

TILL SALU



Bilden ej från objektet

Lantbruksenhet:	Malung-Sälen Åsbyn 2:7
Officiell Areal:	38,69 hektar.
Virkesförråd:	3470 m3sk
Jakt:	Älg- och småvilt inom Malungs Södra Jvf om ca 20000 hektar jaktbar mark
Prisidé:	985.000 kr / Försäljningen sker mot anbud med senaste anbudsdag 2026-09-30
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

Åsbyn 2:7 är en obebyggd lantbruksenhet om total areal om 38,69 ha. Enligt skogsbruksplanen uppgår prod. skogsmark till 31,7 ha. Virkesförrådet är uppskattat till ca 3470 m3sk (Skogsstyrelsen 2026-03-26). Fastigheten består av tre skogsskiften. Ett skifte ligger nordöst om Backselen fäbod och två andra skiften är belägna öster om Öjesjön, vid Rangvikarna. Se vidare bilagda skogsuppgifter och kartor mm. Fastigheten har jakträtt i Malungs Södra Jvf.

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
386 860 kvm	386 860 kvm	0 kvm
38,69 ha	38,69 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	60,68	13,86	-606,93	909788,46
2.	60,77	13,97	-606,84	909788,57
3.	60,77	13,9	-606,84	909788,5
4.	60,77	13,95	-606,84	909788,55
5.	60,7	13,9	-606,92	909788,5
6.	60,69	13,88	-606,92	909788,48
7.	60,68	13,85	-606,93	909788,45
8.	60,69	13,89	-606,92	909788,49
9.	60,69	13,87	-606,93	909788,47
10.	60,69	13,88	-606,93	909788,48
11.	60,69	13,88	-606,92	909788,48

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad som en obebyggd lantbruksenhet, typkod 110, till totalt 751.000 kr (2026), fördelat på Skogsvärde med 733.000 kr och Skogsimpedimentmark med 18.000 kr.

TAXERING

Lantbruksenhet, obebyggd, typkod 110

Beslutsår:	2026
Taxeringsid:	204848-1
Tax.enhet avser:	
MALUNG-SÅLEN ÅSBYN 2:7	

Värderingsenheter

Skog utan avverkningsrestriktioner		Skogsimpediment	
Skatteverkets id:	513154562026	Skatteverkets id:	513164562026
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	733 000	Tax.värde kr:	18 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	717 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	18 000
Storlekskorrektion kr :	16 000	Storlekskorrektion kr :	0
Riktvärdeområde:	2004	Riktvärdeområde:	2004
Areal i ha:	32	Areal i ha:	7
Barrskog (kbm/ha):	100	Samfälld mark:	Nej
Lövskog (kbm/ha):	1		
Godhet:	Låg		
Samfälld mark:	Nej		

Gravationer/Samfälligheter mm

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

INTECKNINGAR



Inga intekningar hittades.

AVTALSRETTIGHETER

Inga avtalsrettigheter hittades.

RÄTTIGHETER

Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
se beskrivning Väg	Förmån	Avtalsservitut	D2023003693301.1

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Inga markregleringar hittades.

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

MALUNG-SÄLEN DOMAREN S:1 (66,66 Procent)	MALUNG-SÄLEN MALUNG S:1 (0,02034 Procent)
MALUNG-SÄLEN MALUNG S:2 (0,02034 Procent)	MALUNG-SÄLEN MALUNG S:3 (0,02034 Procent)
MALUNG-SÄLEN BACKBYN S:2 (0,79000 Procent)	MALUNG-SÄLEN MALUNG S:4 (0,02034 Procent)
ANDEL I SOCKENSAMF	

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

MALUNG-SÄLEN GRÖNLAND GA:1 (Vägar)	MALUNG-SÄLEN MYCKELBYN GA:2 (Vägar)
------------------------------------	-------------------------------------

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 ägosplittrad 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.

Möjligheter för utbor som inte äger lantbruksenhet inom området sedan tidigare att få förvärvstillstånd är begränsade, men detta är bland annat beroende på om det bland intressenterna finns personer som beviljas tillstånd eller inte, varför det är ogörligt att ge ytterligare information innan man vet vilka intressenter som finns.

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 Fiskarheden i juli 2025, uppräknad av Skogsstyrelsen i mars 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.

Försäljningssätt

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

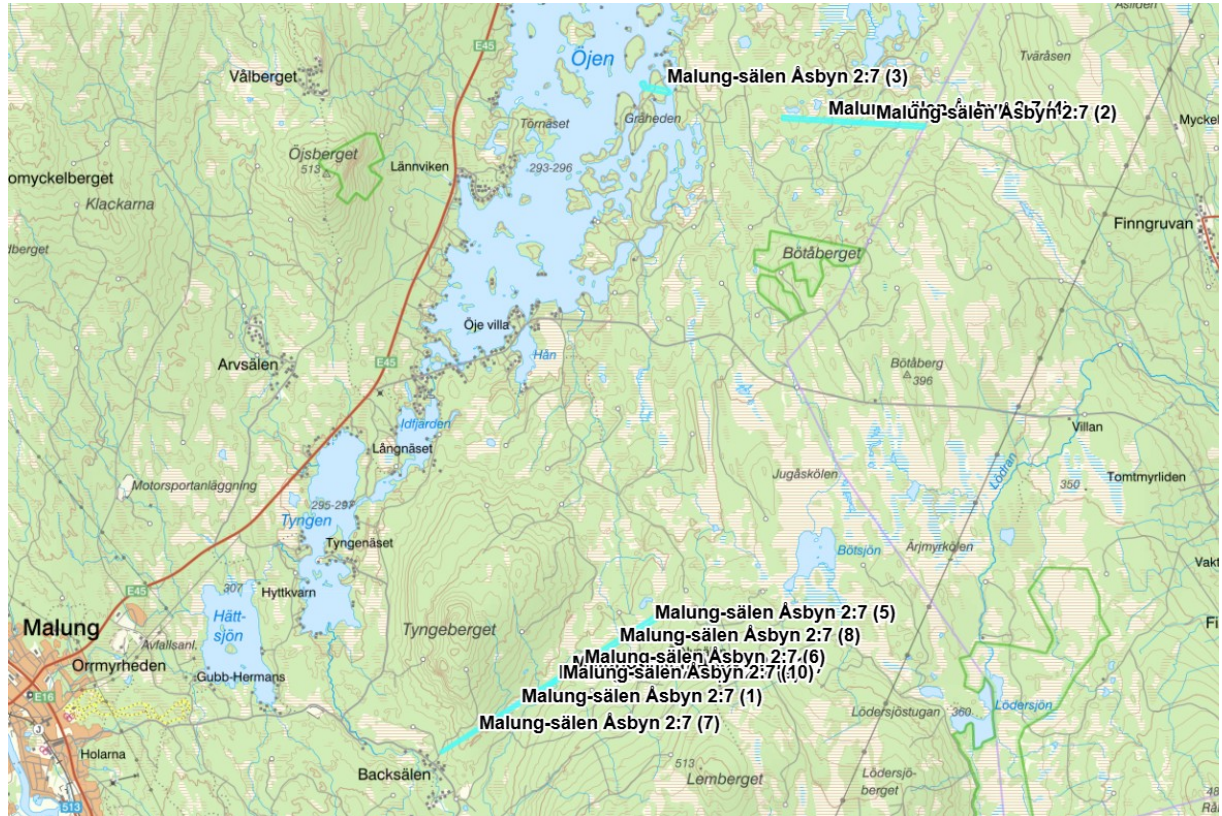
Ingen visning sker i fält liksom att köparen skall vara införstådd med att gränsmarkeringar är oklara.

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 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 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 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.