



Malungsfors – Ulfsliden 17

Fastighet:	Malung-Sälen Västra Fors 29:12 och 29:13
Areal:	2,0423 ha (8420 kvm + 1,2003 ha)
Virkesförråd:	ca 85 m ³ sk
Prisidé:	650 000 kr.
Jakträtt:	Inom Västra Fors VVO.
Fastighetsmäklare:	Jur.kand Mats Sandbäck, Registrerad fastighetsmäklare FMF

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

Fastighetsbeskrivning

Västra Fors 29:13 är en obebyggd lantbruksenhet om 1,2 ha. Enligt skogsinventering (2025-06-25) uppgår produktiv skogsmark till ca 1,2 ha med virkesförråd om ca 85 m3sk. Bonitet uppskattats till 4,8 m3sk per ha och tillväxt per år till 3 m3sk. Fastigheten är belägen inom Malungs socken i Malung-Sälens kommun. Fastigheten omfattar ett skogsskifte i norra delen av Ulfliden fåbod. Västra Fors 29:12 gränsar i söder med skiftet och är bebyggd med 1-plans fritidshus mfl byggnader. Se vidare bilagda skogsuppgifter, byggnadsbeskrivningen och kartor mm (i pdf-format för påseende/utskrift www.sandbacks.se).

FASTIGHET

MALUNG-SÄLEN VÄSTRA FORS 29:13

Aktualitet fastighetsregistret:

2016-05-10 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a7c-19cd-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

20, Dalarna

23, MALUNG-SÄLEN

Övriga noteringar:

Socken: Malung

AREAL

Totalareal:

12 003 kvm

1,20 ha

Varav land:

12 003 kvm

1,20 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	60,71	13,46	-606,9	909788,06
2.	60,71	13,46	-606,9	909788,06

FASTIGHET

MALUNG-SÄLEN VÄSTRA FORS 29:12

Aktualitet fastighetsregistret:

2016-05-10 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a7c-19cc-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

20, Dalarna

23, MALUNG-SÄLEN

Övriga noteringar:

Socken: Malung

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Ulfliden 17	782 75	Malungsfors	Malung-Sälen

AREAL

Totalareal:

8 420 kvm

0,84 ha

Varav land:

8 420 kvm

0,84 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	60,71	13,46	-606,9	909788,06
2.	60,71	13,46	-606,9	909788,06
3.	60,71	13,46	-606,9	909788,06

Taxeringsvärde

Västra Fors 29:13 är taxerad som en obebyggd lantbruksenhet till ett taxeringsvärde om 55.000 kr (2023).

Västra Fors 29:12 är taxerad som en småhusenhet med byggnadsvärde under 50.000 kr (typkod 213) till ett taxeringsvärde om 48.000 kr (2024).

Västra Fors 29:13

TAXERING	
Lantbruksenhet, obebyggd, typkod 110	
Beslutsår:	2023
Taxeringsid:	224005-1
Taxeringsvärde kr:	55 000
Tax.enhet avser:	
MALUNG-SÅLEN VÄSTRA FORS 29:13	
Värderingsenheter	
Skog utan avverkningsrestriktioner	
Skatteverkets id:	952734562023
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	55 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	46 000
Storlekskorrektion kr :	9 000
Riktvärdeområde:	2004
Areal i ha:	1
Klassindelning:	KLASS_8
Virkesförråd, Totalt (kbm/ha):	202
Samfälld mark:	Nej

Västra Fors 29:12

TAXERING	
Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr, typkod 213	
Beslutsår:	2024
Taxeringsid:	198608-1
Taxeringsvärde kr:	48 000
Tax.enhet avser:	
MALUNG-SÅLEN VÄSTRA FORS 29:12	
Värderingsenheter	
Småhusmark	
Skatteverkets id:	374214562024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	48 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	48 000
Riktvärdeområde:	2023900
Areal i kvm:	8 420
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.
Vatten:	Sommarvatten.
Avlopp:	Saknas.

Byggnader

Fastigheten är bebyggd med 1-plans fritidshus i trä (fjällpanel) med plåttak och nyrenoverad. Två sovrum, storstuga och kök med gasolustrustning (spis och

kyl/frys). Uppvärmning genom ved och olja. Ny solcellsanläggning. Vatten från en grävd brunn (kvalitet okänt). Natur- och skogstomt om 8420 kvm. På tomten finns även ett garage och ett stolphärbre samt även bastubyggnad och förråd med vidbyggt TC. Bastu och förråd är renoveringsobjekt.

Avverkning har skett på den norra delen av fastigheten och är markerad som k2 i planen då säljaren kommer att svara för markberedning och plantering efter avtal med skogsbolag. Fastigheten ligger ca 2 km från sjön Niställingen.

Gravationer/Samfälligheter mm

Fastigheterna är samintecknade och belastas av ett pantbrev om 30.000kr (skriftligt pantbrev). Säljaren garanterar att på tillträdesdagen är fastigheterna inte pantsatta. Fastigheterna äger andelar i Malung- Sälen Västra Fors GA:3.

INTECKNINGAR



Antal inteckningar: 1 st, Summa: 30 000

Skriftligt pantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 30 000
Akt: 74/33 Beviljad
Inskrivningsdag: 1974-01-09
Gäller även:
MALUNG-SÄLEN VÄSTRA FORS 29:13

Västra Fors 29:13

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



MALUNG-SÄLEN VÄSTRA FORS GA:3 (Vägar)

Västra Fors 29:12

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



MALUNG-SÄLEN VÄSTRA FORS GA:3 (Vägar)

Jakt

Fastigheten ingår i Västra Fors VVOF omfattande ca 8000 hektar jaktbar mark. Älg- och småviltjakt. Information om jakträtt och viltvårdsområdet återfinns på VVO:s hemsidan, <https://vastraforsviltvardsomradesforening.fsy.nu/> . Där återfinns den information som en jakt-intresserad kan ställa liksom karta på jaktområdet, info om älg-och småviltkort mm.

Förvärvstillstånd

Fastigheten Västra Fors 29:13 är belägen inom ett s.k. omarronderingsområde, d.v.s inom en ägosplittrad församling, varför tillstånd till förvärvet krävs av Länsstyrelsen i Dalarnas län, Enhet för landsbygd mm, 791 84 Falun. Ansökningsavgift 5200:- för andra fysiska personer än personer som sedan mer än ett år tillbaka är skrivna inom Malungs gamla socken/församling.

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. Gällande denna fastighet kan noteras att den är bebyggd med fäbodstuga mfl byggnader vilket det normalt beviljas tillstånd till förvärv för.

Förvärvstillstånd skall sökas omedelbart efter det att köpeavtal upprättats mellan parterna. Erhålls 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 referensränta ökad med åtta procentenheter.

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 är hämtade från en skogsbruksplan upprättad av Dan Danielsson liksom utdrag från Centrala Fastighetsregistret och Skatteverket. Säljaren kommer att friskriva sig från eventuella fel och brister i fastigheterna, s.k. "Jordabalks-friskrivning", varför köparen bör vara noggrann vid sin besiktning.

Försäljnings sätt

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 25.000 kr.

Visning/gränser

Ingen visning sker i fält. Visning av byggnader sker efter överenskommelse.

Köpeskillning

Köpeskillingen skall erläggas enligt följande: 10% av köpeskillingen som handpenning på kontraktsdagen. Resterande belopp på tillträdesdagen.

Tillträdesdag

Fastigheten tillträdes senast 20 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 anlita 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.