Vansbro Skålö 22:43

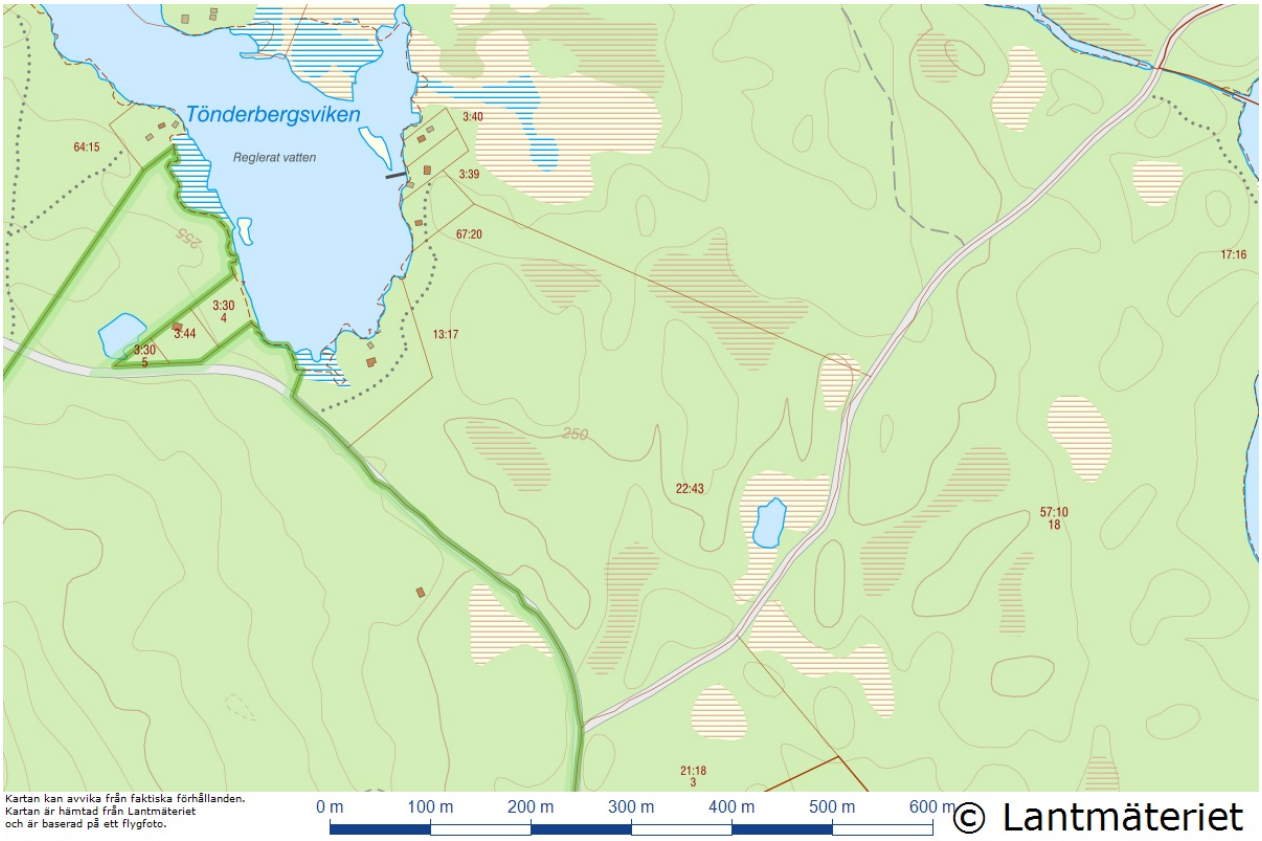
Skog vid Hulen

Fastighetsbyrån

Välkommen till Vansbro Skålö 22:43

Fastigheten inkluderar 12,2 ha produktiv skogsmark med ett uppskattat virkesförråd om 793 m3sk med stor andel tallskog enligt skogsbruksplan upprättad 2026. Fastigheten är fördelad på ett skogsskifte. Medelboniteten är beräknad till 4,3 m3sk/ha. Fastigheten är belägen inom Skålö bys Jaktvårdsförening.

Utgångspris 350 000 kr
(Areakälla: Taxeringsinformation)
Tomtarea 14.70 ha
Adress Skog vid Hulen
Webbnummer 2035-61649
Ansvarig mäklare
Nathalie Stjernqvist 070-222 60 07
nathalie.stjernqvist@fastighetsbyran.se



OBJEKTSBESKRIVNING OCH TOMTKARTA

Skog vid Hulen

ALLMÄNT Fastigheten är belägen inom Skålö Bys Jaktvårdsförening som disponerar jakten på fastigheten, markägaren kan ha möjlighet att lösa jaktkort och därmed nyttja hela jaktvårdsföreningens marker.

Förvärvstillstånd krävs från Länsstyrelsen vid köp av denna fastighet, eftersom den är klassad som lantbruksenhet. Ansökan görs i samband med undertecknandet av köpekontraktet. Köparen ansvarar för att ansöka om och betala för förvärvstillståndet. Den handläggande mäklaren hjälper till med att upprätta ansökan.

Det åligger köparen att själv, eller med sakkunnig, kontrollera skogstillståndet inom fastigheten då en skogsbruksplan endast är en okulär uppskattning av skogens ålder, virkesförråd, trädslagsfördelning mm och grundar sig således ej på någon exakt mätningsmetod. I köpekontraktet kommer det betonas att de lämnade uppgifterna om skogen är ungefärliga och inte innefattar någon garanti samt att köparen uppmanats att själv undersöka fastigheten. Besiktning av mark sker på egen hand, vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda samt skog.

Skogsbruksplanen är upprättad 2026 Mellanskog

Fastigheten försäljes via anbudsförfarande. Anbud lämnas skriftligt till ansvarig mäklare senast 2026-10-20 via anbudsblankett (hittas under fliken dokument). Efter anbudstidens utgång redovisas samtliga bud till säljaren som förbehåller sig rätten att anta inkommet anbud eller hålla efterföljande budgivning. Säljarna förbehåller sig även rätten att när som helst under processens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

BYGGNAD

(Areakälla: Taxeringsinformation)

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmätningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

ENERGIDEKLARATION Energideklaration saknas.

FASTIGHET

FASTIGHETSBETECKNING Skålö 22:43

ADRESS Skog vid Hulen

TOMT 14.70 ha, Friköpt, Skog

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 412 000 (år 2023)

TAXERINGSKOD 110 Lantbruksenhet, obebyggd

SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING, SERVITUT MM Jakträttsavtal finns upprättat med Skålö Bys Jaktvårdsförening och upplåtelsen gäller för en tid av ett jaktår. Sker ingen skriftlig uppsägning av avtalet senast 3 månader innan avtalstidens utgång förlängs avtalet med ett jaktår i sänder. Jakträttsavtalet och karta över område finns att ta del av hos fastighetsmäklaren.

Andel i samfällighet/GA:
VANSBRO ILBÄCKEN S:8
VANSBRO ILBÄCKEN FS:3
VANSBRO ILBÄCKEN S:4
VANSBRO ILBÄCKEN S:5
VANSBRO ILBÄCKEN S:7
VANSBRO SKÅLÖ S:15
VANSBRO SKÅLÖ S:20
VANSBRO JÄRNA S:2
VANSBRO SKÅLÖ S:22
VANSBRO SKÅLÖ FS:12
VANSBRO SKÅLÖ FS:105
VANSBRO SKÅLÖ S:13
VANSBRO SKÅLÖ S:14
VANSBRO SKÅLÖ FS:104
VANSBRO SKÅLÖ FS:106
VANSBRO JÄRNA S:4
VANSBRO JÄRNA S:1
VANSBRO VÄSTGÅRD S:1
VANSBRO ÖRSKOGEN S:2
VANSBRO YTTERÅKER S:4
VANSBRO SÖDRA GÄLSBERGET S:1
VANSBRO UPPSÄLJE S:5
VANSBRO SNÖÅN S:32
VANSBRO MYRBACKA S:4
VANSBRO NORET S:1
VANSBRO GRÅNÄS S:1
VANSBRO KVARNÅKER S:25
VANSBRO BRINDÅSEN S:7
VANSBRO RUTÅN S:3
VANSBRO NORET S:92
VANSBRO MORN S:1
VANSBRO RUTÅN S:2
VANSBRO SLÄTTEN S:1
VANSBRO KVARNÅKER S:3
VANSBRO NORET S:91
VANSBRO UPPSÄLJE S:10
VANSBRO MYRBACKA S:2
VANSBRO UPPSÄLJE S:11
VANSBRO KROKTORP S:3
VANSBRO SNÖÅN S:28
VANSBRO SKAMHED S:24
VANSBRO MYRBACKA S:5
VANSBRO SNÖBORG S:10
VANSBRO SKAMHED S:4
VANSBRO DANSARTORPET S:1
VANSBRO VAKERSKOGEN S:1
VANSBRO SKAMHED S:7
VANSBRO SKÅLÖ GA:7

Utdrag över samfälligheter/GA finns att ta del av hos fastighetsmäklaren.

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 350 000 kr

PANTBREV Totalt 100 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 372 kr/år

Väg samf: 372 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 0 kr

KOMMENTAR Försäkring tillkommer.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

ÖVRIGT

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Dala-Järna är den lilla orten för dig som gillar att kunna leva storslaget. Här kan man uppleva forsränning och vildmarksäventyr likaväl som man kan gå en runda på golfbanan och göra ett besök på den lokala puben driven av Dala-Järna Hotell, som

varit en samlingspunkt i bygden sedan 40-talet. Den som vill förgylla helgen med en lyxig trerätters middag bokar bord på restaurangen på Snöå Bruk. Närheten till en vacker och omväxlande natur och ett brett utbud av affärer och tjänster gör också Dala-Järna till en utmärkt ort för barnfamiljer och alla som vill ha en lugn och trivsam tillvaro.

SKOLOR OCH BARNOMSORG I Dala-Järna finns förskolan ”Skogsgläntan” och Myrbacka skola som har årskurs 4-6 med tillhörande fritidshem.

KOMMUNIKATION Dala-Järna trafikeras av Dalatrafiks bussar.

NATUR OCH FRITID Naturen kring Dala-Järna är mycket vacker, med skog, myrlandskap, sjöar och förstås Dalälven. Den kan upplevas från flera fina vandringsleder med varierande svårighetsgrad. Även en handikappanpassad led finns. På vintern kan man åka skoter längs uppmärkta skoterleder.
Dala-Järna IK är en klubb med bred inriktning. Föreningen sköter skidspåren vid Snöå skidstadion där man förutom längdskidåkning även har skidskytte. Utöver det har klubben även sektioner för bordtennis, cykel och fotboll. I Dala-Järna finns ett flygfält där det bedrivs verksamhet med motorflyg, segelflyg och modellflyg. Här anordnas var tredje år Flygfesten, med en flygshow i världsklass. I Uppsälje finns ridskola med tillhörande ridhus och ridbana.

AFFÄRER OCH RESTAURANG Dala-Järna hotell med lunchservering, restaurang och pub. Trevliga fikastunder vid Ryggåsstugan. Snööbruk anordnar olika temakvällar med olika menyer och vinpaket. Pizzeria beläget i Dala-Järna centrum. I centrum finns även den omtyckta Hemköp-butiken, Ica To-Go, frisör, elektronik -och klädbutik.

ÖVRIGT I kommunen finns bland annat simhall, gym samt ishall.

ANSVARIG MÄKLARE

NATHALIE STJERNQVIST 070-222 60 07 0241-520 10
MEJL nathalie.stjernqvist@fastighetsbyran.se

JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR En fastighetsmäklares uppgift ska vara en opartisk mellanman och tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen, FML, som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

UPPDRAGSAVTALET Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt FML vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

MÄKLARENS ERSÄTTNING Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, bestämd till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Provisionsrätten uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelsen.

OBJEKTSBESKRIVNING Enligt FML ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När objektsbeskriv-ningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i underlaget som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av köpekontraktet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften. Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvaret för eventuella fel i en förmedlad fastighet ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit, känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelse, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att utebliven upplysning om felet/avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Trånga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstensstock, och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka, samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

BUDGIVNING Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt FML ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personupp gifterna däri.

KÖPARENS FINANSIERING Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. Det förekommer att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka finansieringsförutsättningar du har.

SKRIFTLIGT KÖPEKONTRAKT För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt ”ångra” köpet.

SÄRSKILDA VILLKOR I KÖPEKONTRAKTET Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. Vanligt är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svävarvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

VAD INGÅR I KÖPET? I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet.

Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabin, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

VEM ANSVARAR FÖR FEL? Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämras på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om felet hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett dolt fel. Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t ex fel på byggnaden eller om fel kan misstänkas p g a skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka köparens undersökningsplikt.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparenmärkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGADPAKET MED EN DOLDA FEL-FÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB Även om det är säljaren som är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation av felet till säljaren. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på www.anticimexforsakringar.se Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen når du Anticimex på skador@anticimexforsakringar.se eller tel 020-170 90 90. Reklamation av själva besiktningen görs till det företag som utfört besiktningen, dvs Anticimex eller OBM.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett,de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdrags-avtalet eller köpekontraktet.

Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

ÅNGERRÄTT För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå hos Konsumentverket, www.konsumentverket.se. Ångerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det är skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erhålla ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

KUNDOMBUDSMAN Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetspolicy.

FB 2024-04-23

Fastighetsbyrån Gagnef/Vansbro

Södra Industrivägen 8, 78561 Djurås,
0241-520 10, fastighetsbyran.com/gagnef-vansbro
Nathalie Stjernqvist, 0241-520 10, 070-222 60 07
nathalie.stjernqvist@fastighetsbyran.se

2026-09-17 12.46

Vill du veta mer om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter kan ta del av vår **integritetspolicy** här.

Fastighetsbyrån