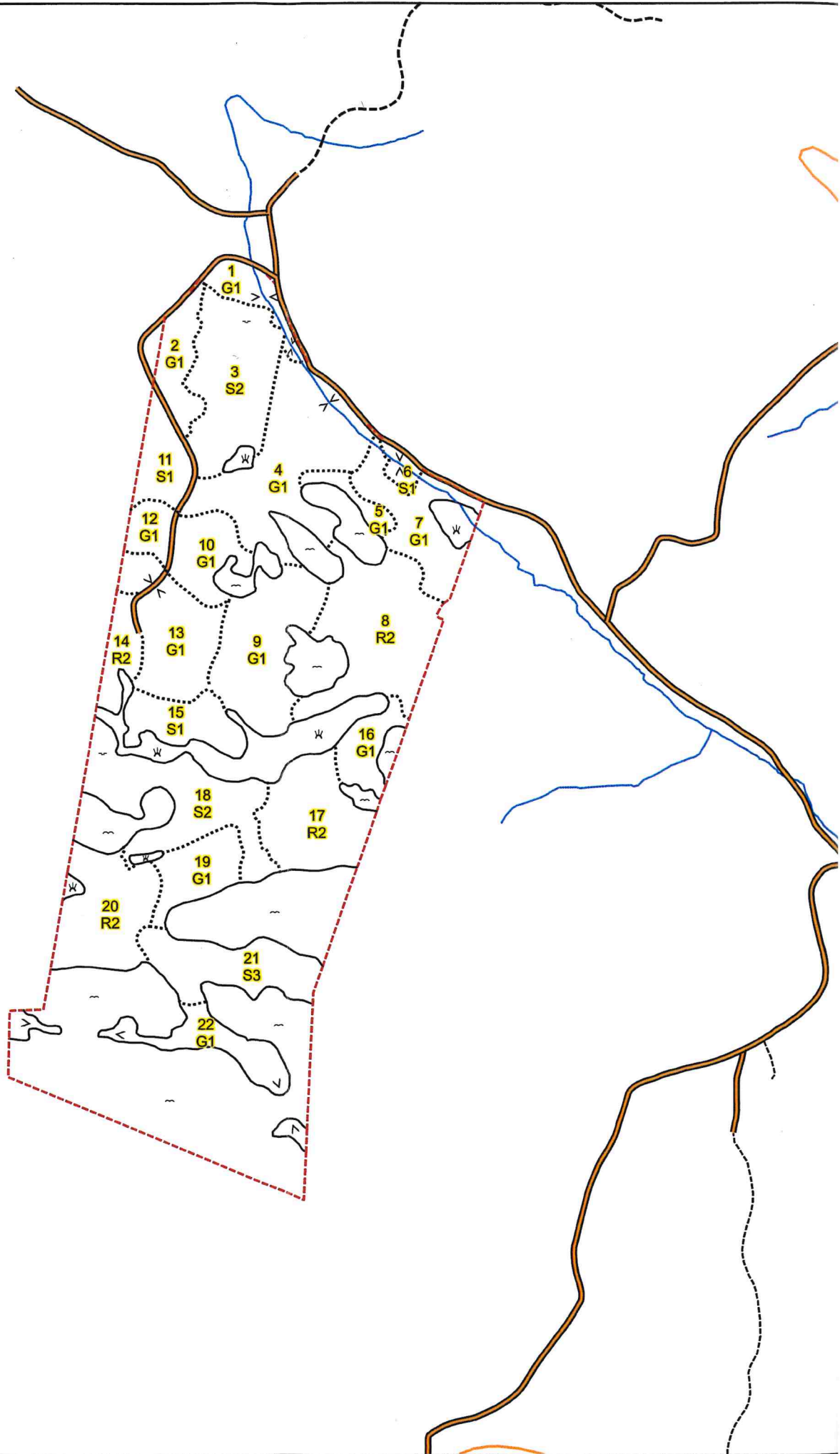
Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ägo	Alder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m <sup>3</sup> sk		Mål klass	Trädslag		Med diam cm	Med höjd m	G-yta m <sup>2</sup>	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	När	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m <sup>3</sup> sk per ha	Not <sup>1</sup>	
						ha	avd		Gr	Löv				GYL	Trp				%	m <sup>3</sup> sk			
20	3,6	1	32	R2	G24	80	288	PG <sup>2</sup>	Gr Löv	70 30		10 10			233	Delvis röjt R2/G1 skog Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Röjning	2023	30		6,4		
Drivning: G: Goda (2). Y: Något ojämn (3). L: Måttlig lutning (3).																							
21	3,1	1	88	S3	G18	140	434	NO,b	Gr Löv	58 42	25 21	17 16	11 8	222		Vindfällan NVP Granskog 20 Blåbärstyp (30) Frisk (2)	Ingen åtgärd					3,7	i <sup>1</sup>
Målklass: NO - Naturvårdsmål, orört. Syftet är att bevara naturvärden. Ingår i certifiering för målklass NS/NO. Naturvärld: Beskrivning: Lövrik grandminerad skog med stående död ved och lågor i olika nedbrytningsstadier. Förekomst av högstubbar. Mål: Låmnas för fri utveckling för att bevara och förstärka naturvärdena. Åtgärd: Ingen. Priotal Visar-%: 3,0 Drivning: G: Goda (2). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																							
22	2,4	1	90	G1	T15	110	264	PG <sup>2</sup>	Tall Gr Löv	56 36 8	20 16 21	14 12 14	10 6 2	222		Lingontyp (25) Frisk (2)	Ingen åtgärd					2,9	
Priotal Gallringsmall (SKS): 1,7 Drivning: G: Goda (2). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																							
23	24,0	3														Berg							
24	4,1	2														Myr							

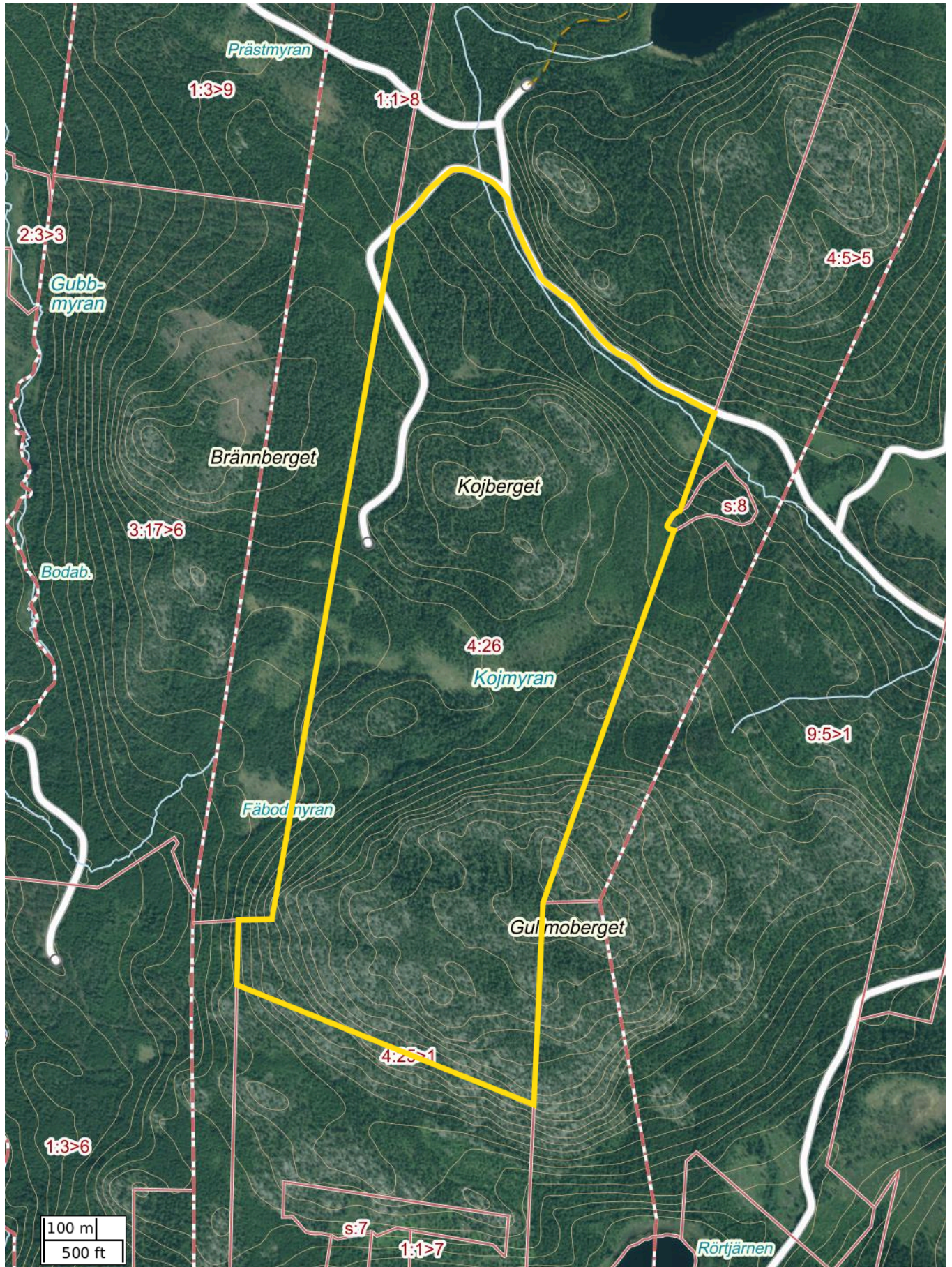
pcSKOG

Län: Västernorrlands län Kommun: Härnösand Församling: Stigsjö  
Smöråker 4:25 (2) Id: 228004002

Utskriven: 2023-10-02



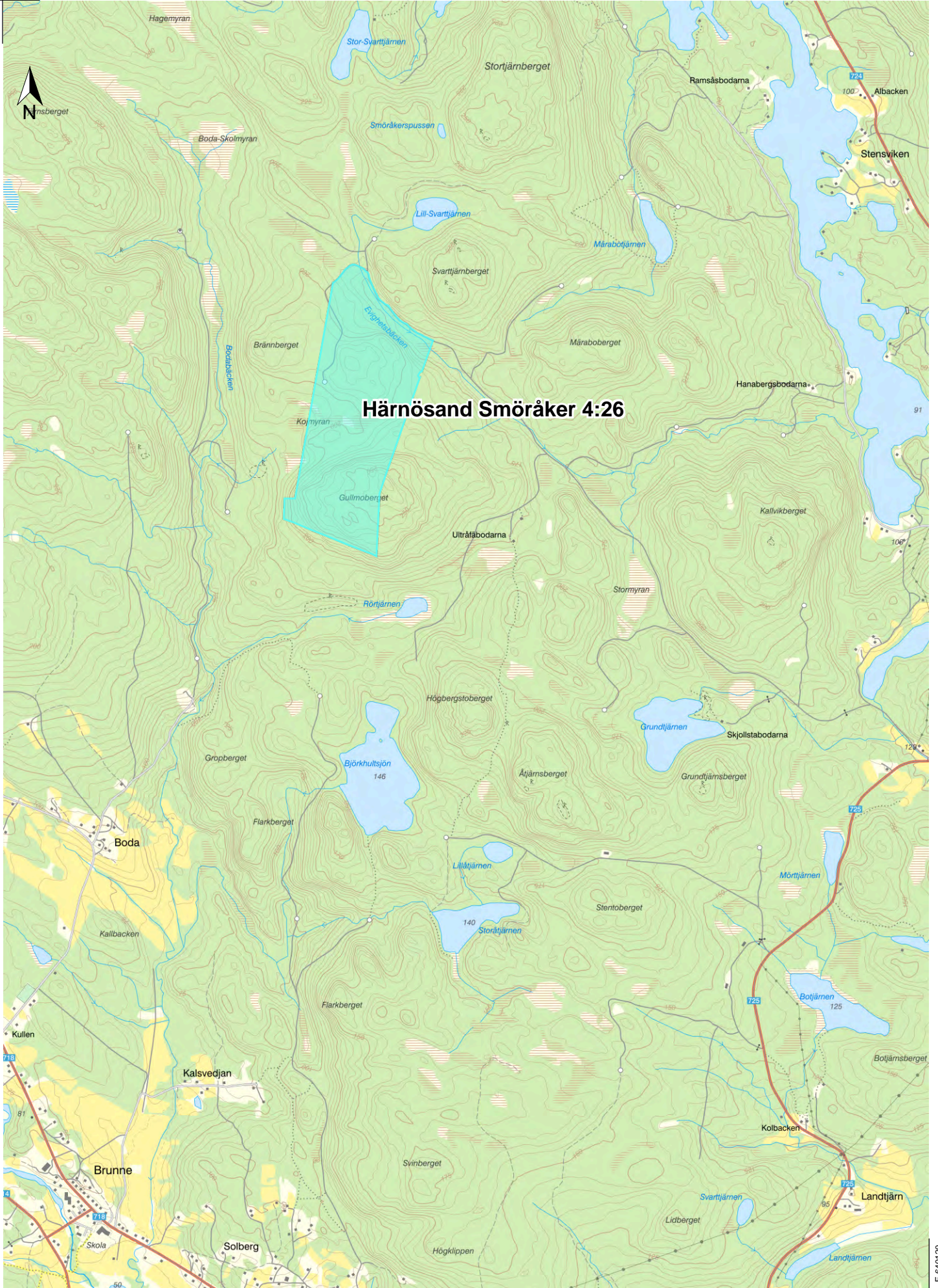




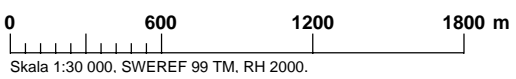
Skala: ~1:10000

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





### Härnösand Smöråker 4:26



# 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 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 stickprovvis 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 mm.

### Byggnader

Köparen uppmanas att själv eller via sakkunnig undersöka byggnaderna noggrant, och om möjlighet finns, bör köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder 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 skorstenstock.

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 upplysningskyldighet

Någon generell upplysningskyldighet 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 upplysningskyldighet. 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](http://www.norraskog.se/integritetspolicy)

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



## Anbudsblankett

### Anbud Härnösand Smöråker 4:26

Undertecknad är medveten om de villkor för försäljningen som angivits i anbudsunderlag 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:

E-post: [thomas.simensen@norraskog.se](mailto:thomas.simensen@norraskog.se)

Norra Skog, Thomas Simensen, Kastellgatan 7, 871 33 Härnösand

Sista anbudsdag:

**2024-05-22** Märk kuvert/e-post ”Smöråker”

Information:

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

Underskrifter:

\_\_\_\_\_

(ort & datum)

\_\_\_\_\_

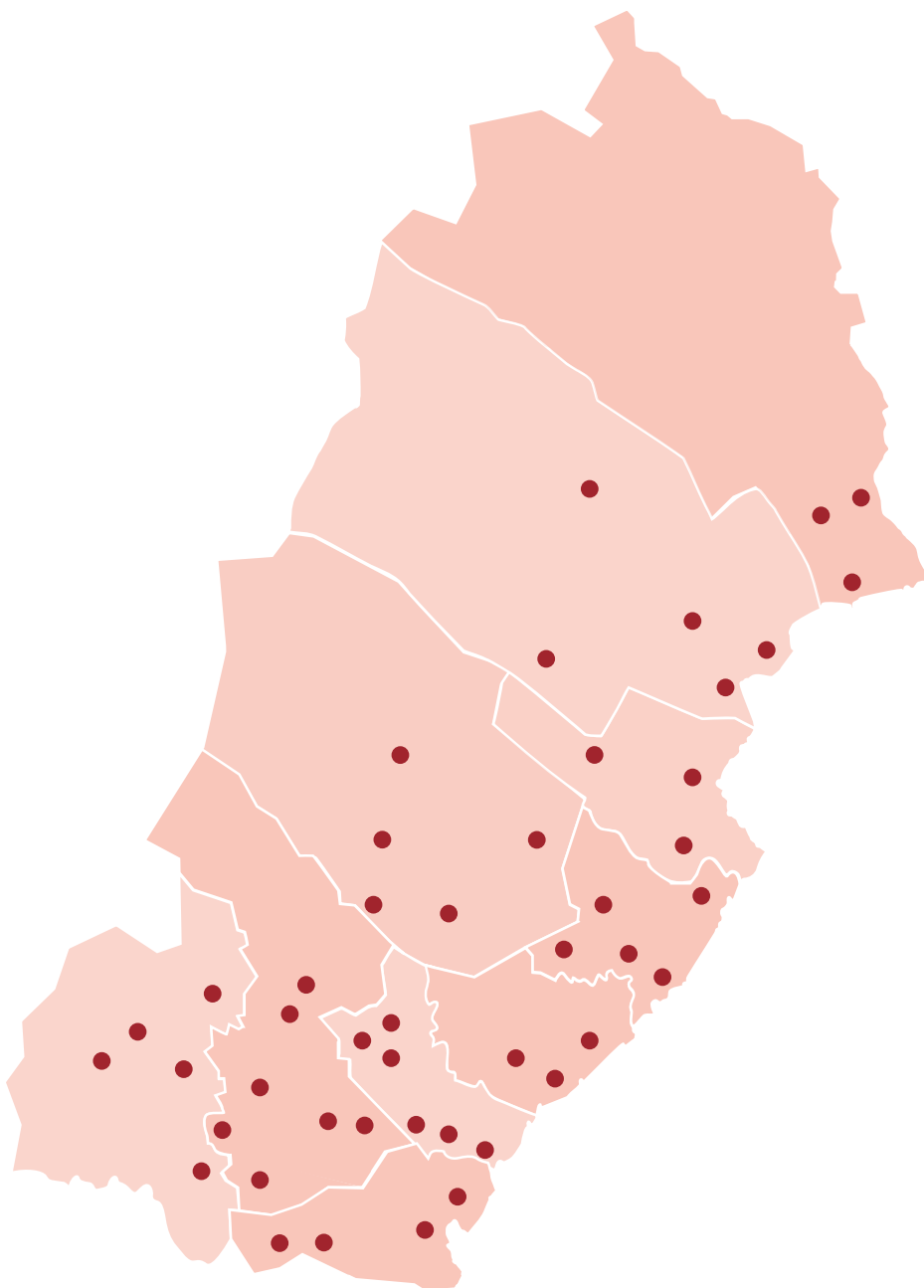
(namn)

\_\_\_\_\_

(namn)

# Skogsbyråns fastighetsförmedling

- verkar i hela norra Sverige



## Våra Fastighetsmäklare

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

**Per Stadling**  
070-519 15 08

**Emil Lundström**  
072-080 80 02

**Clas Tjäder**  
070-282 48 85

**Thomas Simensen**  
072-725 48 79

**Mathias Hagman**  
076-129 69 93

**norra  
skog**