



Skogsfastighet till salu

KRAMFORS ULLÅNGERS-ÖDEN 4:4

**norra
skog**



Thomas Simensen

Fastighetsmäklare

072-7254879

thomas.simensen@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

KRAMFORS ULLÅNGERS-ÖDEN 4:4

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

2 200 000 SEK

Anbud

2026-06-17

Beskrivning

Obebyggd skogsfastighet.

10 km norr om Ullånger.

Fastigheten omfattar totalt 51,7 ha varav 49,1 hektar utgör skogsmark.

Det totala virkesförrådet uppgår till 6 585 m³sk, varav 5 950 m³sk består av G1-skog.

Fastigheten ingår idag i Skidsta jaktlag om ca 1 100 ha.



Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning
KRAMFORS ULLÅNGERS-ÖDEN 4:4

Område
Ullånger

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter
49,1 ha produktiv skogsmark med ett virkesförråd på 6585 m³sk. Medeltal 134 m³sk/ha.
Trädslagsblandning tall 2%, gran 73%, löv 25%.
Medelbonitet 5,0 m³sk per ha/år. 5 900 m³sk och 43,6 ha är G1-skog
Skogsbruksplanen är upprättad 2019 av Norra Skog och sedan ajourhållen samt tillväxtberäknad till januari 2026.

Arealuppgifter
Total landareal 51,7 ha fördelat på skog 49,1 ha, impediment 2,6 ha.
Fastigheten består av två skiften. Uppgifterna kommer från skogsbruksplanen.
Totalareal enligt fastighetsregistret 51,68 ha.

Vägar
Fastigheten har andel i Liväagens vägförening.
Vägen som kommer söderifrån.

Jakt
Jakträtten övergår till köparen 2027-07-01.
Fastigheten ingår idag i Skidsta jaktlag ca 1.100 ha

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

Forn- och kulturlämning
Det finns inga kultur- eller fornlämningar registrerade i kulturmiljöregistret.

Naturvärden
Det finns inga nyckelbiotoper registrerade på fastigheten.

Visning
Intressenter får på egen hand besikta förmedlingsobjektet. Vederbörlig hänsyn ska därvid tas till grannfastigheter, vägar, skog, djur och eventuell jakt som pågår.
Tips: Använd appen "Min karta", sök fastighetsbeteckning Ullångers-Öden 4:4 och se kartbild med fastighetsgränser och egen position.

Förvärvstillstånd
Privatperson kan fritt förvärva fastigheten.
Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person.

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 konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om

det skick vari den befinner sig. Presenterade skogsuppgifter skall endast ses som hjälp vid egen skogsinventering. Skogsinventering sker genom stickprovvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. Norra Skog, fastighetsmäklaren och säljaren friskriver sig ansvar för eventuella avvikelser i avdelningsbeskrivningen. Avvikelser i såväl enskilda bestånd som i totalförråd kan förekomma.

Tillträde
30 dagar efter undertecknande av köpekontrakt
eller enl ök.

Areal

Taxeringsvärde
Fastigheten saknar taxeringsvärde då den är
nybildad.

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning
KRAMFORS ULLÅNGERS-EDEN GA:1.

Kostnader

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

Övrigt

Betalningsvillkor

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

Försäljningsätt

Anbud oss tillhanda senast 2026-06-17.

Fastigheten säljs genom skriftligt anbuds förfarande.
Avsikten är att intresserade ska få en bestämd tid
att undersöka fastigheten. Säljarna förbehåller sig fri
prövningsrätt och rätt till eventuell efterföljande
budgivning. Anbud skall vara angivet i svenska
kronor med fast pris. Procentanbud eller dylikt
godtages ej. Bifogad blankett kan lämpligen
användas. Säljaren kan direkt efter anbudstiden
gått ut välja att avsluta affären alternativt en
ytterligare öppen budgivning. Fastighetsmäklaren
kan komma att begära kreditupplysning på
anbudsgivare.

Observera att utländska budgivare skall ha ett
bankkonto vid en svensk bank i Sverige samt
svenskt personnummer/samordningsnummer vid
ett fastighetsköp.

Skriftligt anbud ska lämnas till e-post
thomas.simensen@norraskog.se
Alternativt:
Norra Skog Thomas Simensen, Kastellgatan 7, 871 33
Härnösand.
Anbudet skall vara märkt "Öden".

Anbudsblankett

Anbud Kramfors Ullångers-Öden 4:4

Undertecknad är medveten om de villkor för försäljningen som angivits i anbudsunderlag och lämnar härmed för egen del följande anbud.

Budgivare:

(namn)

(Personnummer)

(adress)

(telefon, mobiltelefon)

(e-postadress)

Bud:

(bokstäver)

(siffror)

Bankreferens:

Övrigt:

(fastighetsinnehav, personuppgifter om flera budgivare)

Skickas till:

E-post: thomas.simensen@norraskog.se

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

Märk kuvert/e-post "Öden"

Information:

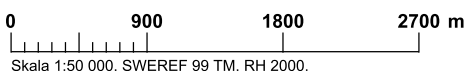
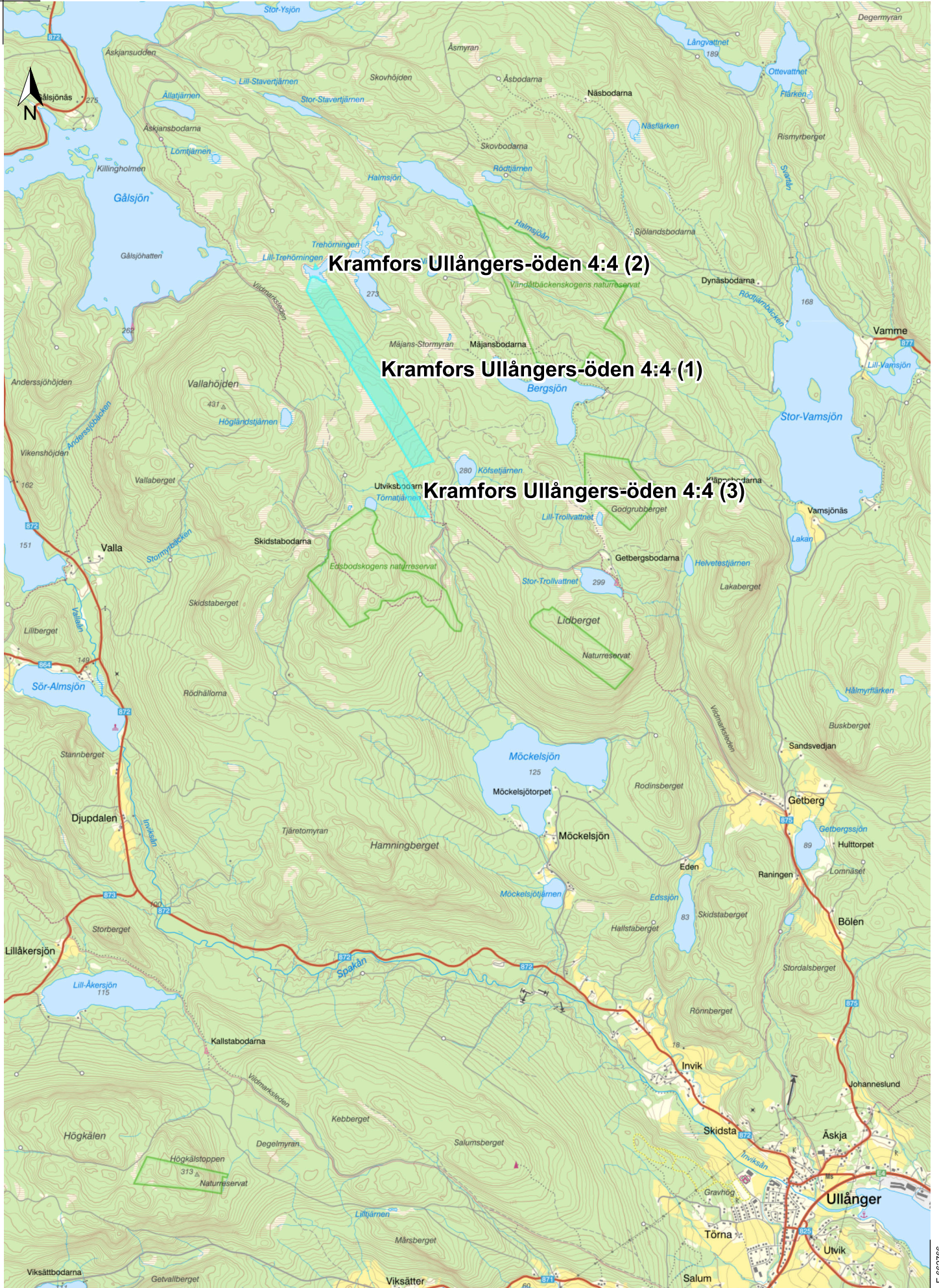
Budgivaren är medveten om att id-kontroll kommer att ske med hänvisning till "Lag om åtgärder vid penningtvätt" före avtalets tecknande och samtycker till att personuppgifter registreras i fastighetsmäklarens kundregister. För hantering av personuppgifter se www.norraskog.se/integritetspolicy

Underskrifter:

(ort & datum)

(namn)

(namn)



Skogsbruksplan

Fastighet	Ullångers-Öden 4:1 skifte 1 och 2
Församling	Vibyggerå
Kommun	Kramfors
Län	Västernorrlands län

Inventeringstidpunkt	2019-11-13
Planen avser tiden	2019-11-13 - 2029-11-13
Framskriven t.o.m.	2026-01-25

Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	49,1	95
Impediment myr	2,6	5
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,0	0
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	51,7	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	150	2
Gran	4 820	73
Löv	1 615	25
Ädellöv		
Contorta		

Totalt

m3sk

6 585

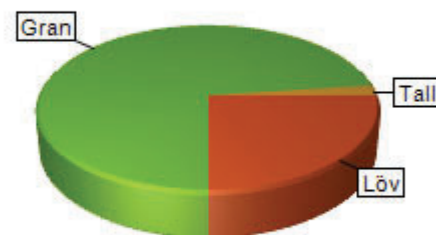
Medeltal

m3sk per ha

134

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m3sk per ha

5

Tillväxt per år vid framskrivningstidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

250

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

634

Varav gallring

634 m3sk

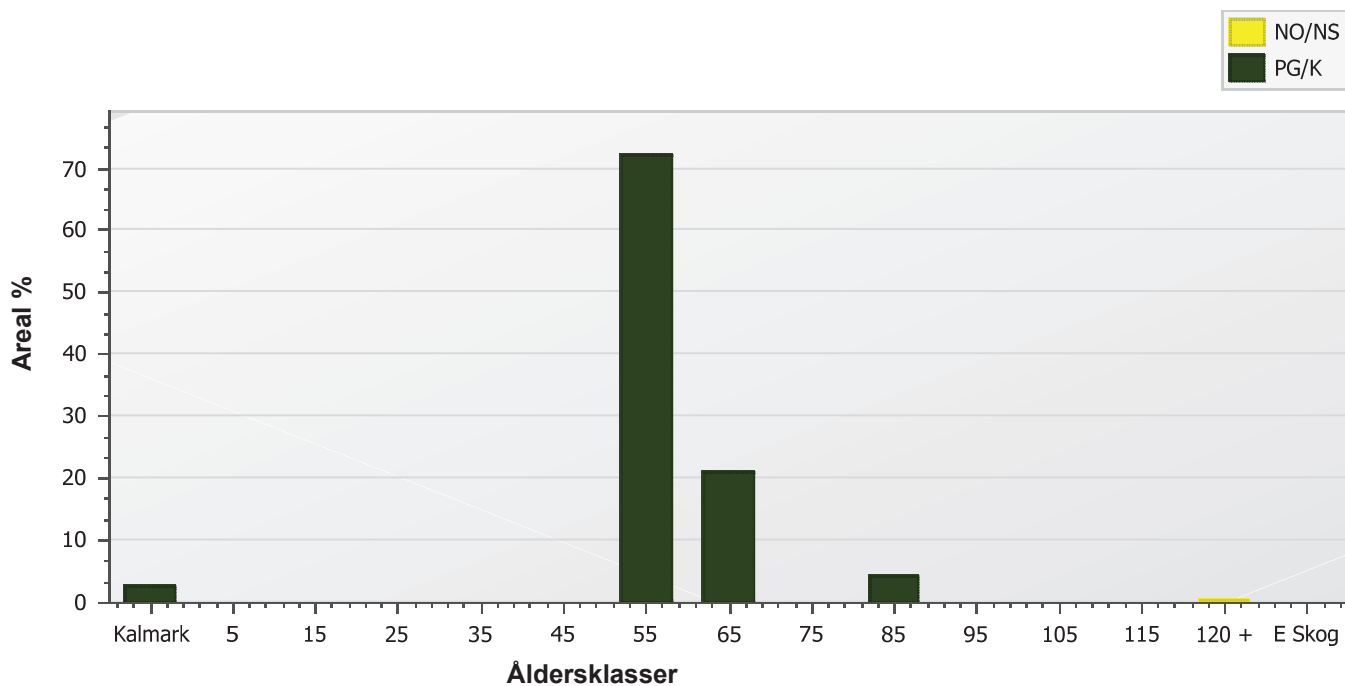
och föryngringsavverkning

m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	1,2	2							
- 9 år	0,0								
10 - 19	0,0								
20 - 29	0,0								
30 - 39	0,0								
40 - 49	0,0								
50 - 59	35,4	72	4 548	129	3	68	29		
60 - 69	10,3	21	1 742	169		85	15		
70 - 79	0,0								
80 - 89	2,1	4	284	137		89	11		
90 - 99	0,0								
100 - 109	0,0								
110 - 119	0,0								
120 +	0,1	<1	11	73	23	77			
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	49,1	100	6 585	134	2	73	25		

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	1,2	2							
K2	0,0								
Röjningsskog R1	0,0								
R2	0,0								
Gallringsskog G1	43,6	89	5 953	137	2	76	21		
G2	0,0								
Föryngrings- avverknings- skog S1	4,2	8	622	149		46	54		
S2	0,0								
S3	0,1	<1	11	73	23	77			
Lågproducer- ande skog E1	0,0								
E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	49,1		6 586	134	2	73	25		

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	49,0	99,8	6 575	99,8	1 166	99,9
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO	0,1	0,2	11	0,2	1	0,1
Summa	49,1	100,0	6 586	100,0	1 167	100,0

Impediment

Myr	2,6 ha
Berg	0,0 ha

Målklasser

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

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

* PF enligt Skogsstyrelsen

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	0,1	143	S3	G16	73	11	NO,b	23 77 0 0 0	17		Ingen åtgärd				1,4
2	1,2	0	K1	G18	0	0	PG	0 0 0 0 0		Varierande höjd	Markberedning	21-26			0
										Avverkat	Plantering (Följd)	21-26			
											Återväxtkontroll (Följd)	21-26			
3	1,6	58	G1	G26	130	208	PG	9 50 41 0 0	19	Röjt	Ingen åtgärd				5,2
										Gallrat					
4	3,6	64	G1	G26	183	655	PG	0 78 22 0 0	22	Varierande förråd	Ingen åtgärd				6,6
										Röjt					
										Gallrat					
5	2,4	66	G1	G24	191	460	PG	0 90 10 0 0	21	Röjt	Ingen åtgärd				6,5
										Olikåldrigt					
										Varierande höjd					
										Gallrat					
6	4,2	59	S1	B24	149	622	PG	0 46 54 0 0	19	Röjt	Ingen åtgärd				5,1
										Gallrat					
7	2,3	62	G1	G24	161	372	PG	0 87 13 0 0	20	Röjt	Ingen åtgärd				5,8
										Gallrat					
8	2	68	G1	G22	125	254	PG	0 93 7 0 0	19	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				4,9

Län: Västernorrlands län Kommun: Kramfors

Församling: Vibyggerå

2026-03-19

Fastighet: Ullångers-Öden 4:1 skifte 1 o

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
										Luckigt					
										Delvis röjt					
9	2,1	88	G1	G16	137	284	PG	0 89 11 0 0	19	Luckigt	Ingen åtgärd				3,3
										Varierande höjd					
10	16,7	58	G1	G22	96	1 606	PG	8 69 23 0 0	17	Olikåldrigt	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	19-26			4,1
										Enstaka öf					
										Varierande förråd					
										Varierande höjd					
Generell Kommentar: Fläckvis röjning, det finns områden som kan hoppas över.															
11	8,1	58	G1	G24	149	1 205	PG	0 72 28 0 0	18	Varierande höjd	Gallring	21-26	30	362	6,1
										Uderröjt					
12	2,6									Myr					

Län: Västernorrlands län Kommun: Kramfors

Församling: Vibyggerå

2026-03-19

Fastighet: Ullångers-Öden 4:1 skifte 1 o

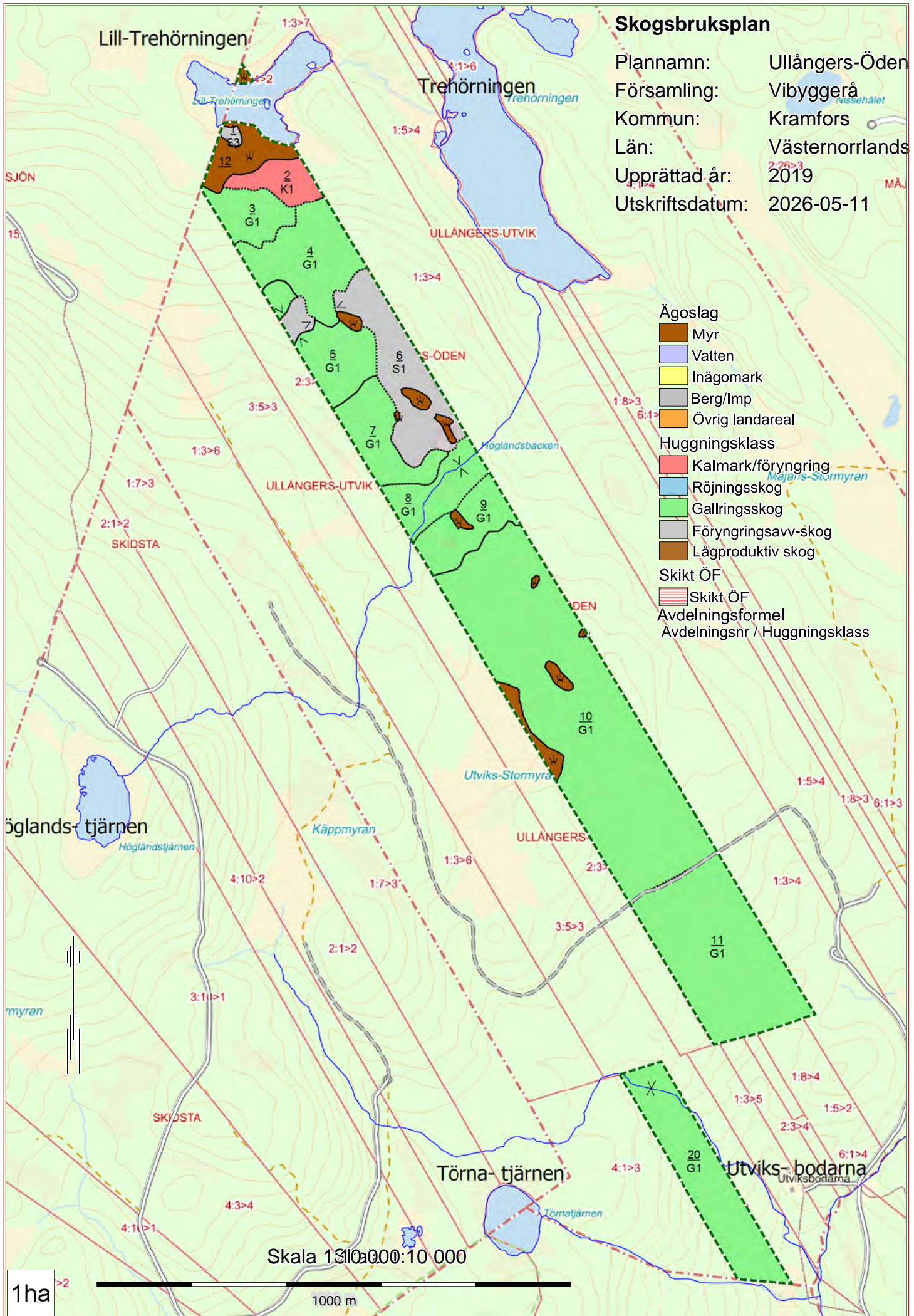
Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
20	4,8	58	G1	G24	190	906	PG	0 78 22 0 0	20	Luckigt	Gallring	21-26	30	272	6,9
										Delv asp					
										Enstaka öf					
										Inslag tall					
										Underröt					

Skogsbruksplan

Plannamn: Ullångers-Öden 4:1 s
Församling: Vibyggerå
Kommun: Kramfors
Län: Västernorrlands län
Upprättad år: 2019
Utskriftsdatum: 2026-05-11



Skogsbruksplan

Plannamn: Ullångers-Öden 4:1 skifte 1 och 2
Trelsförsamling: Vibyggerå
Kommun: Kramfors
Län: Västernorrlands län
Upprättad år: 2019
Utskriftsdatum: 2026-05-11

Lill-Trehörningen

Böglands-tjärnen

Törna-tjärnen

Utviks-bodarna

Skala 1:10 000:10 000

1ha

1000 m



KRAMFORS ULLÅNGERS-ÖDEN 4:4

Utdragsdatum	2026-05-11
Fastighet	KRAMFORS ULLÅNGERS-ÖDEN 4:4 Godkänd FR: 2026-04-24 Godkänd IR: 2026-04-27 Beräknat aktualitetsdatum IR: 2026-05-08
Ursprung	KRAMFORS ULLÅNGERS-ÖDEN 4:1
Areal	Land: 516 800 kvm Vatten: - kvm Totalt: 516 800 kvm
Andel i	Gemensamhetsanläggning KRAMFORS ULLÅNGERS-EDEN GA:1

Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Areal
	1	6999463.9	657033.7	-
	2	7000542	656494.6	-
	3	6998223.3	657465.4	-

Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Avstyckning	2026-04-23	2282-2026/3

Rättigheter grunduppgifter *Inga rättigheter kunde hittas.*

Planer och bestämmelser *Inga planer eller bestämmelser kunde hittas.*

Lagfarter	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning
		1996-12-11	96/10145
	Andel: 1/2		
	Bodelning 1996-12-02, Andel: 1/2	1996-12-11	96/10145
		1996-12-11	96/10144
	Andel: 1/2		
	Bodelning 1996-12-02, Andel: 1/2		
		1996-12-11	96/10144

Anmärkningar Jordregistersocken m.fl. Socken: Ullånger

Köpinformation

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

Utgångspunkt

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsäga vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på 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, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte borde 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 stickprovsvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. Avvikelse i såväl enskilda bestånd som i totalförråd kan förekomma. Det åligger köparen att innan köpet själv eller via sakkunnig kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen mot verkligheten. Vidare är det viktigt att undersöka fastighetsgränser, skador på växande skog, dränering av åkermark, maskinell utrustning i ekonomibyggnader, planförhållanden, grundförhållanden m.m.

Byggnader

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

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis 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. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivet ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d v s innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få 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 beakta de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljansvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

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

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

Säljarens utfästelser

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

Avtalsfrihet friskrivning

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

Att lägga bud

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

Säljaren bestämmer över budgivningen

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

Bud är inte bindande

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

Mäklarens roll

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

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

Öppen eller sluten budgivning

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

ID-kontroll

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

Svenskt bankkonto och identifikationsnummer

Observera att alla köpare skall ha ett bankkonto vid svensk bank i Sverige samt ett svenskt personnummer/organisationsnummer eller ett svenskt samordningsnummer, vid ett fastighetsköp.

Upplysning om s.k. sidoverksamhet

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

Registrering av personuppgifter

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

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

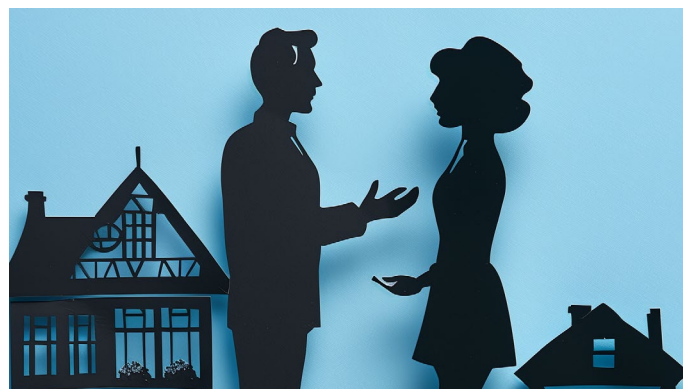
I vissa fall kan banken ta ut en avgift av dig som kund för att genomföra en transaktion. Det förekommer till exempel vid så kallade kontanttillträden där du som köpare inte tar banklån.

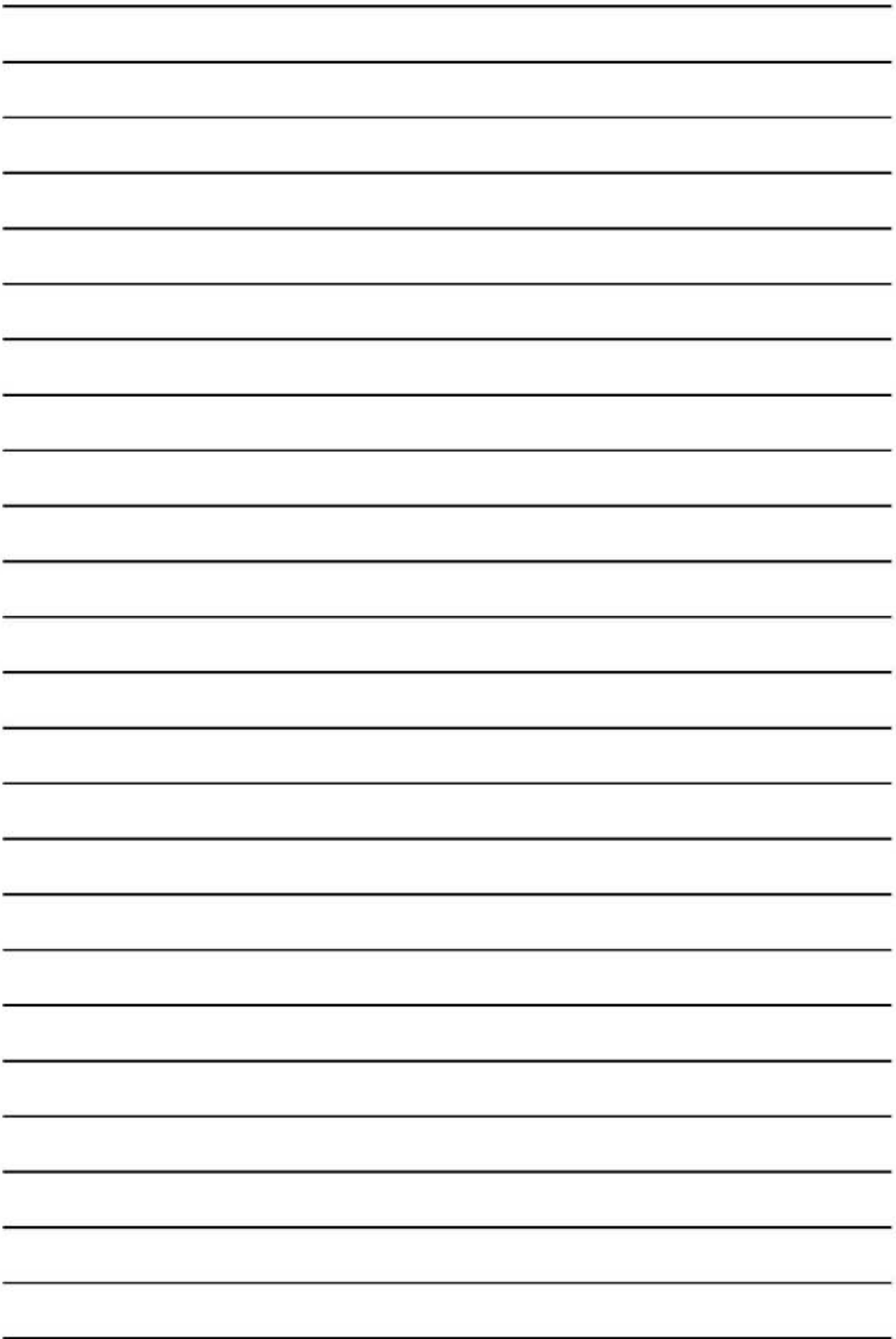
I vissa fall får inte mäklaren medverka till affären

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

Erik Grafström
076-112 98 29

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41

