

Charmig lantbruksfastighet - 2,3 ha

FALUN KARLSBYN 22:2



LUDVIG  CO

Charmig lantbruksfastighet - 2,3 ha i natursköna Storsveden

FALUN KARLSBYN 22:2



Välkommen till Storsveden – en idyllisk plats i Sundborns socken, strax utanför Karlsbyheden och bara några mil från Falun. Här erbjuds en lantlig fastighet om 2,3 hektar med ett mysigt gårdstun, omgiven av både skog och trädgård, där naturen får spela huvudrollen. Bostadshus från 1900-talet med vedspisar, bagarstuga och källare. Utedass, jordkällare, pumphus och ladugårdslänga. Fastigheten har ett privat och rofyllt läge, trots närheten till grannhus. En gammal körväg, som idag är en stig, leder ner till den öppna åkermarken. Jakt i jaktklubb, ca 6 600 ha.



Åsa Eriksson
Fastighetsmäklare
0705-50 91 27
asa.eriksson@ludvigfast.se



Johanna Gärdback Rylander
Skogsekonom/Mäklarassistent
023-939 14
johanna.gardsbackrylander@ludvigfast.se



Falun
Svärdsjögatan 8
023-939 10

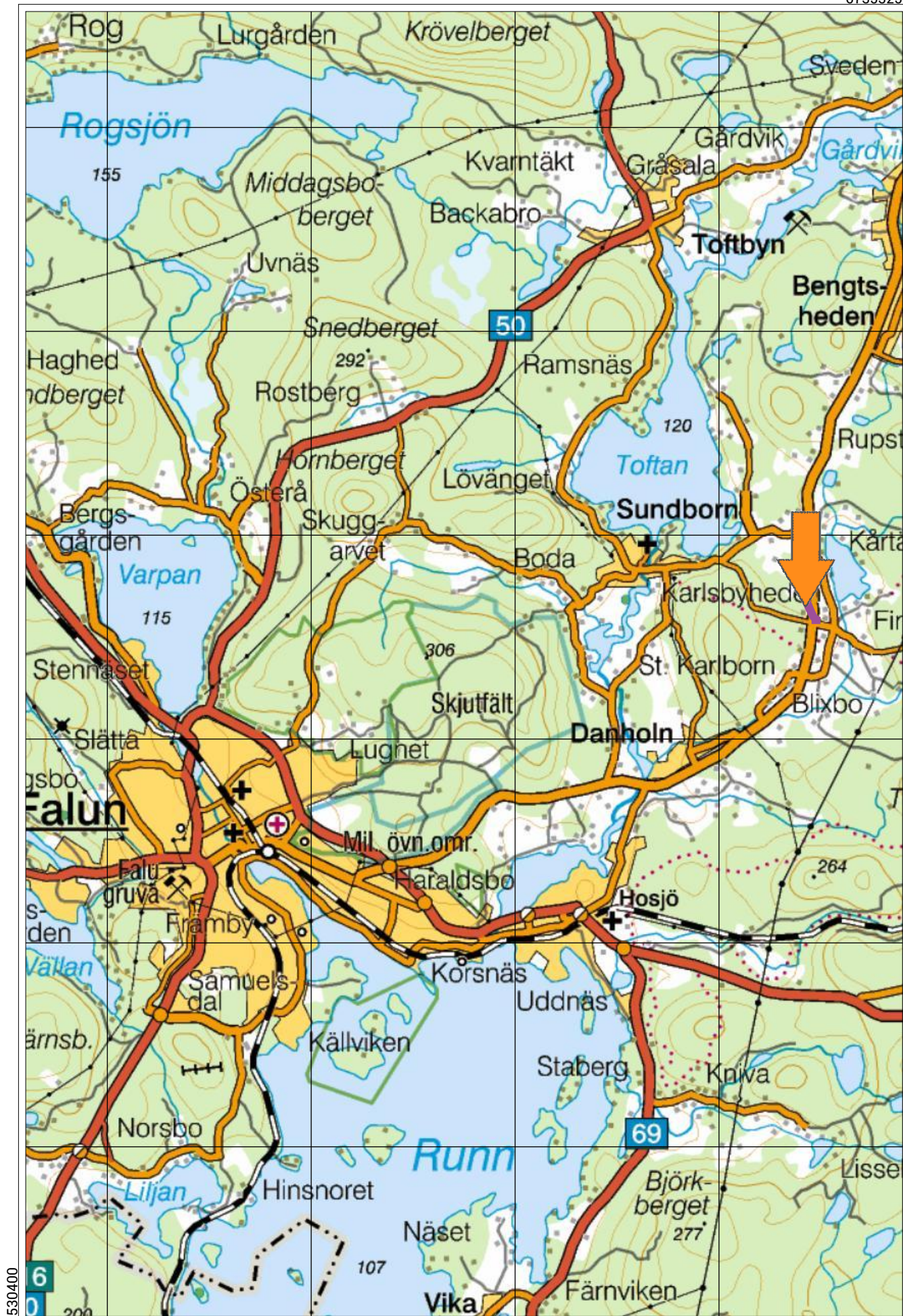
LUDVIG & CO

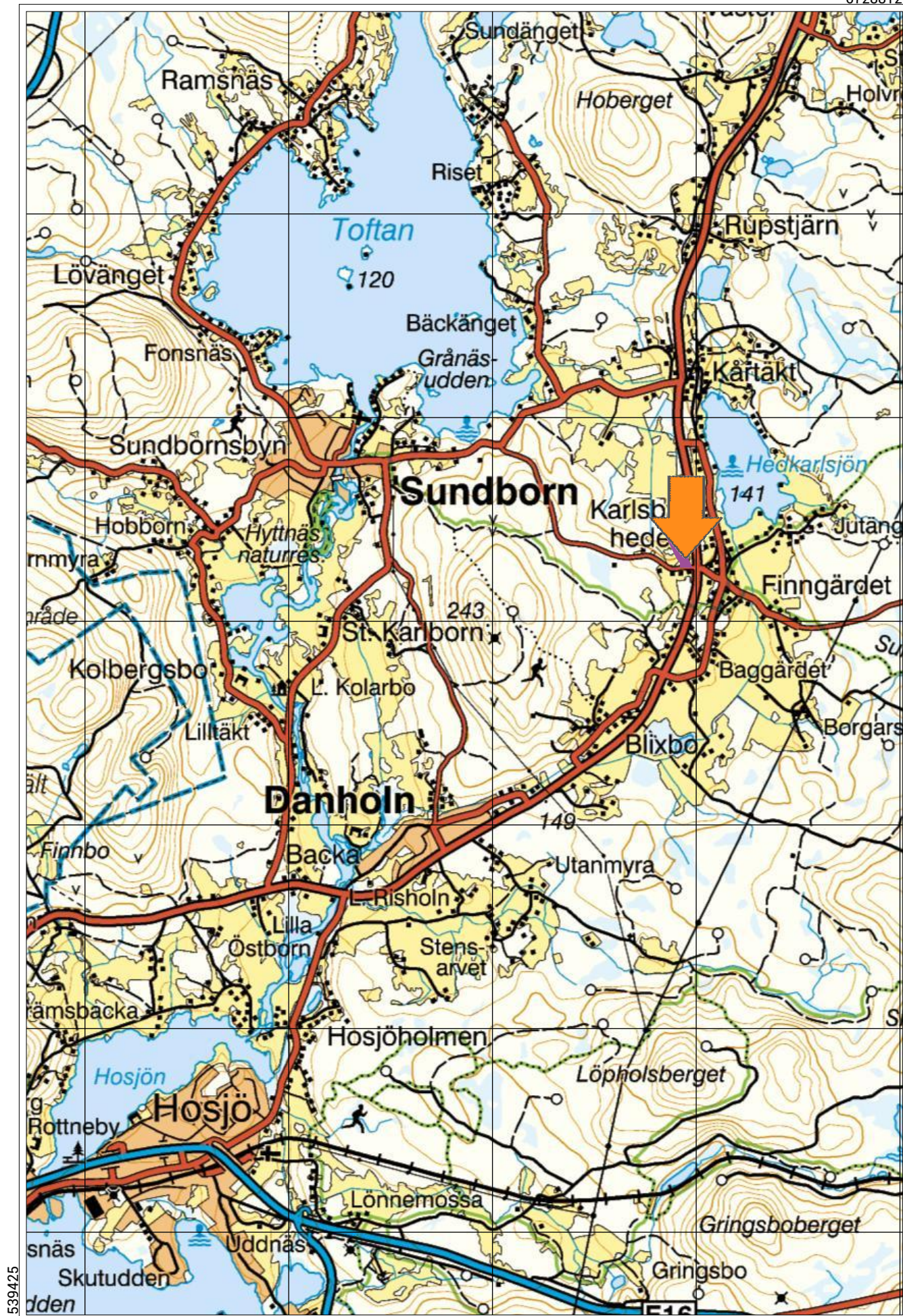


Skogsmark	1 ha
Impediment	0,1 ha
Inägomark	1 ha
Övrigmark	0,2 ha
Total areal	2,3 ha
Virkesförråd:	269 m³sk
Fastighetsbeteckning:	FALUN KARLSBYN 22:2
Adress:	Storsveden 4, 79015 Sundborn

Utgångspris
1 350 000 SEK

**Perfekt för dig som
drömmer om odling
eller djurhållning i liten
skala. Här finns plats
för både återhämtning
och aktivitet.**











Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Områdesbeskrivning

Storsveden ligger i Sundborns socken, nära Karlsbyheden, några mil utanför Falun. I och runt Karlsbyheden finns bl.a. Folkets hus med gym, utegym och lekplats, Sundbornsleden, bandyplan med konst-is och hockeyrink, Hedkarlsjön med badplats och elljusspår vintertid.

I Sundbornsby finns ett av Sveriges mest kända konstnärshem bevarat som museum, konstnärerna Carl och Karin Larssons hem Lilla Hyttlös. Vid Stora Hyttlös intill finns en fantastisk botanisk trädgård att besöka och i hela socknen finns många fina guldkorn. Inom Sundborns socken bor det ca: 3 000 människor. Här finns skolor, förskolor, lantbruk, butiker och ett fantastiskt kultur och naturliv.

Läs mer om bygden på intresseföreningens hemsida: www.sundborn.com

Gården

Bostadshus

Det charmiga bostadshuset från tidigt 1900-tal har en brädklädd timmerstomme, murad källare och ett påbyggt trapphus i träregelverk. Här finns kök och kammare på entréplan – lantligt och hemtrevligt med fina detaljer som vedspis och kamin. Källaren nås både via trappa från köket och separat ingång, och rymmer sommarkök samt en traditionell bagarstuga.

- Boarea/biarea: ca 40/60 kvm, enligt fastighetsutdrag
- Öinredd vind med potential
- Lertegeltak
- Ökopplade tvåluftsfönster med spröjs
- Elen byttes 2004
- Eget vatten från grävd brunn med självtryck från pumphuset
- Endast gråvattenavlopp från liten ho i köket

- Murad skorsten med plåthuv (okänt skick)
- Kamin i kammaren, vedspis i köket. Två vedspisar och bakugn i källaren

Gårdens övriga byggnader

- Ladugårdslänga i vinkel med vagnslider, loge, vedbod, fäjs och hönsbush i källaren. Taket är i behov av renovering. I takvinkeln finns en stor vattenskada, som även påverkat golvet på logen/innertaket i fäjsen.
- Pumphus med elektrisk pump och stor vattencistern, tömd nu. Skvallerrör på utsidan och flottör på ovasidan. Gamla vattenrör in till köket i huset.
- Jordkällare – perfekt för förvaring av rotfrukter och syltburkar
- Utedass med två fjölar – en nostalgisk detalj som förstärker gårdskänslan

Fastigheten är igenvuxen kring ladugården, vilket ger en vacker, lite vild känsla – men också möjligheter för den som vill skapa sin egen drömoas. Här finns plats för både återhämtning och aktivitet, med naturen som närmsta granne.

Arealuppgifter

Areal enligt fastighetsutdrag 2,4381 ha
Areal enligt fastighetskarta 2,33 ha
Areal enligt skogsrapport 2,3 ha

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.

Fastighetsgränser

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





Kammare



Källare



Kammare

Inägomark

Åkermarken omfattar 1 ha enligt taxerad uppgift. Otillfredsställande dränerad och sämre produktionsförmåga.

Åkern brukas av en bonde i byn. Endast muntligt överenskommet.

Skogsuppgifter

Skogsuppgifterna baseras på en automatisk beräkning sammanställd i en Skogsrapport, skapad av Vidheim Fabriken 2025-07-29. Enligt beräkningarna har fastigheten ett virkesförråd om totalt ca 269 m³sk, medelbonitet 4,8 m³sk/ha/år. Produktiv skog ca 1 ha.

Skogsrapporten sammanfattar värden från Vidheims egna hybriddata, som bygger på Skoglilla grunddata från Skogsstyrelsen, samt bildmatchning av Lantmäteriets flygbilder. Tillsammans med taxerad information om fastigheten, och öppna data från SLU, Skogsstyrelsen och Lantmäteriet, presenteras fastighetens värden uppdelat på ägoslag och huggningsklasser.

Skogsrapporten är automatiskt upprättad med hjälp av laserdata och flygfoton och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt.

Köparen är medveten om att det ej föreligger någon garanti för att uppgifterna i rapporten korrekt återger fastighetens egenskaper.

Uppgifterna har inte kontrollerats i fält och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsuppskattningen för det fall de är av betydelse för köparen.

Samfälligheter

Fastigheten har del i ett stort antal samfälligheter. Dessa är inte vidare utredda eller inventerade.

Rättigheter och belastningar

Fastigheten belastas inte av och innehåller inga inskrivna rättigheter.

Jakt

Fastigheten ingår i Sundborns Östra jaktklubb vilken omfattar ca 6 600 ha jaktbar mark. Jaktklubben arrenderar jakten för ett år i taget, arrendeavgift 25/ha/år. Ny ägare garanteras medlemskap om man önskar, inval sker i sådant fall vid nästa årsstämma. Kontakta mäklaren för att få kontaktuppgifter till jaktlaget.

Fiske

Fastigheten ligger inom Toftan-Hosjön fiskevårdsområde.



Taxeringsvärde

Taxeringsenhet: 120 - Lantbruksenhet, bebyggd

Markvärde: 495 tkr

Byggnadsvärde: 198 tkr

Summa taxvärde: 693 tkr

Taxering genomförd: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Åkermark: 23 tkr (1 ha)

Övrig mark: - (1 ha)

Småhusmark: 472 tkr (1 000 kvm)

Småhusbyggnad: 198 tkr

Inteckningar

Fastigheten säljs fri från lån och inteckningar.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs inte för privatperson.

Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person.

Försäljningssätt

Som intressent lämnar du in ett anbud via hemsidan eller via telefon eller mail. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivarna. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

OBS! Ange "Falun Karlsbyn 22:2" som referens.

Mail: asa.eriksson@ludvigfast.se

Telefon: 070-550 91 27

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.

Städning

Gårdens byggnader kommer vid tillträdet överlämnas i befintligt skick, grovstädade med kvarvarande lös egendom. Kvarvarande inventarier på tillträdesdagen tillfaller köparen utan ersättning.



Visning

Välkommen att besöka marken på egen hand, visa hänsyn till grannar, djur, växande gröda ev. pågående jakt och liknande.

Se hemsidan eller kontakta mäklaren för visningstillfällen av byggnaderna.

Den här fastigheten har en interaktiv Gårdskarta på vår hemsida, www.ludvig.se/fastigheter. Öppna länken i din mobila enhet så kan du klicka på kartbilden när du befinner dig i fält, via GPS, för att få information från skogsbruksplanen.

Besiktnings 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 därför möjlighet till att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig.

Fastighetsbeskrivning

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

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!

Fastighet: FALUN KARLSBYN 22:2

Rapport skapad: 2025-07-29 Data uppdaterad: 2025 Grunddataår: 2010,2019 Samtaxerad: Nej

Skogsinnehav

Total volym	269 m3sk
Volym/ha	266 m3sk/ha
Medelbonitet	4,8 m3sk/ha/år
Löpande tillväxt	7,6 m3sk/ha/år
Anmäld avverkning	0 ha
Andel skog <20 år	3 %
Areal naturskydd*	0 ha
Volym naturskydd*	0 m3sk

* Naturresevat, biotopskydd och nyckelbiotop

Fastighetens fördelning på ägoslag

Ägoslag	Taxerad areal (ha)	NMD areal (ha)
Skog	0	1
Impediment	0	0,1
Åker	1	1
Bete	0	-
Övrigt	1,1	0,2
Totalt land	2,1	2,3
Vatten	-	0

Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal (ha)	Volym (m3sk)
K	0	-
R	0	1
G	0,4	84
S	0,6	184
Totalt	1	269

Utförda slutavverkningar

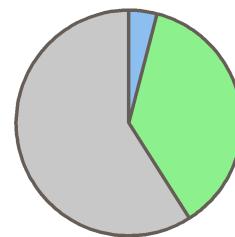
År	Areal (ha)
----	------------

Trädslagsfördelning



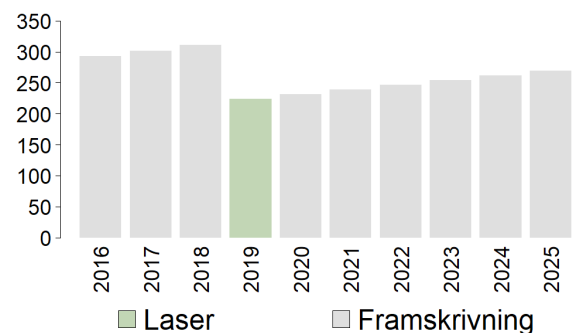
Tall (17 %) Gran (28 %) Löv (55 %)

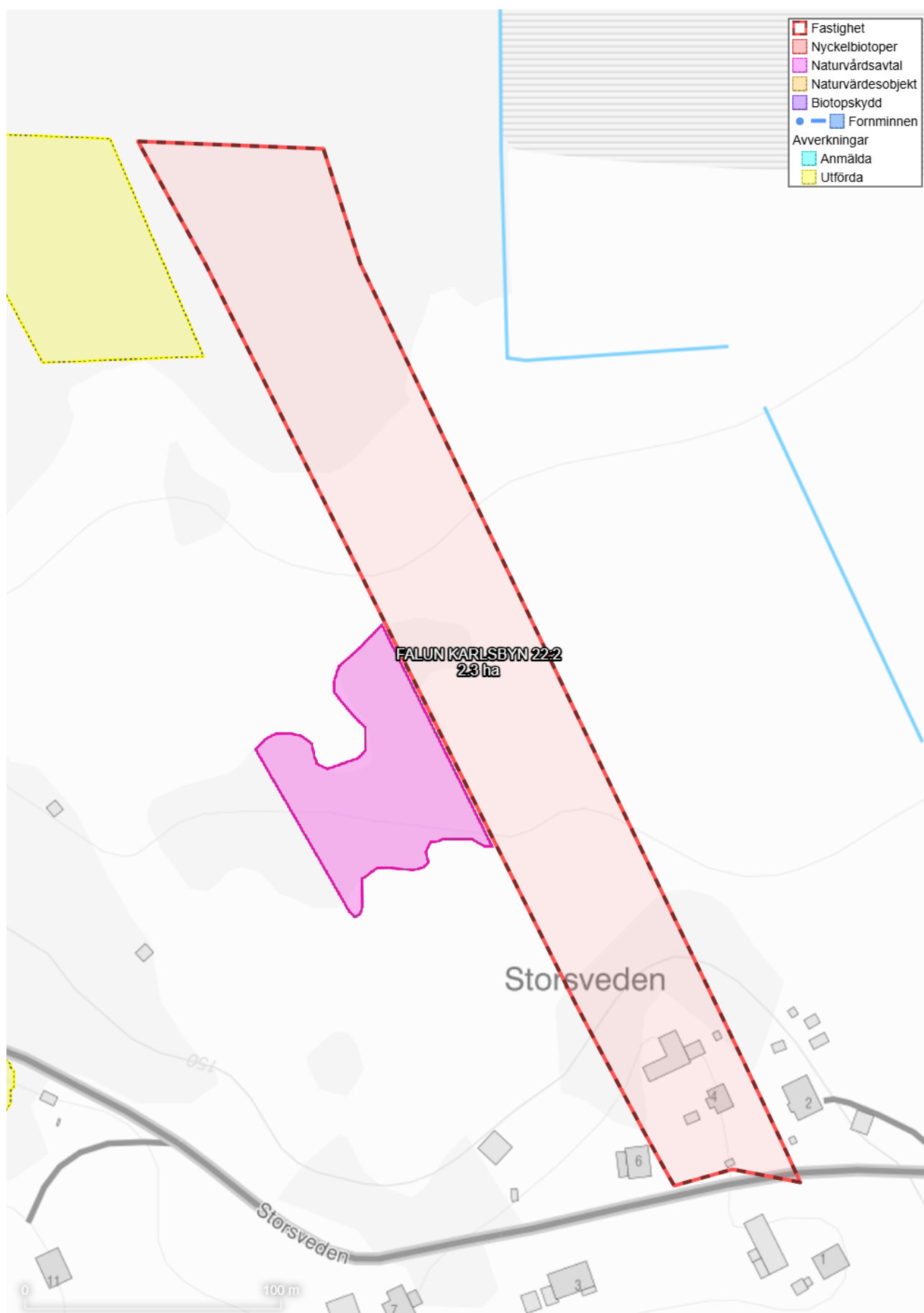
Huggningsklass

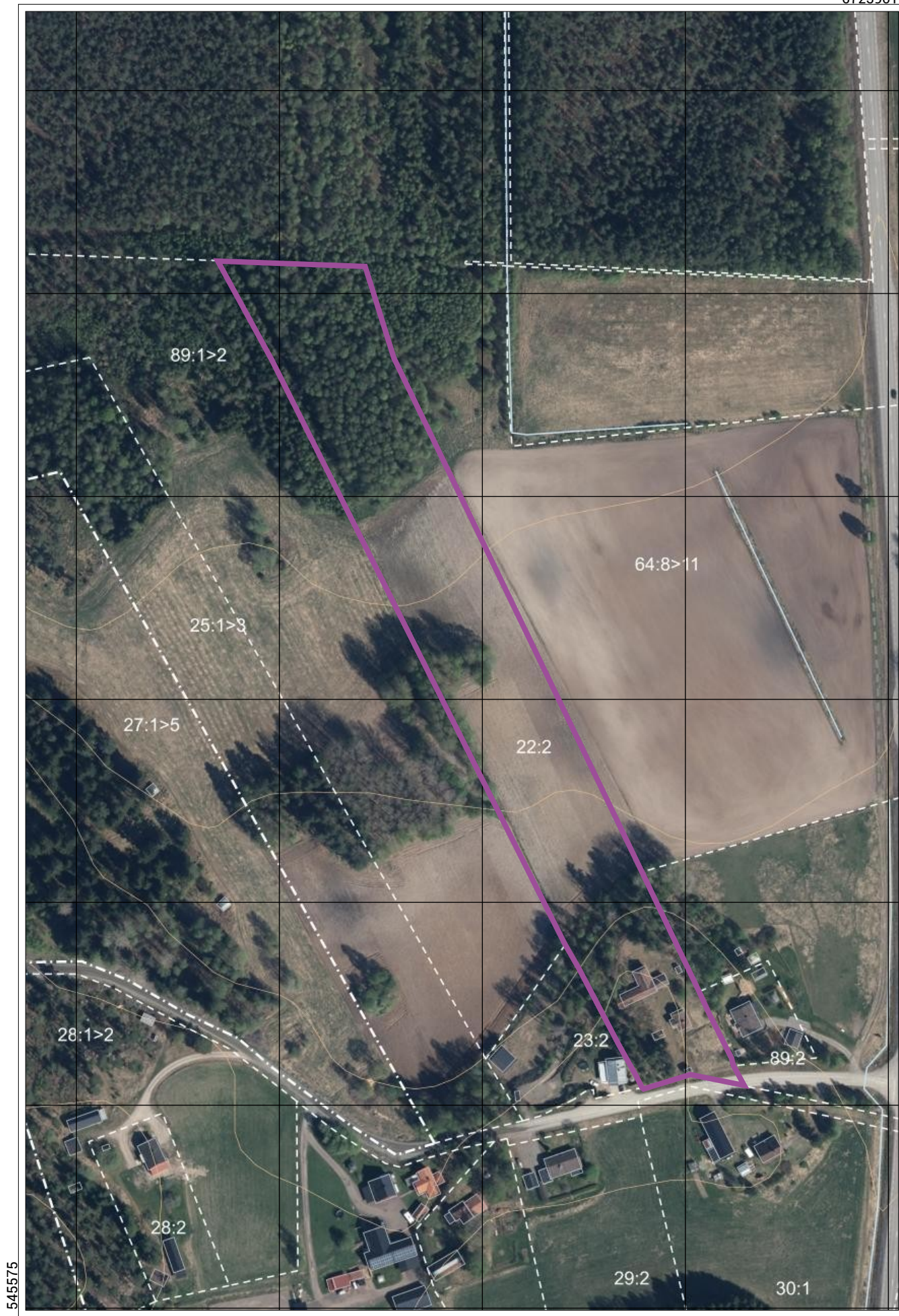


K (0 %) R (4 %) G (37 %) S (59 %)

Utveckling virkesförråd (m3sk)







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 boendekostnadskalkyl, 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.