



ANDERS-KARLS

HEDEMORA | 2 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.



En gård i attraktiva Djörkhyttan

Varmt välkommen till Djörkhyttan!

Gården har ett fint läge med en å som ringlar sig bakom bostadshuset och ekonomibyggnaderna och åkermarken på andra sidan vägen. Endast ca 4 kilometer sydväst om Hedemora centrum med närhet till service och bekvämligheter. På gården finns ett bostadshus som genomgått omfattande renoveringar under de senaste åren, en komplementbyggnad samt två större ekonomibyggnader i fint skick. Till fastigheten hör ca 2 hektar inägomark.

Omgivningarna bjuder på ett böljande och brutet landskap med brukade åkrar, skog och vattendrag. I närheten finns bland annat en väletablerad handelsträdgård, golfbana och Oppigårds bryggeri som populära utflyktsmål. Välkommen på visning!



Innehållsförteckning

Bostadsbyggnader sida 6

Ekonomibyggnader och Mark sida 12

Rättsförhållanden sida 16

Försäljningsförutsättningar sida 20

Kontaktuppgifter sida 22

Köparens och säljarens ansvar sida 24

Kartor sida 26



Bostadsbyggnader

Mangårdsbyggnad

På gården finns en mangårdsbyggnad som ursprungligen uppförts som arrendebostad 1942. Byggt i en träreglstomme med en källare under hela huskroppen. Taket är klätt med lertegel. Huset har under de senaste åren genomgått omfattande renoveringar med nytt kök, nya ytskikt, ny el i största delen av byggnaden, installation av luft-/luftvärmepump, nytt badrum, nytt avlopp samt en källare som dränerats och isolerats.

Planlösning entréväning

Entréväningen består av en hall, ett fullt utrustat kök som renoverats 2020 med vitvaror, vedspis, platsbyggt hörnskafferier och luft/luftvärmepump. Vidare på våningen finns en separat wc i hallen, städskrubba och två samlingsrum.







Planlösning övervåning:

Övervåningen innehåller ett badrum som renoverats under 2020 med elektrisk golvvärme, en hall och två sovrum med kattvindar samt en ytterligare kattvind.

Planlösning källare:

Källaren består av en mindre hall, rum med inkommande el, rum med inkommande avlopp, pannrum med vedpanna, rum med hydrofor, rum samt ytterligare ett rum med bland annat en utgång till husets ena gavel.

Uppvärmning genom vattenburna ledningar och vedpanna med elpatron. Kompletterat med luft/luft-värmepump som installerats 2024 och vedspis i kök.

Enskilt vatten genom grävd brunn som återfinns på stamfastigheten, servitut finns. Enskilt avlopp. Trekammarbrunn med infiltration och fosforfälla.

Uppkoppling genom fiber.

Taxerad boyta 90 m². Taxerad biyta 78 m².

Uthuslänga

Intill mangårdsbyggnaden återfinns en byggnad som är uppförd med en träregelstomme, torpargrund och tak klätt med lertegel. I byggnadens bägge gavlar finns två inredda rum och i mitten av byggnaden finns gårdens vedbod och ett ytterligare rum med trappa upp till övervåningen. På ena gaveln finns ett dass.





Energideklaration

Giltig energideklaration upprättad i september 2026 finns att de del av på Areal's hemsida.

Energiklass C.

Besiktning

En överlåtelsebesiktning som utförts i september 2026 finns att ta del av på Areal's hemsida.

Driftskostnader

Gårdsförsäkring: 8000 kr

Sotning: 1 500 kr

Elförbrukning: 23 000 kwh (uppskattad i energideklarationen där vedeldning och hushållsel etc omräknats och summerats till kwh)

Renhållning: 2 000 kr

Slamtömning: 1ggr/år: 2 250 kr

Vägsamfällighet: 1 000 kr

Ovan uppgifter är årliga ungefärliga och baseras på nuvarande hushåll samt schabloner.









Ekonomibyggnader och Mark

Ladugård

Den ena av gårdens två större ekonomibyggnader har tidigare delvis använts som ladugård och innehåller idag ett mjölkrum, uppmurad ladugård med gjutet golv samt en större loge med tre stora portar och fin takhöjd.

Byggnadens tak är klätt mer eternit.

Ekonomibyggnad

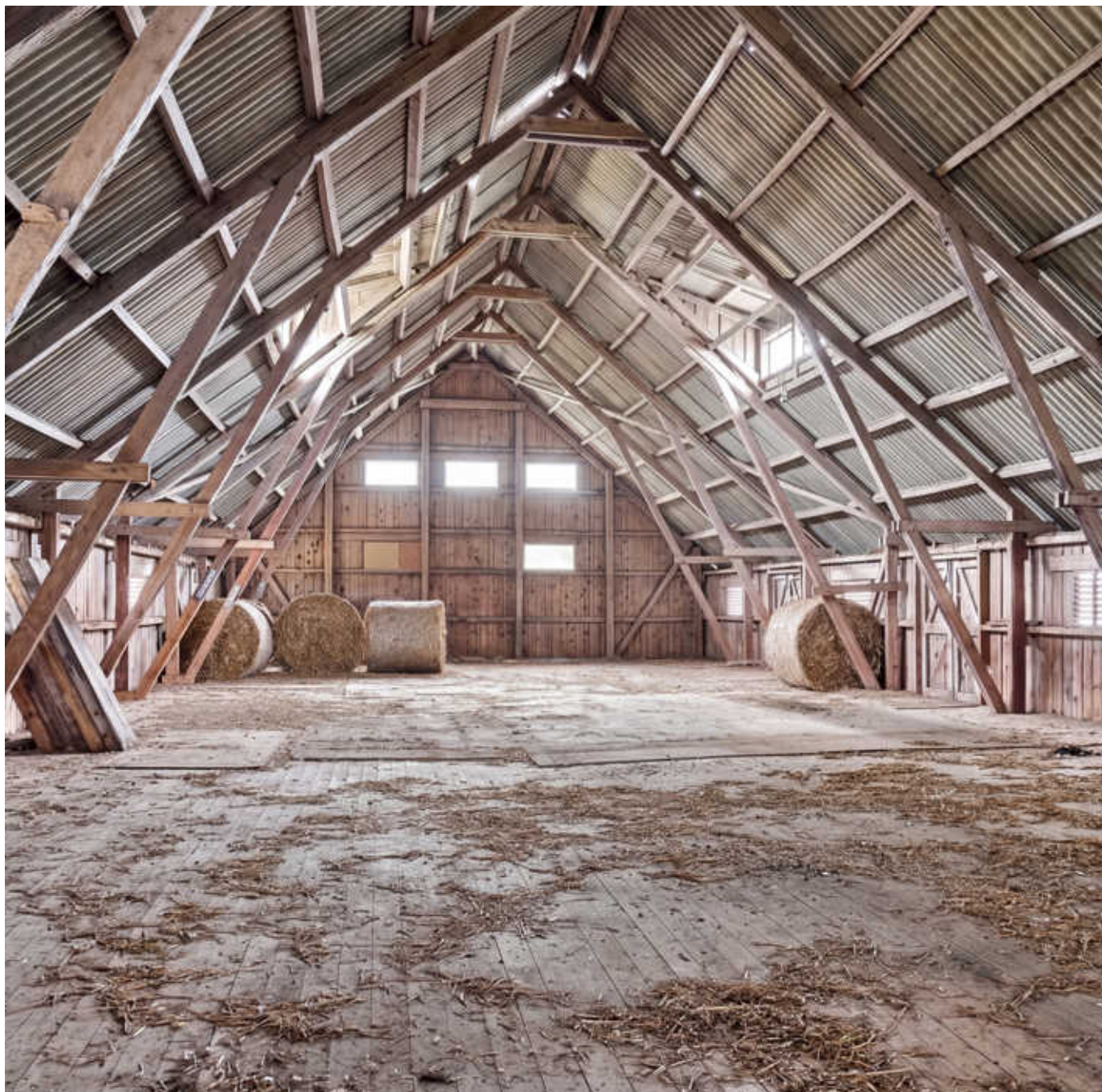
I gårdens andra ekonomibyggnad finns ett spannmålsmagasin, vagnslider och på övervåningen finns numera en större festlokal.

Byggnadens tak är klätt med lertegel.

Åker- och betesmark

Till fastigheten hör ca 2 hektar åkermark i direkt anslutning till gårdscentrum och kring ekonomibyggnaderna.











Rättsförhållanden

Fastighet

Del av Djörkhyttan 6:9 (blivande Djörkhyttan 6:13),
Hedemora socken, Hedemora kommun

Areal

Areal enligt pågående lantmäteriförrättning 20 549 m².

Taxeringsvärde

Fastigheten är under avstyckning och saknar således egna fastställda taxeringsvärden.

Inteckningar/lån

Inga penninginteckningar kommer att belasta fastigheten.

Servitut/nyttjanderätter m.m.

Fastigheten belastas enligt fastighetsregistret av följande inskrivna nyttjanderätter:

Officialservitut Väg (belastande). Akt: 2083-2022/20.1

Avtalsservitut Elledning (belastande).

Akt: D201600279864:1.1

Avtalsservitut Kraftledning (belastande).

Akt: D201800088800:1.1

Officialservitut Väg (belastande). Akt: 20-HEJ-349.1

Avtalsservitut Distributionsledning (belastande)

Akt: 20-IM2-93/9985.1

Ledningsrätt Vatten och avlopp (belastande).

Akt: 2083-1149.1

Avtalsservitut Kraftledning (belastande).

Akt: 2083IM-09/22351.1

Avtalsservitut Kraftledning (belastande).

Akt: 2083IM-09/22361.1

Avtalsnyttjanderätt Område, byggnad.

Akt: 12/17319



Ett nytt servitut för vatten och vattenledning (förmån) enligt beskrivningen nedan har upprättats i samband med lantmäteriförrättningen. Akt: 2083-2026/13.1

Ändamål: Vattentäkt och vattenledning. Rätt att underhålla samt ta vatten ur den befintliga brunnen a. Rätt att behålla, underhålla och förnya vattenledning b. Till förmån för: Djörkhyttan 6:13. Belastar: Djörkhyttan 6:9

Vilka nyttjanderätter som kommer att fortsätta beröra den avstyckade fastigheten bestäms inom ramen av lantmäteriförrättningen.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Fastighetens andelar i samfälligheter och gemensamhetsanläggningar kommer att bestämmas inom ramen för lantmäteriförrättningen.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fastigheten berörs enligt Forsök av en registrerad fornlämning med beskrivningen Bytomt/Gårdstomt. Ärendebeteckning: L2001:8813

Fastigheten berörs enligt Metria ej av några ytterligare planer eller bestämmelser.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras ej för privatperson. Förvärvstillstånd erfordras däremot för juridisk person, exempelvis aktiebolag.

Fastighetsbildning

Fastigheten är under avstyckning som förväntas vinna laga kraft den 5 november 2026.







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 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 provningsrätt

Säljarna förbehåller sig dock fri provningsrätt 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 bygglövsbestämmelser samt eventuella vindkraftsetableringar i området.

Råd

Behöver du hjälp med att tolka och förstå EU-stödregler, skattefrågor, upprätta skriftlig boendekostnads kalkyl m.m. – kontakta ansvarig mäklare så får du hjälp.

Prisidé

Fastigheten säljs med en prisidé om 2 950 000 kr.

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse.

Städning

Ekonomibyggnader och mark överlåtes i befintligt skick. Bostadshus överlåtes i flyttstädat skick.

Vägbeskrivning

Fastigheten är belägen i Djörkhyttan, strax utanför Hedemoras centrala delar. Adressen är Djörkhyttan 202, 776 93 Hedemora.

Koordinater

SWEREF99, X = 6679 063, Y = 552 305





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: Maria Wadelius © 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, dvs 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 huvudet 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 återopa 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 köpargenombgång. 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 oederligt 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 spekulanter 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>





