



# Skogsfastighet till salu

GÄLLIVARE NATTAVAARA 13:16 & 10:7

**norra  
skog**



## **Peter Olsson**

**Fastighetsmäklare**

076-1438141

[peter.olsson@norraskog.se](mailto:peter.olsson@norraskog.se)

## **Fakta**

### **Fastighetsbeteckning**

GÄLLIVARE NATTAVAARA 13:16 & 10:7

### **Fastighetstyp**

Lantbruk

### **Prisidé**

3 900 000 SEK

## **Beskrivning**

Skogsfastighet belägen ca 5 mil söder om Gällivare. Landarealen uppgår till 350,4 ha varav ha 179,3 ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet uppskattas till 19 927 m<sup>3</sup>sk med ett medeltal på 111 m<sup>3</sup>sk/ha. Virkesförrådet fördelar sig på 83% tall, 12% gran och 5% löv.

Skriftligt anbud senast 15 april 2025.







# Fastighetsbeskrivning

## Grunddata

### Fastighetsbeteckning

GÄLLIVARE NATTAVAARA 13:16 & 10:7

### Område

Nattavaara

### Adress

NATTAARA 13:16 & 10:7

## Fastighetsuppgifter

### 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.

### Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad 2020 och uppräknad tom 2025. Enligt skogsbruksplanen är landarealen för fastigheten 350,4 ha, varav 179,3 ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet beräknas uppgå till 19 927 m<sup>3</sup>sk med ett medeltal på 111 m<sup>3</sup>sk/ha. Medelboniteten är 2,4 m<sup>3</sup>sk/ha/år. Virkesförrådet fördelar sig på 83 % tall, 12 % gran, 5% björk. Fastigheten Nattavaara 10:7 är laserskannad och ej inventerad i fält.

### 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 44 263 ha, Tilldelning 2024/2025 var 15+15.

### Forn- och kulturlämning

Det finns en fornlämning registrerad på fastigheten.

### Allmänning

Fastigheten Nattavaara 13:16 har del i Gällivare Allmänning och utdelningen för 2024 var 14 840 kr. För mer info, se [www.allm.se](http://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.

### Arrende/stöd/nyttjanderätter

Det finns ett arrende på fastigheten Nattavaara 13:16 vid sjön Siekajärvi, skriftligt avtal finns.

### Förrättning pågår

Bildande av ny gemensamhetsanläggning gällande väg(Ga:13) är under förrättning. Eventuella kostnader för denna är i dagsläget ej utredd.

## Areal

Arealer enligt Skogsbruksplan.

### Produktiv skogsmark

Areatyp: Produktiv skogsmark  
Yta: 179,3 ha

### Impediment myr

Areatyp: Impediment myr  
Yta: 169,5 ha

### Väg & Kraftledning

Areatyp: Väg & Kraftledning  
Yta: 0,5 ha

### Övrig mark

Areatyp: Övrig mark  
Yta: 1,1 ha  
Total areal: 350,4 ha

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 2 612 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 2 612 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

Beskrivning: Taxeringsvärdet 2 612 000 kr gäller Nattavaara 13:16. För Nattavaara 10:7 är taxeringsvärdet under 1 000 kr..

I detta ingår följande taxeringsvärden:

### Typkod

110 Lantbruksenhet, obebyggd

## Rättigheter och belastningar

### Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning, Råneälven, Natura 2000-område (Senast ändrad: 2023-11-13).

### Rättigheter, last

Ledningsrätt: ALLMÄN TELEKOMMUNIKATION SOM UTGÖRS AV OPTISK FIBERKABEL FÖR HÖGHASTIGHETSDATAÖVERFÖRING (S K BREDBAND INGÅENDE I ELEKTRONISKT KOMMUNIKATIONSNET) MED DE STRÄCKNINGAR SOM REDOVISAS PÅ FÖRRÄTTNINGSKARTORNA, BILAGA 3 TILL AKTBIL BE. - TELE (OPTISK FIBERKABEL), Ledningsrätt: VATTEN OCH AVLOPP - VATTEN OCH AVLOPP, Ledningsrätt: STARKSTRÖM, Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING.

### Samfällighet

GÄLLIVARE NATTAVAARA S:5, SKIFTESLAGETS VATTENOMRÅDEN, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:23, SANDTAG, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:19, BÅT-OCH UPPLAGSPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:8, FÄBODPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:17, BÅT-OCH KVARNPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:12, BÅTPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:7, FÄBODPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:3, BÅT-,KVARN-OCH UPPLAGSPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:6, FÄBODPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:14, BÅTPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:22, GRUSTAG, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:16, BÅTPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:30,

GEMENSAM MARK, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:10, BÅTPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:9, BÅTPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:24, STENBROTT, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:18, BÅT- OCH KVARNPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:21, GRUSTAG, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:4, BÅTPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:11, BÅTPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:15, BÅTPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:13, BÅTPLATS, GÄLLIVARE NATTAVAARA S:20, LERTAG.

**Övrig Belastning/förmån**  
Avtalsservitut Kraftledning.

**Rättigheter och belastningar**  
Samtliga samfälligheter gäller för Gällivare Nattavaara 13:16.

## **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 2025-04-15 kl 16:00

Fastigheten säljs genom skriftligt anbuds förfarande. 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 provningsrätt förbehålls.

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

Anbud ska vara oss tillhanda senast 15 april 2025. Norra skog, Peter Olsson, Storhedsvägen 1f, 973 45 Luleå. Eller e-post: peter.olsson@norraskog.se Märk anbudet eller mailet med "Anbud Nattavaara 13:16/10:7".

## **Tillträde**

Enligt överenskommelse.

## **Nuvarande ägare**

Henrik Forsman, Växjö  
Tomas Forsman, Växjö



# Skogsbruksplan

<b>Fastighet</b>	Nattavaara 10:7, 13:16
<b>Församling</b>	Gällivare
<b>Kommun</b>	Gällivare
<b>Län</b>	Norrbottens län

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



# Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	179,3	51,2
Impediment myr	169,5	48,4
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,5	0,1
Övrig areal	1,1	0,3
<b>Summa landareal</b>	<b>350,4</b>	
Summa vatten	14,0	

## Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	16 553	83
Gran	2 444	12
Löv	929	5
Ädellöv		
Contorta		

### Totalt

m3sk

19 927

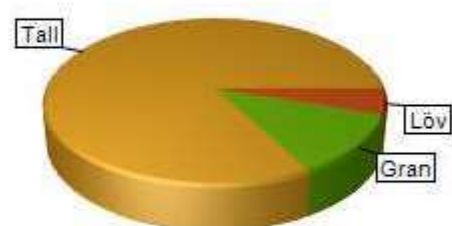
### Medeltal

m3sk per ha

111

### Naturvårdsvolym

m3sk



## Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m3sk per ha

2,4

Tillväxt per år vid framskrivningstidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

531

## Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

3 787

Varav gallring 3 514 m3sk

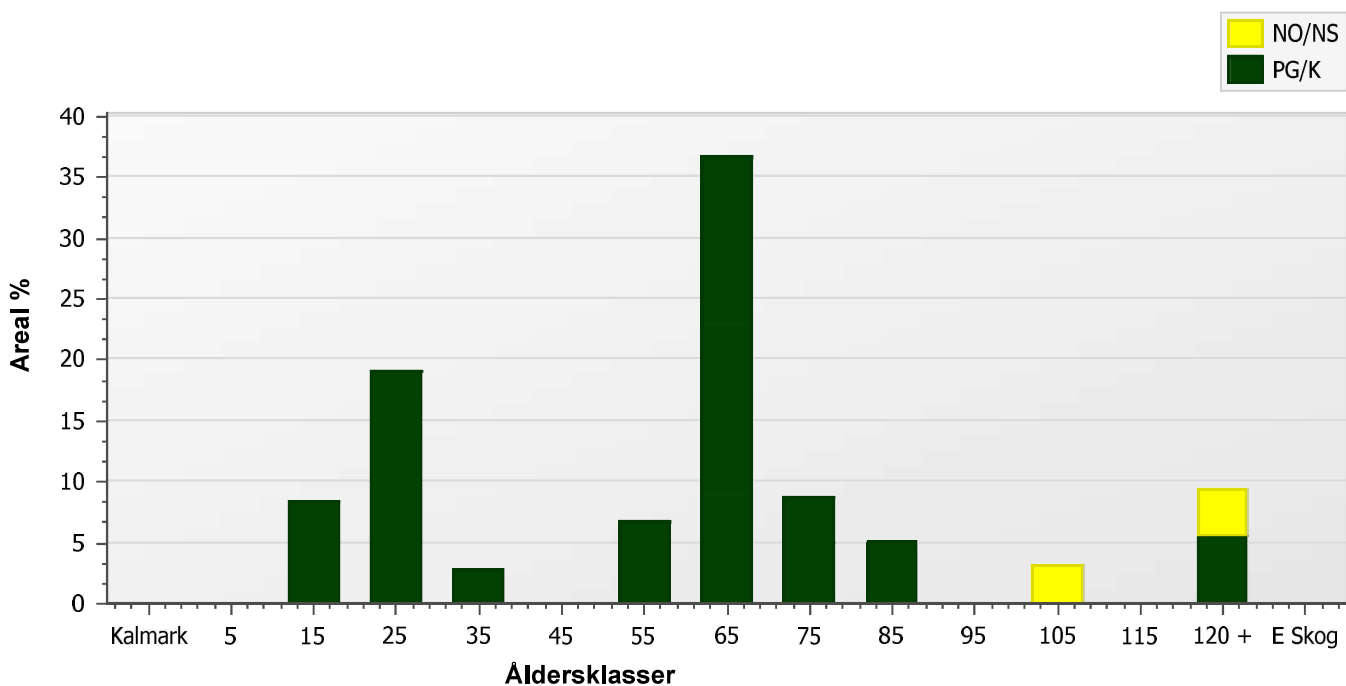
och föryngringsavverkning 273 m3sk



# 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	15,0	8	95	6	100	<1			
20 - 29	34,2	19	308	9	100				
30 - 39	5,1	3	447	87	90		10		
40 - 49	0,0								
50 - 59	12,0	7	1 214	102	77	10	12		
60 - 69	65,7	37	10 741	164	84	16	<1		
70 - 79	15,7	9	1 348	86	90		10		
80 - 89	9,1	5	1 430	157	86	14	<1		
90 - 99	0,0								
100 - 109	5,7	3	655	115	60	10	30		
110 - 119	0,0								
120 +	16,7	9	1 882	112	60	21	20		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[41,4]		1 807	44	100				
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	179,3	100	19 927	111	83	12	5		

## Arealfördelning



# Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,0								
K2	1,4	<1	4	3	90	10			
Röjningsskog R1	0,0								
R2	47,9	27	399	8	100				
Gallringsskog G1	101,9	57	14 344	141	86	13	2		
G2	1,4	<1	168	124		40	60		
Föryngrings- avverknings- skog S1	4,4	2	669	154	81	18	1		
S2	0,0								
S3	22,4	13	2 537	113	60	18	22		
Lågproducer- ande skog E1	0,0								
E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[41,4]		1 807	44	100				
Övriga skikt	[0,0]								
<b>Summa/Medel</b>	<b>179,3</b>		<b>19 928</b>	<b>111</b>	<b>83</b>	<b>12</b>	<b>5</b>		

## Huggningsklasser

### Kalmark

#### K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår

Mark där åtgärd (-er) behövs för att få en tillfredsställande föryngring.

#### K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda

Mark som fullständigt behandlats med återväxtåtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

### Röjningsskog

#### R1 Yngre röjningsskog

Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.

#### R2 Äldre röjningsskog

Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

### Gallringsskog

#### G1 Gallringsskog

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	166,7	93,0	18 512	92,9	2 534	97,6
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO	12,6	7,0	1 415	7,1	63	2,4
Summa	179,3	100,0	19 927	100,0	2 597	100,0

## Impediment

Myr	169,5 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 TGLÄC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	An g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	1,1									Inågomark					
										Igenväxande fd bete/åker					
2	1,4 (-0)	55	G2	B16	124	168	PG	0 40 60 0 0	20	Igenväxande	Galling	20-25	30	50	3,4
										Fd inäga/bete					
										Olikåldrigt					
										Hushållsålder					
										A=yngre					

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLÄC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
3	0,5	85	S1	G20	158	73	PG	10 80 10 0 0	21	Ej besökt i fält	Ingen åtgärd				4
Generell Kommentar: Skogliga data från skogliga grunddata (SKS). Uppskattat trädslagsblandning och ålder vilka är osäkra värden.															
4	1,4	10	K2	T20	3	4	PG	90 10 0 0 0	0	Ej besökt i fält	Återväxtkontroll	25-26			0,7
Generell Kommentar: Skogliga data från skogliga grunddata (SKS). Uppskattat trädslagsblandning och ålder vilka är osäkra värden.															
4	[1,4]	135	ÖF		30	41	PG	100 0 0 0 0	27		Avverkning av överståndare/fröträäd	25-26	100	43	0,8
Generell Kommentar: Skogliga data från skogliga grunddata (SKS). Uppskattat trädslagsblandning och ålder vilka är osäkra värden.															
5	0,3	55	G1	G18	91	31	PG	35 60 5 0 0	17	Ej besökt i fält	Ingen åtgärd				4,3
Generell Kommentar: Skogliga data från skogliga grunddata (SKS). Uppskattat trädslagsblandning och ålder vilka är osäkra värden.															
6	0,3	55	G1	G18	87	29	PG	30 60 10 0 0	16	Ej besökt i fält	Ingen åtgärd				4
Generell Kommentar: Skogliga data från skogliga grunddata (SKS). Uppskattat trädslagsblandning och ålder vilka är osäkra värden.															
7	0,4									Myr					



# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLÄC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
19	4,2	125	S3	T16	125	522	PG	70 10 20 0 0	22		Ingen åtgärd				1,2
20	[34,2]	125	ÖF	T16	45	1 540	PG	100 0 0 0 0	26	Ojämnt Glest H=lämnad hänsyn	Ingen åtgärd				0,8
20	34,2	20	R2		9	308	PG	100 0 0 0 0	0		Röjning	26-30	10		0,4
21	5,7	125	S3	T14	105	600	PG	80 10 10 0 0	22	Myrholmar	Ingen åtgärd (Alternativ )				1,4
22	128,4									Myr					
23	29,5	60	G1	T16	163	4 808	PG	90 10 0 0 0	22	Ojämnt	Gallring	20-25	30	1 443	4,9
24	33,3	65	G1	T16	168	5 591	PG	80 20 0 0 0	22	Ojämnt Delv gruppställt	Gallring	20-25	30	1 678	4,8
25	14									Vatten					
26	10,6	75	G1	T12	61	649	PG	80 0 20 0 0	19	Torvmark	Ingen åtgärd				1,7
27	4,4	125	S3	G16	114	506	NO.b	20 50 30 0 0	19		Ingen åtgärd				0,7

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 4

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLÄC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	An g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
28	2,7								Myr						

# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 5

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLÄC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
29	3	55	G1	T14	73	223	PG	70 10 20 0 0	17	Hushållsålder	Ingen åtgärd				2,9
										K= Viste					
30	4,8	85	G1	T16	160	761	PG	90 10 0 0 0	23		Ingen åtgärd				3,6
31	2,8	15	R2	T16	7	19	PG	100 0 0 0 0	0		Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	26-30			0,4
	(-0,1)														
32	5,2	75	G1	T16	138	699	PG	100 0 0 0 0	22		Ingen åtgärd				3,9
	(-0,1)														
33	7	55	G1	T16	111	763	PG	100 0 0 0 0	20	Gruppställt	Gallring	20-25	30	229	4,4
	(-0,2)									Delv luckigt					
34	5,2	15	R2	T14	5	26	PG	100 0 0 0 0	0	Magert	Ingen åtgärd				0,4
	(-0,1)									Olikåldrigt	Röjning (Alternativ)	26-30	10		
35	5,8	105	S3	T16	115	655	NO.b	60 10 30 0 0	21	Bäckravin	Ingen åtgärd				1,2
	(-0,1)														
36	5,1	35	G1	T16	87	447	PG	90 0 10 0 0	11		Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	26-30			3,9
37	[2,7]	125	ÖF	T16	39	104	PG	100 0 0 0 0	27		Avverkning av överståndare/fröträd	20-25	100	106	0,7



# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 5

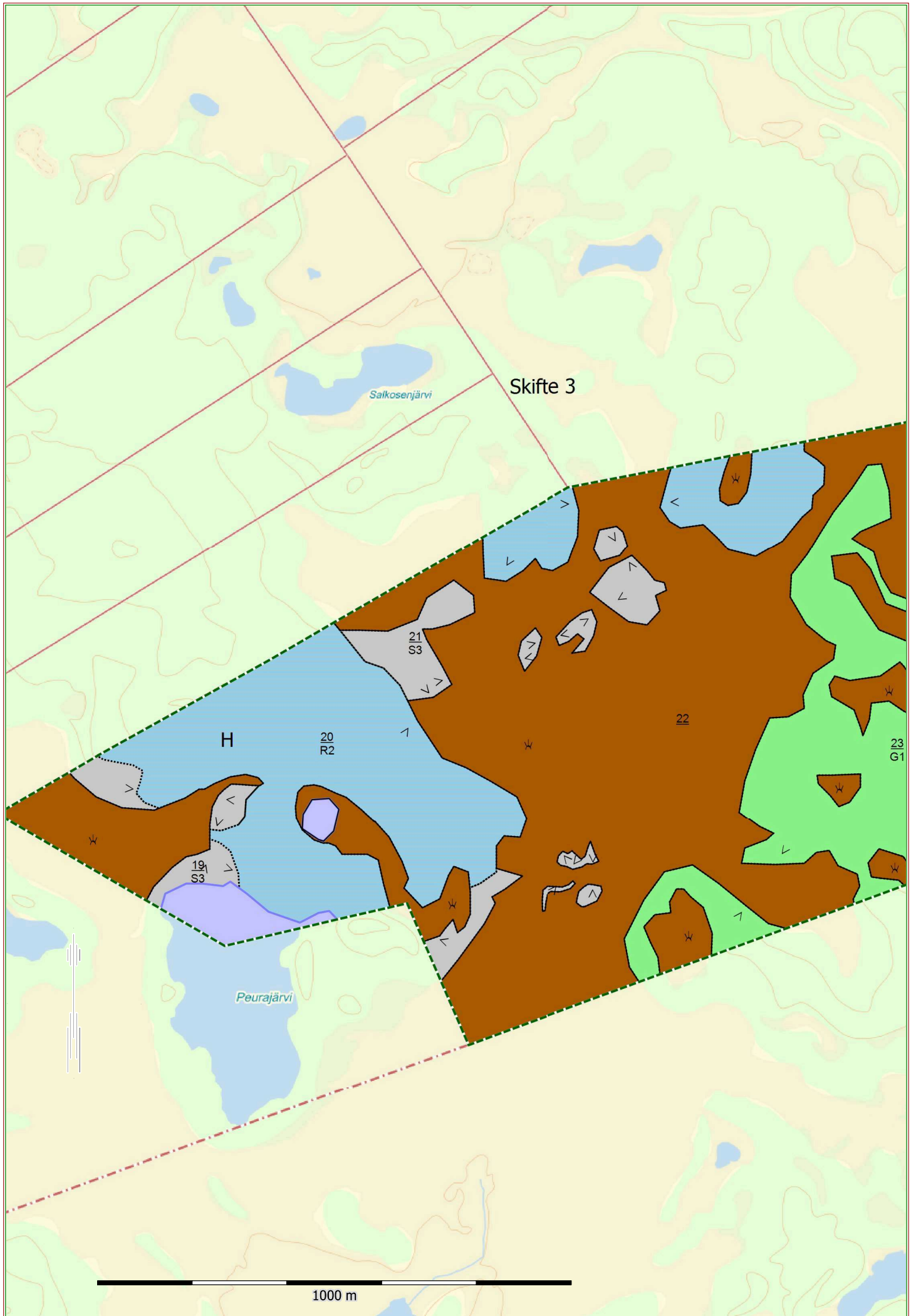
Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLÄC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tilliv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
37	2,7	15	R2			8	21	PG	100 0 0 0 0	0	Röjning	26-30	10		0,4
38	3,9	85	S1	T18		153	596	PG	90 10 0 0 0	23	Ingen åtgärd				3,5
											Förnygringsavverkning (Alternativ)	26-30	100	646	
39	2,9	65	G1	T16		118	343	PG	70 20 10 0 0	20	Galling	26-30	30	115	3,8
40	2,4	125	S3	T14		105	254	NO.b	70 10 20 0 0	22	Ingen åtgärd				1,1
41	38										Myr				
42	3,1	15	R2	T16		8	25	PG	100 0 0 0 0	0	Röjning	26-30	10		0,4
42	[3,1]	125	ÖF			39	121	PG	100 0 0 0 0	27	Avverkning av överståndare/fröträd	20-25	100	123	0,7

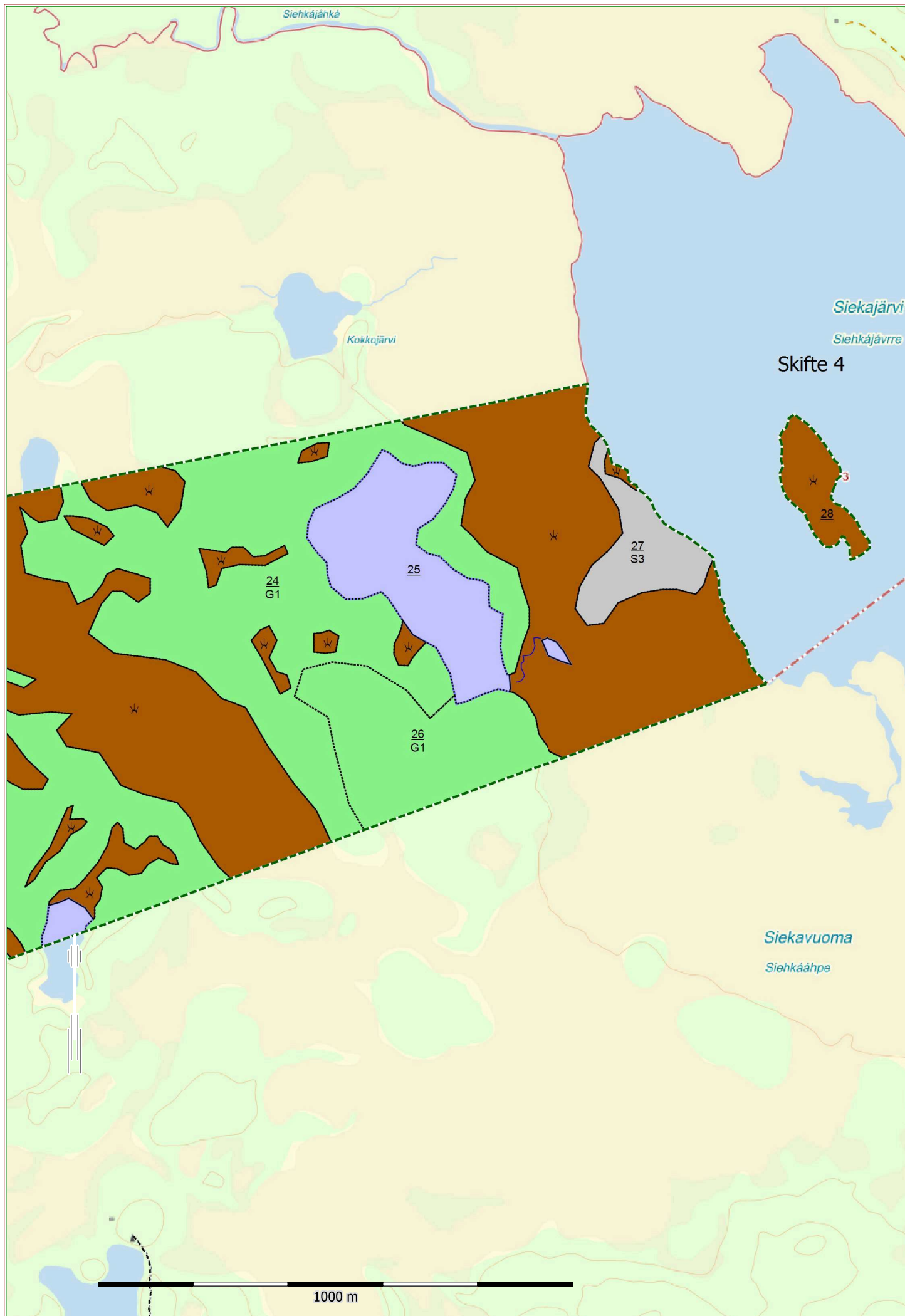
# Kommentarer till Nattavaara 10:7, 13:16

Delad plan, ihopslagen med Nattavaara 10:7. Data för Nattavaara 10:7 från skogsstyrelsens laserdata. Magnus Wilhelmsson 2025-02-10. Framskriven t.o.m 2025-02-10.









Siekajähkä

Kokkojärvi

Siekajärvi

Siekajävrre

Skifte 4

24  
G1

25

27  
S3

3

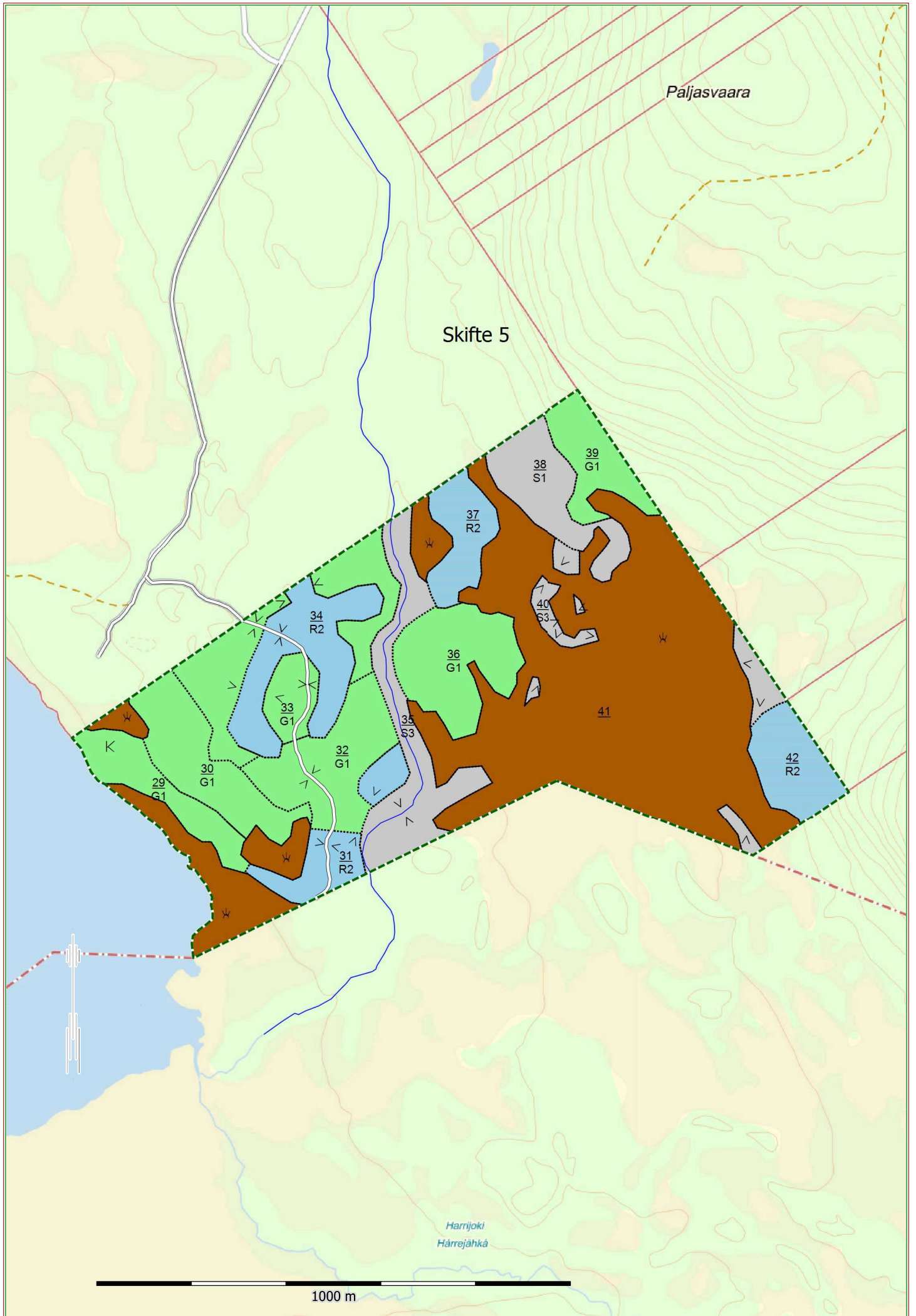
28

26  
G1

Siekavuoma

Siekäähpe

1000 m



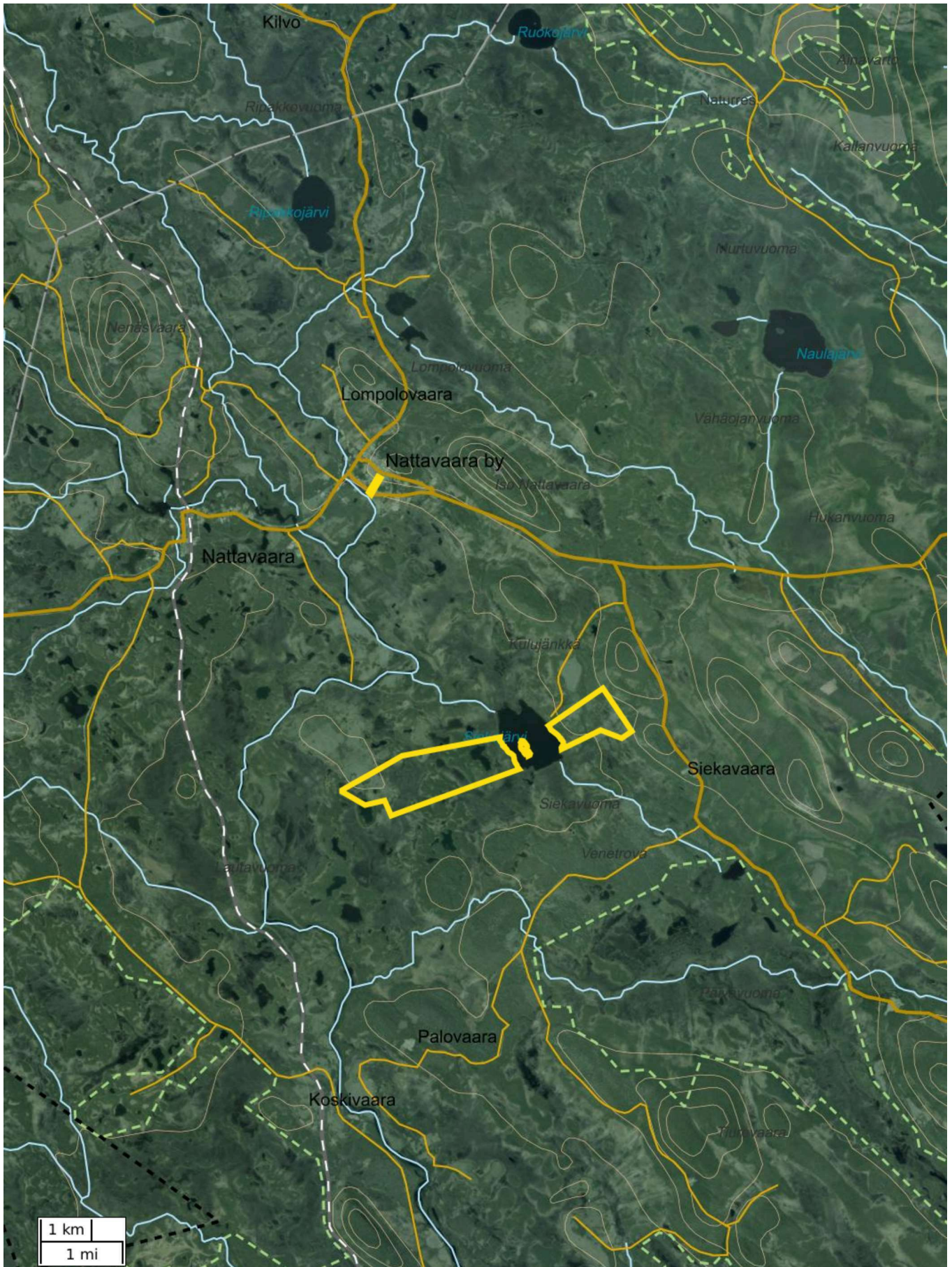


# Kartutskrift

Nattavaara 13:16 & 10:7

2025-02-14 13:42

Norra Skog



Skala: ~1:103096

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



# 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](http://www.FMI.se).** Du som kund är välkommen att kontakta Mäklarsamfundets kundvägledare, [www.maklarsamfundet.se/kopa-och-salja-bostad](http://www.maklarsamfundet.se/kopa-och-salja-bostad).



# 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 på fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

## Köparens undersökningsplikt

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

### Skog

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

### Byggnader

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

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

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

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

## Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita sk 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, dvs 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, sk köparenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

## Säljarens upplysningskyldighet

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

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

### **Säljarens utfästelser**

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

### **Avtalsfrihet friskrivning**

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

### **Att lägga bud**

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

### **Säljaren bestämmer över budgivningen**

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

### **Bud är inte bindande**

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

### **Mäklarens roll**

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

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

### **Öppen eller sluten budgivning.**

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

### **ID-kontroll**

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

### **Upplysning om s.k. sidoverksamhet**

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

### **Registrering av personuppgifter**

Spekulant/köpare samtycker till att personuppgifter registreras i fastighetsmäklarens kundregister. För hantering av personuppgifter se [www.norraskog.se/integritetspolicy](http://www.norraskog.se/integritetspolicy)

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

# Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

## Fastighetsmäklare

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

**Per Stadling**  
070-519 15 08

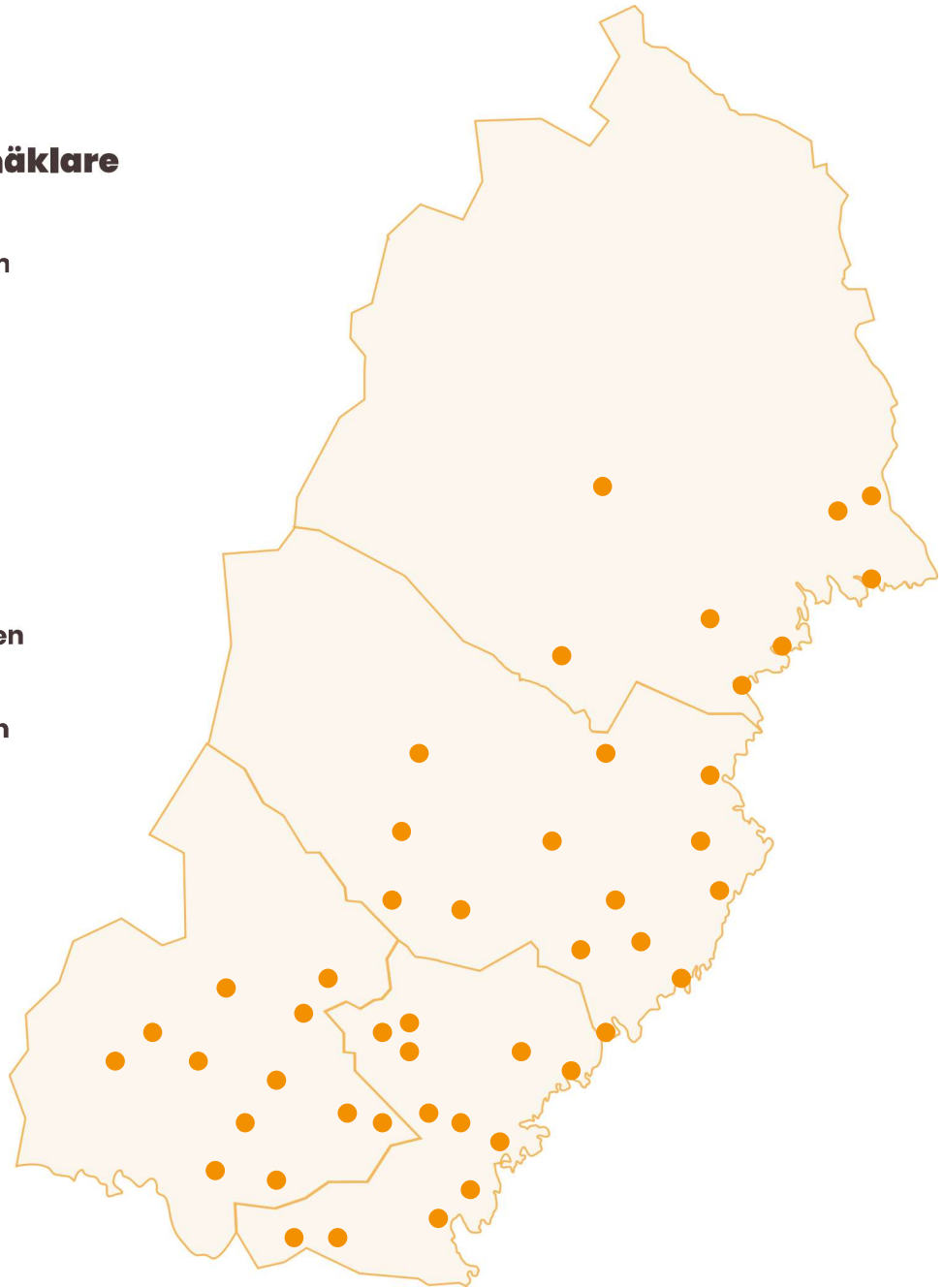
**Emil Lundström**  
072-080 80 02

**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**