TILL SALU



Bilden ej från objektet

Skogsfastighet: Vansbro Rågsveden 26:9

Prisidé: 1 850 000:-.

Anbudsdag Anbud senast 2026-12-08

Areal: 36,09 ha

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

Fastigheten har en total areal om 36,09 ha. Enligt skogsinventering (Skogsstyrelsen i oktober 2026) uppgår produktiv skogsmark till ca 29,4 hektar med virkesförråd beräknat till4628 m3sk. Bonitet uppskattats till 6,2 m3sk per ha och tillväxt per år till 186 m3sk.
Fastigheten består i stort av ett skifte och beläget inom Rågsvedens skifteslag söder om byn liksom en åkermark i byn. Se vidare bilagda uppgifter och kartor mm.

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
360 927 kvm	360 927 kvm	0 kvm
36,09 ha	36,09 ha	0 ha

EJ AREALREDOVISAT VATTENOMRÅDE I VÄSTERDALÄLVEN (AKT 20-ÄPP-889)

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	60,44	14,08	-607,17	909788,68
3.	60,47	14,07	-607,14	909788,67

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde (2026) är 1.115.000 kr, fördelat på Skog med 1.095.000 kr, Skogsimpediment med 8.000 kr och en åkermark med 12.000 kr.

TAXERING

Lantbruksenhet, obebyggd, typkod 110

Beslutsår:	2026
Taxeringsid:	185426-0
Tax.enhet avser:	
VANSBRO RÅGSVEDEN 26:9	

Summering:

Taxeringsvärde kr:	1 115 000
Areal:	ha

Skog utan avverkningsrestriktioner		**Skogsimpediment**	
Skatteverkets id:	661814532026	**Skatteverkets id:**	661824532026
Värderingsenhetsnummer:	1	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	1 095 000	**Tax.värde kr:**	8 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	1 092 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)**	8 000
Storlekskorrektion kr :	3 000	**Storlekskorrektion kr :**	0
Riktvärdeområde:	2011	**Riktvärdeområde:**	2011
Areal i ha:	32	**Areal i ha:**	3
Barrskog (kbm/ha):	129	**Samfälld mark:**	Nej
Lövskog (kbm/ha):	17		
Godhet:	Genomsnittlig		
Samfälld mark:	Nej		

Åkermark	
Skatteverkets id:	661834532026
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	12 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	12 000
Storlekskorrektion kr :	0
Riktvärdeområde:	20021
Areal i ha:	1
Beskaffenhet:	Normal. Avviker mindre än +/- 10 % från genomsnittet.
Dränering:	Tillfredställande.
Samfälld mark:	Nej

Gravationer mm

Fastigheten belastas av en inteckning om 10.000 kr (skriftligt pantbrev). Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatts.
Inskrivning och andelar i samfälligheter/GA:n framgår nedan.

AVTALSRÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER

Inga rättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Inga markregleringar hittades.

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

VANSBRO NORDIBYN S:6 (0,2401 Procent)
VANSBRO RISHEDEN S:5 (0,2401 Procent)
VANSBRO TUVHEDEN S:3 (0,2401 Procent)
VANSBRO TORVALLEN S:6 (0,2401 Procent)
VANSBRO NÄSET S:4 (0,2401 Procent)
VANSBRO ÖSTRA BORN S:11 (0,2401 Procent)
VANSBRO SÖROMBÄCKEN S:3 (0,2401 Procent)
VANSBRO ÄPPELBO-STORBYN S:1 (0,2401 Procent)
VANSBRO NORDIBYN S:3 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:27 (1,2595 Procent)
VANSBRO ÖSTRA BORN S:5 (0,2401 Procent)
VANSBRO RISHEDEN S:6 (0,2401 Procent)
VANSBRO ÖSTRA BORN S:10 (0,2401 Procent)
VANSBRO NORDIBYN S:4 (0,2401 Procent)
VANSBRO NÄSET S:12 (0,2401 Procent)
VANSBRO STENSBO S:5 (0,2401 Procent)
VANSBRO NYBOFJÄLL S:1 (0,2401 Procent)
VANSBRO STENSBO S:2 (0,2401 Procent)
VANSBRO NORDIBYN S:11 (0,2401 Procent)
VANSBRO OVANHEDEN S:22 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:34 (1,2595 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:19 (0,2401 Procent)
VANSBRO TORVALLEN S:5 (0,2401 Procent)
VANSBRO NÄSET S:6 (0,2401 Procent)
VANSBRO NÄSET S:7 (0,2401 Procent)
VANSBRO RISHEDEN S:3 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:14 (0,2401 Procent)
VANSBRO SÖROMBÄCKEN S:8 (0,2401 Procent)
VANSBRO NORDIBYN S:9 (0,2401 Procent)
VANSBRO SÖROMBÄCKEN S:7 (0,2401 Procent)
VANSBRO OVANHEDEN S:1 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:7 (0,2401 Procent)
VANSBRO SÄLEN S:7 (0,2401 Procent)
VANSBRO TUVHEDEN S:4 (0,2401 Procent)
VANSBRO ÖSTRA BORN S:8 (0,2401 Procent)
VANSBRO OVANHEDEN S:3 (0,2401 Procent)
VANSBRO OVANHEDEN S:6 (0,2401 Procent)
VANSBRO GROSSHEDEN S:2 (0,2401 Procent)
VANSBRO ÄPPELBO-STORBYN S:3 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:35 (1,2595 Procent)
VANSBRO TORVALLEN S:3 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:3 (0,2401 Procent)
VANSBRO NÄSET S:3 (0,2401 Procent)
VANSBRO LAKOBERGET S:1 (0,2401 Procent)
VANSBRO SÅGBYN S:1 (0,2401 Procent)
VANSBRO RISHEDEN S:4 (0,2401 Procent)
VANSBRO NÄSET S:13 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:10 (0,2401 Procent)
VANSBRO OPSAHEDEN S:4 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:4 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:5 (0,2401 Procent)
VANSBRO NORDIBYN S:2 (0,2401 Procent)
VANSBRO NYÅKERN S:2 (0,2401 Procent)
VANSBRO GROSSHEDEN S:3 (0,2401 Procent)
VANSBRO NÄSET S:11 (0,2401 Procent)
VANSBRO TORVALLEN S:13 (0,2401 Procent)
VANSBRO ÖSTRA BORN S:12 (0,2401 Procent)
VANSBRO RISHEDEN S:1 (0,2401 Procent)
VANSBRO GROSSHEDEN S:4 (0,2401 Procent)
VANSBRO TUVHEDEN S:2 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN FS:23 (1,2595 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:18 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:26 (1,2595 Procent)
VANSBRO NÄSET S:14 (0,2401 Procent)
VANSBRO ÖSTRA BORN S:2 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:21 (0,2401 Procent)
VANSBRO OVANHEDEN S:9 (0,2401 Procent)
VANSBRO NORDIBYN S:13 (0,2401 Procent)

VANSBRO OPSAHEDEN S:2 (0,2401 Procent)
VANSBRO NÄSET S:8 (0,2401 Procent)
VANSBRO OVANHEDEN S:11 (0,2401 Procent)
VANSBRO ÄPPELBO-STORBYN S:5 (0,2401 Procent)
VANSBRO OVANHEDEN S:7 (0,2401 Procent)
VANSBRO TORVALLEN S:7 (0,2401 Procent)
VANSBRO BRINDBERGET S:2 (0,2401 Procent)
VANSBRO ÄPPELBO-STORBYN S:2 (0,2401 Procent)
VANSBRO RISHEDEN S:2 (0,2401 Procent)
VANSBRO NYÅKERN S:4 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:13 (0,2401 Procent)
VANSBRO GROSSHEDEN S:5 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN FS:22 (1,2595 Procent)
VANSBRO GROSSHEDEN S:6 (0,2401 Procent)
VANSBRO ÖSTRA BORN S:9 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:15 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:24 (1,2595 Procent)
VANSBRO NÄSET S:5 (0,2401 Procent)
VANSBRO NORDIBYN S:12 (0,2401 Procent)
VANSBRO OVANHEDEN S:20 (0,2401 Procent)
VANSBRO OVANHEDEN S:10 (0,2401 Procent)
VANSBRO NYÅKERN S:1 (0,2401 Procent)
VANSBRO SÖRÖMBÄCKEN S:6 (0,2401 Procent)
VANSBRO TORVALLEN S:4 (0,2401 Procent)
VANSBRO SÄLEN S:5 (0,2401 Procent)
VANSBRO NORDIBYN S:7 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:20 (0,2401 Procent)
VANSBRO SÄLEN S:6 (0,2401 Procent)
VANSBRO OPSAHEDEN S:5 (0,2401 Procent)
VANSBRO STENSBO S:1 (0,2401 Procent)
VANSBRO BRINDBERGET S:1 (0,2401 Procent)
VANSBRO SÄLEN S:9 (0,2401 Procent)
VANSBRO RISHEDEN S:8 (0,2401 Procent)
VANSBRO SÄLEN S:12 (0,2401 Procent)
VANSBRO OPSAHEDEN S:3 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:9 (0,2401 Procent)
VANSBRO STENSBO S:6 (0,2401 Procent)
VANSBRO ÖSTRA BORN S:1 (0,2401 Procent)
VANSBRO NORDIBYN S:5 (0,2401 Procent)
VANSBRO STENSBO S:8 (0,2401 Procent)
VANSBRO NYÅKERN S:3 (0,2401 Procent)
VANSBRO OVANHEDEN S:8 (0,2401 Procent)
VANSBRO SÄLEN S:8 (0,2401 Procent)
VANSBRO RÅGSVEDEN S:8 (0,2401 Procent)
VANSBRO NORDIBYN S:8 (0,2401 Procent)
VANSBRO NYÅKERN S:5 (0,2401 Procent)

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

VANSBRO RÅGSVEDEN GA:3 (Vägar)

Det pågår en lantmäteriförrättning registrerad 2025-10-09, Ä nr 250426. Förrättningen avser att Gemensamhetsanläggningen Näset ga:1 (Storholnsvägens Samfällighetsförening) skall omprövas. Omprövningen avser att se över vilka fastigheter som använder vägen och ta fram nya andelstal på delägarnas fastigheter. Lantmäteriet avser att hålla ett sammanträde i början av 2027. Lantmäteriet fördelar kostnaderna men köpare skall vara införstådd med att det blir en kostnad som inte är känd men enligt lantmäteriet är prognosen kring 5000-10000 per fastighet.

Jakt

Fastigheten har andel Äppelbo Östra VVOF om ca 10500 hektar. Älgjakt bedrivs inom jaktlag som gemensamhetsjakt där man kan beredas plats efter ansökan enligt de regler som uppställs i stadgar/årsstämma. Småviltjakt bedrivs enskilt. Info om jakt finns på hemsidan:
Äppelbo östra VVO | Äppelbo

Förvärvstillstånd

Jordförvärvslagen (1979:230) tillämpas på denna försäljning då området är klassat som ett s.k ”omarronderingsområde” (1§), d.v.s. inom en ägo splittrad församling, varför tillstånd till förvärvet krävs av Länsstyrelsen i Dalarnas län, Enhet för landsbygd mm, 791 84 Falun. Ansökningsavgiften är 5.200:- för andra än boende inom Vansbro kommun sedan ett år tillbaka. 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.

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 eventuella jaktmöjligheter. De lämnade uppgifterna är hämtade från en skogsinventering som upprättats i oktober 2026 av Skogsstyrelsen, från 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

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

Köpeskilling

Köpeskillingen skall erläggas enligt följande: 10% av köpeskillingen skall erläggas som handpenning på kontraktsdagen. Resterande belopp på tillträdesdagen. Om köparen underlåter att erlägga 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 14 dagar efter det att tillstånd till förvärvet erhållits (förvärvstillstånd).



Fastighetskarta

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 prövningsrätt, 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 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 kontroller 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.