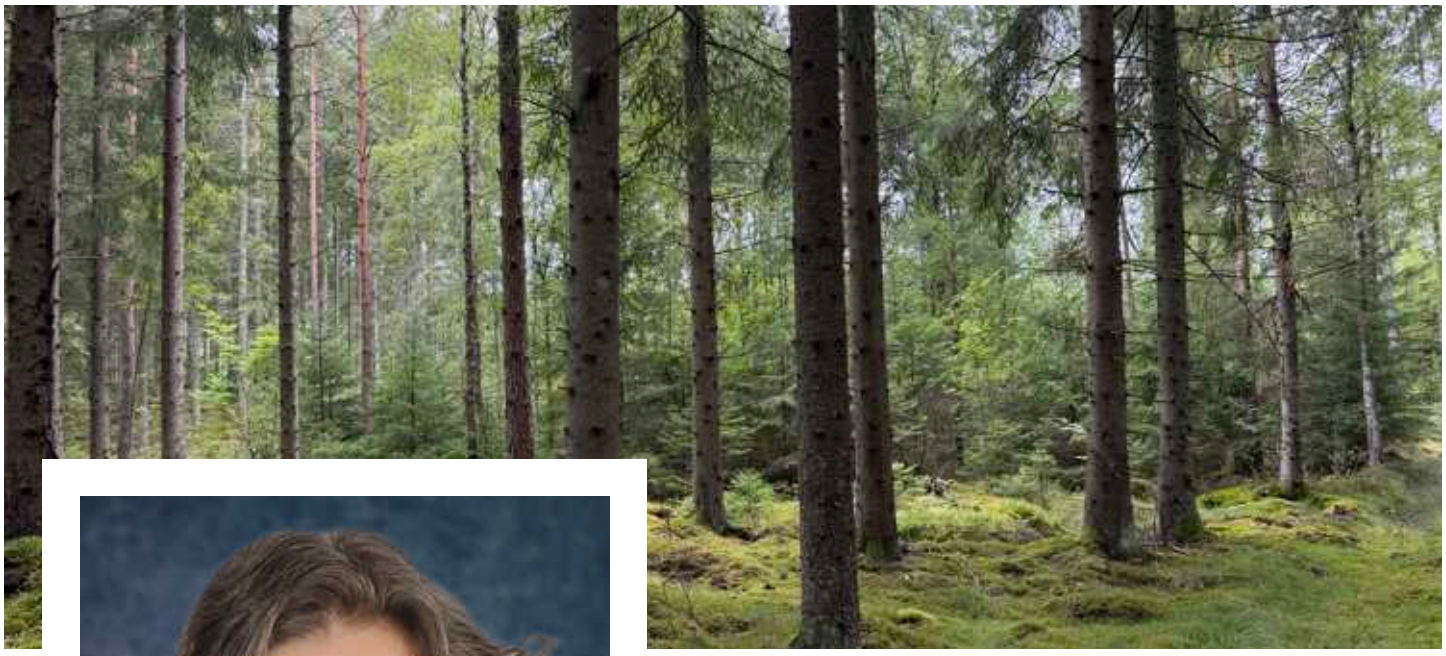


Obebyggd skogsfastighet i Markaryd

MARKARYD EKHULT 6:1

Skog & Lantbruk





Vibeke Alstad

Jägmästare / Fastighetsmäklare
0725184058
vibeke.alstad@skogochlantbruk.se

Fakta

Bostadstyp Lantbruk
Försäljningssätt Bud senast den 8 december 2026, utgångspris 9 700 000 SEK

Obebyggd skogsfastighet i Markaryd

Välkommen till Markaryd Ekhult 6:1.

Fastigheten består av två närliggande skiften och innehåller 75 ha produktiv skogsmark.

Det bedömda virkesförrådet är 12 216 m³sk, varav 4 000 m³sk kan föryngringsavverkas.

Medelboniteten är 6,6 m³sk per ha och år.

Med fastigheten följer jakträtt.





Fastighetsbeskrivning

Välkommen till Ekhult
Välkommen till Ekhult 6:1, en obebyggd skogsfastighet i Markaryds kommun. Fastigheten innehåller 75 ha produktiv skogsmark fördelat på två närliggande skiften.

Vägbeskrivning
Fastigheten ligger i Ekhult, nordost om Markaryd. Se bifogade kartor eller använd Lantmäteriets karttjänst MinKarta för att hitta rätt.

Undersökning av fastigheten
Spekulanter kan undersöka fastigheten på egen hand. Hänsyn ska visas till grannar och pågående jakt.

Fastighetens areal
Den totala landarealen enligt skogsbruksplanen är 92,2 ha. Detta är något mindre än arealen i fastighetsregistret som är 93,7 ha och den taxerade arealen 94 ha.

Skogsuppgifter
För fastigheten finns en skogsbruksplan som upprättades av Södra i februari 2025. Planen är framskriven till oktober 2026. Enligt skogsbruksplanen finns det 75 ha produktiv skogsmark med ett bedömt virkesförråd på 12 216 m³sk.
För mer detaljerade uppgifter om skogen se bifogat utdrag ur skogsbruksplanen.

Jakt
Jakträtten är upplåten via ett ettårigt avtal som löper ett jaktår i taget, uppsägning måste ske minst tre månader innan nästa jaktår för att upphöra.

Holmens Vägförening
Fastigheten har 33 procent i Holmens vägsamfällighet.

Forn- och kulturlämning
Det finns enligt Riksantikvarieämbetet inga registrerade fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar på fastigheten. I skogsbruksplanen finns dock några torplämningar och en tjärdal utpekade.

EBH-kartan
EBH-kartan innehåller områden som är eller kan vara förorenade av pågående eller tidigare verksamhet och underhålls av



Länsstyrelserna. Inga områden är utpekade på fastigheten i EBH-kartan.

Taxeringsvärde
Typkod: 110 Lantbruksenhet, obebyggd
Taxeringsår: 2026
Totalt taxeringsvärde: 5 965 000 SEK
I detta ingår följande taxeringsvärden:
Skogsmark: 5 846 000 kr
Skogsimpediment: 119 000 kr

Inteckningar
Det finns ett skriftligt pantbrev på 49 150 kr uttaget i fastigheten.

Rättigheter och belastningar
Avtalsservitut Kraftledning, Nätstation
Avtalsservitut Kraftledning
Officialservitut: VÄG

Gemensamhetsanläggning
MARKARYD EKHULT GA:1 - VÄG

Samfällighet
MARKARYD EKHULT S:3 (vägar)

Driftskostnad
Total driftskostnad 2026: 31 884 SEK/år
I detta ingår följande kostnader:
Försäkringskostnad: 18 684 SEK/år
Väg: 13 200 SEK/år

Försäljningssätt
Försäljning av fastigheten sker via skriftlig budgivning. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet skriftligt bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivarna. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.
Skriftligt bud ska vara Vibeke Alstad, Skog och Lantbruk, Gullbernavägen 22 A, 371 47 Karlskrona, tillhanda senast 2026-12-08.
Det går även utmärkt att maila till vibeke.alstad@skogochlantbruk.se.

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

Nuvarande ägare
Ann Skogh, LA COLLE SUR LOUP
Margareta Liljemark, Malmö
Elisabeth Avsar, PINARLAR APT 25/3





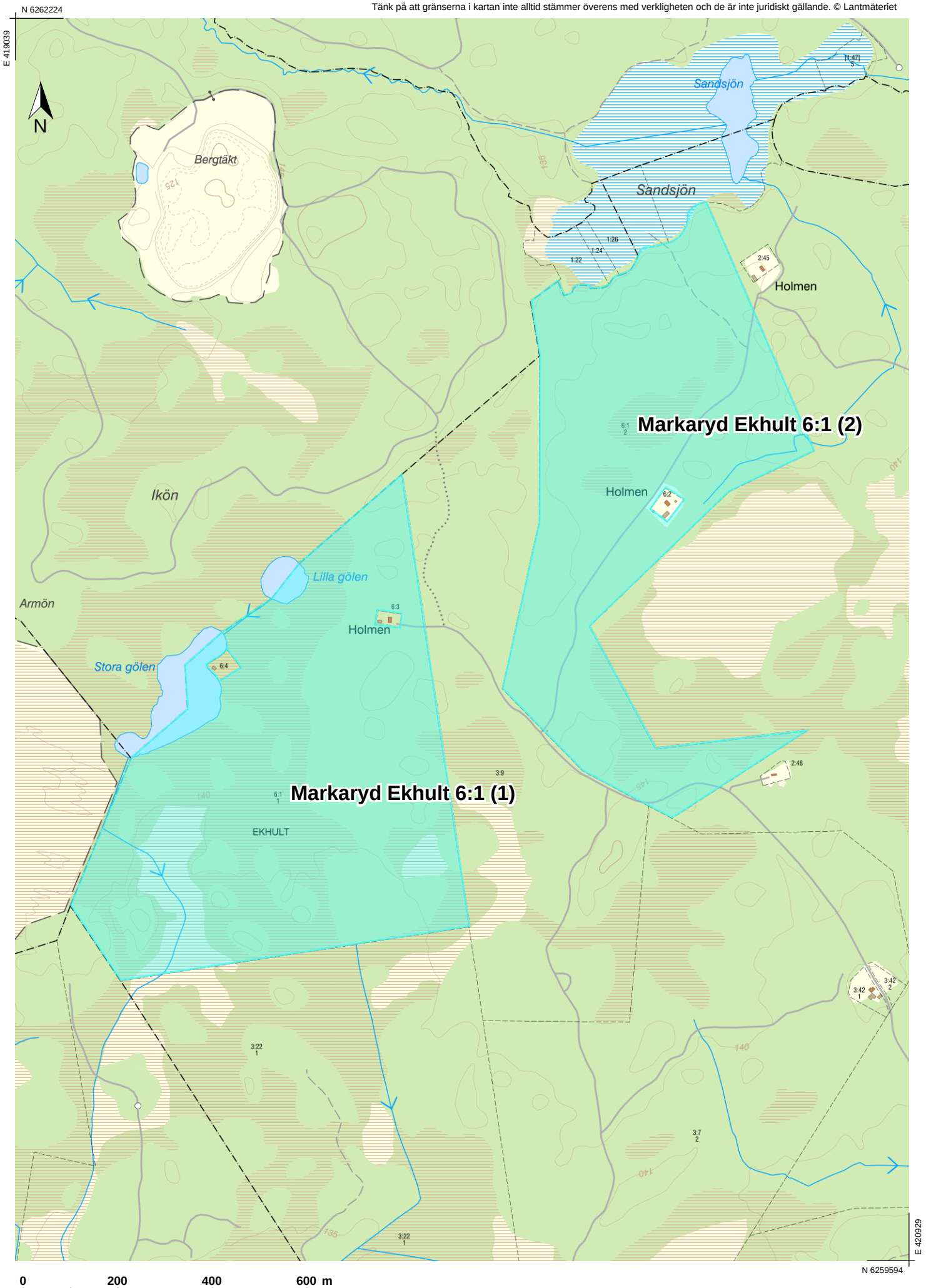








Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet

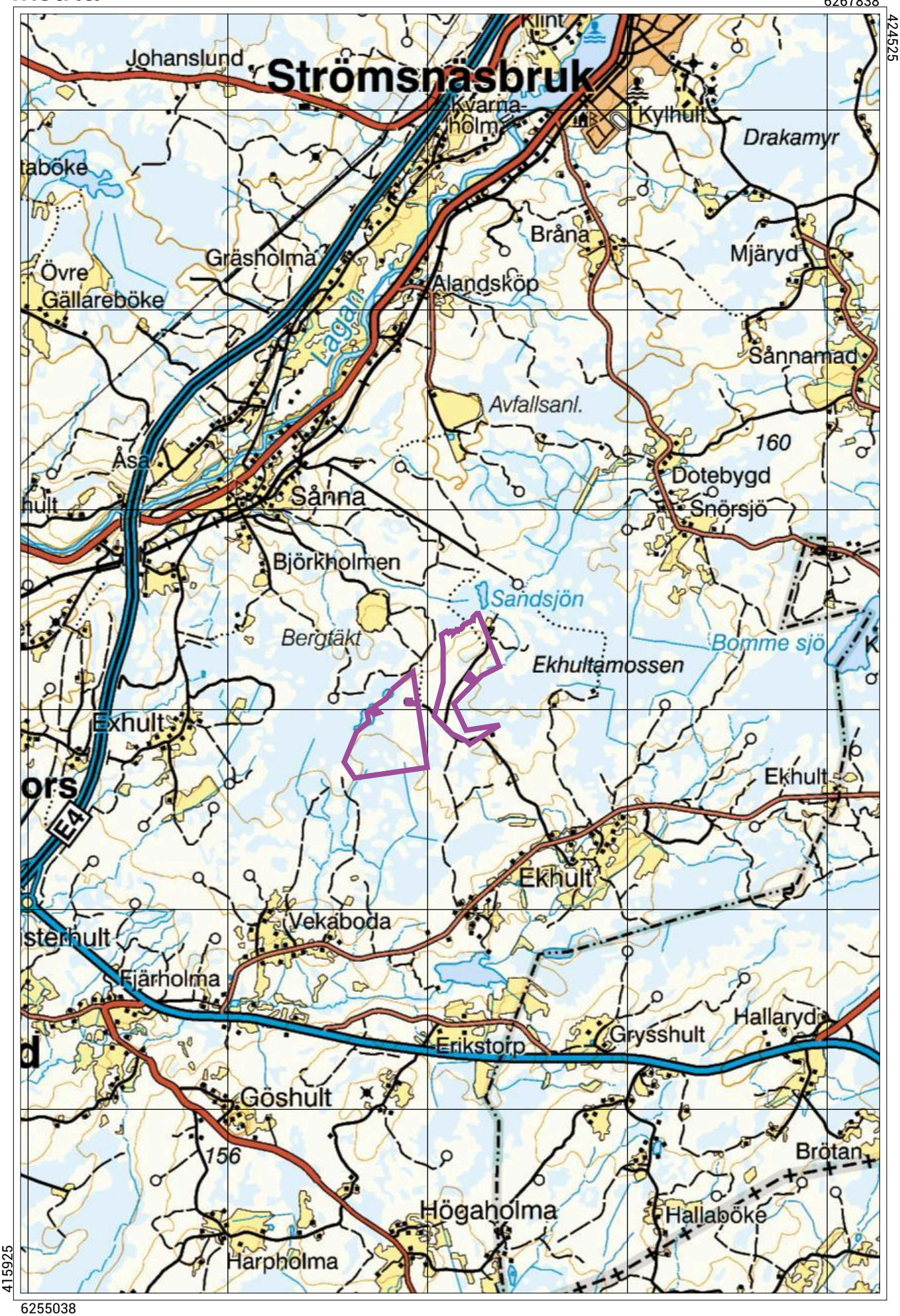


0 200 400 600 m

Skala 1:10 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET

metria



Skala 1:50000 (1 cm i kartan motsvarar 500 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

Sammanställning över fastigheten

Arealer

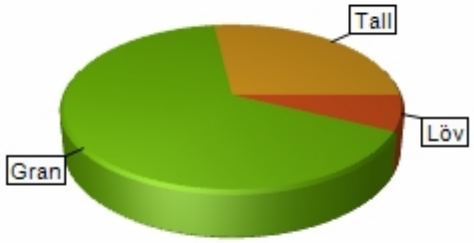
	hektar	%
Produktiv skogsmark	75,0	81,3
Impediment myr	16,6	18
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,6	0,7
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	**92,2**	
Summa vatten	1,8	

Virkesförråd

Totalt

m3sk
12 216

	m3sk	%
Tall	3 311	27
Gran	8 035	66
Löv	861	7
Ädellöv	9	<1
Contorta		



Medeltal

m3sk per ha
163

Naturvårdsvolym

m3sk

Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	**m3sk per ha** 6,6	**Tillväxt per år vid framskrivnings-tidpunkten uppskattad till cirka**	**m3sk** 440

Avverkningsförslag

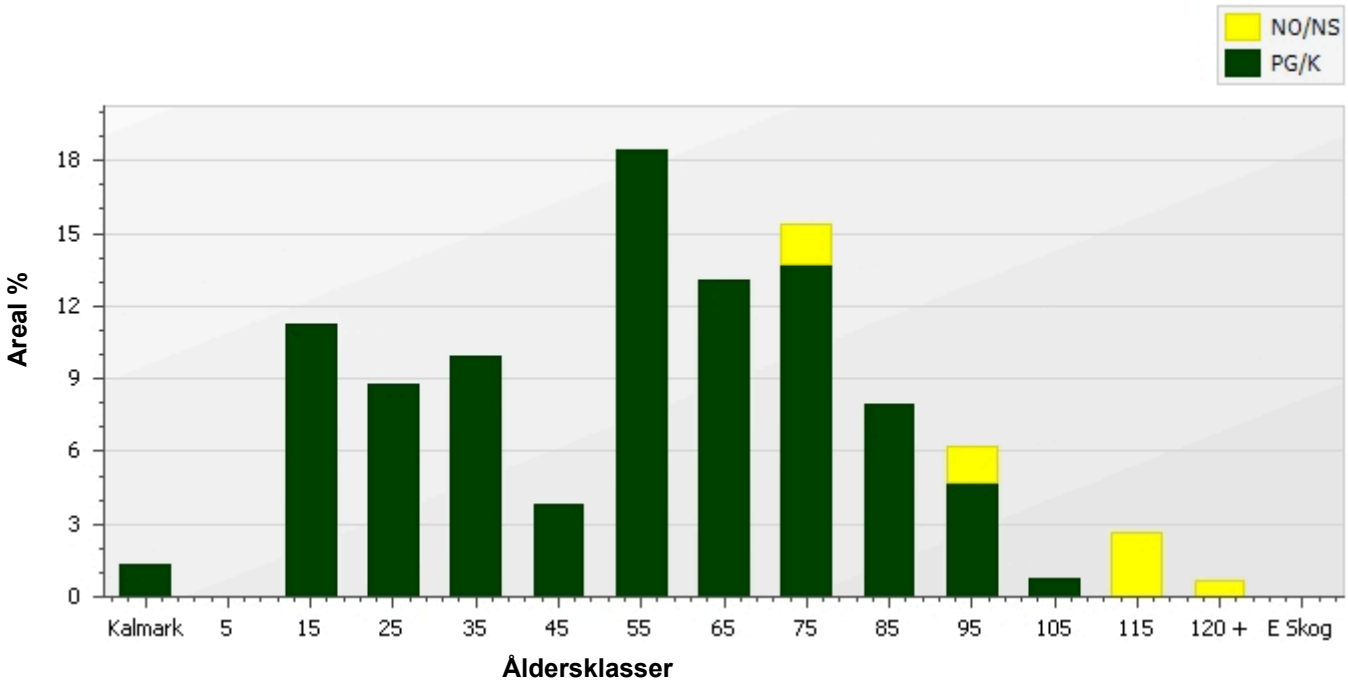
Totalt under perioden	**m3sk** 4 783

Varav gallring 760 **m3sk** **och föryngringsavverkning** 4 023 **m3sk**

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	1,0	1							
- 9 år	0,0								
10 - 19	8,4	11	405	48		84	16		
20 - 29	6,6	9	493	75	<1	66	34		
30 - 39	7,5	10	1 237	166	13	84	3		
40 - 49	2,8	4	435	153		48	50	2	
50 - 59	13,8	18	3 306	239	6	82	11		
60 - 69	9,8	13	2 381	243	1	99			
70 - 79	11,5	15	1 646	143	60	40			
80 - 89	6,0	8	889	149	93	7			
90 - 99	4,6	6	840	181	60	40			
100 - 109	0,5	<1	65	124	100				
110 - 119	2,0	3	435	221	100				
120 +	0,5	<1	85	169	90	10			
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	75,0	100	12 217	163	27	66	7		

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass		Areal		Virkesförråd						
		ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	K1	1,0	1							
	K2	0,0								
Röjningsskog	R1	0,0								
	R2	14,5	19	862	59		77	23		
Gallringsskog	G1	29,8	40	5 616	188	23	76	2		
	G2	2,6	3	377	148	49	17	34		
Föryngrings-	S1	10,9	15	1 827	167	71	29			
avverknings-	S2	12,6	17	2 645	211		83	17	<1	
skog	S3	3,6	5	889	247	62	38			
Lågproducer-	E1	0,0								
ande skog	E2	0,0								
	E3	0,0								
Överst / Frötr	ÖF	[0,0]								
Övriga skikt		[0,0]								
Summa/Medel		75,0		12 216	163	27	66	7		

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

Gallringskog 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.

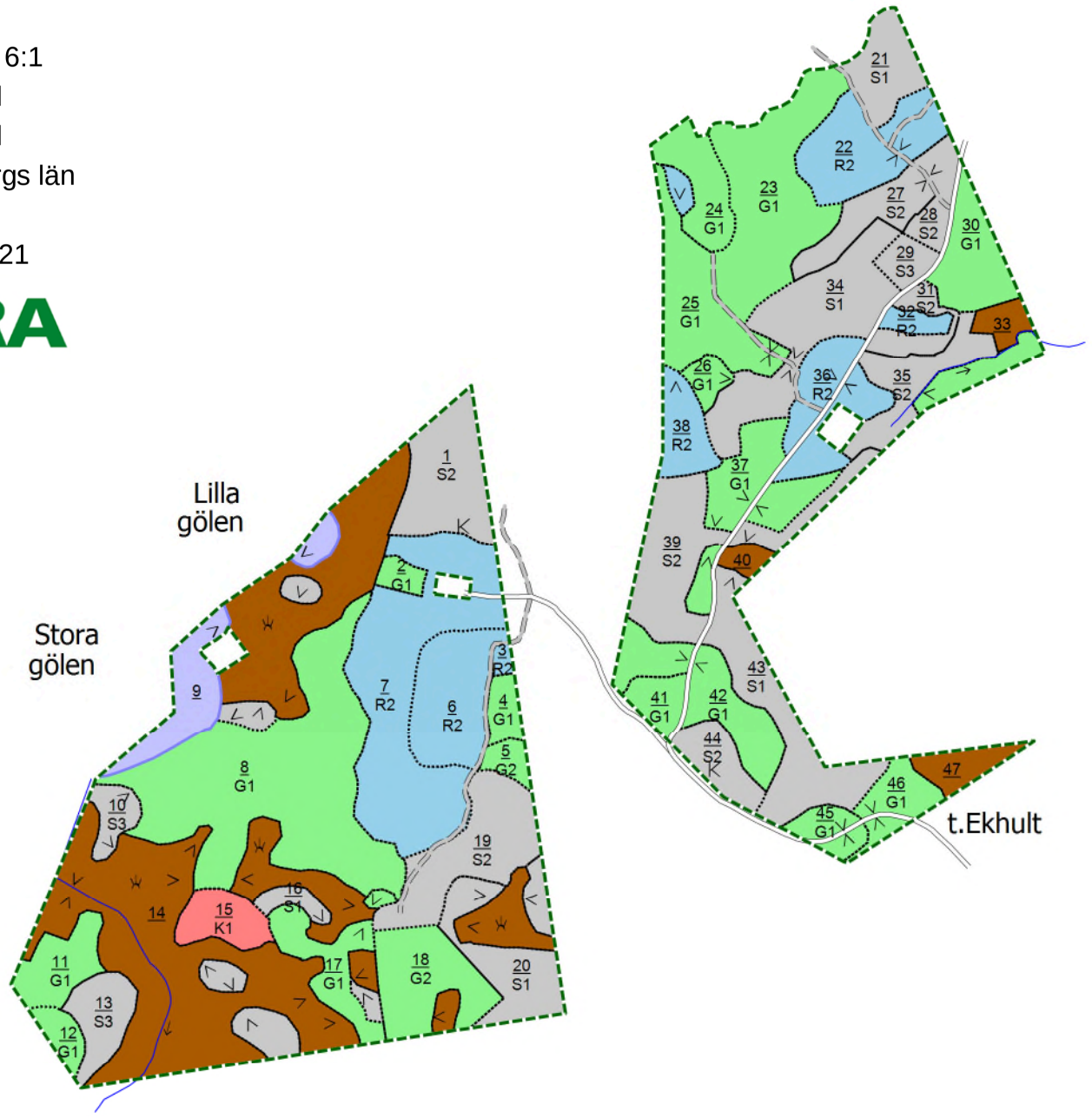
E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

Skogsbruksplan

Plannamn:	EKHULT 6:1
Församling:	Markaryd
Kommun:	Markaryd
Län:	Kronobergs län
Upprättad år:	2025
Utskriftsdatum:	2026-10-21

SÖDRA



N
V Ö
S

1ha

Skala 1:10 000

1000 m

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

Huggningsklass
- Kalmark/föryngring
- Röjningsskog
- Gallringsskog
- Föryngringsavv-skog
- Lågproduktiv skog

Skikt ÖF
- Skikt ÖF

Blå målklasser
- VF - Förstärkt vattenhänsyn
- VG - Generell vattenhänsyn
- VO - Orörd vattenmiljö
- VS - Särskilda åtgärder

Avdelningsformel
Avdelningsnr / Huggningsklass

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1, Skifte 1

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Äg o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk ha	Virkesförråd m3sk avd	Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng GYL	Terräng Trp	Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ang	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m3sk	Löp tillv m3sk per ha
1	2,3	1	67	S2	G32	337	778	PG	0 100 0 0 0	34	18	0	31			2	Torplämning	Föryngringsavverkning	31-35	100	862	6,1
																		Markberedning (Följd)	31-35			
																		Plantering (Följd)	31-35			
																		Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
2	0,3	1	42	G1	G28	204	65	PG	0 100 0 0 0	24	18	0	24			2		Ingen åtgärd				9,2
3	0,1	1	12	R2	G28	7	1	PG	0 70 30 0 0	0	3	0	0			2	Viltbetat	Röjning	25-27	10		1,3
																	Framtida lövdominans	Röjning (Följd)	31-35	10		
4	0,5	1	37	G1	G26	192	92	PG	0 100 0 0 0	20	17	0	27			2		Gallring	31-35	20	25	11,1
5	0,4	1	87	G2	T20	146	54	PG	100 0 0 0 0	23	17	0	19			3		Gallring	27-30	20	11	2,8
6	2,4	1	19	R2	G28	58	139	PG	0 90 10 0 0	0	7	0	0			2	Varier bonitet	Röjning	31-35	10		7,6
																		Gallring (Följd)	31-35	30	77	
7	6,1	1	22	R2	G26	75	457	PG	0 70 30 0 0	0	9	0	0			2	Ojämnt	Röjning	25-27	10		7,8
	(-0)	L																Gallring (Följd)	25-30	30	141	
8	8,6	1	77	G1	T16	96	830	PG	100 0 0 0 0	20	15	0	15			3	Torvmark	Ingen åtgärd				2,6
9	1,8	2															Vatten					
10	2	1	112	S3	T20	221	435	NO,s	100 0 0 0 0	30	20	0	24			2	Delvis torvmark	Ingen åtgärd				2,7

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1, Skifte 1

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Äg o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk ha	Virkesförråd m3sk avd	Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng GYL	Terräng Trp	Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ang	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m3sk	Löp tillv m3sk per ha
																	Naturvård					
11	1,2	1	77	G1	T16	131	158	NO,b	100 0 0 0 0	21	15	0	20			3	Torvmark	Ingen åtgärd				2,9
																	Naturvård					
12	0,5	1	27	G1	B22	75	35	PG	10 10 80 0 0	13	11	0	15			3	Ojämt	Gallring	27-30	30	12	5,1
																	Viltskador					
																	Framtida lövdominans					
13	1,1	1	97	S3	G26	328	369	NO,s	10 90 0 0 0	34	25	0	30			2	Naturvård	Ingen åtgärd				4
14	15,2	6															Myr					
15	1	1	0	K1	T22	0	0	PG	0 0 0 0 0							2		Markberedning (Förberedande)	25-27			0
																		Plantering	25-27			
																		Återväxtkontroll	27-30			
16	0,5	1	107	S1	T16	124	65	PG	100 0 0 0 0	24	17	0	16			3	Torvmark	Ingen åtgärd				1,9
17	1,5	1	37	G1	T20	112	167	PG	100 0 0 0 0	17	14	0	17			2		Ingen åtgärd				6,3
18	2,2	1	57	G2	B19	148	323	PG	40 20 40 0 0	24	17	0	20			9	Torvmark	Gallring	31-35	25	94	4,2
																	Dikat					
																	Framtida lövdominans					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1, Skifte 1

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Äg o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk ha	Virkesförråd m3sk avd	Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng GYL	Terräng Trp	Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ån g	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m3sk	Löp tillv m3sk per ha
19	2,7	1	67	S2	G28	45	120	PG	0 100 0 0 0	35	25	0	30			2		Föryngringsavverkning	31-35	100	225	6,7
																		Markberedning (Följd)	31-35			
																		Plantering (Följd)	31-35			
																		Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
20	2,1	1	87	S1	T22	206	442	PG	85 15 0 0 0	26	21	0	22			3	Torvmark	Föryngringsavverkning (Alternativ)	31-35	90	438	3,3
																	Delv fastmark					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2, Skifte 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Äg o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk ha	Virkesförråd m3sk avd	Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng GYL	Terräng Trp	Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ån g	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m3sk	Löp tillv m3sk per ha
21	1,3	1	57	S1	G30	348	456	PG	0 100 0 0 0	32	24	0	33			2		Ingen åtgärd				9
																		Föryngringsavverkning (Alternativ)	31-35	100	526	
22	2,4	1	19	R2	G28	61	148	PG	0 80 20 0 0	0	7	0	0			2	Varier bonitet	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	31-35			7,2
																		Gallring	31-35	30	79	
23	4,2	1	52	G1	G30	284	1 207	PG	0 100 0 0 0	25	23	0	28			2		Ingen åtgärd				10,2
24	1,3	1	32	G1	G28	128	168	PG	0 100 0 0 0	13	13	0	20			2		Gallring	31-35	20	49	9,7
25	2,4	1	37	G1	G28	261	637	PG	0 95 5 0 0	18	17	0	41			2		Gallring	27-30	25	177	13
26	1,1	1	37	G1	G20	85	95	PG	0 100 0 0 0	14	13	0	14			9	Torvmark	Gallring	31-35	30	41	5,8
27	1,7	1	67	S2	G28	341	562	PG	0 100 0 0 0	31	25	0	31			2		Föryngringsavverkning	31-35	100	634	7,4
	(-0)	L																Markberedning (Följd)	31-35			
																		Plantering (Följd)	31-35			
																		Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
28	0,4	1	47	S2	B20	173	62	PG	0 10 90 0 0	22	19	0	21			2	Framtida lövdominans	Föryngringsavverkning	31-35	100	70	4,1
	(-0)	L																Markberedning (Följd)	31-35			
																		Plantering (Följd)	31-35			
																		Återväxtkontroll (Följd)	31-35			

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2, Skifte 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Äg o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk ha	Virkesförråd m3sk avd	Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng GYL	Terräng Trp	Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ang	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m3sk	Löp tillv m3sk per ha
																		Gallring (Alternativ)	27-30	30	19	
29	0,5	1	122	S3	T20	169	85	NS,s	90 10 0 0 0	31	20	0	18			3	Naturvård	Naturvårdshuggning	31-35	15	14	1,9
	(-0)	L																				
30	1,6	1	52	G1	G26	273	422	PG	20 75 5 0 0	26	22	0	28			2		Ingen åtgärd				8,8
	(-0)	L																				
31	0,7	1	77	S2	G30	392	278	PG	0 100 0 0 0	40	26	0	38			2	Odlingsspår	Föryngringsavverkning	25-30	100	279	6
	(-0)	L																Markberedning (Följd)	27-30			
																		Plantering (Följd)	27-30			
																		Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
32	0,3	1	19	R2	G28	65	22	PG	0 10 90 0 0	0	9	0	0			2		Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	31-35			6,5
																		Gallring	31-35	30	11	
33	0,4	6															Myr					
34	3,5	1	92	S1	T18	134	471	PG	100 0 0 0 0	28	17	0	17			9	Torvmark	Ingen åtgärd				2,4
	(-0)	L																				
35	1,6	1	47	S2	B20	116	181	PG	0 5 90 5 0	23	18	0	14			2		Avverkning av skärm	27-30	100	191	3,1
																		Röjning (Följd)	31-35	10		

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2, Skifte 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Äg o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk ha	Virkesförråd m3sk avd	Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng GYL	Terräng Trp	Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ang	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m3sk	Löp tillv m3sk per ha
36	2	1	17	R2	G30	42	80	PG	0 100 0 0 0	0	8	0	0			2		Röjning	31-35	10		10,7
	(-0,1)	L																				
37	2,2	1	57	G1	G28	283	613	PG	0 100 0 0 0	28	22	0	30			2		Ingen åtgärd				8,6
	(-0,1)	L																Föryngringsavverkning (Alternativ)	31-35	100	723	
38	1,2	1	12	R2	G26	12	15	PG	0 100 0 0 0	0	3	0	0			2	Norra delen ojämn/luckig	Röjning	31-35	10		0,2
39	2,4	1	57	S2	B20	121	285	PG	0 20 80 0 0	23	19	0	14			2	Framtida lövdominans	Föryngringsavverkning	31-35	100	328	3,2
	(-0)	L																Röjning (Följd)	31-35	10		
																		Naturlig föryngring (Följd)	31-35			
																		Ingen åtgärd (Alternativ)				
40	0,3	6															Myr					
41	0,6	1	42	G1	G26	210	128	PG	0 100 0 0 0	21	19	0	24			2		Ingen åtgärd				10,1
	(-0)	L																				
42	2,3	1	62	G1	G26	289	642	PG	5 95 0 0 0	32	23	0	29			2		Föryngringsavverkning	31-35	100	732	6,9
	(-0,1)	L																Markberedning (Följd)	31-35			
																		Plantering (Följd)	31-35			
																		Återväxtkontroll (Följd)	31-35			

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2, Skifte 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Äg o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk ha	Virkesförråd m3sk avd	Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam-antal /ha	G-yta m2	Terräng GYL	Terräng Trp	Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ån g	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m3sk	Löp tillv m3sk per ha
43	3,5	1	87	S1	T18	114	392	PG	100 0 0 0 0	25	17	0	15			9	Torvmark	Ingen åtgärd				2,5
	(-0)	L																				
44	1	1	72	S2	G30	394	381	PG	0 100 0 0 0	34	24	0	38			2	Torpruin	Föryngringsavverkning	25-27	100	381	7,2
	(-0)	L															Insektsskador	Markberedning (Följd)	25-27			
																		Plantering (Följd)	25-27			
																		Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
45	0,7	1	32	G1	G26	128	78	PG	0 95 5 0 0	16	15	0	19			2	Tjärdal	Gallring	31-35	25	29	9,8
	(-0,1)	L																				
46	1	1	62	G1	G26	294	279	PG	0 100 0 0 0	30	23	0	29			2		Föryngringsavverkning	31-35	100	320	7,4
	(-0,1)	L																Markberedning (Följd)	31-35			
																		Plantering (Följd)	31-35			
																		Återväxtkontroll (Följd)	31-35			
47	0,7	6															Myr					



Information till spekulanter

Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Säljaren kan när som helst ändra upplägget eller avbryta försäljningen, även mitt under pågående budgivning.

Det är också säljaren som bestämmer vem som får köpa, till vilket pris och vid vilken tidpunkt. Säljaren behöver inte sälja till den som har lämnat det högsta budet. Det kan finnas andra faktorer som är avgörande för säljarens val av köpare. Exempelvis när köparen kan överta bostaden eller anledningen till att köparen vill ha bostaden eller fastigheten.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte om att sälja. Inte heller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Öppen eller sluten budgivning

Budgivning sker oftast genom öppen eller sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren. Mäklaren redovisar löpande buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud. Vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden till säljaren. Den som har lämnat bud får inte information om övriga bud.

Bud är inte bindande

Ett bud är inte bindande för någon – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Att lägga bud

Spekulanten kan lämna bud skriftligen eller muntligen. Budet kan förenas med villkor, till exempel att budet bara gäller under en viss tidsperiod.

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 bostaden har sålts till någon annan.

Mäklarens roll

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om säljarens eventuella krav eller önskemål angående försäljningen.

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 har bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för bostaden till säljaren.

Mäklaren är skyldig att framföra alla bud till säljaren till dess att köpekontraktet är påskrivet. Säljaren är fri att anta eller avfärda budet. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter. Eftersom det är säljaren som väljer vem som ska få köpa bostaden kan inte en mäklare lova en spekulant att hen ska få köpa. Mäklaren kan inte heller lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

En förteckning över budgivningen

Mäklaren ska föra en förteckning över budgivningen, en så kallad budgivningslista (tidigare anbudsförteckning). Den ska överlämnas till köparen och säljaren när uppdraget slutförs, vilket normalt sker vid tillträdet.

Förteckningen ska innehålla uppgifter om:

- Budgivarens namn.
- Budgivarens kontaktuppgifter (adress, en e-postadress eller ett telefonnummer).
- Budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet.

Om uppdraget har slutförts utan att det har blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av uppdragsgivaren.

Mer information om budgivning kan du hitta på fmi.se

Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick

Fastigheten köps i det skick som den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid köparens tillträde ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna. Fastigheten får inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet.

För fel eller skador som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att misstänka med tanke på fastighetens ålder, skick och byggnadssätt kan inte säljaren göras ansvarig.

Säljaren är ansvarig för dolda fel i tio år, om inte annat har avtalats mellan parterna.

Köparens undersökningsplikt

En köpare har enligt Jordabalken en långtgående undersökningsplikt. Fastigheten ska undersökas mycket noggrant. Om köparen upptäcker fel eller symtom på fel så skärps kraven på köparens undersökning. Även de uppgifter som säljaren lämnar påverkar omfattningen av undersökningsplikten.

Fastighetsmäklarens information

Fastighetsmäklaren är inte skyldig att besikta bostaden eller undersöka den noggrant. Fastighetsmäklaren har heller inget ansvar för fastighetens skick eller eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått kännedom om fel eller brister i fastigheten ska mäklaren informera spekulanter om dem.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns inte. Säljaren bör trots detta upplysa om fel eller brister som han eller hon känner till i fastigheten. Det som redovisats av säljaren är inte dolt och kan i de flesta fall inte åberopas av köparen.

Säljaren kan bli bunden av en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick.

Friskrivning

Det råder avtalsfrihet mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick vilket innebär att säljare och köpare kan komma överens om en annan ansvarsfördelning än vad som har angivits ovan. Ett exempel på detta är när säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller i något specifikt avseende.

Energideklaration

Innan en byggnad överlåts ska säljaren enligt 6 § lagen om energideklaration för byggnader se till att det finns en upprättad energideklaration för byggnaden. En upprättad energideklaration får användas i tio år.

Vissa typer av byggnader är undantagna från kravet om energideklaration.

Säljare och köpare kan komma överens om att en energideklaration inte behöver upprättas.

Besiktning och undersökningsplikt

En köpare har enligt Jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick. Spekulanter ges därför möjligheten att på egen hand eller med hjälp av konsult före köpet besiktiga fastigheten. Uppgifterna i detta prospekt har enbart lämnats för att informera spekulanter och underlätta deras egen undersökning av fastigheten. De uppgifter som finns i prospektet är ungefärliga och kan normalt inte grunda köprättsligt ansvar.

Skogsbruksplaner

En skogsbruksplan är en uppskattning och avvikelser i angivna uppgifter kan förekomma både uppåt och nedåt. Detta gäller såväl enskilda avdelningar som sammanställningar på fastighetsnivå. En köpare får vara medveten om att det inte föreligger någon garanti för att uppgifterna i planen korrekt återger fastighetens egenskaper. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen för det fall de är av betydelse för köparen.

Ansvarsfrågor

Skog & Lantbruk tar inte ansvar för felaktiga eller ofullständiga sakuppgifter som lämnats av säljaren eller hämtats från offentliga källor.

Någon ingående kontroll av de uppgifter som lämnats från säljaren eller hämtats från offentliga källor har ej utförts utan dessa uppgifter har förutsatts vara korrekta.

Skog & Lantbruk förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen utan särskilt meddelande.

Skog & Lantbruk

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.



MÄKLARSAMFUNDET



Fastighetsförmedling

Generationsskiften

Marknadsvärdering

Skogsbruksplaner

Intrångsförhandlingar

Lantmäterifrågor

Fastighetsrätt

Redovisning/ bokslut/ årsredovisning

Skatt och deklaration

Lönehantering

Hörby • Karlskrona • Kävlinge • Mariestad
Oskarshamn • Vimmerby • Växjö

Skog & Lantbruk

www.skogochlantbruk.se



Fastighetsförmedling

Generationsskiften

Marknadsvärdering

Skogsbruksplaner

Intrångsförhandlingar

Lantmäterifrågor

Fastighetsrätt

Redovisning/ bokslut/ årsredovisning

Skatt och deklaration

Lönehantering

Hörby • Karlskrona • Kävlinge • Mariestad
Oskarshamn • Vimmerby • Växjö

Skog & Lantbruk

www.skogochlantbruk.se