

## TILL SALU



<b>Jakt-Skog- Fritidsfastighet:</b>	Mora Västbygge 187:1
<b>Prisidé:</b>	600 000 sek (anbud senast 2024-10-20)
<b>Areal:</b>	9,75 hektar.
<b>Virkesförråd:</b>	838 m <sup>3</sup> sk
<b>Jakt:</b>	Älg och Småviltjakt.
<b>Fastighetsmäklare:</b>	Jur.kand Mats Sandbäck, Auktoriserad fastighetsmäklare FMF

## Fastighetsbeskrivning

**Mora Västbygge 187:1** är en bebyggd lantbruksenhet om **9,75 hektar** och består av två skiften. Ett skogsskifte i Venjans by och ett skifte beläget i **Torsåsens fäbod**. Fastigheten är bebyggd med ett enklare fritidshus, V/C och El saknas. Vf 838 m<sup>3</sup>sk (inventerat i maj 2024 av Skogsstyrelsen). Se vidare bilagd översiktskarta, byggnadsbeskrivning, sammanställning, beståndskartor och avdelningsbeskrivning.

## Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad 2023 som Lantbruksenhet, obebyggd med typkod 110. Total taxeringsvärde (2023) är 218.000 kr fördelat på Skog med 204 000, Skogsimp. 6 000 kr och Åkermark, 8 000 kr.

## Gravationer mm

Fastigheten är fri från penninginteckningar och inga anteckningar finns registrerade på lantmäteriet.

## **Andel i samfälligheter:**

ANDEL I SAMFÄLLIGHET	
MORA TIBERGET S:1 (0,06320 Procent)	MORA KNÅS S:4 (0,06320 Procent)
MORA KNÅS S:3 (0,06320 Procent)	MORA TIBERGET S:4 (0,06320 Procent)
MORA VÄSTBYGGE FS:39 (0,3290 Procent)	MORA KÄTTBO S:94 (0,06320 Procent)
MORA GÄVUNDA S:3 (0,06320 Procent)	MORA FINNGRUVAN S:1 (0,06320 Procent)
MORA LANDBOBYN S:5 (0,06320 Procent)	MORA FINNGRUVAN S:5 (0,06320 Procent)
MORA NORRA VENJANS BESPARINGSSKOG S:1 (0,10392 Procent)	MORA JOHANNISHOLM S:1 (0,06320 Procent)
MORA GÄVUNDA S:4 (0,06320 Procent)	MORA GÄVUNDA S:2 (0,06320 Procent)
MORA KÄTTBO S:90 (0,06320 Procent)	MORA GÄVUNDA S:1 (0,06320 Procent)
MORA LANDBOBYN S:3 (0,06320 Procent)	MORA LANDBOBYN S:1 (0,06320 Procent)

## Jakt

Fastigheten äger andel i Norra Venjans besparingsskog (S:1). Småviltjakt får bedrivas på Besparingsskogens mark. Se vidare Norra Venjans besparingsskogs hemsida [www.venjansbesparingsskog.se](http://www.venjansbesparingsskog.se)

Fastigheten har jakträtt och ingår i Venjans VVO som omfattar en totalareal om ca 23.000 ha. Arealgräns för upplåtelse av jaktbevis för överlåtelse är 50 hektar, vilket gör att denna fastighet ger jakträtt endast till ägaren.

## Förmåner som Delägare i Norra Venjans besparingsskog

Som delägaren i Besparingsskogen har ägaren rätt att få bidrag från besparingen till olika skogsvårdande åtgärder (markberedning och plantering mm) vilket

väsentligt sänker kostnaderna för skogsägare inom besparingssskogen mot normalt skogsägande där det inte finns en besparingssskog. På deras hemsida: [www.venjansbesparingssskog.se](http://www.venjansbesparingssskog.se) finns upplysning om de olika bidragen.

### **Försäljningsvillkor**

Fastigheten försäljs i befintligt skick. Säljaren fritar sig från allt eventuellt ansvar för fel eller brister i fastigheten eller dess tillbehör inkl s.k ”dolda fel” och kommer att friskriva sig från ansvar för eventuella fel och brister. Det åligger köparen själv att uppskatta antal skogskubikmeter (m<sup>3</sup>sk), areal, bestånd, skick, gravationer mm.

### **Förvärvstillstånd / Överförmyndargodkännande**

Fastigheten är belägen inom ett av jordförvärvslagen (1979:230) benämnt glesbygdsområde. Förvärvstillstånd krävs för annan än den som är bosatt inom Mora kommun sedan minst 12 månader tillbaka. Ansökningsavgiften är 4600:- i de fall förvärvstillstånd erfordras.

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 sex procentenheter. 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.

Överförmyndargodkännande krävs. Köpeavtal skickas till Öfm efter att avtalen är undertecknade av parterna för godkännande. Skulle godkännande inte erhållas skall parternas prestationer återgå utan något som helst vederlag till någondera parten. Erlagd handpenning skall återbetala i sin helhet.

### **Försäljningssätt:**

Prisidé är 600 000 sek. Säljaren förbehåller sig rätten att anta eller förkasta bud liksom att om säljaren finner att förutsättningar för att ha budgivning mellan intressenterna så skall lägsta höjning av bud vara 10.000 kr.

### **Visning**

Ingen visning sker i fält av skog och skogsmark. Visning av byggnaderna sker efter anmälan på angiven dag/tid enligt annonsering på hemsidan:

[www.sandbacks.se](http://www.sandbacks.se)

### **Köpeskillning**

Köpeskillingen skall erläggas enligt följande: 10% av köpeskillingen som handpenning 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 20 dagar efter det att tillstånd till förvärvet erhållits (förvärvstillstånd) och Överförmyndarens godkännande erhållits.

# 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 köpares 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 Köpares 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.