

TILL SALU



Bilden ej från objektet

| | |
|---------------------------|--|
| Lantbruksenhet: | Malung-Sälen Östra Utsjö 6:4 |
| Officiell Areal: | 71,15 hektar. |
| Virkesförråd: | 10 355 m ³ sk |
| Jakt: | Älg- och småvilt inom Malungs Södra Jvf om ca 20000 hektar jaktbar mark |
| Prisidé: | 4.200.000 kr / Försäljningen sker mot anbud med senaste anbudsdag 2026-06-26 |
| Fastighetsmäklare: | Jur.kand Mats Sandbäck, Registrerad fastighetsmäklare FMF |

Fastighetsbeskrivning

Östra Utsjö 6:4 är en obebyggd lantbruksenhet om total areal 71,15 ha. Enligt skogsbruksplanen uppgår den totala arealen till 70,0 ha varav prod. skogsmark är beräknat till 66,1 ha. Virkesförrådet är uppskattat till 10.355 m³sk (Skogsstyrelsen i maj 2026). Fastigheten är belägen inom Östra Utsjö skifteslag och väl sammanhållen med väg igenom och i anslutning. Se vidare bilagda skogsuppgifter och kartor mm. Fastigheten har jakträtt i Malungs Södra Jvf.

AREAL

| | | |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Totalareal: | Varav land: | Varav vatten: |
| 711 513 kvm | 711 513 kvm | 0 kvm |
| 71,15 ha | 71,15 ha | 0 ha |

LÄGE, KARTA

| Område: | N:(SWEREF99) | E: | X:(RT90) | Y: |
|---------|--------------|-------|----------|-----------|
| 4. | 60,64 | 13,74 | -606,98 | 909788,34 |
| 5. | 60,63 | 13,77 | -606,98 | 909788,37 |
| 6. | 60,63 | 13,77 | -606,98 | 909788,37 |
| 7. | 60,64 | 13,76 | -606,98 | 909788,36 |
| 10. | 60,63 | 13,76 | -606,99 | 909788,36 |
| 12. | 60,64 | 13,74 | -606,98 | 909788,34 |
| 16. | 60,64 | 13,74 | -606,97 | 909788,34 |
| 17. | 60,64 | 13,75 | -606,97 | 909788,35 |
| 18. | 60,64 | 13,75 | -606,98 | 909788,35 |
| 19. | 60,64 | 13,75 | -606,98 | 909788,35 |
| 22. | 60,64 | 13,75 | -606,98 | 909788,35 |

Taxeringsvärde

Fastigheten är samtaxerad med en annan fastighet varför ett särskilt värde för nu aktuell fastighet saknas. Om det samtaxerade värdet proportioneras på denna fastighet tordes Skogsvärdet uppgå till ca 1.752.000 kr och skogsimpediment ca 62.000 kr liksom betesmark ca 4.000 kr. Tillhoppa 1.818.000 kr.

Gravationer/Samfälligheter mm

Fastigheten är fri från penningsinteckningar. Andelar i samfälligheter/GA:n framgår nedan.

INTECKNINGAR

Inga inteckningar hittades.

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

MALUNG-SÄLEN VÄSTRA UTSJÖ S:2 (1,664 Procent)
MALUNG-SÄLEN ÖSTRA UTSJÖ S:10 (1,1474 Procent)
MALUNG-SÄLEN ÖSTRA UTSJÖ S:21 (1,1474 Procent)
MALUNG-SÄLEN MALUNG S:1 (0,02839 Procent)
MALUNG-SÄLEN MALUNG S:4 (0,02839 Procent)
ANDEL I SOCKENSAMF

MALUNG-SÄLEN ÖSTRA UTSJÖ S:1 (1,817 Procent)
MALUNG-SÄLEN ÖSTRA UTSJÖ S:55 (11,593 Procent)
MALUNG-SÄLEN ÖSTRA UTSJÖ S:26 (1,1474 Procent)
MALUNG-SÄLEN MALUNG S:2 (0,02839 Procent)
MALUNG-SÄLEN MALUNG S:3 (0,02839 Procent)

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

MALUNG-SÄLEN ÖSTRA UTSJÖ GA:1 (Vägar) MALUNG-SÄLEN GRIMSÅKER GA:19 (Vägar) MALUNG-SÄLEN MYCKELBYN GA:2 (Vägar)

Fastigheten belastas av följande rättigheter:

AVTALS RÄTTIGHETER

| Företrädesordning | Typ | Ändamål | Inskrivningsdag | Akt | Beslut |
|-------------------|---------------------|--------------|-----------------|----------|----------|
| 1 | Avtalsservitut | VÄG | 1982-06-02 | 82/1243 | Beviljad |
| 2 | Avtalsnyttjanderätt | RADIOSTATION | 1982-12-01 | 82/2928 | Beviljad |
| 3 | Avtalsnyttjanderätt | TEKNIKHUS MM | 2005-12-02 | 05/37439 | Beviljad |

RÄTTIGHETER

| Ändamål | Förhållande | Typ | Akt |
|--------------------|-------------|------------------|------------------|
| SE BESKRIVNING VÄG | Last | Avtalsservitut | 20-IMS-82/1243.1 |
| VÄG | Last | Officialservitut | 2023-197.1 |

Se bilagda upplåtelseavtal.

Jakt

Fastigheten ingår i Malungs Södra Jvf omfattande ca 20 000 hektar jaktbar mark. Småviltjakt kan bedrivas på föreningens mark. Älgjakt bedrivs inom något av de fem älgjaktslagen som finns och till vilket men blir tilldelad plats av styrelsen för föreningen.

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, Landbygdsenheten, 791 84 Falun. Ansökningsavgift 5200:- för andra fysiska personer än personer som sedan mer än ett år tillbaka är skrivna inom Malung-Sälens kommun.

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 i denna beskrivning. 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 Skogsstyrelsen i maj 2026 samt utdrag från Centrala Fastighetsregistret och från 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.

Försäljningsätt

Fastigheten försäljs mot anbud vilket innebär att säljaren sedan har att fritt välja om man vill anta eller förkasta inlämnade anbud eller föranstalta om t.ex. muntlig budgivning emellan de tre högst lämnade budgivarna. Notera att säljaren äger frågan om till vem och vilket pris hon säljer.

Visning/gränser

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

Köpeskilling

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 (förvärvstillstånd) erhållits.

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.