



Skogsfastighet till salu

PITEÅ ROSVIK 75:1

**norra
skog**



Peter Olsson

Fastighetsmäklare

076-1438141

peter.olsson@norraskog.se

Fakta

Fastighetsbeteckning

RITEÅ ROSVIK 75:1

Fastighetstyp

Lantbruk

Prisidé

600 000 SEK

Beskrivning

Skogsfastighet utan byggnader ca 2 mil norr om Piteå. Enligt skogsbruksplanen består fastigheten av totalt 45,3 ha landareal, varav 40,2 ha är produktiv skogsmark med en beräknat virkesförråd om 1 709 m³sk med övervikt mot ungskog. Bra väg till det stora skiftet. Fastigheten är med i Rosviks VVO (Viltvårdsområde).

Anbud oss tillhanda senast 2026-05-21.







Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

PITEÅ ROSVIK 75:1

Område

Rosvik

Adress

Rosvik 75:1

Fastighetsuppgifter

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen är upprättad oktober 2025. Enligt skogsbruksplanen är landarealen för fastigheten 45,3 ha, varav 40,2 ha är produktiv skogsmark. Virkesförrådet beräknas uppgå till 1 709m³sk med ett medeltal på 43 m³sk/ha. Medelboniteten är beräknad till 4,5 m³sk/ha/år. Virkesförrådet fördelar sig på 41% tall, 24% gran och 35% löv.

Besiktning och undersökningsplikt

Köparen har ett ansvar att undersöka fastigheten. Skogsbruksplanen är upprättad med för skogsbruksplanläggning gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Uppgifter bygger på stickprovsinventeringar och avvikelser i såväl enskilda bestånd som för

helheten kan förekomma. Lämnade uppgifter ska ses som ett stöd för köparens undersökning. Det åligger köparen själv att kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen.

Fastighetsgränser

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

Forn- och kulturlämning

Det finns inga kultur eller fornlämningar registrerade på fastigheten

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs ej för köpare som är privatperson. För juridiska personer krävs förvärvstillstånd.

Jakt

Fastigheten Piteå Rosvik 75:1 är med i Rosviks VVO (Viltvårdsområde). Areal 5559 ha
Tilldelning 2025/2026: 11 vuxna, 12 kalvar

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.

Norrbotniabanan

Skifte 3 och 4 som ligger öster om E4an ligger inom den planerade korridoren för Norrbotniabanan. Se bilaga "Sträckning Norrbotniabanan Umeå-Luleå" under dokument för mer information.

Areal

Arealer enligt Skogsbruksplan.

Produktiv skogsmark

Areatyp: Produktiv skogsmark

Yta: 40,2 ha

Impediment myr

Areatyp: Impediment myr

Yta: 5,1 ha

Total areal: 45,3 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 788 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 1 788 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Typkod

113 Lantbruksenhet, bostadsbyggnadsvärde under 50 000 kr

Rättigheter och

belastningar

Gemensamhetsanläggning

RITEÅ ROSVIK GA:22, VÄG.

Samfällighet

RITEÅ ROSVIK S:68, QVARNTRÄSKET MED BUNDET SAMF FISKE, RITEÅ ROSVIK S:56, VÄG, RITEÅ ROSVIK S:25, VÄG, RITEÅ ROSVIK S:57, KYRKOVALL, RITEÅ ROSVIK S:24, VÄG FRÅN FÄLTBACKEN TILL FJÄRDEN, 8 M BRED, RITEÅ ROSVIK S:47, TORVTÄKT, RITEÅ ROSVIK S:52, GRUSTAG UTANFÖR MJÖSUNDET, RITEÅ ROSVIK S:63, VÄG, RITEÅ ROSVIK S:13, VÄG 6 M BRED, RITEÅ ROSVIK S:22, FÄBODVALL MED VÄG, RITEÅ ROSVIK S:61, VÄG, RITEÅ ROSVIK

S:42, GRAV 4 M BRED, RITEÅ ROSVIK S:74, MJÖTRÄSKET MED BUNDET SAMF FISKE, RITEÅ ROSVIK S:3, BRUKSVÄGEN FRÅN GÄSTGIVARGÅRDEN TILL TRUNDÖ RÅLINJE, RITEÅ ROSVIK S:51, GRUSTAG PÅ ROSVIKBERGET, RITEÅ ROSVIK S:8, BÅT-OCH UPPLAGSPLATS, RITEÅ ROSVIK S:23, VÄG 5 M BRED, RITEÅ ROSVIK S:35, BÅTPLATS OCH BOMFÄSTE, RITEÅ ROSVIK FS:76, FRISTÅENDE SAMF FISKE, RITEÅ ROSVIK S:6, KVARN OCH BÅTPLATS, RITEÅ ROSVIK S:14, GÅNGVÄG 3 M BRED, RITEÅ ROSVIK S:69, ROSÅN MED BUNDET SAMF FISKE, RITEÅ ROSVIK S:15, VÄG ÖVER ÅN VID LAKAHÅLLAN, RITEÅ ROSVIK S:2, VÄG 5 M BRED FRÅN LANDSVÄGEN TILL MJÖSUNDET, RITEÅ ROSVIK S:27, VÄG 5 M BRED FRÅN BRUKSVÄGEN TILL DEN FÖREGÅENDE(S:26), RITEÅ ROSVIK S:37, VÄG, RITEÅ ROSVIK S:72, EDÅN MED BUNDET SAMF FISKE, RITEÅ ROSVIK S:41, AVLOPPSGRAV 4 M BRED, RITEÅ ROSVIK S:17, LANDNINGSPLATS VID ÅN, RITEÅ ROSVIK S:1, BODVALL VID NORRA BODARNA, RITEÅ ROSVIK S:28, BÅT-OCH UPPLAGSPLATS, RITEÅ ROSVIK S:58, DAMMFÄSTE, RITEÅ ROSVIK S:32, VÄG FRÅN BRUKSVÄGEN, RITEÅ ROSVIK S:73, INRE TRÄSKET MED BUNDET SAMF FISKE, RITEÅ ROSVIK S:48, TORVTÄKT, RITEÅ ROSVIK S:46, LERTÄKT, RITEÅ ROSVIK S:59, BÅTPLATS, RITEÅ ROSVIK S:44, VÄG, RITEÅ ROSVIK S:65, VÄG TILL GÅRDSSKIFTET LITT TB, RITEÅ ROSVIK S:50, GRUSTAG SÖDER OM KÅLHEDBACKEN, RITEÅ ROSVIK S:16, FÄBODVALL MED VÄGAR, RITEÅ ROSVIK S:70, VIKEN MED BUNDET SAMF FISKE, RITEÅ ROSVIK S:71, YTTRE TRÄSKET MED BUNDET SAMF FISKE, RITEÅ ROSVIK S:38, LERPLATS MED VÄG, RITEÅ ROSVIK S:21, FÄBODVALL MED VÄG, RITEÅ ROSVIK S:39, VÄG, RITEÅ ROSVIK S:18, FÄBODVALL, RITEÅ ROSVIK S:49, GRUSTAG PÅ BASTUNÄSBACKEN, RITEÅ ROSVIK S:7, BÅTPLATS VÄSTER OM LANDSVÄGEN, RITEÅ ROSVIK S:36, VÄG, 5 M BRED, RITEÅ ROSVIK S:19, BÅTPLATS M VÄG 5 M BRED, RITEÅ ROSVIK S:4, VÄG, RITEÅ ROSVIK S:33, KVARN-OCH FISKEPLATS, RITEÅ ROSVIK S:10, UPPLAGSPLATS MED VÄG, RITEÅ ROSVIK S:12, VÄG, RITEÅ ROSVIK S:55, SANDTÄKT NORR OM STORHÖGBACKEN, RITEÅ ROSVIK S:20, FÄBODVALL MED FÄTÅG 6 M BRETT, RITEÅ ROSVIK S:40, VÄG, RITEÅ ROSVIK S:34,

KALVÖGRUNDET, PITEÅ ROSVIK S:9,
UPPLAGSPLATS, PITEÅ ROSVIK S:30, BÅTPLATS
PÅ KALVÖN, PITEÅ ROSVIK S:11, AVAN MED
STRÄNDER MED BUNDET SAMF FISKE, PITEÅ
ROSVIK S:67, SÄVJETRÄSKET MED BUNDET
SAMF FISKE, PITEÅ ROSVIK S:43, DAMMFÄSTE
FÖR SPARDAMM VID ÖVRE EDÅN.

Enligt överenskommelse.

Nuvarande ägare

Eivor Berg, Södra Sunderbyn
Gunilla Rönnqvist, Södra Sunderbyn
Catharina Larsson, Luleå
Glenn Sundvall, Rosvik

Kostnader

Kostnadskalkyl

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

Övrigt

Betalningsvillkor

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

Försäljningsätt

Anbud oss tillhanda senast 2026-05-21 kl
15:00

Fastigheten säljs genom skriftligt
anbudsförfarande. Avsikten är att
intresserade ska få en bestämd tid att
undersöka fastigheternas marker. Säljaren
förbehåller sig rätt till eventuell
efterföljande budgivning mellan
anbudsgivarna. Kreditupplysning kan
komma att begäras på anbudsgivare.
Fri prövningsrätt förbehålls.

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

Anbud ska vara oss skriftligen tillhanda
senast 21 maj 2026 till ansvarig mäklare.
Norra skog, Peter Olsson, Banvägen 5B, 973
46 Luleå. Eller e-post:
peter.olsson@norraskog.se
Märk anbudet eller mailet med "Anbud
Rosvik".

Tillträde

Skogsbruksplan

Fastighet	Rosvik 75:1
Församling	Norrfjärden
Kommun	Piteå
Län	Norrbottens län

Inventeringstidpunkt	2025-10-31
Planen avser tiden	2025-10-31 - 2035-10-31
Framskriven t.o.m.	2025-10-31



Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	40,2	88,7
Impediment myr	5,1	11,3
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,0	0
Linjer: väg/ledning/vatten	0,0	0
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	45,3	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	699	41
Gran	417	24
Löv	592	35
Ädellöv		
Contorta		

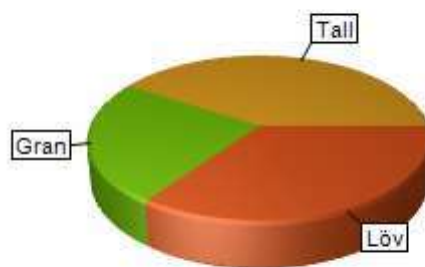
Totalt
m3sk 1 709

Medeltal

m3sk per ha
43

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m3sk per ha
4,7

Tillväxt per år vid framskrivningstidpunkten uppskattad till cirka

m3sk
85

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk
544

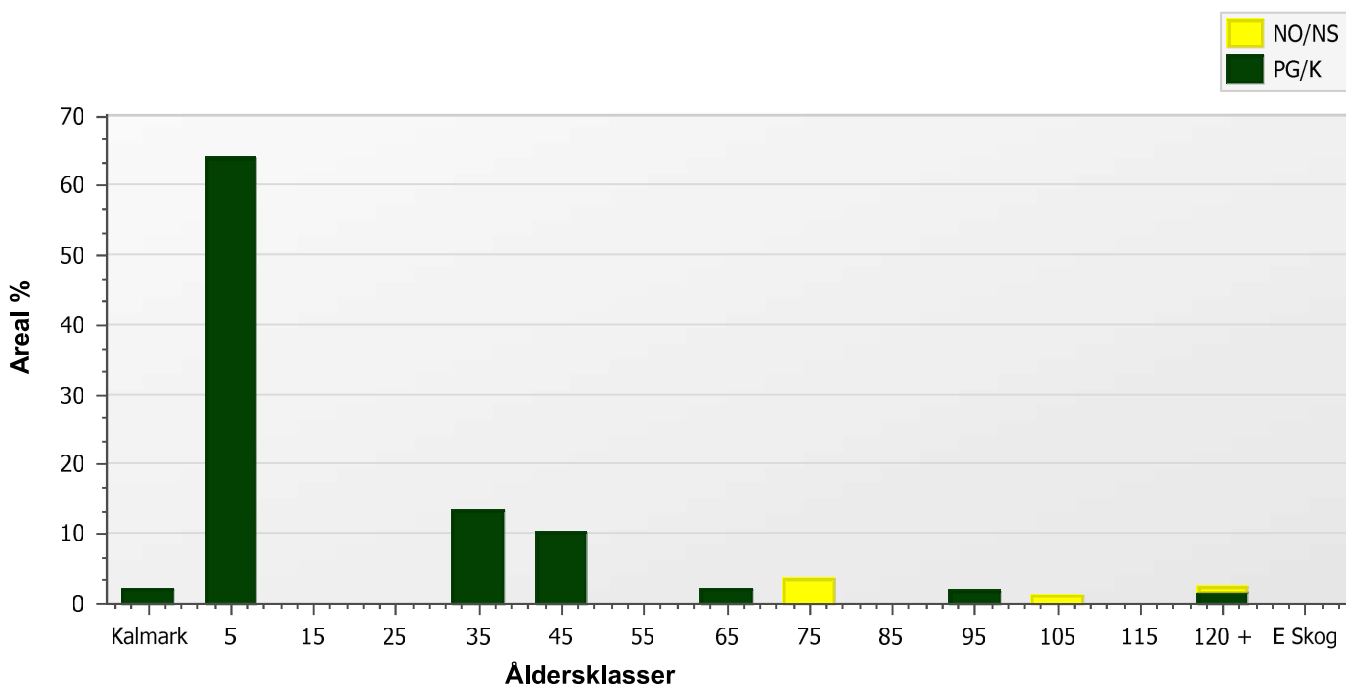
Varav gallring 361 m3sk

och förnygringsavverkning 183 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,8	2							
- 9 år	25,7	64	26	1	18	82	<1		
10 - 19	0,0								
20 - 29	0,0								
30 - 39	5,4	13	697	130	64	14	23		
40 - 49	4,1	10	389	95	15	5	80		
50 - 59	0,0								
60 - 69	0,8	2	67	85	15	70	15		
70 - 79	1,4	4	148	105	95		5		
80 - 89	0,0								
90 - 99	0,6	2	122	190	5	40	55		
100 - 109	0,5	1	46	100	65	20	15		
110 - 119	0,0								
120 +	1,0	2	215	223	2	83	15		
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	40,2	100	1 710	43	41	24	35		

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,8	2							
K2	25,7	64	26	1	18	82	<1		
Röjningsskog R1	0,0								
R2	0,0								
Gallringsskog G1	5,5	14	750	135	77	17	6		
G2	6,1	15	550	90	14	6	80		
Föryngrings- avverknings- skog S1	0,6	2	122	190	5	40	55		
S2	0,7	2	182	250		85	15		
S3	0,7	2	78	114	44	41	15		
Lågproducer- ande skog E1	0,0								
E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	40,2		1 708	42	41	24	35		

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	38,1	94,8	1 482	86,7	733	93,3
K - produktion						
K - naturvård						
NS						
NO	2,1	5,2	227	13,3	53	6,7
Summa	40,2	100,0	1 709	100,0	786	100,0

Impediment

Myr	5,1 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	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
1	0,2	130	S3	G14	140	33	NO,b	15 70 15 0 0	24	Naturvård	Ingen åtgärd				1,9
2	1,5	2	K2	G20	1	2	PG	50 50 0 0 0	0		Återväxtkontroll	25-26			0,2
											Lövröjning (Följd)	27-30	90		
3	0,8	65	G1	G17	85	67	PG	15 70 15 0 0	14	Olikåldrigt	Underväxtröjning före gallring (Förberedande)	25-26			3,6
										Varier förråd					
4	0,7	120	S2	G20	250	182	PG	0 85 15 0 0	27		Föryngringsavverkning	25-26	100	183	2,9
											Markberedning (Följd)	27-30			
											Plantering (Följd)	27-30			
											Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
5	1,7									Myr					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	m3sk	
6	0,8	0	K1	T22	0	0	PG	0 0 0 0 0			Markberedning	25-26			0
											Plantering (Följd)	25-26			
											Återväxtkontroll (Följd)	27-30			
7	4,1	2	K2	G20	1	4	PG	0 100 0 0 0	0	A=Äldre skog kvarlämnad vid avverkning.	Återväxtkontroll	25-26			0,3
	(-0)										Lövröjning (Följd)	27-30	90		
8	3,4	2	K2	T22	1	3	PG	100 0 0 0 0	0		Återväxtkontroll	25-26			0,6
	(-0)										Lövröjning (Följd)	27-30	90		
9	0,5	105	S3	T15	100	46	NO.b	65 20 15 0 0	16	Naturvård	Ingen åtgärd				2,2
10	0,7	35	G2	G22	80	56	PG	20 25 55 0 0	14		Underväxtröjning före gallring (Föberedande)	25-26			5,7
											Gallring	31-35	30	25	
11	3,3	35	G1	T24	160	535	PG	80 15 5 0 0	15		Underväxtröjning före gallring (Föberedande)	25-26			9,6
											Gallring	25-26	30	162	
12	1,3	35	G2	G22	80	105	PG	5 0 95 0 0	11	Äldre och högre förråd östra sidan bäcken.	Underväxtröjning före gallring (Föberedande)	25-26			5,4
										Framtida lövdominans	Gallring	27-30	30	38	
13	10,4	2	K2	G22	1	10	PG	0 100 0 0 0	0	A=Äldre skog kvarlämnad vid avverkning.	Återväxtkontroll	25-26			0,3

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 2

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	HKI Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	Å n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%	90	
14	4,1	40	G2	G24	95	389	PG	15 5 80 0 0	15	Något olikåldrigt	Underväxtröjning före gallring (Förbereadande)	25-26			4,8
										Framtida lövdominans	Gallring	27-30	30	135	
15	1,4	70	G1	T17	105	148	NO,b	95 0 5 0 0	18	Naturvård	Ingen åtgärd				2,9
16	0,6	90	S1	G17	190	122	PG	5 40 55 0 0	19		Ingen åtgärd				2,8
17	1,6									Myr					

Avdelningsbeskrivning

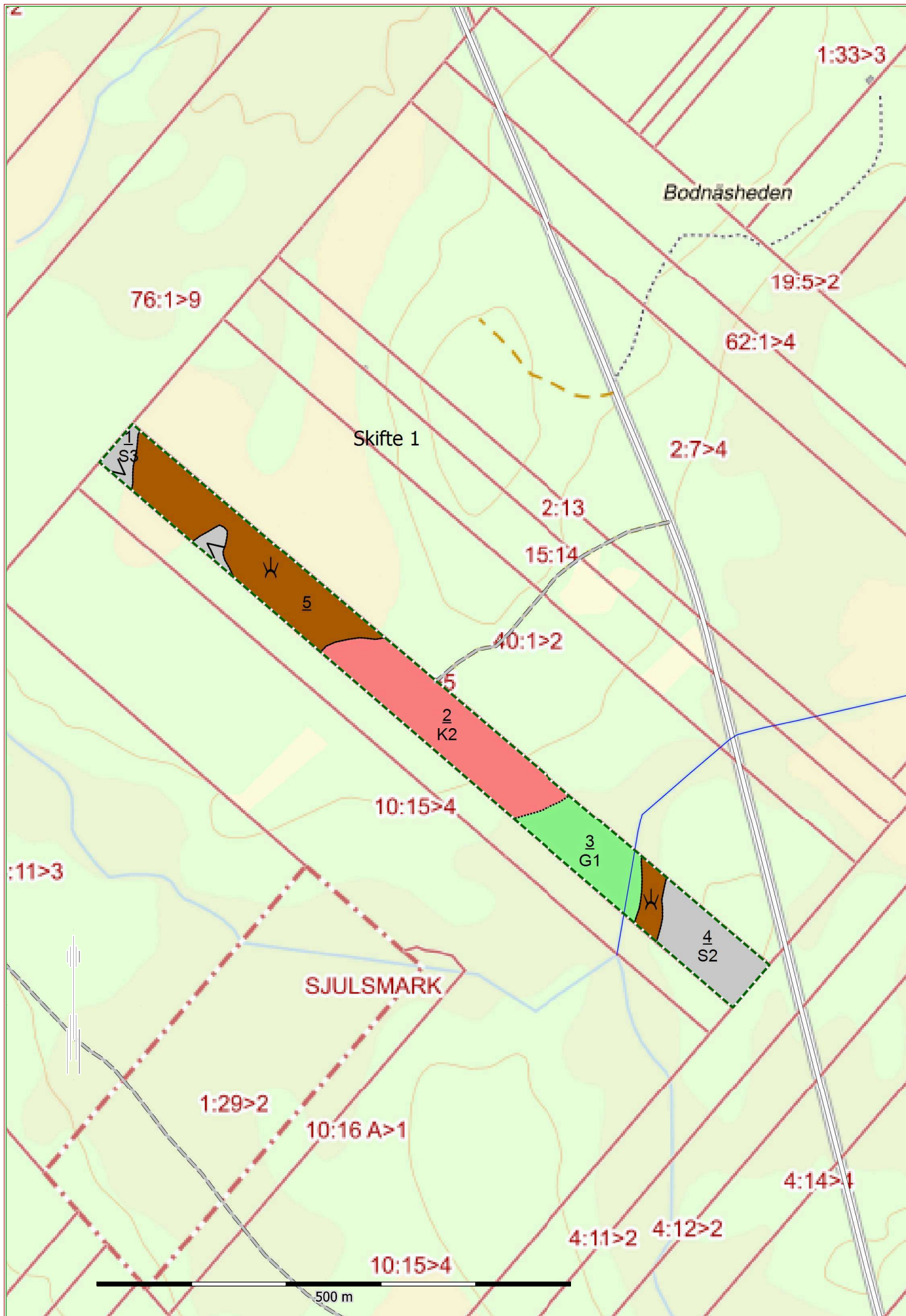
Skifte: 3

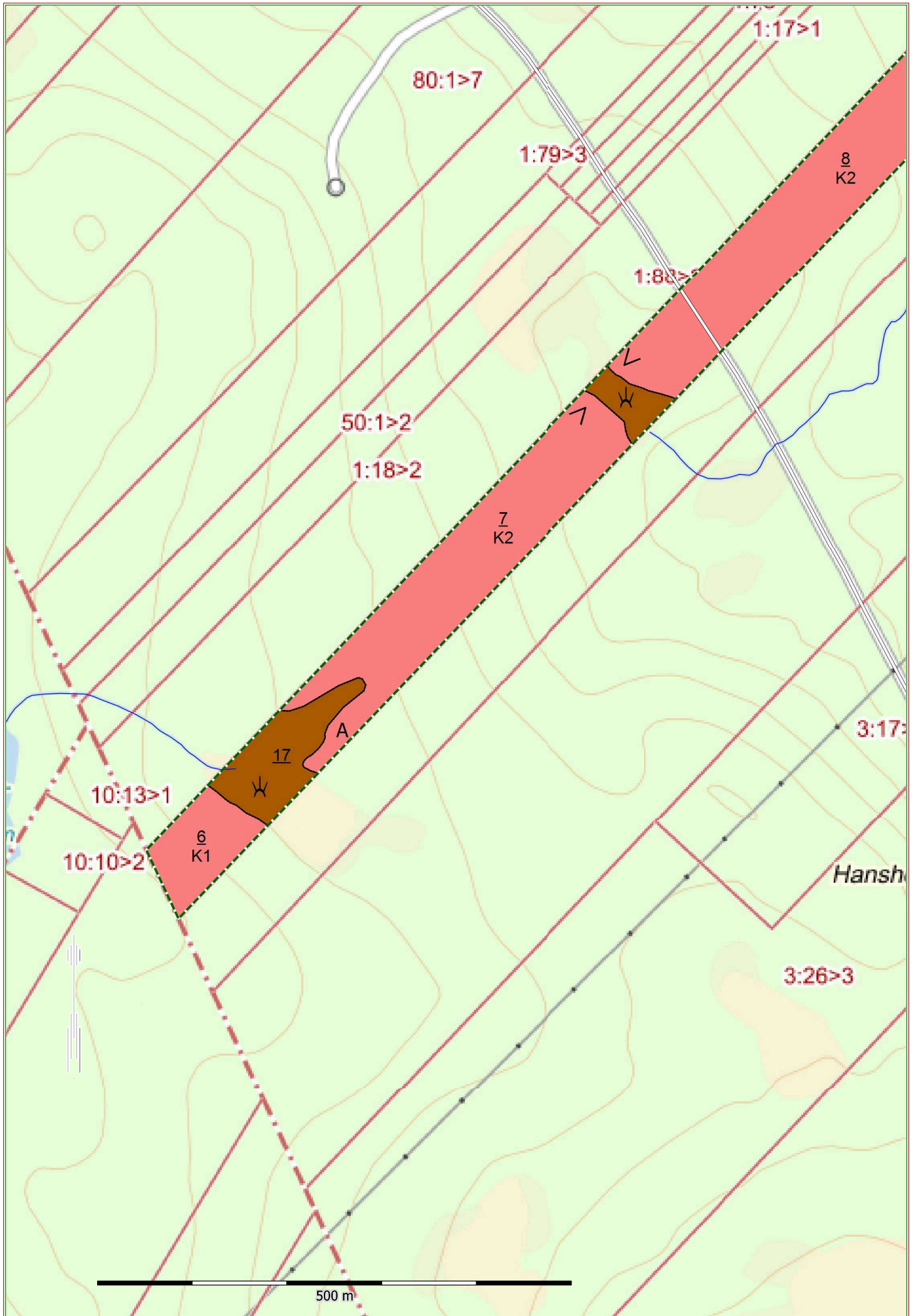
Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder år	Hki Skikt	Sl	Virkesförråd m3sk		Mål-klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
18	2,5	2	K2	G22	1	2	PG	10 85 5 0 0	0	DeVis fuktig mark.	Återväxtkontroll	25-26			0,8
										Lövröjning					
19	1									Myr					

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 4

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ålder 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 m3sk		Löp tillv m3sk per ha
					ha	avd							%		
20	0,6	2	K2	G22	1	1	PG	25 75 0 0 0	0	Mycket självföryngrad gran utöver de planterade.	Återväxtkontroll	25-26			0,6
											Lövröjning	27-30	90		
21	3,2	2	K2	G22	1	3	PG	0 100 0 0 0	0	Delvis fuktig mark Södra delen försumpad och död stående och liggande ved.	Återväxtkontroll Lövröjning (Följd)	25-26 27-30		90	0,3
22	0,8									Myr					





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 felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

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

Skog

Presenterade skogsuppgifter skall endast ses som hjälp vid egen skogsinventering. Skogsinventering sker genom 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 återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljansvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, 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

Observera att alla köpare skall ha ett bankkonto vid svensk bank i Sverige, 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, tex. om du behöver hjälp med en boendekostnadsräkning, skattefrågor eller frågor av helt annan karaktär. Din fastighetsmäklare kan svara på frågor som inryms inom uppdraget för en fastighetsförmedling.

Norra Skogs fastighetsförmedling

– verkar för hela norra Sverige

Fastighetsmäklare

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

Per Stadling
070-519 15 08

Erik Grafström
076-112 98 29

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

Peter Olsson
076-143 81 41

