



Skogsfastighet till salu

GÄLLIVARE NATTAVAARA 1:5 & 6:6

**norra
skog**



Peter Olsson

Fastighetsmäklare

076-1438141

peter.olsson@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

GÄLLIVARE NATTAVAARA 1:5 & 6:6

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

1 450 000 SEK

Beskrivning

Skogsfastighet med tillhörande gården "Älvnäs" i Nattavaara, ca 5 mil norr söder om Gällivare. Enligt skogsbruksplanen består fastigheterna av totalt 85,7 ha landareal, varav 63 ha är produktiv skogsmark med en beräknat virkesförråd om 5 283 m³sk.

Timrad gård i vinkel belägen alldeles intill Råneälven. Huset har stora renoveringsbehov och har inte varit bebott på över 30 år. Huset har totalt 8 rum och två kakelugnar. El är indraget och fiber framdraget till huset.

Anbud oss tillhanda senast 2025-09-10.





Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

GÄLLIVARE NATTAVAARA 1:5 & 6:6

Område

Nattavaara

Adress

Nattavaaravägen 114, 98206 Nattavaara

Byggnader

Utan tvekan så har gården varit en pampig byggnad en gång i tiden. Idag så har byggnaden stora renoveringsbehov då det finns synliga fuktskador på väggar och tak. Det saknas även fungerande vatten och avlopp och elledningarna är gamla. I anslutning till gården finns ytterligare tre byggnader/förråd.

Bostad

ENTRÉPLAN:

Kallfarstu med tak-och väggpanel. Två kammare med trägolv. Köksdel med elspis(funktion osäker), vedspis "Bolinders" samt rostfri bänk med ho. Matkällare med VV-beredare. Sovrum med trägolv och kakelugn (ej i drift). Sal med trägolv och kronspis (ej i bruk). Sovrum med "kakelugn" i metall. Äldre våtutrymme med toalett och dusch.

ÖVRE PLAN:

Kallvind med plankgolv. Inrett rum med trägolv, tak-och väggpanel. Braskamin (ej eldningsbar). Sovrum med trägolv. Sovrum med upprivet trägolv. Sovrum med trägolv. Huset är i stort behov av renovering och invändigt finns spår av både gamla och nyare fuktskador i tak och vägg. Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk

Boyta: 100 m².

Areauppgifter enligt: Arean är uppskattad
Antal rum: 8 rok, varav 7 sovrum.

Bjälklag: Trä

Fasad: Timmer

Fönster: 2-glasfönster

Grund: Torpargrund

Stomme: Timmer

Takbeklädnad: Plåt

Vatten och avlopp

Vatten: Vatten saknas

Avlopp: Avlopp saknas

Uppvärmning

Vedpanna

Fabrikat: Panna "Bolinders"

Ålder: Okänt

Skick: Okänt

Ventilation

Typ: Självdrag

El

Generellt mycket gamla elledningar i hela huset. Jordade uttag i köket.

Elkablar: Ledningar ej bytta

Jordat eller ojordat: Delvis jordat

Skorsten

Finns inte några uppgifter på när sotaren var där senast.

Typ: Murad skorsten

Driftskostnad

Total driftskostnad: 7 500 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Hushållsel: 6 000 SEK/år

Försäkringskostnad: 1 500 SEK/år

Energideklaration

Status: Energideklaration behövs ej.

Huset har inte använts som bostad på över 30 år.

Antal bostadsbyggnader: 1 st

Boarea: 100 m²

Summa driftskostnader: 7 500 SEK/år

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad 2020 och uppräknad tom 2025. Enligt skogsbruksplanen är landarealen för fastigheten 85,7 ha, varav 63 ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet beräknas uppgå till 5 283 m³sk med ett medeltal på 84 m³sk/ha. Medelboniteten är 2,5m³sk/ha/år. Virkesförrådet fördelar sig på 84% tall, 7% gran och 10% björk. Fastigheten Nattavaara 6:6 är laserskannad och ej inventerad i fält.

Kuriosa

Delar av filmen "Glada hälsningar från Missångerträsk" från 2015 är inspelad på gården.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för köpare som är privatpersoner bosatt utanför Gällivare kommun, eller varit skriven kortare tid än 12

månader i kommunen. För juridiska personer krävs förvärvstillstånd.

Fastighetsgränser

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

Avvikelser från fastighetskartans gränser kan förekomma.

Jakt

Fastigheterna är registrerade i

Nattavaaraby VVO. Registrerad areal är 44 263ha, Tilldelning 2024/2025 var 15+15.

Forn- och kulturlämning

Finns en avregistrerad fornlämning på fastigheten 1:5.

Allmänning

Fastigheten Nattavaara 1:5 har del i Gällivare Allmänning och utdelningen för 2024 var 13 045 kr. För mer info, se www.allm.se.

Övrigt

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

Köparens undersökningsplikt

Köparen har ett ansvar att undersöka fastigheten. Skogsbruksplanen är upprättad med för skogsbruksplanläggning gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Uppgifter bygger på stickprovsinventeringar och avvikelser i såväl enskilda bestånd som för helheten kan förekomma. Lämnade uppgifter ska ses som ett stöd för köparens undersökning. Det åligger köparen själv att kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen.

Visning

Intressenter får på egen hand besikta objektets marker och yttre förhållanden. Vederbörlig hänsyn skall därvid tas till

grannfastigheter, vägar, skog och eventuell jakt som pågår.

Städning

Byggnaderna kommer inte att flyttstädas i samband med överlåtelsen och kvarvarande inventarier på tillträdesdagen tillfaller köparen utan ersättning.

Areal

Arealer enligt Skogsbruksplan.

Produktiv skogsmark

Areatyp: Produktiv skogsmark
Yta: 63 ha

Impediment myr

Areatyp: Impediment myr
Yta: 18 ha

Impediment berg

Areatyp: Impediment berg
Yta: 0,4 ha

Väg & Kraftledning

Areatyp: Väg & Kraftledning
Yta: 1,1 ha

Övrig mark

Areatyp: Övrig mark
Yta: 3,2 ha
Total areal: 85,7 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 011 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 1 011 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023
Beskrivning: Taxeringsvärdet (1 011 000 kr)
avser Nattavaara 1:5..
I detta ingår följande taxeringsvärden:

Typkod

113 Lantbruksenhet, bostadsbyggnadsvärde
under 50 000 kr

Rättigheter och

belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Övrig kulturhistorisk lämning (Status: avregistrerad fornlämning).

Rättigheter, last

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE
BESKRIVNING, Ledningsrätt: VATTEN OCH
AVLOPP, Ledningsrätt: VATTEN OCH AVLOPP,
Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE
BESKRIVNING.

Samfällighet

GÄLLIVARE NATTAVAARA S:30, GEMENSAM
MARK, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:5,
SKIFTESLAGETS VATTENOMRÅDEN, GÄLLIVARE
NATTAVAARA S:16, BÅTPLATS, GÄLLIVARE
NATTAVAARA S:3, BÅT-,KVARN-OCH
UPPLAGSPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:24,
STENBROTT, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:9,
BÅTPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:14,
BÅTPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:8,
FÄBODPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:17,
BÅT-OCH KVARNPLATS, GÄLLIVARE
NATTAVAARA S:10, BÅTPLATS, GÄLLIVARE
NATTAVAARA S:12, BÅTPLATS, GÄLLIVARE
NATTAVAARA S:20, LERTAG, GÄLLIVARE
NATTAVAARA S:22, GRUSTAG, GÄLLIVARE
NATTAVAARA S:15, BÅTPLATS, GÄLLIVARE
NATTAVAARA S:21, GRUSTAG, GÄLLIVARE
NATTAVAARA S:1, VÄGAR INOM SKIFTESLAGET,
GÄLLIVARE NATTAVAARA S:7, FÄBODPLATS,
GÄLLIVARE NATTAVAARA S:19, BÅT-OCH
UPPLAGSPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:23,
SANDTAG, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:4,
BÅTPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:6,
FÄBODPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:11,
BÅTPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:13,
BÅTPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:18, BÅT-
OCH KVARNPLATS.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING, Avtalsservitut
Kraftledning.

Rättigheter och belastningar

Samtliga samfälligheter gäller för Gällivare
Nattavaara 1:5.

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.

Försäljningssätt

Anbud oss tillhanda senast 2025-09-10 kl 16:00

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

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

Anbud ska vara oss skriftligen tillhanda senast 10 september 2025 till ansvarig mäklare. Norra skog, Peter Olsson, Banvägen 5B, 973 46 Luleå. Eller e-post: peter.olsson@norraskog.se
Märk anbudet eller mailet med "Anbud Nattavaara 1:5 & 6:6 "".

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Nuvarande ägare

Tomas Forsman, Växjö
Henrik Forsman, Växjö

Skogsbruksplan

Fastighet	Nattavaara 1:5, 6:6
Församling	Gällivare
Kommun	Gällivare
Län	Norrbottens län

Inventeringstidpunkt	2020-06-18
Planen avser tiden	2020-06-18 - 2030-06-18
Framskriven t.o.m.	2025-02-10



Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	63,0	73,5
Impediment myr	18,0	21
Impediment berg	0,4	0,5
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	1,1	1,3
Övrig areal	3,2	3,7
Summa landareal	85,7	
Summa vatten	3,6	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	4 432	84
Gran	347	7
Löv	503	10
Ädellöv		
Contorta		

Totalt

m3sk
5 283

Medeltal

m3sk per ha
84

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m3sk per ha
2,5

Tillväxt per år vid framskrivnings-
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk
149

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk
2 218

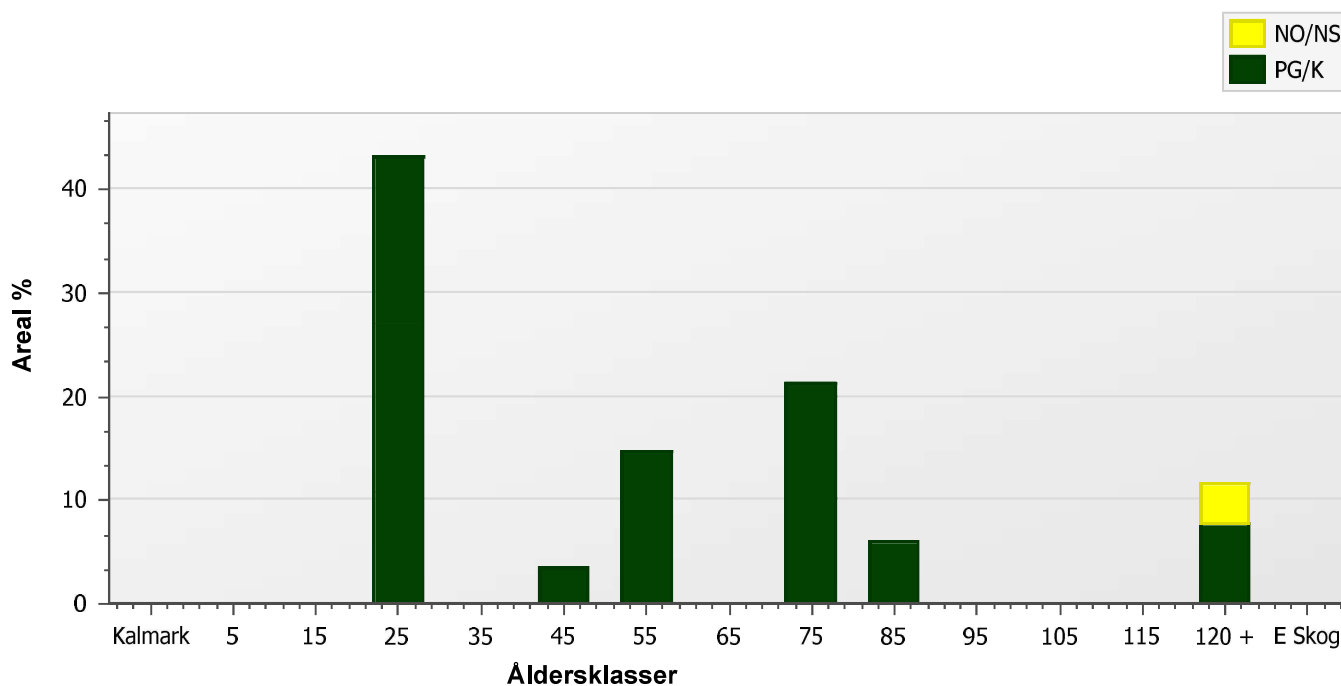
Varav gallring 992 m3sk

och föryngringsavverkning 1 226 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	0,0								
10 - 19	0,0								
20 - 29	27,1	43	199	7	100				
30 - 39	0,0								
40 - 49	2,2	4	122	55			100		
50 - 59	9,2	15	1 035	112	69	9	21		
60 - 69	0,0								
70 - 79	13,4	21	2 100	157	90	7	3		
80 - 89	3,8	6	414	110	80		20		
90 - 99	0,0								
100 - 109	0,0								
110 - 119	0,0								
120 +	7,3	12	961	132	88	10	2		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[15,4]		451	29	100				
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	63,0	100	5 282	84	84	7	10		

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,0								
K2	0,0								
Röjningsskog R1	0,0								
R2	27,1	43	199	7	100				
Gallringsskog G1	24,1	38	3 314	137	88	5	7		
G2	2,3	4	235	104	10	40	50		
Föryngrings- S1	2,2	4	122	55			100		
avverknings- S2	4,8	8	767	159	84	13	3		
skog S3	2,5	4	195	79	100				
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[15,4]		451	29	100				
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	63,0		5 283	84	84	7	10		

Huggningsklasser

Kalmark

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

Röjningsskog

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

Gallringsskog

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

Föryngringsavverkningsskog

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

Lågproducerande skog

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

Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt	
	ha	%	m3sk	%	m3sk	%
PG	60,5	96,0	5 088	96,3	647	97,0
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO	2,5	4,0	195	3,7	20	3,0
Summa	63,0	100,0	5 283	100,0	667	100,0

Impediment

Myr	18,0 ha
Berg	0,4 ha

Målklasser

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

PG	Produktion med generell hänsyn Område där målsättningen är skogsproduktion med hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och sociala värden.
K *	Kombinerade mål Område där hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och/eller sociala värden är större än vid Produktion med generell hänsyn och där hänsynen utgör 10–85 % av arealen.
NS	Naturvård skötsel Område där målsättningen i första hand är naturvård och där naturvärdena är i behov av återkommande skötsel. NS kan även innehålla höga kulturvärden och sociala värden.
NO	Naturvård orört Område där målsättningen är naturvård och där naturvärdena gynnas bäst genom fri utveckling.

* PF enligt Skogsstyrelsen

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	0,4									Berg					
2	0,1									Vatten					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
3	1,5	125	S2	G16	137	199	PG	40 50 10 0 0	21	Kantz m vatten	Föryngringsavverkning	20-25	100	199	2
	(-0)										Markberedning (Följd)	20-25			
											Plantering (Följd)	20-25			
											Återväxtkontroll (Följd)	22-25			
4	3,2									Övrig inägomark					
5	2,7	55	G1	T16	109	276	PG	100 0 0 0 0	17		Galling	26-30	30	95	4,5
	(-0,1)														
6	2,4	55	G2	B16	104	235	PG	10 40 50 0 0	17	Framtida lövdominans	Underväxtröjning före galling (Förberedande)	20-25			3,4
	(-0,2)										Sista galling	20-25	40	94	
7	4	70	G1	T16	151	564	PG	90 0 10 0 0	19	A=yngre	Underväxtröjning före galling (Förberedande)	20-25			3,8
	(-0,2)										Galling	26-30	30	185	
8	[14,9]	125	ÖF	T16	29	416	PG	100 0 0 0 0	31		Avverkning av överståndare/fröträd	20-25	100	424	0,5
	(-0,5)														
8	14,9	25	R2		12	172	PG	100 0 0 0 0	0		Röjning	22-25	10		1,4
	(-0,5)														
9	[1]	125	ÖF	T16	34	35	PG	100 0 0 0 0	27		Avverkning av överståndare/fröträd	20-25	100	36	0,7

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
9	1	20	R2		3	3	PG	100 0 0 0 0	0		Röjning	22-25	10		0,1
10	9,7	70	G1	T16	159	1 536	PG	90 10 0 0 0	19		Gallring	20-25	30	461	4,4
	(-0)														
11	2,2	45	S1	B14	55	122	PG	0 0 100 0 0	13	Kärr	Ingen åtgärd				1,6
	(-0)									Framtida lövdominans					
12	3,4	155	S2	T16	169	568	PG	100 0 0 0 0	24		För yngningsavverkning	20-25	100	568	2,1
											Markberedning (Följd)	20-25			
											Plantering (Följd)	20-25			
											Återväxtkontroll (Följd)	22-25			
13	3,6									Vatten					
14	11,7	20	R2	T16	2	23	PG	100 0 0 0 0	0		Röjning	26-30	10		0,1
15	4,4	55	G1	T16	118	523	PG	80 0 20 0 0	19		Gallring	20-25	30	157	4
16	2,5	155	S3	T16	79	195	NO,b	100 0 0 0 0	21		Ingen åtgärd				1,5
17	3,8	85	G1	T16	110	414	PG	80 0 20 0 0	20	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				2,4
											För yngningsavverkning (Alternativ)	20-25	100	414	

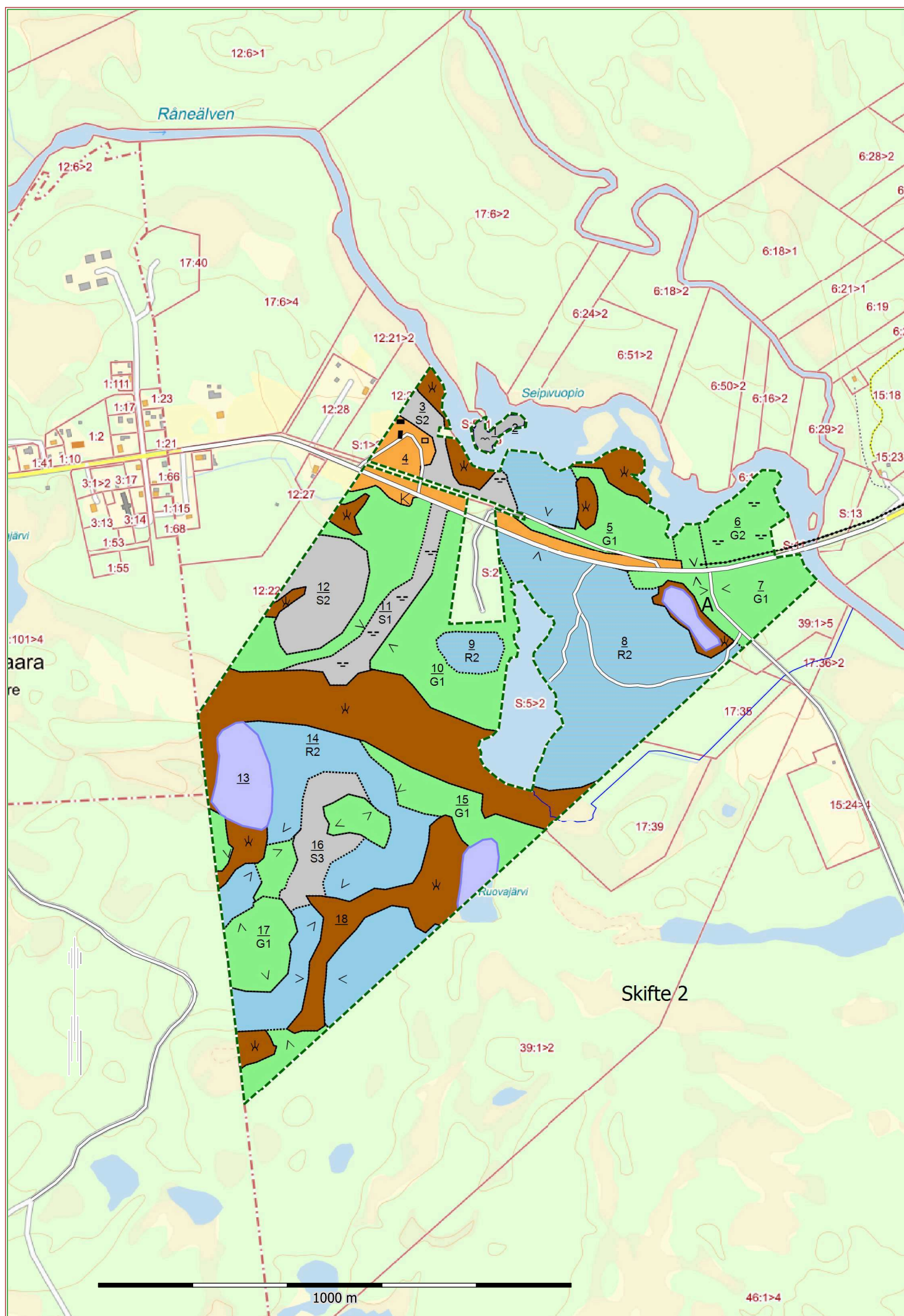
Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål- klass	Trädslag T G L A C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
18	18									Myr					

Kommentarer till Nattavaara 1:5, 6:6

Nattavaara 1:5, 6:6 delad plan, framskriven t.o.m. 2025-02-10 av Magnus Wilhelmsson.

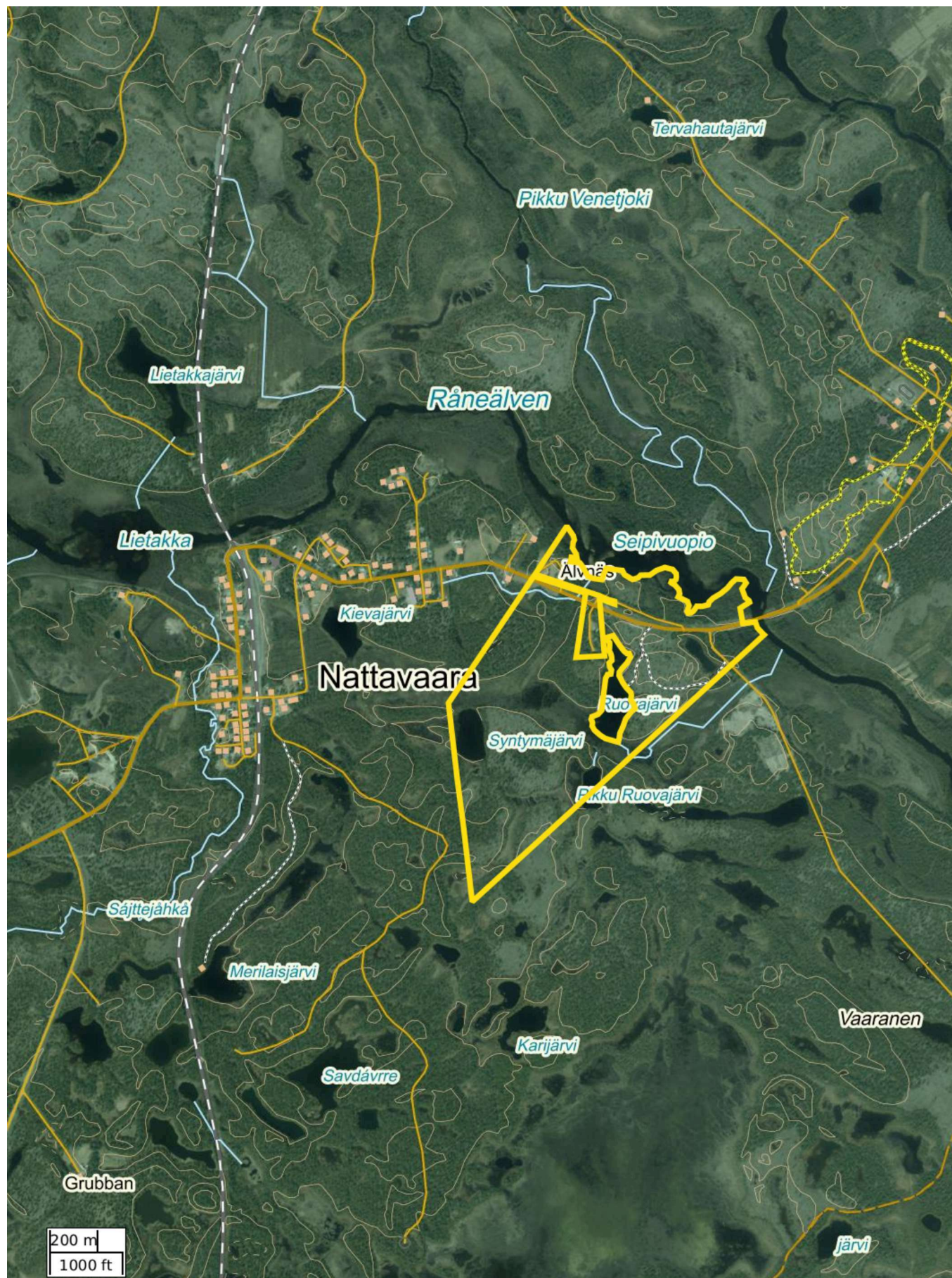


Kartutskrift

Nattavaara 1:5 & 6:&

2025-02-14 13:40

Norra Skog



Skala: ~1:21966

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

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

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

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

Köparens undersökningsplikt

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

Skog

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

Byggnader

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

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning.

Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha

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

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s k besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d v s innan köpekontrakt undertecknas av parterna.

Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljansvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s k köpargenombgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

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

som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser

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

Avtalsfrihet friskrivning

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

Att lägga bud

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

Säljaren bestämmer över budgivningen

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

Bud är inte bindande

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

Mäklarens roll

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

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

Öppen eller sluten budgivning.

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

ID-kontroll

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

Upplysning om s.k. sidoverksamhet

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

Registrering av personuppgifter

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

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

Därför måste mäklaren ställa frågor

Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag omfattas av lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, i dagligt tal kallad "penningtvättslagen", vilket medför vissa skyldigheter.

Penningtvättslagens syfte är att förhindra att verksamheter utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Mäklaren och mäklarföretaget är därför skyldiga att göra en bedömning av risken för att deras verksamhet utnyttjas. Mäklaren är också skyldig att inhämta information om dig som kund och behöver därför ställa frågor till dig.

Regler för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism finns i princip i hela världen. Den svenska lagen grundar sig på EU-lagstiftning, som innebär att mäklare och mäklarföretag men även bland annat banker, revisorer, advokater och spelbolag är skyldiga att förhindra penningtvätt.

Vad är penningtvätt och finansiering av terrorism?

Penningtvätt handlar om att försöka dölja att pengar kommer från brottslig verksamhet. Syftet är att omvandla, eller "tvätta", pengarna så att de ser ut att komma från legal verksamhet. De brott som pengarna ursprungligen kommer ifrån kan till exempel vara narkotikabrott, trafficking, skattebrott och bedrägerier.

Genom att använda svarta pengar vid bostadsaffärer kan fastighetsmäklarens verksamhet utnyttjas för penningtvätt. Detta är en attraktiv möjlighet för kriminella då stora belopp kan omsättas inom ramen för en enskild affär. Fastigheter och bostäder utgör även en stabil investering, samtidigt som det finns möjlighet till ytterligare intäkter genom uthyrning.

Finansiering av terrorism innebär insamling, mottagande eller tillhandahållande av pengar eller egendom i syfte att användas för att begå eller medverka till terroristbrott.

Kundkännedom

Mäklaren behöver identifiera vem du som kund är och även dokumentera att kontrollen skett. Du kommer därför behöva visa upp en giltig ID-handling som mäklaren kommer att kopiera. Alternativt kan du få identifiera dig genom Bank-ID.

Mäklaren behöver också information om syftet med affären. I vissa fall kan du som kund bli ombedd att inge vissa underlag som till exempel kontoutdrag, lönespecifikationer, lånehandlingar, fakturor och kvitton. Mäklaren kan också behöva ställa ytterligare frågor under affärens gång.

Mäklaren behöver även veta om du är en person i politiskt utsatt ställning (PEP) eller en känd medarbetare eller närstående till en sådan. En PEP är en person som har, eller har haft, en viktig offentlig funktion i en stat eller i en internationell organisation. Om du omfattas av PEP-begreppet kommer du behöva visa underlag på vart dina ekonomiska medel kommer ifrån och vara beredd på att svara på ytterligare frågor från mäklaren.

Företagskunder

Om du företräder ett företag behöver du visa en giltig ID-handling och eventuellt något som styrker att du är behörig att företräda företaget. Mäklaren behöver även identifiera företagets verkliga huvudman, det vill säga den som ytterst äger eller kontrollerar den juridiska personen. Du kan därför behöva svara på frågor och inge handlingar om företaget och dess verksamhet.

Mäklarens förhållande till banken

I en fastighetsaffär är det en bank som genomför transaktionen av köpeskillingen och löser eventuella lån. För att underlätta informationsutbytet kring tillträdet samarbetar mäklaren och banken i ett gemensamt digitalt system (Tambur).

Mäklare och banker gör sina egna riskbedömningar vid varje affär och transaktion. Det kan leda till att mäklaren och banken gör olika bedömningar. Det skulle kunna leda till att banken ifrågasätter delar av affären och vägrar genomföra en transaktion - utan att mäklaren kan påverka detta.

I vissa fall kan banken ta ut en avgift av dig som kund för att genomföra en transaktion. Det förekommer till exempel vid så kallade kontanttillträden där du som köpare inte tar banklån.

I vissa fall får inte mäklaren medverka till affären

Mäklaren får varken etablera eller upprätthålla en affärsförbindelse om mäklaren inte har tillräcklig kundkännedom om dig som kund. Om du inte svarar på mäklarens frågor alternativt inte presenterar det underlag som efterfrågas, kan mäklaren behöva tacka nej till ett uppdrag eller avbryta ett pågående uppdrag. Agerar mäklaren i strid med penningtvättslagen riskerar mäklaren inte bara disciplinära påföljder och sanktionsavgifter, utan även att dömas för brott. Om mäklaren misstänker penningtvätt ska mäklaren rapportera detta till Finanspolisen.

Ytterligare upplysningar

Mer information om penningtvättslagstiftningen finns hos Fastighetsmäklarinspektionen, www.FMI.se. Du som kund är välkommen att kontakta Mäklarsamfundets kundvägledare, www.maklarsamfundet.se/kopa-och-salja-bostad.



Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

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

Per Stadling
070-519 15 08

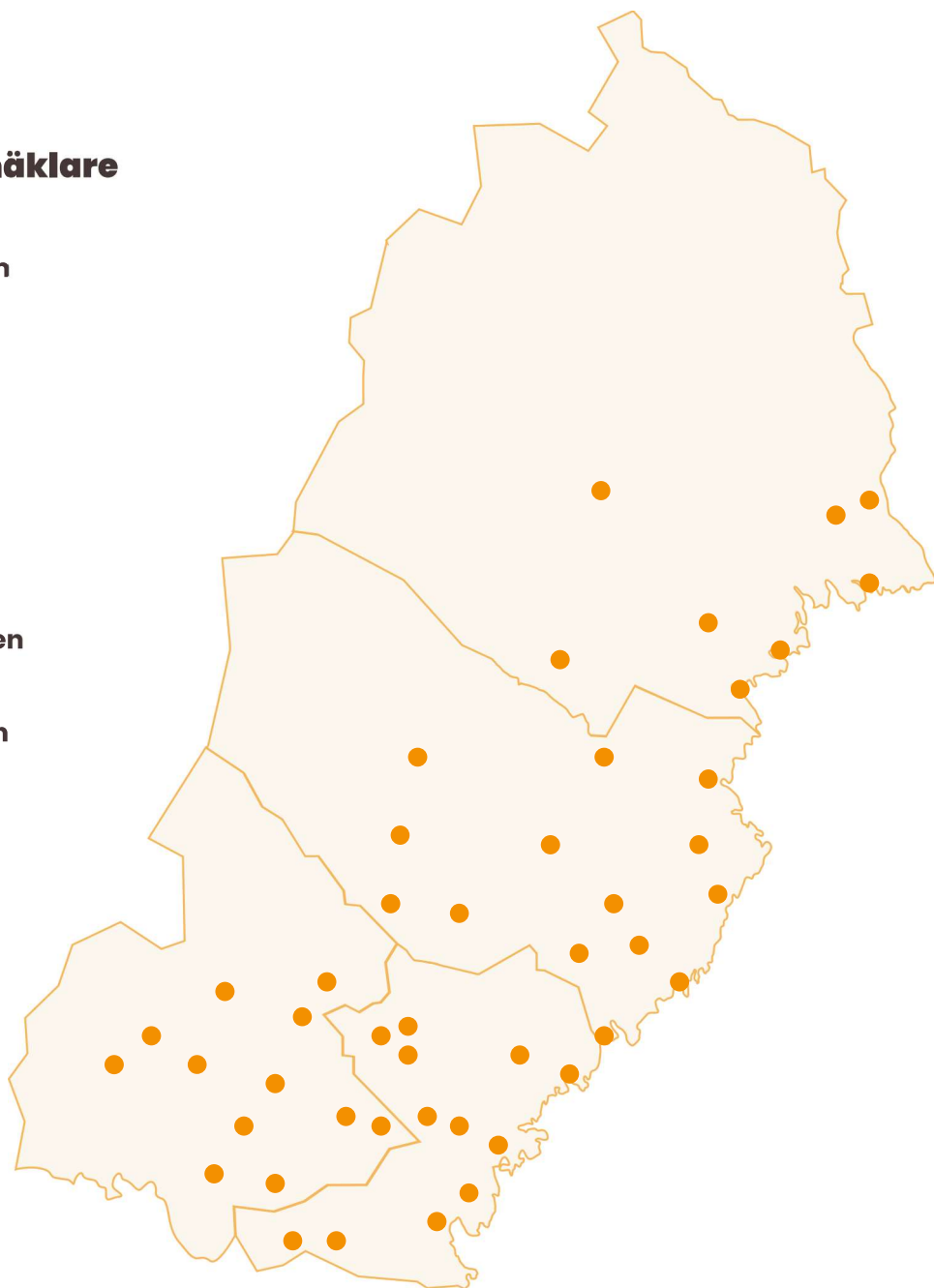
Emil Lundström
072-080 80 02

Clas Tjäder
070-282 48 85

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41



**norra
skog**