



Bilden ej från objektet!

OBJEKTSBESKRIVNING

Skogsfastigheter:	Malung-Sälen Mobyarna 42:9 och 81:29
Area/virkesförråd:	2,66 ha + 5,6 ha. Totalt 8,26 ha / 830 m ³ sk
Prisidé /Anbud	290 000 sek, Anbud senast 2024-11-01.
Fastighetsmäklare:	Jur.kand Mats Sandbäck, 0280-132 35 Auktoriserad fastighetsmäklare FMF

Fastighetsbeskrivning
och försäljningsvillkor:
Bilagor:

Sidorna 2-3
Skogsbruksplan
Kartor

Sandbäcks Affärsbyrå AB
Gamla Landsvägen 11
S-782 91 Malung
www.sandbacks.se
mats@sandbacks.se

Tel. 0280-132 35
Fax. 0280-132 38
Mobiltel. 070-29 132 35
E-mail:

Objektsbeskrivning

Malung-Sälen Mobyarna 42:9 och Mobyarna 81:29 säljs tillsammans och är belägna inom Malungs gamla socken i Malung-Sälen kommun. Totalareal enligt Skogsstyrelsens (juni 2024) inventering är 8,2 hektar varav 4,8 ha är produktiv skogsmark. Virkesförråd 830 m3sk. Se vidare bilagda kartor och sammanställning, avdelningsbeskrivning, försäljningsvillkor mm som pdf under ”Dokument” som återfinns på hemsidan www.sandbacks.se

Natur- och Kulturvärden

Skogsstyrelsen ”En nyckelbiotop är registrerad (avd 14). Inga kulturvärden finns registrerade på fastigheterna. Avd 5 ligger inom Momyckelbergets fåbod som bedöms som fornlämning. Samråd med länsstyrelsen kan behövas vid åtgärder.

Gravationer, Inteckning, Samfälligheter mm

Fastigheterna är båda fria från inteckningar och anteckningar. Inskrivningar:

Mobyarna 42:9 är delägare i följande samfälligheter och GA:

ANDEL I SAMFÄLLIGHET	
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:100 (4,80 Procent)	MALUNG-SÄLEN ALBACKEN S:13 (0,16 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:77 (0,08823 Procent)	MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:74 (0,08823 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:5 (0,08823 Procent)	MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:76 (0,08823 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:75 (0,08823 Procent)	MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:73 (0,08823 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:31 (0,08823 Procent)	MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:32 (0,08823 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:67 (0,08823 Procent)	MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:71 (0,08823 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:66 (0,08823 Procent)	MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:68 (0,08823 Procent)
MALUNG-SÄLEN MALUNG S:3 (0,00826 Procent)	MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:70 (0,08823 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:69 (0,08823 Procent)	MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:36 (0,08823 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:72 (0,08823 Procent)	MALUNG-SÄLEN MALUNG S:2 (0,00826 Procent)
MALUNG-SÄLEN MALUNG S:1 (0,00826 Procent)	MALUNG-SÄLEN MALUNG S:4 (0,00826 Procent)
ANDEL I SOCKENSAMF	

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING	
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA GA:3 (Vägar)	

Mobyarna 81:29 har servitut inskrivna liksom andel i nedanstående samfälligheter/GA:n:

RÄTTIGHETER			
Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
VÄG I SAMFÄLLD VÄGMARK	Last	Officialservitut	20-MGJ-4538.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	20-1985/433.1

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:86 (0,39 Procent)
MALUNG-SÄLEN MALUNG S:3 (0,01045 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:32 (0,11160 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:67 (0,11160 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:75 (0,11160 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:74 (0,11160 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:69 (0,11160 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:70 (0,11160 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:76 (0,11160 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:68 (0,11160 Procent)
MALUNG-SÄLEN MALUNG S:1 (0,01045 Procent)

ANDEL I SOCKENSAMF

MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:113 (14,67 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:31 (0,11160 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:5 (0,11160 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:77 (0,11160 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:66 (0,11160 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:73 (0,11160 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:71 (0,11160 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:36 (0,11160 Procent)
MALUNG-SÄLEN MOBYARNA S:72 (0,11160 Procent)
MALUNG-SÄLEN MALUNG S:2 (0,01045 Procent)
MALUNG-SÄLEN MALUNG S:4 (0,01045 Procent)

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



MALUNG-SÄLEN MOBYARNA GA:3 (Vägar)

MALUNG-SÄLEN MOBYARNA GA:1 (Vägar)

Taxeringsvärde

Fastigheterna är samtaxerade med annan fastighet och detta innebär att det först någon gång efter att ny köpare blivit registerad som lagfaren ägare, skickas ut en särskild fastighetsdeklaration av Skatteverket, där korrekta förhållanden på dessa båda fastigheter skall anges. Sannolikt finns inga nya taxeringsvärden förrän under 2025.

Jakt

Var och en av de båda fastigheterna ingår i Malungs Östra VVOF som omfattar en totalareal om ca 26.000 ha. Småvilt får bedrivas på hela området areal emedan Älgjakt bedrivs inom olika jaktlag. VVOF:et har en arealgräns för upplåtelse vilket innebär att det inte är möjligt att upplåta jaktträtt till annan men att ägare till dessa fastigheter har rätt att jaga. Se bilagd karta utvisande respektive älgjaktslag inom området.

Försäljningsvillkor

Fastigheterna försäljs i befintligt skick. Säljaren fritar sig från allt eventuellt ansvar för fel eller brister i fastigheterna 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 fältinventering av 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.

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, 791 84 Falun. Sandbäcks Affärsbyrå AB tillser att ansökan blir inlämnad efter upprättande av densamma. Ansökningsavgift i förekommande fall är 4600 kr.

Erhålles ej tillstånd till förvärvet och detta beslut ej överklagas, skall handpenningen återlämnas i sin helhet till köparen sedan beslutet 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 sex procentenheter.

Köpeskillning

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

Övriga villkor

Om köparen underlåter att erlagga slutlikvid inom angiven tid, skall säljaren äga rätt att häva köpet och behålla handpenningen som skadestånd och kräva dröjsmålsränta enligt 6§ räntelagen,

Säljaren svarar för alla utgifter och kostnader å fastigheten intill tillträdesdagen och köparen för vad som belöper på tiden därefter,

Äganderätten övergår till köparen när full likvid erlagts och kvitterats av säljaren eller dennes ombud.

Tillträdesdag

Fastigheten tillträdes senast 20 dagar efter det att tillstånd till förvärvet erhållits (förvärvstillstånd).

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 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 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 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.

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.