

LYBERG  HAMRIN

FASTIGHETSMÄKLARE

STOCKHOLM

VIDJAVÄGEN 75
SKROVENSBOG SKOG
VIDJA

Vi vill inte vara som vilken mäklarbyrå som helst

Välkommen till oss på Lyberg Hamrin – fastighetsmäklarna som sätter en ny standard för just er bostad. Vi är ett familjedrivet företag där kvalitet alltid går före kvantitet.

Vår passion för bostäder kombineras med ett genuint engagemang för våra kunder, vilket skapar en trygg och pålitlig upplevelse



Martina Lyberg

070-998 82 41

martina@lyberghamrin.se



Danielle Hamrin

070-755 98 05

danielle@lyberghamrin.se

LYBERG  HAMRIN

FASTIGHETSMÄKLARE

STOCKHOLM



Sjönära råmark med utvecklingspotential i expansiva Vidja!

Nu ges möjlighet att förvärva ett sammanhängande skogsskifte / mark om ca 6 ha i ett av södra Stockholms mest intressanta utvecklingsområden. Fastigheten är belägen i direkt anslutning till Vidja, ett område som successivt omvandlas från fritidsboende till permanentbebyggelse i takt med pågående utbyggnad av infrastruktur såsom vägar, VA och fiber.

Fastigheten utgörs till stor del av produktiv skogsmark med ett visst virkesvärde, men den verkliga potentialen ligger i det strategiska läget – med närhet till befintlig bebyggelse, lång strandlinje mot sjö samt koppling till ett område under utveckling.



Delar av fastigheten omfattas av detaljplanearbete kopplat till Vidjas utbyggnad, vilket skapar intressanta möjligheter för framtida fastighetsutveckling. Förutsättningarna för exempelvis avstyckning, byggnation eller annan exploatering behöver dock prövas av köpare genom sedvanliga kontakter med kommunen och kan ej garanteras.

För den långsiktige investeraren erbjuder fastigheten:

- Strategiskt läge i ett växande bostadsområde
- Närhet till planerad och pågående infrastrukturell utbyggnad
- Sjönära läge med attraktiva omgivningar
- Möjlig potential för framtida fastighetsutveckling

Fastigheten kan därmed lämpa sig för såväl markinnehav som för köpare som önskar undersöka möjligheterna till framtida exploatering.

Fastigheten säljs som obebyggd lantbruksenhet. Möjligheter till byggnation, avstyckning eller annan förändrad markanvändning är inte garanterade och ska utredas av köparen.

Delar av fastigheten omfattas av strandskydd och planbestämmelser.

Förvärv av fastigheten av juridisk person kräver förvärvstillstånd enligt Jordförvärvslagen. Privatpersoner behöver inte ansöka om tillstånd.

Fastigheten är taxerad som lantbruksenhet med skogsmark och kan brukas skogligt. Samtidigt ligger den i ett område med pågående utveckling, vilket gör att andra värden än det rent skogliga kan vara av intresse för en köpare.



Skog & Mark

Fastighetens skogsmark inventerades i september 2021 och erbjuder goda förutsättningar för både produktion och långsiktig förvaltning. Den produktiva skogsarealen uppgår till cirka 4,1 hektar med ett totalt virkesförråd om cirka 1 051 m³sk, vilket motsvarar ett genomsnitt på 256 m³sk per hektar.

Skogen har en varierad åldersstruktur med en betydande andel äldre bestånd över 100 år, vilket skapar både karaktär och värde. Medelboniteten är uppskattad till 6,7 m³sk per hektar och år. Trädslagsfördelningen består av cirka 27 % tall, 56 % gran samt resterande andel lövträd.

Under den kommande planperioden föreslås föryngringsavverkningar om cirka 935 m³sk. Hela skogsarealen omfattas av målklass PG, med inriktning på produktion av avverkningsbar skog med hänsyn till natur- och kulturvärden. För den som önskar fördjupad information finns en komplett skogsbruksplan med tillhörande kartmaterial hos mäklare.

Jakt & Fiske

Området erbjuder goda möjligheter till jakt. Här förekommer bland annat vildsvin och älg i varierande omfattning, utöver ett rikt småviltbestånd. Fastigheten ingår i dagsläget inte i något älg- eller kronskötselområde, vilket ger flexibilitet för framtida ägare.

Den närliggande sjön Orlången är en uppskattad naturtillgång med goda fiskemöjligheter. Orlången är särskilt känd för sitt fina bestånd av gös och gädda, och här finns även kräftor samt ett varierat insjöfiske.

Enligt en utredning från Huddinge kommun (1985) anses fastigheten ha rätt till enskilt fiske inom ett visst vattenområde i sjön. Observera att detta inte är juridiskt bindande utan kräver fastighetsbestämning.







Fastighetbeteckning

Huddinge Lissma 4:43

Areal

Areal enligt fastighetsregistret:

6,1001 ha, fördelat på impediment 3 ha, skog 3 ha.

Areal enligt skogsbruksplan:

Summa landareal 5,7 ha, fördelat på produktiv skogsmark 4,1 ha, impediment skog 1,6 ha

Taxeringsvärde

Typkod 110 (obebyggd lantbruksenhet), Taxeringsvärde år 2023: Skogsmark 482 000 kr, skogsimpediment 13 000 kr - Summa 495 000 kr.

Servitut, samfällighet, GA m.m

Huddinge Vidja GA:4 med ändamålet vägförening och föreningsnamn Vidja Vägförening.

Planer, bestämmelser

Fastigheten omfattas delvis av en detaljplan med namn Vidja Etapp 2. Aktnummer: 0126K-16645.

Detaljplanens syfte är i stora drag att ge förutsättningar för en ombyggnad av befintligt vägnät samt en utbyggnad av ett gemensamt vatten- och avloppssystem och genom detta ge möjlighet för permanentboende med större byggrätter samt även möjlighet till avstyckningar.

Fastigheten har tidigare omfattats av en avstyckningsplan där genomförandetiden har gått ut. Delar av fastigheten omfattas av strandskydd

Pantbrev

1 st, totalt 2 264 000 kr

Skogsbruksplan

Finns att tillgå hos mäklare vid intresse som är upprättad 2021. Observera att en skogsbruksplan är enbart en okulär uppskattning av skogens volym, ålder, trädslagsfördelning m.m. och grundar sig således ej på någon exakt mätningsmetod.

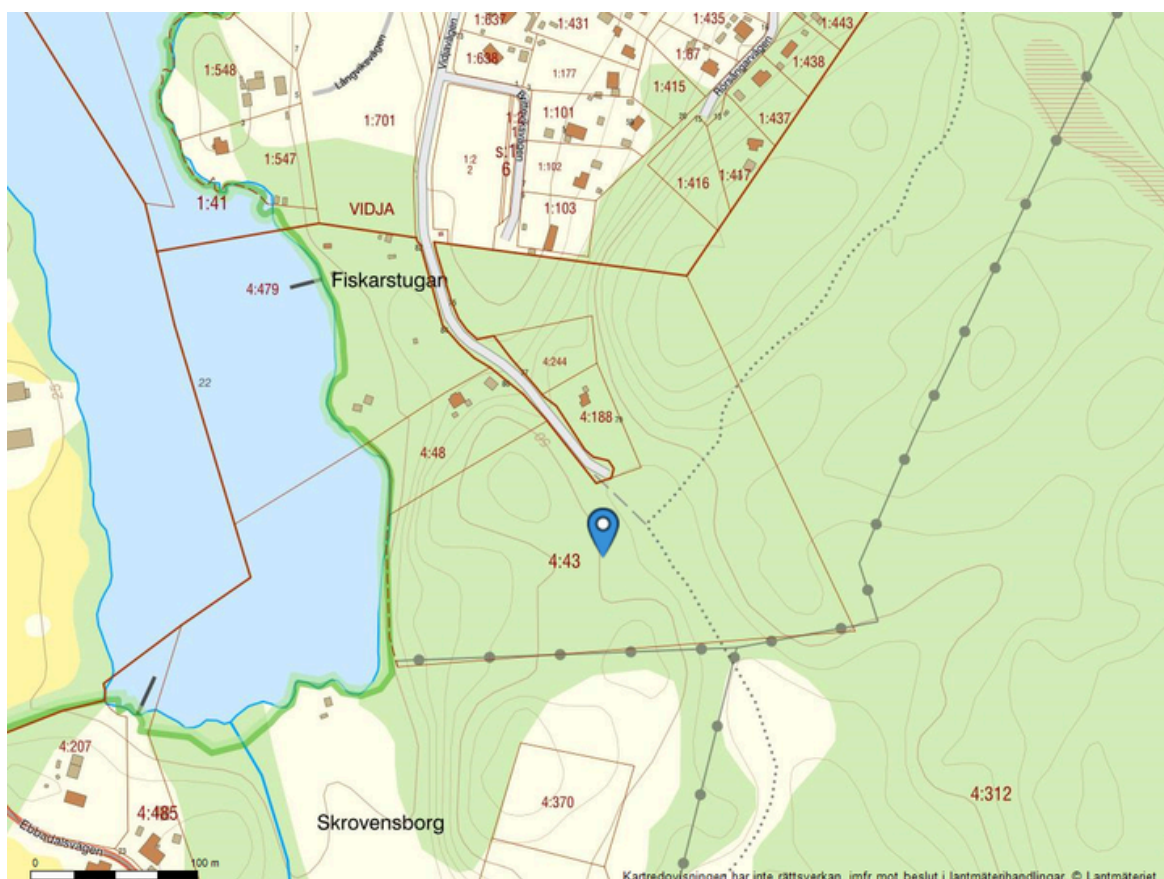
Det åligger köparen att själv, eller med sakkunnig, kontrollera skogstillståndet inom fastigheten. I köpekontraktet kommer det att skrivas in en klausul där det betonas att de lämnade uppgifterna om skogen är ungefärliga och inte innefattar någon garanti.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk person. Förvärv av juridisk person kräver förvärvstillstånd.

Undersökningsplikt

Köparen har undersökningsplikt avseende plan- och bygglovsbestämmelser samt eventuella vindkraftsetableringar i området m.m



Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick med mera

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte borde ha upptäckt och oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstenstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis uppger köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår ifrån att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter

göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att han uppger köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet, friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten, samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

LYBERG  HAMRIN

FASTIGHETSMÄKLARE
STOCKHOLM

LYBERGHAMRIN.SE