

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Ett nationalromantiskt mästerverk i ny förtrollande prakt i Norhaga / Falun

Norhaga Countryhouse, designat av den berömda arkitekten Lars Israel Wahlman 1903, är ett nationellt romantiskt konst- och hantverksmästerverk och ett svenskt historiskt monument. Nyligen restaurerad (2021-2024), har den 9 sovrum, 4 badrum, en privat ö, strand, tennisbana, bastur, ett sjöhus med kök och mycket mer.

Hinsnoret 32 / Norsbo 5:1

14 rok | 366 + 18 kvm | Tomt 10.791 kvm / 10.568 kvm

Pris på förfrågan

Ansvarig mäklare

Ingrid Niclason

+46705729966

ingrid.n@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att
se objektet på vår hemsida.

Beskrivning

Norhaga – Ett nationalromantiskt mästerverk i ny förtrollande prakt

Välkommen till Norhaga – en enastående byggnadsmärke och hem från år 1903, belägen i det natursköna Hinsnoret, endast ett stenkast från Falun. Norhaga uppfördes av bergsingenjören Lars Yngström och hans hustru Zi, med en djärv och konstnärlig vision att skapa ett hem som skulle bli lika ikoniskt, levande och legendariskt. Idag räknas Norhaga som ett av Sveriges bäst bevarade och mest uppmärksammade nationalromantiska hem.

För säljarna har den tre år långa restaureringen av detta nationalromantiska boende varit ett innerligt kärleksprojekt – ett dedikerat och varsamt återuppbyggt konstverk där varje penseldrag, varje färgval och varje materialval speglar en djup respekt för husets själ och unika karaktär. Med en fingertoppskänsla för sekelskiftets estetik och ett öga för modern komfort har ägarna skapat en tidlös livsmiljö i perfekt balans. Originalmöbler har restaurerats med största varsamhet, konstnärliga uttryck har bevarats och moderna accenter har vävts in med diskret elegans. Renoveringen har genomförts med minutiös noggrannhet – från tak till grund, el och VVS, fasader, skorstenar, fönster och ytskikt. Allt har återskapats med tidsenliga tekniker och kulörer från perioden, för att återge Norhagas ursprungliga atmosfär i sin fulla glans – samtidigt som funktionaliteten uppdaterats för ett modernt och bekvämt boende. Det som verkligen fascinerar är husets överraskande detaljrikedom – små handskurna djur- och blommotiv i timret, både invändigt och utvändigt, som dyker upp som diskreta konstnärliga överraskningar. Arkitekturen är djupt influerad av den engelska Arts and Crafts-rörelsen, där hantverket står i centrum och varje yta bär spår av kreativitet. Färgpaletten från sekelskiftet 1900 är djärv och lekfull: blått möter rött, turkost, gult och grönt i oväntade kombinationer som på ett förunderligt vis smälter samman till en visuell triumf. Två rum bär fortfarande sina originalmålningar, bevarade som hantverksmässiga tidskapslar och konstnärliga skatter. Resultatet är ett levande hem i världsklass, där varje rum berättar en historia.

Detta arkitektoniska smycke bär den kreativa signaturen av Lars Israel Wahlman – en av Sveriges mest hyllade arkitekter, internationellt erkänd för ikoniska verk som Tjolöholms slott och Engelbrektskyrkan i Stockholm. Wahlman har format ett fulländat allkonstverk, där arkitektur, möbler, trädgårdsdesign och till och med porslin bär samma konstnärliga signatur. Resultatet är en exceptionell helhet – ett hem där varje detalj samspelar med nästa i en harmonisk, visionär och tidlös komposition.

Totaltomfattar fastigheterna drygt 21 000 kvm mark och omkring nio byggnader, vilket skapar unika möjligheter för både avkoppling, familjeliv och exklusiva tillställningar. Huvudbyggnaden mäter generösa 366 kvm och kompletteras av ytterligare cirka 150 kvm i övriga byggnader. Den privata lilla ön utanför nås via den 120 år gamla gångbron och det finns en tennisbana på fastigheten.

Bostaden rymmer hela 14 rum, inklusive 9 rofyllda sovrum, fördelade över ett entréplan, 2 vackert proportionerade flyglar samt ett sagolikt tornrum med milsvid utsikt över landskapet. Här möts autentiska originaldetaljer och klassisk elegans – från målade timmerväggar och breda plankgolv till en ståtlig kakelugn.

Bland Norhagas mest förtrollande rum återfinns det ikoniska musikrummet – en elegant salong där panoramautsikten över sjön breder ut sig som ett levande konstverk. Här möts raffinerad estetik och varm hemtrevnad: en sprakande öppen spis, dignande bokhyllor och sofistikerade sittgrupper skapar en atmosfär som bjuder in till både förtroliga samtal och stilla kontemplation. Det är ett rum som lämnar avtryck – en plats där minnen formas och årtiderna förgyller varje stund.

Det röda timmerhuset Norhaga är inte bara vackert – det är varsamt färgsatt i en sofistikerad kulör som elegant fångar sekelskiftets estetiska ideal. Här hyllas tidlös skönhet och tradition, där varje nyans och linje är noga avvägd för att skapa en harmonisk helhet. Med sin genuina dalaromantik och klassiska arkitektoniska markörer utstrålar Norhaga ett unikt kulturarv, där varje detalj förmedlar exklusiv charm och historia.

Och som en juvel i detta redan enastående hem – en privat ö, exklusivt tillhörande fastigheten. Ön nås via en 120 år gammal träbro, vars patina vittnar om generationers steg. Omgiven av näckrosor, fågelsång och stilla vatten känns detta som att stiga in i en annan värld – en plats där tiden upphör och själen får vila. En upplevelse så förtrollande, att den måste upplevas för att förstås.

Norhaga är mer än ett hem – det är ett levande konstverk, en fristad, ett livsstilsstatement. Ett hem för den som inte nöjer sig med det vanliga – utan söker det oförglömliga.

Vilken är säljarnas favoritplats i huset och varför?

“En favoritplats är musikrummet med utsikt över sjön, öppen spis, bokhyllor och sittgrupper för eftermiddagskaffe. Det är ett socialt rum som är lika vackert på vintern som på sommaren. Men jag älskar också att vara på den lilla ön som hör till huset. Det är något alldeles magiskt att gå över den 120 år gamla bron intill näckrosor och sjöfåglar.”

Nyligen förvärvade säljarna även den intilliggande fastigheten Norsbo 5:1 och vars tomtmark utgör 10 586 kvm av de totalt 21.377 kvm och som är bebyggd med en lada och där det återfinns fantastiska trädgårdar samt en utomordentlig vinkällare som liksom tennisbanan är under restaurering.

Fakta

Fastighet 1

Adress: Hinsnoret 32/Norsbo 5:1, 791 93 Falun
Kommun: Falun
Antal rum: 14 rum
Ägandeform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Norsbo 11:2
Byggnadstyp: 2,5 plan i nationalromantisk stil
Byggnadsår: 1904
Uppvärmning: Bervärme
Besiktigad: Nej
Fönster: 2-glas
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Grundläggning: Natursten
Ventilation: Självdrag
Vatten och avlopp: Enskilt vatten året om med egen brunn. Nytt enskilt avlopp

Storlek

Boarea: 366 kvm
Biarea: 18 kvm
Tomtarea: 10.791 kvm/10.586 kvm
Areakälla: säljarens information
Kommentar: 323 kvm enligt fastighetsregistret

Taxeringsvärde

Totalt: 6.231.000 kr
Byggnad: 2.931.000 kr
Tomt: 3.300.000 kr
År: 2024
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1929
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.074 kr

Energi

Energistatus: Utförd
Energiprestanda: 155 kWh per kvm och år
Energiklass: E
Registrerad: 2021-04-30

Servitut

Fråga väckt om byggnadsminne (1992-02-14)

Inteckningar

Totalt: 13.500.000 kr
Pantbrev, antal: 4

Fastighet 2

Kommun: Falun
Ägandeform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Norsbo 5:1

Taxeringsvärde

Totalt: 100.000 kr
Byggnad: 100.000 kr
År: 2023
Taxeringskod: 122, Lantbruksenhet, bebyggd enbart med ekonomibyggnad

Servitut

Samfällighet: Falun norsbo fs:2
Samfällighet: Falun norsbo fs:3
Samfällighet: Falun norsbo s:1
Samfällighet: Falun norsbo s:4
Skattetal: kvadratrevrar, kvadratstänger 5:39,55
Fråga väckt om byggnadsminne (1992-02-14)
Fornlämning (1 st)







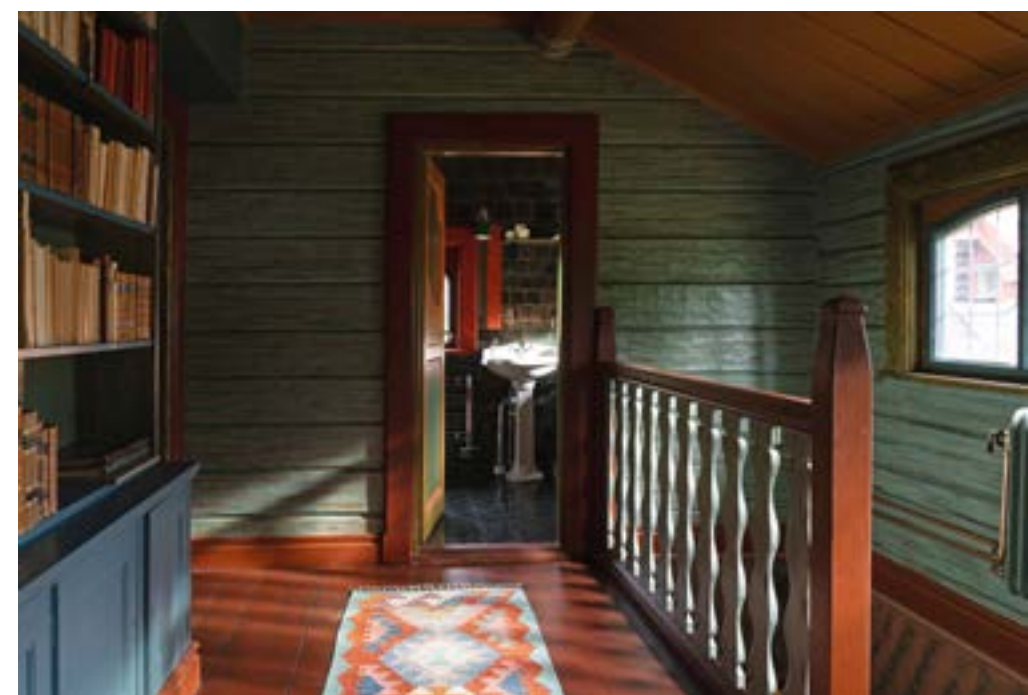












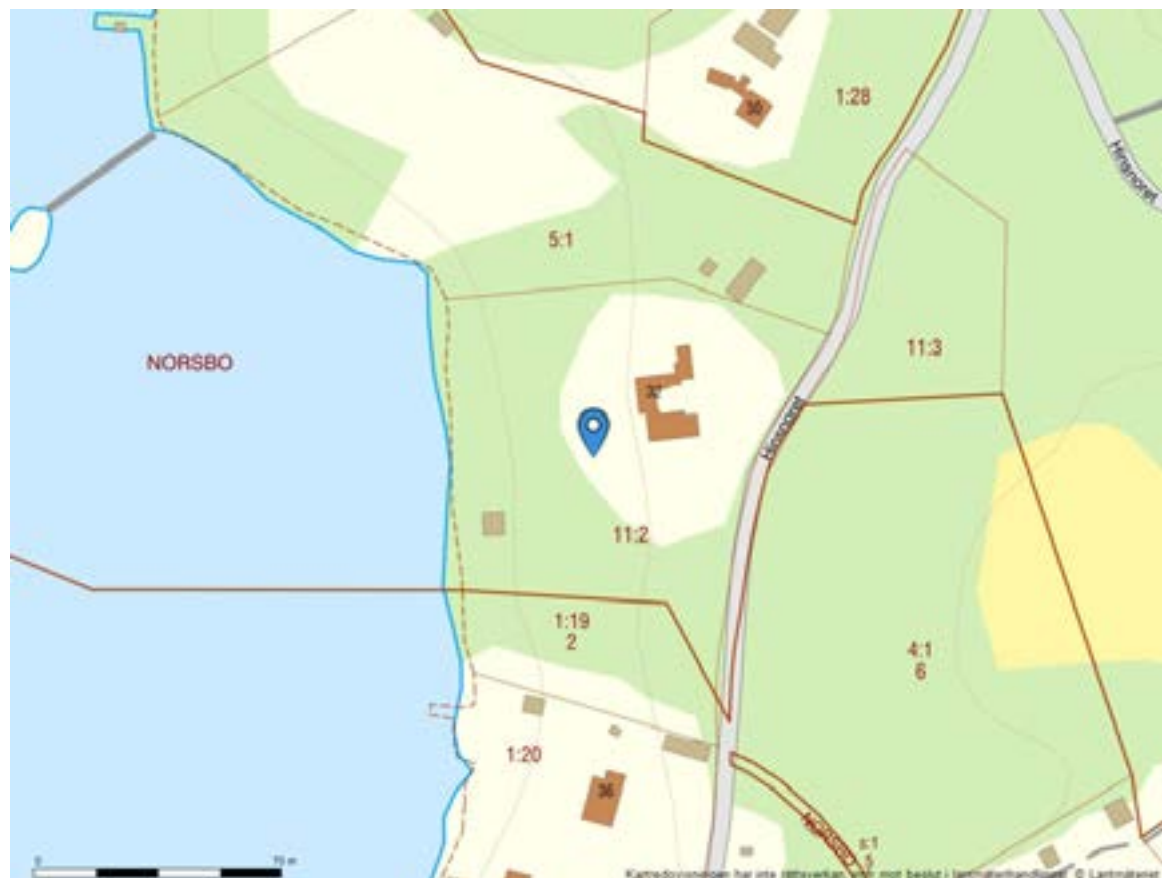








Tomtkarta: Hinsnoret 32



Tomtkarta: Norsbo 5:1





Ingrid Niclason

Registrerad fastighetsmäklare
Fil. kand
+46705729966
ingrid.n@sothebysrealty.se

Med 25 år i branschen och över 500 sålda hem kan ni tryggt lämna över er bostadsförsäljning till mig. Jag är med er hela vägen och tar hand om både stort och smått. Min erfarenhet och kunskap visar sig i mina nöjda kunder och goda rekommendationer. Tillsammans med Skeppsholmen Sotheby's i särklass bästa marknadsföring är detta en oslagbar kombination.

Jag har en femårig högskoleutbildning och har arbetat med marknadsföring innan jag tog steget att utbilda mig till fastighetsmäklare. I mitt yrke får mitt intresse att hjälpa andra på ett tryggt och professionellt sätt blomma ut. Välkommen att kontakta mig, i vilket skede du än befinner dig i inför en stundande försäljning.

Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasinet som når rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

Information

Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersöknings- plikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köparens undersökningsplikt.

Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning över- lämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida www.skeppsholmen.se. Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

