



Skogsfastighet till salu

SOLLEFTEÅ HÅLLA 1:14

**norra
skog**



Jonas Kullström

Fastighetsmäklare

jonas.kullstrom@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

SOLLEFTEÅ HÅLLA 1:14

Fastighetstyp

Lantbruk obebyggd

Prisidé

4 000 000 SEK

Typkod

113 Lantbruksenhet, bostadsbyggnadsvärde under 50 000 kr

Beskrivning

Nu erbjuds en obebyggd skogsfastighet om totalt ca 140 ha varav ca 117 utgör produktiv skogsmark. Egendomens mark består av övervägande torra till friska marker där tall är det dominerande träslaget. Virkesförrådet har en åldersfördelning förskjuten mot gallringsskog i växtlig ålder samt äldre skog som uppnått slutavverkningsmogen ålder. Enligt bifogad skogsbruksplan uppgår det totala virkesförrådet till ca 13 400 m³sk där merparten återfinns i huggningsklasserna G1, S1 och S2. Fastigheten ingår i ett viltvårdsområde på en areal om ca 4 000 ha. Småviltsjakt får bedrivas på hela arealen. Fastigheten försäljs via skriftlig anbudsgivning senast den 20 juli, fri prövningsrätt förbehålles säljaren. Vänligen kontakta ansvarig mäklare för mer information.











Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

SOLLEFTEÅ HÅLLA 1:14

Adress

SOLLEFTEÅ HÅLLA 1:14, 88396 Junsele

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

På fastigheten finns en skogsbruksplan upprättad 2024 och uppdaterad av Norra Skog i juni 2026. Fastigheten har en total areal om 141,6 ha varav 117,1 ha produktiv skogsmark. Enligt skogsbruksplan har fastigheten ett virkesförråd om 13 376 m³sk, fördelat på 85 % tall, 9 % gran samt 7 % löv och med en medelbonitet om 3,2 m³sk/ha/år.

Totalt avverkningsförslag om ca 2 900 m³sk inom planperioden.

Skogsvård

På brukningsenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmark och skog under 20 år. På brukningsenheter över 100 ha produktiv skogsmark får föryngringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av brukningsenhetens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av

kalmark och skog yngre än 20 år (den sk 50 % regeln). Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

Skogsvårdslagen

Fastigheten har ett mindre område på avdelning 42 om ca 0,2 ha, i huggningsklass K1, som kan behöva hjälpplantering. En köpare får undersöka åtgärden.

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.

Jakt

Fastigheten ingår i Hålla viltvårdsområde som är ett eget licensområde. Viltvårdsområdet förfogar över ca 4 000 ha. Förra årets älgutdelning var 4 vuxna och 4 kalvar. Småviltsjakt får bedrivas på hela områdets areal.

Naturvärden

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

Forn- och kulturlämning

Inga forn- eller kulturlämningar finns registrerade på fastigheten.

Arealuppgifter

Avvikelse kan förekomma mellan officiell och uppgiven areal enligt skogsbruksplanen.

Väg

En köpare övertar befintlig andel i Sollefteå Hålla GA:1 som förvaltas av Backsjö vägsamfällighet.

Visning

Ingen organiserad visning av fastighetens marker kommer att ske via fastighetsmäklaren. En köpare får själv låta besikta och undersöka fastigheten. Vederbörlig hänsyn skall därför tas till friluftsliv, ev. jakt samt intilliggande fastighetsägare.

Förvärvstillstånd

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

Tillståndspliktigt förvärv söks hos Länsstyrelsen i Västernorrlands 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 stickprovvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. Norra Skog, fastighetsmäklaren och säljaren friskriver sig ansvar för eventuella avvikelser i avdelningsbeskrivningen. Avvikelser i såväl enskilda bestånd som i totalförråd kan förekomma.

Tillträde

För köpare som behöver förvärvstillstånd skall tillträde ske inom 20 dagar från beviljandet därav om inget annat avtalats. I övriga fall enligt särskild överenskommelse. I båda fallen gäller som förutsättning för tillträde att köpeskillingen erlagts i sin helhet.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 2 482 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 2 482 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Ej fastställt
Taxeringsår: 2023
Beskrivning: Fastigheten är nybildad och har därmed ej ett taxeringsvärde..
I detta ingår följande taxeringsvärden:
Skogsimpediment: 80 000 SEK
Skogsmark: 2 384 000 SEK

Inteckningar

Inteckningsdatum: 1981-09-16
Belopp: 25 000
Skriftligt pantbrev: Nej
Inteckningsdatum: 1985-01-09
Belopp: 35 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1988-09-28
Belopp: 600 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1988-09-28
Belopp: 100 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 760 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last

Ledningsrätt: STARKSTRÖM, Ledningsrätt: STARKSTRÖM, Ledningsrätt: STARKSTRÖM,
Avtalsservitut: KRAFTLEDNING – SE
BESKRIVNING.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING.

Gemensamhetsanläggning

SOLLEFTEÅ HÅLLA GA:1.

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

Anbud oss tillhanda senast 2026-07-20 kl 02:00

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. Anbud skall vara angivet i svenska kronor med fast pris. Procentanbud eller dylikt godtages ej. Bifogad blankett kan lämpligen användas. Säljaren kan direkt efter anbudstiden gått ut välja att avsluta affären alternativt en ytterligare öppen budgivning. Fastighetsmäklaren kan komma att begära kreditupplysning på anbudsgivare. Observera att utländska budgivare skall ha ett bankkonto vid en svensk bank i Sverige samt svenskt personnummer/samordningsnummer vid ett fastighetsköp. Skriftligt anbud ska lämnas till e-post jonas.kullstrom@norraskog.se Alternativt: Norra Skog Jonas Kullström, Akademigatan 4B, 83140 Östersund. Anbudet skall vara märkt "Högland".

Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	117,1	84,9
Impediment myr	17,3	12,5
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	3,5	2,5
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	137,9	
Summa vatten	3,7	

Virkesförråd

Totalt

m3sk

13 376

Medeltal

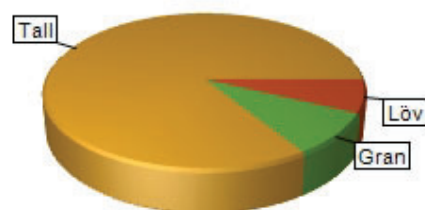
m3sk per ha

114

	m3sk	%
Tall	11 338	85
Gran	1 144	9
Löv	894	7
Ädellöv		
Contorta		

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m3sk per ha

3,2

Tillväxt per år vid framskrivnings-
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

415

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

4 238

Varav gallring

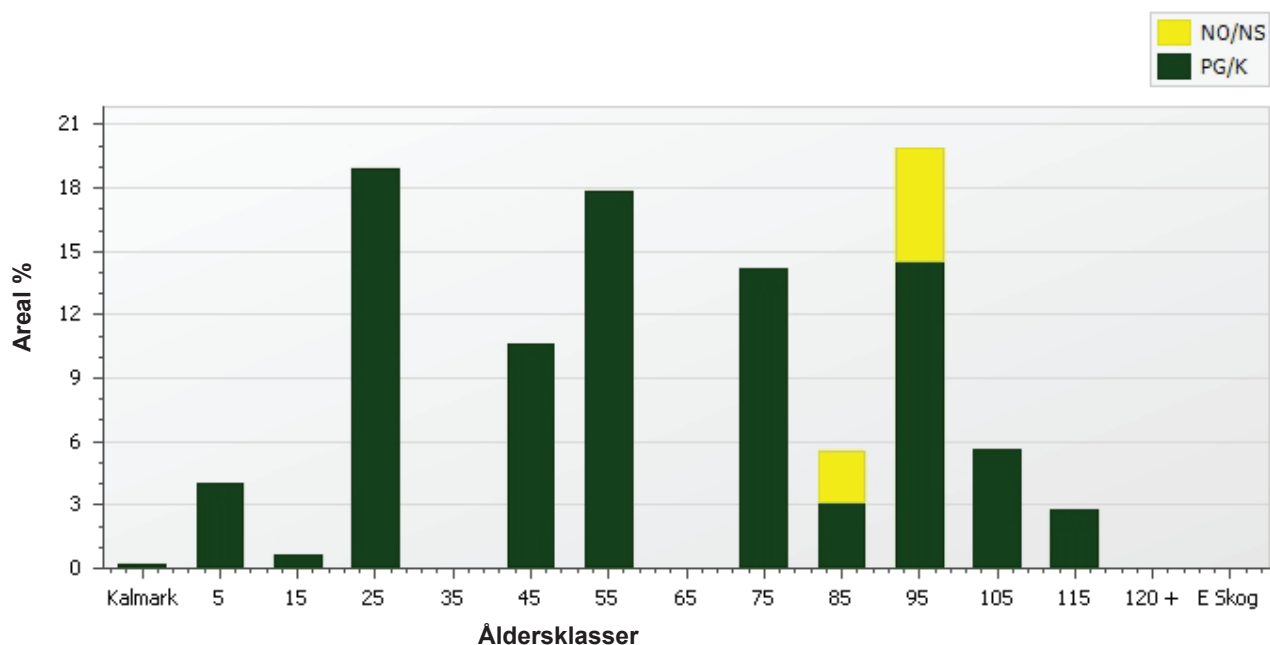
1 336 m3sk

och förnygringsavverkning 2 902 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,2	<1							
- 9 år	4,7	4	9	2	90		10		
10 - 19	0,7	<1	1	2		10	90		
20 - 29	22,1	19	509	23	48	41	11		
30 - 39	0,0								
40 - 49	12,4	11	1 527	123	90	5	5		
50 - 59	20,9	18	2 555	122	83	7	10		
60 - 69	0,0								
70 - 79	16,6	14	3 888	234	98		2		
80 - 89	6,4	5	522	81	87		13		
90 - 99	23,3	20	3 032	130	76	14	10		
100 - 109	6,5	6	934	143	66	27	7		
110 - 119	3,2	3	399	125	100				
120 +	0,0								
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	117,1	100	13 376	114	85	9	7		

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,2	<1							
K2	0,0								
Röjningsskog R1	5,4	5	11	2	78	1	20		
R2	4,4	4	30	7	20	50	30		
Gallringsskog G1	66,6	57	8 261	124	92	5	2		
G2	5,0	4	430	86		40	60		
Föryngrings-avverknings- skog S1	22,2	19	2 800	126	93		7		
S2	9,7	8	1 333	137	76	19	5		
S3	3,5	3	512	145	20	50	30		
Lågproducerande skog E1	0,0								
E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	117,1		13 377	114	85	9	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 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.

Föryngringsavverkningskog

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	108,0	92,2	12 489	93,4	2 768	96,1
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO	9,1	7,8	887	6,6	112	3,9
Summa	117,1	100,0	13 376	100,0	2 880	100,0

Impediment

Myr	17,3 ha
Berg	0,0 ha

Målklasser

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

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

* PF enligt Skogsstyrelsen

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mäl-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tilliv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
6	3,8	88	S1	T18	95	347	PG	100 0 0 0 0	29	Delvis föryngrat	Föryngringsavverkning	25-28	100	350	2,3
	(-0,1)										Markberedning (Följd)	25-28			
											Plantering (Följd)	25-28			
7	0,7	13	R1	B18	2	1	PG	0 10 90 0 0	0		Ingen åtgärd				0,6
											Hjälplantering (Alternativ)	23-26			
8	1,6	73	S1	B18	84	133	PG	50 0 50 0 0	26	Lövuppslag	Föryngringsavverkning	25-28	100	134	1,7
										Framtida lövdominans	Markberedning (Följd)	25-28			
											Plantering (Följd)	25-28			
											Ingen åtgärd				1,5
9	4,4	23	R2	G20	7	30	PG	20 50 30 0 0	0						
10	17,9	23	G1	T18	27	479	PG	50 40 10 0 0	12	Luckigt	Ingen åtgärd				4
	(-0,2)									Flerskiktat					
										Enstaka öf					
										A = lämnad hänsyn					
Generell Kommentar:		Blandbestånd på grund av äldre ålgbetning. Blandning mellan R2 och G1, röjt. Ingen åtgärd i dagsläget. Avvakta utveckling. Lövuppslag kommer ge röjbehov i framtiden.													
11	3,5	93	S3	T16	145	512	NO,b	20 50 30 0 0	25	Naturvård	Ingen åtgärd				2,3
12	0,2	0	K1	G18	0	0	PG	0 0 0 0 0			Hjälplantering	23-26			0
13	10,2	73	G1	T22	263	2 694	PG	100 0 0 0 0	27	Snöbrott	Sista gallring	25-28	30	816	5,1

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag TGLÅC	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	An g	Uttag inkl tillväxt		Löp tilliv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
										A = asp	Ingen åtgärd (Alternativ)				
14	17,3									Myr					
15	3,7									Vatten					
16	2,9									Annan mark					
17	4,8	73	G1	T20	222	1 061	PG	100 0 0 0 0	25	Olikådrigt	Ingen åtgärd				5
18	12,4	48	G1	T20	123	1 527	PG	90 5 5 0 0	18	Gruppställt	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	23-26			5,5
										Lövuppslag	Gallring	25-28	20	312	
										Luckigt					
19	6,1	58	G1	T22	164	1 004	PG	100 0 0 0 0	20	Snöbrott	Ingen åtgärd				5,9
										Vindfällen äldre					
										Gallrat 2020					
20	7,2	53	G1	T16	100	720	PG	100 0 0 0 0	17	Ojämnt	Ingen åtgärd				4,4
										Luckigt					
										Blockigt					
										Gallrat 2020					
21	2,6	53	G1	T20	154	401	PG	100 0 0 0 0	17	Luckigt	Ingen åtgärd				5,9

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tilliv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
										Olikåldrigt	Gallring	23-26	20	80	
										Blockigt					
22	5,1	53	G2	B16	86	430	PG	0 40 60 0 0	25	Flerskiktat	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	23-26			2,7
	(-0,1)									Olikåldrigt	Gallring	23-26	30	129	
										Framtida lövdominans	Ingen åtgärd (Alternativ)				
23	3,7	98	S1	T18	135	477	PG	70 0 30 0 0	23		Föryngringsavverkning	25-28	100	480	2
	(-0,2)										Markberedning (Följd)	25-28			
											Plantering (Följd)	25-28			
Generell Kommentar: Tallbackar med björk i blötare partier ,delvis föryngrat															
24	5,8	93	S1	T18	126	730	PG	100 0 0 0 0	24	Klen dimension	Ingen åtgärd				2,7
										Olikåldrigt					
										Blockigt					
25	2,7	98	S1	T16	106	286	PG	100 0 0 0 0	20	Klen dimension	Ingen åtgärd				2,4
26	3,2	113	S2	T16	125	399	PG	100 0 0 0 0	24	Klen dimension	Föryngringsavverkning	25-28	100	402	2,2
										Blockigt					
27	2,7	93	G1	G14	73	200	NO,b	10 90 0 0 0	31	Naturvård	Ingen åtgärd				1,4
28	1,4	108	S2	G18	235	338	PG	5 75 20 0 0	25	Olikåldrigt	Föryngringsavverkning	25-28	100	339	2,1

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tilliv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
29	5	98	S1	T18	167	827	PG	100 0 0 0 0	26	Klen dimension delvis	Föryngringsavverkning	25-28	100	834	3
											Markberedning (Följd)	25-28			
											Plantering (Följd)	25-28			
30	2,8	83	G1	T16	63	175	NO,b	60 0 40 0 0	23	Naturvård	Ingen åtgärd				1,3
										Flerskiktat					
31	5,1	108	S2	T16	117	596	PG	100 0 0 0 0	24	Klen dimension	Föryngringsavv, skärm lämnas	25-28	60	362	2,8
										Blockigt	Markberedning (Följd)	25-28			
32	4,7	8	R1	T18	2	9	PG	90 0 10 0 0	0	Lövuppslag	Ingen åtgärd				0,3
	(-0)									Luckigt					

Skogsbruksplan

Plannamn: Hålla 1:14
Församling: Junsele
Kommun: Sollefteå
Län: Västernorrlands län
Upprättad år: 2023
Utskriftsdatum: 2026-06-16



Skala 1:10 000

1ha

1000 m

Skifte 1

19
G1

18
G1

14

15

17
G1

16

13
G1

A

11
S3

10
G1

A

9
R2

8
S1

7
R1

6
S1

5
S1

4
S1

3
S1

2
S1

1
S1

Skogsbruksplan

Plannamn: Hålla 1:14
Församling: Junsele
Kommun: Sollefteå
Län: Västernorrlands län
Upprättad år: 2023
Utskriftsdatum: 2026-06-16



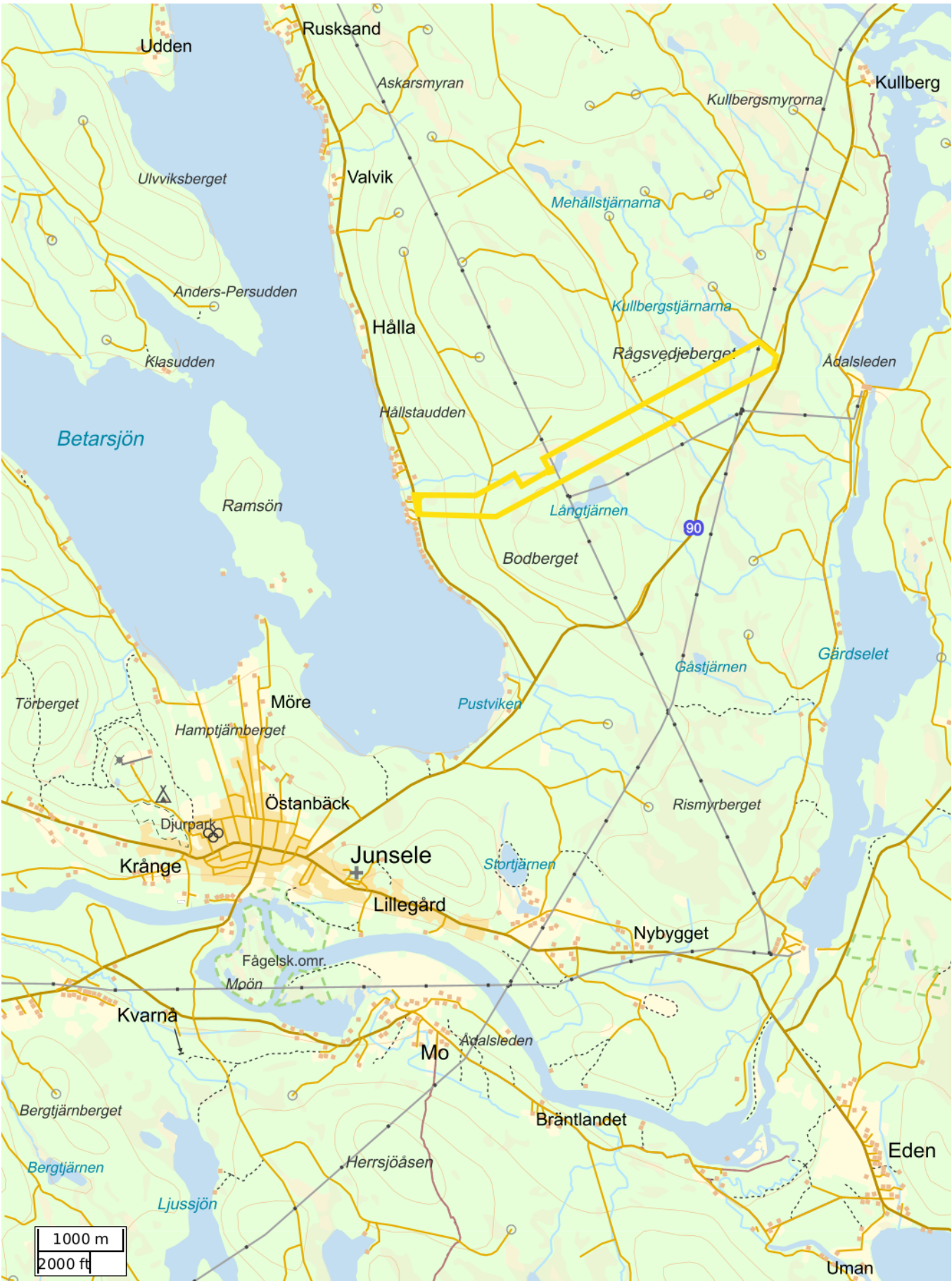
Skifte 1

Skala 1:10 000

1ha

1000 m





Skala: ~1:61835

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

SOLLEFTEÅ HÅLLA GA:1

Utdragsdatum 2026-06-24

Beteckning SOLLEFTEÅ HÅLLA GA:1

Ändamål Väg

Deläggande fastigheter

Deläggande fastigheter	Andel
SOLLEFTEÅ HÅLLA 1:14	1,6 / 4.5
SOLLEFTEÅ HÅLLA 1:26	
SOLLEFTEÅ HÅLLA 1:45	2,9 / 4.5
SOLLEFTEÅ RUSKE 1:4	

Förvaltning BACKSJÖ VÄGSAMFÄLLIGHET

Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Fastighetsreglering	1999-09-09	2283-99/54
	Fastighetsreglering	1979-04-20	2283-79/36
	Fastighetsreglering	1987-02-06	2283-87/8
	Fastighetsreglering	1982-04-30	2283-82/52
	Evl-förrättning (1974)	1979-04-20	22-JUN-1884
	Sammanläggning	2020-03-17	2283-2019/56
	Fastighetsreglering	2026-06-01	2283-2025/16

Rättigheter grunduppgifter Inga rättigheter kunde hittas.

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. 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 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.

Anbudsblankett

Anbudsgivare Namn, adress, kontaktuppgifter	
Objekt	Ingiver härmed ett anbud gällande fastigheten Fastigheten SOLLEFTEÅ HÅLLA 1:14 med adressen SOLLEFTEÅ HÅLLA 1:14
Pris	Bokstäver Siffror
Handpenning	Bokstäver Siffror
Bundenhet	Jag är medveten om att säljaren har fri prövningsrätt. Jag är medveten om att anbud att köpa fast egendom inte är bindande enligt svensk rätt. Bindande köp föreligger först då säljare och köpare undertecknat köpekontrakt.
Handlingar	Jag har tagit del av för fastigheten upprättad: () Objektbeskrivning () Utkast till köpekontrakt () Generell boendekostnads kalkyl () Säljarens speciella villkor
Eventuell ytterligare köpare	Vid eventuellt köp kommer även nedan angiven person/personer att vara köpare.
Särskilda villkor för anbudet	
Underskrift Anbudsgivare	Underskrift

Information

Fastighetsköpet är ett formalavtal. Detta innebär att lagen ställer speciella krav för att ett avtal om fastighetsköp skall vara bindande.

I jordabalken kap.4 §1 stadgas att:

Skriftlig köpehandling skall upprättas. Handlingen skall innehålla uppgift om köpeskillingen samt innehålla en förklaring av säljaren att egendomen överlätas på köparen. Därutöver krävs dessutom att handlingen undertecknas

av både köpare och säljare. Dessa av lagen uppställda krav medför att fastighetsaffären inte är bindande förrän samtliga formkrav är uppfyllda.

I en vanlig fastighetsaffär vållar detta inga problem. Säljaren och mäklaren har satt ett pris på fastigheten och en köpare är efter kortare eller längre tid intresserad av att köpa till detta pris beroende på marknadssituationen. Men vid vissa tillfällen kan tillgången vara mycket mindre än efterfrågan och flera köpare är samtidigt intresserade till det pris som begärts. Ett särskilt förfarande kan då behövas för att särskilja intresserade köpare samt de villkor såsom pris, tillträde m m som köparen är beredd att erbjuda säljaren. I dessa fall kan ett anbudsförfarande vara lämpligt. Det är säljaren som exklusivt bedömer om anbudsförfarande skall användas eller ej. Mäklaren handhar hantering och säljaren öppnar och bedömer samtliga anbud och väljer det som passar honom bäst. Härvid är att observera att det ingalunda enbart är priset som är avgörande för säljarens val. Högsta inlämnade pris behöver ej vara det bästa alternativet. Sättet för betalning, tid för tillträde, möjligheter att överta lån m m kan vara utslagsgivande jämsides med angiven köpeskillning.

Anvisningar

Anvisningar vid anbudsförfarande:

1. Anbudsgivarens namn skall klart framgå. Är "köparna" flera skall detta framgå liksom om köparen är en juridisk person.
2. Anbudet måste ges till ett fast pris angivet i kronor.
3. Anbudet lämnas till säljaren i slutet kuvert. Märk kuvertet med "Anbud avseende fastigheten...".
4. Säljarens fria prövningsrätt innebär att säljaren är fri att välja det anbud han finner bäst oberoende av pris.
5. Anbudet är slutet, dvs anbudsgivaren har ej rätt att ta del av andra angivna bud.
6. Under särskilda villkor beträffande överlåtelsen kan anbudsgivaren skriva in andra för parterna betydelsefulla villkor såsom sättet att erlagga köpeskillingen, tid för tillträde osv.
7. Svar på avgivet anbud lämnas av säljaren via mäklaren senast fem vardagar efter anbudstidens utgång.
8. Före köpekontraktets undertecknande skall köparen beredas tillträde att noggrant undersöka fastigheten.

Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

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

Per Stadling
070-519 15 08

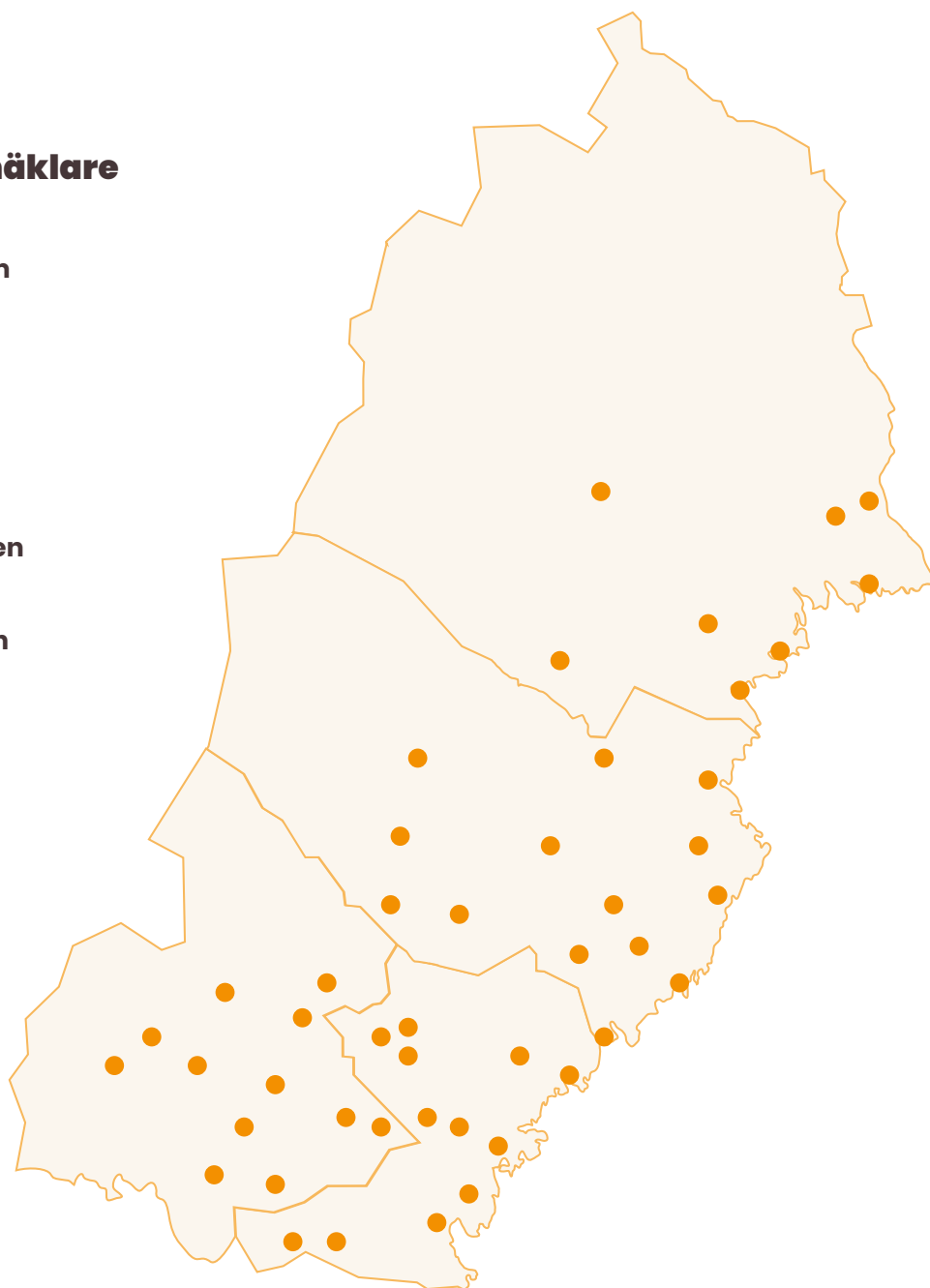
Erik Grafström
076-112 98 29

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**