Areal



SAMUELSBERG

SÄTER | 1 HA

Vi delar gärna med oss av vår kunskap

Alla vi på Areal är utbildade inom jord eller skog med fötterna stadigt i myllan. Utöver fastighetsmäklare, mäklarassistenter eller auktoriserade redovisningskonsulter är vi allt från agronomer och lantmästare till skogsmästare, jägmästare, skogstekniker och skogsvetare. Under åren har vi haft förmånen att förmedla tusentals jord- och skogsbruksfastigheter. Varje egendom vi förmedlat och varje kund vi samverkat med har lett till nya erfarenheter, djupare insikt och vi har lärt oss en hel del på vägen. På så vis har vi över tid byggt upp en gedigen kunskap om hur vi finner den rätta vägen till en lyckad fastighetsaffär. Vi har även god kunskap om hur ekonomin på bästa vis tas om hand i ett jord- eller skogsbruksföretag. Den kunskapen delar vi gärna med oss av och det gör vi alltid med största tänkbara engagemang. Precis som du har vi ett brinnande intresse för jord- och skogsbruk, jakt, fiske, byggnader och kulturhistoria.



Boendegård i Stora Skedvi

Välkommen till denna lilla gård i natursköna Norrby, Stora Skedvi.
Här bor du med skogen som närmaste granne i ryggen och ett öppet landskap framför dig där utsikten sträcker sig över åkrar och böljande marker. Ett avskilt och rofyllt läge med gott om utrymme för dig som söker ett liv på landet.

På fastigheten finns ett bostadshus med enklare standard, en gäststuga samt en stor ekonomibyggnad med gott om möjligheter. Därtill finns mindre komplementbyggnader som ger ytterligare utrymme och användningsområden.

Trots det lantliga och avskilda läget är kommunikationerna goda
med smidiga pendlingsmöjligheter till Säter,
Hedemora, Borlänge och Falun.

I närliggande Skedvi Kyrkby finns både skola och livsmedelsbutik. Här
hittar du även det uppskattade utflyktsmålet Skedvi Bröd.



Innehållsförteckning

Bostadsbyggnader sid 6

Ekonomibyggnader sid 8

Skog och mark sid 10

Rättsförhållanden sid 12

Försäljningsförutsättningar sid 14

Kontaktuppgifter sid 16

Köparens och säljarens ansvar sid 18

Kartor sid 20



Bostadsbyggnader

Mangårdsbyggnad
På fastigheten finns ett 1 ½ planshus med källare. Uppförd med stomme i timmer och ett tak beklätt med plåt. Genomgående tvåglasfönster. Fasad i gulmålad stående träpanel med vita foder. Utanför huskroppen finns även en murad garagedel.

Entrévåningen innehåller en hall med en liten toalett, stort kök med en ej godkänd vedspis, sovrum och vardagsrum.

Övervåningen består av ett samlingsrum med balkong, två sovrum, kattvind samt en kallvind.

Källarvåningen innehåller ett badrum, pannrum med berg-värmepump, förvaringsrum, matkällare samt garage på grusad backe.

Uppvärmning sker genom vattenburna ledningar och bergvärmepump som installerats för ca 10 år sedan.

Enskilt vatten genom bysamfälld vattenförening.

Avloppet är en trekammarbrunn med infiltration som anlagts ca 2018/2019.

Uppkoppling genom fiber.

Taxerad boyta är 90m² och biarea 15m².

Gäststuga
Strax intill bostadshuset återfinns en mindre timrad gäststuga med tak beklätt med tegel. Invändigt består byggnaden av två isolerade rum. El finns indraget.

Energideklaration
Giltig energideklaration saknas. En köpare har rätt att på säljarens bekostnad upprätta en ny energideklaration senast 6 månader efter kontraktstillfället.

Driftskostnader
Försäkring:
5 700 kr. (Inkluderar dock den avstyckade marken)
Elförbrukning:
Förväntad elförbrukning enligt faktura: 5400 kwh.
Vatten: 2300 kr
Sophantering och slamtömning: 7 500 kr
Väg: Ca 1000 kr

Ovan uppgifter är årliga ungefärliga och väldigt osäkra då de bostaden ej varit bebodd under det senaste året och mark har styckats bort.













Ekonomibyggnader

Ladugårdslänga
Större rödmålad ladugårdslänga uppförd delvis i lösvirke med en äldre uppmurad ladugårdsdel och ena gaveln är klädd i plåt. Taket är klätt med plåt. Byggnaden innehåller ett öppet vagnslider, uppmurad före detta ladugård, snickaravdelning samt stor loge på övervåningen. Gaveln som vetter mot åkrarna är i behov av omfattande åtgärder då den börjat rasa in.

Ekonomibyggnad
En mindre ekonomibyggnad uppförd i två plan uppförd i rödmålat timmer och lösvirke, tak beklätt med lertegel. Innehållande garage med två portar samt vedbod i ena delen.

Spannmålsmagasin
Äldre timrat spannmålsmagasin med plåttak.

Hönshus
På fastigheten finns även ett mindre hönshus.

Lekstuga
I skogskanten återfinns en mindre lekstuga.











Skog och mark

Skog, åker- och betesmark
Till fastigheten finns ett mindre område bakom ekonomibyggnaden som tidigare brukats och använts för odling. På fastigheten finns även en del skogskanter med uppvuxna träd.













Rättsförhållanden

Fastighet
Norrby 18:3, Stora skedvi socken, Säter kommun

Areal
Areal enligt fastighetsregistret 9 579 m²

Taxeringsvärde
Fastigheten är i dagsläget taxerad som en bebyggd lantbruksenhet men har nyligen avstyckats och saknar således egna fastställda taxeringsvärden.

Inteckningar/lån
I fastigheten finns inga penninginteckningar.

Servitut/nyttjanderätter m.m.
Fastigheten berörs av ett officialservitut med förmån för väg. Rättighetsbeteckning: 20-SSK-215.2

Fastigheten berörs även av ett belastande officialservitut med ändamål väg. Rättighetsbeteckning: 20-SSK-215.1

Fastigheten berörs också av en ledningsrätt med ändamål optokabel. Rättighetsbeteckning: D201800220205:1.1

För mer detaljerad information angående sträckning, omfattning och kopior på ovanstående rättigheter, vänligen kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter
Fastigheten har enligt fastighetsdatautdrag ej del i några samfälligheter.

Fastigheten har även del i gemensamhetsanläggningarna Säter Tyskbo GA:1 och Säter Tyskbo GA:2.

Säter Tyskbo GA:1 berör det bysamfällda vattnet med borrad brunn och ledningar som förvaltas av Tyskbo vattensamfällighetsförening.

Säter Tyskbo GA:2 berör förvaltning av bysamfällda vägar och den väg som når fastigheten.

Planer, bestämmelser och fornlämningar
Fastigheten berörs enligt Fornsök ej av några registrerade fornlämningar.

Fastigheten berörs inte av några planer eller bestämmelser.

Förvärvstillstånd
Fastigheten ligger inom Stora skedvi socken vilket klassas som omarronderingsområde enligt Jordförvärvsförordningen. Förvärvstillstånd erfordras därför för såväl fysisk som juridisk person. Ansökan behandlas av Länsstyrelsen i Dalarna och är avgiftsfri.



Försäljningsförutsättningar

Förfarande
Fastigheten försäljes genom öppen budgivning. Öppen budgivning innebär att intressenter som inkommit med bud får veta nivå på högsta bud samt antal ingivna bud.

Bud skall inges skriftligen via förslagsvis e-mail till fredrik.skovshoved@areal.se och lämpligast på bifogad blankett, därtill skall bankreferens eller motsvarande lämnas.

Eventuella villkor från budgivare skall framgå av budet.

Fri prövningsrätt
Säljarna förbehåller sig dock fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under processens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

Ett lämnat anbud på fast egendom är inte bindande. Köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpehandling.

Villkor
Förutsättningarna för försäljningen framgår av denna beskrivning samt eventuell tilläggsinformation.

10 % av köpeskillingen erläggs som handpenning vid kontraktstecknandet. Resterande belopp erläggs på tillträdesdagen.

Undersökningsplikt/besiktning
Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om fastighetens skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Fastighetsmäklaren uppmanar köparen i enlighet med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen att noggrant undersöka fastigheten innan ett förvärv. Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten.

För vidare information om undersökningsplikt m.m. se bilagt informationsblad.

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

Råd
Behöver du hjälp med skattefrågor, upprätta skriftlig boendekostnadskalkyl m.m. – kontakta ansvarig mäklare så får du hjälp.

Friskrivning
En friskrivningsklausul kommer att finnas med i köpekontraktet där säljaren friskriver sig från fel eller brister i fastigheten. En köpare skall vara medveten om att en friskrivning av detta slag är mycket långtgående.

Prisidé
Fastigheten säljs med en prisidé om 2 200 000 kr.

Tillträde
Tillträde efter överenskommelse. Dock tidigast efter att köpare erhållit förvärvstillstånd.

Städning
Ekonomibyggnader och mark överlåtes utan städning. Bostadshus överlåtes i flyttstädat skick. Den lösa egendom som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på fastigheten övergår till köparen.



Vägbeskrivning
Fastigheten är belägen i Norrby, Stora Skedvi. Adressen är Norrby 29, 78392 Stora Skedvi. Vänligen se bilagda kartor för mer information.

Koordinater
SWEREF99, X = 6700355, Y = 542241.3





Information i denna beskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i detta material ansvaras ej. Ej heller för händelse som ägaren eller Areal icke kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar. Ägaren och/eller Areal förbehåller sig rätten att ändra beskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån de anser erforderligt, utan särskilt meddelande.

Copyright: Areal i Sverige AB, 2026 Text: Fredrik Skovshoved Foto: Fredrik Skovshoved
Layout: Anna Lindell © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Hedemora

Ansvarig mäklare



Fredrik Skovshoved
Civilekonom
Reg. fastighetsmäklare
070-995 75 35
fredrik.skovshoved@areal.se



Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick, budgivning mm

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall 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 på grund av fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig.

Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen 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 skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera svårtillgängliga utrymmen och områden av fastigheten. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fukt- och rötskador samt sättningar och andra skador i grunder på byggnader, vatten- och avloppsanläggningar, fastighetsgränser och virkesförråd, skador på växande skog, tillgång till skogsvägar, dränering av åkermark, maskinell utrustning i ekonomibyggnader, grundförhållanden mm.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser 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. Köparen måste räkna med 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 från att köparen själv i normalfallet skall 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 så kallad 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 skall 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 att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad 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.

Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelse

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.

Information om budgivning

Ett bud (ibland används även benämningen anbud) är 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. Mäklaren skall ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren och det gäller även om ett bud lämnats på ett sätt som inte motsvarar det som bestämts. Det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte, inte mäklaren. Mäklaren ska informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren men också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

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 behöver heller inte motivera sitt val av köpare. Vidare är säljaren inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

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

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. Som spekulant kan man inte heller räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

En fastighetsmäklare är skyldig enligt lag att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanters namn, kontaktuppgifter samt bud med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella villkor om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts.

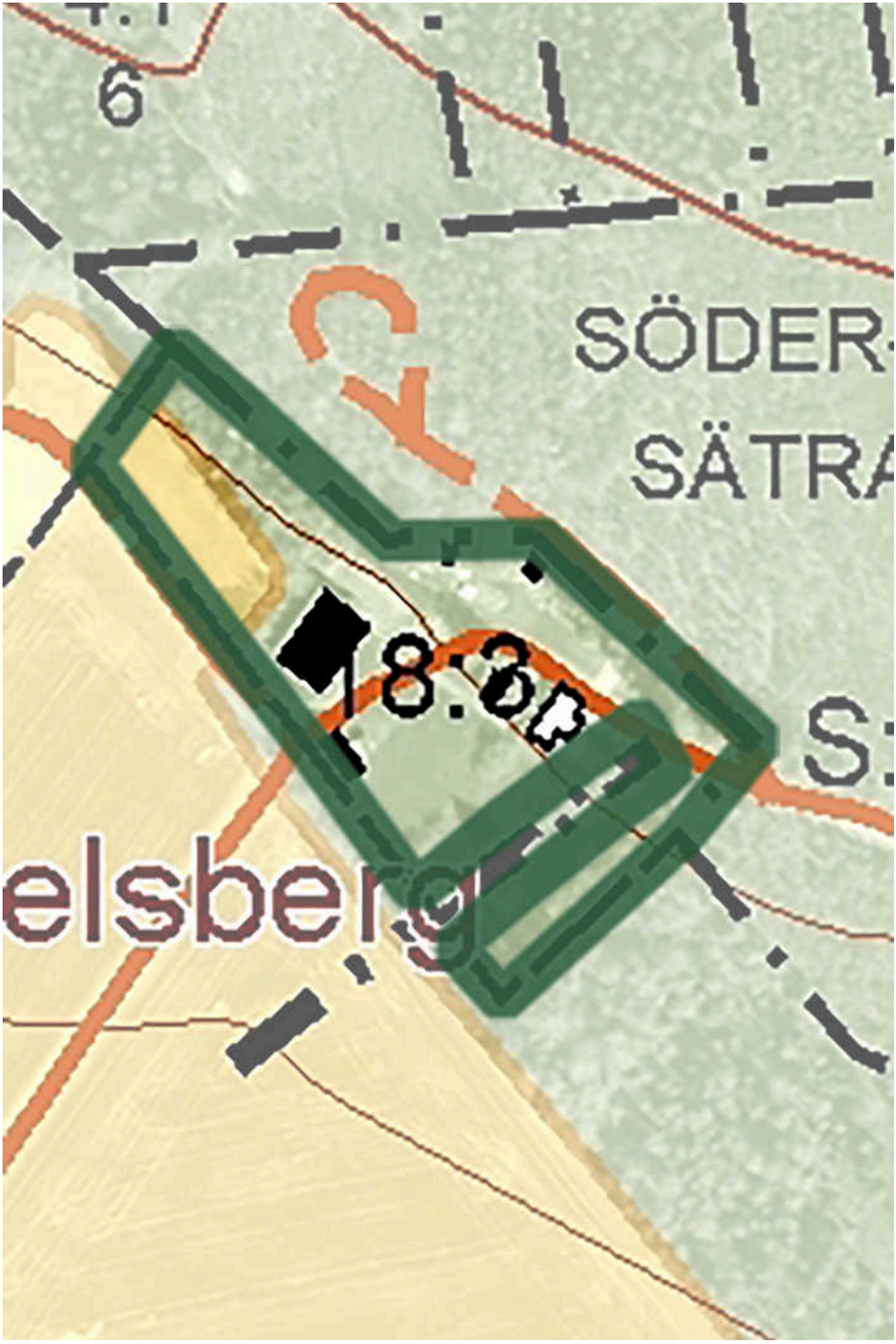
ID-kontroll

ID-kontroll av köparen kommer att ske före köpehandlingens undertecknande med hänvisning till ”Lag om åtgärder vid penningtvätt”.

Upplysning om sk sidoverksamhet

Ansvarig fastighetsmäklare förmedlar annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB och erhåller för denna förmedling en ersättning enligt vad som föreskrivs på https://www.hemnet.se/artiklar/guider/2021/02/19/forsaljningssamarbete


Källberget
Gussarvs-
hyttan
Murmästarbo
Norrby
Björänget
Ingarvshyttan
Tyskbo
Stocksbro
Tomtebo
Södersätra
Jut
S Kyrkbyn
Västerby


6
SÖDER-
SÄTRA
18:3
elsberg

