



Skogsfastighet till salu

HAPARANDA KORPIKYLÄ 5:4

**norra
skog**



Charlotta Rosell Sundström

Fastighetsmäklare

073- 0582577

charlotta.rosell@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

HAPARANDA KORPIKYLÄ 5:4

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

1 400 000 SEK

Anbud mäklaren tillhanda
2026-10-29

Beskrivning

Välkommen till en attraktiv skogsfastighet med en total landareal om 123 ha, varav 83,3 ha utgör produktiv skogsmark. Fastigheten erbjuder ett skogligt intressant innehav med ett virkesförråd om cirka 5 291 m³sk och en bonitet på 3,3 m³sk/ha/år, vilket ger goda förutsättningar för en långsiktigt hållbar skogsproduktion.

Skogen utgör fastighetens främsta tillgång. Drygt hälften av skogsmarksarealen består av G1-skog, vilket innebär betydande volymer i växande bestånd. Därutöver återfinns cirka 11 procent S1- och S2-skog.

Kombinationen av växande skog, god bonitet och ett väl uppbyggt virkesförråd gör fastigheten intressant för såväl den aktive skogsägaren som den långsiktige investeraren.

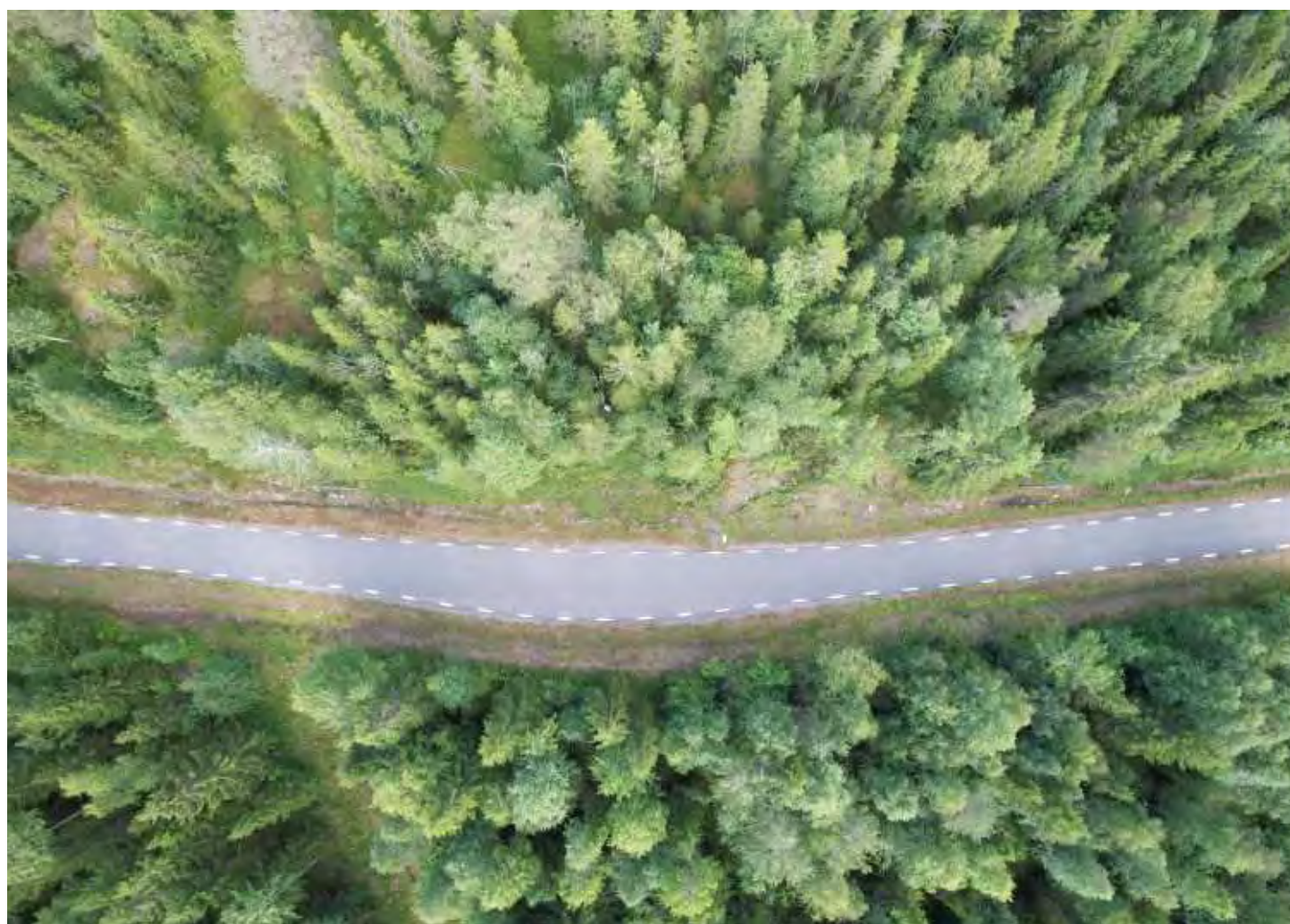
Fastigheten har ett attraktivt läge i anslutning till Torneälven med strandnära

mark och möjlighet till vacker utsikt över den natursköna älvdalen.

Här finns även en påbörjad byggnation av ett småhus i strandnära läge som ger möjlighet att färdigställa ett boende med ett svårslaget läge nära vatten och natur. Väster om landsvägen finns dessutom en gård som kompletterar fastighetens användningsområden.

En särskilt eftertraktad tillgång är den mycket unika och attraktiva rätten till håvfiske i Torneälven. Dessa fiskerättigheter är starkt förknippade med områdets kulturhistoria och erbjuder exklusiva möjligheter till det traditionella fisket i en av Sveriges mest välkända laxälvar.

Haparanda Korpikylä 5:4 är en fastighet som kombinerar produktiv skogsmark, utvecklingsmöjligheter vid älven och sällsynta fiskerättigheter. Ett innehav som erbjuder både ekonomiska värden och en livsstil präglad av skog, vatten och den tornedalska naturen.





Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

HAPARANDA KORPIKYLÄ 5:4

Adress

Matkakoski 257, 95393 Karungi
Matkakoski 256, 95393 Karungi

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad av Avrum, Boden 2025-11-01 och är framskriven tom 2026-10-15. Enligt skogsbruksplanen är landarealen för fastigheten 123 ha varav 83,3 ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet uppgår till 5291 m³sk med ett medeltal på 64 m³sk/ha. Boniteten är 3,3 m³sk/ha/år. Virkesförrådet fördelar sig på 30% tall, 43% gran och 27% löv.

Arealuppgifter

Arealer enligt skogsbruksplanen
Produktiv skogsmark: 83,3 ha

Impediment myr: 38,6 ha
Linjer:väg/ledning/vatten: 0,3 ha
Övrig areal: 0,8 ha
Summa landareal: 123 ha
Summa vatten: 0,1 ha

Officiell landareal enligt fastighetsutdrag

uppgår till 121 ha

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren ansvarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa. Avvikelser från fastighetskartans gränser kan förekomma

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för fysisk person boende utanför Haparanda kommun och för juridisk person. Förvärvstillstånd söks hos Länsstyrelsen i Norrbottens län och betalas av köparen.

Jakt

Fastigheten är registrerad i Tuohea jaktlag som jagar på en areal om 624 ha med nuvarande tilldelning 1 vuxen och 1 kalv

Fiske

Fastigheten har rättighet till håvfiske i Matkakoski.

Lös egendom

Viss lös egendom kommer att lämnas kvar på tillträdesdagen. Den egendom som finns kvar på tillträdesdagen tillfaller köparen.

Naturvärden

Fastigheten har ingen registrerad

nyckelbiotop

Forn- och kulturlämning

Fastigheten har ingen registrerad fornlämning

Artportalen

Fastigheten har registreringar i Artportalen. Samtliga är ovaliderade dvs ej granskade. För mer information se www.artportalen.se

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

Övrigt

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

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. Kontakta mäklaren för information om visning av byggnaderna.

Bostadshus

Timrad bostadsbyggnad med fasad av stående träpanel. 1,5 plan med oinredd övervåning. Entréplan med tre rum och kök med matplats. Vattenburen uppvärmning via vedspis och elpatron. Värmesystem i behov av reparation. WC med dusch och bastu. Torpargrund med matkällare. Treglasfönster på entréplan och

tvåglasfönster på övervåning. Tak med pannplåt och murad skorsten (ej sotad) Enskilt vatten och avlopp.

Småhus under

uppbyggnad

Påbörjad uppbyggnad av småhus i strandnära läge. Delvis timrad och delvis reglad konstruktion utan fasad. Plåttak och krypgrund. El, vatten och avlopp finns ej.

Antal bostadsbyggnader: 2 st

Boarea: 67 m²

Garagebyggnad

Garagebyggnad med plåtfasad och gjutet golv. Bakre delen har en gästrum/förråd med egen ingång. Garaget har el.

Ladugårdslänga

Ladugårdslänga med förrådsutrymmen och vedeldad bastu. Eternittak.

Förråd, Carport och

lekstuga

Gården har även ett förråd med dubbeldörrar och plåttak samt en hög carport. Plåtfasad och plåttak. Mindre lekstuga med plåttak finns också på gården

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 573 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 204 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 1 777 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Småhusbyggnad: 204 000 kr

Småhusmark: 41 000 kr

Skogsmark: 1 414 000 kr

Skogsimpediment: 59 000 kr

Åkermark: 59 000 kr

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 1988-12-21

Belopp: 160 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1997-03-25

Belopp: 115 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2001-09-13

Belopp: 77 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 352 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Mattila, Vattenskyddsområde

(Beslutsdatum: 2025-04-24,

Registreringsdatum: 2025-06-09, Senast ändrad: 2026-04-15).

Rättigheter, last

Ledningsrätt: STARKSTRÖM.

Samfällighet

HAPARANDA KORPIKYLÄ S:2, Skifteslagets vägar

HAPARANDA KORPIKYLÄ S:17, Lertag

HAPARANDA KORPIKYLÄ S:12, Fätåg

HAPARANDA KORPIKYLÄ S:11, Patuplats

fiskedelningsplats och väg

HAPARANDA KORPIKYLÄ S:14, Skifteslagets diken

HAPARANDA KORPIKYLÄ S:19, Landsväg

Haparanda- Övertorneå

HAPARANDA KORPIKYLÄ S:15, Lertag

Övrig Belastning/förmån

Avtalsnyttjanderätt BOSTAD

Kostnader

Driftskostnad

Fastighetsskatt/avgift: 1 718 SEK/år

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.

Försäljningssätt

Fastigheten säljs genom skriftligt anbudsförfarande. Avsikten är att intresserade ska få en bestämd tid att undersöka fastigheten.

Säljarna förbehåller sig fri prövningsrätt och rätt till eventuell efterföljande budgivning. Säljaren kan välja att avsluta affären direkt efter angiven anbudstid alternativt öppna för en ytterligare budgivning mellan samtliga eller ett urval av anbudsgivarna.

Fastighetsmäklaren kan komma att begära kreditupplysning på anbudsgivare.

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

Prisidé 1 400 000 kr eller bud, fri prövningsrätt förbehålls.

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

Norra skog

Charlotta Rosell Sundström

Banvägen 5B

973 46 Luleå

E-post: charlotta.rosell@norraskog.se

Märk anbudet eller eposten med "Anbud Korpikylä".

Nuvarande ägare

Rolf Berglund dbo



Skogsbruksplan

Fastighet	Korpikylä 5:4
Församling	Haparanda
Kommun	Haparanda
Län	Norrbottens län

Inventeringstidpunkt	2025-11-01
Planen avser tiden	2025-11-01 - 2035-11-01
Framskriven t.o.m.	2026-10-15

Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	83,3	67,7
Impediment myr	38,6	31,4
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,3	0,2
Övrig areal	0,8	0,7
Summa landareal	123,0	
Summa vatten	0,1	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	1 573	30
Gran	2 283	43
Löv	1 434	27
Ädellöv		
Contorta		

Totalt
m3sk
5 291

Medeltal
m3sk per ha
64

Naturvårdsvolym
m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m3sk per ha 3,3	Tillväxt per år vid framskrivnings- tidpunkten uppskattad till cirka	m3sk 154
--	--------------------	---	-------------

Avverkningsförslag

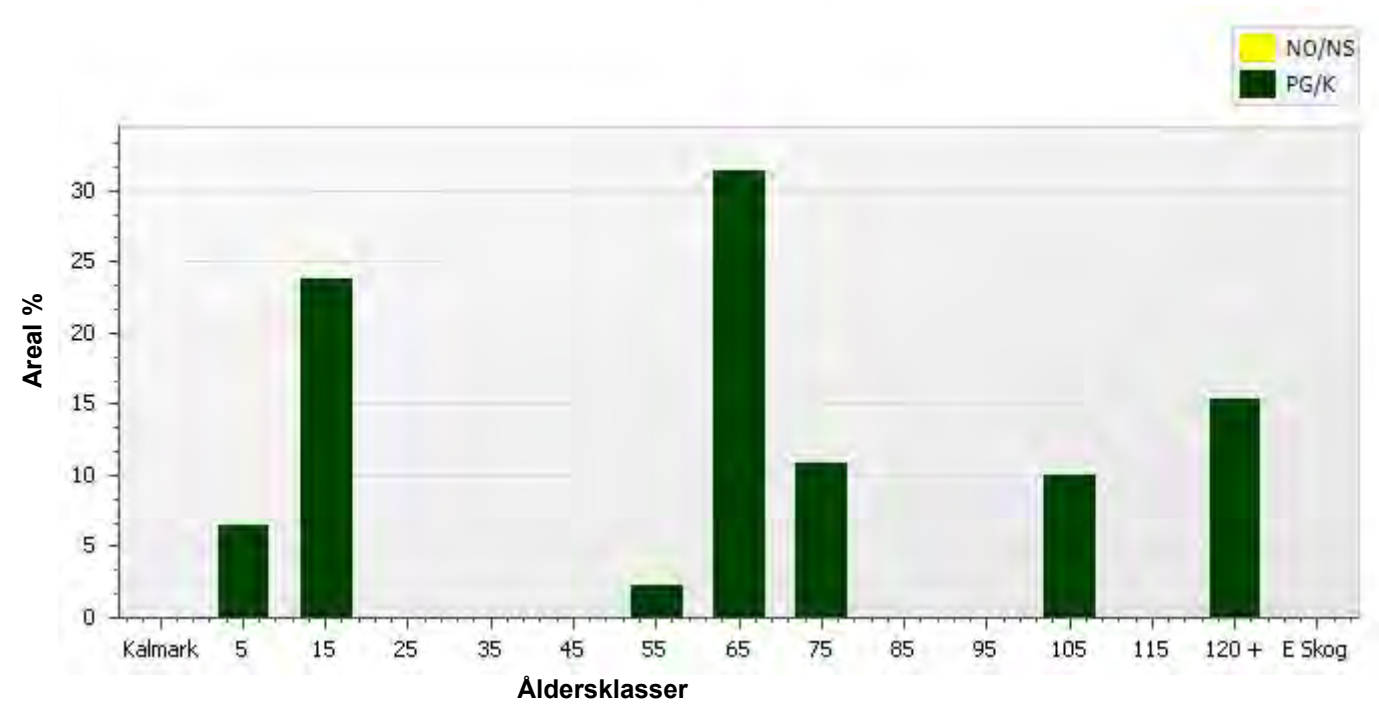
Totalt under perioden	m3sk
-----------------------	------

Varav gallring	m3sk	och föryngringsavverkning	m3sk
----------------	------	---------------------------	------

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	5,4	6	5	1	100				
10 - 19	19,8	24	115	6	46	28	26		
20 - 29	0,0								
30 - 39	0,0								
40 - 49	0,0								
50 - 59	1,9	2	272	145		25	75		
60 - 69	26,1	31	1 161	44	31	35	34		
70 - 79	9,0	11	942	105	60	15	25		
80 - 89	0,0								
90 - 99	0,0								
100 - 109	8,4	10	942	112	30	33	37		
110 - 119	0,0								
120 +	12,8	15	1 853	145	17	71	12		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	83,3	100	5 290	64	30	43	27		

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	8,4	10	36	4	15	60	26		
R2	16,8	20	84	5	62	13	25		
Gallringsskog G1	42,5	51	2 814	66	37	27	36		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	2,8	3	503	180	30	35	35		
avverknings- S2	7,0	8	1 367	196	5	87	8		
skog S3	5,8	7	486	84	50	26	23		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	83,3		5 290	64	30	43	27		

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						
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO						
Summa						

Impediment

Myr	38,6 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

Avverkning och tillväxt

Avverkning

Under gallring och föryngringsavverkning ingår alla lövträdsarter i begreppet löv. I redovisad avverkningsvolym ingår tillväxt från det år planen är framskriven till och t.o.m. medelåret för föreslagen åtgärdsdåtidpunkt.

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29								
30 - 39								
40 - 49								
50 - 59								
60 - 69								
70 - 79								
80 - 89								
90 - 99								
100 - 109								
110 - 119								
120 +								
Lågprodskog(E)								
Övriga skikt								
Summa								

Total avverkning



Högre alt: 0 m3sk varav gallring 0 m3sk och föryngringsavverkning 0 m3sk
 Lägre alt: 0 m3sk varav gallring 0 m3sk och föryngringsavverkning 0 m3sk

Tillväxt

I sammanställningen redovisas tillväxt under kvarvarande planperioden samt areal och virkesförråd vid planperiodens slut. Obs: Såväl tillväxt som areal och virkesförråd vid planperiodens slut förutsätter att föreslagna åtgärder utförs.

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd vid planperiodens slut		
	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	m3sk	m3sk/ha
Kalmark						
- 9 år						
10 - 19	31	7	38	17,4	119	7
20 - 29	85	28	113	7,8	152	19
30 - 39						
40 - 49						
50 - 59	19	58	78	1,9	350	186
60 - 69	249	83	332	21,1	964	46
70 - 79	284	133	418	14,0	1 889	135
80 - 89						
90 - 99						
100 - 109	86	39	126	8,4	1 067	127
110 - 119						
120 +	185	25	210	12,8	2 064	162
Lågprodskog(E)						
Övriga skikt						
Summa	940	375	1 315	83,3	6 605	79

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0, Skifte 0

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hki 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	1,9	50	G1	G20	145	272		0 25 75 0 0	17						4,8
2	5,1	65	G1	T18	105	530		20 35 45 0 0	16						3,3
	(-0,1)														
3	2,8	130	S2	G20	220	622		5 90 5 0 0	22						2,6
4	2,2	100	G1	G18	130	287		10 35 55 0 0	16						1,6
5	4,1	120	S2	G18	180	745		5 85 10 0 0	19						2,6
6	5,4	5	R1	T18	1	5		100 0 0 0 0	0						0,3
7	2,8	150	S3	T16	100	283		35 40 25 0 0	19						1,2
8	7,8	15	R2	T18	5	39		65 10 25 0 0	0						1,4
9	3,1	10	R1	G18	10	31		0 70 30 0 0	0						0,2
10	9,2	70	G1	T18	105	942		60 15 25 0 0	16						3,5
	(-0,2)														
11	8,9	10	R2	T18	5	45		60 15 25 0 0	0						0,4
12	3,4	100	G1	T14	45	152		65 25 10 0 0	16						1,5

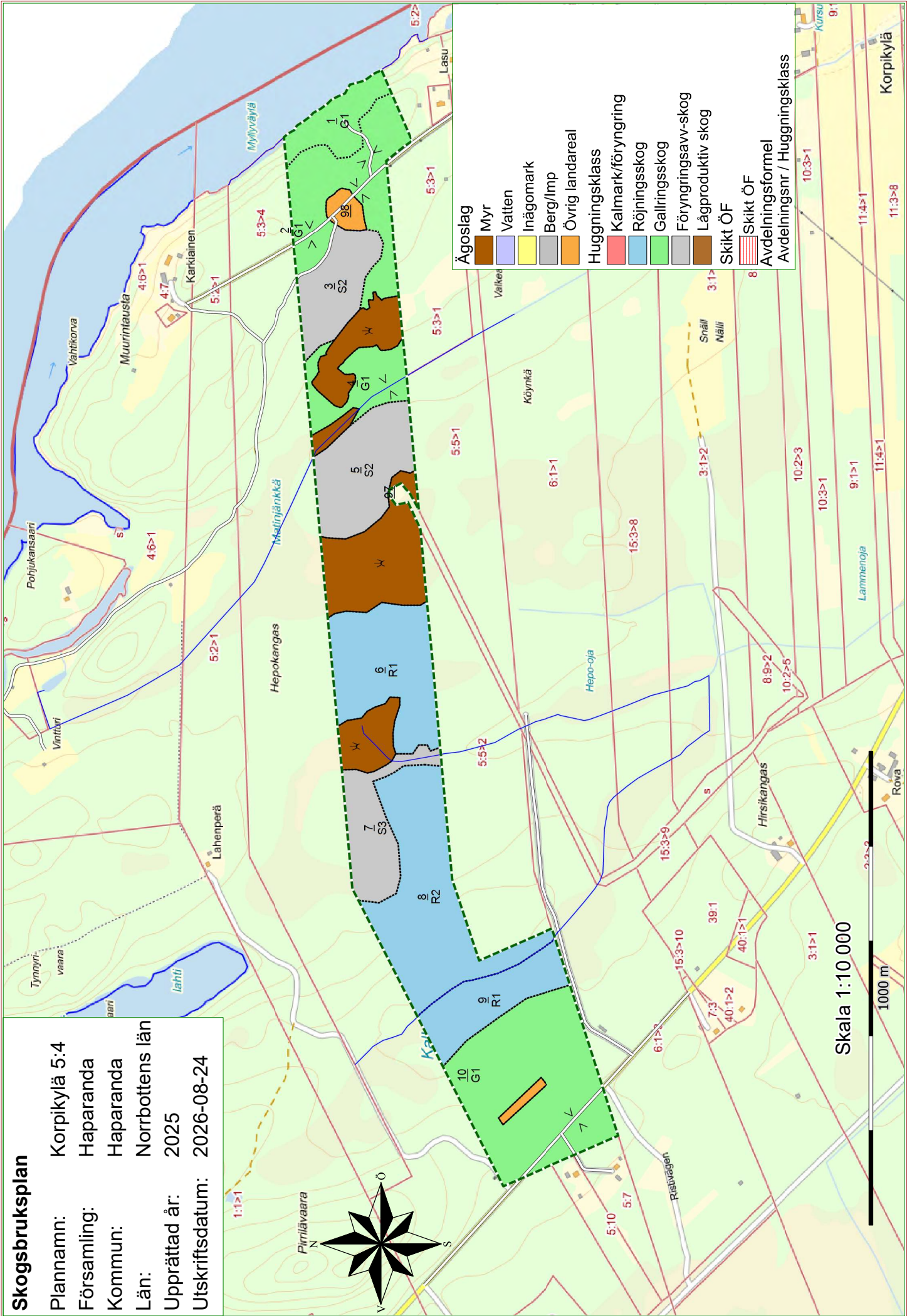
Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0, Skifte 0

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Alder år	Hki 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	
13	2,8	100	S1	G18	180	503		30 35 35 0 0	19						2,4
14	21,1	60	G1	T18	30	632		40 35 25 0 0	12						1,9
15	2	140	S3	T16	80	158		75 5 20 0 0	13						1,2
16	1	160	S3	T14	45	45		60 15 25 0 0	12						0,8
96	0,1														
97	38,6														
98	0,8														

Skogsbruksplan

Plannamn: Korpikylä 5:4
Församling: Haparanda
Kommun: Haparanda
Län: Norrbottens län
Upprättad år: 2025
Utskriftsdatum: 2026-08-24



Skala 1:10 000

1000 m

Skogsbruksplan

Plannamn:

Korpikylä 5:4

Församling:

Haparanda

Kommun:

Haparanda

Län:

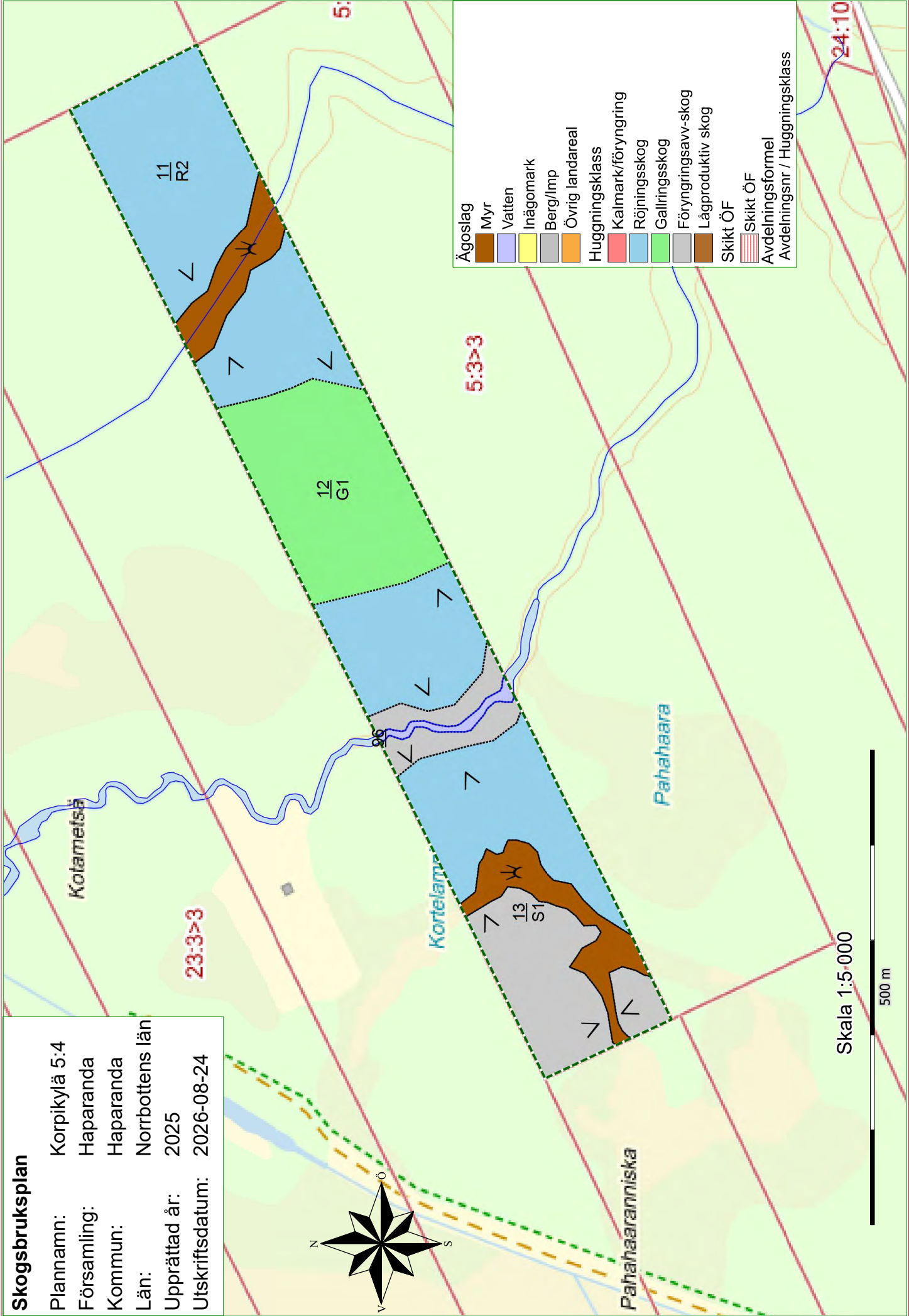
Norrbottens län

Upprättad år:

2025

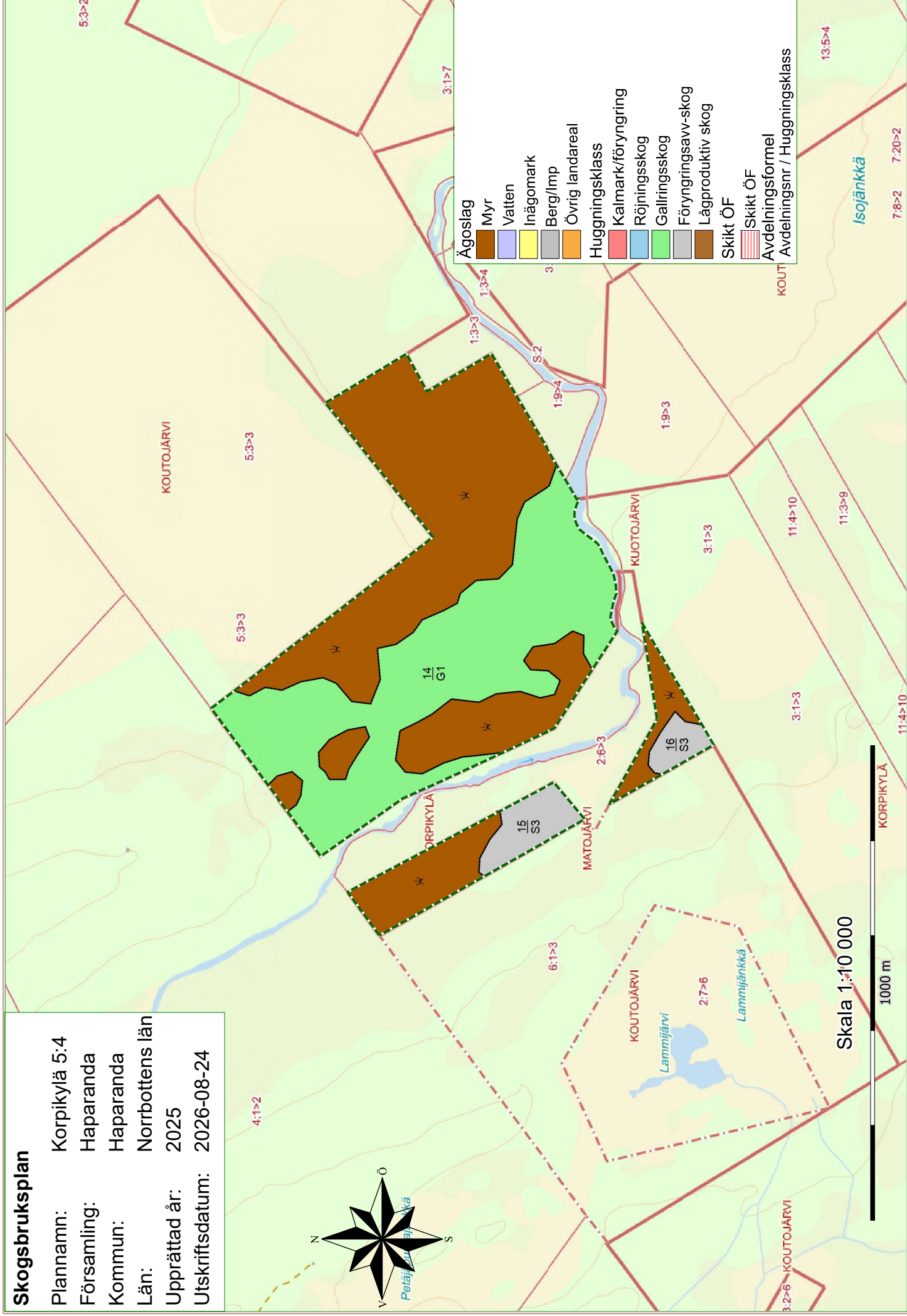
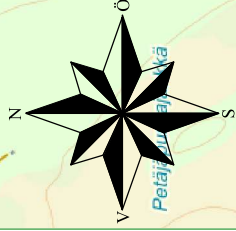
Utskriftsdatum:

2026-08-24



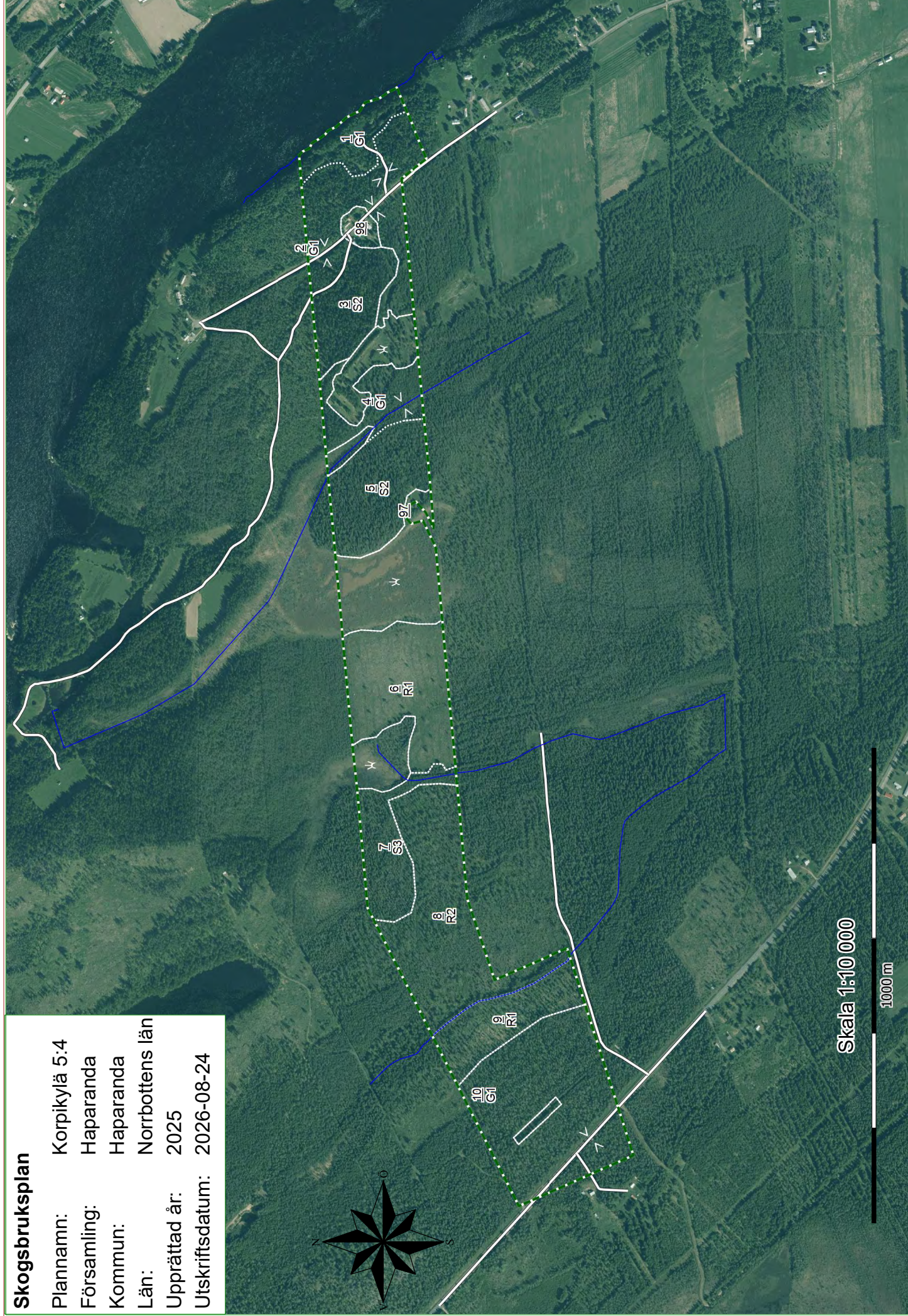
Skogsbruksplan

Plannamn:	Korpikylä 5:4
Församling:	Haparanda
Kommun:	Haparanda
Län:	Norrbottnens län
Upprättad år:	2025
Utskriftsdatum:	2026-08-24



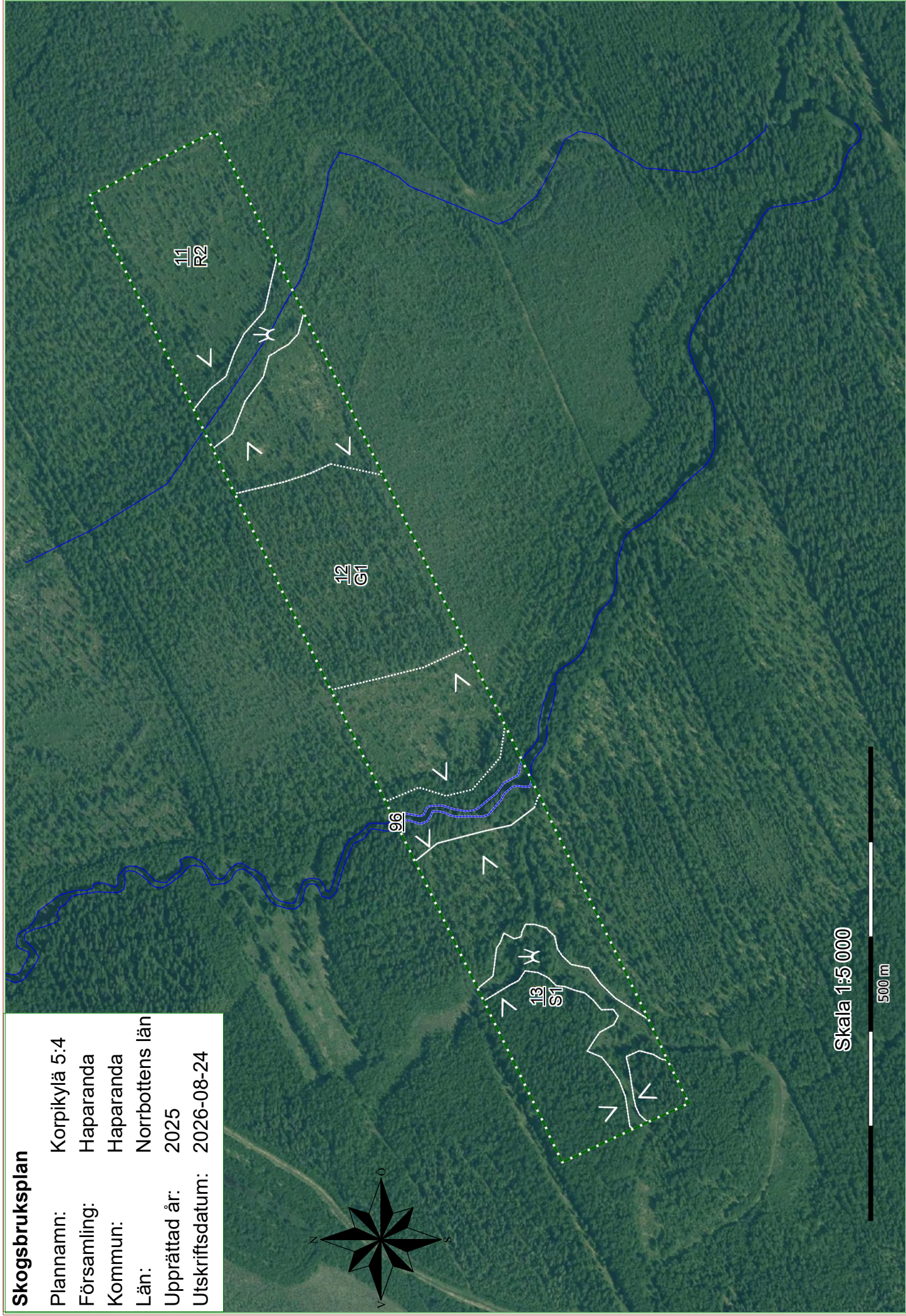
Skogsbruksplan

Plannamn: Korpikylä 5:4
Församling: Haparanda
Kommun: Haparanda
Län: Norrbottens län
Upprättad år: 2025
Utskriftsdatum: 2026-08-24



Skogsbruksplan

Plannamn: Korpikylä 5:4
Församling: Haparanda
Kommun: Haparanda
Län: Norrbottens län
Upprättad år: 2025
Utskriftsdatum: 2026-08-24



Skala 1:5 000

500 m

Skogsbruksplan

Plannamn: Korpikylä 5:4
Församling: Haparanda
Kommun: Haparanda
Län: Norrbottens län
Upprättad år: 2025
Utskriftsdatum: 2026-08-24



Skala 1:10 000

1000 m

Anbudsblankett

Haparanda Korpikylä 5:4

Budgivare

Namn:

Personnummer:

Adress:

Telefon:

E-post:

Bud bokstäver:

Bud siffror:

Bankreferens:

Övrigt (fastighetsinnehav, personuppgifter om flera budgivare):

Skickas till:

Norra Skog Fastighetsförmedling

Charlotta Rosell Sundström

Banvägen 5B

973 46 Luleå

charlotta.rosell@norraskog.se

Sista anbudsdag: **2026-10-29** Märk kuvertet eller e-posten **"Anbud Korpikylä"**

Undertecknade har tagit del av upprättad objektsbeskrivning, köpinformation, information om penningtvätt samt godkänner behandling av personuppgifter enligt Norra Skog Fastighetsförmedlings integritetspolicy och lämnar mot bakgrund av detta anbud på fastigheten. I och med inlämnandet av dessa uppgifter bekräftas att finansiering finns för att kunna genomföra köpet till ovan angivet belopp. Budgivaren är medveten om att ID-kontroll kommer att ske före avtalets tecknande.

Underskrifter

Ort och datum:

Namn:

Namn:

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 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 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 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 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 förbiset. 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.

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

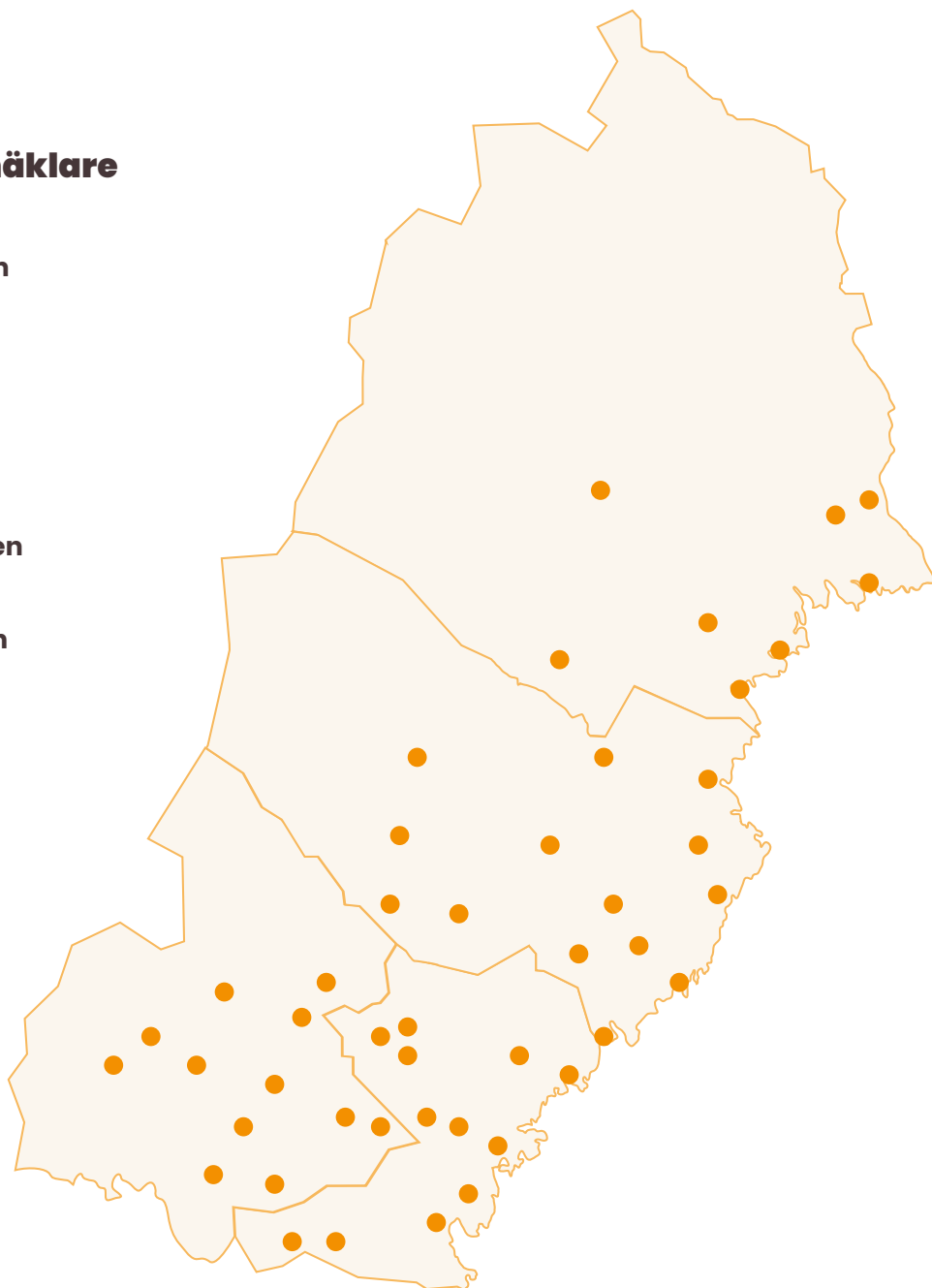
Erik Grafström
076-112 98 29

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41

Jonas Kullström
070-254 33 14



**norra
skog**