

# TILL SALU



Bilden ej från objektet

<b>Skogsfastighet:</b>	Malung-Sälen Heden 7:4
<b>Anbud/Prisidé:</b>	Senast 2026-06-10. Prisidé 390 000:-
<b>Areal:</b>	11,78 ha.
<b>Jakt:</b>	Älg- och Småviltjakt inom Lima Östra Viltvårdsområde liksom småviltjakt inom Lima Besparingsskog
<b>Fastighetsmäklare:</b>	Jur.kand Mats Sandbäck, Registrerad fastighetsmäklare FMF

---

Sandbäcks Affärsbyrå AB  
Gamla Landsvägen 11  
S-782 91 Malung  
[mats@sandbacks.se](mailto:mats@sandbacks.se)

Tel. +46-280-132 35  
Mobiltel: 070-29 132 35  
[www.sandbacks.se](http://www.sandbacks.se)

---

## Fastighetsbeskrivning

Fastigheten är en obebyggd lantbruksenhet med en total areal om 12,92 hektar. Produktiv skogsmark i skogsbruksplanen är bedömt till ca 4,5 ha. Virkesförråd är uppskattat till ca 860 m<sup>3</sup>sk (Foran 2018 och omräknad av skogsstyrelsen 2026-05-04). Fastigheten består av två skiften. Det största skiftet är beläget vid Risberget och det mindre ligger i Bodarna. Beståndet i bodarna är markerat som K1:a men kommer att vara planterad vid tillträdet och således blir en K2:a.

Se vidare sammanställning av plan, beståndsuppgifter, kartor mm.

AREAL				
Totalareal:		Varav land:		Varav vatten:
129 280 kvm		117 780 kvm		11 500 kvm
12,93 ha		11,78 ha		1,15 ha

  

LÄGE, KARTA				
Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
9.	60,9	13,07	-606,72	909787,67
10.	60,93	12,84	-606,68	909787,44
4.	6749311,76	412920,93	6752723	1369159

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 184 000 kr (2024) och taxerade som obebyggd lantbruksenhet med typkod 110. Värderingsenheter:

### Värderingsenheter

Skogsimpediment		Skog utan avverkningsrestriktioner	
Skatteverkets id:	3019118582024	Skatteverkets id:	3019118572024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	18 000	Tax.värde kr:	166 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	16 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	146 000
Storlekskorrektio n kr :	2 000	Storlekskorrektio n kr :	20 000
Riktvärdeområde:	2003	Riktvärdeområde:	2003
Areal i ha:	6	Areal i ha:	6
Samfäll d mark:	Nej	Klassindelning:	KLASS_3
		Virkesförråd, Totalt (kvm/ha):	100
		Samfäll d mark:	Nej

## Gravationer mm

Fastigheten är fri från penninginteckningar. Rättigheter och andelar i samfälligheter/GA framgår nedan:

INTECKNINGAR
Inga inteckningar hittades.

## ANDEL I SAMFÄLLIGHET



MALUNG-SÅLEN ÅKRA S:26 (0,06750 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:33 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:41 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:36 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:21 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:28 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:38 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:25 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:19 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:39 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:2 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:24 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:32 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN FS:42 (0,56872 Procent)

### ANDEL I BESPARINGSSKOG

MALUNG-SÅLEN HEDEN S:27 (0,45855 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:35 (0,45855 Procent)  
MALUNG-SÅLEN ÅKRA S:26 (0,05442 Procent)

### ANDEL I BESPARINGSSKOG

MALUNG-SÅLEN HEDEN S:35 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:20 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN LIMA BESPARINGSSKOG S:1 (0,06750 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:31 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:30 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:23 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:43 (2,20890 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:26 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:34 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:40 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:22 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:37 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:27 (0,56872 Procent)  
MALUNG-SÅLEN HEDEN S:48 (28,93488 Procent)

MALUNG-SÅLEN HEDEN S:31 (0,45855 Procent)

MALUNG-SÅLEN HEDEN S:39 (0,45855 Procent)

## ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

## AVTALS RÄTTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

## RÄTTIGHETER



Inga rättigheter hittades.

## Jakt

Fastigheten ingår i Lima Västra VVOF omfattande ca 25.008 ha. Arealgräns för upplåtelse av jaktbevis för överlåtelse är 80 hektar varför denna fastighet enbart ger ägaren rätt att jaga. Älgjakt bedrivs inom olika jaktlag och småviltjakt kan bedrivas på hela viltvårdsområdets areal. Fastigheten äger vidare andel i Lima Besparingsskog och småviltjakt kan även bedrivas på deras mark. Information om jakt på besparingsskog återfinns på <http://www.limaskog.com>.

## Andel i Lima besparingsskog

Som ovan nämnts, så äger fastigheten andel (0,06750%) i Lima Besparingsskog 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:- för andra än boende inom Malung-Sälen kommun sedan ett år tillbaka. Ansökningsavgiften erlägges i samband med att handpenning erläggs.

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 procent-enheter. 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.

## **Försäljningsvillkor**

---

Fastigheten försäljs 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 köparen själv att uppskatta antal skogskubikmeter (m<sup>3</sup>sk), areal, bestånd, skick, skogsvårdsåtgärder, gravationer mm. De lämnade uppgifterna är hämtade från en äldre skogsbruksplan från Foran 2018 och som sedan framskrivits till 2025 av skogsstyrelsen) 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**

---

Försäljningen sker mot anbud som skall vara undertecknad tillhanda senast 2026-06-10. 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 liksom att köparen skall vara införstådd med att gränsmarkeringar kan vara oklara.

## **Köpeskillning**

---

Köpeskillingen skall erläggas enligt följande: 10% av köpeskillingen skall erläggas på kontraktsdagen. Resterande belopp på tillträdesdagen. Om köparen underlåter att erlægga 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).

# 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 kryptgrunder, 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.