



Fastigheter:	Malung-Sälen Gärdås 36:8
Försäljningssätt:	Prisidé 1.400.000:-. Försäljningen sker mot anbud. Lämnat anbud skall vara angivet i fast pris. Fri prövningsrätt förbehålles.
Anbudstid:	Anbud skall vara undertecknad tillhanda senast 2024-10-02.
Jakträtt:	Älg- och småvilt inom Malungs Mellersta JVO
Fastighetsmäklare:	Jur.kand. Mats Sandbäck, 070-2913235 Registrerad fastighetsmäklare.
Fastighetsbeskrivning och försäljningsvillkor:	Sidorna 2-3
Bilagor:	Kartor över fastigheten Karta över viltvårdsområdet Lantmäteriets fastighetsinfo Bilder

Objektsbeskrivning

Malung-Sålen Gärdås 36:8. Obebyggd lantbruksenhet om 37,87 ha varav prod.skogsmark 26,2 ha. Virkesförrådet har uppskattats av Skogsstyrelsen (2024-07-25) till 3.566 m³sk. Se vidare bilagd sammanställning, översiktskarta, beståndskartor och avdelningsbeskrivning.

Gravationer

Fastigheten belastas av en penninginteckning om 5000 kr. Ansökan om dödning av förkommen handling är registrerad hos lantmäteriet 2024-05-20 och fullföljd av dödningen kommer att kunna göras under december 2024. Fastigheten har andel i nedanstående samfälligheter och gemensamhetsanläggningar:

ANDEL I SAMFÄLLIGHET	
MALUNG-SÅLEN GÄRDÅS S:30 (8,33 Procent)	MALUNG-SÅLEN GÄRDÅS S:19 (0,5329 Procent)
MALUNG-SÅLEN GÄRDÅS S:20 (0,5329 Procent)	MALUNG-SÅLEN GÄRDÅS S:22 (0,5329 Procent)
MALUNG-SÅLEN GÄRDÅS S:21 (0,5329 Procent)	MALUNG-SÅLEN GÄRDÅS S:7 (0,5329 Procent)
MALUNG-SÅLEN GÄRDÅS S:1 (0,5329 Procent)	MALUNG-SÅLEN MALUNG S:3 (0,00766 Procent)
MALUNG-SÅLEN MALUNG S:2 (0,00766 Procent)	MALUNG-SÅLEN MALUNG S:1 (0,00766 Procent)
MALUNG-SÅLEN MALUNG S:4 (0,00766 Procent)	
ANDEL I SOCKENSAMF	

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING		
MALUNG-SÅLEN IDBÄCK GA:13 (Vägar)	MALUNG-SÅLEN IDBÄCK GA:2 (Vägar)	MALUNG-SÅLEN IDBÄCK GA:3 (Vägar)
MALUNG-SÅLEN IDBÄCK GA:26 (Vägar)		

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde 2023 uppgick till 1.129.000 som är fördelat på Skog med 1.102.000 kr och Skogsimpediment 27.000 kr:

Försäljningsvillkor

Fastigheten försäljs i befintligt skick. Säljaren fritar sig från allt eventuellt ansvar för fel eller brister i fastigheten eller dess tillbehör. Det åligger köparen själv att uppskatta antal skogskubikmeter (m³sk), areal, bestånd, skick, skogsvårdsåtgärder, gravationer mm. De lämnade uppgifterna om virkesförråd, är hämtade från Skogsstyrelsens inventering i juli 2024 och övriga underlag 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.

Säljaren förbehåller sig rätten att anta eller förkasta lämnade anbud (fri prövningsrätt). Skulle efter anbudstidens utgång säljaren finna att återkoppla till anbudslämnare, kan det bli aktuellt att de tre högst avgivna budens lämnare får möjlighet att hålla en efterföljande muntlig budgivning dem emellan.

Jakt

Fastigheten ingår i Malungs Mellersta VVOF omfattande 13.080 hektar. Ägare av fastighet äger rätt att jaga småvilt på hela VVOF:ets mark. Älgjakten är uppdelad på två jaktlag och plats tilldelas av VVOF:ets styrelse. Eventuellt tillkommer en mindre kostnad för inköp av

andel i slaktbod etc. Upplysningar om jakten finns på VVOF:ets hemsida, www.malungsmellersta.se

Förvärvstillstånd

Fastigheten är belägen inom ett s.k. omarronderingsområde enligt Jordförvärv-slagen (1979:230), d.v.s. inom en ägosplittrad församling varför tillstånd till förvärvet krävs av Länsstyrelsen i Dalarnas län, Enhet för landsbygd mm, Falun. Ansökningsavgiften 4600:- utgår för annan än den som varit bosatt inom Malun-Sälen kommun sedan minst 12 månader tillbaka.

Förvärvstillstånd skall sökas omedelbart efter det att köpeavtal upprättats mellan parterna. Erhålls ej förvärvstillstånd är köpet ogiltigt, varvid köpeavtalet annulleras och erlagd handpenning återbetalas omgående till köparen sedan Länsstyrelsens beslut vunnit laga kraft.

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 eller avslagsbeslutet vunnit laga kraft, efter en räntesats som överstiger Riksbankens vid var tid gällande referensränta ökad med sex procentenheter.

Köpeskillning

Köpeskillingen skall erläggas enligt följande: 10 % som handpenning på kontraktsdagen (dock lägst 140.000 kr) om inte annat meddelas. Resterande belopp erlägges på tillträdesdagen.

Tillträdesdag

Fastigheten tillträdes senast 20 dagar efter det att tillstånd till förvärvet erhållits (förvärvstillstånd) av Länsstyrelsen Dalarna.

Visning

Ingen visning sker i fält.

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. öppen 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.

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.

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.