



Malungsfors – Ulfsliden 21

Jakt- och skogsfastighet:	Malung-Sälen Västra Fors 5:4
Areal:	69,96 hektar
Virkesförråd:	5 518 m ³ sk (Skogsstyrelsen 2023-11-16)
Prisidé:	2.275.000 kr. Anbud senast 2024-08-29
Jakträtt:	Inom Västra Fors VVO.
Fastighetsmäklare:	Jur.kand Mats Sandbäck, Registrerad fastighetsmäklare FMF

Kontakt

För mer information kontakta:

Ansvarig mäklare

Mats Sandbäck

Jur.Kand. Reg. Fastighetsmäklare

Direkt: 0280-13235

Mobil: 070-2913235

mats@sandbacks.se

Extra kontaktperson

Åke Sandbäck

Mobil: 070-321 32 35





Fastighetsbeskrivning

Västra Fors 5:4 är bebyggd lantbruksenhet om 69,9570 ha. Enligt skogsinventering från Skogsstyrelsen (2023-11-16) uppgår areal till 75,3 ha varav produktiv skogsmark är ca 54,3 ha med virkesförråd beräknat till ca 5518 m³sk. Bonitet uppskattats till 4,4 m³sk per ha och tillväxt per år till 212 m³sk. Fastigheten är belägen inom Malungs socken i Malung-Sälens kommun.

Fastigheten omfattar två skogsskiften belägna inom Västra Fors skifteslag varav skiftet i Ulfliden är bebyggd med 1-plans fäbodstuga i timmer mfl byggnader, jordkällare och brunn.

Se vidare bilagda skogsuppgifter och kartor mm (i pdf-format för påseende/utskrift www.sandbacks.se).

AREAL					
Totalareal:		Varav land:		Varav vatten:	
699 570 kvm		699 570 kvm		0 kvm	
69,96 ha		69,96 ha		0 ha	
EJ AREALREDOVISAT VATTENOMRÅDE (AKT 20-1977/1612)					

LÄGE, KARTA					
Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:	Gå till:
1.	6731611,26	416074,37	6734975,84	1372096,27	
3.	6730539,22	414147,13	6733927	1370155	
4.	6731096,9	415363,35	6734469,99	1371378,61	
5.	6731675	416006,31	6735040,45	1372028,96	

Taxeringsvärde





Fastigheten är taxerad till 2.081.000 kr (2023) vilket värde är åsatt innan avstyckning gjorts av gårdsskiftet med mangårdsbyggnader, varför fastigheten egentligen består av bara skogsmark och impediment. Skogsvärdet 2003 var 1 494 000 kr och Skogsimp. 42.000 kr (tillhoppa 1.536.000 kr). Resterande del av taxeringsvärdet belöper på den frånstyckade fastigheten Västra Fors 5:11 och ingår således inte i denna överlåtelse. Vid en framtida taxering torde typkoden bli 113 med anledning av fäbodstugan.

Byggnader

Fastigheten är bebyggd med 1-plans fäbodstuga i timmer från 1964 om ca 27 kvm. Furuinredning och öppen spis, våningssängar liksom liten köksdel med gasolplatta. Vedbod om 24 kvm liksom mindre gäststuga om ca 10 kvm med vedspis. Mindre förråd om 4,5 kvm liksom TC. Jordkällare och brunn.

Gravationer/Samfälligheter mm

Fastigheten är fri från penninginteckningar. Fastigheten äger andelar i samfälligheter och GA:n enligt nedan.

ANDEL I SAMFÄLLIGHET 		
MALUNG-SÄLEN MALUNG S:1 (0,02332 Procent)	MALUNG-SÄLEN VÄSTRA FORS S:50 (2,2049 Procent)	
MALUNG-SÄLEN VÄSTRA FORS S:26 (2,2049 Procent)	MALUNG-SÄLEN MALUNG S:2 (0,02332 Procent)	
MALUNG-SÄLEN MALUNG S:3 (0,02332 Procent)	MALUNG-SÄLEN MALUNG S:4 (0,02332 Procent)	
ERHÅLLIT ALLA ANDELAR I SAMF FRÅN W-MALUNG FORS VÄSTRA 5:3 (AKT 20-1977/612)		
ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING 		
MALUNG-SÄLEN VÄSTRA FORS GA:3 (Vägar)	MALUNG-SÄLEN VÄSTRA FORS GA:5 (Vägar)	MALUNG-SÄLEN VÄSTRA FORS GA:11 (Vägar)
MALUNG-SÄLEN VÄSTRA FORS GA:9 (Vägar)	MALUNG-SÄLEN VÄSTRA FORS GA:10 (Vägar)	
SKATTETAL 		
11,770 SNESLAND		
ERHÅLLIT JORDTAL OM 5,282 SNESLAND AV W-MALUNG FORS VÄSTRA 5:3 (AKT 20-1977/1612)		
AVSKILD FASTIGHET 		
MALUNG-SÄLEN VÄSTRA FORS S:11		

Jakt

Fastigheten ingår i Västra Fors VVOF omfattande ca 7500 hektar jaktbar mark. Älg- och småviltjakt. Information om jakträtt och viltvårdsområdet återfinns på VVO:s hemsidan, <https://vastraforsviltvardsomradesforening.fsy.nu/>. Där återfinns den information som en jakt-intresserad kan ställa liksom karta på jaktområdet, info om älg-och småviltkort mm.

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 4600:- för andra fysiska personer än personer som sedan mer än ett år tillbaka är skrivna inom Malungs gamla socken/församling.

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. Gällande denna fastighet kan noteras att den är bebyggd med fåbodstuga mfl byggnader vilket det normalt beviljas tillstånd till förvärv för.

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 dess tillbehör. 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 liksom utdrag från 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.

Försäljnings sätt

Försäljningen sker mot anbud som skall vara undertecknad tillhanda senast 2023-08-29. 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 liksom att köparen skall vara införstådd med att gränsmarkeringar kan vara oklara.

Köpeskilling

Köpeskillingen skall erläggas enligt följande: 10% av köpeskillingen som handpenning på kontraktsdagen. Resterande belopp på tillträdesdagen.

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 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.