

TILL SALU



Bilden ej från objektet,

Skogsfastighet:	Torsby Dalby Stom 1:21
Anbud/Prisidé:	Senast 2025-06-12 / 1.100.000:-
Areal:	25.95 ha
Jakt:	Älg- och småviltjakt inom Dalby vvo
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
Mobiltel: 070-29 132 35
www.sandbacks.se

Fastighetsbeskrivning

Fastigheten är en obebyggd lantbruksenhet om 25,95 ha i fyra skiften som är belägna sydost om Syslebäck. Produktiv skogsmark är bedömt till ca 22,4 ha. Virkesförråd är uppskattat till ca 3478 m3sk (Skogsstyrelsen 2025-11-27). Trädslagsblandning på 29% tall, gran 62% och björk 9%. Boniteten beräknats till 4,3 m3sk/ha/år och medeltillväxten till 91 m3sk per år.

Enligt Skogsstyrelsen finns inga kulturvärden registrerade på fastigheten. Avd 5 är ett Objekt med naturvärden och avd 6 är en Nyckelbiotop.

Se vidare sammanställning av plan, beståndsuppgifter, kartor mm.

AREAL				
Totalareal:		Varav land:		Varav vatten:
259 530 kvm		259 530 kvm		0 kvm
25,95 ha		25,95 ha		0 ha

LÄGE, KARTA				
Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	60,7	12,89	-606,91	909787,49
2.	60,72	12,88	-606,9	909787,48
3.	60,7	12,81	-606,91	909787,41
4.	60,7	12,88	-606,91	909787,47

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad som en obebyggd lantbruksenhet med typkod 110 till ett värde om 801 000 kr (2023) varav skog 776 000, skogsimp. 13 000:- och Åkermark 12 000:-.

TAXERING			
Lantbruksenhet, obebyggd, typkod 110			
Beslutsår:		2023	
Taxeringsid:		209947-6	
Taxeringsvärde kr:		801 000	
Tax.enhet avser:			
TORSBY DALBY STOM 1:21			
Värderingsenheter			
Skogsimpediment		Skog utan avverkningsrestriktioner	
Skatteverkets id:	270003942023	Skatteverkets id:	269993942023
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	13 000	Tax.värde kr:	776 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	13 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	760 000
Storlekskorrektion kr :	0	Storlekskorrektion kr :	16 000
Riktvärdeområde:	1702	Riktvärdeområde:	1702
Areal i ha:	5	Areal i ha:	20
Samfälld mark:	Nej	Klassindelning:	KLASS_5
		Virkesförråd, Totalt (kbm/ha):	174
		Samfälld mark:	Nej

Åkermark	
Skatteverkets id:	270013942023
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	12 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	12 000
Storlekskorrektion kr :	0
Riktvärdeområde:	17018
Areal i ha:	1
Beskaffenhet:	Normal. Avviker mindre än +/- 10 % från genomsnittet.
Dränering:	Otillfredsställande.
Samfällid mark:	Nej

Gravationer mm

Fastigheten är fri från penninginteckningar och äger andel i samfälligheter och GA:n enligt nedan

INTECKNINGAR

Inga inteckningar hittades.

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

TORSBY DALBY STOM FS:2 (2,083 Procent)	TORSBY DALBY STOM FS:1 (2,083 Procent)
TORSBY DALBY STOM S:5 (2,083 Procent)	TORSBY DALBY STOM S:3 (2,083 Procent)
TORSBY DALBY STOM S:6 (2,083 Procent)	TORSBY DALBY STOM S:7 (2,083 Procent)
TORSBY DALBY STOM S:8 (2,083 Procent)	TORSBY DALBY STOM S:10 (25,000 Procent)

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

TORSBY TUTSTAD GA:5 (Vägar)	TORSBY VINGÅNG GA:1 (Vägar)	TORSBY BRANÄS GA:62 (Vägar)
TORSBY TUTSTAD GA:4 (Vägar)		

SKATTETAL

6:16 Öre, penningar

Fastigheten belastas av följande rättigheter och omfattas av följande planer:

AVTALS RÄTTIGHETER

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	VATTENKRAFT MM	1946-04-17	46/122	Beviljad
2	Avtalsnyttjanderätt	Fiberledning	2020-11-12	D-2020-00477386:1	Beviljad
3	Avtalsservitut	Kraftledning	2021-08-23	D-2021-00367588:1	Beviljad

RÄTTIGHETER

Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
VÄG	Förmån	Officialservitut	1737-94/46.2
VÄG	Förmån	Officialservitut	1737-94/46.1
se beskrivning Kraftledning	Last	Avtalsservitut	D202100367588:1.1
SE BESKRIVNING VATTENKRAFT MM	Last	Avtalsservitut	17-IM4-46/122.1
STARKSTRÖM RÄTT TILL ELEKTRISK STARKSTRÖMSLEDNING	Last	Ledningsrätt	17-Å-7094.1

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Naturvårdsbestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KLARÄLVEN, ÖVRE DELEN Natura 2000-område	1737-P07/15	2025-04-25	Torsby Hagfors
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	
Laga kraft:			
Anmärkning Fastighet:	OMRÅDET REDOVISAS INTE I REGISTERKARTAN		

Jakt

Fastigheten ingår i Dalby VVO Arealgräns för upplåtelse av jakt är satt till 200 ha varför denna fastighet ger jakträtt endast till ägaren. Älg och småviltjakt. Kontaktperson: Lennart Rosenberg lennart@norvarmlandsel.se

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 Värmlands län, Enheten för regional utveckling, 651 86 Karlstad. Ansökningsavgiften är 5.200:-. Ansökningsavgiften erläggs i samband med att handpenning erläggs.

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.

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.

Försäljningsätt

Försäljningen sker mot anbud.

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 10.000 kr.

Visning/gränser

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

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 (m³sk), areal, bestånd, skick, skogsvårdsåtgärder, gravationer mm. De lämnade uppgifterna är hämtade från en skogsbruksplan upprättat av Skogsstyrelsen i november 2025, 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.

Köpeskillning

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