



SOLS GÅRD

HEDEMORA | 5 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.



Hög standard vid vägs ände

Välkommen till en unik fastighet med ett ostört läge vid vägs ände, där lugnet, naturen och friheten står i centrum. Här erbjuds en välskött gård med hög standard på byggnaderna och omfattande, påkostade renoveringar som skapat ett modernt och funktionellt boende med genuin gårdskänsla.

Fastigheten omfattar cirka 4 hektar mark med stora möjligheter för djurhållning, odling eller annan verksamhet.

Här finns även eget slakteri, vilket öppnar upp för småskalig verksamhet eller självhushållning. Jakträtt ingår och området erbjuder ett rikt djurliv och vacker natur.

För den hästintresserade finns mycket goda förutsättningar med fina ridvägar direkt från gården samt möjlighet till hyrning av stallplats, ridbana och hagmark på intilliggande fastighet.

Den öppna utsikten över landskapet skapar en harmonisk miljö året runt – en plats att trivas på för både familj, häst- och naturintresserade.



Innehållsförteckning

Bostadsbyggnader sida 6

Ekonomibyggnader sida 16

Skog och mark sida 20

Rättsförhållanden sida 22

Försäljningsförutsättningar sida 24

Kontaktuppgifter sida 26

Köparens och säljarens ansvar sida 28

Kartor sida 30



Bostadsbyggnader

Mangårdsbyggnad 1

I denna bostadsbyggnad som ursprungligen uppfördes under 1700-talet har inget lämnats åt slumpen. Varsamt renoverad med påkostade detaljer och nutidens bekvämligheter. Under 2013/2014 genomgick byggnaden en omfattande renovering där i stort sett allt förutom stommen plockats ned och byggts upp med moderna val, utan att för den skull tappa sin dåtida charm. En ny murstock uppfördes, väggar och tak isolerades, nytt värmesystem, golvvärme på nedervåningen, nytt kök och badrum samt nya ytskikt är några av de saker som utförts.

Byggnaden är uppförd med en timmerstomme, torpargrund och tak klätt med tvåkupigt lertegel. På framsidan finns en fint utsmyckad entré och på baksidan finns ett större trädäck där du kan njuta av solnedgångar. Bostaden har byggts till längs ena gaveln med ett pannrum samt ett cigarrum.

Planlösning entrévåning

Entrévåningen består av en hall, badrum med dusch, wc och kombinerad tvätt och torktumlare. Ett fullt utrustat kök med vedspis, bardisk och utgång till husets baksida. Här finns även ett samlingsrum med en större kakelugn.

Planlösning övervåning

Från köket på entrévåningen leder en trappa upp till övervåningen där du möts av ett samlingsrum flankerat av två sovrum.

Uppvärmning genom vattenburna ledningar och bergvärme. Vattenburen golvvärme på nedervåningen och radiatorer på övervåningen. Kompletterat med kakelugn i samlingsrum på nedervåningen och vedspis i kök.

Enskilt vatten. Borrard brunn. Vattenprov från 2014 finns utan anmärkning. Enskilt avlopp. Minireningsverk som är dimensionerat för tre hushåll. För trädgårdsbevattning finns en grävd och stensatt brunn i trädgården.

Taxerad boyta är 110 m².











Mangårdsbyggnad 2

Gårdens andra bostadsbyggnad är något större och utgörs av ett klassiskt rödmålat hus med vita knutar och foder. Här har lika varsamma renoveringar påbörjats med två färdigställda rum. Uppfört i 1 ½ våning med en stomme i timme, torpargrund och ett tak klätt med plåt. Husets farstu har bandtäckt plåttak.

Planlösning entrévåning

Entrévåningen består av en välkomnande farstu som leder in till en hall. Våningen innehåller ett påkostat kontor med röd sammetsmatta, tapet från Lim och handtryck och platsbyggda bokhyllor. Vidare finns ytterligare ett iordningställt rum med en omsatt kakelugn, tapet och trägolv. På våningen finns även en större sal, rum med kakelugn, kök med bland annat vedspis samt ett badrum med dusch och wc.

Planlösning övervåning

Övervåningen nås genom en trappa från hallen som leder in till ett större rum. På våningen återfinns även två sovrum, ett badrum med dusch och wc samt två förvaringsrum.

Uppvärmning genom direktverkande el och radiatorer. Möjlighet att komplettera genom vedeldning i två godkända eldstäder och ytterligare eldstäder som i dagsläget ej är godkända att elda i.

Enskilt vatten. Borrat brunn. Gemensamt med det andra bostadshuset. Vattnet är framdraget in i huset men inte påkopplat.

Enskilt avlopp med trekammarbrunn. Möjlighet och dimensionering finns att ansluta till minireningsverket som det andra huset är påkopplat på.

Taxerad boyta är 140 m² och biarea 53 m².

Växthus

På tomten finns ett växthus i glas.

Hundgård

En hundgård med en inne- och utedel. Innerdelen är varmbonad och värms upp med elektrisk golvvärme. Innehållande ett rum med diskbänk, varm/kallvatten, frys, kyl och micro.

Energideklaration

Giltig energideklaration upprättad i maj 2026 finns att ta del av på Areal's hemsida.

Energiklass D.

Driftskostnader

Gårdsförsäkring: 11 130 kr

Sotning: 2 400 kr

Elförbrukning: 21 000 kwh

Renhållning: 2 000 kr

Slamtömning: 1ggr/år: 2 250 kr

Väg: 1 050 kr

Vatten: Egen brunn.

Ovan uppgifter är årliga ungefärliga och baseras på nuvarande hushåll.













Ekonomibyggnader

Maskinhall

Maskinhallen är sammanlänkad med gårdens äldre ekonomibyggnad beskriven nedan som slakteri och snickarbod-/verkstad. Uppförd för ca 5 år sedan med virke från den egna skogen. Uppförd på grusad backe med plintgrund och ett svart plåttak. På byggnadens baksida finns ett skärmtak för ytterligare förvaring av bilar/redskap som inte kräver samma väl tilltagna takhöjd som i maskinhallen.

Slakteri & Snickarbod/Verkstad

I gaveln som vetter mot bostadsbyggnaderna finns ett modernt och fullt utrustat slakteri i två våningar. Här finns allt för att bland annat hänga, stycka och paketera.

I byggnaden finns även ytterligare två sektioner varav den ena innehåller en snickeriavdelning och den andra en avdelning med förvaring.

Den äldre byggnaden som är uppförd i timmer står numera på en gjuten platta och har fått ett nytt tak av svart plåt.

Vedförråd/Rökrum

Gårdens vedförråd är uppbyggd med två sektioner för växelvis torkning. På byggnadens baksida finns ett rökrum med två rökar. Byggnadens grund består av en plintgrund, en stomme i trä och ett tak klätt med svart plåt.

Fårhus

På den västra sidan av vägen som leder in till gårdscentrum finns ett fårhus. Uppfört med rödmålat lösvirke och tak av plåt.

Förråd

På andra sidan vägen från fårhuset finns en förrådsbyggnad med en större port, fasad i rödmålat lösvirke och svart plåttak.











Skog och mark

Åker- och betesmark

Till fastigheten hör ca 3,5 hektar åkermark i direkt anslutning till gårdscentrum. Marken används idag som bete för får och för att ta foder.

Enligt SGUs jordartskarta utgörs åkermarken i huvudsak av glacial-lerjord.

Skogsmark

Skogsmarken är det första du möts av när du anländer till fastigheten. Den uppgår till ca 0,7 ha och består av blandade bestånd av björk och tall som delvis numera används som betesmark.

Jakt

Jakten på fastigheten ingår i Långsbyns Jaktlag. Den jaktbara arealen uppgår till ca 445 hektar. Kostnaden för att vara med och jaga var 400 kr för jaktåret 2025. I det ingår både gemensamhetsjakt på älg och småvilt. Småviltsjakten får bedrivas på hela området. Som fastighetsägare finns möjlighet att ansöka om medlemskap i jaktlaget.

För mer information kring jakten på Långsbyn Jaktlag, vänligen kontakta ansvarig fastighetsmäklare eller Mattias Johansson på 070-570 47 80.







Rättsförhållanden

Fastighet

Långsbyn 62:9, Husby socken, Hedemora kommun

Areal

Areal enligt fastighetsregistret 49 268 m².

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad som en bebyggd lantbruksenhet (typkod 120) och har taxeringsvärden avseende 2023:

Tomtmarksvärde 270 000 kr

Bostadsbyggnadsvärde 1 853 000 kr

Åkermark 71 000 kr

Ekonomibyggnad 228 000 kr

Skogsmark 18 000 kr

Summa 2 440 000 kr

Inteckningar/lån

I fastigheten finns penninginteckningar om totalt 1 959 500 kr. Inga lån skall övertas av köparen.

Servitut/nyttjanderätter m.m.

Fastigheten belastas enligt fastighetsregistret ej av några registrerade servitut eller nyttjanderätter.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Fastigheten har enligt fastighetsdatautdrag ej del i några samfälligheter.

Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Hedemora Långshyttan GA:1 och berör förvaltning av den samfälliga vägen som når fastigheten. Förvaltas av Långshyttans samfällighetsförening. Debitering för 2025 uppgick till 1050 kr.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fastigheten berörs enligt Fornsök ej av några registrerade fornlämningar.

Förvärvstillstånd

Fastigheten ligger inom Husby 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 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 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 4 600 000 kr.

Tillträde

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

Städning

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

Vägbeskrivning

Fastigheten är belägen strax söder om Långsbyn, ca 2 kilometer söder om Långshyttan och 2 mil norr om Hedemora. Adressen är Långsbyn 140, 776 73 Långshyttan.

Koordinater

SWEREF99, X = 6700 617.6, Y = 558 753.7





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 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 symptom 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>





