

TILL SALU



Skogsfastighet:	Malung-Sälen Södra Brändan 6:3
Prisidé:	1.350.000 kr. Anbudsdag 2026-08-10
Areal:	53,90 ha.
Jakt:	Inom Transtrands Västra VVOF. Småviltjakt på Transtrands Besparingsskogs mark
Fastighetsmäklare:	Jur.kand Mats Sandbäck, Registrerad fastighetsmäklare FMF

Sandbäcks Affärsbyrå AB
Gamla Landsvägen 11
S-782 91 Malung

Tel. +46-280-132 35
Mobiltel: 070-29 132 35
mats@sandbacks.se
www.sandbacks.se

Fastighetsbeskrivning

Härmed utbjudes till försäljning en lantbruksenhet om 53,90 ha.

Fastigheten är en bebyggd med en mindre timmerstuga och två enklare lador.

Enligt skogsbruksplanen uppgår produktiv skogsmark till ca 49,8 hektar med virkesförråd beräknat till 2624 m3sk (maj 2026). Bonitet uppskattats till 4,1 m3sk per ha och tillväxt per år till 198 m3sk.

Fastigheten är belägen inom Transtrands socken i Malung-Sälens kommun och omfattar två skiften varav ett skogsskifte ligger vid Älgforsen och den andra befinner sig vid Mornässåtern.

Fastigheten äger andel i Transtrands Besparingsskog S:9. Småviltjakt kan bedrivas på besparingsskogsmark. Fastigheten ingår även i Transtrands Västra VVO.

Se vidare bilagda uppgifter och kartor mm.

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
538 989 kvm	538 989 kvm	0 kvm
53,90 ha	53,90 ha	0 ha

EJ AREALREDOVISAT VATTENOMRÅDE(AKT 20-1983/384,2023-1375,2023-2569)

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	61,35	13,04	-606,26	909787,64
2.	61,35	13,05	-606,26	909787,65
3.	61,35	13,05	-606,26	909787,65
5.	61,1	13,12	-606,51	909787,72
6.	61,36	13,05	-606,25	909787,65

Taxeringsvärde

Fastigheten är samtaxerad med en annan fastighet varför ett särskilt värde för nu aktuell fastighet saknas. Det totala samtaxerade värdet för två fastigheter var (2023) 790.000 kr, fördelat på Skog med 769.000 kr och Skogsimpediment med 21.000 kr.

Om det samtaxerade värdet proportioneras på denna fastighet tordes Skogsvärdet uppgå till ca 618.000 kr och Skogsimpediment till ca 14.000 kr.

TAXERING

Lantbruksenhet, obebyggd, typkod 110

Beslutsår:	2023
Taxeringsid:	179987-1
Taxeringsvärde kr:	790 000
Tax.enhet avser:	
MALUNG-SÅLEN STORAGEN 5:4	MALUNG-SÅLEN SÖDRA BRÄNDAN 6:3

Värderingsenheter

Skogsimpediment

Skatteverkets id:	625864562023
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	21 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	21 000
Storlekskorrektur kr :	0
Riktvärdeområde:	2003
Areal i ha:	8
Samfällid mark:	Nej

Skog utan avverkningsrestriktioner

Skatteverkets id:	625854562023
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	769 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	752 000
Storlekskorrektur kr :	17 000
Riktvärdeområde:	2003
Areal i ha:	56
Barrskog (kbm/ha):	41
Lövskog (kbm/ha):	5
Godhet:	Låg
Samfällid mark:	Nej

Gravationer mm

Fastigheten är fri från penninginteckning. Säljaren garanterar att fastigheten inte är pantsatt på tillträdesdagen.
Inskrivning och andelar i samfälligheter/GA:n framgår nedan.

INTECKNINGAR

Inga inteckningar hittades.

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

MALUNG-SÄLEN SÖDRA BRÄNDAN S:18 (1,98 Procent)

MALUNG-SÄLEN SÖDRA BRÄNDAN S:11 (1,690 Procent)

MALUNG-SÄLEN SÖDRA BRÄNDAN FS:16 (1,690 Procent)

MALUNG-SÄLEN SÖDRA BRÄNDAN FS:15 (1,690 Procent)

MALUNG-SÄLEN TRANSTRANDS BESPARINGSSKOG S:9 (0,05681 Procent)

MALUNG-SÄLEN SÖDRA BRÄNDAN S:20 (15,78 Procent)

MALUNG-SÄLEN SÖDRA BRÄNDAN S:12 (1,690 Procent)

MALUNG-SÄLEN SÖDRA BRÄNDAN S:14 (1,690 Procent)

MALUNG-SÄLEN SÖDRA BRÄNDAN S:13 (1,690 Procent)

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

MALUNG-SÄLEN TRANSTRANDS KYRKBY GA:1 (Vägar)

MALUNG-SÄLEN NORRA BRÄNDAN GA:1 (Vägar)

AVTALSRÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER

Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
VATTENKRAFT RÄTT TILL TILLGODOGÖRANDE AV VATTENKRAFTEN I GÖRÄLVEN, VÄSTERDALÄLVEN OCH FULUÄLVEN.	Last	Officialservitut	2023-993.1
VÄG RÄTT ATT ANVÄNDA BEFINTLIGA VÄGEN X.	Förmån	Officialservitut	2023-2569.1
VÄG RÄTT ATT FÖR UTFART ANVÄNDA BEFINTLIGA VÄGEN Y.	Förmån	Officialservitut	2023-2569.2

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Naturvårdsbestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
FULUÄLVEN Natura 2000-område	2023-P2024/19	2025-05-12	Malung-Sälen Älvdalen

Status:

Laga kraft:

Anmärkning Markreglering:

Gällande

Beslutsdatum:

Området redovisas inte i registerkartan

Jakt

Fastigheten ingår i Transtrands Västra VVOF omfattande ca 13.000 hektar jaktbar mark. Småviltjakt även på Transtrands Besparingsskogs mark, se vidare www.transkog.se

Andel i Transtrands Besparingsskog

Fastigheten äger andel (0,05681%) i Transtrands Besparingsskog, vilket berättigar till rösträtt på stämma samt förmåner, såsom bidrag till markberedning, plantering, röjning etc. Småviltjakt får av delägare bedrivas på Besparingsskogens mark som idag omfattar ca 26.000 ha. Se vidare info om bidrag och jakt på Transtrands Besparingsskogs hemsida, www.transkog.se

Förvärvstillstånd

Fastigheten är belägen inom ett av Jordförvärvslagen benämnt "glesbygdsområde". Förvärvstillstånd erfordras ej för delägare eller barn till delägare. Förvärvstillstånd erfordras ej heller för personer som är bosatta sedan minst tolv månader inom Malung-Sälens kommun. Ansökningsavgiften för förvärvstillstånd är för närvarande 5200 kr och insättes på handläggande fastighetsmäklares konto i samband med att handpenning erläggs varefter Sandbäcks Affärsbyrå AB tillser att ansökan om förvärvstillstånd inges till Länsstyrelsen.

Förvärvstillstånd söks så snart handpenning (och ansökningsavgift i förekommande fall) erlagts och köpeavtal undertecknats av parterna. Erhålls ej förvärvstillstånd, är köpet ogiltigt, varvid köpeavtalet annulleras och erlagd handpenning återbetalas så snart detta beslut vunnit laga kraft.

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 fyra procentenheter.

Byggnader

Fastigheten är bebyggd med en liten timmerstuga och två enklare lador.

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 liksom rätt till jakt. De lämnade uppgifterna är hämtade från en skogsbruksplan upprättat av DSK Skog i maj 2026, från ett utdrag 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.

Försäljningssätt

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 25.000 kr.

Visning/gränser

Visning till byggnader efter ö.k. Köparen skall vara införstådd med att gränsmarkeringar är oklara.

Köpeskillning

Köpeskillningen skall erläggas enligt följande: 10% av köpeskillningen skall erläggas som handpenning på kontraktsdagen. Resterande belopp på tillträdesdagen. Om köparen underlåter att erlägga köpeskillningen 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).

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.

Säljaren 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 köpares 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 Köpares 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.