



Skogsfastighet till salu

BRÄCKE HÅLLBORGEN 1:37

**norra
skog**



Jonas Kullström

Fastighetsmäklare

0702543314

jonas.kullstrom@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

BRÄCKE HÅLLBORGEN 1:37

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

3 950 000 SEK

Beskrivning

Välkomna till högt och vackert belägna Hållborgen, en by med framtidstro och företagarganda.

Nu erbjuds möjligheten att förvärva en väl sammanhållen lantbruksfastighet om ca 23 hektar, belägen ca 35 minuter från Östersund, med buss- och tågförbindelser inom närområdet. En genuin lantbruksmiljö med ett attraktivt läge i Jämtlands natursköna omgivningar, samtidigt som Östersunds serviceutbud och arbetsmarknad finns inom bekvämt pendlingsavstånd.

Här kan barnen springa omkring fritt och leka utomhus under årets alla årstider. En omtyckt förskola ligger endast 5 minuter bort i Pilgrimstad och en modern 1-9 skola väntar i Gällö för de lite äldre barnen. För den friluftsintrasserade finns gott om alternativ både sommar som vinter. Båtliv och spännande fiske i Revsundssjön eller



utflykter längs stigar och småvägar i skog och mark. På vintern finns det både skoterleder och skidspår att ta del av. Genom fastigheten rinner Hållborgsbäcken längs gränsen mellan åker och skogsmark och bidrar till en naturlig variation i landskapet.

Egendomen erbjuder en tilltalande kombination av produktiv mark, funktionella ekonomibyggnader och ett lättillgängligt läge, vilket skapar goda förutsättningar för såväl odling som djurhållning. Dess storlek ger dessutom en plats i byns älgjaktlag. Markerna hyser ett rikt djurliv, där rådjur, kronhjort och älg är återkommande besökare.

Markinnehavet omfattar cirka 10 hektar inägomark, cirka 6,5 hektar produktiv skogsmark samt omkring 5 hektar övrig mark med möjligheter för exempelvis bete eller lösdrift. Den goda arronderingen gör fastigheten lättbrukad där markerna ligger samlade i direkt anslutning till

gårdscentrum. Gårdsmiljön består av ett bostadshus samt flera väl kompletterande ekonomibyggnader i form av ladugård, rymlig hölada utrustad med travers och höskulle, bakstuga, timmerlada och jordkällare. Byggnadsbeståndet erbjuder god funktionalitet och skapar möjligheter för såväl mindre djurhållning, uthyrning eller annan verksamhet. Det gamla häststallet byggdes om till kostall, men rymmer fortfarande potential för hästar.

Här finns en gård med möjligheter för den som vill skapa något eget – och utrymme att förverkliga idéer, stora som små.

Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

BRÄCKE HÅLLBORGEN 1:37

Adress

Hållborgen 180, 83497 Brunflo

Bostadshus

Bostadshus från 1950 i 2 plan, betongkonstruktion, klädd med stående träpanel, takpannor, 3-glasfönster samt källargrund. Boarean uppgår till 170 kvm enligt fastighetsregistret.

Uppvärmning via bergvärme och ventilation i form av självdrag. Eget V/A via grävd brunn och fyra avloppsbrunnar med infiltration. Vattenprov har nyligen utförts, med tjänligt som resultat. Fiber finns indraget i bostadshuset.

Entréplan; Hall med trapp till övervåningen och källaren, vardagsrum med mellangång till toalett och två sovrum, kök med fönster i två väderstreck samt matplats.

Källarplan; Rymlig källare med tre förrådsutrymmen varav ett med kök (skicket på köket är oklart). I ett av förråden finns en frys samt en K/F. Köket har en vedspis samt en egen grovingång. Tvättstuga med TM och torklina, pannrum via enskilt ingång via garageport. I

pannrummet finns en bergvärmepump från Nibe samt en oinkopplad vedpanna. Bostadshusets skorsten är ej besiktigad eller provtryckt.

Övervåning: Mellangång med tillhörande badrum, fyra sovrum samt ett allrum där vatten finns draget.

Driftskostnader totalt ca per år.
Försäkring 9 000 kr (villa och gård),
renhållning 3 500 kr, V/A 1 700 kr och
elkostnad 26 000 kr.

Driftskostnaderna grundar sig på nuvarande ägares förutsättningar och brukande. De uppvisade driftskostnaderna skall således ej ses som någon utfästelse för framtida driftskostnader utan endast som mycket ungefärliga och ej någon garanti. Nuvarande säljare har använt huset som heltidsboende.

Taxeringsvärde: 684 000 SEK Boyta: 170 m²
Biarea: 110 m²

Energideklaration

Energiprestanda: 36 kWh/m²/år

Energiklass: B

Status: Energideklaration är utförd den

2026-05-26.

Bakstugan

Timrad bakstuga med tillbyggnad för två garageplatser i lösvirke med två portar samt skotergarage med grusbädd. Den timrade delen innehåller en bakstuga med bakugn, vedspis och tillhörande förrådsdelar. Bakugn och murstock i okänt skick, är varken besiktigade eller kontrollerade.

Övervåningen är fin och urstädad med fina förrådsalternativ. Byggnaden står på stengrund klädd med tegelpannor. El finns indraget.

Ladugården

Fin och välbevarad ladugård med gjuten djurdal, höskulle med traverser, stor loge med egen landgång och gällbro. Denna byggnad har många fina utrymmen att utnyttja efter eget behov. Den gjutna delen av byggnaden har brukats med ca 40 djur för ca 20 år sedan. Byggnaden är delvis timrad samt där höskullen är uppförd i lösvirke. I övrigt står ladugården på stengrund samt klädd med plåttak. Det finns ett litet yogarum i byggnaden, se bilder.

Säljaren ska upprätta ett hyresavtal i form av lokalhyra där säljaren får använda ett förrådsutrymme i ladugårdsbyggnaden om ca 6 kvm för inventarier. För mer information, kontakta ansvarig mäklare.

Timmerladorna

Timmerlada närmast bostadshuset med plintgrund samt tegeltak. Det finns även en till timmerlada på östra sidan om väg 570.

Jordkällaren

Jordkällare i bra brukligt skick. Har använts som potatiskällare.

Fastighetsuppgifter

Inägomark

Fastigheten har en inägomark på 10,4 ha enligt skogsbruksplan med fin arrondering i direkt anslutning till gårdscentrumet. Inägomarken och gödselbrunnarna är utarrenderad tom sommaren 2026. Arrendeavtalet är uppsagt och övergår till köparen till hösten.

Skogsuppgifter

På fastigheten finns en skogsbruksplan upprättad 2021 och uppdaterad av Norra Skog i januari 2026. Fastigheten har en total areal om 23,1 ha varav 6,5 ha produktiv skogsmark. Enligt skogsbruksplan har fastigheten ett virkesförråd om 385 m³sk.

Skogsvård

Fastigheten har områden på avdelning 1 & 4 om ca 4,8 ha, i huggningsklass K2 i skogsbruksplanen, vilka ska planteras i juli 2026. Åtgärden görs på säljarens bekostnad. I övrigt enligt skogsbruksplanen finns inga lagstadgade skogsvårdsåtgärder på fastigheten, dock kan det finnas skogsvårdsåtgärder som behövs för beståndens fortsatta utveckling. Det åligger köparen att överta ansvaret för samtliga skogsvårdsåtgärder som finns på fastigheten per kontraktsdagen.

Fastighetsgränser

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

Arealuppgifter

Eventuella avvikelser kan förekomma mellan officiell och uppgiven areal enligt skogsbruksplanen.

Visning

Visning sker på utsatt visningstid. Ingen organiserad visning av fastighetens marker kommer att ske via fastighetsmäklaren. En köpare får själv låtabesikta och undersöka fastigheten.

Vederbörlig hänsyn skall därför tas till friluftsliv, ev. jakt samt intilliggande fastighetsägare.

Jakt

Fastigheten ingår i Hållborgens älgjaktlag som förfogar över ca 440 ha. Jaktlaget har en grundtilldelning på älg om 1 stor plus en kalv. Jaktlaget omfattas i sin tur av Östersunds älgskötselområde. Jakt på övrigt vilt sker vid överenskommelse i laget. För mer information, kontakta ansvarig mäklare.

Naturvärden

Inga höga naturvärden eller nyckelbiotoper finns registrerade på fastigheten. Källa: Timmerweb.nu.

Forn- och kulturlämning

Inga forn- eller kulturlämningar finns registrerade på fastigheten.

Väg

En köpare övertar befintlig andel i Hållborg-Värviks vägsamfällighet.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för privatperson ej bosatt i glesbygd inom Bräcke kommun. Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person.

Tillståndspliktigt förvärv söks hos Länsstyrelsen i Jämtlands län. Ansökningsavgift för privatperson 5 200 kr och för juridisk person 8 100 kr.

Övriga upplysningar gällande förvärvstillstånd: Förvärvstillstånd ansökes av köparen i samband upprättande av köpekontrakt mellan parterna (köpare och säljare). Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller ansökningshandlingar och medverkar till att ansökan lämnas in till Länsstyrelsen.

Näringsfastighet

Det här objektet utgör en lantbruksfastighet som också då är en näringsfastighet. Bara genom att äga en sådan fastighet innebär att man har näringsverksamhet. Det medför bokföringsskyldighet vilket även medger rätt till avdrag för alla kostnader som uppkommer genom ägandet av näringsfastigheten.

Varje år ska du också göra en deklaration för din näringsverksamhet som bifogas din vanliga inkomstdeklaration. Till näringsfastigheten hör skog, åker- och betesmark samt ekonomibyggnader. Äger man skog eller bedriver jordbruk eller arrenderar ut åkermark har man också momspliktig verksamhet vilket innebär att du ska momsregistrera dig.

Notera även att banker i regel har separat hantering avseende finansiering av lantbruksfastigheter vilket kan innebära längre ledtider vid ansökan om lånelöften.

Besiktnings och undersökningsplikt

Den slutgiltiga köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Presenterade skogsuppgifter skall endast ses som hjälp vid egen skogsinventering. Skogsinventering sker genom

stickprovsvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. Norra Skog, fastighetsmäklaren och säljaren friskriver sig ansvar för eventuella avvikelser i avdelningsbeskrivningen. Avvikelser i såväl enskilda bestånd som i totalförråd kan förekomma.

Friskrivningsklausul

Köparen av fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en klausul där säljaren friskriver sig från

ansvar för fel eller brister i fastigheten.

Tillträde

För köpare som behöver förvärvstillstånd skall tillträde ske inom 14 dagar från beviljandet därav om inget annan avtalats. I övriga fall enligt särskild överenskommelse. I båda fallen gäller som förutsättning för tillträde att köpeskillingen erlagts i sin helhet.

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last

Ledningsrätt: STARKSTRÖMSLEDNING 24 KV
JORD-OCH SJÖKABEL - STARKSTRÖM,
Ledningsrätt: RÖRLEDNING FÖR OPTOFIBER -
ELEKTRISK KOMMUNIKATION, Avtalsservitut:
KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING.

Kostnader

Kostnadskalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall i samband med avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av fastigheten och

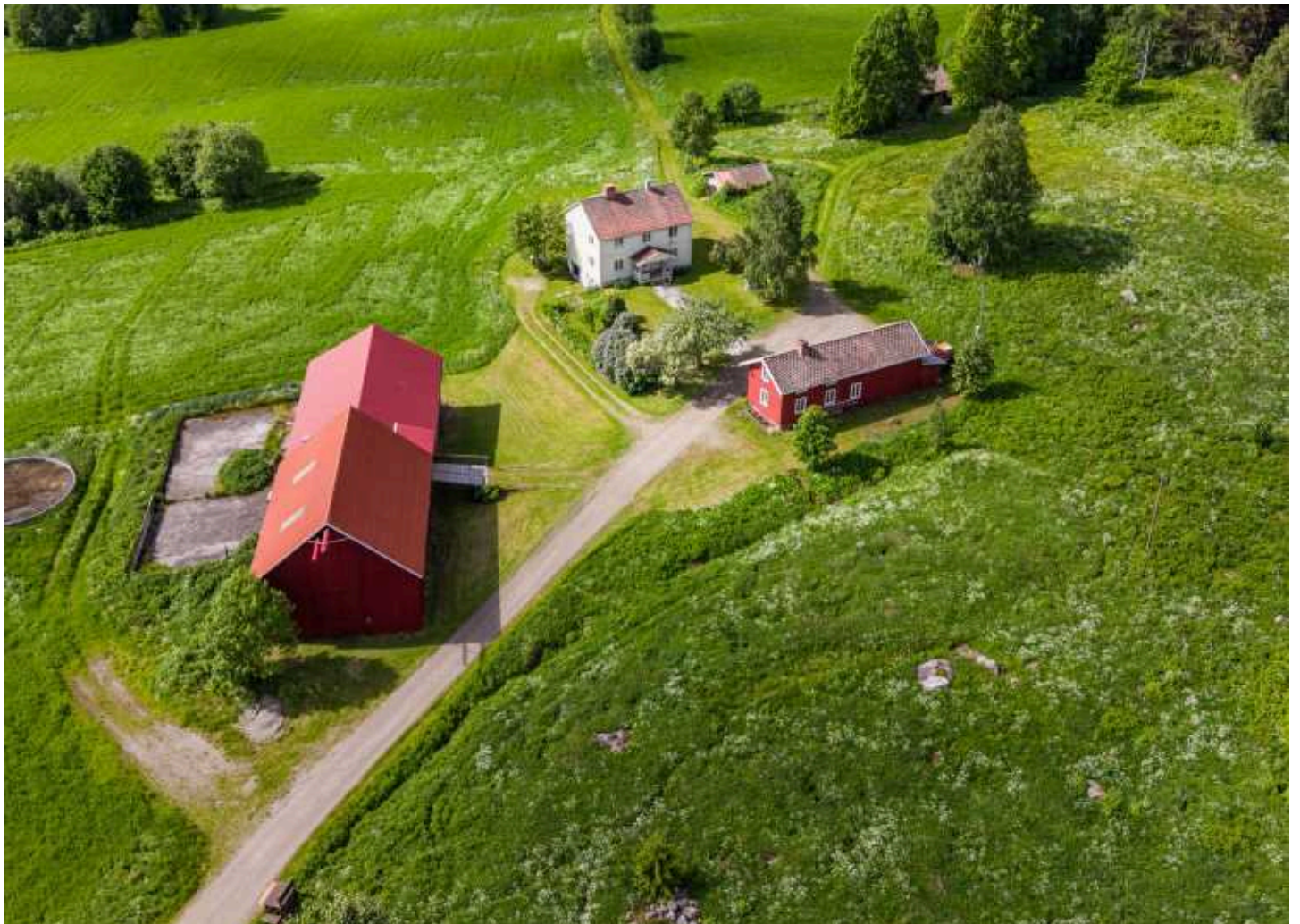
kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart

innan bud lämnas.

Försäljningssätt

Öppen budgivning

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till en prisidé om 3 950 000 kr. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren. Budet skall vara angivet i svenska kronor med fast pris. Fastighetsmäklaren kan komma att begära kreditupplysning på anbudsgivare. Budet skickas till Norra Skog Fastighetsförmedling AB Jonas Kullström, Akademigatan 4B, 831 40 Östersund. Alternativt: jonas.kullstrom@norraskog.se. Budet skall vara märkt "Hållborgen".





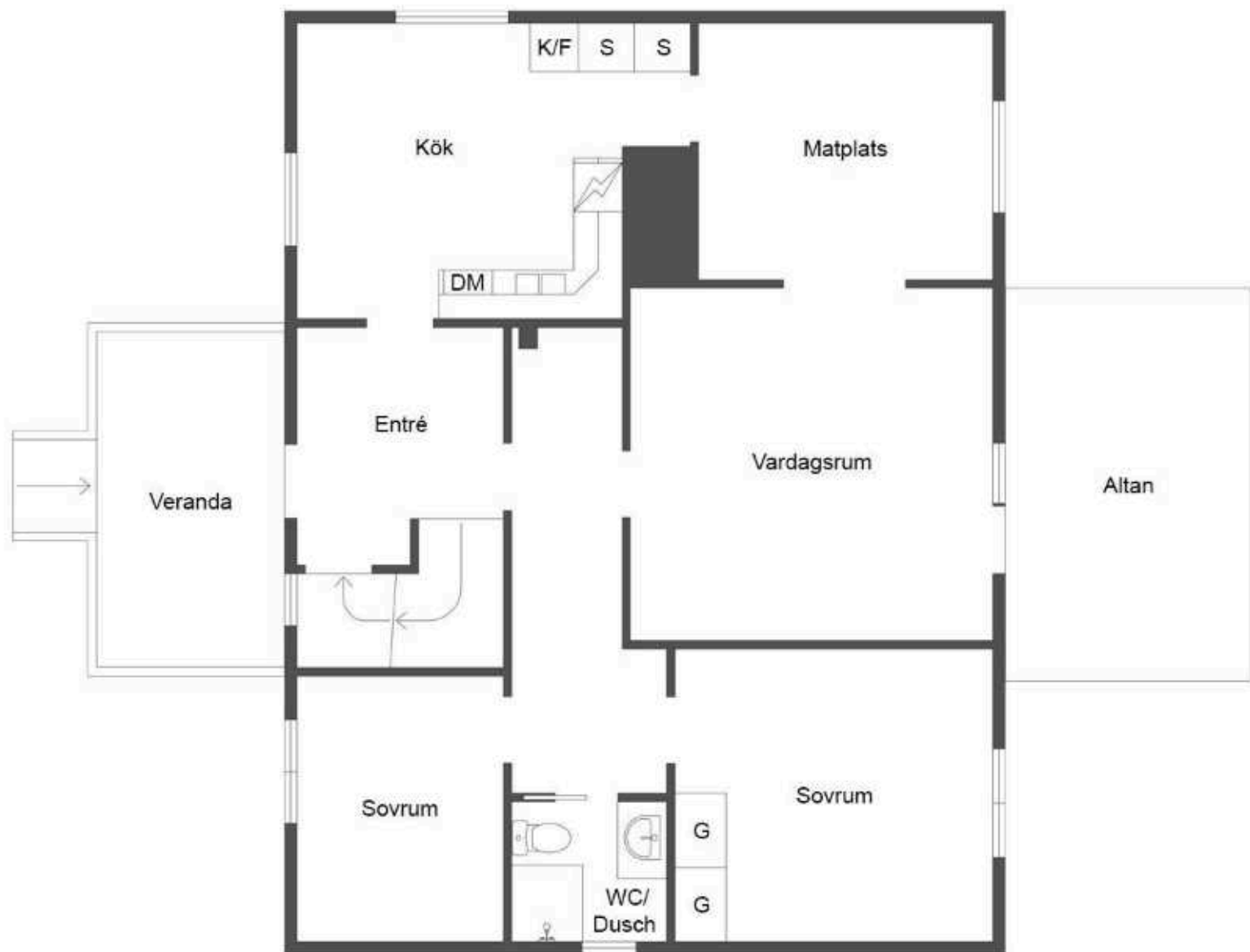






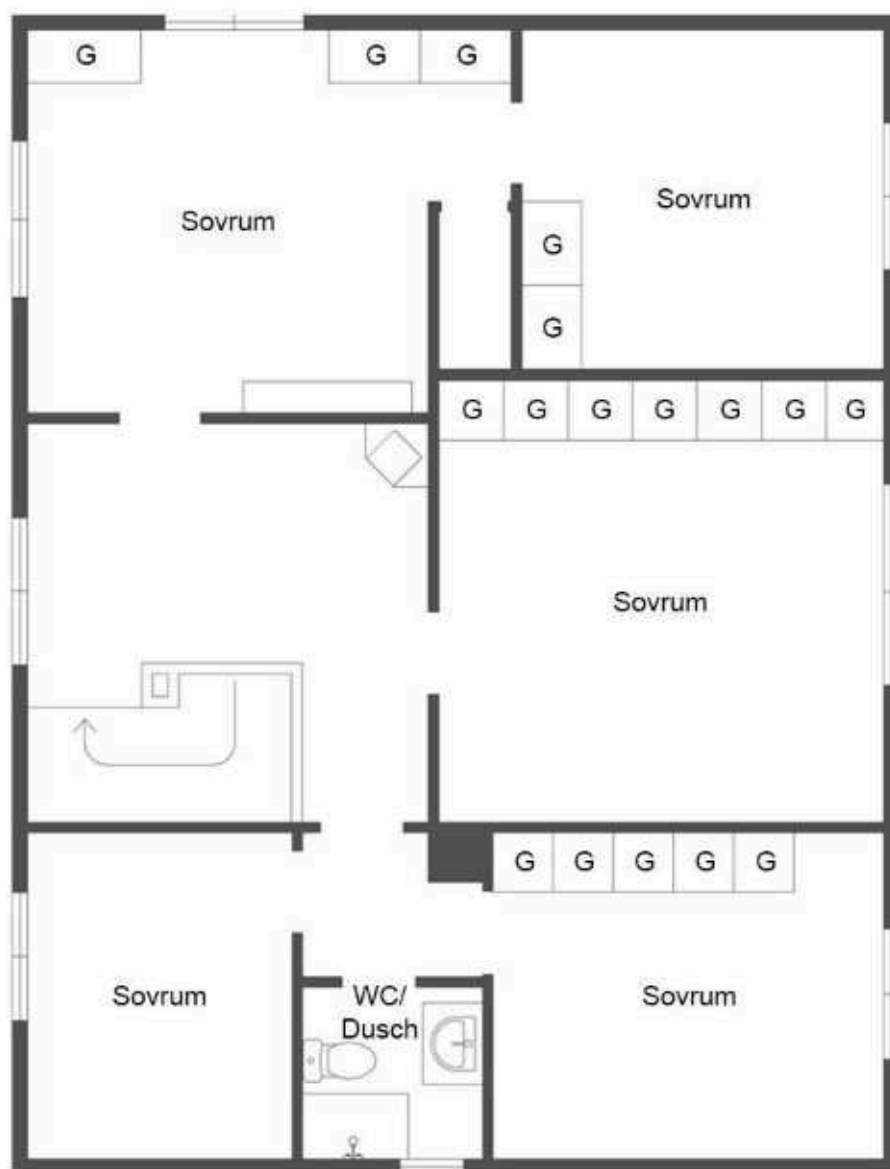


Entréplan



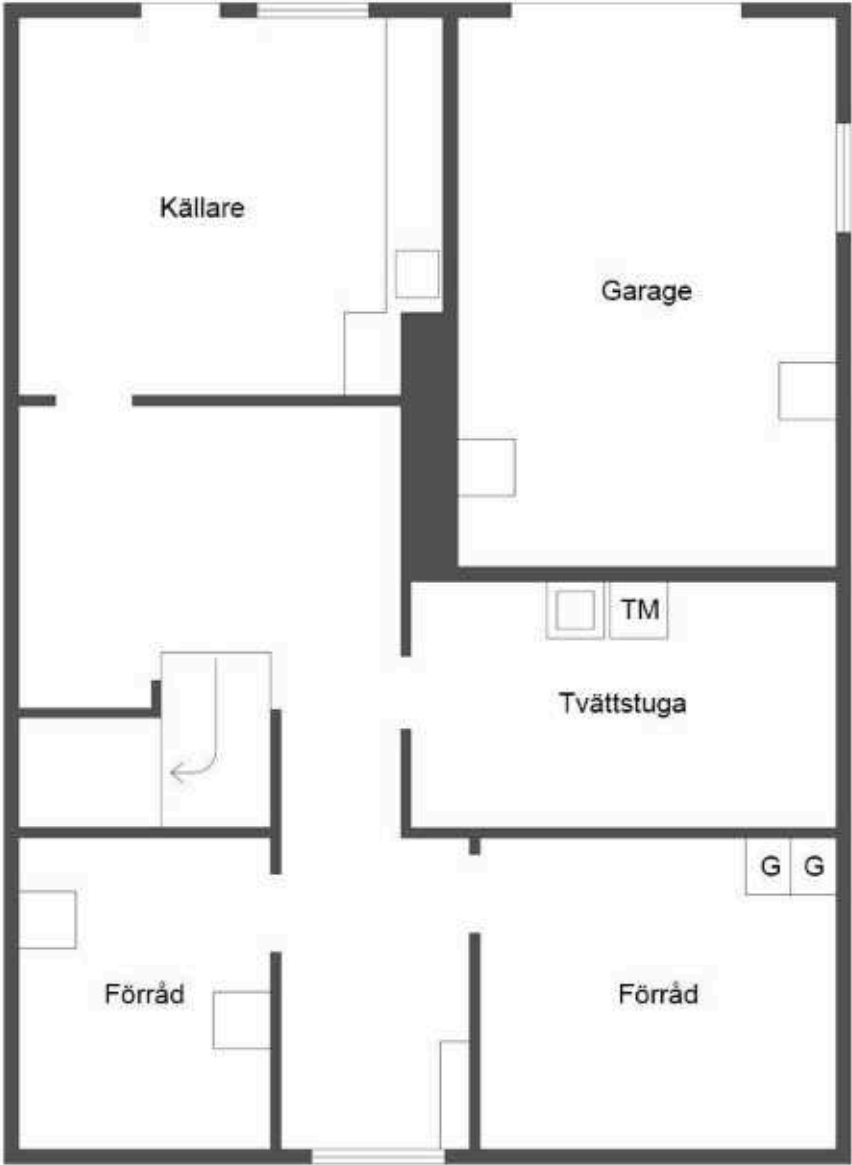
Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma

Källarplan



Skogsbruksplan

Plannamn: Hållborgen 1:37

Församling: Revsund, Sundsjö, Bodsjö

Kommun: Bräcke

Län: Jämtlands län

Upprättad år: 2021

Utskriftsdatum: 2026-07-10

**norra
skog**



Skala 1:5 000

200 m



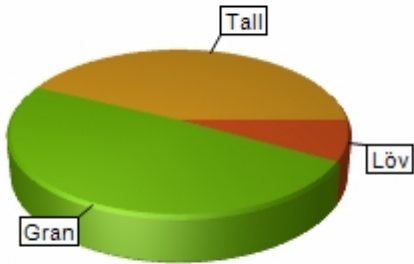
Skala: ~1:130000

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

Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	6,5	28,1
Impediment myr	0,0	0
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	10,4	45
Linjer: väg/ledning/vatten	0,8	3,5
Övrig areal	5,4	23,4
Summa landareal	23,1	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd	m3sk	%
Tall	167	43
Gran	193	49
Löv	30	8
Ädellöv		
Contorta		
Totalt		
m3sk	390	
Medeltal		
m3sk per ha	60	
Naturvårdsvolym		
m3sk		



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m3sk per ha
	5,2

Tillväxt per år vid framskrivnings-tidpunkten uppskattad till cirka	m3sk
	5

Avverkningsförslag

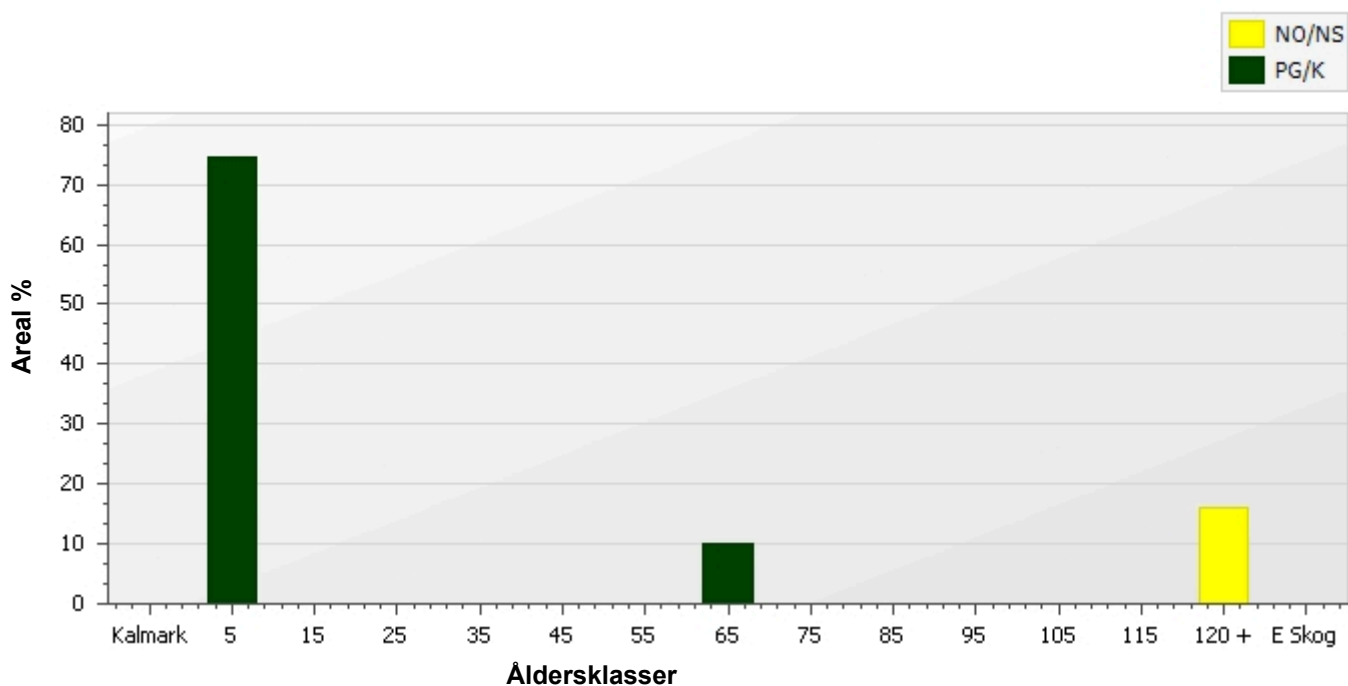
Totalt under perioden	m3sk

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	4,8	74	5	1	100				
10 - 19	0,0								
20 - 29	0,0								
30 - 39	0,0								
40 - 49	0,0								
50 - 59	0,0								
60 - 69	0,7	10	219	336	55	35	10		
70 - 79	0,0								
80 - 89	0,0								
90 - 99	0,0								
100 - 109	0,0								
110 - 119	0,0								
120 +	1,0	16	165	160	25	70	5		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	6,5	100	389	60	43	49	8		

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,0								
K2	4,8	74	5	1	100				
Röjningsskog R1	0,0								
R2	0,0								
Gallringsskog G1	0,0								
G2	0,0								
Föryngrings- S1	0,7	10	219	336	55	35	10		
avverknings- S2	0,0								
skog S3	1,0	16	165	160	25	70	5		
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	6,5		389	60	43	49	8		

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	5,5	84,6	224	57,6	45	86,5
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO	1,0	15,4	165	42,4	7	13,5
Summa	6,5	100,0	389	100,0	52	100,0

Impediment

Myr	0,0 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: 3, Hållborgen 1:37

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Åg	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål- klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Med höjd m	Stam- antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt Veg1typ	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
						ha	avd							Gyl	Trp					%	m3sk	
1	4,5	1	2	K2	T26	1	4	PG	100 0 0 0 0	0	0	0	0	322	0	2 80		Markberedning (Förberedande)	26-27			0
	(-0,3)	L																Plantering	26-27			
																		Återväxtkontroll (Följd)	28-31			
2	0,8	1	69	S1	T26	336	219	PG	55 35 10 0 0	37	23	0	32	322	0	2 80		Ingen åtgärd				6
	(-0,2)	L																				
3	1,4	1	154	S3	G12	160	165	NO,b	25 70 5 0 0	26	17	0	19	411	0	3 80	Sumpskog	Ingen åtgärd				1,3
	(-0,4)	L															Bäck					
																	Naturvård					
4	0,6	1	2	K2	G20	1	1	PG	100 0 0 0 0	0	0	0	0	411	0	3 80		Markberedning (Förberedande)	24-25			0
																		Plantering	26-29			
																		Återväxtkontroll (Följd)	26-29			
5	5,4	16													0		Annan mark					
6	10,4	5													0		Jordbruksmark					

Köpinformation

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

Utgångspunkt

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

Köparens undersökningsplikt

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

Skog

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

Byggnader

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

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

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

Anlitande av besiktningsman

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

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

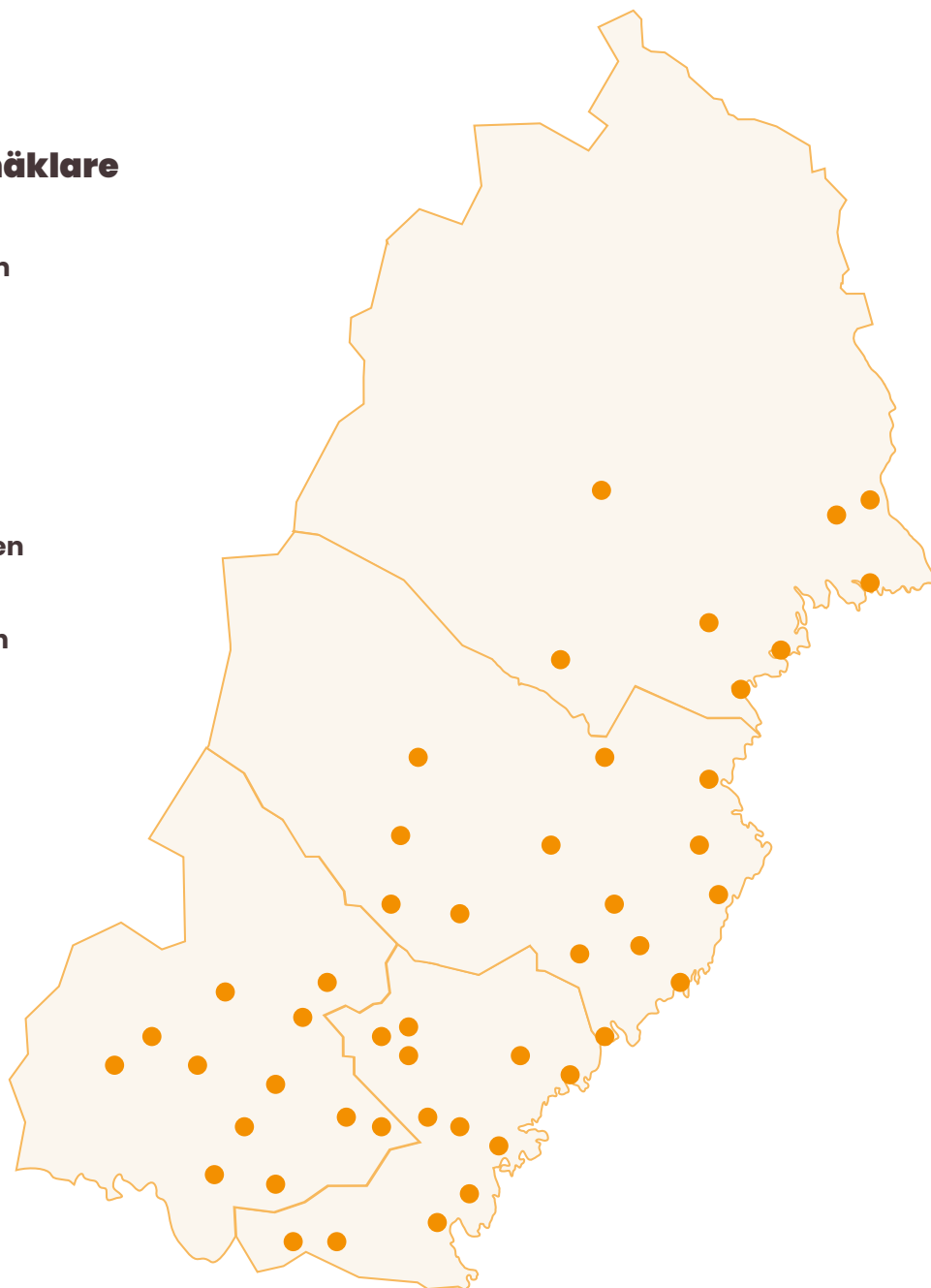
Erik Grafström
076-112 98 29

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**

Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

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

Per Stadling
070-519 15 08

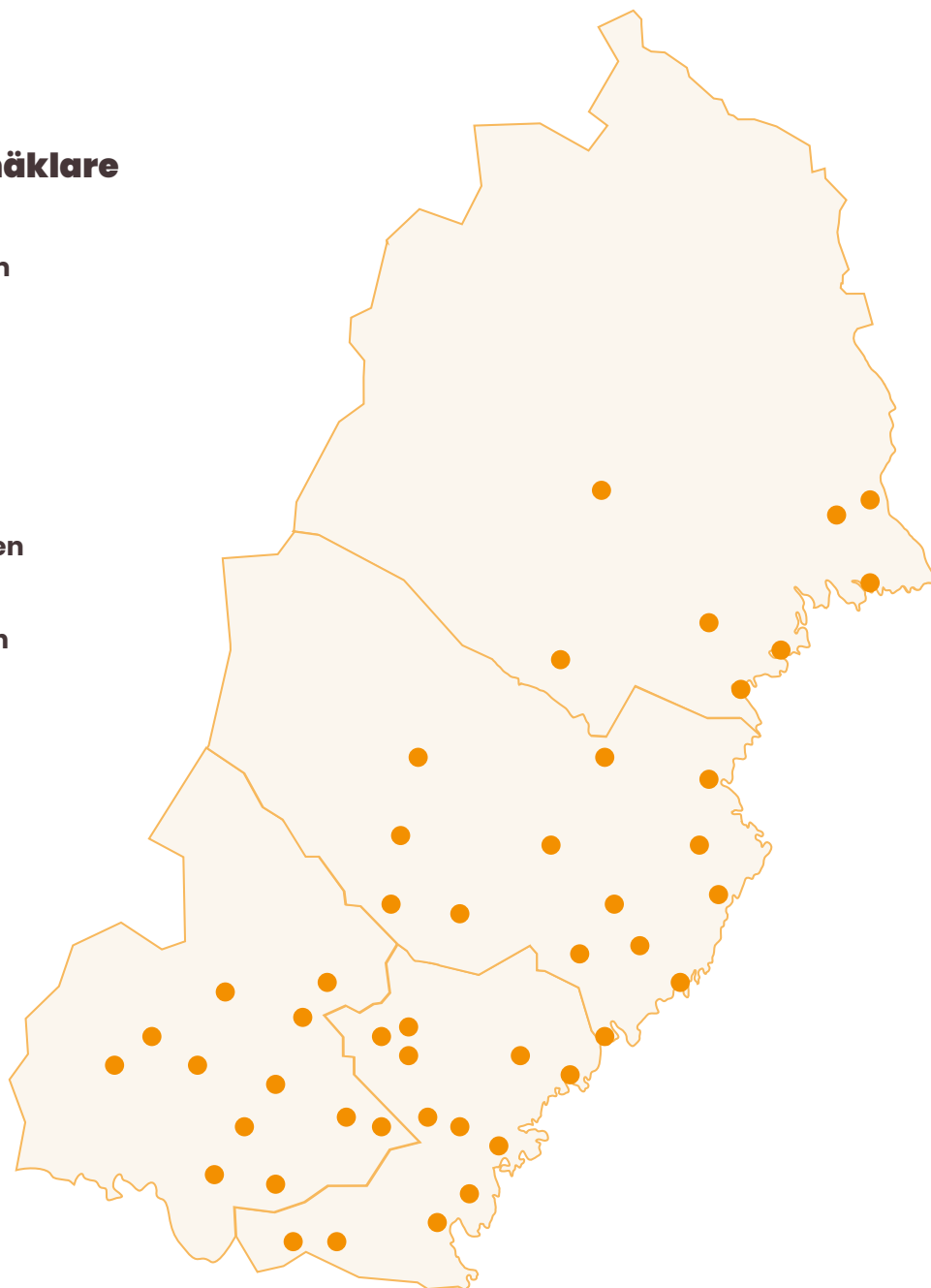
Erik Grafström
076-112 98 29

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**