

TILL SALU



Gårdsfastighet:	Malung-Sälen Östra Ärnäs 12:12 och 12:6
Anbud/Prisidé:	Senast 2024-11-05. Prisidé: 3.125.000:-
Areal:	46,98 ha
Jakt:	Älg- och Småviltjakt inom Viltvårdsområde liksom småviltjakt inom Lima Besparingsskog
Fastighetsmäklare:	Jur.kand Mats Sandbäck, Registrerad fastighetsmäklare FMF

Sandbäcks Affärsbyrå AB
Gamla Landsvägen 11
S-782 91 Malung
mats@sandbacks.se

E-post: mats@sandbacks.se
Tel. 070-29 13235
Hemsida: www.sandbacks.se

Fastighetsbeskrivning

Fastigheten är en bebyggd lantbruksenhet om 46,98. Produktiv skogsmark är bedömd till 36,2 ha. Virkesförråd är uppskattat till 5359 m³sk (Skogsstyrelsen september 2024) och fördelat på 27% tall och 69% gran och 4% löv. Boniteten beräknats till 3,9 m³sk/ha/år och medeltillväxten till 131 m³sk per år.

Skogsdelen har lagts ut på PDF-filer för påseende och utskrift på hemsidan. Mangårdsbyggnad och övriga byggnader finns på separat beskrivning.

ADRESS			
Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Östra Ärnäs 200	780 64	Lima	Malung-Sälen
Östra Ärnäs 114			Malung-Sälen

Taxeringsvärde

Fastigheten är samtaxerad med tre andra fastigheter varför det officiella taxeringsvärdet (2023) på 4.517.000:- skall bortses från. Något enskilt nytt taxeringsvärde på denna fastighet är inte sannolikt förrän under 2025 och efter att en särskild fastighetsdeklaration skickats ut från Skatteverket. När ett nytt taxeringsvärde senare blir fastställt så kommer denna fastighet att ha kvar typ.kod 120 (bebyggd lantbruksenhet). Av befintligt taxeringsvärde (2023) torde schablonmässigt det kunna göras en fördelning: Åker: 8000:-, Betesmark: 5000:-, Ekonomibyggnad: 20 000:-; Småhusbyggnad på lantbruk: 866 000:-, Småhusmark på lantbruk: 245 000:- och proportionerade värden på Skog och Skogsimp. utifrån areal, Skog 1 054 000:- och Skogsimpediment: 20 000:- = Tillhopa kr 2.218.000 kr.

Gravationer mm

Fastigheten är fri från penninginteckningar. Det finns inskrivet två ledningsrätter och ett vägservitut:

AVTALSRÄTTIGHETER			
Inga avtalsrättigheter hittades.			

RÄTTIGHETER			
Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2023-152.3
VÄG	Last	Officialservitut	2023-509.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	20-1985/433.1

ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Inga markregleringar hittades.

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

MALUNG-SÄLEN ÅKRA S:26 (0,06024 Procent)

MALUNG-SÄLEN ÖSTRA ÄRNÄS S:11 (3,19639 Procent)

MALUNG-SÄLEN ÖSTRA ÄRNÄS S:2 (3,19639 Procent)

MALUNG-SÄLEN ÖSTRA ÄRNÄS S:13 (3,19639 Procent)

MALUNG-SÄLEN ÖSTRA ÄRNÄS S:12 (3,19639 Procent)

MALUNG-SÄLEN ÖSTRA ÄRNÄS FS:17 (3,19639 Procent)

ANDEL I BESPARINGSSKOG

MALUNG-SÄLEN LIMA BESPARINGSSKOG S:1 (0,06024 Procent)

MALUNG-SÄLEN ÖSTRA ÄRNÄS S:20 (12,95250 Procent)

MALUNG-SÄLEN ÖSTRA ÄRNÄS S:15 (3,19639 Procent)

MALUNG-SÄLEN ÖSTRA ÄRNÄS S:14 (3,19639 Procent)

MALUNG-SÄLEN ÖSTRA ÄRNÄS S:18 (3,19639 Procent)

MALUNG-SÄLEN ÖSTRA ÄRNÄS S:16 (3,19639 Procent)

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

Byggnader och inägomark

Bilder och beskrivning finns för påseende och utskrift på separat pdf-fil som återfinns på hemsidan www.sandbacks.se

Jakt

Fastigheten ingår i Lima Östra VVOF om ca 20 700 hektar jaktbar mark (Älg- och Småvilt). Älgjakt bedrivs inom olika jaktlag och småviltjakt kan bedrivas på hela besparingsskogen. Fastigheten äger vidare andel i Lima Besparingsskog och småviltjakt får bedrivas på deras mark. Information om jakt på besparingsskog återfinns på <http://www.limaskog.com>.

Andel i Lima besparingsskog

Som ovan nämnts, så äger fastigheten andel (0,06024%) i Lima Besparingsskog som omfattar ca 51.300 hektar. Lima Besparingsskog svarar bland annat för väghållningen liksom ger ut bidrag till skogsvårdande åtgärder, såsom markberedning, plantering och röjning mm. Bidragsreglerna kan ändras under tid varför det är av vikt att kontrollera dessa inför ett förestående ägande. Bidragens belopp mm återfinns på deras hemsida: <http://www.limaskog.com>. Årliga driftkostnader är således betydligt lägre för en fastighet inom besparingsskog än det är på andra delar i Malung-Sälen kommun där det inte finns besparingsskog.

Förvärvstillstånd

Fastigheten är belägen inom ett s.k. omarronderingsområde, d.v.s. inom en ägo splittrad församling, varför tillstånd till förvärvet krävs av Länsstyrelsen i Dalarnas län, Enhet för landsbygd mm, 791 84 Falun. Ansökningsavgiften är 4.600:- för andra än boende inom Malung-Sälen kommun sedan ett år tillbaka. Ansökningsavgiften erlägges i samband med att handpenning erläggs.

Information om möjligheter till att få tillstånd erhålles av handläggande fastighetsmäklare då det är ogörligt att ställa samman vilka förutsättningar som kommer att finnas för tillstånd i enskilda fall.

Förvärvstillstånd skall sökas omedelbart efter det att köpeavtal upprättats mellan parterna. Erhålles ej förvärvstillstånd är köpet ogiltigt, varvid köpeavtalet annulleras och erlagd handpenning återbetalas.

För det fall att förvärvstillstånd inte erhålles av första instans, och köparen besvärar sig häröver i högre instans, skall köpeskillingen löpa med ränta från dagen från första instans beslut till dess betalning sker efter en räntesats som överstiger Riksbankens vid var tid gällande diskonto ökat med åtta procent-enheter. Om köparen besvärar sig till högre instans och ej vinner bifall för sina besvär, skall så stor del av köpeskillingen innehållas som motsvaras av ränta från dagen för första instans beslut till dess följande instans/ers beslut vunnit laga kraft.

Försäljningsvillkor

Fastigheten försäljs i befintligt skick. Säljaren fritar sig från allt eventuellt ansvar för fel eller brister i fastigheten och dess tillbehör liksom i den fastighetsbeskrivning som föregått denna försäljning. Det åligger köparen själv att uppskatta antal skogskubikmeter (m³sk), areal, bestånd, skick, skogsvårdsåtgärder, gravationer mm. De lämnade uppgifterna är hämtade från en skogsbruksplan från Foran 2018 varefter skogsstyrelsen i september 2024 framräknat dessa liksom i vissa fall justerat mot laserdata (dvs inget fältbesök). Övriga underlag har hämtats från Lantmäteriets fastighetsinfo. Säljaren kommer att friskriva sig från eventuella fel och brister i fastigheterna, s.k. "Jordabalks-friskrivning", varför köparen bör vara noggrann vid sin besiktning.

Försäljningsätt

Försäljningen sker mot anbud som skall vara undertecknad tillhanda senast 2024-11-12. Säljaren förbehåller sig rätten att anta eller förkasta bud liksom att om säljaren finner att förutsättningar för att ha budgivning mellan intressenterna med de tre högst lämnade buden, så skall lägsta höjning av bud vara 10.000 kr.

Visning/gränser

Ingen visning sker i fält när det gäller Skogsdelen. När det gäller mangårdsbyggnad och övriga byggnader kommer Visningstid att annonseras ut på hemsidan. Köpare skall vara införstådda med att gränsmarkeringar kan vara oklara.

Köpeskillning

Köpeskillingen skall erläggas enligt följande: 10% av köpeskillingen skall erläggas på kontraktsdagen. Resterande belopp på tillträdesdagen. Om köparen underlåter att erlagga köpeskillingen i rätt tid, äger säljaren rätt att häva köpet och behålla handpenningen som skadestånd, alternativt kräva dröjsmålsränta enligt 6§ räntelagen.

Tillträdesdag

Fastigheten tillträdes senast 14 dagar efter det att tillstånd till förvärvet erhållits (förvärvstillstånd).

Information om förvärv av fastighet mm

Köparen har fått information genom upplysningsblad om vad en köpare bör tänka på vid ett förvärv, undersökningsplikt, köparens möjligheter att anlita besiktningsman, sidoavtal, ansvarsfördelning, fastighetsbildning, friskrivning, om köparen fria provningsrätt, mäklarens roll som mellanman, information om sidoverksamhet, lagen om penningtvätt och finansiering av terrorism. Sammanfattning av upplysningar och underlag för denna försäljning.

Köp av Fast Egendom

Jordabalken är den lag som gäller vid köp av fast egendom. Utgångspunkten är att en fastighet köps i det skick den befinner sig på tillträdesdagen och skall överensstämja med det parterna har avtalat med varandra. För att köparen skall vara införstådd med vad han förvärvar bör han göra en noggrann undersökning av fastigheten då han i normalfallet inte kan föra talan mot säljaren för fel eller brister som köparen bort upptäcka eller haft anledning att misstänka med hänsyn tagen till fastigheten, byggnadernas ålder och skick. Säljaren svarar dock för dolda fel i fastigheten i 10 år från förvärvet om inte annat avtalats.

Säljarens upplysningsskyldighet/utfästelser

Säljaren har i grunden ingen upplysningsskyldighet gentemot köparen. Säljaren bör dock i eget intresse upplysa köparen om fel eller brister som han känner till då skadeståndsskyldighet i visst fall kan uppkomma. Om säljaren gjort specifika utfästelser om fastighetens skick så riskerar han att bli buden av dessa. Generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Köparens undersökningsplikt.

Köparen har en långtgående undersökningsplikt och fastigheten och dess tillbehör skall undersökas i alla delar och funktioner. Vad gäller Skogsmark och virkesförråd så måste köparen själv kontrollera både mark, arealfördelning och uppskattningen av virkesförråd. Skogsuppskattningen sker i grunden ofta av en skogssakkunnig och görs efter gängse metoder, men uppskattningar kan skilja sig väsentligt mellan olika skogssakkunniga och det är av vikt att köparen själv eller genom egen anlitad skogssakkunnig kontrollerar de uppgifter som finns i beskrivningen. Byggnader skall besiktas noggrant, även svårtillgängliga såsom krypgrunder, vindsutrymmen, källarvåningar. Fuktskador och sprickbildningar, rötskador, skorsten etc. Besiktningsman bör anlitas om köparen inte själv finner att han har nödvändig sakkunskap. Köparen bör göra klart för besiktningsmannen omfattningen av besiktningen så att densamma gör en total genomgång av alla eventuella delar och ofta av besiktningsmän benämnd "Jorda-balksbesiktning".

Skogsfastigheter har normalt andel i en mängd samfälligheter av olika slag. Många är tillkomna vid ett annat århundrade och kan innebära på rättigheter och skyldigheter för köparen. Information om dessa kan hämtas från styrelseföreträdare för samfälligheter om sådana finns. I flertalet fall gäller det andel i vägar.

Mäklarens upplysningsskyldighet

Observera att mäklaren inte ansvarar för fel eller brister i fastigheten eller dess tillbehör men har en informationsskyldighet mot spekulanter att upplysa om sådana fel eller brister som han iakttagit eller haft anledning att misstänka.

Friskrivning från fel och brister

Friskrivning kan säljaren göra från faktiska fel, rättsliga fel och rådighetsfel. Det normala vid friskrivning från fel eller brister brukar omfatta en friskrivning från fel eller brister i fastighets fysiska skick. Köparen ska vara införstådd med att om säljaren friskriver sig från fel eller brister så äger han i normalfallet inte senare kräva ersättning för fel eller brister eller för s.k. "dolda fel". Friskrivning är speciellt vanlig då dödsbo är säljare liksom vid försäljning av skogsfastigheter där ett betydande mått av osäkerhet föreligger om virkesvolym, arealfördelning etc.

Säljarens har alltid fri prövningsrätt.

En utfästelse att köpa eller sälja fast egendom är inte bindande för parterna enligt Jordabalken. Säljaren har ensamrätten till att bestämma om och när han vill sälja, till vem och till vilket pris. Spekulanter och köpare skall vara införstådda med att det är enbart säljaren som bestämmer. Mäklaren äger varken frågan eller fastigheten utan skall enbart informera om vad säljaren har bestämt. Fri prövningsrätt är således en rätt för säljaren.

Budgivning

Budgivning är ofta förekommande vid köp av fast egendom och det är inte ovanligt att budgivningen skapar irritation från spekulanter gentemot säljare och mäklare, andra budgivare etc. Observera dock att det är säljaren som själv avgör med vem och hur han vill slutföra en försäljning. Mäklaren har dock skyldighet att upprätta en s.k. "budlista" d.v.s. där han antecknar vem som lämnat budet, beloppet och tidpunkt för budet, ev. villkor etc. Säljare och Köpare får sedan en företeckning lämnad till sig senast vid tillträdet eller när förmedlingsuppdraget är slutfört.

Sidoverksamhet

Enligt lag får mäklare erbjuda sidotjänster, så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning endast är obetydlig. Fastighetsmäklaren ska innan avtal ingås, informera säljare och tilltänkta köpare om sådana tjänster samt den ersättning denne får för dessa. Sandbäcks Affärsbyrå AB har avtal med Hemnet AB men i normalfallet så betalar Sandbäcks Affärsbyrå AB hela det belopp som säljaren ska betala och då erhålles ingen förtroenderubbande ersättning.

ID-kontroll (lag om penningtvätt och finansiering av terrorism)

Mäklaren är enligt lag skyldig att kontrollera säljare och köparens identitet liksom att ställa frågor om finansiering etc. och sammanställa svar på frågor liksom att ta kopia på parternas ID-handlingar. Säljarens identitet kontrolleras före förmedlingsuppdraget ingående emedan Köparens identitet kontrolleras senast vid kontraktstillfället.

Information från fastighetsmäklaren

Det är inte görligt att i text ge heltäckande information från fastighetsmäklarens sida vad gäller just detta specifika objekt utan säljare, köpare och spekulanter måste ställa frågor om det som man undrar över och det man anser att är viktigt. OBS: Kontakta din mäklare med frågor innan kontraktets undertecknande och spar inte dem tills dagen då genomgång och underskrift av kontrakt görs.

Köpare och säljare har fått särskilda informationsblad som kompletterande upplysningar till ovanstående vilket parterna bekräftar med sina underskrifter i det kontrakt som upprättats mellan parterna.