

TILL SALU



Bilden ej från objektet

Skogsfastighet:	Malung-Sälen Åkra 5:6
Prisidé:	1.600.000 kr (anbudsdag 2025-12-08)
Areal:	60,5 ha.
Jakt:	Älg och Småviltjakt.
Fastighetsmäklare:	Jur.kand Mats Sandbäck, Registrerad fastighetsmäklare FMF

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

Tel. +46-280-132 35
Fax. +46-280-132 38
Mobiltel: 070-29 132 35
www.sandbacks.se

Fastighetsbeskrivning

Obebyggd lantbruksenhet som är belägen i Nordvästra Dalarna inom Malung-Sälen kommun, i Lima gamla socken och Åkra skifteslag, norr om Örsjöbergssäterns fäbod.

Enligt skogsbruksplanen uppgår total areal till 60,5 ha. Produktiv skogsmark ca 53,4 ha. Virkesförråd beräknats till 3626 m³sk (Skogsstyrelsen 2025-10-28).

Boniteten är uppskattad till 3,3 m³sk/ha/år och medeltillväxten till 160 m³sk per år. Trädslagsblandningen är tall (74%), gran (25%) och björk (1%).

Fastigheten äger andel i Lima Besparingsskog innebärande bland annat att väghållningskostnader bortfaller liksom att bidrag ges för skogsvårdande åtgärder, markberedning, plantering, röjning etc.

På avd 29 finns det en nyckelbiotop som berör fastigheten. Inga kulturvärden finns registrerade.

Fastigheten har varit föremål för fastighetsreglering där två skiften av inägomark i byn överförs till en annan fastighet och ingår ej i denna överlåtelse. Fastighetsregleringen vinner laga kraft efter den 5 december 2025. Av officiellt andelstal i Lima Besparingsskog har en mindre andel överförts till annan fastighet varför andelstalet kommer att bli 0,08% när förrättningen vinner laga kraft. Se vidare bilagda kartor

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad som en obebyggd lantbruksenhet, typkod 110 till ett taxeringsvärde om 1.430.000 kr, fördelat på skog utan avverkningsrestriktioner med 1.417.000 kr och skogsimpediment med 13.000 kr.

Gravationer mm

Fastigheten är fri från penningssinteckningar. Inskrivning och andelar i samfälligheter framgår nedan. Den K1:a som är registrerad i planen har blivit markberedd och plantering utförs under våren 2026 på säljarens bekostnad.

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



MALUNG-SÄLEN ÅKRA S:26 (0,08882 Procent)	MALUNG-SÄLEN ÅKRA S:19 (2,15921 Procent)
MALUNG-SÄLEN ÅKRA S:17 (2,15921 Procent)	MALUNG-SÄLEN ÅKRA S:13 (2,15921 Procent)
MALUNG-SÄLEN ÅKRA S:18 (2,15921 Procent)	MALUNG-SÄLEN ÅKRA S:14 (2,15921 Procent)
MALUNG-SÄLEN ÅKRA S:25 (2,54038 Procent)	MALUNG-SÄLEN ÅKRA S:15 (2,15921 Procent)
MALUNG-SÄLEN LIMA BESPARINGSSKOG S:1 (0,08882 Procent)	MALUNG-SÄLEN ÅKRA S:2 (2,15921 Procent)
MALUNG-SÄLEN ÅKRA S:20 (2,15921 Procent)	MALUNG-SÄLEN ÅKRA S:16 (2,15921 Procent)
MALUNG-SÄLEN ÅKRA FS:21 (2,15921 Procent)	MALUNG-SÄLEN ÅKRA S:22 (0,565335 Procent)
MALUNG-SÄLEN ÅKRA S:28 (2,891845 Procent)	
ANDEL I BESPARINGSSKOG	

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

RÄTTIGHETER



Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2023-3180.1

Jakt

Fastigheten ingår i Lima Västra VVO omfattande ca 25.008 ha. Arealgräns för upplåtelse av jaktbevis för överlåtelse är 80 hektar vilket gör att en enbart ägare själv kan jaga. Älgjakt bedrivs inom olika jaktlag och småviltjakt kan bedrivas på hela besparingsskogen. Fastigheten äger vidare andel i Lima Besparingsskog och småviltjakt kan bedrivas på deras mark. Information om jakt på besparingsskog återfinns på <http://www.limaskog.com>. Kontaktperson på Lima Västra VVOF är Jan-Olov Mattsson, mobiltel.: +46(0)76-808 96 50

Andel i Lima besparingsskog

Fastigheten har andel (0,08882%) i Lima Besparingsskog S:1 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, Lantbruksenheten, 791 84 Falun. Ansökningsavgiften är 5.200 kr för andra än boende inom området sedan ett år tillbaka.

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 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.

Friskrivning

Det åligger köparen själv att uppskatta antal skogskubikmeter (m³sk), areal, skick, gravationer mm. De lämnade uppgifterna är hämtade genom från en skogsbruksplan (Skogsstyrelsen, 2025-10-28) och utdrag från Lantmäteriet. Fastigheten säljs i befintligt skick.

Säljaren fritar sig från allt eventuellt ansvar för fel eller brister i fastigheten eller i den fastighetsbeskrivning som föregått denna. Det åligger köpare att själv kontrollera fastigheten och dess tillhör etc.

Försäljningssätt

Försäljningen sker mot anbud som skall vara undertecknad tillhanda senast 2025-12-08. 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 25.000 kr.

Visning/gränser

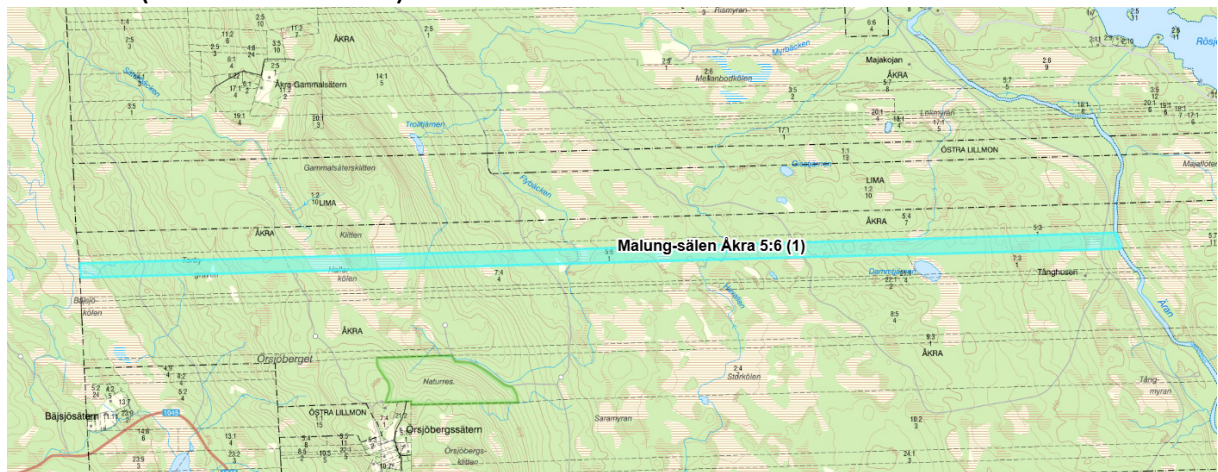
Ingen visning sker i fält liksom att köparen skall vara införstådd med att gränsmarkeringar kan vara oklara.

Köpeskilling

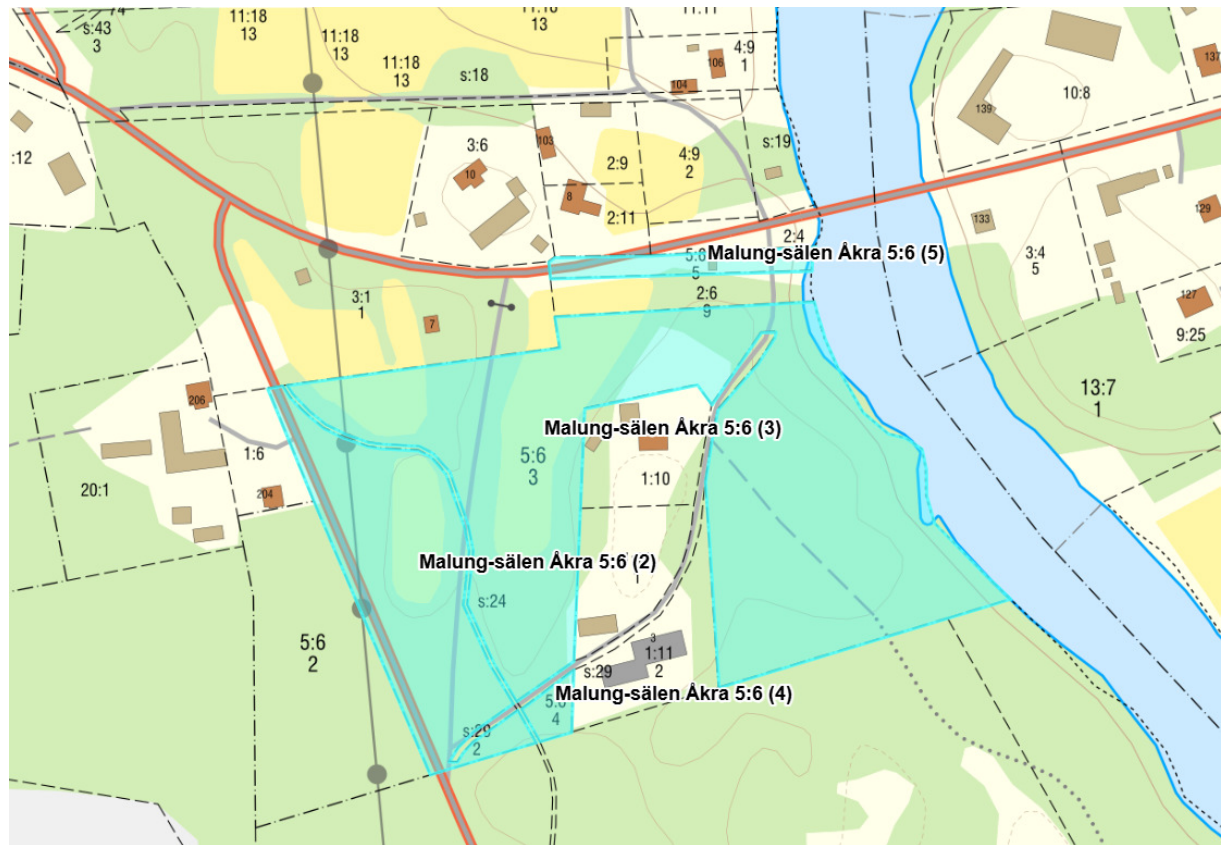
Köpeskillingen skall erläggas enligt följande: 10% av köpeskillingen skall erläggas på kontraktsdagen. Resterande belopp på tillträdesdagen. Om köparen underlåter att erlägga köpeskillingen i rätt tid, äger säljaren rätt att häva köpet och behålla handpenningen som skadestånd, alternativt kräva dröjsmålsränta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

Tillträdesdag

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



Ingår ej:



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 överensstämma 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 provningsrätt.

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 provningsrätt 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.