

Renoverad hästgård i Högsäter - 4 ha

FÄRGELANDA MILLERYR 1:29



LUDVIG  CO



Renoverad hästgård i Högsäter - 4 ha

Hästgård med högt och öppet läge samt fin utsikt över omgivande marker. Bostadshuset från 1895 är genomrenoverat och rymmer 96 m² boyta och 34 m² biyta med fyra sovrum och välplanerade ytor. Altan i soligt läge med vy över landskapet. Gården är anpassad för hästhållning med boxplatser i ladugård, loge, lada, ränne och sadelkammare. Paddock och praktiska ytor finns i direkt anslutning. Fastigheten omfattar cirka två hektar åkermark med goda möjligheter till bete och hagar. Ett lantligt och funktionellt boende i lagom skala för barnfamiljen med hästintresse.



Jennie Bråthén
Fastighetsmäklare

0522-65 72 88
jennie.brathen@ludvigfast.se



Uddevalla
Skansgatan 3
0522-65 72 88

LUDVIG & CO



Åkermark	2 ha
Skogsimpediment	1 ha
Övrigmark	1 ha
Småhusmark	0,3 ha
Total areal	4,3 ha
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	96 m ²
Biarea:	34 m ²
Summa driftskostnader:	Ca 73 750 SEK/år
Fastighetsbeteckning:	FÄRGELANDA MILLERYR 1:29
Adress:	Milleryr 10, 45896 Högsäter

Utgångspris:
3 250 000 kronor

Öppen budgivning

Beskrivning

Allmänt

Strax väster om Högsäter, i ett lugnt och tryggt landskap, ligger denna mindre hästgård som passar perfekt för barnfamiljen som vill kombinera familjeliv med ett aktivt liv på landet. Här bor ni högt och öppet med vacker utsikt över åkrar och öppna marker, i en miljö där barn kan leka fritt och djuren få gott om utrymme.

Bostadshuset från 1895 är varsamt och genomgripande renoverat under senare år och erbjuder ett bekvämt och välfungerande familjeboende. Huset omfattar 96 m² boyta och 34 m² biyta fördelat på 6 rum och kök, med 4 sovrum som ger gott om plats för både barn, gäster och hemmakontor. Planlösningen är trivsamt och anpassad för familjeliv med gemensamma ytor på entréplanet och sovrum samlade en trappa upp. Den stora altanen i soligt läge blir en naturlig samlingsplats under årets varmare månader, med vidsträckt utsikt över det omgivande landskapet.

Gården är väl anpassad för hästintresserade och erbjuder godkända boxplatser i den äldre ladugården, tillsammans med loge, lada, ränne med trägolv och sadelkammare. I direkt anslutning finns paddock och fina ytor för daglig hästhantering, vilket gör gården lättskött och funktionell även för den mindre hästverksamheten.

Marken omfattar cirka två hektar åkermark samt ytterligare mark kring byggnaderna, vilket ger goda möjligheter till betesdrift och hagar. Tomten runt bostadshuset är skyddad och överblickbar, vilket skapar en trygg hemmiljö för yngre barn.

Detta är en gård i lagom skala, för familjen som söker lugn, trygghet och livskvalitet på landet, med plats för både barn, hästar och ett vardagsliv som får ta sin tid.





Bostadshus

Här möter äldre charm modern funktion i ett smakfullt renoverat hem som ger både utrymme och trivsel i vardagen. En 1½ plans villa med träfasad, röda betongpannor och krypgrund av natursten adderar byggnaden till ett uttryck av en klassisk gård.

Huset omfattar 96 m² boyta och 34 m²biyta fördelat på en välplanerad bostad med kök, matrum, vardagsrum, hall och två badrum (2013 samt 2021) på entréplanet, samt fyra sovrum på övervåningen. De omfattande renoveringar som utförts under senare år gör att huset upplevs både fräscht och bekvämt, med vattenburen golvvärme, nya installationer och omsorgsfullt renoverade ytor. Från bostaden nås den stora altanen i soligt läge dvs en naturlig samlingsplats för både vuxna och barn, med utsikten över nejderna som följer året runt.

Huset värms upp genom en luft-/vattenvärmepump från NIBE och möjlighet finns att elda i så väl köksspisens som kaminen. Skorstenen är varsamt renoverad. Fastigheten har enskilt vatten via borrhälsbrunn (vattenprov finns) och avlopp leds till en trekammarbrunn med infiltrationsbädd. Hela huset är anslutet till trådbunden fiber, vilket ger stabil uppkoppling för arbete, skola och vardag.

Driftskostnad

Total driftskostnad: 73 750 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Vatten och avlopp: 2 000 SEK/år

Renhållning: 3 546 SEK/år

Försäkringskostnad: 10 482 SEK/år

Sotning: 3 546 SEK/år

Elkostnad (inkl villavagn): 42 276 SEK/år

Fiberförening: 4 400 SEK/år

Vägavgift: 1 200 SEK/år

Fastighetsavgift (-25): 6 300 SEK/år

Årlig elförbrukning: 13 437 kWh/år

Antal personer i hushållet: 5 st.

Energideklaration

Energiprestanda: 38 kWh/m²/år

Energiklass: A

Status: Energideklaration är utförd den 2026-03-10.

Besiktningsman: Anders Bergendahl, Fukt och byggkonsult i Fyrbodals AB



Ladugård

Ladugården är en äldre, rymlig ekonomibyggnad med en total byggnadsyta om drygt 500 m² enligt kartmätning. Den är uppförd på stenlagd grund och har yttertak av plåt. Byggnaden rymmer klassiska utrymmen som loge, lada och ränne med trägolv. Ladugården byggdes till med stalldel för 10-15 år sedan med 3-4 hästboxar (-23) med mått för storhäst, spolspilta samt isolerad och uppvärmd sadelkammare samt förrådsutrymme för bland annat varmvattenberedaren. I direkt anslutning till stallet finns en gjuten och godkänd gödselplatta.

På södergaveln finns en tillbyggd snedtäcka som idag används som lösdrift för får, vilket ger fina förutsättningar för mindre får- eller hästhållning och en flexibel struktur för den familj som vill utveckla gårdens djurverksamhet. På byggnaden finns solcellsanläggningar installerade 2021 och 2026 med en sammanlagd kapacitet om cirka 23 000 kWh. Detta bidrar till låga driftskostnader och en modern, energieffektiv gårdsdrift.

I direkt anslutning till ladugården finns en paddock om 18x36 m samt en delvis grusad vinterhage.

Hund- eller hönshus

Hund-/hönshuset är en praktisk och välhållen komplementbyggnad från 2011, uppförd i trä på gjuten platta och med yttertak av plåt. Byggnaden rymmer ett isolerat rum som används som både hund- och hönshus. Indragen el för värme och belysning. Drygt 30 m² byggnadsyta plus tillhörande rastgårdar. Här finns god funktion för smådjurshållning, uppställning eller enklare gårdsverksamhet, samtidigt som konstruktionen ger flexibilitet för annan användning efter behov.

Lillstugan

Lillstugan är en charmig äldre träbyggnad uppförd på stenlagd grund och med yttertak av plåt. Den rymmer ett större rum som lämpar sig väl som gäststuga, hobbyrum, förrådsutrymme eller extra utrymme för tonåringar eller besökande släkt. Uppvärmningen sker via element, vilket gör byggnaden enkel att använda året runt. Här får man ett flexibelt komplement till bostadshuset med många möjliga användningsområden. Byggnadsyta om ca 55 m² enligt uppmätning på karta.



Garage-/vedbod

Garage/vedbod är en äldre träbyggnad uppförd på stenlagd grund och med yttertak av lertegelpannor. Byggnaden erbjuder praktiska utrymmen för förvaring av redskap, ved, utrustning och mindre maskiner, och fungerar som ett värdefullt komplement till gårdens övriga byggnader. Ca 30 m² enligt uppmätning på karta.

Fastighetsuppgifter

Inägomark

Enligt fastighetstaxeringen omfattar fastigheten 2 ha åkermark. Fastighetsägarna har stängslat in tre sommarhagar och en vinterhage vilket i praktiken omfattar merparten av fastigheten bortsett från skogsmark, gårdsplan och trädgård. Betesmarken ger fina förutsättningar för hästar, får eller annan mindre djurhållning. Markerna är tillgängliga och lättskötta och ligger samlade intill gårdscentrum..

Jakt

Egen småviltsjakt. Älgjakt i jaktlag. Fastigheten ingår i ett område för kronhjortsförvaltning, Södra-Dals KSO.

Infartsväg

Fastigheten har del i en vägsamfällighet. Snöröjning genom vägförening.

Villavagn

Villavagnen inkl avloppsanläggning ingår inte i försäljning av fastigheten. Vagnen kommer flyttas bort och marken kommer återställas inför tillträdet.

Forn- och kulturlämning

Det finns en registrerad kulturlämning på fastigheten gällande bytomt/gårdstomt. Se Fornsök, Riksantikvarieämbetets söktjänst som innehåller information om alla kända registrerade fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar i Sverige.

Förvärvstillstånd

I Högsäter behövs inget förvärvstillstånd för privatpersoner. För juridisk person krävs alltid förvärvstillstånd.

Arealuppgifter

Enligt Metria karttjänst uppgår till 4,4 hektar. Areal enligt fastighetsutdraget uppgår till 43 970 m². Enligt taxeringsuppgifterna omfattar lantbruksfastigheten 4 ha. Eventuell differens kommer ej närmare att undersökas.

Fastighetsindelningen i Lantmäteriets kartor är dagsaktuella, men fastighetsgränserna har uppkommit under en lång tidsepok och är framställda med särskilda metoder. De gränser som syns i kartan kan därför ha stora variationer i

lägesnoggrannhet, från centimeternivå till ett medelfel om tiotals meter. Därför kan uppgifter om arealen variera från olika källor.

Fastighetsmäklaren är skyldig att redovisa de arealkällor som denne har tillgång till och köparen uppmanas att undersöka fastighetens gränser.

Besiktnings och undersökningsplikt

Den slutgiltiga 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 egen konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande.

Bostadshuset besiktades via Fukt och byggkonsult, 2026-03-05 och besiktningsprotokollet delas ut av ansvarig fastighetsmäklare under visning eller via förfrågan.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 232 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 980 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 1 212 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 287 000 kr
Småhusbyggnad: 693 000 kr
Skogsimpediment: 3 000 SEK
Småhusmark: 147 000 SEK
Åkermark: 82 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Fastigheten är intcknad till totalt 2 890 000 kr.

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last

Avtalsservitut: ELLEDNING - SE BESKRIVNING.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut ELLEDNING, Avtalsnyttjanderätt
Kommunikationsledning.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.

Försäljningssätt

Öppen budgivning
Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till en prisidé om 3 250 000 kronor. Ett första lämnas med fördel genom sms eller e-post till ansvarig fastighetsmäklare, 0729-74 67 94 alternativt jennie.brathen@ludvigfast.se. Fri provningsrätt förbehålles säljaren.

Tillträde

Enligt överenskommelse, dock senast 15 augusti.

Nuvarande ägare

Joel Dahlén, Högsäter
Angelica Andersson, Högsäter



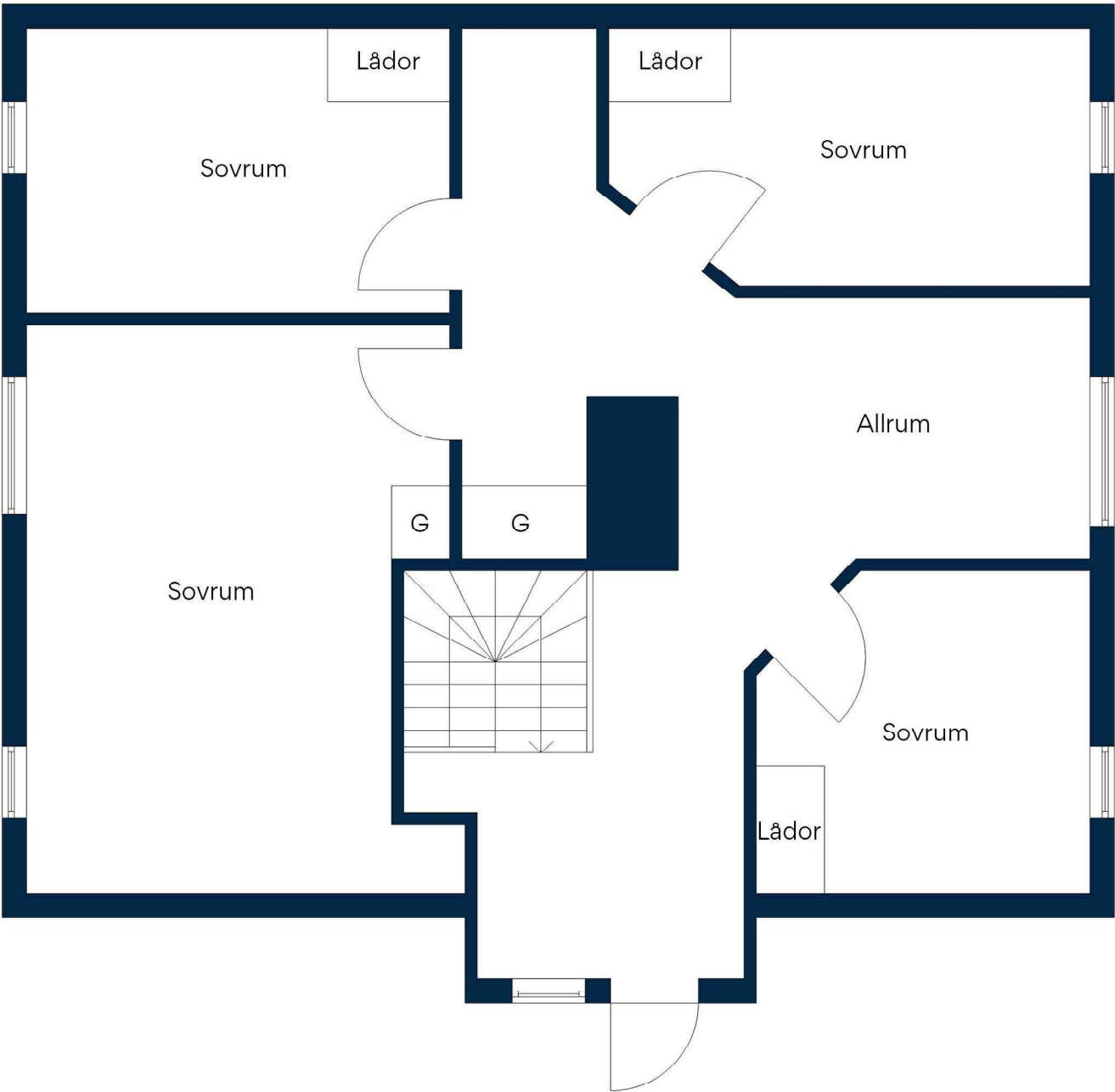




ENTRÉPLAN



ÖVRE PLAN















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 areakällor 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 eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

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, anlitan 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)
Franzéngatan 6
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se



LUDVIG & CO

Rådgivning sedan 1918

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivningsföretag med drygt 70 000 kunder och cirka 1300 medarbetare på 130 orter. Grundat av Ludvig Nannesson 1918 har vi i över 100 år hjälpt våra kunder inom ekonomi, skatt, affärsrådgivning, juridik och fastighetsförmedling. Välkommen in till oss, oavsett var du befinner dig.



Ekonomi

Ibland kan det kännas svårt att ha en ordentlig överblick över företagets ekonomi. Samtidigt som du ska driva en framgångsrik verksamhet måste du sköta din löpande bokföring, deklarerar rätt och se till att såväl löner som fakturor hanteras smidigt och utan krångel. Vårt mål är att ge dig avlastning i vardagen kring alla ekonomitjänster, så att du istället kan lägga tiden på att driva och utveckla ditt företag.

Vi erbjuder:

- Redovisning
- Bokslut
- Deklarationshjälp
- Löneadministration



Skatterådgivning

Du som är företagare har mycket att tjäna på att ha en genomtänkt och långsiktig skattestrategi. Våra skatterådgivare och ekonomer ger råd och stöd kring skatteplanering och avdrag. Att göra rätt avvägningar, betala rätt skatt och ta ut rätt lön. Allt för att säkerställa att du får de bästa förutsättningarna för att driva ett välmående och lönsamt företag.

Vi erbjuder:

- Avdrag
- Skatteplanering
- Generationsskifte



Affärsrådgivning

När det lilla företaget växer krävs näring och resurser från många håll. Det kan kännas svårt att ha en bra struktur när det uppstår nya utmaningar varje dag. Vi hjälper dig att bibehålla fokus, ta fram praktiska strategier och handlingsplaner som utvecklar ditt företag i rätt riktning. Vi hjälper dig att styra ditt företag mer effektivt, göra bättre affärer och få tydligare koll på allt från din ekonomi, till konkurrenter och omvärlden.

Vi erbjuder:

- Företagsledning
- Affärsutveckling
- Ekonomistyrning
- Specialistrådgivning



Juridik

Har du råkat ut för en tvist eller behöver du hjälp att formulera ett avtal som ska förhindra eventuella problem i framtiden? Ta hjälp av en jurist med kompetens och som förstår din situation – oavsett om det gäller privata ärenden, avtal för företaget eller frågor kring fastigheten.

Vi erbjuder:

- Affärsjuridik
- Arrende- och nyttjanderätt
- Fastighetsrätt
- Mark- och miljö rätt
- Familjerätt



Ludvig & Co Fastighetsförmedling

Vårt systerbolag Ludvig & Co Fastighetsförmedling har Sveriges främsta fastighetsmäklare inom jord och skog. Varje år hjälper vi våra kunder att sälja över tusen lantbruksfastigheter. Med 130 kontor spridda över hela landet har våra fastighetsmäklare en erfarenhet och kunskap om just ditt område. Genom ett nära samarbete med Ludvig & Co:s specialister inom juridik, ekonomi, skatt och arrenderådgivning kan vi erbjuda unika helhetslösningar. Hos oss får du som både köpare och säljare av lantbruksfastigheter ett svårslaget stöd som borgar för en god affär.

Vi erbjuder:

- Köpa fastighet
- Fastighetsrådgivning
- Värdera fastighet
- Skogsbruksplan

LUDVIG & CO

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivnings- och redovisningsföretag med fler än 1300 medarbetare. Våra specialister och rådgivare inom ekonomi & skatt, juridik, affärsrådgivning och fastighetsförmedling finns på över 130 orter över hela landet. Hitta ditt närmaste kontor ludvig.se. Vill du hellre ringa är numret 0771-27 27 27.



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.