



Malung – Bredsjövägen 109 och 111

Kontakt

För mer information kontakta:

Ansvarig mäklare

Mats Sandbäck

Jur.Kand. Reg. Fastighetsmäklare

Direkt: 0280-13235

Mobil: 070-2913235

mats@sandbacks.se

Extra kontaktperson

Åke Sandbäck

Mobil: 070-321 32 35



Välkommen till Bredsjövägen!

Enplans fritidshus på en strandtomt vid sjön Åskaken. Byggnaden omfattar en storstuga med timmerinredning om ca 15 kvm och är utrustad med en våningssäng, matplats och öppen spis. Fritidshuset ligger precis vid sjökanten och omges av en trädäck och veranda i sydvästläge med vy mot sjön. Här finns det även nergång till vatten. Ett utedass finns på andra sidan av tomten. Fritidshuset uppvärms genom öppen spis.

I denna försäljning ingår även ett våningshärbre i timmer på en angränsade tomt . Byggnaden omfattar ett litet rum med öppen spis och ett loft ovanpå. Ingång finns från en liten veranda och det finns en balkong ovan som nås från loftet.

Fastigheterna saknas tillgång till el, vatten och avlopp. Större del av båda tomterna är beväxt med blandskog.

Helt rätt plats för dig som vill bo naturnära och fridfullt med ett närområde som erbjuder frisk luft, promenad- och bärplocknings-möjligheter och söker en stuga i enklare standard.

Snabbfakta

Utgångspris:	595.000 kr
Boarea	15 m ²
Tomtareal	1700 m ² , friköpt.
Antal rum	1 varav 1 sovrum

Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malung-Sälen Jägra 5:9 och 5:11
Taxeringsuppgifter	210, Småhusenhet, tomtmark till helårsbostad (Jägra 5:9) Taxeringsvärde 190.000 kr (2021) 213, Småhusenhet, tomtmark med byggnad med byggnads- värde under 50.000 kr (Jägra 5:11) Taxeringsvärde 194.000 kr (2021)
Tomt	3195 m ² , fördelad på: Jägra 5:9 med 1495 m ² , friköpt. Typ: Natur/skogstomt. Strandtomt. Sluttningstomt. Jägra 5:11 med 1 700 m ² , friköpt. Typ: Natur/skogstomt. Strandtomt. Sluttningstomt.
Vatten/avlopp	Vatten och avlopp saknas. TC.
Samfällighet, servitut, gem. anläggning m.m.	Gemensamhetsanläggning: Malung-Sälen Idbäck GA:18 ändamål: Vägar.
Pantbrev/inteckningar	-



Huvudbyggnad

Byggnadstyp	1-plans enklare fritidshus i timmer
Byggnadsår	okänd
Fasad	Timmer
Fönster	2-glas
Tak	Plåt
Stomme	Timmer
Bjälklag	Trä
Grundläggning	Torpargrund
Uppvärmning	Ved
Ventilation	Självdrag
Uteplats	Trädäck/ veranda om ca 18 kvm med vy mot sjön (under verandan finns det även ett litet förråd)



Interiör

Boarea	15 m ² (faktisk uppmätning)
Antal rum	1 varav 1 sovrum

Allmän beskrivning av interiören

Storstuga med trägolv, timmer på vägg och halvtimmer och synliga bjälkar i tak. Våningssäng, matplats och öppen spis.



Storstuga



Storstuga
Öppen spis





Storstuga



Övriga byggnader

Härbre

Byggnadstyp	Våningshärbre i timmer
Byggnadsår	okänd
Fasad	Timmer
Fönster	2-glas, blyinfattade
Tak	Plåt
Stomme	Timmer
Bjälklag	Trä
Grundläggning	Plintar
Uppvärmning	Ved
Ventilation	Självdreg





Utedass

TC i trä med plåttak, ca 1 kvm.



TC



Fritidshus

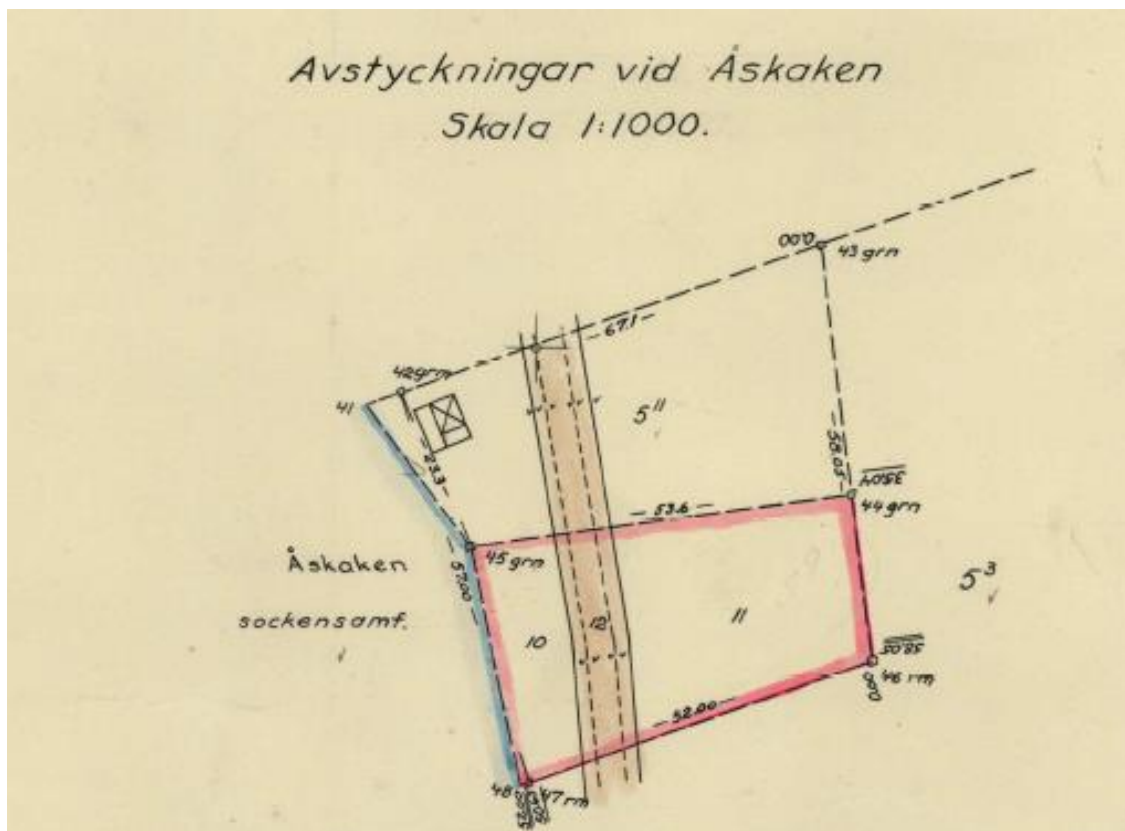
Driftskostnader (kr/år)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 person i hushållet.

Fastighetsavgift	3.355 kr	Försäkring	707 kr
Samfällighet/GA	122 kr	Summa	4.184 kr



Fastighetskarta



Boendekostnad

För personlig boendekostnadskalkyl – kontakta mäklaren.



Fritidshus



Tomtvy

Utdrag från Fastighetsinfo

Jägra 5:11

FASTIGHET

MALUNG-SÅLEN JÄGRA 5:11

Aktualitet fastighetsregistret:

2017-04-03 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a7b-ec3d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

20, Dalarna

Kommun:

23, MALUNG-SÅLEN

Övriga noteringar:

Socken: Malung

ADRESS

Adress:

Bredsjövägen 111

Postnr:

782 90

Postort:

Malung

Kommundel:

Malung-Sälen

TAXERING

Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr, typkod 213

Taxeringsår:

2021

Taxeringsid:

186520-1

Taxeringsvärde i tkr:

194

Tax.enhet avser:

MALUNG-SÅLEN JÄGRA 5:11

Hel registerfastighet

Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id:

9973456

Tax.värde i tkr:

194

Riktvärdeområde:

2023900

Areal i kvm:

1 700

Typ av bebyggelse:

Friliggande

Fastighetsrättsliga förh.:

Självständig/brukningscentrum

Belägenhet:

Strandtomt. bostadsbyggnaden
ligger högst 75 m från
strandlinjen och med egen strand

VA:

Vatten saknas, Avlopp saknas

INTECKNINGAR

Inga inteckningar hittades.

AREAL

Totalareal:

1 700 kvm

0,17 ha

Varav land:

1 700 kvm

0,17 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6719524,65

E:

408809,75

X:(RT90)

6722973

Y:

1364680

AVTALS RÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER

Inga rättigheter hittades.

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

MALUNG-SÅLEN IDBÄCK GA:18 (Vägar)

Utdrag från Fastighetsinfo

Jägra 5:9

FASTIGHET

MALUNG-SÄLEN JÄGRA 5:9

Aktualitet fastighetsregistret:

2017-04-03 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a7b-ec3b-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

20, Dalarna

Kommun:

23, MALUNG-SÄLEN

Övriga noteringar:

Socken: Malung

ADRESS

Adress:

Bredsjövägen 109

Postnr:

782 90

Postort:

Malung

Kommundel:

Malung-Sälen

TAXERING

Småhusenhet, tomtmark, typkod 210

Taxeringsår:

2021

Taxeringsid:

218060-1

Taxeringsvärde i tkr:

190

Tax.enhet avser:

MALUNG-SÄLEN JÄGRA 5:9

Hel registerfastighet

Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id:

81593456

Tax.värde i tkr:

190

Riktvärdeområde:

2023900

Areal i kvm:

1 495

Typ av bebyggelse:

Friliggande

Fastighetsrättsliga förh.:

Självständig/brukningscentrum

Belägenhet:

Strandtomt. bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen och med egen strand

VA:

Vatten saknas, Avlopp saknas

INTECKNINGAR

Inga inteckningar hittades.

AREAL

Totalareal:

1 495 kvm

0,15 ha

Varav land:

1 495 kvm

0,15 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA

Område:

1.

N:(SWREF99)

6719495,83

E:

408823,09

X:(RT90)

6722944

Y:

1364693

AVTALS RÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER

Inga rättigheter hittades.

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

MALUNG-SÄLEN IDBÄCK GA:18 (Vägar)

Bra att veta om Budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutna budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppna budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen. = En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

Undersökningsplikt och felansvar vid fastighetsköp

Som köpare har du en skyldighet att noggrant undersöka fastigheten. Säljaren ansvarar i regel inte för fel som du skulle ha kunnat upptäcka vid en omsorgsfullt gjord undersökning. Nedan beskrivs vad som gäller för fysiska fel i byggnaden, det som man normalt menar när man talar om fel i fastighet. För andra typer av fel finns andra regler. Texten utgår vidare ifrån att det är fråga om ett fastighetsköp mellan privatpersoner.

Konkret fel

Med konkret fel menas att fastigheten avviker från det som parterna har avtalat om. Det kan vara fråga om en garanti i köpekontraktet, men också konkreta uppgifter om fastigheten som säljaren har lämnat på annat sätt, exempelvis i objektsbeskrivningen.

Normal förslitning

En köpare måste räkna med att en begagnad byggnad inte är i samma skick som en ny. Defekter som beror på åldersförändringar och normal förslitning utgör inte fel i köprättslig mening. Först när byggnaden är i sämre skick än vad köparen haft anledning att räkna med, föreligger det ett fel i rättslig mening. När man bedömer vad köparen har anledning att räkna med tar man bland annat hänsyn till fastighetens ålder, pris och allmänna skick.

Köparens undersökningsplikt

Säljaren ansvarar normalt inte för fel som är upptäckbara. Köparen har, brukar man säga, en undersökningsplikt. Om en normalt kunnig köpare skulle ha kunnat upptäcka felet vid en tillräckligt noggrann undersökning är felet upptäckbart; då får köparen själv stå för det. Om den normalt kunnige och noggranne köparen inte skulle ha kunnat upptäcka felet är det dolt; då ansvarar säljaren.

Kraven på köparens undersökning är långtgående. Finns det möjlighet måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Upptäcker köparen symtom på fel, eller om det av andra skäl finns misstanke om fel, skärps kraven ytterligare. I så fall kan även slutna utrymmen behöva inspekteras, och ofta behöver man då ta hjälp av en fackman.

Även om det inte finns symtom eller misstanke om fel, kan det vara klokt att anlita en fackman. Tänk dock på att besiktningsmän normalt inte undersöker eldstäder, el, VA, VVS, sidobyggnader m.m. Även detta ingår dock i köparens undersökningsplikt. Kontrollera med besiktningsmannen vad som ingår i dennes uppdrag.

Undersökningsplikten gäller oavsett om köparen har undersökt fastigheten eller inte.

Påföljder

Om fastigheten är behäftad med fel har köparen i första hand rätt till prisavdrag. Även skadestånd eller hävning av köpet kan komma i fråga, beroende på omständigheterna.

Reklamation, preskription

Köparen måste reklamera inom skälig tid från det att han eller hon märkt eller borde ha märkt felet, annars kan felet inte göras gällande mot säljaren. Säljarens felansvar preskriberas tio år efter tillträdet.

Har säljaren upplysningsplikt?

Utgångspunkten är att säljaren ansvarar för dolda fel. Om felet varit upptäckbart får köparen däremot stå för det själv, och säljarens eventuella vetskap om felet har i regel ingen betydelse. I vissa fall kan säljarens vetskap dock ha betydelse. Om det är fråga om ett fel som säljaren känner till, som säljaren måste ha insett att köparen inte kände till och som säljaren måste ha insett var avgörande för köparens beslut att köpa fastigheten, kan säljaren bli ansvarig om han inte upplyser om felet. Säljaren kan även bli ansvarig om förtigandet är så allvarligt att det kan klassas som svek. Fastighetsmäklaren ska verka för att säljaren lämnar de upplysningar om fastigheten som köparen kan behöva. Ofta sker detta genom en s.k. frågelista.

Mäklarens ansvar

Fastighetsmäklaren ska verka som en opartisk mellanman, ge parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar köparen de uppgifter som kan antas vara av betydelse samt verka för att köparen före köpet undersöker fastigheten. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten, vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den samt om den har del i en gemensamhetsanläggning. Mäklaren ska vidare erbjuda köparen en skriftlig boendekostnadskalkyl och överlämna en objektsbeskrivning med uppgifter om fastigheten. Om inget annat avtalats ska mäklaren upprätta de handlingar som behövs för affären, bland annat köpekontrakt och köpebrev.

Friskrivningsklausuler

En friskrivningsklausul har till syfte att begränsa säljarens felansvar. En friskrivning kan avse en viss egenskap hos fastigheten, s.k. egenskapsfriskrivning. Säljaren kanske inte vill ta ansvar för fastighetens tak, för att ta ett exempel. En annan och vanligare typ av friskrivning är en s.k. påföljdsfriskrivning. Av en sådan friskrivning ska framgå att köparen avstår från att göra påföljder gällande mot säljaren på grund av fel. Påföljdsfriskrivningen innebär att säljaren i princip är fri från ansvar för dolda fel. Men säljaren kan ändå bli ansvarig i vissa fall, exempelvis om han eller hon svikligen har förtigit ett fel.

Information om behandling av personuppgifter

Sandbäcks Affärsbyrå AB samlar in och lagrar information som du lämnar inom ramen för förmedlingsuppdraget. Mer information finns på www.sandbacks.se/GDPR.

Fast eller lös egendom

I jordabalken anges vad som är fast och lös egendom. Inför ett fastighetsköp är det viktigt att känna till skillnaden. Det som är fast egendom ingår i köpet. Det som är lös egendom ingår däremot inte i köpet.

Man kan särskilt avtala om att sådant som är lös egendom ska ingå i köpet. Omvänt gäller att man kan bestämma att det som är fast egendom inte ska ingå i köpet. Men om man inte avtalar något särskilt, gäller att fast egendom ingår i köpet och att lös egendom inte ingår.

Jordabalken innehåller endast exempel på vad som är fast egendom. Uppräkningen är inte uttömmande. Man brukar säga att om det finns en ändamålsgemenskap mellan ett visst föremål och fastigheten, är det fast egendom. Säljaren måste naturligtvis också äga föremålet (och inte till exempel ha hyrt det).

Fast egendom uppdelas i fastighetstillbehör och byggnadstillbehör. För fastighetstillbehör gäller, utöver kravet på ändamålsgemenskap, att föremålet ska vara mer eller mindre fast förankrat på fastigheten. För byggnadstillbehör är detta inte nödvändigt.

Fastighetstillbehör

Byggnad (även lekstuga, friggebod, växthus, uthus)
Ledningar för el och VA
Stängsel
Flaggstång med lina
Träd och buskar
Naturlig gödsel
Solur
Brevlåda
Sandlåda
Grindar
Torkvinda

Byggnadstillbehör

Garderob och garderobsinredning
Kylskåp, frys, fläkt
Inmonterad mikrovågsugn
Toalett och badrumsinredning
Badkar, duschkabin, badrumsskåp
Fönsterluckor, persienner
Hatthylla
Radiatorer
Kamin
Parabolantenn
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp
Mangel
Porttelefon
Centralsugare
Brandlarm
Stega för sotning
Inbrottslarm

Ibland kan det vara osäkert om ett visst föremål ska ses som ett byggnadstillbehör eller inte. Som exempel kan nämnas lamellgardiner. I så fall bör det anges i köpekontraktet om föremålet ska ingå i köpet eller inte.

Mäklaren ska vid behov ta upp frågan om vad som utgör fast egendom och se till att parternas överenskommelser dokumenteras i köpekontraktet. Om ett visst föremål nämns i mäklarens objektsbeskrivning, kan man dock förutsätta att det ingår i köpet.

Bostadsrätter

För bostadsrätter är läget delvis annorlunda. De föremål som föreningen har tillfört lägenheten, exempelvis vitvaror och hatthylla, kan säljaren aldrig undanta från köpet: säljaren äger ju inte föremålen utan det gör föreningen. Det gäller även om bostadsrättshavaren skulle ha bytt ut föremålen, exempelvis ersatt föreningens vitvaror med nya i samband med en köksrenovering. De nya vitvarorna kommer att ägas av föreningen.

I övrigt kan man hämta ledning från jordabalkens regler om byggnadstillbehör: sådana föremål som hade utgjort byggnadstillbehör om det hade varit fråga om en fastighet, anses ingå i köpet om de inte särskilt har undantagits i köpekontraktet.

