

Lantlig idyll i Nybyn med plats att leva och trivas

ÄLVSBYN NYBYN 1:108



LUDVIG  CO



Lantlig idyll i Nybyn med plats att leva och trivas

Nybyn 10 omfattar ett bostadshus som har genomgått omfattande renovering och förbättringar, sommarstuga, äldre ladugård, maskinhall med verkstadsdel, hölada samt kompletterande byggnader. Fastigheten om 16,6 ha erbjuder goda förutsättningar för mindre djurhållning, odling och ett aktivt lantliv.



Robert Sandberg

Registrerad fastighetsmäklare /
agronom / civilekonom

0920-23 77 27

robert.sandberg@ludvigfast.se



Eivor Mettävainio

Senior affärsrådgivare /
skogsmästare

0920-23 77 27

eivor.mettavainio@ludvig.se



Luleå

Smedjegatan 16, 3 tr

0920-23 77 00

LUDVIG & CO



Produktiv skogsmark	7,9 ha
Inäga/åker	7,1 ha
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,5 ha
Annat	1,1 ha
Total areal	16,6 ha
Virkesförråd:	1 752 m³sk
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	130 m²
Biarea:	44 m²
Fastighetsbeteckning:	ÄLVSBYN NYBYN 1:108
Adress:	Nybyn 10, 942 92 Älvsbyn

**Intresseanmälan:
senast 19/10**

**Utgångspris:
3 295 000 kr**

**Jakt i Nybyn-Degerfors
viltvårdsområde**

Beskrivning

Bostadshus

Entréplan:

Hall som leder till kök, pannrum, vardagsrum, badrum samt trapp till övervåning. Laminatgolv. Tapet på vägg.

Kök med matplats. Renoverat 2009 med kök från Tibrokök med vita skåpluckor. Arbetsbänkar av ek respektive granit. Vitt kakel ovan spis och diskbänk. Kyl/frys Husqvarna QRT4661X. Microvågsugn Husqvarna QN4135. Induktionsspis Husqvarna QHC 6504X. Varmluftsgugn Husqvarna QCE7328. Spisfläkt Asko CW4951. Diskmaskin Asko D5253. Vedspis Idun No1. Städsåp. Laminatgolv. Tapet på vägg. Matkällare.

Kontor med garderob. Parkettgolv. Tapet på vägg. Fönster: 2-glas, kopplade.

Sovrum med garderober. Parkettgolv. Tapet på vägg. Fönster: 2-glas, kopplade.

Vardagsrum. Parkettgolv. Tapet på vägg. Fönster: 2-glas, kopplade.

Badrum med tvättfatmöbel, WC och badkar. Plastmatta på vägg och golv. Fönster: 3-glas, öppningsbart.

Trapp till övervåning, klädd med plastgolvmatta, målade väggar.

Övervåning:

Sovrum 2: laminatgolv, målade väggar. Fönster och balkongdörr med 2-glasfönster. Kattvind.

Balkong

Sovrum 3: laminatgolv, målade väggar. Fönster: 2-glas, kopplade. Förråd/klädkammare.

Tillbyggnad:

Groventré med garderob och förvaring. Tapet på vägg. Golv av klinker svart/grå. Fönster: 3-glas, ej öppningsbart.

Klädvårdsavdelning och badrum med duschhörna



Tibrokök med vitvaror från
Husqvarna/Electrolux och Asko



med vikkväggar. Tvättmaskin Miele Softtronic W1734. Torkskåp Nimo ETS 600. Målade väggar. Vitt kakel på duschväggar. Golv av klinker svart/grå.

Garage med automatisk portöppnare Aperto 868. Golv: målad betong. Väggar: målade gipsskivor. Frysbox, Electrolux (äldre). Vägghyllor. Garderober, skåp. Fönster: 3-glas, ej öppningsbart.

Inglasat uterum med trallgolv och väggar med pärlspontspanel.

Renoveringar:

2014 Sovrum och kontor (ny vägg med infälld dörr, nytt golv och el)

2014 Badrum (golvvärme, nya mattor på golv och väggar, nytt sanitetsporslin, ny el)

2014 Hall (nytt golv med golvvärme, ny trossbotten, ny el)

2014 Övervåning (ny el, nya golv)

2010 Uterum (inglasad altan med taket inbrutet mot befintligt tak)

2010 Nytt plåttak

2008-2010 Nytt kök "Tibrokök" med bänkskivor av granit och ek, uppmurning av skorsten med ny vedeldad köksspis. Nytt golv med golvvärme. Nya fönster. Ny el.

2007 Tillbyggnad garage med golvvärme

2007 Tillbyggnad ekonomidelt vidbyggd med garage, med groventré och tvättstuga och

duschhörna. Klinkergolv med golvvärme. 2006 Installation jordvärme (grävning, slang, varmepump).

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk
Byggnadsår: 1940

Taxeringsvärde: 389 000 SEK

Värdeår: 1940

Boyta: 130 m².

Areauppgifter enligt: Säljaren

Biarea: 44 m²

Antal rum: 5 rok, varav 3 sovrum.

Bjälklag: Trä

Fasad: Stående träpanel

Grund: Torpargrund

Utvändiga plåtarbeten: Plåt

Stomme: Trä

Takbeklädning: Plåt

Utvändiga plåtarbeten: Plåt

Vatten och avlopp

Vatten: Kommunalt vatten

Avlopp: Enskilt avlopp

Uppvärmning

Värmepump luft-vatten

Fabrikat: Nibe Fighter 1230-6

Ålder: 2006

Ventilation

Typ: Självdrag



El

Automatsäkringar i elcentraler. Jordfelsbrytare installerad.

Elkablar: Ledningar bytta

Huvudsäkring: 16 A

Jordat eller ojordat: Jordat

Skorsten

Eldstad besiktigad 2026-09-18 utan anmärkning.

Typ: Murad skorsten

Balkong/uteplats

Eldstad med sittbänkar av trä.

TV/Internet

Bredband via fiber.

Driftskostnad

Årlig elförbrukning: 9 421 kWh/år

Energideklaration

Energiklass: B

Status: Energideklaration är utförd den 2026-09-08.

Besiktningsman: Henrik Larsson

Sommarstuga

Allrum samt kök med matplats i öppen planlösning. Kök med vita skåpluckor. Kyl/frys (Electrolux ERB 3506), elspis Electrolux med

gjutjärnsplattor, vedspis Viking 30, diskbank av rostfritt stål samt arbetsbänk med laminatskiva. Sovrum. Toalett med tvättfat. Sommarvatten. Trägolvs i alla rum förutom i sovrums och toalett. Väggs: tapet. Fönster 2-glas och 3-glas. Varmvattenberedare.

Direktverkande elvärme. Fasad av liggande träpanel. Tak av målad pannplåt. Takavvattning av målad plåt. Murad skorsten. Torpargrund.

Renoveringar:

2004-2006 Ugrävning under hus med nytt grus och ventilation. Nya golvvåsar. Ny planlösning. Nytt kök. Nya fönster. Ny vedspis. Ny el.

Allrum samt kök med matplats i öppen planlösning. Kök med kyl/frys (Electrolux ERB 3506), elspis Electrolux med gjutjärnsplattor, vedspis Viking 30, diskbank av rostfritt stål samt arbetsyta med laminatskiva. Sovrum. Toalett med tvättfat. Sommarvatten. Trägolvs i alla rum förutom i sovrums och toalett. Väggs: tapet. Fönster 2-glas och 3-glas. Varmvattenberedare.

Typ av byggnad: Övrig

Byggnadsarea: 53 m².

Yta: 53 m².

Areauppgifter enligt: Säljaren

Antal rum: 2 rok, varav 1 sovrums.

Allrum samt kök med matplats i öppen planlösning. Kök med kyl/frys (Electrolux ERB 3506), elspis Electrolux med gjutjärnsplattor, vedspis Viking 30, diskbank av rostfritt stål samt



arbetsyta med laminatskiva. Sovrum. Toalett med tvättfat. Sommarvatten. Trägolvg i alla rum förutom i sovrums och toalett. Vagg: tapet. Fönster 2-glas och 3-glas. Varmvattenberedare. Bjälklag: Trä
Fasad: Liggande träpanel
Grund: Torpargrund
Utvändiga plåtarbetsen: Plåt
Stomme: Trä
Takbeklädnad: Plåt
Utvändiga plåtarbetsen: Plåt

Vatten och avlopp

Vatten: Kommunalt vatten
Avlopp: Enskilt avlopp

Uppvärmning

Direktverkande el

Skorsten

Typ: Murad skorsten

Maskinhall med verkstadsdel

Garage/verkstadsdel som är isolerad, uppvärmning med byggfläkt, vikport med dörr. Oisolerad maskinhall, skjutport. Betongplatta på mark. Fasad av plåt. Plåttak, TRP. Takavvattning av plåt på framsidan (saknas på baksidan).
Typ av byggnad: Ekonomibyggnad
Byggnadsarea: 150 m².

Taxeringsvärde: 43 000 SEK
Värdeår: 1983

Ladugård

Ladugård för nöt (kött) med uthuslänga.
Typ av byggnad: Ekonomibyggnad
Byggnadsarea: 180 m².

Taxeringsvärde: 13 000 SEK

Hölada

Hölada.
Typ av byggnad: Ekonomibyggnad
Byggnadsarea: 134 m².

Taxeringsvärde: 30 000 SEK
Värdeår: 1982

Garage

Litet kallgarage.
Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Vedbod

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Ängslada

Timrad ängslada.
Typ av byggnad: Ekonomibyggnad



Lekstuga

Typ av byggnad: Övrig

Fastighetsuppgifter

Allmänt

Fastigheten består av ett skifte om 16,58 hektar enligt lantmäteriet och den är belägen i Nybyn i Älvsbyns kommun, Norrbottens län. Fastigheten är belägen ca 10 km norr om Älvsbyn med strand vid Pite älv. Arealen består till ungefär lika delar av skogsmark och åkermark.

Fastigheten är en lantbruksfastighet som är bebyggd med ett bostadshus, en sommarstuga, en äldre ladugård för köttdjur med uthuslänga, samt en hölada och en maskinhall.

Arrende/nyttjanderätter

Vissa delar av åkermarken brukas av en jordbrukare genom muntlig överenskommelse.

Besiktnings 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 egen konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den

befinner sig. Besiktning av fastigheten kan ske under hela anbudstiden, alternativt vid särskilt tillfälle efter överenskommelse. Den som slutligen köper fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en klausul där det betonas att de i fastighetsbeskrivningen lämnade uppgifterna är ungefärliga. Informationen i fastighetsbeskrivningen är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt offentligt material. För felaktigheter i detta material ansvaras ej. För händelse som inte kunnat förutses eller påverkas och som ändrar givna förutsättningar ansvaras ej. Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande.

Forn- och kulturlämning

Inga forn- eller kulturlämningar finns i nuläget registrerade på fastigheten (Källa: Skogsstyrelsen via SeSverige).

Förvärvstillstånd

Jordförvärvstillstånd krävs för privatperson ej bosatt i glesbygdsområde inom Älvsbyns kommun sedan minst 12 månader. Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person. Jordförvärvstillstånd söks hos Länsstyrelsen i Norrbottens län. Ansökningsavgift för privatperson är 5 200 kr och för juridisk person 8 100 kr.



Avdelning 1 enligt skogsbruksplanen
norr om Kisån

Övriga upplysningar gällande förvärvstillstånd: förvärvstillstånd sökes av köparen när köpekontrakt har undertecknats. Ansvarig fastighetsmäklare kan medverka till att ansökan lämnas in till länsstyrelsen.

Jakt

Jakträtten är ej upplåten och övergår till köparen på tillträdesdagen. Fastigheten ingår i Nybyn-Degerfors viltvårdsområde som omfattar ca 1 870 ha. För älgjakt i viltvårdsområdet krävs 50 hektar mark men det finns goda möjligheter att arrendera de ytterligare 34 hektar som krävs för att delta i älgjakten. Fastigheten medför jakträtt för småvilt på såväl den egna fastigheten som i hela viltvårdsområdet.

Naturvärden

Inga nyckelbiotoper eller områden med höga naturvärden finns i nuläget registrerade på fastigheten (Källa: Skogsstyrelsen via SeSverige). Violettgrå tagellav har 1990 hittats i anslutning till Kisån (Källa: Skogens Pärlor genom Skogsstyrelsen). Eventuellt ska åtgärder vidtas i Kisån för att gynna livsmiljön för flodpärlmusslan enligt säljarna.

Näringsfastighet

Den här fastigheten är en lantbruksfastighet, men också en näringsfastighet enligt Skatteverkets definition. Ägandet av en

lantbruksfastighet innebär att man har näringsverksamhet. Det medför bokföringsskyldighet vilket även medger rätt till avdrag för kostnader som är nödvändiga för att erhålla intäkter från näringsfastigheten. Varje år ska du också göra en deklaration för din näringsverksamhet i samband med din vanliga inkomstdeklaration. Till en näringsfastighet hör skog, åker- och betesmark samt ekonomibyggnader. Äger man skog eller bedriver jordbruk eller arrenderar ut åkermark har man också momspliktig verksamhet vilket innebär att du ska momsregistrera dig. Kontakta din mäklare eller skogliga rådgivare för ytterligare information.

Planer, bestämmelser mm

Fastigheten berörs av Natura 2000-område för Piteälven.

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad i juni 2020 av Risbergs Skogstjänst AB. Ludvig & Co har tillväxtberäknat planen till och med 2026. Enligt skogsbruksplanen består fastigheten av ett skifte med totalt ca 16,6 ha varav produktiv skogsmark utgör ca 7,9 ha. Det totala virkesförrådet är ca 1 750 m³sk enligt skogsbruksplanen vilket innebär ett medelförråd på ca 222 m³sk per produktiv hektar skogsmark. Boniteten är beräknad till 4,4 m³sk/ha och år enligt skogsbruksplanen. Markförhållandena är normala för området.



Vy över åkermarken öster om Kisträskvägen samt skogsmarken med avdelningarna 3 och 4 enligt skogsbruksplanen. Kisån rinner genom skiftet.

Vägnätet täcker in större delen av fastigheten och är av god standard. Det dominerande trädslaget är tall som upptar 45 % av det totala virkesförrådet. Skogens åldersfördelning domineras av äldre skog.

Skogsbruksplanen är upprättad med för skogsinventering gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Avvikelserna kan gälla såväl enskilda bestånd som summan av dessa. Köparen är medveten om att det ej 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.

Skogsvård

Inga skogsvårdsåtgärder är föreslagna i nuläget enligt skogsbruksplanen.

Skogsvårdslagen

På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0-100 ha får maximalt 50 ha vara kalmare och skog under 20 år. På brukningsenheter över 100 ha produktiv skogsmark får förnygringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmare och skog yngre än 20 år (den s k 50 %-regeln). För nybildade fastigheter yngre än tre år gäller

särskilda regler. Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

Fastighetsgränser

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

Skogen som kolsänka

Brukandet av skogen på ett långsiktigt och hållbart sätt gör ofta en stor klimatnytta. Vi använder pcSKOG:s beräkning av skogsfastighetens kolbalans. Den produktiva skogsmarken binder enligt skogsbruksplanen årligen 2,58 ton kol per hektar. Den totala mängden bundet kol i skog och skogsmark uppgår till 1 091 ton vilket motsvarar 3 998 ton CO₂e.

Tillträde

För köpare som behöver förvärvstillstånd skall tillträde ske inom 14 dagar från beviljandet därav om inget annat avtalats. I övriga fall enligt särskild överenskommelse.

Visning

Visning av gården sker efter överenskommelse med ansvarig mäklare. Skog och mark kan undersökas på egen hand, dock skall hänsyn visas till grannar, djur, eventuell pågående jakt och liknande.



Åkermark längs Kisträskvägen

Åkermark

Åkermarken uppgår till 7,1 hektar enligt skogsbruksplanen. På åkermarken odlas korn och vall/träda i år.

Om det finns intresse för att bruka ytterligare åkermark så finns det möjlighet att arrendera ca 7 hektar åkermark av säljarna om så önskas.

Areal

Arealer enligt Skogsbruksplan.

Enligt skogsbruksplanen är fastighetens areal 16,6 hektar medan den enligt fastighetsregisterutdrag från lantmäteriet är 16,58 hektar vilket är en god överensstämmelse. Arealen 1,1 hektar övrig mark enligt skogsbruksplanen ("Annat") består delvis av åkermark som tidigare har använts för potatisodling.

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 86 000 kr
Småhusbyggnad lantbruk: 389 000 kr

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Piteälven, Natura 2000-område (Beslutsdatum: 2002-01-24, Senast ändrad: 2026-08-10).

Rättigheter, last

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING, Ledningsrätt: VATTEN OCH AVLOPP, Officialservitut: BÅTPLATS, Officialservitut: VÄG, Officialservitut: VÄG I SAMFÄLLD VÄGMARK, Avtalsservitut: KRAFTLEDNING.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING, Avtalsservitut Kraftledning.

Kostnader

Kostnadskalkyl

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

Övrigt

Betalningsvillkor

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



Vackra korntegar framför det gamla bostadshuset i aftonsol

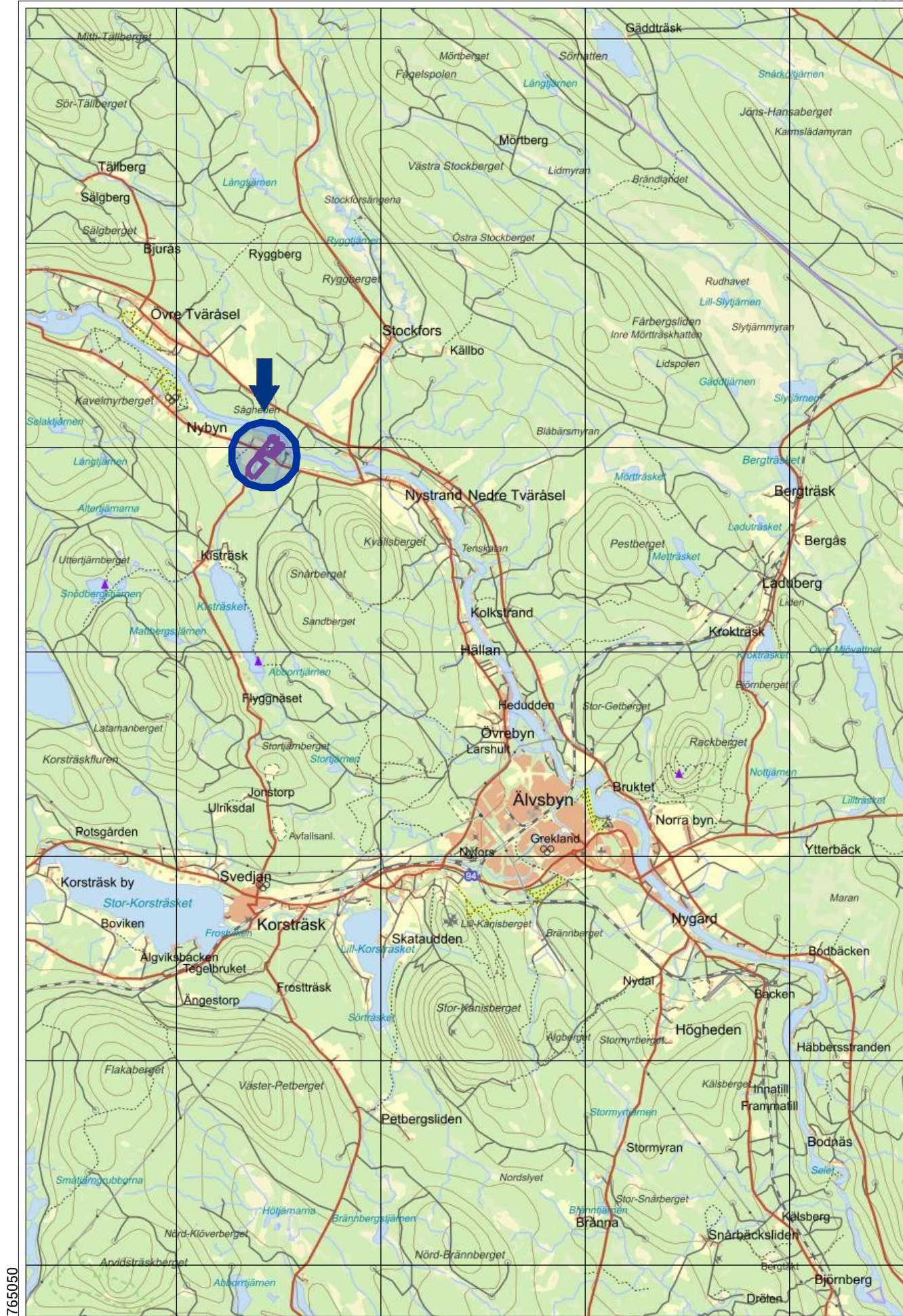
Försäljningssätt

Öppen budgivning

Försäljning av fastigheten sker genom intresseanmälan till ett utgångspris av 3 295 000 kronor. Vid intresse från flera så kan försäljningen komma att slutföras genom öppen budgivning och auktionsförfarande. Intresseanmälan lämnas till ansvarig fastighetsmäklare Robert Sandberg, Ludvig & Co Fastighetsförmedling, Luleå, senast måndag den 19 oktober 2026. Använd gärna kontaktformuläret i annonsen på vår webb. När tiden för intresseanmälan har gått ut kan en auktion komma att hållas mellan de som anmält sitt intresse. Information om dag och tid för eventuell auktion lämnas i samband med att sista dag för intresseanmälan går ut. Säljaren kan när som helst välja att anta ett inkommet bud utan vidare meddelande till övriga intressenter. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren. Välkommen med din intresseanmälan!

Tillträde

Enligt överenskommelse.



Energideklarationsrapport



Fastighetsbeteckning:

Älvsbyn Nybyn 1:108

Adress:

Nybyn 10

942 92 Älvsbyn

Datum:

2026-09-08

Uppdragsnummer:

ED-26187

Energideklarationen är utförd av:

Henrik Larsson, HELA Husbesiktning AB

Certifierad energiexpert via Kiwa

Certifieringsnummer: 7800

Vad är en energideklaration?

Den 1 oktober 2006 trädde lagen om energideklaration av byggnader i kraft. Lagen tillkom efter ett EG-direktiv om att minska Europas beroende av importerad energi samt för att begränsa koldioxidutsläpp. Från och med 1 januari 2009 skärptes kraven genom att även småhus ska energideklarerar i samband med försäljning. **Energideklarationen är giltig i 10 år.**

Syftet med energideklarationer är att främja effektiv energianvändning och samtidigt säkerställa gott inomhusklimat i byggnader. Detta bör ses mot bakgrunden att 40% av EU:s energianvändning används inom bygg- och fastighetssektorn. I Sverige finns ett nationellt mål om att halvera den totala energianvändningen per uppvärmd areaenhet i bostäder och lokaler fram till år 2050.

Energideklarationer är ett viktigt redskap i detta arbete.

Hur utförs en energideklaration?

Det är endast certifierade energiexperter som har tillgång till Boverkets databas Gripen och som därmed kan utföra energideklarationer. Den certifierade energiexperten utför en besiktning av bostaden med syftet att hitta energibesparande åtgärder. Besiktning innefattar ytterväggar, vindsbjälklag, fönster, dörrar, värmesystem, ventilationssystem samt övriga tekniska installationer. Från fastighetsägaren eller annan representant erhålls årsförbrukning av energi, tappvatten samt eventuell radonmätning.

Efter energibesiktningen utförs beräkningar för att räkna fram byggnadens primärenergital. Kalkyler upprättas i ett beräkningsprogram för att kartlägga eventuella energibesparande åtgärder. Boverket är tillsynsmyndighet för energideklarationer. Då deklarationen är upprättad rapporteras denna till Boverket där registrering utförs.

Den upprättade energideklarationen skickas sedan ut till beställaren. Observera att beställaren av en energideklaration ofta är en husförsäljare. Det är därför viktigt att tillgodose att köparen till fastigheten får ta del av energideklarationen.

Sammanfattning

Din energideklaration är nu godkänd och registrerad hos Boverket. Deklarationen har utförts enligt Boverkets krav.

Din byggnads energiklass (skala A-G):	B
Byggnadens energiprestanda (primärenergital) är:	66 kWh/m ²
Det statistiska referensvärdet för liknande byggnader är:	158 kWh/m ²

Beräkning av energiprestandan har utförts enligt föreskrifter i BEN (Boverkets föreskrifter och allmänna råd). Beräkningen har utförts utifrån de uppgifter som erhöles vid energibesiktningen. Sedan utfördes en fördelning samt en normalisering av dessa data. Detta utfördes för att erhålla en energiprestanda som tar hänsyn till en mängd faktorer, såsom geografisk placering, värmekälla, byggnadstyp, byggnadsålder, inomhustemperatur, antal boende etc.

Byggnadsfakta

Byggnadstyp	Fristående 1½-planshus
Byggnadsår	1940
Uppvärmd golvyta/A-temp	178 m ² exklusive vidbyggt garage på 27 m ² Kallställda och passivt uppvärmda utrymmen är inte inräknade i den uppvärmda golvytan
Grundläggning	Torpargrund
Stomme, isolering	Regelstomme isolerad med cirka 130 mm spånisolering Ekonomidelens ytterväggar är isolerade med cirka 145+45 mm mineralullsisolering
Vindsbjälklag, isolering	Vindsbjälklaget ovanför var inte tillgänglig för mätning på grund av igensatt vindslucka Ekonomidelens vindsbjälklag är isolerat med cirka 150 mm mineralullsisolering
Fönster, ålder	Äldre 2-glasfönster 3-glasfönster tillverkade 2007 och 2008 i garaget, groventrén, tvättstugan, köket och badrummet
Dörrar, ålder	Ytterdörrar tillverkade 2007 och 2008 Äldre balkongdörr
Värmesystem	Vattenburen värme via 6 kW jordvärmepump från 2006
Övriga värmekällor	Järnspis i köket
Ventilation	Självdraagsventilation

Årsförbrukning

	Förbrukning	Leverantör	Verifikation
El	9 421 kWh	Vattenfall	Faktura
Tappvatten	20 m ³	Älvsbyns Energi	Faktura

Kommentar: Förbrukningen avser perioden 2025-01-01 till 2025-12-31

Huset har stått tomt, men fullt uppvärmt, sedan våren 2025

Normaliserad fördelning, energianvändning

	kWh
Uppvärmning	6 480
Varmvattenberedning	1 280
Hushållsel	5 340
Fastighetsel	490

Flödesmätning

Huset ventileras med självdragsventilation. Mätning av frånluftsflöden har inte kunnat utföras då det inte finns någon mekanisk frånluft.

Ungefärlig värmegenomgångskoefficient (U-värde)

	Cirka U-värde (W/m ² K)	Nybyggnadskrav enligt Boverket
Ytterväggar, urspr. del	0,41	0,18
Ytterväggar, tillbyggnad	0,18	0,18
Vindsbjälklag, ek.del	0,28	0,13
Fönster, 3-glas	1,2	1,2
Fönster, 2-glas	2,9	1,2
Dörrar	1,5	1,2

Kommentar: Beräknade U-värden är ungefärliga och köldbryggor är ej inräknade. Beräkningar utförs utifrån specifikationer i uppvisad teknisk beskrivning, mätning eller via schabloner utifrån hustyp och byggnadsår.

Åtgärdsförslag

Det finns flertalet exempel på energibesparande åtgärder som kan resultera i en försämrad inomhusmiljö. Hänsyn tas därför till både inomhusmiljö och ekonomisk lönsamhet vid framtagande av energibesparande åtgärdsförslag.

Vid beräkningar av åtgärdsförslag används en LCC-kalkyl. Detta utförs eftersom det är viktigt att "översätta" kostnader i framtiden till dagens prisnivå. I beräkningarna har en kalkylränta på 6% samt en årlig energiprisutveckling på 4% använts. Vissa beräkningar utförs med graddagar där data för orten har hämtats från SMHI:s klimatdatafiler

Energipriser (inkluderar moms, skatter, elnät, fasta avgifter och övrigt)

El: 1,60 kr/kWh
Vatten: 34 kr/m³ (lokalt pris, Älvsbyn)

Värmeförluster i en genomsnittlig villa enligt Energimyndigheten:

Tak:	15%
Väggar:	20%
Golv och källare:	15%
Fönster och dörrar:	35%
Ventilation:	15%

Föreslagna åtgärder:

Tilläggsisolering av ekonomidelens vindsbjälklag

	Kvantitet	Enhet	Kommentar
Investering	10 000	kr	
Kalkylperiod	30	år	
Energipris, el	1,6	kr/kWh	
Årsförbrukning, uppvärmning	6 480	kWh	

<i>10 cm spån ≈ 5 cm mineralull</i>	Före åtgärd	Efter åtgärd	Enhet
Isolerdjup, mineralull	150	450	mm
U-värde	0,28	0,08	W/m ² K
Årsförbrukning, uppvärmning	6480	5910	kWh
Minskat CO ² -utsläpp	0	0,07	ton CO ² /år
Nuvärde, förbrukningskostnad	234669	214011	kr
Besparing, förbrukning	0	20658	kr
Efter investeringskostnad	0	10658	kr
Kostnad per sparad kWh	0	0,77	kr/kWh
Pay-off tid	0	14,5	år

Åtgärden är: LÖNSAM

Besparing: 570 kWh/år

Kommentarer:

- Åtgärden avser tilläggsisolering av ekonomidelens vindsbjälklag med 300 mm lösullsisolering eller 300 mm mineralullsisolering.
- Efter 14,5 år är investeringen lönsam.

Generella åtgärdsområden

Ventilation

Ett väl fungerande ventilationssystem skapar en bättre inomhusmiljö eftersom en ökad luftomsättning sänker halten av emissioner och radongas i bostaden. Luftväxlingen i nyproducerade bostäder ska uppgå till minst 0,5 luftomsättningar i timmen. I äldre hus är luftomsättningen ofta lägre. Detta kan bero på att ventilationen sker via självdrag eller att den mekaniska ventilationen är eftersatt.

Självdraagsventilation (dvs ventilationssystem utan fläktar) bygger på termiska drivkrafter. När det är som kallast utomhus blir luftomsättningen som störst. På sommaren blir det tvärtom. Det är därför det ofta upplevs instängt i självdragshus på sommaren. Tecken på dålig ventilation kan vara imma på fönster, fuktfläckar, mögelpåväxt eller instängd lukt.

Hus med självdraagsventilation har ofta för låg luftomsättning. Konkreta åtgärder kan vara att ta upp tilluftsventiler antingen genom blockventiler i ytterväggar eller spaltventiler i fönster. Genom ventilerna förses bostaden med friskluft. I badrum och tvättstuga kan våtrumsfläktar monteras. Ofta passar dessa i befintliga kanaler. Moderna våtrumsfläktar är både tysta och energieffektiva. Dessutom går de ofta att ställa in i ett kontinuerligt läge, dvs att fläkten alltid är i gång. På detta sätt har ditt självdragshus förvandlats till ett hus med mekanisk frånluftsventilation för en billig peng!

Det är normalt att frånluftsflödena med tiden försämras i ett mekaniskt ventilationssystem. Ventilationskanalerna bör därför rengöras åtminstone vart femte år för bättre prestanda.

Cirka 15% av all energi som tillförs huset går ut med ventilationsluften. Det finns två sätt att ta vara på energin i frånluften som passar för villor med mekanisk frånluftsventilation.

Installation av mekanisk till- och frånluftssystem med värmeåtervinning (FTX-system)

Detta system innebär att tilluftskanaler dras till sovrum och sällskapsrum samt att frånluftskanaler dras från våtutrymmen. Dessa kopplas samman mot ett FTX-aggregat. Moderna aggregat kan återvinna 80% av ventilationsvärmen och kostar cirka 40 000 kronor i inköp.

Beräkningsexempel: Ett eluppvärmt hus har 20 000 kWh i årlig energikostnad för uppvärmning. 15% av denna energi går förlorad via ventilationssystemet (=3 000 kWh). Genom att installera ett FTX-system med 80% verkningsgrad erhålls en besparing på 2 400 kWh. Till ett elpris av 1,50 kr/kWh sänks energikostnaden med cirka 3 800 kronor/år.

Installation av en frånluftsvärmepump

En frånluftsvärmepump tar vara på värmen från frånluften i bostaden och används till att värma både tappvattnet och värmesystemet. En frånluftsvärmepump av god kvalitet kostar cirka 110 000 kronor i inköp. För ett hus som värms upp med vattenburen el kan installation av en frånluftsvärmepump ge en halvering av den årliga energianvändningen för värme och uppvärmning av varmvatten.

Inomhustemperatur och värmesystem

Energiförbrukningen sjunker med cirka 5% för varje grad du sänker temperaturen. Riktvärde för inomhustemperatur i småhus är 21 grader. Genom att sänka temperaturen i rum du sällan vistas i eller när du inte är hemma kommer energianvändningen att minska.

Har du ett vattenburet värmesystem kan det vara lönsamt att investera i nya termostater som snabbare reglerar temperaturen i bostaden. Om du behöver fylla på värmesystemet flera gånger per år kan det vara ett tecken på att värmevattnet är smutsigt och orsakar beläggningar på rörventiler. Detta ger en försämrad reglering på ventilerna.

För luft/luftvärmepumpar bör fläkten vara inställd på högsta läget så att varmluften lättare sprids i bostaden. Verkningsgraden på luftvärmepumpar och frånluftsvärmepumpar förbättras om filter rengörs kontinuerligt.

Fönster

Att byta ut fönsterna i en villa är sällan lönsamt som en energibesparande åtgärd med tanke på den höga investeringskostnaden. Trots att moderna fönster har lägre U-värden än äldre isolerglasfönster kommer det sällan att betala av sig under fönsternas livslängd.

Om de befintliga fönsterna är i godkänt skick kan tätningslisterna bytas ut om dessa är äldre och uttorkade. Detta ger en energibesparing på åtminstone 3% och är en billig åtgärd. Dessutom ger detta en bättre komfort eftersom det ger mindre tjuvdrag vid fönsterna. Observera att utbyte av tätningslister gör klimatskalet tätare. Tilluftsventiler måste finnas i bostaden, eftersom tillförseln av friskluft blir mindre om tätningslisterna byts ut.

Äldre kopplade 2-glasfönster utan isolerruta har ett isolervärde på ungefär 2,9. Om fönsterna är fria från rötskador eller andra större brister, kan det vara lönsamt att montera en tilläggsruta eller byta ut innerglaset till en lågemissionsruta. Den senare åtgärden sänker U-värdet från 2,9 till cirka 1,8.

Tilläggsisolering av fasad

Att tilläggsisolera en husfasad är en mycket kostsam åtgärd som ytterst sällan är lönsam som energibesparande åtgärd sett till investeringskostnaden. Om fasadpanelen är i så pass dåligt skick att den ändå ska bytas ut bör dock tilläggsisolering övervägas i samband med renoveringsarbetet. Hus från 70-talet och tidigare är sällan korsisolerade. Genom att tilläggsisolera med exempelvis liggande fasadskivor reduceras köldbryggorna i konstruktionen samtidigt som väggens U-värde förbättras. Observera att en tilläggsisolering innebär att fasaden flyttas utåt. Detta kan innebära att fasaden "hänger ut" över grunden samt att salning och plåtbleck till fönster och dörrar behöver göras om.

Källare av betong, betonghålstén eller lättbetong kan tilläggsisoleras från utsidan. Den del av källarväggen som sticker upp ovan mark fungerar annars som en köldbrygga.

En grundprincip vid tilläggsisolering av fasader och källare är att detta bör utföras från den kalla sidan, dvs utsidan. Om ytterväggarna isoleras från insidan hamnar den befintliga ångspärren längre in i konstruktionen där temperaturen är lägre. Detta kan leda till fukt- och mögelproblem.

Tips från energimyndigheten

Energimyndigheten har formulerat några enkla och snabba energispartips:

- Dra ur alla laddare, till exempel till mobilen, när de inte används.
- Ställ in rätt temperatur i kyl och frys, +5 grader i kylan och -18 grader i frysen. Då får du både bra matförvaring och låg energianvändning.
- Använd vattenkokare när du ska koka upp vatten. Det går snabbt och du sparar energi.
- Tvätta i 40 grader i stället för 60 grader, när det är möjligt. Det kan nästan halvera energianvändningen.
- Att diska i diskmaskin sparar energi jämfört med att diska för hand.
- Snålspolande duschmunstycken sparar på varmvattnet. Hur ofta och hur länge du duschar påverkar också energianvändningen.
- Ta hjälp av energimärkningen när du köper nytt.

Villkor för energideklaration

Allmänt

Uppdraget utförs fackmässigt och omsorgsfullt utifrån avtal och gällande författningar. Villkoren och omfattningen för uppdraget framgår av dessa villkor samt till beställaren sänd uppdragsbekräftelse. HELA Husbesiktning ABs kontors- och konsultansvarsförsäkring gäller enligt ABK09.

Omfattningen av avtalet

Energideklarationen upprättas mot Boverket efter inhämtade uppgifter från beställare eller tredje man. Energideklarationen är avsedd att användas av HELA Husbesiktning AB, Boverket och byggnadsägaren. Därtill får resultatet användas för att göras tillgängligt enligt vad som anges i 13 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

I HELA Husbesiktning ABs uppdrag ingår en besiktning av byggnaden, inhämtande av nödvändiga uppgifter och upprättande av en energideklaration med uppgift om byggnadens energiprestanda. I deklarationen presenteras bland annat förslag på kostnadseffektiva åtgärder med syfte att åstadkomma energibesparingar när sådana är möjliga. I uppdraget ingår även att deklarationen registreras hos Boverket.

Uppdraget utförs i enlighet med lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader vars syften är att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö i byggnader. Kalkyler upprättas i energiberäkningsprogram. HELA Husbesiktning AB fransäger sig ansvar om de föreslagna och av kunden vidtagna åtgärderna medför de föreslagna kostnadsbesparingarna. Detta då energipriser kan variera samt att brukares nyttjande av bostaden kan variera.

Schabloner i beräkningsprogram används i de fall relevanta uppgifter saknas gällande den faktiska energianvändningen. HELA Husbesiktning AB avsäger sig då ansvar om denna energiprestanda skiljer sig mot den faktiska energiprestandan.

Leverans

Uppdraget avslutas när HELA Husbesiktning AB har levererat resultatet till beställaren och registrerat energideklarationen hos Boverket. Energibesiktningen utförs enligt avtal i till beställaren avsänd uppdragsbekräftelse

Avbeställning och ombokning

Om energibesiktning eller annan del av uppdraget inte kan utföras på avtalad tid därför att HELA Husbesiktning AB inte får tillgång till byggnaden, eller av annan anledning som beror på ett förhållande på beställarens sida, eller att uppdraget avbokas inom två arbetsdagar före avtalad tid, äger HELA Husbesiktning AB rätt att debitera 1 500 kronor inklusive moms för omkostnader och förlorad intäkt

Åtaganden från beställaren

I beställarens åtagande ingår att tillhandahålla HELA Husbesiktning AB de uppgifter och handlingar enligt uppdragsbekräftelsen. För att HELA Husbesiktning AB ska kunna utföra en fullständig bedömning och inrapportering till Boverket krävs att beställaren tillhandahåller de uppgifter och omständigheter som har betydelse.

I beställarens ansvar ingår förberedelser och handräckning till HELA Husbesiktning AB:s personal, vilket exempelvis innebär tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen. Beställaren ska även tillgodose att alla utrymmen i byggnaden är tillgängliga inklusive att inspektionsluckor till kallvindar är tillgängliga. Om beställaren inte äger byggnaden åligger det denne att tillse att ägaren eller annan representant uppfyller ovanstående åtgärder.

Ansvarsbegränsning

HELA Husbesiktning AB friskriver sig från skada till följd av att resultatet av uppdraget används utanför de syften som anges i lagen (2006:985).

HELA Husbesiktning AB:s ansvar är under alla förhållanden begränsat till 15 prisbasbelopp per skadetillfälle. HELA Husbesiktning AB friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 50 % av prisbasbeloppet.

HELA Husbesiktning AB svarar endast för direkt sak- eller personskada, som vållats genom försummelse av personalen vid utförandet av uppdraget.

Reklamation och klagomål

Eventuella klagomål och/eller reklamation över HELA Husbesiktning AB:s energideklaration ska snarast och skriftligen anmälas till henrik@helahusbesiktning.se Reklamation ska i alla händelser anmälas inom två år från

besiktningstillfället och ska anmälas snarast efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Skador som anmäls efter två år kan inte åberopas. Om beställaren har skadeståndsanspråk eller motsvarande kommer HELA Husbesiktning AB överlämna ärendet till försäkringsgivaren för företagets kontors- och konsultansvarsförsäkring för handläggning. Beställaren kan sedan gå till domstol med ärendet.

2026-09-08

ÖB-26241

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Älvsbyn Nybyn 1:108
Nybyn 10
942 92 Älvsbyn



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar HELA Husbesiktning AB för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 9 månader efter genomförd besiktning.

HELA Husbesiktning AB
Domherregatan 1, 941 64 Piteå
Tel: 070-444 82 63

www.helahusbesiktning.se
henrik@helahusbesiktning.se
Organisationsnummer: 559234-8469

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	4
2. OKULÄR BESIKTNING	5
NOTERINGAR	6
Huvudbyggnad	6
BILAGA 1: Tilläggsuppdrag: Enkel kontroll av ventilations- och elsystemet	14
BILAGA 2: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare	15
BILAGA 3: Liten Byggordbok	19
BILAGA 4: Teknisk medellivslängder	20

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Älvsbyn Nybyn 1:108
Adress:	Nybyn 10, 942 92 Älvsbyn
Kommun:	Älvsbyn
Fastighetsägare:	Åke och Viveka Johansson

Uppdragsgivare

Namn:	Åke och Viveka Johansson
Uppdragsnummer:	ÖB-26241

Besiktningsman

Namn:	Henrik Larsson Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp /Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR
Telefon:	070-444 82 63
Epost:	henrik@helahusbesiktning.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsuppdrag

Omfattning:	En okulär besiktning av huvudbyggnaden Tilläggsuppdrag innefattar fuktindikering samt en enkel kontroll av el- och ventilationssystemet.
Besiktningsdag:	2026-09-08 klockan 08:00
Närvarande:	Robert Sandberg, fastighetsmäklare

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-09-04. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna handlingar:

Ritningar samt en skriftlig sammanställning över utförda renoveringar tillhandahölls inför besiktningstillfället av fastighetsägarnas söner Björn och Joakim Johansson.

Information från uppdragsgivarens söner:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter hämtade från den skriftliga sammanställningen som tillhandahölls inför besiktningen. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljarna förvärvade fastigheten 1979

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

- 1982 bygges höladan.
- 1983 byggdes maskinhallen.
- 2004-2006 renoverades sommarstugan.
- 2006 installerades jordvärmnen.
- 2007 byggdes garaget.
- 2007 renoverades tvättstuga/dusch.
- 2008-2010: Renovering av kök, murning av skorsten, installation av vedeldad köksspis, montage av nytt golv med golvvärme, ny el och montage av två nya fönster.
- 2010 byggdes det inglasade uterummet.
- 2010 monterades plåttaket.
- 2014 renoverades sovrummet och kontoret. Ny el drogs in i utrymmena.
- 2014 helrenoverades badrummet.
- 2014 renoverades hallen och vardagsrummet. Trossbotten byttes ut och ny el drogs in. Golvvärme installerades i hallen och ett nytt innertak monterades i vardagsrummet.
- 2014 renoverades övre plan med nya golv och ny el.

Upplysningar om fel i fastigheten:

- Vattenledningen mellan huset och sommarstugan ligger inte på frostfritt djup.
- Vid ett tillfälle frös vattnet efter att det varit över 40 grader kallt i flera dagar. Detta avhjälpes genom att öppna garderobsdörren till vattenmätaren.
- För några år sedan uppstod ett kluckande djup i avloppet i köket vid tömning, men slutade efter utförd avloppsrensning.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var möblerad vid besiktningstillfället Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "---" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
Muntliga uppgifter:	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att <u>snarast och helst inom sju dagar</u> meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.
Väderlek:	9 °C och mulet
Byggnadstyp:	Fristående 1½-planshus
Byggnadsår:	1940
Grundläggning:	Torpargrund samt betongplatta på mark
Stomme:	Regelstomme
Fasad:	Lockläktpanel
Fönster:	3-glas isolerrutor och kopplade 2-glasfönster
Yttertak:	Sadeltak med yttertakstäckning av plåt Konstruktion, ursprunglig del: Plegelplåt – bärläkt – underlagstak av oljehärdad board – bärläkt – sticktak – brädor – takstolar Konstruktion, ekonomidel: Plegelplåt – bärläkt – kondensskydd av armerad plastfolie – takstolar Konstruktion, inglasning: Plegelplåt – bärläkt – underlagstak av oljehärdad board - takstolar
Uppvärmning:	Vattenburen värme via jordvärmepump
Ventilation:	Självdraagsventilation
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och enskilt avlopp (ombesörjs av Älvsby Kommun)

NOTERINGAR

Huvudbyggnad

UTVÄNDIGT

Mark:	---
Grundmur/hussockel:	---
Torpgrund:	Inspektion av mindre delar av grunden har utförts genom sockelventiler. Begränsad sikt via ventilerna, men innanför dessa påträffades inga synliga mikrobiella skador på trossbottenbrädor. Utrymmet mellan mark och trossbotten bedöms vara för lågt för att kunna ta upp en lucka och krypa i grunden Riskanalys En uteluftsventilerad grund är en konstruktion där det erfarenhetsmässigt är vanligt att fukt- och mögelskador uppstår. Då grunden ventileras med utomhusluft uppstår ofta hög relativ fuktighet i grunden sommartid, eftersom grunden är svalare än utomhusluften. Detta fenomen, i kombination med markfuktspåverkan, innebär risk för fukt- och mögelskador samt uppkomst av avvikande lukt.
Matkällare:	Fuktuppsug/påväxt längst ner på trälår samt på trappans vangstycken (bilder) 

Fasad:	Lokala färgsläpp på fasadpanelen (bild) 
Fönster och dörrar:	Färg har flagnat från karm och båge på tvåglasfönsterna Buckla på fönsterbleck mot groventrén (bild) 
Hängrännor och stuprör:	Glipor mellan stuprör och avledningsrör utanför köket och garaget (bild) Färg har flagnat från delar av hängrännorna och stuprören Dropläckage från ränngavel på hängränna ovanför groventrén 
Yttertak:	Bucklor/deformationer i takvinklar på grund av snötryck (bild) Några tätband har släppt vid takfoten

	
Vind, huvudbyggnad:	Den invändiga vindsluckan var igensatt med isolering och luckan kunde inte öppnas helt på grund av ett underliggande hyllplan. Besiktning av vindsutrymmet kunde därmed inte utföras
Vind, ekonomidel:	--- 
Vind, inglasat uterum:	---
Inglasat uterum:	---
Entrébro:	---
Balkong:	Äldre räcke där rost förekommer Räckeshöjden uppmättes till knappt 0,9 meter <u>Kommentar:</u> Enligt Boverkets Byggregler ska ett balkongräcke vara minst 1,1 meter högt om fallhöjden överstiger 3 meter

INVÄNDIGT

Allmänt:

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.

Besiktningen utförs medsols

Allmänt om fuktindikering:

Huset har stått tomt en längre period, vilket innebär att resultatet från fuktindikeringen kan vara missvisande. Eventuella vattenskadorna kan ha torkat ut och ger därmed inget utslag på fuktindikatorn.

Radiatorkranar av mässing på några radiatorer (bild)

Kommentar:

Dessa radiatorkranar saknar termostاتفunktion. Då kranarna är äldre kan läckage uppstå vid vridning. Utbyte till moderna termostatventiler rekommenderas.



ENTRÉPLAN

Entré/Hall:	---
Kök:	---
	Fuktindikering utfördes utan anmärkning
Kontor:	Skevt dörrblad på innerdörr mot köket
Sovrum:	---
Groventré:	---
Tvättstuga/dusch:	Mindre fogsläpp mellan kakelplattor i duschplatsen (bild 1) Vridspärr finns inte till tvättställsblandaren, vilket innebär att vatten kan spolats utanför tvätthon Droppläckage från tvättställsblandaren ovanför tvätthon

Något ojämnt skurna tätskiktsmanschetter mot golvbrunnarna. En mindre del av manschetten sticker ut under klämringen i båda golvbrunnarna. Enligt montageanvisningar ska tätskiktet avslutas under/bakom klämringen (bild 2)

Fuktindikering utfördes utan anmärkning



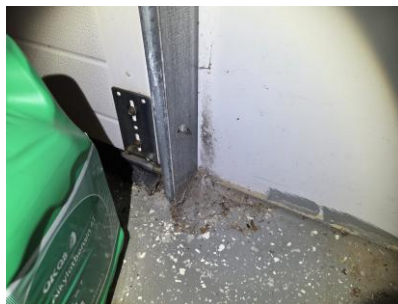
Garage:

Kondensrelaterad påväxt på väggskivor runt garageporten (bild 1)

Svällad/fuktpåverkad fönstersmyg av MDF (bild 2)

Lokala missfärgningar på innertaket

Friskluftsventiler finns ej



Pannrum:	Golvbrunn finns i utrymmet, men tätskikt med uppvik finns ej på golvytan Riskanalys Enligt branschregler ska värmepumpar med varmvattenberedare vara placerade i utrymmen med uppvikt tätskikt och golvbrunn. Nuvarande placering innebär risk för vattenskada vid eventuellt läckage.
Vardagsrum:	---
Badrum:	Tappvatten- och värmerör går genom golvet utanför plats för bad (bild 1) <u>Kommentar:</u> Enligt rådande branschregler får inga andra rör genomföringar än avlopp bryta golvets tätskikt. Detta beror på att otätheter kan uppstå vid genomföringarna, vilket kan orsaka vattenskada om vatten når dessa. Är rören placerade utanför plats för badkar är risken för skada självfallet mindre. ”Sarg”/mattsläpp i vägghörn ovanför badkaret (bild 2) Något ojämnt skuren våtrumsmatta mot golvbrunnen. En mindre del av våtrumsmattan är synlig mellan golvbrunnen och klämringen, vilket är felaktigt enligt montageanvisningar för tätskiktsanslutningar mot golvbrunnar. Fuktindikering utfördes utan anmärkning  
Trappa:	---

ÖVERVÅNING

Sovrum 1:	Höjden på räcket/fallskyddet mot trappan uppmättes till cirka 55 centimeter (bild) <u>Kommentar:</u> Enligt Boverkets Byggregler ska ett fallskydd mot en trappa vara minst 0,9 meter högt 
Varmvind/förråd:	---
Sovrum 2:	---
Klädkammare:	Expansionskärl placerat i utrymme utan tätskikt och golvbrunn (bild) Riskanalys Expansionskärlets placering är riskabel eftersom läckage kan innebära omfattande fuktskador i underliggande konstruktioner. Kontakta VVS-montör för bedömning om ett tryckkärl kan placeras i anslutning till värmekällan för att ersätta nuvarande expansionskärl. 

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Piteå 2026-09-09
HELA Husbesiktning AB

Henrik Larsson



/Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR



BILAGA 1: Tilläggsuppdag: Enkel kontroll av ventilations- och elsystemet

Ventilation:

- Bostaden ventileras med självdragsventilation.
- Tilluft via en spaltventil i fönstret i groventrén.
- I tvättstuga/dusch finns en våtrumsfläkt monterad mot yttervägg. Fläkten är försedd med kallrasskydd, vilket innebär att ingen luftväxling sker när fläkten inte går.

Kommentar:

Ett självdragssystem är ofta otillräckligt för att uppnå tillräcklig luftomsättning i bostaden. Vid behov kan därför tilluftsventiler tas upp i sovrummen, garaget och vardagsrummet för att förse bostaden med ytterligare tilluft. Detta utförs antingen genom att montera blockventiler genom yttervägg eller genom att montera spaltventiler i fönster.

Vid behov av att förbättra frånluftsventilationen rekommenderas kontakt med ventilationsfirma för lämplig lösning. Detta kan exempelvis handla om installation av ytterligare våtrumsfläktar.

Elsystem:

- Elsystemet är renoverat och samtliga uttag är jordade.
- Stickprovsmässig kontroll av skyddsjord utfördes med jordtestare av åtkomliga jordade eluttag. Inga avvikelser upptäcktes.
- Automatsäkringar i elcentralerna.
- Jordfelsbrytare finns installerade till elsystemet.
- Säkringarna är uppskrivna för hand på elcentralen i huset.
- Vid elcentralen i garaget saknas gruppförteckning.

Kommentar:

Observera att det endast är en enkel kontroll av elsystemet som är utförd. För en helhetsbedömning rekommenderas att en elektriker anlitas för en elbesiktning.

BILAGA 2: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE Enligt SBR.modellen, version 2026:1

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskild anlitad besiktningsman. Resultatet redovisas i ett besiktningsprotokoll som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick. Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en Dolda fel-försäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdrags-bekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktningen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- Tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
- Okulär besiktning,
- Riskanalys om sådan är påkallad samt
- Eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnaden som har teknisk betydelse för de besiktigade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom *el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökångar eller eldstäder*. Besiktningen omfattar inte *identifiering av invasiva arter, besiktning av skyddsrum, energideklaration (kan beställas som ett separat uppdrag), miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, fuktmätning, radonmätning eller annan mätning*.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

Risakanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredningen i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen. Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte. Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet i ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande. Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller

villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han eller hon mottar i samband med överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsat till det lägsta av följande belopp.

a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet.

c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför ett tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

För rätt till ersättning ska fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skriftligen reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts, om ej så sker kan fel/skada inte göras gällande. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivare ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförande av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden.

Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som förutsätter att han eller hon utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförande av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten. Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknas, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare

infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det, t.ex. genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 9 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. HELA Husbesiktning tillämpar att betalning skall erläggas inom 30 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivaren dröjsmål med betalningen utgör väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet. Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

Övriga villkor för tilläggsuppdrag

I samband med besiktning enligt SBR-modellen 2026.1

Okulär elinstallationskontroll

Även om besiktningsmannen i allmänhet har större erfarenhet och bättre förståelse för el-installationer än en vanlig husköpare eller hussäljare, bör uppdragsgivaren vara medveten om att kontrollen sker okulärt vilket innebär visa begränsningar, bland annat ingår inte att göra spänningsmätningar, skruva isär el-uttagen eller öppna el-centralen med mera. Dessa typer av kontroller kräver i allmänhet besiktningsmän eller konsult med giltig auktorisation från elsäkerhetsverket. Undertecknad besiktningsman är inte en av Elsäkerhetsverket auktoriserad elektriker.

Kontrollen bör anses som en begränsad okulär kontroll av elinstallationer och innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

Noteringar, bedömningar och eventuella rekommendationer som lämnas här bör anses som allmänna och grundar sig på iakttagelser som görs i samband med en okulär inspektion, säljarens uppgifter samt allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar gällande el-installationer, för en djupare kontroll av el-installationer bör en auktoriserad elektriker anlitas.

BILAGA 3: Liten Byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskeer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, bitumenduk eller en luftspaltsbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Fuktrelaterade skador

Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mättnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Revetering

Putspå rörassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA 4: Teknisk medellivslängder

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har en begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

Skogskarta över

NYBYN 1:108

Älvsby församling

Älvsbyn kommun

Norrbottens län

Planen avser 2026 - 2035

Inv av Risbergs Skogskonsult AB

Utskriftsdatum 2026-09-21

Symboler

↓ Inäga

> Sammanbockning

Målsättning (rastrerad)

NV-mål skötsel

NV-mål orört

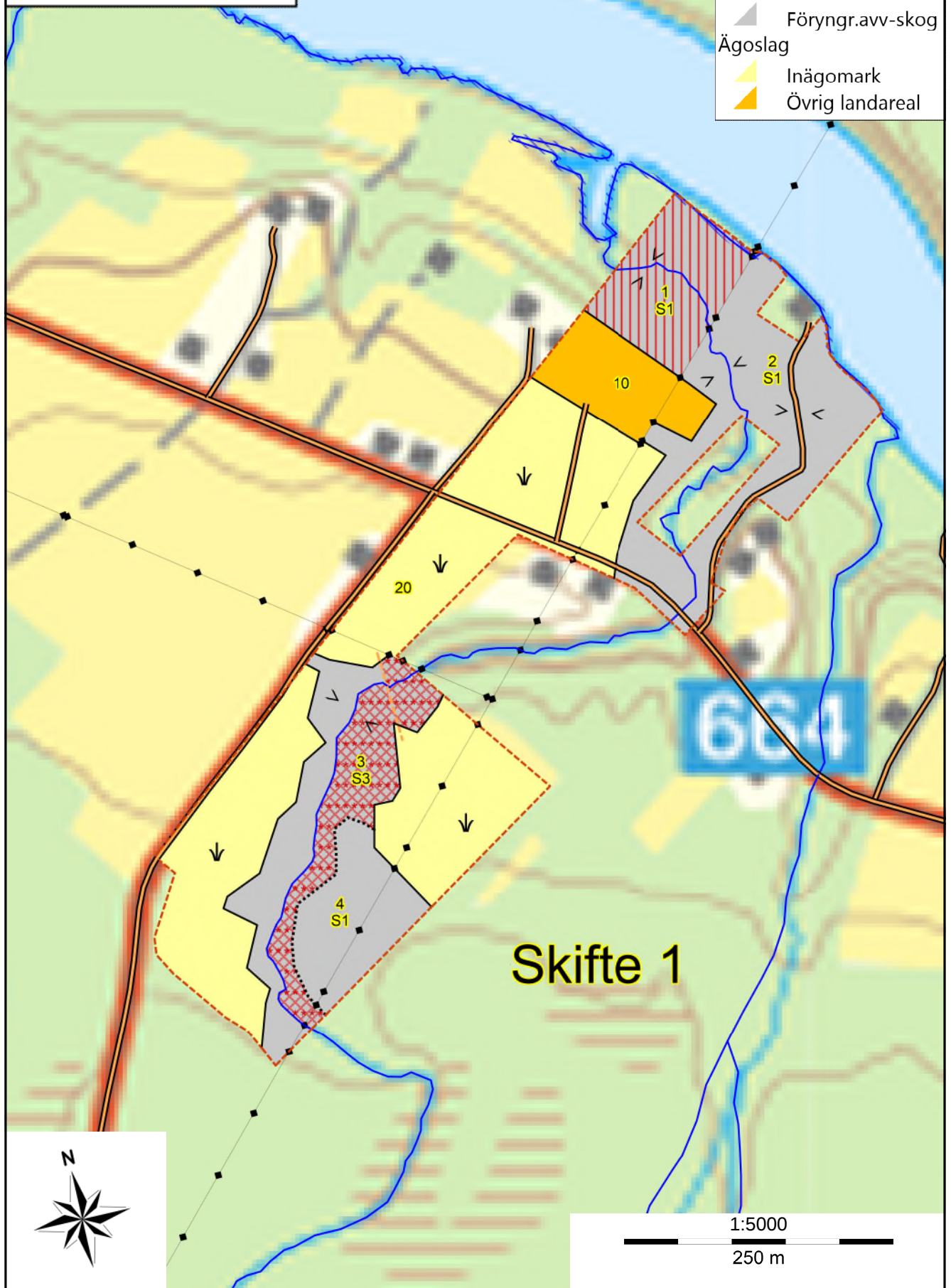
Huggningsklass

Föryngr.avv-skog

Ägoslag

Inägomark

Övrig landareal



Skogsbruksplan

Planens namn	NYBYN 1:108
Planen avser tiden	fr o m 2026-09-07 och tio år framåt
Fältarbetet utfört under	2020-06
Planen upprättad av	Risbergs Skogskonsult AB
Planläggningsmetod	Taxerad Vissa trädslagdata, bl a stamantal, grundyta, volym etc, har samlats in genom ett speciellt stickprovsförfarande. Därigenom har säkrare indata för ett eller flera bestånd kunnat skattas.

Fastighetsuppgifter

Fastighet	Nybyn 1:108 Norrbottens län, Älvsbyn, Älvsby
Referenskoordinat (WGS84)	Lat: 65° 44' 39.39" N Long: 20° 53' 15.39" E



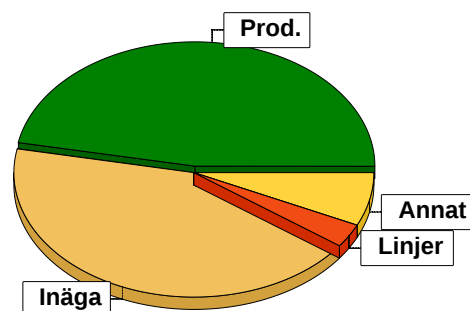
Innehållsförteckning

1	Försättsblad
2	Sammanställning
3	Fördelning åldersklasser
4	Fördelning huggningsklasser
5	Fördelning målklasser
6	Lövdominerade bestånd
7	Speciella värden
8	Certifiering
9	Kolbalans
10	Avverkning och tillväxt
11	Skogsvårdsåtgärder
12	Åtgärdsöversikt
13	Avdelningsbeskrivning
14	Gröna kommentarer komplett
15	Planens kommentarer

Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	7,9	47
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	7,1	43
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,5	3
Annat	1,1	7
Summa landareal	16,6	
Vatten	0,0	

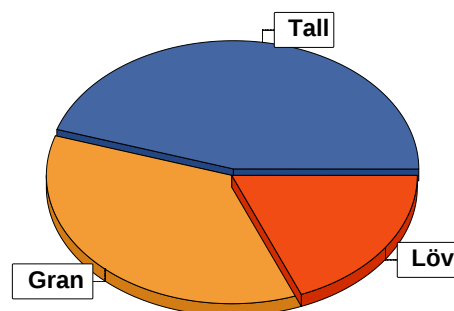


Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt			
m³sk	1752		
Tall	803	45	3,6
Gran	623	36	2,6
Löv	326	19	1,7

Medeltal

m³sk per hektar	222
-----------------	-----



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha	4,4
-------------	-----

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2026-09-07 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år	37
-------------	----

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	0
Gallring	0
Totalt under perioden	0

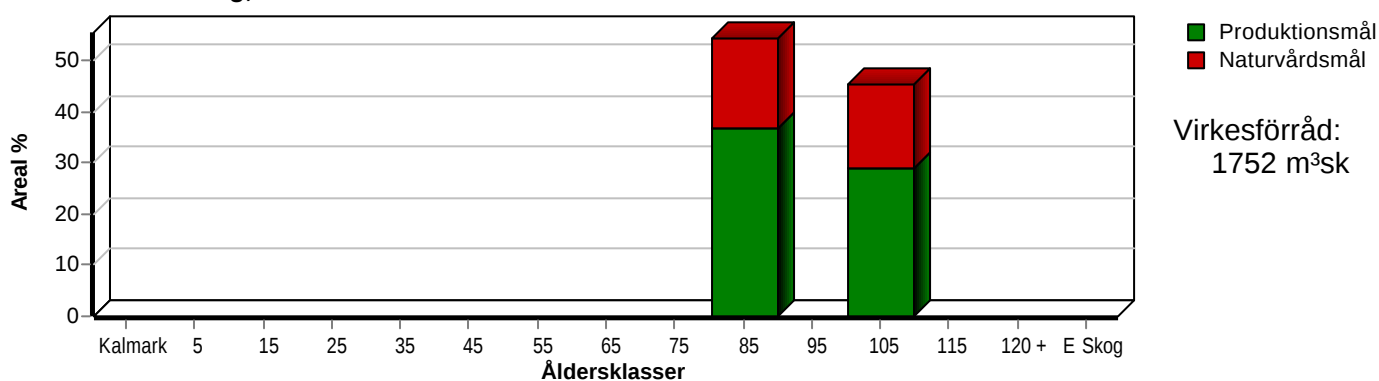
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk	37
m³sk per ha	4,7

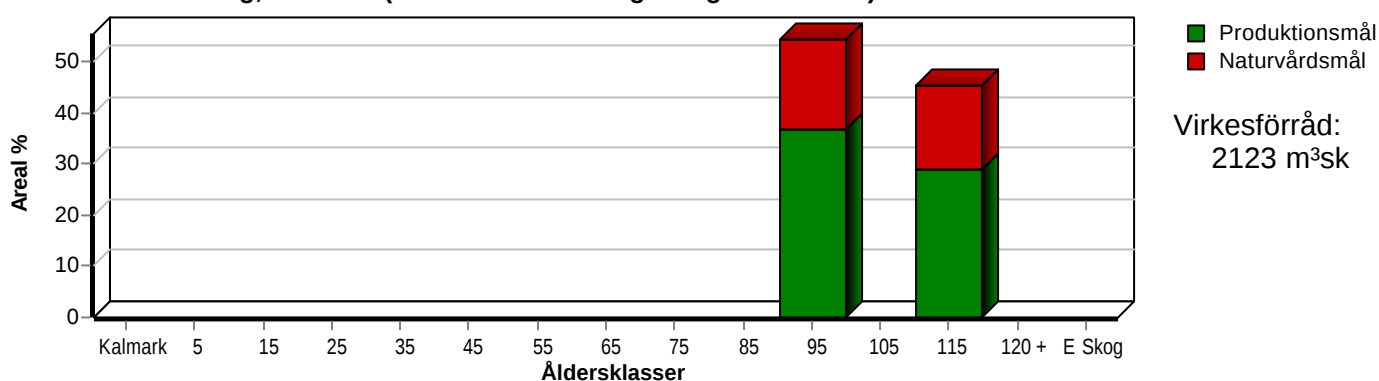
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark							
- 9 år							
10 - 19							
20 - 29							
30 - 39							
40 - 49							
50 - 59							
60 - 69							
70 - 79							
80 - 89	4,3	54	871	203	29	47	24
90 - 99							
100 - 109	3,6	46	881	245	63	24	13
110 - 119							
120 +							
Lågprodskog(E)							
ÖF/Skikt							
Summa/Medel	7,9	100	1752	222	46	36	19

Arealfördelning, aktuell



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



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark K1							
K2							
Röjningsskog R1							
R2							
Gallringsskog G1							
G2							
Föryngrings-avverknings-skog S1	6,6	84	1375	208	53	32	15
S2							
S3	1,3	16	377	290	20	50	30
Lågproducerande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel	7,9	100	1752	222	46	36	19

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.

Föryngringsavverkningskog

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

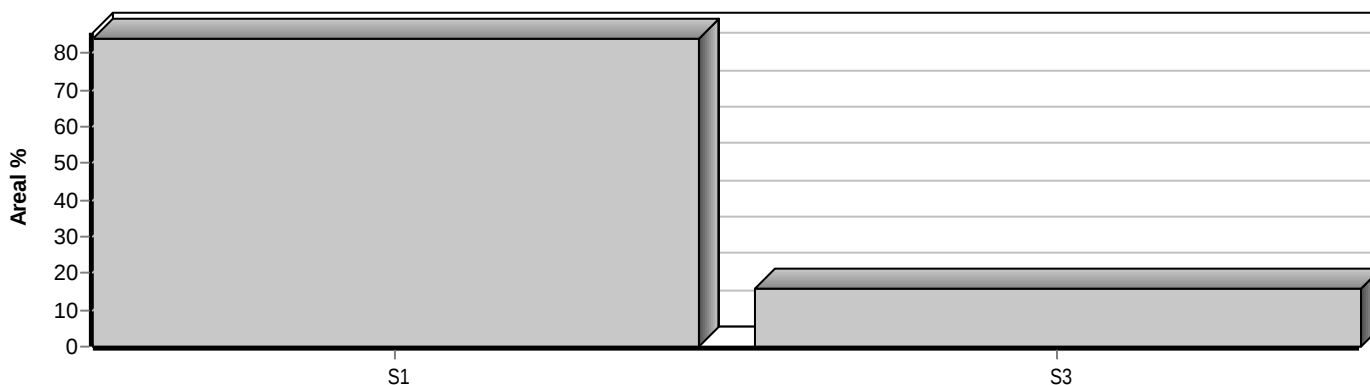
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

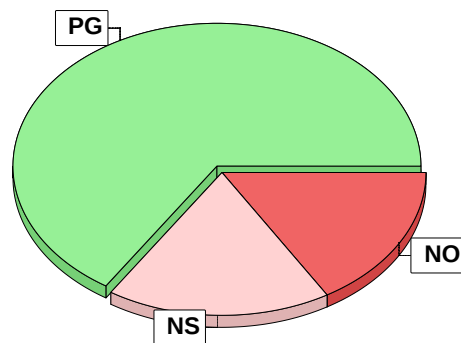


Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m³sk	%	m³sk	%	
PG	5,2	65,8	1246	71,1	267	72,1	2
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS	1,4	17,7	129	7,4	35	9,5	1
NO	1,3	16,5	377	21,5	68	18,4	1
Summa	7,9	100,0	1752	100,0	370	100,0	4

Impediment

	ha	%
Myr	0,0	<1
Berg	0,0	<1



Målklasser

Målklasserna ger information om skogens brukning. Klasserna har följande innebörd:

PG Produktionsmål med miljöhänsyn

I avdelningar med låga naturvärden där produktionsmålet styr skötseln. Miljöhänsyn tas genom att hänsynsytor, trädgrupper, evighetsträd och buskar mm lämnas. Miljöhänsyn motsvarar högst ca 10 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal.

PF Produktionsmål med förstärkt miljöhänsyn

I avdelningar med låga/vissa naturvärden förenas produktionsmålet med en förstärkt miljöhänsyn. Produktionsmålet styr huvudinriktningen av skötseln, medan naturvårdsmålet dominerar i vissa delar av avdelningen. Förhållandet mellan målen anges som procentsatser av avdelningens produktiva skogsmarksareal. Förstärkt miljöhänsyn innebär att mer än 10 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal utgörs av naturhänsyn. Naturvårdsmålet kan i vissa fall överstiga 50 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal.

NS Naturvårdsmål med skötsel

I avdelningar med höga naturvärden där återkommande skötsel är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr skötseln som endast utförs när det är motiverat av naturvårdsskäl.

NO Naturvårdsmål, orört

I avdelningar med höga naturvärden där fri utveckling är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr genom att området lämnas för fri utveckling. Ibland kan dock ett nyskapande av död ved vara nödvändig för att påskynda utvecklingen av höga naturvärden.

Sammanställning lövdominerade bestånd

För certifiering ska, under merparten av omloppstiden, minst 5 % av arealen för den friska och fuktiga marken domineras av löv.

Av sammanställningens produktiva skogsmarksareal om 7,9 ha är 100,0 % (7,9 ha) frisk eller fuktig.

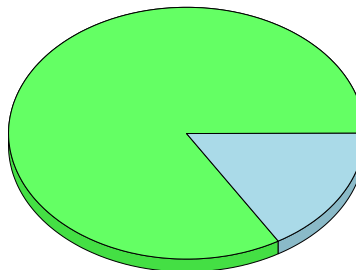
Sammanställningen avser frisk eller fuktig skogsmark som är lövdominerad (minst 50 % löv i trädslagsandelar).

Aktuella - lövdominerade bestånd enligt planens trädslag (i röjningsskog räknas endast det löv som överensstämmer med ståndortsindex).

Framtida -bestånd av planläggaren markerade som lämpliga för lövdominans under omloppstiden.

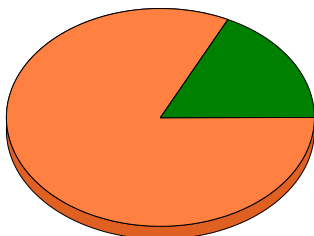
Fördelning fuktklasser för skogsmark

Frisk, 83,5 %, 6,6 ha Fuktig, 16,5 %, 1,3 ha



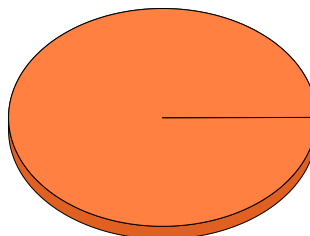
Lövdominerade bestånd - aktuella

Lövdominerat: NS och NO, 17,7 %, 1,4 ha
Lövdominerat: Övriga, 0,0 %, 0,0 ha
Ej lövdominerat, 82,3 %, 6,5 ha



Lövdominerade bestånd - framtida

Lövdominerat: NS och NO, 0,0 %, 0,0 ha
Lövdominerat: Övriga, 0,0 %, 0,0 ha
Ej lövdominerat, 100,0 %, 7,9 ha



Lövdominerade bestånd - aktuella

Areal % av areal frisk eller fuktig

NS + NO	1,4 ha	17,7 %
Övriga	0,0 ha	0,0 %
Summa	1,4 ha	17,7 %

Lövdominerade bestånd - framtida

Areal % av areal frisk eller fuktig

0,0 ha	0,0 %
0,0 ha	0,0 %
0,0 ha	0,0 %

Lövdominerade bestånd - aktuella

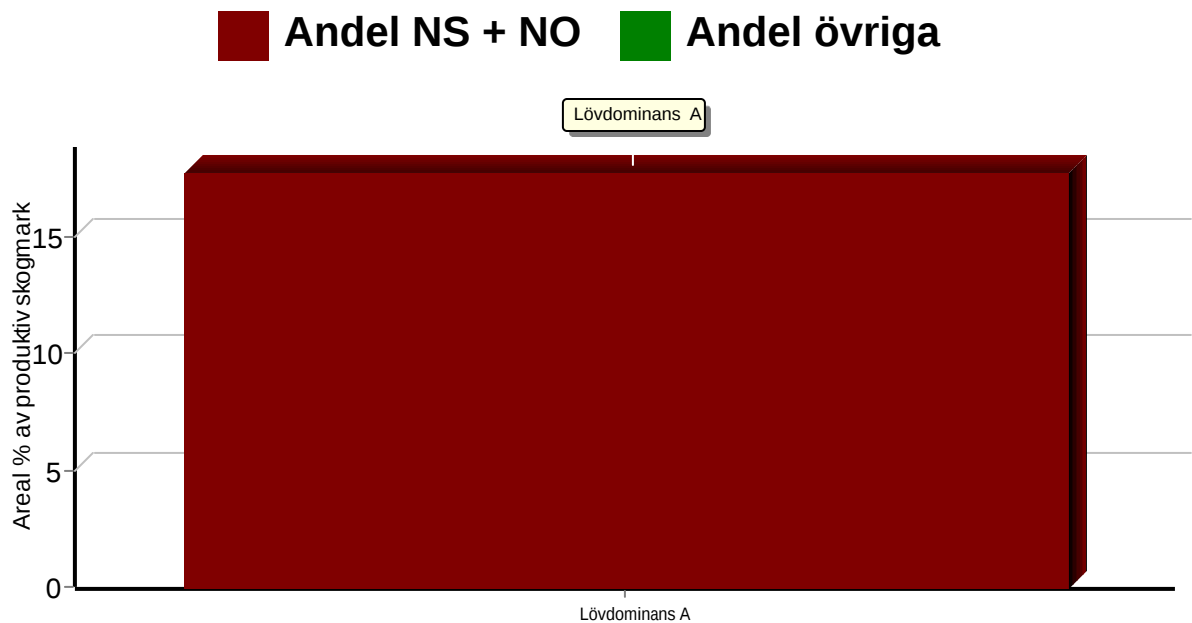
Avdelning	Areal	Målklass	Ålder	TGLBÄ	Andel av areal frisk eller fuktig
1/1	1,4 ha	NS	86	23500	17,7 %

Lövdominerade bestånd - framtida

Avdelning	Areal	Målklass	Ålder	TGLBÄ	Andel av areal frisk eller fuktig
-----------	-------	----------	-------	-------	-----------------------------------

Sammanställning speciella värden (natur/kultur)

Fördelning speciella värden (natur och kultur)



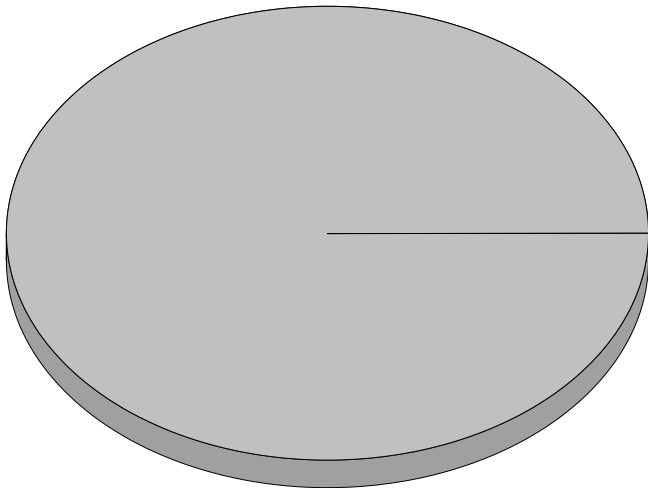
Summerade arealer samt andel av produktiv skogsmark						
	NS + NO		Övriga		Summa	
	Areal	Andel	Areal	Andel	Areal	Andel
Lövdominans A	1,4 ha	17,7 %	0,0 ha	0,0 %	1,4 ha	17,7 %
Speciella värden saknas	1,3 ha	16,5 %	5,2 ha	65,8 %	6,5 ha	82,3 %
Produktiv skogsmark	2,7 ha	34,2 %	5,2 ha	65,8 %	7,9 ha	100,0 %

Avdelningar med speciella värden (natur och kultur)						
Avdelning	Areal	Målklass	Ålder	TGLBÄ	Lövdominerade bestånd redovisas ej	

Sammanställning certifiering

Sammanställningen avser 7,9 ha produktiv skogsmark.

■ Målklass NS/NO, 0,0 %, 0,0 ha ■ Anpassad skötsel, 0,0 %, 0,0 ha ■ Övrig produktiv skogsmark, 100,0 %, 7,9 ha



Avdelningar för certifiering NS/NO								
Avdelning	Areal		Mål	Ålder	TGLBÄ	m ³ sk		Skötselinriktning
	ha	%				ha	avd	
Summa	<0,1	<0,1					0	

Avdelningar för certifiering framtida lövdominans								
1 % av planens friska/fuktiga mark								
Avdelning	Areal		Mål	Ålder	TGLBÄ	m ³ sk		Skötselinriktning
	ha	% ¹				ha	avd	
Summa	<0,1	<0,1					0	

Avdelningar för certifiering anpassat brukande								
Avdelning	Areal		Mål	Ålder	TGLBÄ	m ³ sk		Skötselinriktning
	ha	%				ha	avd	
Summa	<0,1	<0,1					0	

Kolbalans

Produktiv skogsmark

Areal på vilken
kolförrådet
beräknas

ha

7,9

Kolbindning

Inbunden mängd kol för perioden
2026-09-07 + 10 år beräknad med
hänsyn till föreslagna åtgärder

ton/ha/år

2,58

Totalt kolförråd

ton

Kol

1 091

Koldioxid CO₂e

3 998

Kolförråd, ton/ha

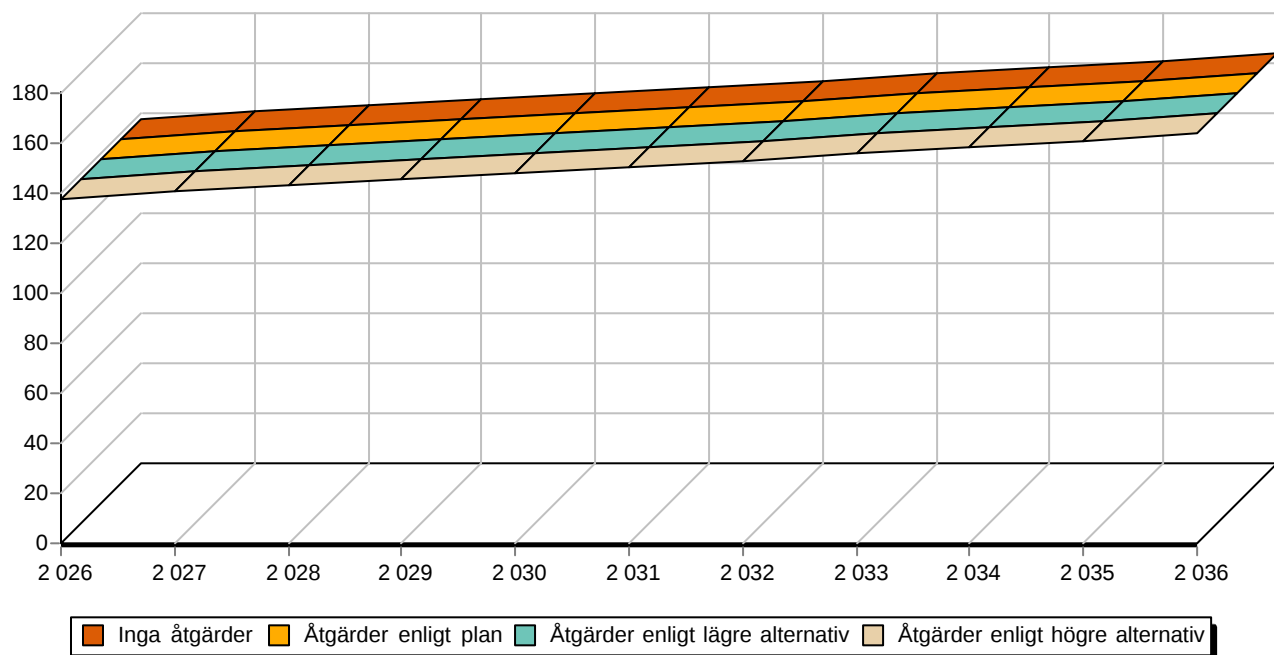
2026

2036

Barr/löv	1,6	2,0
Grenar	13,0	16,1
Stamved	55,3	70,4
Stubbar och rötter	27,5	34,4
Förna och markbundet kol	40,7	41,0
	138,1	163,9

Scenarion, ton kol/ha	Enlig plan	Lägre alternativ	Högre alternativ
Föryngringsavverkning	0,0	0,0	0,0
Avverkning ÖF	0,0	0,0	0,0
Gallring	0,0	0,0	0,0
Röjning	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0

Totalt kolförråd, ton/ha



Avverkning och tillväxt

Avverkning

I redovisad avverkningsvolym ingår 5 års tillväxt för avverkningar med angelägenhetsgrad 2 och 3.

I begreppet löv ingår alla lövträdsarter.

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39								
40 - 49								
50 - 59								
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +								
Lågprodskog(E)								
ÖF/Skikt								
Grundförslag								
Högre alt.								
Lägre alt.								

Total avverkning

0

Tillväxt

I sammanställningen redovisas tillväxt under perioden samt areal och virkesförråd efter 10 år.

Observera att såväl tillväxt som areal och virkesförråd om 10 år förutsätter att föreslagna åtgärder utförs

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd efter 10 år		
	Barr m³sk	Löv m³sk	Totalt m³sk	ha	m³sk	m³sk/ha
Kalmark						
- 9 år						
10 - 19						
20 - 29						
30 - 39						
40 - 49						
50 - 59						
60 - 69						
70 - 79						
80 - 89	153	52	205			
90 - 99				4,3	1075	250
100 - 109	146	20	166			
110 - 119				3,6	1048	291
120 +						
Lågprodskog(E)						
ÖF/Skikt						
Summa	299	72	371	7,9	2123	269

Skogsvårdsåtgärder

Blanketten innehåller ett sammandrag av avdelningsvis föreslagna åtgärder.
Sammanställningen förutsätter att samtliga åtgärder enligt grundförslaget utförs.

Åtgärd (F) = Följd (A) = Alternativ	Angelägenhetsgrad					Summa ha
	Förfallna ha	Snarast ha	2 - 5 år ha	5 - 10 år ha	10 - 20 år ha	
Summa ha						

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

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

Åtgärd (F) = Följd (A) = Alternativ	Ang	Avdelning	Prod areal ha	Ålder år	Stånd- orts- index	Volym m³sk /ha	Uttag m³sk inkl tillv	Utförs år	Anteckning
Inga åtgärder.									

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

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

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkeströåd m ³ sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m ²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
					ha	avd						GYL	Trp				%	m ³ sk		
1	1,4	1	86	S1	G20	92	129	NS,s	Tall 20 Gran 30 Löv 50	22 23 21	18 19 19	322		Välskött Gallrat Bäck Smalbladig grästyp Frisk					2,5 iv ¹	
Målklass: NS - Naturvårdsmål med skötsel. Syftet är att nyskapa naturvärden.																				
Spec värden: Lövdominans A.																				
Drivning: G: Medelgoda (3). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																				
2	3,1 (-0,2)	1 L	81	S1	T22	256	742	PG ²	Tall 30 Gran 50 Löv 20	24 24 21	19 20 18	8 16 3	233	God tillväxt Välskött Fint bestånd 70-90 år Blåbärstyp Frisk					5,8	
Drivning: G: Goda (2). Y: Något ojämn (3). L: Måttlig lutning (3).																				
3	1,3	1	106	S3	G20	290	377	NO,b	Tall 20 Gran 50 Löv 30	25 27 24	19 20 18	8 19 8	332	Bäck Död ved Asp BS 24 Blåbärstyp Fuktig					5,2 i ¹	
Målklass: NO - Naturvårdsmål, orört. Syftet är att bevara naturvärden.																				
Naturvård: Beskrivning Bäckskog, inslag av död ved och grov asp. Mål Lämnas till fri utveckling för att skapa höga naturvärden i beståndet. Åtgärd Ingen åtgärd.																				
Drivning: G: Medelgoda (3). Y: Något ojämn (3). L: Svag lutning (2).																				

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

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

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m ³ sk		Mål klass	Trädslag	Med diam cm	Med höjd m	G-yta m ²	Terräng		Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N år	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk per ha	Not ¹
					ha	avd						GYL	Trp				%	m ³ sk		
4	2,4 (-0,1)	1 L	S1	T18	219	504	PG ²	Tall Gran	23 21	18 16	29	222		Varierande diameter Lingontyp Frisk					4,3	
Drivning: G: Goda (2). Y: Jämn (2). L: Svag lutning (2).																				
10	1,1	5												Övrig landareal						
20	7,3 (-0,2)	4 L												Inägomark						

Avd 1

NS

Skogliga data

Areal: 1,4 ha

Ålder: 86 år

Ståndortsindex: G20

Huggningsklass: S1

Virkesförrådet uppgår till 92 m³sk/ha och 129 m³sk totalt.

Trädslagsfördelning: 20% tall 30% gran 50% löv

Avd 3

NO

Skogliga data

Areal: 1,3 ha

Ålder: 106 år

Ståndortsindex: G20

Huggningsklass: S3

Virkesförrådet uppgår till 290 m³sk/ha och 377 m³sk totalt.

Trädslagsfördelning: 20% tall 50% gran 30% löv

Beskrivning

Bäckskog, inslag av död ved och grov asp.

Mål

Lämnas till fri utveckling för att skapa höga naturvärden i beståndet.

Åtgärd

Ingen åtgärd.

Kommentarer till NYBYN 1:108

Planen är tillväxtberäknad i september 2026 av Ludvig & Co. Planen har utgjort en del av en större plan som omfattar flera fastigheter och Ludvig & Co har separerat denna plan från övriga fastigheter.

Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

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. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

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.

Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

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.

Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

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.

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.

Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

Köparinformation

Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation

Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakällor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation. Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitan av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på ludvigfast.se/koparinformation samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på ludvigfast.se/koparinformation

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Franzéngatan 6
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se



Rådgivningsmöte - skogsbruksplan

Vi ser över åtgärder, mål och reder ut begreppen i din plan

En skogsbruksplan är grunden till lönsamhet i skogen och för att kunna styra rätt åtgärder till rätt tid. Skogsbruksplanen är ett utmärkt instrument för att planera insatserna i din skog, likväl som att planera hela din skogsekonomi. Vi erbjuder dig ett rådgivningsmöte då vi reder ut begreppen och tittar på årets åtgärder.

Kasta inte bort pengar i onödan

En aktuell skogsbruksplan är ett bra underlag för att optimera din skatt, genomgå certifieringar, värdering eller vid en framtida försäljning. Utan en plan är risken stor att du både kastar bort pengar i onödan och inte gör de åtgärder som skogen mår bra av.

Vi ger dig svar på frågor som:

- Vilka åtgärder bör utföras redan detta år och hur ser åtgärdsbehovet ut under de närmaste 10 åren.
- Hur påverkas skatten av olika åtgärder i skogen
- Stämmer åtgärdsförslagen överens med ditt långsiktiga mål för skogsbruket. Vi ändrar inriktning vid behov.
- En skogsbruksplan innehåller många olika skogliga begrepp och termer. Vi går igenom planen och reder ut begreppen.

Ekonomiskt styrmedel

Våra fastighetsrådgivare är specialister på skogsuppskattning, planläggning och naturvård. Att inte bara kunna leverera en skogsbruksplan till en skogsägare utan att också använda skogsbruksplanen som ett ekonomiskt styrmedel är en av de tjänster som vi på Ludvig & Co är stolta över.



**Kontakta din närmaste skogliga rådgivare
så berättar vi mer hur vi kan hjälpa dig.**

ludvig.se eller 0771-27 27 27

LUDVIG & CO

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivnings- och redovisningsföretag med fler än 1 300 medarbetare. Våra specialister och rådgivare inom ekonomi & skatt, juridik, affärsrådgivning och fastighetsförmedling finns på över 130 orter över hela landet. Hitta ditt närmaste kontor ludvig.se. Vill du hellre ringa är numret 0771-27 27 27.



Förvärvskalkyl

Köpa skogsfastighet?

- Vad är en bra investering?

Varje fastighet är unik och det är inte alltid enkelt att avgöra vad som är en bra investering. Med en genomarbetad förvärvskalkyl blir det enklare att utvärdera ett skogsfastighetsköp utifrån dina förutsättningar. Både när du ska köpa din första skogsfastighet eller om du ska utöka ditt befintliga skogsinnehav.

En förvärvskalkyl hjälper dig att planera och utvärdera din framtida skogsinvestering vilket gör det tryggare att investera i skog.

Förvärvskalkylen ger dig till exempel

- Svar på hur investeringen ser ut på lång sikt sett till kassaflöde och skogens tillstånd.
- Känslighetsanalys vid förändring av ränta och avverkningsnetto.
- Svar om det möjligt att finansiera köpet utifrån dina givna förutsättningar.

- Stöd i att avgöra hur ett köp ska finansieras.
- Svar på hur finansieringen påverkas om man redan har en skogsfastighet eller annan näringsfastighet.

Samtidigt som förvärvskalkylen ger dig trygghet i ditt fastighetsköp får du också ett bra och tydligt underlag att använda vid förhandling av lån med banken.



Kontakta din närmaste skoglige rådgivare så berättar vi mer hur vi kan hjälpa dig.

ludvig.se/bransch/skog/vardera-skog eller
0771-27 27 27

LUDVIG & CO

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivnings- och redovisningsföretag med fler än 1 300 medarbetare. Våra specialister och rådgivare inom ekonomi & skatt, juridik, affärsrådgivning och fastighetsförmedling finns på över 130 orter över hela landet. Hitta ditt närmaste kontor ludvig.se. Vill du hellre ringa är numret 0771-27 27 27.

LUDVIG & CO

Rådgivning sedan 1918

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivningsföretag med drygt 70 000 kunder och cirka 1300 medarbetare på 130 orter. Grundat av Ludvig Nannesson 1918 har vi i över 100 år hjälpt våra kunder inom ekonomi, skatt, affärsrådgivning, juridik och fastighetsförmedling. Välkommen in till oss, oavsett var du befinner dig.



Ekonomi

Ibland kan det kännas svårt att ha en ordentlig överblick över företagets ekonomi. Samtidigt som du ska driva en framgångsrik verksamhet måste du sköta din löpande bokföring, deklarerar rätt och se till att såväl löner som fakturor hanteras smidigt och utan krångel. Vårt mål är att ge dig avlastning i vardagen kring alla ekonomitjänster, så att du istället kan lägga tiden på att driva och utveckla ditt företag.

Vi erbjuder:

- Redovisning
- Bokslut
- Deklarationshjälp
- Löneadministration



Skatterådgivning

Du som är företagare har mycket att tjäna på att ha en genomtänkt och långsiktig skattestrategi. Våra skatterådgivare och ekonomer ger råd och stöd kring skatteplanering och avdrag. Att göra rätt avvägningar, betala rätt skatt och ta ut rätt lön. Allt för att säkerställa att du får de bästa förutsättningarna för att driva ett välmående och lönsamt företag.

Vi erbjuder:

- Avdrag
- Skatteplanering
- Generationsskifte



Affärsrådgivning

När det lilla företaget växer krävs näring och resurser från många håll. Det kan kännas svårt att ha en bra struktur när det uppstår nya utmaningar varje dag. Vi hjälper dig att bibehålla fokus, ta fram praktiska strategier och handlingsplaner som utvecklar ditt företag i rätt riktning. Vi hjälper dig att styra ditt företag mer effektivt, göra bättre affärer och få tydligare koll på allt från din ekonomi, till konkurrenter och omvärlden.

Vi erbjuder:

- Företagsledning
- Affärsutveckling
- Ekonomistyrning
- Specialistrådgivning



Juridik

Har du råkat ut för en tvist eller behöver du hjälp att formulera ett avtal som ska förhindra eventuella problem i framtiden? Ta hjälp av en jurist med kompetens och som förstår din situation – oavsett om det gäller privata ärenden, avtal för företaget eller frågor kring fastigheten.

Vi erbjuder:

- Affärsjuridik
- Arrende- och nyttjanderätt
- Fastighetsrätt
- Mark- och miljö rätt
- Familjerätt



Ludvig & Co Fastighetsförmedling

Vårt systerbolag Ludvig & Co Fastighetsförmedling har Sveriges främsta fastighetsmäklare inom jord och skog. Varje år hjälper vi våra kunder att sälja över tusen lantbruksfastigheter. Med 130 kontor spridda över hela landet har våra fastighetsmäklare en erfarenhet och kunskap om just ditt område. Genom ett nära samarbete med Ludvig & Co:s specialister inom juridik, ekonomi, skatt och arrenderådgivning kan vi erbjuda unika helhetslösningar. Hos oss får du som både köpare och säljare av lantbruksfastigheter ett svårslaget stöd som borgar för en god affär.

Vi erbjuder:

- Köpa fastighet
- Fastighetsrådgivning
- Värdera fastighet
- Skogsbruksplan

LUDVIG & CO

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivnings- och redovisningsföretag med fler än 1300 medarbetare. Våra specialister och rådgivare inom ekonomi & skatt, juridik, affärsrådgivning och fastighetsförmedling finns på över 130 orter över hela landet. Hitta ditt närmaste kontor ludvig.se. Vill du hellre ringa är numret 0771-27 27 27.



LUDVIG CO

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.