

# Högproduktiv mjölkgård med goda produktionsförutsättningar i Tornedalen

---

ÖVERTORNEÅ NIEMIS 4:6 (del av), ÖVERTORNEÅ NIEMIS 26:1



**LUDVIG  CO**



## Högproduktiv mjölgård

Mjölgård med ca 34 ha mark, varav ca 15 ha skogsmark, 7,9 ha åkermark, 1,4 ha betesmark samt 9,7 ha skogsimpediment. Nyare mjölkstall från 2010 med mjölkrobot och bandutfodring med flytgödselbrunn. Äldre stalldel för kalvar och ungdjur och kvigor. Enklare maskinhall. Fina arrenden. Två f.d. bostadshus med omfattande renoveringsbehov. Lösöre som djur, foder, maskiner, etc kan köpas separat enligt särskild överenskommelse. Försäljning sker genom öppen budgivning till ett utgångspris av 3 500 000 kr.



**Robert Sandberg**  
Registrerad fastighetsmäklare / agronom / civilekonom

0920-23 77 27  
robert.sandberg@ludvigfast.se



**Luleå**  
Smedjegatan 16, 3 tr  
0920-23 77 00

**LUDVIG & CO**



Skogsmark	15 ha
Åkermark	7,9 ha
Betesmark	1,4 ha
Myr	9,7 ha
<b>Total areal</b>	<b>34 ha</b>
Virkesförråd:	1 831 m³sk
Antal bostadsbyggnader:	2 st
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	ÖVERTORNEÅ NIEMIS 4:6 (del av), ÖVERTORNEÅ NIEMIS 26:1
Adress:	Luppio 307, 309, 957 96 Övertorneå



# Beskrivning

## Byggnader

Byggnader utan angivet taxeringsvärde är ej taxerade och saknar åsatt taxeringsvärde.

## Mjölkkostall

Nyare ladugård, uppförd 2009-2010, med en DeLaval VMS v310 mjölkrobot installerad 2021. 88 båsplatser. Möjlighet finns att utöka med ytterligare en mjölkrobot (kräver förmodligen tillbyggnad och förlängning av stallet). 3 kraftfoderstationer. Bandutfodring. Blandarvagn. Spaltgolv med flytgödselutgådsling. Kontor. Personalrum.  
Typ av byggnad: Ekonomibygnad  
Byggnadsarea: 1 100 m<sup>2</sup>.  
Beskaffenhet: God.

Taxeringsvärde: 1 416 000 SEK  
Värdeår: 2010

## Äldre ladugård

13 båsplatser för sinkor. Plats för kalvar och kvigor fram till betäckning/insemination. 6 större

kalvboxar och 6 enkalsboxar. Mekanisk utgådsling. Fastgådselplatta samt urinbrunn. Utanför stallet men under tak finns två plansilofack som används till foder (ensilerat krossat spannmål) och förvaring.

Typ av byggnad: Ekonomibygnad  
Byggnadsarea: 345 m<sup>2</sup>.

Taxeringsvärde: 70 000 SEK  
Värdeår: 1981

## Maskinhall

Enklare byggnad, f.d. fårhus, används till förvaring.

Typ av byggnad: Ekonomibygnad  
Byggnadsarea: 259 m<sup>2</sup>.

Taxeringsvärde: 17 000 SEK

## Flytgödselbrunn

Flytgödselbrunn, volym ca 2400 m<sup>3</sup> (presenning behöver förnyas).

Typ av byggnad: Ekonomibygnad



Mjölkningsrobot DeLaval VMS v310  
från 2021



Luppio 307. Äldre Norrbottensgård

## Plansilo

Plansilo med två fack, volym ca 1 100 m<sup>3</sup>. Dessutom betongplatta på mark för ensilering i limpa, area ca 250 m<sup>2</sup>. Typ av byggnad: Ekonomibygnad

## Gamla boningshuset / Norrbottensgård (Luppio 307)

Äldre boningshus som har ny brädfodring, men som i övrigt är i sämre skick och skulle kräva omfattande renovering för att bli beboeligt.

## Före detta bostadshus (Luppio 309)

Före detta bostadshus, ej beboeligt idag. Saknar värmekälla. Ledningar sönderfrusna. Omfattande renoveringsbehov.

## Fastighetsuppgifter

### Allmänt om gården och närområdet

Mjölkgården ligger i Tornedalen, mellan Övertorneå och Hedenäset, i byn Luppio. Närmsta centralort är Övertorneå, som endast ligger ca 12 km från gården. Avståndet till Haparanda är 60 km. Närmsta större flygplats ligger i Luleå, bara ca 2 timmars bilresa bort, eller 150 km.

Gården ligger mitt i den svenska delen av Tornedalen – ett område som kännetecknas av vidsträckt natur, levande kulturarv och en lugn livsmiljö med stark närhet till älven och skogen. Här erbjuds ett boende för den som söker stillhet, rymd och naturupplevelser året runt, samtidigt som grundläggande service och kommunikationer finns inom rimligt avstånd.

Området präglas av Torneälvens breda älvdal, omgivande skogsmarker och markanta bergsformationer. I närområdet reser sig Luppioberget, ett välkänt utsiktsberg med storslagen vy över Tornedalen. Berget är ett uppskattat utflyktsmål året runt och förknippas lokalt med sagor, folktro och arktisk mystik – inte minst den om att tomten sägs ha sitt tillhåll här, något som bidrar till områdets särprägel och attraktionskraft.

Torneälven erbjuder mycket goda möjligheter till fiske, paddling och naturupplevelser, medan de omgivande skogarna lämpar sig väl för jakt, bär- och svampplockning samt skoter- och skidåkning. Närheten till naturen ger området höga rekreativa värden.

Luppio utgör en mindre bymiljö med lantlig prägel, där bebyggelsen består av gårdar, villor och fritidsbostäder i ett öppet landskap. Toredalsk kultur är tydligt närvarande genom



Tidigare bostadsbyggnad som är i mycket dåligt skick, saknar värmekälla och har sönderfrusna ledningar

språk (meänkieli), byggnadstraditioner och levnadssätt. Området upplevs som genuint och stillsamt, med ett starkt lokalt engagemang.

Övertorneå, som är kommunens centralort, nås inom kort bilavstånd och erbjuder:

- livsmedelsbutik, drivmedel och övrig daglig service,
- vårdcentral, apotek (ombud),
- skolor, äldreomsorg och kommunal service.

Söderut ligger Hedenäset, ett livaktigt samhälle med grundskola, förskola, badhus/sporthall och ett aktivt föreningsliv. Hedenäset nås på cirka 10 minuter och utgör ett viktigt servicesamhälle i kommunens södra del.

Väg 99 ger goda kommunikationer norr-söder längs Torneälven, med pendlingsmöjligheter mot Kalix, Haparanda/Tornio samt Finland. Flera flygplatser nås inom cirka 1,5–2 timmar med bil.

Näringslivet i området domineras av jord- och skogsbruk, kompletterat med småföretagande inom bygg, service och hantverk. Offentlig sektor är en viktig arbetsgivare, samtidigt som turism och upplevelsenäring har vuxit i betydelse under senare år. God bredbandstäckning möjliggör även distansarbete och företagande från landsbygden.

Övertorneå är en del av Swedish Lapland / Heart of Lapland och lockar besökare med:

- midnattssol och norrsken,
- polcirkeln i Juoksengi,
- utflyktsmål som Luppioberget, Kattilakoski och naturreservat,
- kultur, konst och lokala evenemang.

Turismen bidrar till liv och rörelse, särskilt under sommar- och vintersäsong, men området behåller samtidigt sin lugna och naturnära karaktär.

Området kring Luppio erbjuder ett naturnära boende i genuin tornedalsmiljö, med höga rekreationsvärden och närhet till service i Övertorneå och Hedenäset. Ett attraktivt alternativ för den som söker landsbygdsliv, fritidsboende eller kombinationen av boende och näringsverksamhet i ett av Norrbottens mest särpräglade landskap.

### **Arealuppgifter**

Angiven areal kommer från säljarens uppgifter och avser det markområde som avses säljas. Fastigheten Övertorneå Niemis 26:1 ska säljas i sin helhet, samt del av fastigheten Övertorneå Niemis 4:6 enligt bifogad fastighetskarta.

Den slutliga arealen och omfattningen av densamma kan komma att ändras under lantmäteriförrättning, beroende på vad som är möjligt ur fastighetsbildningshänseende.



Utsikt mot åkermark väster om ladugården. I förgrunden flytgödselbrunnen

### **Arrende/nyttjanderätter**

Idag brukas ca 180 ha jordbruksmark, varav ca 70 ha egen mark. Det finns mycket goda möjligheter för en köpare att överta arrenden. Vissa arrenden har skriftliga arrendeavtal idag.

### **Besiktning 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 egen konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Besiktning av fastigheten kan ske under hela anbudstiden, alternativt vid särskilt tillfälle efter överenskommelse. Den som slutligen köper fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en klausul där det betonas att de i fastighetsbeskrivningen lämnade uppgifterna är ungefärliga.

Informationen i fastighetsbeskrivningen är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt offentligt material. För felaktigheter i detta material ansvaras ej. För händelse som inte kunnat förutses eller påverkas och som ändrar givna förutsättningar ansvaras ej. Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande.

### **Betesmark**

Betesdrift bedrivs även genom sambete på suveränitetsholmar i Torne älv i Hedenäset.

### **Fastighetsbildning**

Till gården som är till salu kommer ca 34 ha mark att ingå. Marken som är till försäljning är ett område av fastigheten Övertorneå Niemis 4:6, samt Övertorneå Niemis 26:1. Fastighetsbildning genom avstyckning/fastighetsreglering kommer att ske i en lantmäteriförrättning. En köpare kan tillträda fastigheten först när lantmäteriförrättningen har vunnit laga kraft.

Den slutliga omfattningen och områdets storlek kan komma att justeras under lantmäteriförrättning beroende på vad som är möjligt ur fastighetsbildningssynvinkel. Detsamma gäller vilka rättigheter och belastningar som berör fastigheten samt vilka samfälligheter som fastigheten kommer att få del i. Samtliga inteckningar kommer inte att följa med det försålda området, utan cirka 3,1-4,6 miljoner kronor i form av obelånade pantbrev.

### **Forn- och kulturlämning**

Det finns en möjlig fornlämning (L1994:5597, RAÄ-nummer Hietaniemi 161:1) i form av en härd på Övertorneå Niemis 4:6, men den är inte inventerad i fält och är ej bekräftad och den är inte inskriven i fastighetsregistret (Källa: Riksantikvarieämbetet).



Det finns en annan möjlig fornlämning (L1994:2296, RAÄ-nummer Hietaniemi 173:1) genom en kvarn på Övertorneå Niemi 4:6, men den uppgiften är inte kvalitetssäkrad genom inventering i fält och är ej inskriven i fastighetsregistret. Läget för denna möjliga fornlämning är inte fastställt och det är oklart om den i så fall skulle beröra markområdet som nu är till salu. (Källa: Riksantikvarieämbetet).

### **Förvärvstillstånd**

Jordförvärvstillstånd krävs för privatperson ej bosatt i glesbygdsområde inom Övertorneå kommun sedan minst 12 månader. Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person. Jordförvärvstillstånd söks hos Länsstyrelsen i Norrbottens län. Ansökningsavgift för privatperson är 5 200 kr och för juridisk person 8 100 kr.

Övriga upplysningar gällande förvärvstillstånd: förvärvstillstånd sökes av köparen när köpekontrakt har undertecknats. Ansvarig fastighetsmäklare kan medverka till att ansökan lämnas in till länsstyrelsen.

### **Jakt**

Gården ingår i älgskötselområde Hietaniemi Norra Äso (25-09-01-205-Ä) med en areal om 17 941 ha (Källa: LST Älgdata, kontrollerad 2026-04-13). Älgjakt bedrivs i ett byalag, möjlighet till

småviltsjakt finns.

### **Lösöresförsäljning**

Djurbesättning, foder, maskiner, redskap och övriga inventarier kan efter särskild överenskommelse försälas separat från fastighetsöverlåtelsen. Djurbesättningen består till ca 60 % av SLB och ca 25 % av SRB. Mjölproduktionen uppgår till ca 14 000 kg mjölk per ko och år.

### **Naturvärden**

På fastigheten finns naturvärden i form av ån Armasjoki som utgör ett Natura 2000-område genom Torne älv (Källa: Skogsstyrelsen genom Skogens Pärlor).

### **Planer, bestämmelser mm**

Området berörs av ett Natura 2000-område längs ån Armasjoki (Källa: Lantmäteriet, aktbeteckning 2523-P2025/36).

### **Skogsuppgifter**

Ingen inventering i fält har utförts. En ny skogsbruksplan är beställd, men har inte levererats ännu. En skogsrapport baserad på laserskanning har utförts genom Skogshubben. Laserskanningen är utförd 2020 och uppräknig av tillväxt har gjorts till april 2026.

Skogsuppgifterna baseras på en automatisk beräkning sammanställda av Skogshubben



Bandutfodring

2026-04-12. Enligt beräkningarna har fastigheten ett virkesförråd om totalt ca 1 800 m<sup>3</sup>sk (säljaren uppskattar virkesförrådet till ca 1 600 m<sup>3</sup>sk). Produktiv skogsmark ca 13 ha.

Medelbonitet uppskattades till 3,1 m<sup>3</sup>sk/ha/år enligt gammal skogsbruksplan från 2014. Trädslagsfördelning enligt den gamla planen är Tall-Gran-Löv 15-25-60 %.

Skogshubben hämtar öppen data från olika källor, såsom Skogsstyrelsen, Lantmäteriet och Naturvårdsverket. Genom avancerade funktioner aggregerar och analyserar de informationen för att skapa sammanställningar som presenterar fastighetens värden uppdelat på bl.a. ägoslag och huggningsklasser.

Sammanställningen är automatiskt upprättad med hjälp av laserdata och flygfoton och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Köparen är medveten om att det ej föreligger någon garanti för att uppgifterna korrekt återger fastighetens egenskaper.

Uppgifterna har inte kontrollerats i fält och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsuppskattningen för det fall de är av betydelse för köparen.

### **Skogsvårdslagen**

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 förnygringsavverkning 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 s k 50 %-regeln). För nybildade fastigheter yngre än tre år gäller särskilda regler. Som brukningsenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

### **Fastighetsgränser**

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

### **Tillträde**

Tillträde till fastigheten kan ske när fastighetsbildningsåtgärd som avstyckning / fastighetsreglering genom lantmäteriförrättning har vunnit laga kraft. För köpare som behöver förvärvstillstånd skall tillträde ske inom 14 dagar från beviljandet därav om inget annat avtalats. I övriga fall enligt särskild överenskommelse.

### **Visning**

Visning av gården sker efter överenskommelse med ansvarig fastighetsmäklare. Skog och mark



kan undersökas på egen hand, dock skall hänsyn visas till grannar, djur, eventuell pågående jakt och liknande.

## Areal

Arealer enligt Säljarens uppgifter. Arealuppgifterna kommer från säljaren och utgår ifrån det markområde som avses att säljas efter genomförd lantmäteriförrättning då del av Övertorneå Niemis 4:6 avses att styckas av eller fastighetsregleras till Övertorneå Niemis 26:1. Arealerna kan komma att avvika något efter genomförd lantmäteriförrättning.

Arealerna som redovisas under Skogsuppgifter baseras på laserskanning och i huvudsak automatisk beståndsindelning och har inte verifierats genom besök i fält. Dessa arealer är därför ungefärliga, men överensstämmer ungefär med säljarens uppgifter.

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad: 1 503 000 SEK  
Totalt taxeringsvärde är: 1 503 000 SEK  
Taxeringsvärdet är: Ej fastställt  
Taxeringsår: 2023

Beskrivning: Fastigheten Övertorneå Niemis 26:1 tillsammans med del av Övertorneå Niemis 4:6 avses att försälas och ett nytt taxeringsvärde kan därefter åsättas efter genomförd lantmäteriförrättning. Det fastställda totala

taxeringsvärdet för Övertorneå Niemis 4:6 är inte relevant för försäljningen och redovisas därför inte. Det angivna taxeringsvärdet avser ekonomibyggnaderna på Övertorneå Niemis 4:6 som nu är till salu..

I detta ingår följande taxeringsvärden:  
Ekonomibyggnad: 1 503 000 kr

## Typkod

122 Lantbruksenhet, bebyggd enbart med ekonomibyggnad

## Inteckningar

Omfördelning av pantbrev kommer att ske i samband med fastighetsbildningsåtgärder, ca 3,1-4,6 miljoner kr avses att följa med gården vid försäljning.

Inteckningsdatum: 2009-11-05  
Belopp: 9 300 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 9 300 000 SEK

## Rättigheter och belastningar

### Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Torne och Kalix älvsystem, Natura 2000-område  
(Beslutsdatum: 2000-05-25, Registreringsdatum:



6 större kalvboxar och 6 enkalvsboxar finns i det äldre stallet

2025-12-04, Senast ändrad: 2026-03-16).

#### **Rättigheter, last**

Officialservitut: VÄG, Officialservitut: VÄG,  
Officialservitut: VÄG, Avtalsservitut: Kraftledning.

#### **Rättigheter, förmån**

Officialservitut: VÄG.

#### **Samfällighet**

ÖVERTORNEÅ NIEMIS S:14 - skifteslagets vägar,  
ÖVERTORNEÅ NIEMIS S:1 - vattenområde i Torne  
älv utom utskogen, ÖVERTORNEÅ NIEMIS S:2 -  
vattenområde i Torne älv inom utskogen.

#### **Övrig Belastning/förmån**

Avtalsservitut Kraftledning.

## **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 kontraktsteckandet och

resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall  
inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara  
beredd att teckna köpekontrakt, varför  
besiktning av försäljningsobjektet och kontroll av  
finansieringsmöjligheter m m bör vara klart innan  
bud lämnas.

## **Försäljningsätt**

#### **Öppen budgivning**

Försäljning av fastigheten sker via  
intresseanmälan till ett utgångspris av 3 500 000  
kr. Vid intresse från flera så kan försäljningen  
komma att slutföras genom öppen budgivning  
och auktionsförfarande. Intresseanmälan lämnas  
senast 2026-05-18 till ansvarig fastighetsmäklare  
Robert Sandberg, Ludvig & Co Fastighets-  
förmedling, Luleå. Använd gärna formuläret i  
annonsen på vår webb. Efter detta datum kan en  
auktion komma att hållas mellan de som anmält  
sitt intresse. Information om dag och tid för  
eventuell auktion lämnas i samband med att sista  
dag för intresseanmälan går ut. Säljaren kan när  
som helst välja att anta ett inkommet bud utan  
vidare meddelande till övriga intressenter. Fri  
prövningsrätt förbehålles säljaren. Välkommen  
med din intresseanmälan!

#### **Tillträde**

Enligt överenskommelse.



Maskinhall

## Visning

Kontakta mäklaren för visning.

## Områdesbeskrivning

Luppjo, mellan Övertorneå och Hedenäset i Övertorneå kommun – är ett naturnära område i Tornedalen med närhet till både älv, skog och öppet kulturlandskap. Området präglas av lugn landsbygdsmiljö med goda möjligheter till friluftsliv såsom fiske, jakt, skoter- och skidåkning. Grundläggande service finns i Hedenäset och Övertorneå, med skola, förskola, livsmedelsbutik och samhällsservice.

## Kommunikationer

Goda vägförbindelser via allmän väg med smidig anslutning till Hedenäset och Övertorneå. Bilavstånd till Övertorneå centrum är ca 10-15 minuter. Bussförbindelser finns i närområdet med regional trafik. Luleå nås med bil på cirka 2,25 timmar och Luleå Airport erbjuder reguljära flygförbindelser.

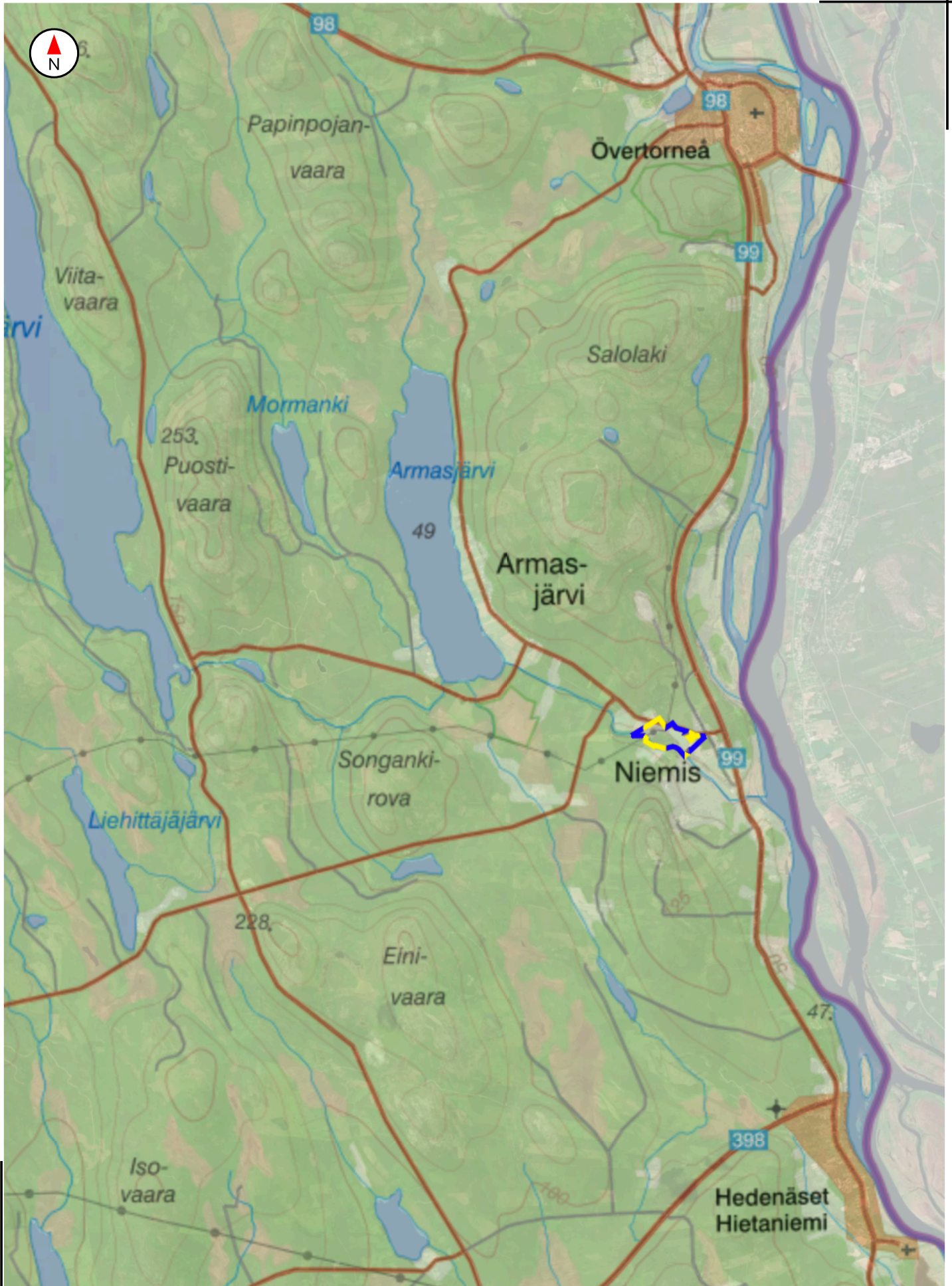
## Vägbeskrivning

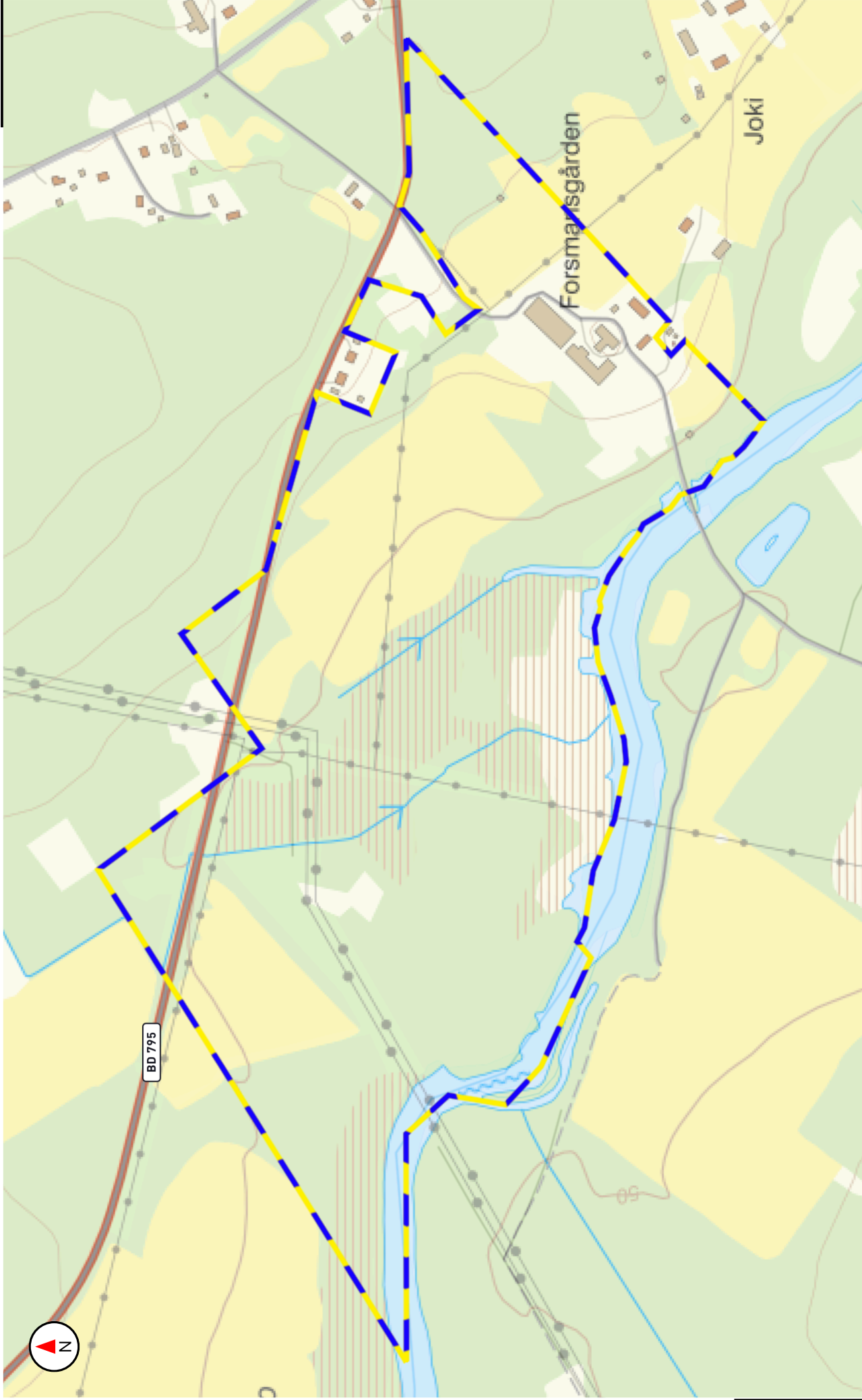
Från Luleå kör norrut på E4 mot Kalix/Haparanda. Kortaste vägen går via Kalix/Sangis och väg 398 mot Hedenäset, därefter väg 99 norrut mot Övertorneå.

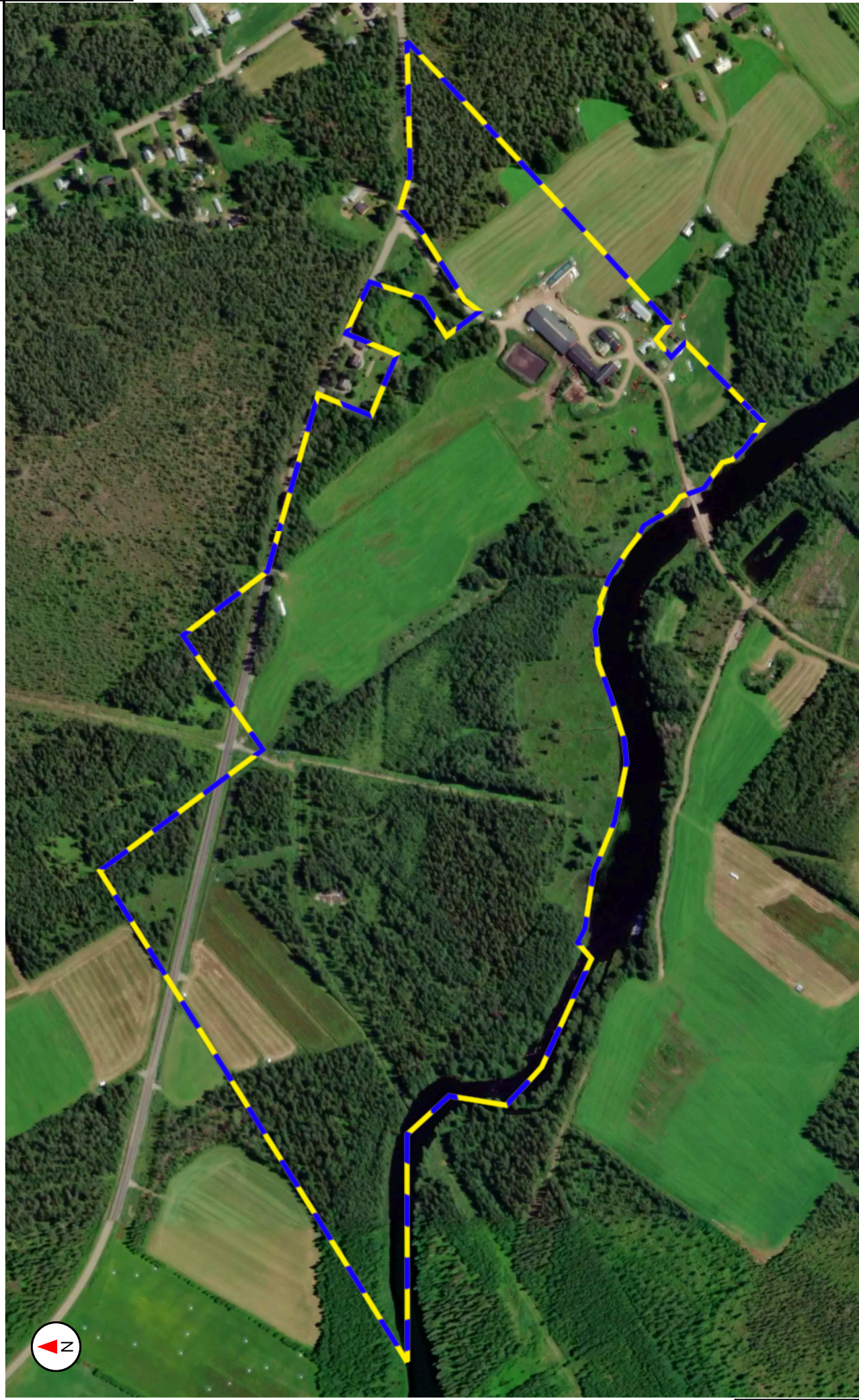
Alternativt ta väg E10 mot Övertorneå, därefter väg 98 mot Övertorneå och sedan väg 99 söderut mot Haparanda.

Restiden är cirka 2–2,5 timmar beroende på väder och trafik, och avståndet uppgår till cirka 150–165 km.









## Forsmansgården



<b>Total areal</b>	34,7 ha	<b>Bonitet</b>	m <sup>3</sup> sk/år/ha
<b>Produktiv skogsmark, ej skyddad</b>	13,7 ha	<b>Skannad</b>	2020-09-19
<b>Virkesförråd, ej skyddad</b>	1 831 m <sup>3</sup> sk	<b>Skannad lövsåsong</b>	JA
<b>Virkesförråd/ha</b>	133 m <sup>3</sup> sk	<b>Giltighet</b>	2026-04-12
<b>Trädslagsfördelning (TGL)</b>	2/1/7	<b>Slutavverkningsbar skog</b>	371 m <sup>3</sup> sk

# Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

## 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. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

## Mäklarens skyldigheter vid budgivning

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.

## Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

## 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.

## Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

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.

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.

## Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](http://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Warfvinges väg 32  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)

# Köparinformation

## Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

## Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation)

## Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

## Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakällor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

## Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation). Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

## Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

## Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

## Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitan av besiktningssman, areal samt säljarens upplysningsplikt på [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation)

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](https://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Franzégatan 6  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)



**LUDVIG  CO**

[ludvigfast.se](https://ludvigfast.se)

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.  
Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.