

Fastighet med båthus och skogsmark

FALUN RÄLLSJÖBO 9:4



LUDVIG  CO



Fastighet med skogsmark i Rällsjöbo

Nu finns möjlighet att förvärva en väl underhållen fastighet som kombinerar det bästa av två världar – ett gediget hem och närheten till naturen! Gården erbjuder generösa ytor med både ekonomibyggnader och gästhus. Med ett naturskönt läge och närhet till skogen är detta en oas för dig som älskar friluftsliv och lugn. Till fastigheten hör ca 15 ha skog med ett virkesförråd om ca 2 480 m³sk. Jakt inom VVO. Rällsjön ligger på promenadavstånd med möjlighet till bad och fiske. Båthus finns i anslutning till sjön. 12 min från Bjursås och ca 30 min från centrala Falun.



Anders Nygårds
Fastighetsmäklare

076-134 51 92
anders.nygards@ludvigfast.se



Johanna Gärdback Rylander
Skogsekonom/Mäklarasistent

023-939 14
johanna.gardsbackrylander@ludvigfast.se



Falun
Svärdsjögatan 8
023-939 10

LUDVIG & CO



Produktiv skog	15,3 ha
Inägomark	0,2 ha
Väg och kraftledning	0,2 ha
Övrigmark	0,8 ha
Total areal	16,5 ha
Virkesförråd:	2 484 m³sk
Fastighetsbeteckning:	FALUN RÄLLSJÖBO 9:4
Adress:	Rällsjöbo 49, 79021 Bjursås

Utgångspris:
3 995 000:- SEK

Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Områdesbeskrivning

Mysig naturnära by med Rällsjön inom gångavstånd. Service och skolor finns i Bjursås ca 12 minuters bilresa bort.

Gården

Ollesgården är en väl underhållen gård med bostadsbyggnad, ekonomibygnader, dubbelgarage, gästhus, växthus och båthus. Lämplig för den större familjen eller den som vill ha möjlighet att bedriva egen verksamhet. Bostadshuset har genom åren renoverats varsamt med bevarade detaljer och tillbyggnation har skett i omgångar. Senast med glasveranda fr. 2021. Egen verksamhet har bedrivits i ekonomibygnadens nedre plan där försäljning skett. Här finns ett stort fint rum med klinkergolv och braskamin. På ovanvåningen finns isolerade rum för förvaring eller verksamhet. På gården står även 3 st lador och härbärge. Vedbod, hönshus samt stolplada

står på grannfastigheten

Rällsjöbo S:2 som ägs av en samfällighet. Det kan finnas möjlighet att förvärva del av Falun

Rällsjöbo S:2 som för tillfället utreds och planeras regleras in till fastigheten. Samtal med Länsstyrelsen pågår vilka visar positivt intresse. Kontakta ansvarig mäklare för mer information. Solcellsanläggning (fr. 2021) finns installerad vilket ger lägre driftskostnader.

Naturskönt läge nära bad och fiske, 30 min från centrala Falun. Ca 15 ha skogsmark, VF ca 2 480 m³sk. Jakt i VVO.

Bostadsbyggnad

Välkomnande ljus entré med plats för avhängning samt förvaring. Direkt till höger finns ett grovkök med diskho samt kyl.

Kombinerad toalett/tvättstuga med dusch/wc och klinker på golv med värmeslingor.

Stort härligt lantkök med fina detaljer bevarade från förr. Effektiv vedkamin som sprider skön värme i stora delar av huset och skapar en mysig atmosfär.

Från köket nås matsalen som har ett fint ljusinsläpp från flertalet fönster och ett vackert





trägolv.

Vardagsrum med kakelugn och utgång till glasveranda.

Förbi trappen som leder till övervåningen hittar vi det första sovrummet, även det med trägolv och gott om förvaringsutrymme.

Direkt ovan trappen till övervåning ligger en mindre hall med plats för hemmakontoret. Vidare finns ett härligt allrum och ytterligare ett sovrum, bägge med kamin samt vackra trägolv. Allrummet kan med relativt enkla medel omvandlas till ett extra sovrum.

1 1/2-planshus, byggt 1911 med en boarea om 104 m² enligt fastighetsutdraget.

Grund: torpargrund

Stomme: trä

Tak: Betongpannor

Fasad: Stående panel

Fönster: 3-glas isolerfönster

Uppvärmning: Direktverkande el, braskaminer och vedspis samt 2 st luft/luft-värmepumpar

Vatten: Egen borrhälsbrunn

Avlopp: 3-kammarbrunn med infiltration.

Ventilation: Självdrag

Energideklaration, besiktning

Energideklaration samt överlåtelsebesiktning utförda i maj 2025. Se protokoll.

Driftskostnader

Årliga driftskostnader lämnade av säljaren för 2024

Välgift 725:-

Elkostnader 7776:- efter reduktion av egen elproduktion.

Nätkostnad 16 889:-

VA kostnad: 1730:- (slamtömning).

Sotning: 850:-

Arealuppgifter

Uppgift om areal och gränser från fastighetsdatasystemet och Lantmäteriets kartor har kommit till under en lång tidsepok och är framställda med skilda metoder. De gränser som syns i kartan kan därför ha stora variationer i lägesnoggrannhet, från centimeternivå till ett medelfel på tiotals meter. Därför kan uppgifter om arealen variera från olika källor.

Total areal enligt fastighetsutdrag 16,7654 ha

Total areal enligt fastighetskarta 16,69 ha.

Total areal enligt skogsbruksplan 16,5 ha.







Skogsuppgifter

Skogen har inventerats av Dala Planläggning i april 2025 inför försäljningen. Enligt skogsinventeringen omfattar den produktiva skogsmarken ca 15,3 ha med ett virkesförråd om totalt ca 2 484 m³sk. Medeltal 162 m³sk/ha. Trädslagsfördelning 43 % tall, 34 % gran och 23 % löv. Beräknad medelbonitet ca 5,0 m³sk/ha/år.

Se vidare i skogsbilagan, länk längre ner.

Skogsinventeringen är upprättad med för skogsinventering gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsinventeringen.

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.

Inägomark

Enligt skogsbruksplanen ca 0,2 ha inägomark.

Enligt taxeringsuppgifter:

4 ha åkermark, tillfredställande dränerad eller självdränerad, normal produktionsförmåga.
2 ha betesmark, 30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt i värdeområdet.

Natur och kulturvärden

Ett område på ca 1,2 ha klassat som nyckelbiotop, barrskog, finns registrerat på skiftena som löper ner mot Rällsjön. Objektnamn/Ärendebeteckning: N 789-2019

I avdelning 9 finns en övrig kulturhistorisk lämning registrerad. L2001:2069 Gränsmärke, grännssten, Övrig kulturhistorisk lämning, RAÄ-nummer: Bjursås 18:1

(Källa: www.skogsstyrelsen.se/skogensparlor och RAÄ Fornsök, www.raa.se/hitta-information/fornsok)

Jakt

Fastigheten ligger inom Leksands Östra VVO, ca 5000 ha. Jakträtt ingår, jaktlaget har ca 50 deltagare vid älgjakten.

Kontakta mäklaren för att få kontaktuppgifter till jaktlaget.

Fiske

Fiskerätt finns samt även kräftfiske ingår. Fastigheten ligger inom Bjursås-Leksands fvof. Läs mer under länk nedan.

<http://www.bjursasleksandsfvof.se>



Taxeringsvärde

Typkod 120 Lantbruksenhet, bebyggd

Totalt taxeringsvärde är: 1 433 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Skogsmark: 9 ha, 547 000 SEK

Skogsimpediment: 1 ha, 2 000 SEK

Åkermark: 4 ha, 68 000 SEK

Betesmark: 2 ha, 13 000 SEK

Ekonomibyggnader: 23 000 SEK

Småhusmark: 180 000 SEK

Småhusbyggnad: 600 000 SEK

Inteckningar

Det finns pantbrev uttagna om sammanlagt 1 012 000 kr. Fastigheten säljs fri från lån och pantbreven överlåtes på köparen vid tillträde.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs då fastigheten ligger inom omarronderingsområde. Förvärvstillståndet är kostnadsfritt. Mäklaren hjälper till med ansökan.

Vägar och samfälligheter

Fastigheten har del i Falun Rällsjöbo Ga:3, som förvaltas av Rällsjöbo samfällighetsförening. Vägavgift ca 700kr/år.

Enskilda vägar på fastigheten plogas och drivs av fastighetsägaren. Rällsjöbo får även för tillfället kommunalbidrag på ca 2000:-/år av Falu kommun för vägunderhåll.

Fastigheten har även del i ett antal mindre samfälligheter, vilka inte är vidare utredda eller inventerade.

Rättigheter och belastningar

Fastigheten belastas av två avtalsservitut och en ledningsrätt.

Avtalsservitut, akt: D202100397746:1.1,

Kraftledning

Ledningsrätt, akt: 2029-786.1, Starkström

Avtalsservitut, akt: D202100397736:1.1, Optokabel

Fastigheten har även förmån i ett officialservitut, med rätt att använda, underhålla och förnya befintlig väg för utfart.

Officialservitut, akt: 2080-4394.1, Väg

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Visning

Skog och mark kan undersökas på egen hand, dock skall hänsyn visas till grannar, djur, ev. pågående jakt ock liknande.

Visning av gården presenteras på hemsidan.

Besiktning och undersökningsplikt

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig



om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges möjlighet att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Köparen bör före köpet ha tagit del av en objektsbeskrivning rörande fastighetens egenskaper.

Skogsinventeringen är upprättad genom skogsrapport med osäkerhet i angivna uppgifter. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Avvikelserna gäller både enskilda bestånd och summan av dessa. De kan således inte av köparen uppfattas som någon garanti att uppgifterna korrekt återger fastighetens egenskaper, det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna.

Städning

Bostadshuset överläts flyttstädat. Ekonomibyggnaderna kommer vid tillträdet överlämnas i befintligt grovstädat skick. Den lösa egendom i form av redskap och verktyg m.m. som på tillträdesdagen finns kvar på fastigheten övergår till köparen.

Friskrivningsklausul

I köpekontraktet kommer att tas in en klausul där säljaren friskriver sig från ansvar för fel eller brister i fastigheten. En friskrivning gäller bara under förutsättningen att säljaren inte känner till de eventuella "dolda

felen".

Näringsverksamhet och momspliktig verksamhet

Den här fastigheten är en lantbruksfastighet som också är en näringsfastighet. Bara genom att äga en sådan fastighet, innebär att man har näringsverksamhet. Det medför bokföringsskyldighet vilket även medger rätt till avdrag för alla kostnader som uppkommer genom ägandet av näringsfastigheten.

Varje år ska du också göra en deklaration för din näringsverksamhet som bifogas din vanliga inkomstdeklaration. Till näringsfastigheten hör skog, åker- och betesmark samt ekonomibyggnader.

Äger man skog eller bedriver jordbruk eller arrenderar ut åkermark har man också momspliktig verksamhet, vilket innebär att du ska momsregistrera dig. Prata med din mäklare vad det innebär när det gäller skyldigheter, rättigheter och möjligheter!



Försäljningssätt

Utgångspris 3 995 000 SEK

Försäljning av fastigheten sker via budgivning. Som intressent lämnar du in ett anbud via hemsidan eller via mail innan anbudsdagen. Efter anbudsdagen redovisas anbuden för säljaren. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivarna. Fri provningsrätt förbehålles säljaren.

OBS! Ange "Falun Rällsjöbo 9:4" som referens.

Mail: anders.nygards@ludvigfast.se

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.

Tillträde

Enligt överenskommelse. En förutsättning för tillträde är att köpeskillingen erlagts i sin helhet. samt att ev. förvärvstillstånd beviljats.

Förvärvskalkyl

Vår skogliga kompetens kan erbjuda en förvärvskalkyl som ger dig en bild av hur olika finansieringsalternativ påverkar likviditeten och vilka kostnader och intäkter du kan förvänta dig och när i tiden de infaller.

I det fall du redan äger en skogsfastighet kan vi hjälpa dig att se hur ett tillköp påverkar ditt kassaflöde och hur den befintliga fastigheten påverkar din möjlighet till finansiering.

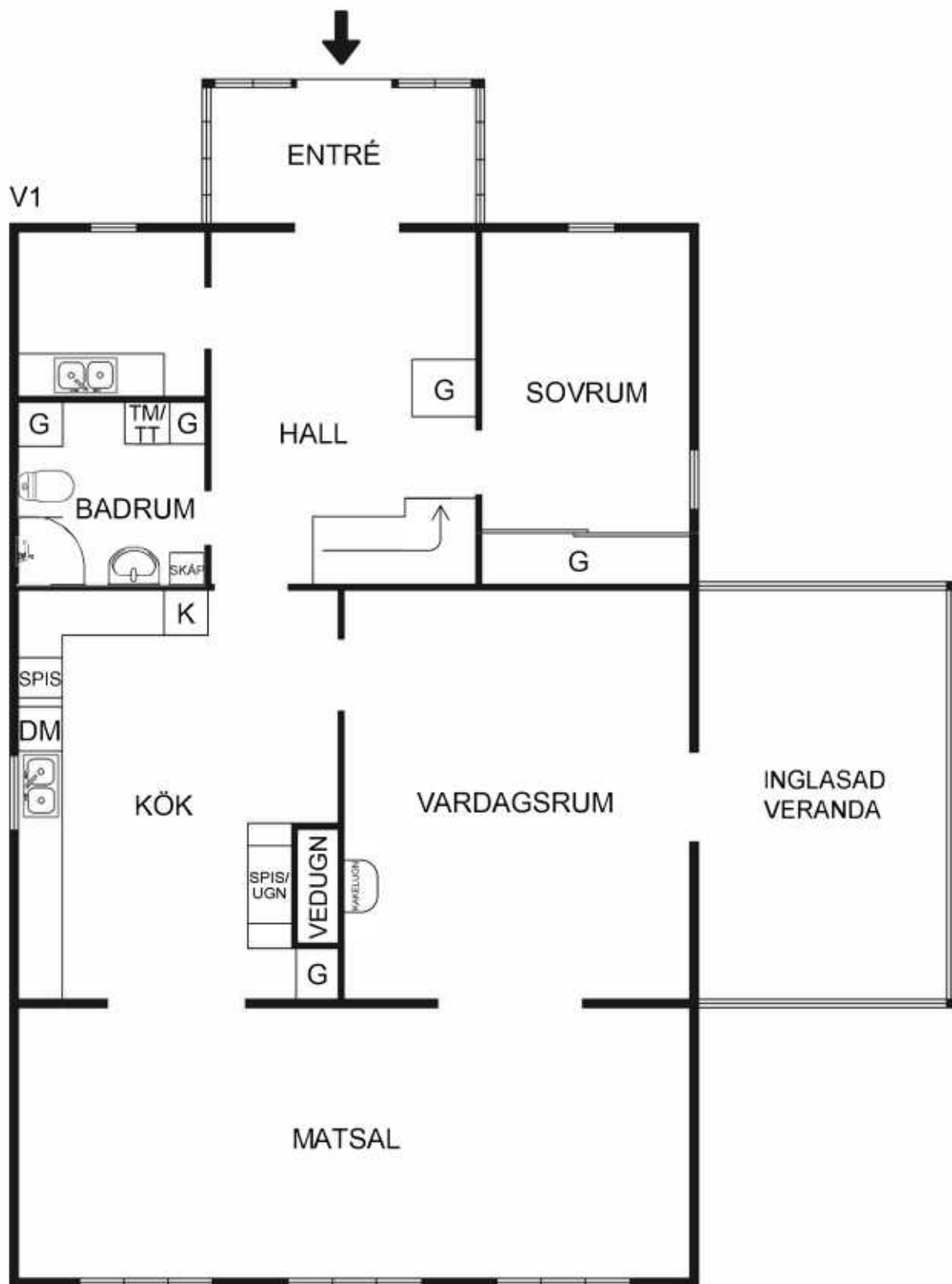
Kontakta Patrik Heed, skogsekonom på Ludvig & Co för frågor kring förvärvskalkylen. 023-939 44 eller patrik.heed@ludvig.se

Fastighetsbeskrivning

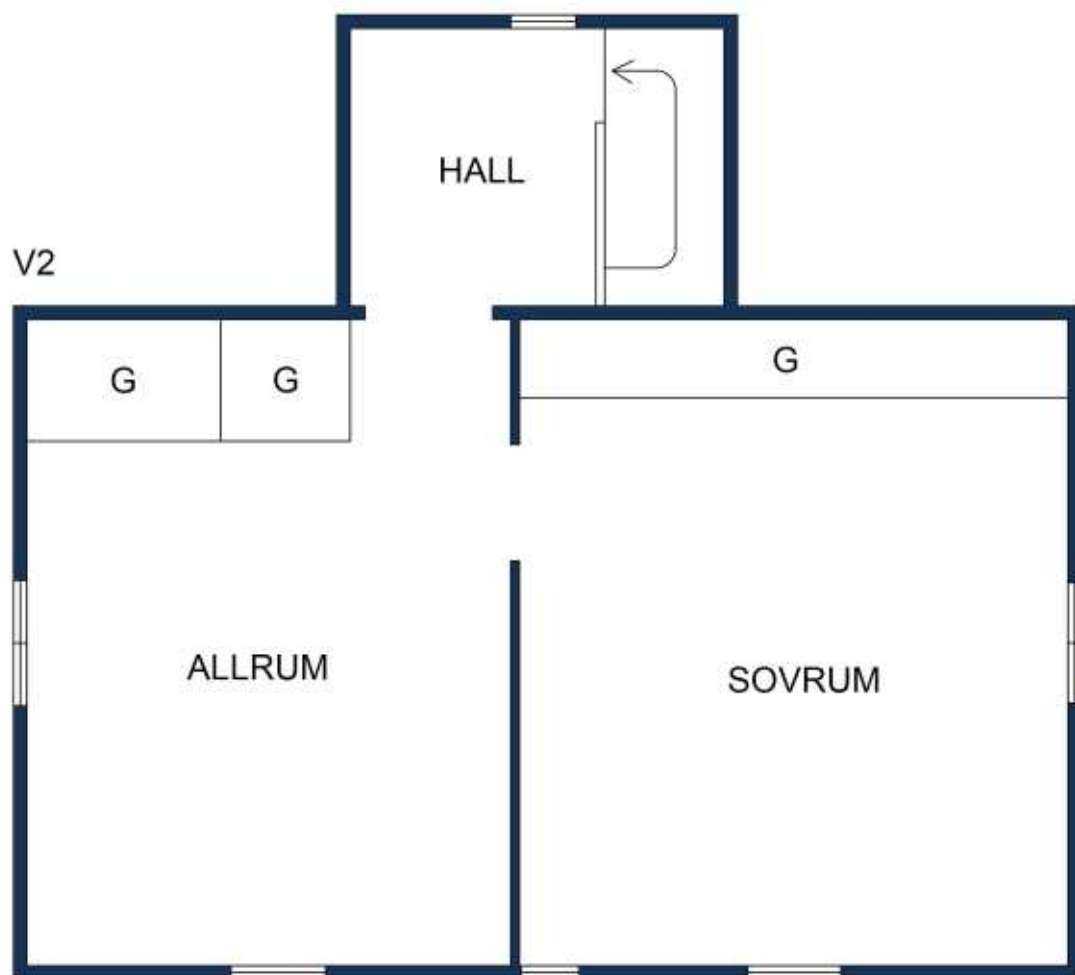
Fastighetsmäklaren förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande.

Kostnadskalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

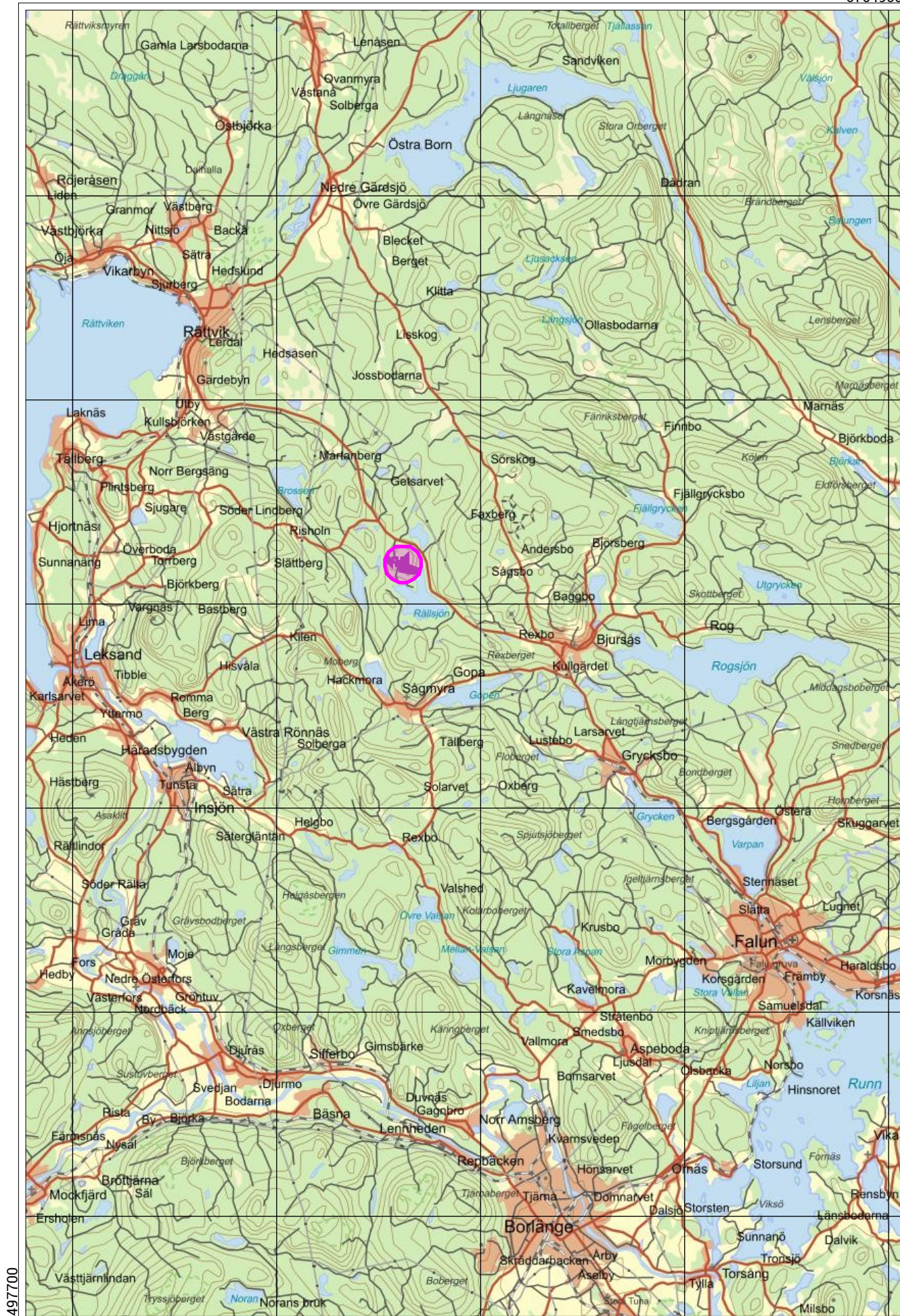


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

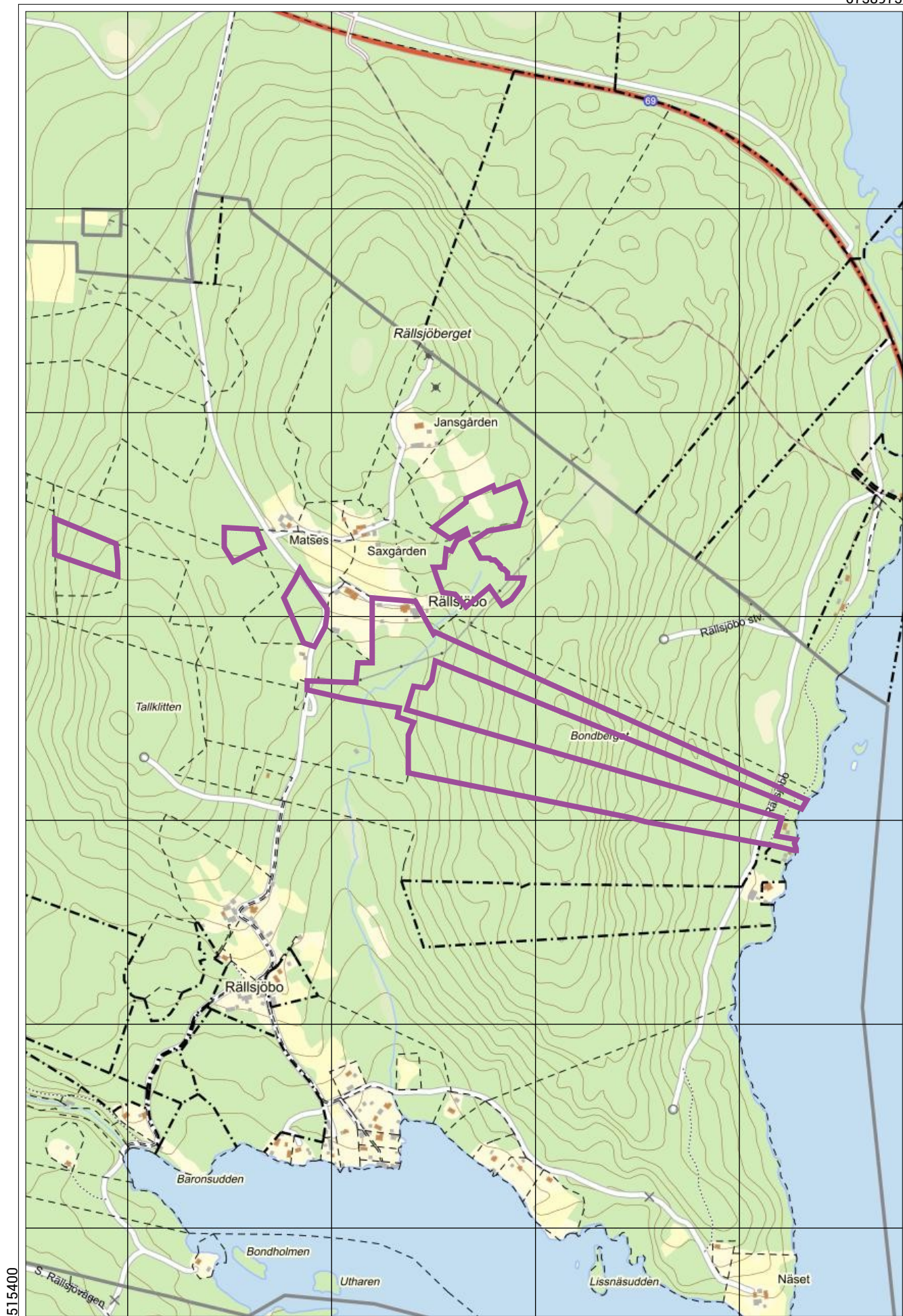


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

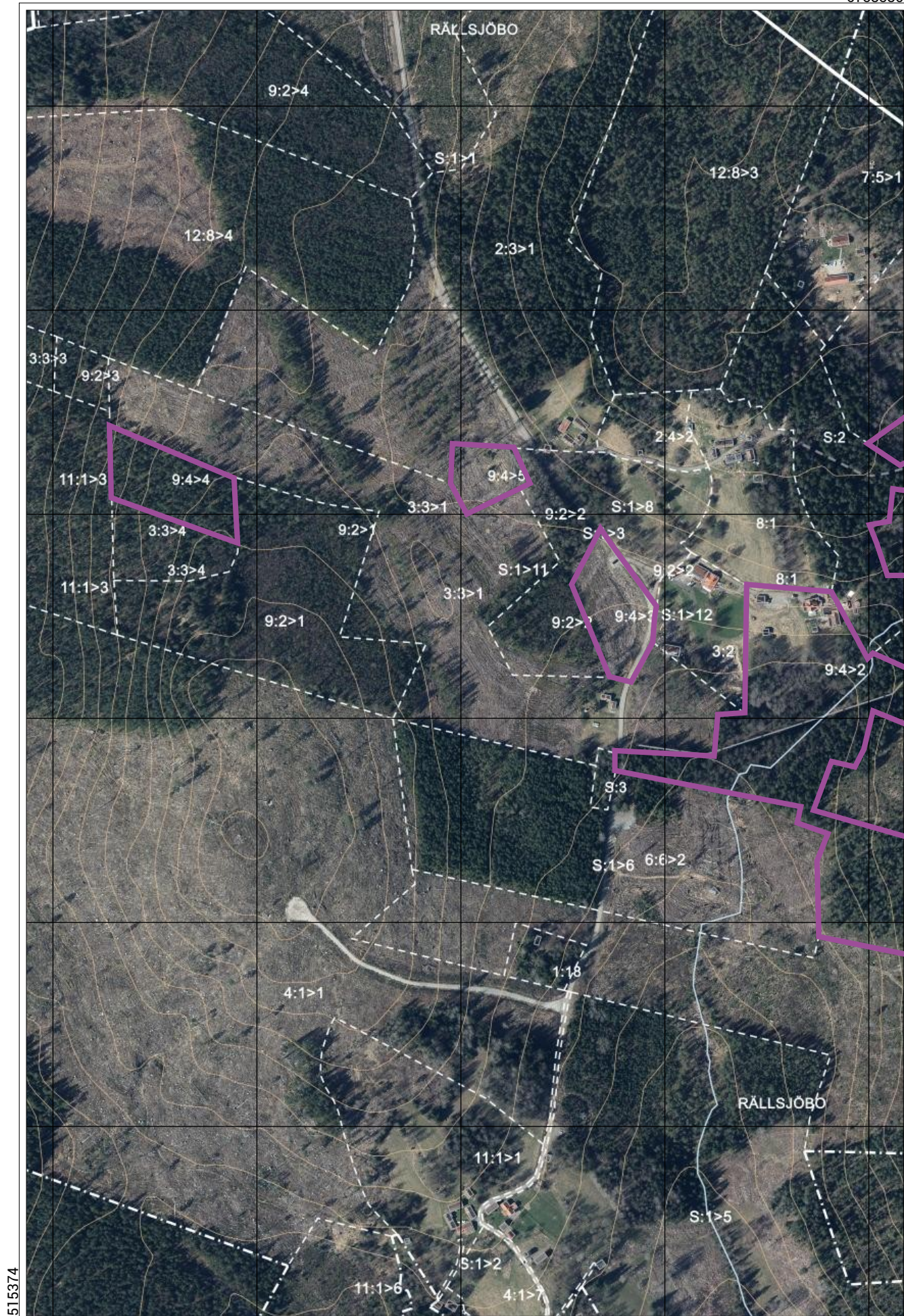


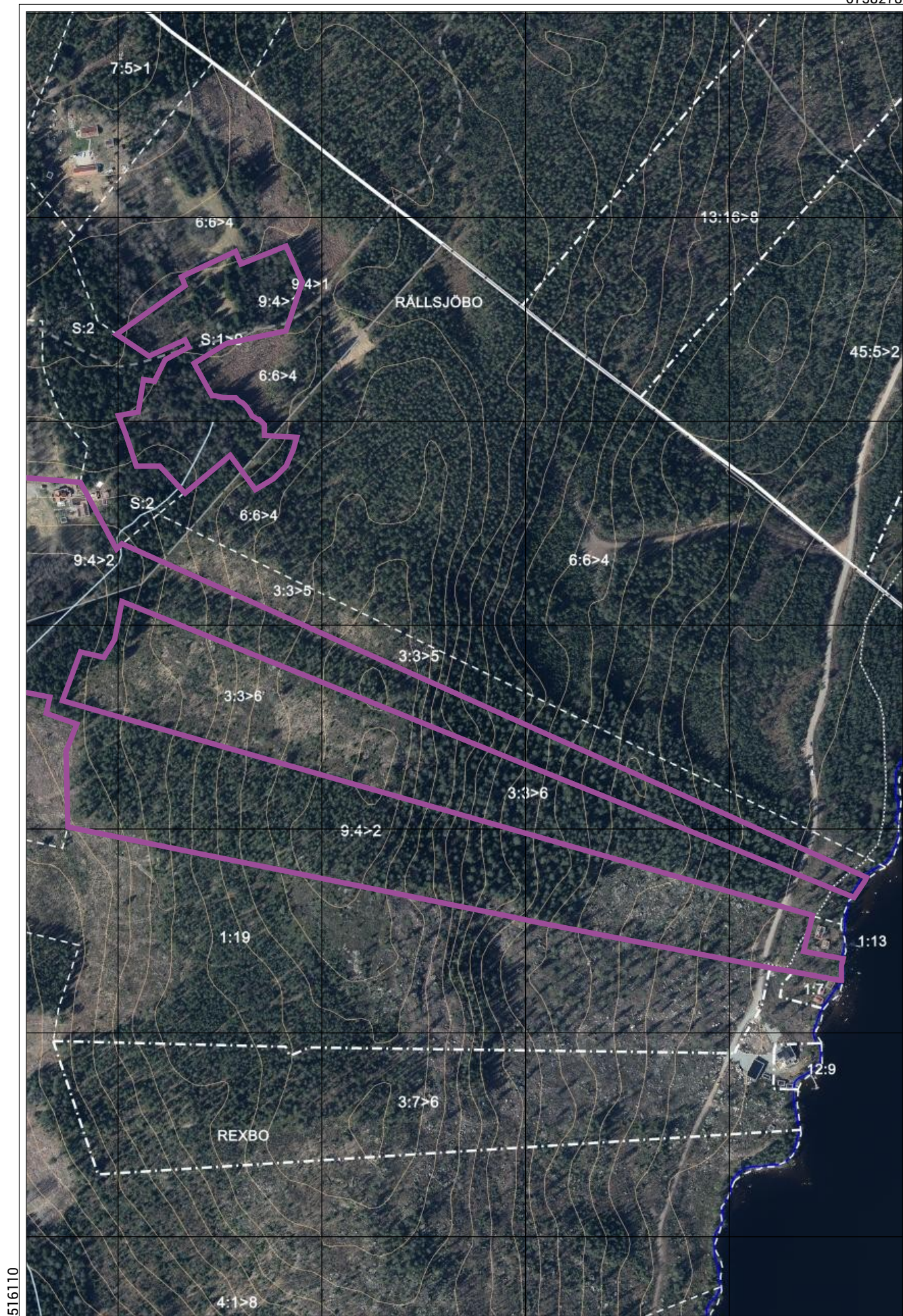


Skala 1:250000 (1 cm i kartan motsvarar 2500 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM







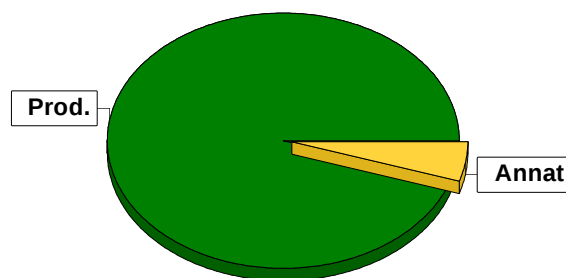


Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	15,3	93
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	0,2	1
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,2	1
Annat	0,8	5

Summa landareal	16,5
Vatten	0,0



Virkesförråd

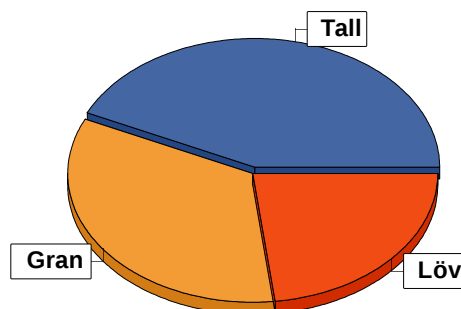
Totalt

m³sk	2484
------	------

	m³sk	%	ha
Tall	1074	43	8,2
Gran	833	34	4,7
Löv	578	23	2,4

Medeltal

m³sk per hektar	162
-----------------	-----



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha	5
-------------	---

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2025-04-21 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år	52
-------------	----

Avverkningsförslag

Föryngringsavverkning

Gallring

Totalt under perioden

m³sk	994
	157
	1151

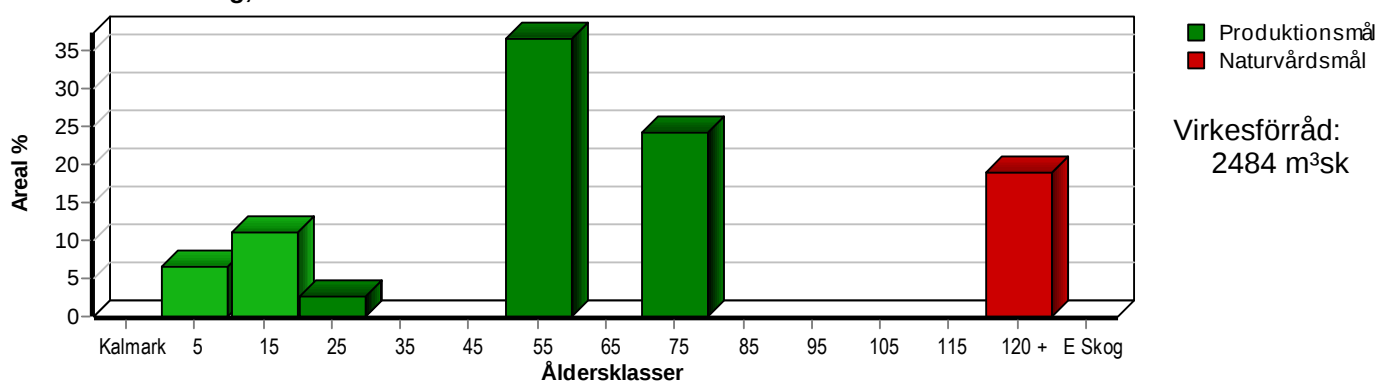
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk	76
m³sk per ha	5,0

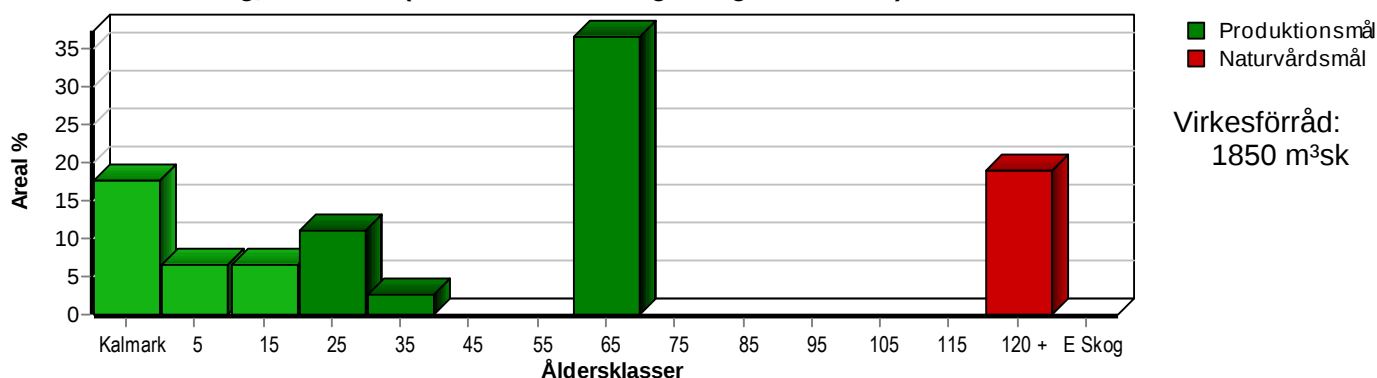
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark							
- 9 år	1,0	7	1	1		100	
10 - 19	1,7	11	17	10	70	20	10
20 - 29	0,4	3	16	40		20	80
30 - 39							
40 - 49							
50 - 59	5,6	37	648	116	84	15	1
60 - 69							
70 - 79	3,7	24	1170	316	6	46	48
80 - 89							
90 - 99							
100 - 109							
110 - 119							
120 +	2,9	19	632	218	70	30	
Lågprodskog(E) ÖF/Skikt							
Summa/Medel	15,3	100	2484	162	43	34	23

Arealfördelning, aktuell



Arealfördelning, om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs)



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark K1							
K2	1,0	7	1	1		100	
Röjningsskog R1							
R2	1,7	11	17	10	70	20	10
Gallringsskog G1	6,0	39	664	111	82	15	3
G2							
Föryngrings-avverknings-skog S1							
S2	3,7	24	1170	316	6	46	48
S3	2,9	19	632	218	70	30	
Lågproducerande skog E1							
E2							
E3							
Överstånd/Skikt							
Summa/Medel	15,3	100	2484	162	43	34	23

Kalmark

- K1 Obehandlad kalmark**
Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.
- K2 Behandlad kalmark**
Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

- R1 Plantskog**
Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.
- R2 Ungskog**
Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

Gallringsskog

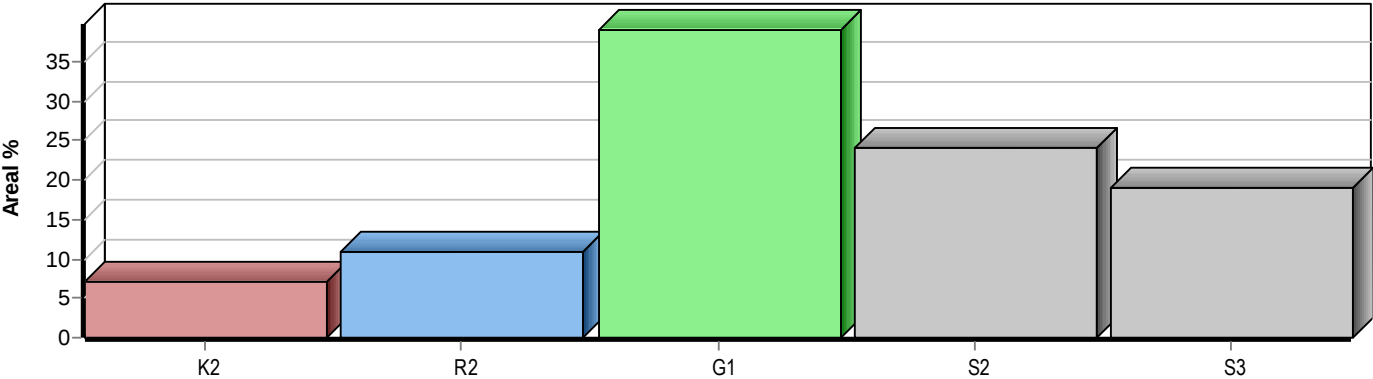
- G1 Normal gallringsskog**
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

Föryngringsavverknings-skog

- S1 Skog som kan föryngringsavverkas**
Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.
- S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas**
Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.
- S3 Skog i föryngringsbar ålder**
Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

Lågproducerande skog

- E1 Restskog**
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.
- E2 Gles skog**
Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.
- E3 Skog av hagmarkskaraktär**
Gles skog av hagmarkskaraktär.

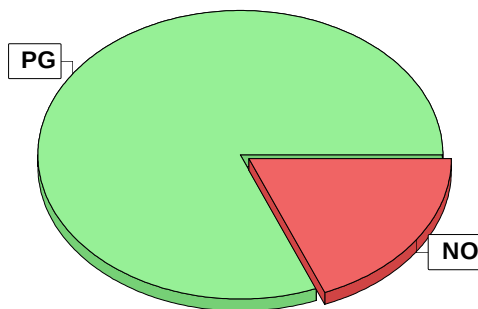


Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m³sk	%	m³sk	%	
PG	12,4	81,0	1852	74,6	434	83,8	7
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS							0
NO	2,9	19,0	632	25,4	84	16,2	2
Summa	15,3	100,0	2484	100,0	518	100,0	9

Impediment

	ha	%
Myr	0,0	<1
Berg	0,0	<1



Målklasser

Målklasserna ger information om skogens brukning. Klasserna har följande innebörd:

PG Produktionsmål med miljöhänsyn

I avdelningar med låga naturvärden där produktionsmålet styr skötseln. Miljöhänsyn tas genom att hänsynsytor, trädgrupper, evighetsträd och buskar mm lämnas. Miljöhänsyn motsvarar högst ca 10 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal.

PF Produktionsmål med förstärkt miljöhänsyn

I avdelningar med låga/vissa naturvärden förenas produktionsmålet med en förstärkt miljöhänsyn. Produktionsmålet styr huvudinriktningen av skötseln, medan naturvårdsmålet dominerar i vissa delar av avdelningen. Förhållandet mellan målen anges som procentsatser av avdelningens produktiva skogsmarksareal. Förstärkt miljöhänsyn innebär att mer än 10 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal utgörs av naturhänsyn. Naturvårdsmålet kan i vissa fall överstiga 50 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal.

NS Naturvårdsmål med skötsel

I avdelningar med höga naturvärden där återkommande skötsel är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr skötseln som endast utförs när det är motiverat av naturvårdsskäl.

NO Naturvårdsmål, orört

I avdelningar med höga naturvärden där fri utveckling är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr genom att området lämnas för fri utveckling. Ibland kan dock ett nyskapande av död ved vara nödvändig för att påskynda utvecklingen av höga naturvärden.

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Å g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Träd-slag	Med diam cm	Med höjd m	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd								%	m³sk		
1	1,3	1	185	S3	T20	240	312	NO	Tall Gran	70 30	35 28	22 22 Nyckelbiotop N 789-2019 Frisk (2)	Ingen åtgärd				2,9	iv ¹
Målklass: NO - Naturvårdsmål, orört. Ingår i certifiering för målklass NS/NO. Spec värden: Nyckelbiotop 98 %. Priotal Visar-%: 1,5 Drivning: Terrängtransport 218 m.																		
2	1,6	1	160	S3	T20	200	320	NO	Tall Gran	70 30	36 32	22 19 Blockigt Frisk (2)	Ingen åtgärd				3,0	
Målklass: NO - Naturvårdsmål, orört. Ingår i certifiering för målklass NS/NO. Priotal Visar-%: 1,8 Drivning: Terrängtransport 311 m.																		
3	1,7	1	12	R2	T22	10	17	PG ²	Tall Gran Löv	70 20 10		Luckigt Frisk (2)	Inventering	3			2,8	
Drivning: Terrängtransport 90 m.																		
4	4,8	1	52	G1	T22	110	528	PG ²	Tall Gran Löv	90 9 1	20 18 15	Gallrat Frisk (2)	Gallring	3	20	129	4,6	
Priotal Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 22 m³sk/ha Drivning: Terrängtransport 351 m.																		
5	0,8	5										Tomtmark						

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Å g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Träd-slag	Med diam cm	Med höjd m	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd								%	m³sk		
6	2,8 (-0,1)	1 L	75	S2	B20	300	810	PG ²	Gran Löv	40 60	34 27	25 24 Blöt (4)	Föryng avv	1	85	688	1,6	
Priotal Visar-%: 3,0 Drivning: Terrängtransport 164 m.																		
7	1,1 (-0,1)	1 L	70	S2	G26	360	360	PG ²	Tall Gran Löv	20 60 20	26 25 22	Fuktig (3)	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F)	1 2 2	85	306	2,6	
Priotal Visar-%: 3,2 Drivning: Terrängtransport 136 m.																		
8	0,2	4										Inägomark						
9	0,4	1	22	G1	B19	40	16	PG ²	Gran Löv	20 80	8 10	6 9 Frisk (2)	Ingen åtgärd				5,1	iv ¹
Spec värden: Lövdominans A. Drivning: Terrängtransport 152 m.																		
10	1,0	1	2	K2	G24	1	1	PG ²	Gran	100		Frisk (2)	Inventering	2			2,7	
Drivning: Terrängtransport 37 m.																		
11	0,8	1	55	G1	T24	150	120	PG ²	Tall Gran	60 40	21 21	16 15 Gallrat Frisk (2)	Gallring	3	20	29	5,7	
Priotal Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 22 m³sk/ha Drivning: Terrängtransport 346 m.																		



-  Kalmark/föryngr
-  Rönningsskog
-  Gallringsskog
-  Föryngr.avv-skog



Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

Köparinformation

Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation

Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakälor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation. Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB om 150-1 450 kr beroende på aktuellt annonspris, motsvarande 50 % av annonspriset. För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitande av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på ludvigfast.se/koparinformation samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på ludvigfast.se/koparinformation

För frågor gällande boendekostnadsräkning, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se



LUDVIG CO

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.