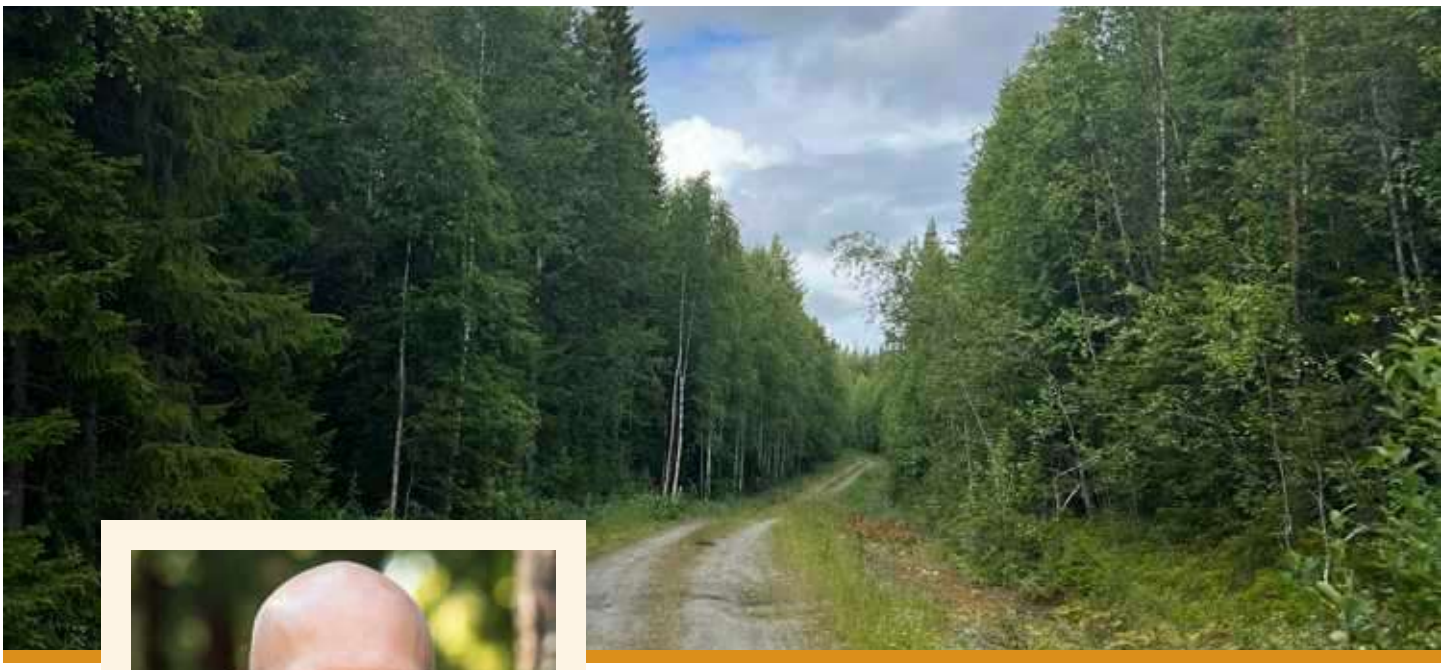


Skogsfastighet till salu

DEL AV VILHELMINA LATIKBERG 1:8

norra skog





Peter Olsson

Fastighetsmäklare
076-1438141
peter.olsson@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning
DEL AV VILHELMINA LATIKBERG 1:8

Fastighetstyp
Lantbruk

Utgångspris
8 600 000 SEK

Beskrivning

Välkommen till Latikberg 1:8, en virkesrik skogsfastighet belägen i natursköna Vilhelmina. Här erbjuds ett attraktivt skogsinnehav med ett uppskattat virkesförråd om ca 29 000m³sk fördelat på 266,1 hektar produktiv skogsmark – ett utmärkt tillfälle för dig som söker en långsiktig investering i skog.
Fastigheten erbjuder ett välskött skogsskifte med god tillväxt och varierad åldersstruktur. Välbyggda skogsvägar som löper genom stora delar av fastigheten och ger bra åtkomst. Fastigheten ligger i ett område med rik natur, goda jaktmöjligheter och närhet till inlandets friluftsliv.
Gårdsskiftet om ca 6 ha är under avstyckning och ingår således EJ i överlåtelsen.











Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning
DEL AV VILHELMINA LATIKBERG 1:8

Område
Latikberg

Adress
Latikberg 1:8

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter
Skogsbruksplanen är upprättad september 2022 och framskriven tom 2025. Enligt skogsbruksplanen är landarealen för fastigheten 404,6 ha, varav 266,1 ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet beräknas uppgå till 28 668 m3sk med ett medeltal på 108 m3sk/ha. Medelboniteten är beräknad till 3,7 m3sk/ha/år.
Virkesförrådet fördelar sig på 51% tall, 42% gran och 7% löv.
Skogsbruksplanen är upprättad av Gunnar Sjölund, Foran Forest AB.

Jakt
Samtliga skiften är oregistrerade för jakt, för mer information kontakta ansvarig mäklare.

Artportalen
Det finns en ovaliderad notering om tretåig hackspett i södra skiftet avdelning 47.

Naturvärden
Finns ett område klassat som nyckelbiotop i södra skiftets östra kant avdelning 47.

Besiktnings och 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.

Forn- och kulturlämning
Det finns inga kultur eller fornlämningar registrerade på fastigheten

Förvärvstillstånd
Förvärvstillstånd krävs för köpare som är privatpersoner bosatt utanför Vilhelmina kommun, eller varit skriven kortare tid än 12 månader i kommunen. För juridiska personer krävs förvärvstillstånd.

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.

Förrättning/avstyckning pågår
Gårdsskiftet om ca 6 ha är under avstyckning och ingår således EJ i överlåtelsen. Tillträde till fastigheten för en framtida köpare är inte möjligt förrän förrättningen trätt laga kraft.

Areal
Arealer enligt Skogsbruksplan.

Produktiv skogsmark
Areatyp: Produktiv skogsmark
Yta: 266,1 ha

Impediment myr
Areatyp: Impediment myr
Yta: 137,4 ha

Väg/Kraftledning
Areatyp: Väg/Kraftledning
Yta: 1,1 ha
Total areal: 404,6 ha

Taxeringsvärde
Taxeringsvärde mark: 4 568 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 263 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 4 831 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2026
I detta ingår följande taxeringsvärden:
Småhusbyggnad: 263 000 kr

Typkod
120 Lantbruksenhet, bebyggd

Rättigheter och belastningar
Gemensamhetsanläggning
VILHELMINA LATIKBERG GA:1, VÄG, VILHELMINA LATIKBERG GA:2, UTFARTSVÄG.

Rättigheter, last
Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING, Ledningsrätt: TELE, Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING.

Övrig Belastning/förmån
Avtalsservitut KRAFTLEDNING, Avtalsservitut Kraftledning.

Kostnader
Driftskostnad

I detta ingår följande kostnader:
Fastighetsskatt/avgift: 1 710 SEK/år

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
Öppen budgivning
Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Tillträde
Enligt överenskommelse.

Nuvarande ägare
Daniel Lidberg Hammar, Avesta
Katarina Westberg, Umeå

Skogsbruksplan

Fastighet	Latikberg 1:8
Församling	Vilhelmina
Kommun	Vilhelmina
Län	Västerbottens län

Inventeringstidpunkt	2022-09-30
Planen avser tiden	2022-09-30 - 2032-09-30
Framskriven t.o.m.	2025-09-30

Sammanställning över fastigheten

Arealer

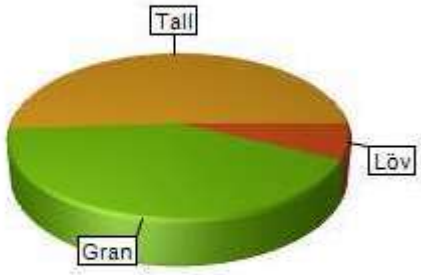
	hektar	%
Produktiv skogsmark	266,1	65,8
Impediment myr	137,4	34
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	1,1	0,3
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	**404,6**	
Summa vatten	3,5	

Virkesförråd

Totalt

m3sk
28 668

	m3sk	%
Tall	14 582	51
Gran	12 129	42
Löv	1 957	7
Ädellöv		
Contorta		



Medeltal

m3sk per ha
108

Naturvårdsvolym

m3sk

Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	**m3sk per ha** 3,7	**Tillväxt per år vid framskrivnings-tidpunkten uppskattad till cirka**	**m3sk** 853

Avverkningsförslag

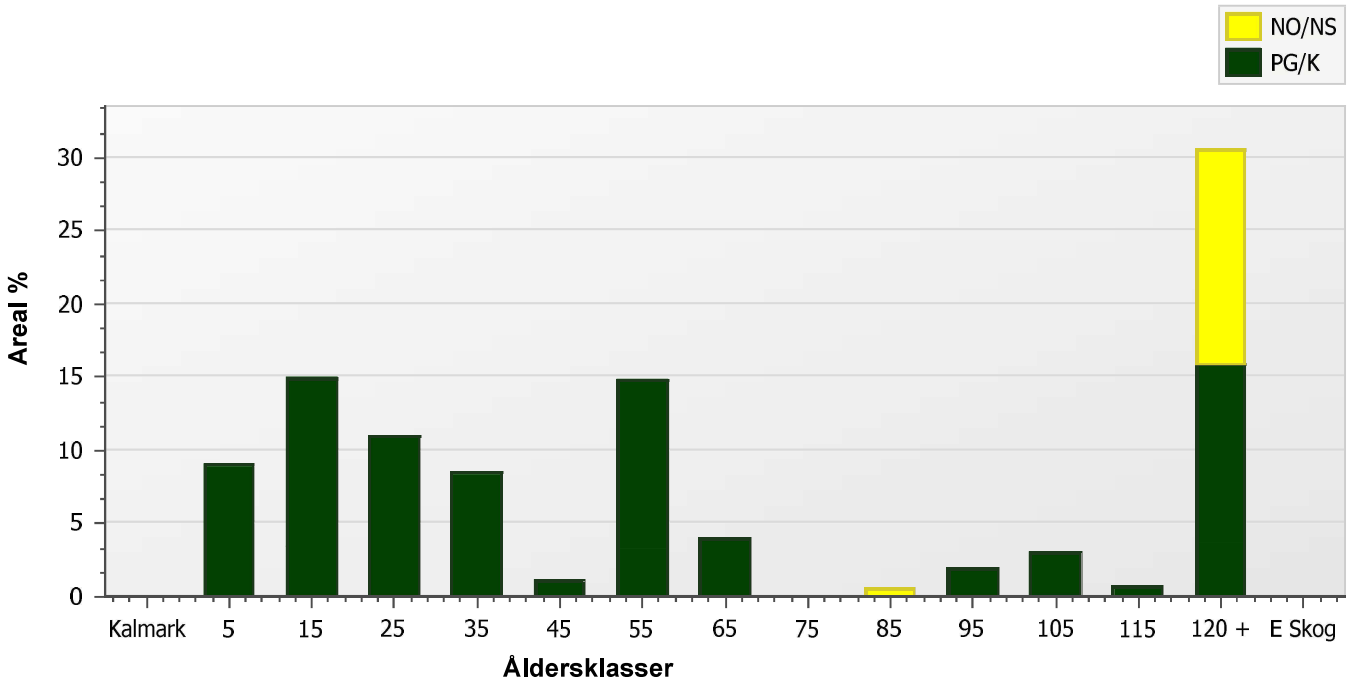
Totalt under perioden	**m3sk** 12 099

Varav gallring 3 042 **m3sk** **och föryngringsavverkning** 9 057 **m3sk**

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	24,2	9	97	4		90	10		
10 - 19	39,5	15	448	11	76		24		
20 - 29	29,2	11	1 725	59	95		5		
30 - 39	22,6	8	2 429	107	62	23	16		
40 - 49	2,8	1	354	125		20	80		
50 - 59	39,2	15	4 922	126	84	10	6		
60 - 69	10,7	4	2 716	253	90	5	5		
70 - 79	0,0								
80 - 89	1,5	<1	196	131	70		30		
90 - 99	5,2	2	729	139		90	10		
100 - 109	8,0	3	2 185	272	10	90			
110 - 119	1,8	<1	312	169	90	5	5		
120 +	81,1	30	12 555	155	31	65	4		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	266,1	100	28 668	108	51	42	7		

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	63,7	24	545	9	62	16	22		
Gallringsskog	G1	101,8	38	11 791	116	82	10	7		
	G2	0,0								
Föryngrings-	S1	19,4	7	2 037	105	30	49	21		
avverknings-	S2	40,9	15	9 058	221	15	84	1		
skog	S3	40,3	15	5 237	130	48	44	8		
Lågproducer-	E1	0,0								
ande skog	E2	0,0								
	E3	0,0								
Överst / Frötr	ÖF	[0,0]								
Övriga skikt		[0,0]								
Summa/Medel		266,1		28 668	108	51	42	7		

Huggningsklasser

Kalmark

K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår

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

K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda

Mark som fullständigt behandlats med 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

Gallringskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.

G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men där nästa lämpliga åtgärd är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

S1 Slutavverkningsbar skog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngrings-avverkning 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 föryngrings-avverkning 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	225,8	84,9	23 431	81,7	4 992	94,0
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO	40,3	15,1	5 237	18,3	316	6,0
Summa	266,1	100,0	28 668	100,0	5 308	100,0

Impediment

Myr	137,4	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	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	11,5	143	S3	T12	63	724	NO,s	80 20 0 0 0	17	NVP Sumpskog 5'	Ingen åtgärd				1
										Naturvärdesobjekt					
2	14,1	53	G1	T17	87	1 228	PG	100 0 0 0 0	18	Inslag av gamla granar	Ingen åtgärd				4,3
										Olikåldrigt					
										A=äldre					
3	10,9	138	S2	G19	329	3 601	PG	0 100 0 0 0	27	NVP Gran 10	Föryngringsavverkning	23-25	100	3 601	3,1
										Enstaka tallar	Markberedning (Följd)	24-25			
											Plantering (Följd)	25-25			
											Återväxtkontroll (Följd)	27-27			
4	6,3	133	S2	G18	146	907	PG	0 100 0 0 0	30	Nvp gran 8	Föryngringsavverkning	23-25	100	906	1,8
	(-0,1)									Stor diam sprid	Markberedning (Följd)	24-25			
										Vindfällen	Plantering (Följd)	25-25			
											Återväxtkontroll (Följd)	27-27			
5	1,7	143	S3	T16	126	208	NO,b	80 10 10 0 0	25	Nvp tall 8	Ingen åtgärd				1,5
6	6,2	53	G1	G16	74	457	PG	20 60 20 0 0	18	Luckigt	Ingen åtgärd				3,3
	(-0)									Olikåldrigt					
7	1,8	118	S1	T18	169	312	PG	90 5 5 0 0	24	Nvp tall 6	Ingen åtgärd				2,5

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ang	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
8	15,9	38	G1	T22	136	2 141	PG	70 15 15 0 0	17		Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	23-25			7,6
	(-0,2)										Gallring (Följd)	27-27	35	794	
9	11	63	G1	T23	253	2 716	PG	90 5 5 0 0	23		Gallring	23-25	35	951	6,3
	(-0,3)														
10	63,2									Myr					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
30	1,7	13	R2	B14	18	30	PG	0 0 100 0 0	0	Framtida lövdominans	Röjning	27-27	50		1,6
31	6,4	13	R2	T22	13	83	PG	70 0 30 0 0	0		Röjning	27-27	40		1,2
32	14,9	173	S3	G18	143	2 125	NO,b	30 65 5 0 0	34	Nvp Gran 10	Ingen åtgärd				1,1
										Naturvärdesobjekt					
33	3,3	13	R2	T22	8	27	PG	80 0 20 0 0	0		Röjning	32-32	40		0,5

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 3,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk ha	Virkesförråd m3sk avd	Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt %	Uttag inkl tillväxt m3sk	Löp tillv m3sk per ha
40	2	53	G1	G20	94	181	PG	25 50 25 0 0	22		Ingen åtgärd				3,4
	(-0)														
41	9,2	53	G1	T23	179	1 626	PG	100 0 0 0 0	26	Gallrat	Ingen åtgärd				6,5
	(-0,1)														
42	24,2	8	R2	G20	4	97	PG	0 90 10 0 0	0		Ingen åtgärd				0,5
43	29,2	23	G1	T22	59	1 725	PG	95 0 5 0 0	16		Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	27-27			6,4
											Gallring (Följd)	32-32	30	868	
44	5,2	93	S1	G19	139	729	PG	0 90 10 0 0	23	Olikåldrigt	Ingen åtgärd				3
										Flerskiktat					
										Nvp Gran 4					
45	7,9	58	G1	T22	181	1 431	PG	80 10 10 0 0	24		Gallring	23-25	30	429	5,5
46	8,2	10	R2	T22	6	49	PG	80 0 20 0 0	0	Älgskador	Röjning	27-27	30		0,5
47	4,7	183	S3	T21	273	1 277	NO,b	60 30 10 0 0	38	Nvp tall 17	Ingen åtgärd				1
										Gamla tallar					
										Död ved					
										Delar Nyckelbiotop					

Län: Västerbottens län Kommun: Vilhelmina Församling: Vilhelmina 2026-07-01

Fastighet: Latikberg 1:8

Avdelningsbeskrivning

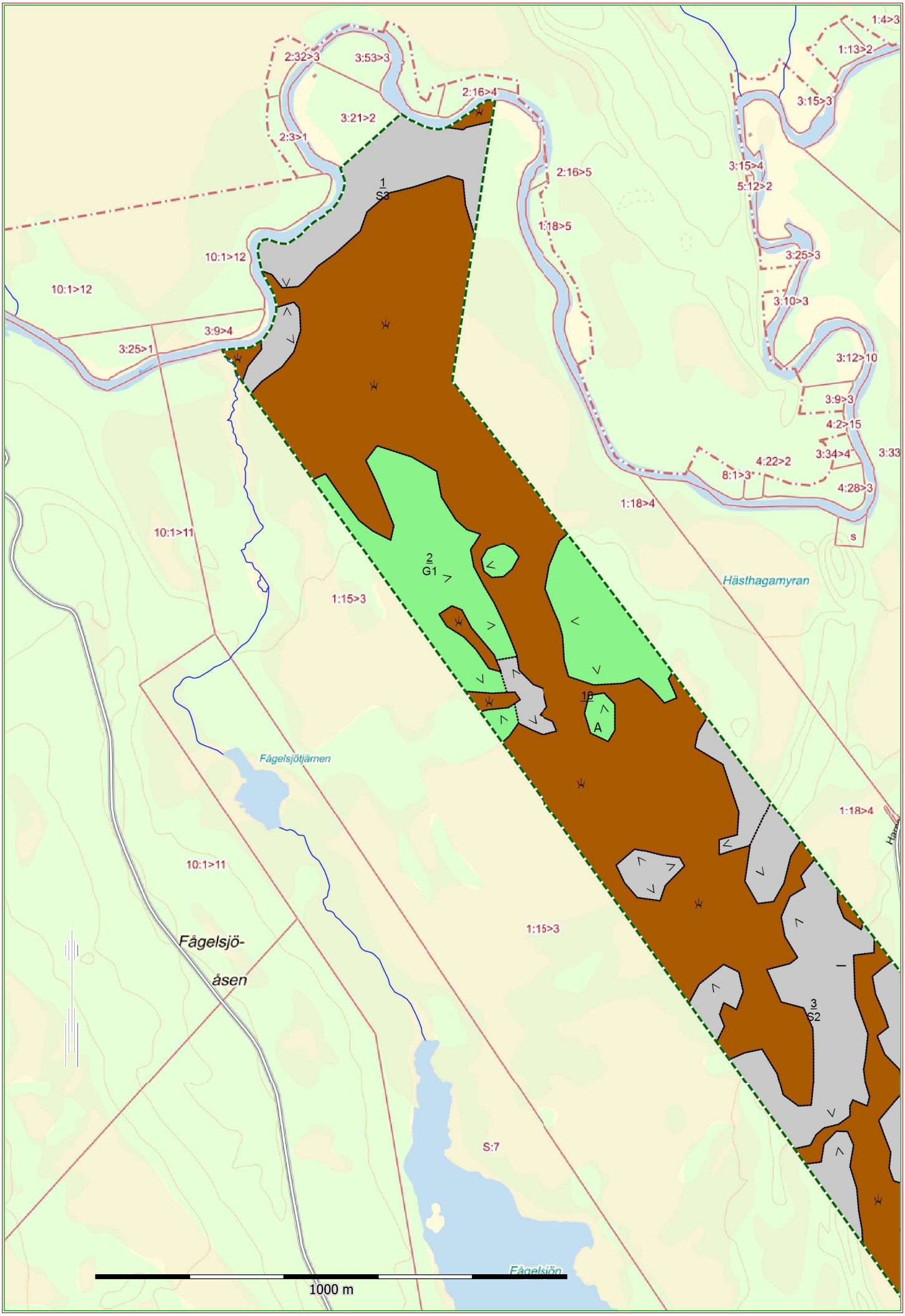
Skifte: 3,

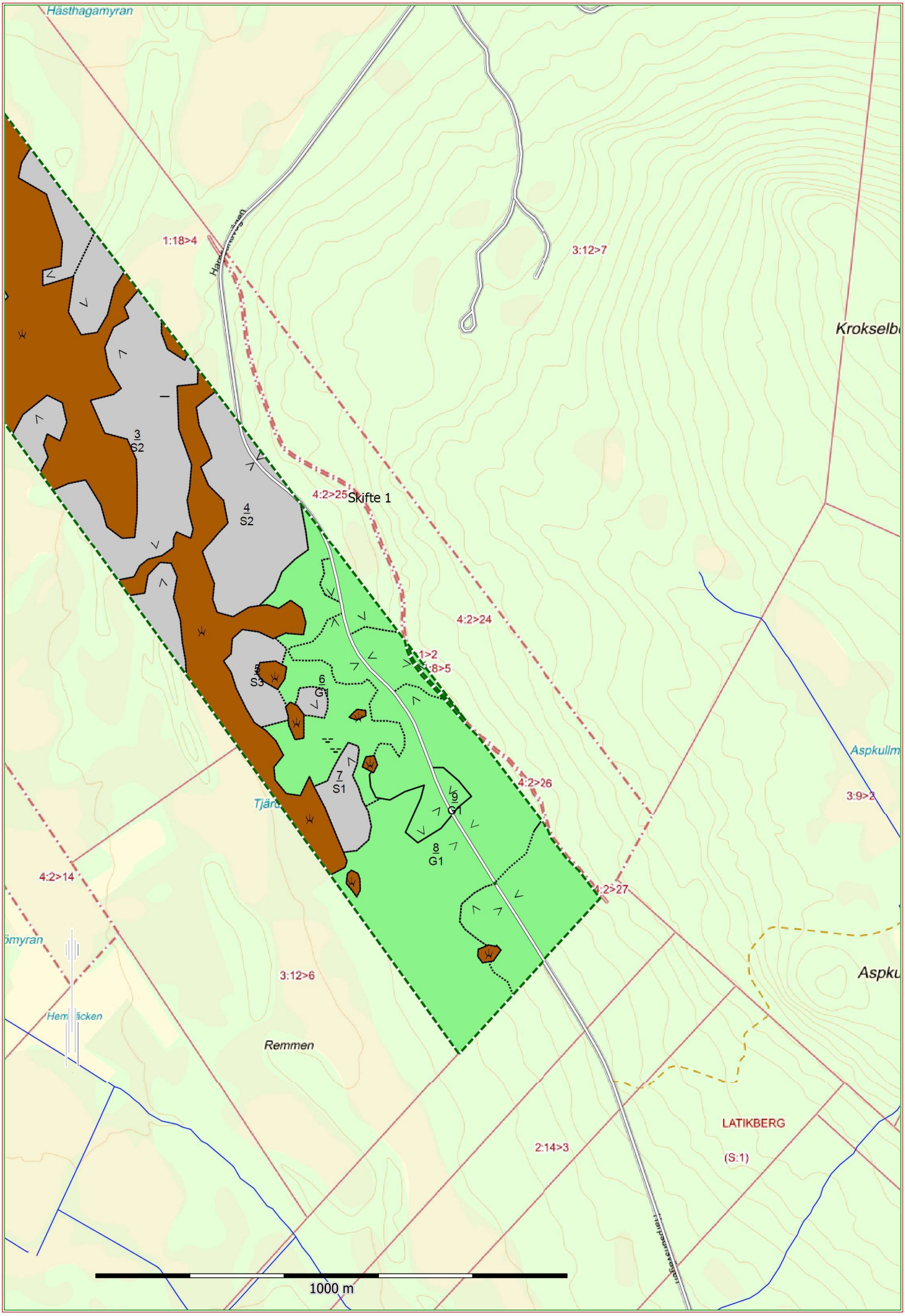
Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Ang	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
48	7	33	G1	G22	42	288	PG	0 80 20 0 0	16		Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	23-25			4,3
	(-0,1)														
49	2,9	43	S1	B14	125	354	PG	0 20 80 0 0	17	Framtida lövdominans	Underväxtröjning före föryngr-avv (Förberedande)	23-25			4,8
	(-0,1)														
50	1,5	83	S3	T18	131	196	NO,s	70 0 30 0 0	19	Låga naturvärden	Ingen åtgärd				1,6
										Sumpskog					
51	8	103	S2	G23	272	2 185	PG	10 90 0 0 0	29	NVP Gran 10	Föryngringsavverkning	23-25	100	2 185	4,2
											Markberedning (Följd)	24-25			
											Plantering (Följd)	25-25			
											Återväxtkontroll (Följd)	27-27			
52	6,1	128	S3	G15	116	707	NO,b	35 50 15 0 0	21	NVP Gran sumpskog 12	Ingen åtgärd				1,6
53	5,9	128	S2	G18	161	956	PG	20 80 0 0 0	27	NVP 12	Föryngringsavverkning	25-25	100	956	2,3
											Bränning (Följd)	26-26			
											Plantering (Följd)	27-27			
											Återväxtkontroll (Följd)	29-29			
54	4,9	123	S2	T18	80	390	PG	95 5 0 0 0	28	Nvp tall 4	Föryngringsavverkning	23-25	100	390	1,5
											Markberedning (Följd)	24-25			
											Plantering (Följd)	25-25			

Avdelningsbeskrivning

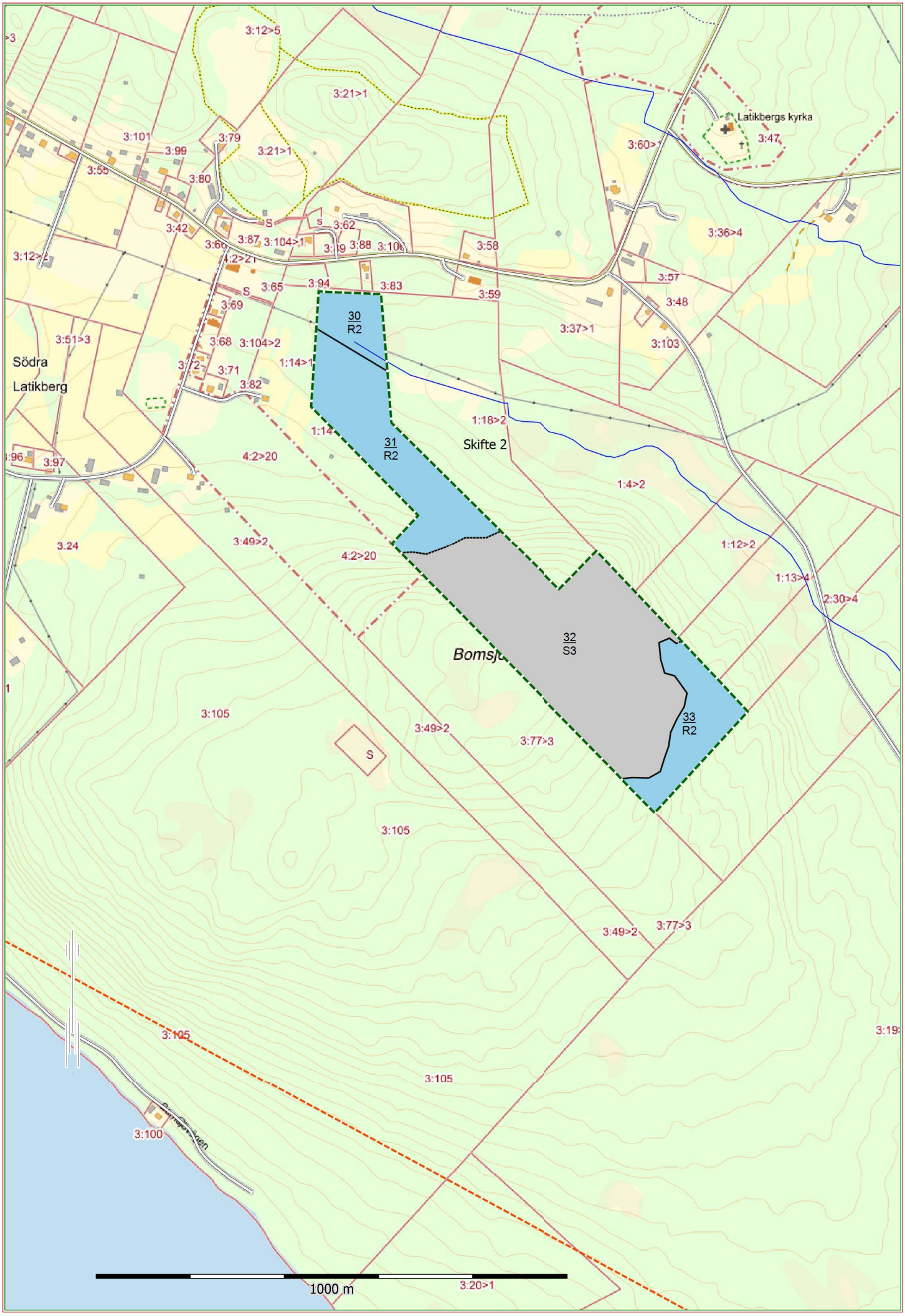
Skifte: 3,

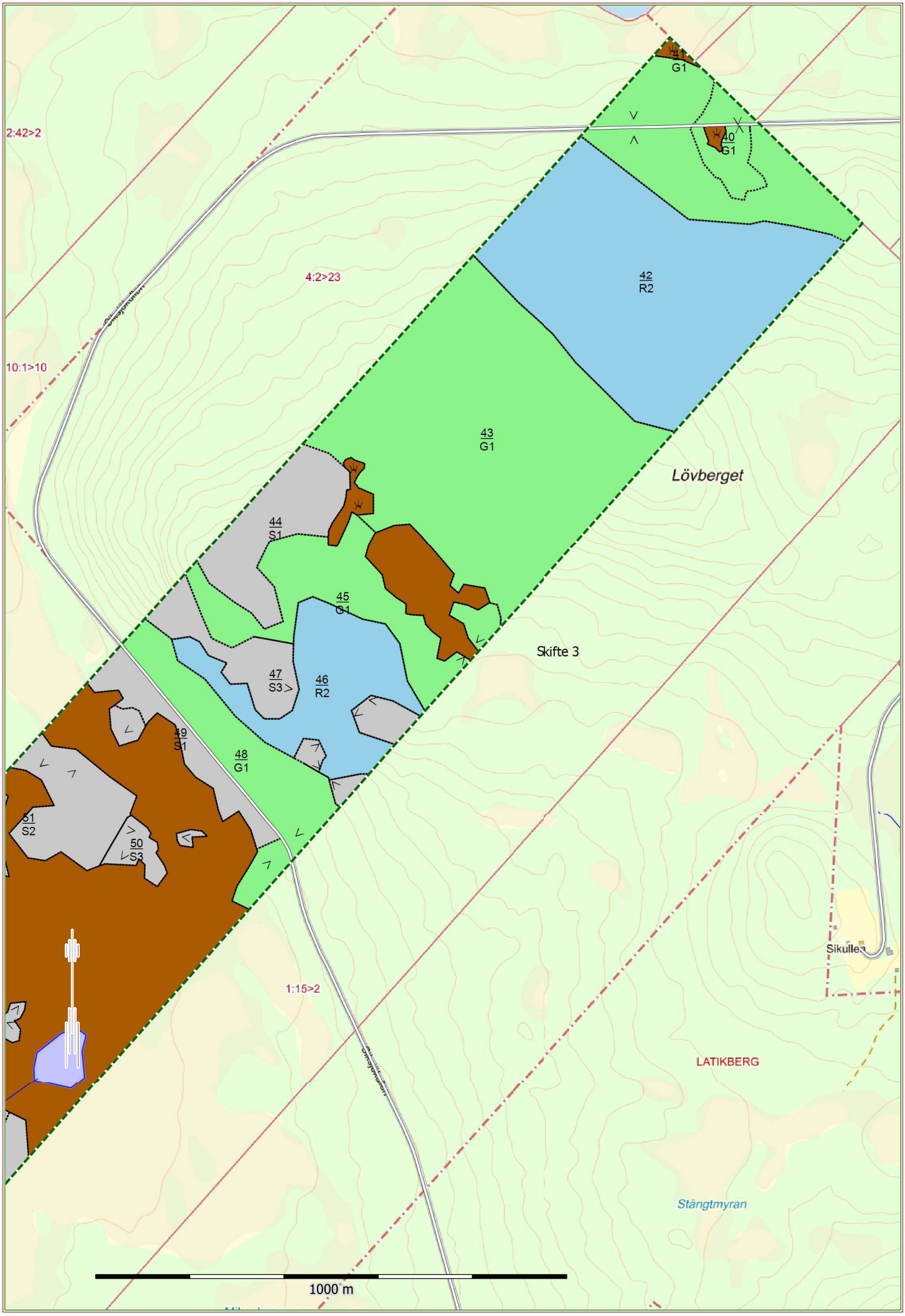
Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
											Återväxtkontroll (Följd)	27-27			
55	9,5	123	S1	T16	68	641	PG	50 40 10 0 0	19	Nvp tall 8	Ingen åtgärd				1,1
	(-0)														
56	5	123	S2	T20	206	1 019	PG	60 30 10 0 0	28	Nvp tall 5	Föryngringsavverkning	23-25	100	1 019	2,3
	(-0,1)										Markberedning (Följd)	24-25			
											Plantering (Följd)	25-25			
											Återväxtkontroll (Följd)	27-27			
57	20	12	R2	T22	13	259	PG	85 0 15 0 0	0		Röjning	27-27	30		1,4
	(-0,1)														
58	3,5									Vatten					
59	74,2									Myr					

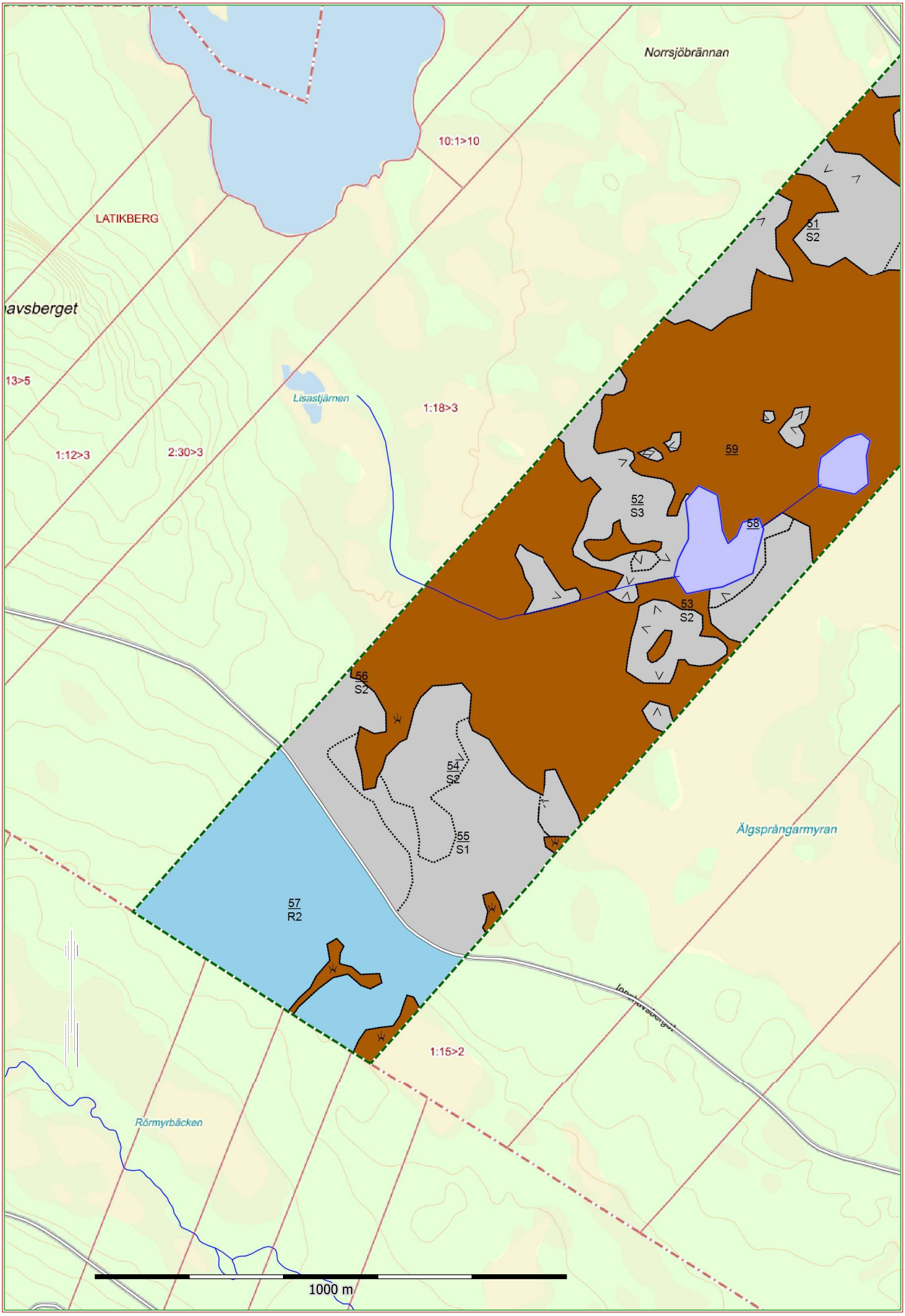

1:4>3
1:13>2
2:32>3
3:53>3
2:16>4
3:15>3
3:21>2
2:3>1
3:15>4
5:12>2
2:16>5
1:18>5
1
S3
10:1>12
3:25>3
10:1>12
3:10>3
3:9>4
3:25>1
3:12>10
3:9>3
4:2>15
3:34>4
3:33
4:22>2
8:1>3
4:28>3
1:18>4
s
10:1>11
2
G1
Hästhagamyran
1:15>3
1B
A
Fågelsjötjärnen
1:18>4
10:1>11
Fågelsjö-
åsen
1:15>3
3
S2
S:7
Fågelsjön
1000 m



Hästhagamyran
1:18>4
3:12>7
Krokselb
3
S2
4
S2
4:2>25
Skifte 1
4:2>24
1>2
8>5
5
S3
6
G1
7
S1
9
G1
8
G1
4:2>26
Aspkullm
3:9>2
Tjärd
4:2>14
4:2>27
3:12>6
Aspku
Remmen
LATIKBERG
(S:1)
2:14>3
1000 m


Latikbergs kyrka
Södra
Latikberg
Skifte 2
30
R2
31
R2
32
S3
33
R2
1000 m


2:42>2
4:2>23
10:1>10
1:15>2
41
G1
40
G1
42
R2
43
G1
Lövberget
44
S1
45
G1
47
S3
46
R2
Skifte 3
49
S1
48
G1
51
S2
50
S3
Sikulle
LATIKBERG
Stängtmyran
1000 m


Norrsjöbrännan
10:1>10
LATIKBERG
avsberget
13>5
Lisastjärnen
1:18>3
1:12>3
2:30>3
51
S2
59
52
S3
58
53
S2
56
S2
54
S2
55
S1
57
R2
Älgsprångarmyran
1:15>2
Rörmyrbäcken
1000 m

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.



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. 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 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 symtom 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 åberopa 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 åberopa 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. 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 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

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 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".

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.

Norra Skogs fastighetsförmedling

- verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

Charlotta Rosell Sundström
073-058 25 77

Per Stadling
070-519 15 08

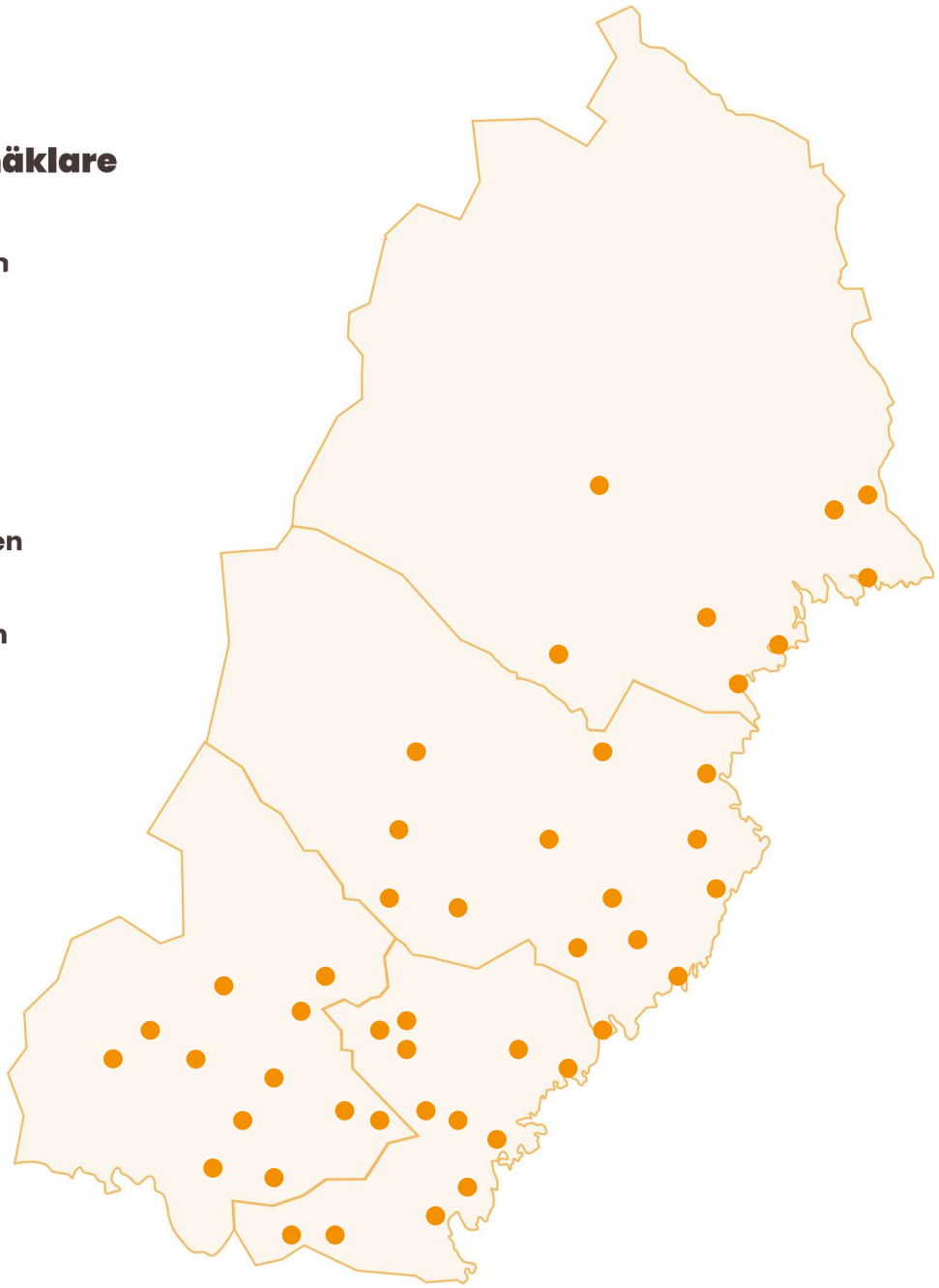
Erik Grafström
076-112 98 29

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41

Jonas Kullström
070-254 33 14



norra skog