



Bilden (ej från objektet)

OBJEKTSBESKRIVNING

Lantbruksenheter:	Malung-Sälen Lispasätra 2:10
Areal:	24,4490 hektar
Virkesförråd:	1601 m3sk
Priside/Anbud:	775 000:- /Anbud senast 2024-09-02
Fastighetsmäklare:	Jur.kand. Mats Sandbäck, Registrerad fastighetsmäklare.

Objektsbeskrivning

Malung-Sälen Lispasätra 2:10 är en obebyggd lantbruksenhet som Skogsstyrelsen uppskattat till 25,7 hektar och med ett Virkesförråd om 1601 m³sk (inventerat juli 2024). Fastigheten består efter avstyckning av två skogsskiften (6,2250 ha resp. 18,6441 ha) och en markbit vid Morarnas fäbod (Bärvallen) om 0,4613 ha enligt avstyckningshandlingar från lantmäteriet. Medelbonitet har uppskattats till 4,0 m³sk per hektar. 66% tall, 20% gran och 5% löv. Se vidare bilagd sammanställning av fastigheten, avdelningsbeskrivning och beståndskartor.

Gravationer, samfälligheter mm

Fastigheten är fri från penninginteckningar. Avtalsservitut, Ledningsrätt, Åtgärder, Areal liksom andel i Transtrands besparingsskog framgår nedan.

AVTALSÄTTIGHETER					
Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	KRAFTLEDNING	1979-11-14	79/3916	Beviljad

RÄTTIGHETER			
Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
SE BESKRIVNING KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	20-IMS-79/3916.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2023-395.1

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	2024-05-24	2023-2024/6

AREAL		
Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
253 304 kvm	253 304 kvm	0 kvm
25,33 ha	25,33 ha	0 ha

ANDEL I SAMFÄLLIGHET
MALUNG-SÄLEN TRANSTRANDS BESPARINGSSKOG S:9 (0,0177 Procent)

Taxeringsvärde/Lantmäteriförrättning

Fastigheten är nybildad efter avstyckning av byggnader och inägomark 2024-05-24 och den nybildade fastigheten har inte åsatts något nytt taxeringsvärde. Vid en framtida taxering kommer fastigheten att betraktas som en Obebyggd lantbruksenhet med typ.kod 110 och bestå av Skog och Skogs impediment. Utifrån Stamfastigheten Lispasätra 2:1, taxering 2023, så är Skogsvärdet 542 000 kr och Skogsimp. 22 000:-. Taxeringsvärdet på denna fastighet kan anses ha ett taxeringsvärde totalt på 564 000 kr.

Utdrag ur lantmäteriförrättningen utvisande fastigheten finns för påseende och utskrift på hemsidan www.sandbacks.se

Försäljningsvillkor/försäljningsätt

Fastigheten försäljs i befintligt skick. Säljaren fritar sig från allt eventuellt ansvar för fel eller brister i fastigheten, dess tillbehör eller i denna beskrivning eller de handlingar som föregått denna försäljning. Det åligger köparen själv att uppskatta antal skogskubikmeter (m³sk), areal, bestånd, skick, skogsvårdsåtgärder, gravationer mm. De lämnade uppgifterna är hämtade från en okuläruppskattning från Skogsstyrelsen i juni 2024 samt utdrag från Lantmäteriets Fastighetsinfo. Säljaren kommer att friskriva sig från eventuella fel och brister i fastigheterna, s.k. "Jordabalks-friskrivning", varför köparen bör vara noggrann vid sin besiktning av fastigheten eftersom köparen inte äger framställa några som helst krav på säljarna efter att ha förvärvat fastigheten. Försäljningen sker mot anbud som skall avges till fast pris. Om säljaren finner anledning så kan försäljningen komma att slutföras genom auktionsförfarande mellan de tre budgivare som lämnat de högsta anbudena. Observera att säljare äger rätt att sälja till vem han vill och till vilket pris.

Jakträtt

Fastigheten äger andel i Transtrands Besparingsskog, vilket berättigar till rösträtt på stämma samt förmåner, såsom bidrag till markberedning, plantering, röjning etc. Småviltjakt inom Besparingsskogens marker. Info finns på besparingsskogens hemsida:

<http://www.transkog.se/> Övriga upplysningar om bidrag mm, Transtrands Besparingsskog, 0280-222 55. Skogsmarken är belägen inom Röens jaktlag, omfattande ca 6300 ha jaktbar mark. Kontaktperson/Jaktledare: Ingemar Tors, 070-3371617.

Förvärvstillstånd.

Fastigheten är belägen inom ett s.k. glesbygdsområde. Förvärvstillstånd erfordras ej för delägare eller barn till delägare. Förvärvstillstånd erfordras ej heller för personer som är bosatta sedan minst tolv månader inom Malungs kommun. För övriga personer erfordras förvärvstillstånd av Länsstyrelsen i Dalarnas län, Landsbygdsenheten, 791 84 Falun. Ansökningsavgiften för förvärvstillstånd är för närvarande 4 600 kr och insättes på länsstyrelsens konto i samband med att ansökan om förvärvstillstånd inges tillsammans med kopia på köpeavtal.

Förvärvstillstånd skall anmälas/ 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 sex procentenheter.

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan i förekommande fall vara bristfälligt utmärkta. Säljaren svarar dock ej för någon ytterligare uppmärkning av desamma.

Köpeskillning

Köpeskillningen skall erläggas enligt följande: 10 % av köpeskillningen som handpenning på kontraktsgdagen. Resterande belopp på tillträdesdagen.

Tillträdesdag

Fastigheten tillträdes senast 14 dagar efter det att tillstånd till förvärvet erhållits (förvärvstillstånd) och hinder för köpet inte föreligger hos annan myndighet.

Visning

Ingen visning sker i fält.

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.