

# Sjöbacka gård 4,3 ha

---

NYKVARN VÄRSTA 2:1



**LUDVIG  CO**

# Sjöbacka gård

---



Lantlig gårdsidyll på 4,3 hektar med egen brygga – 30 min till Stockholm. Drömmer du om ett liv med plats för odling, djurhållning eller hobbyverksamhet utan att göra avkall på smidiga kommunikationer? Denna välskötta gård erbjuder en unik kombination av avskilt naturläge, egen strandlinje med brygga och direkt närhet till Nykvarn. Fastigheten erbjuder förutom bostadshuset med garage även gäststuga, rymlig lada, växthus och en egen damm.



**Joakim Aro**  
Registrerad fastighetsmäklare, Skogsmästare

070-6046406  
joakim.aro@ludvigfast.se



---

Antal bostadsbyggnader: 2 st

---

Boarea: 123 m<sup>2</sup>

---

Biarea: 82 m<sup>2</sup>

---

Summa driftskostnader: 39 279 SEK/år

---

**Fastighetsbeteckning:** NYKVARN VÅRSTA 2:1

---

Adress: Sjöbacka gård 1, 15591

Nykvarn

**Välkommen till  
Sjöbacka gård!**

# Beskrivning

## Fastighetsuppgifter

### Allmänt om Sjöbacka gård

Drömmer du om ett liv med plats för odling, djurhållning eller hobbyverksamhet utan att göra avkall på smidiga kommunikationer? Denna välskötta gård om totalt 4,3 hektar erbjuder en unik kombination av avskilt naturläge, egen strandlinje med brygga och direkt närhet till Nykvarn. Fastigheten erbjuder förutom bostadshuset med garage även gäststuga, rymlig lada, växthus och en egen damm. Här finns utmärkta möjligheter för den som vill driva egna projekt, förvara fordon eller bo på en mindre hästgård. Bostadshuset från 1951 är ett välplanerat hus i 1,5 plan med källare och garage. Boarean på 123 kvm fördelar sig på sex rum, varav fyra sovrum, kök med separat matsal samt vardagsrum. Huset värms med luft-luftvärmepump kombinerat med elpanna och insatskasset. Fiber är indraget.

Här bor du helt privat på landet men når Nykvarns centrum med skolor, förskolor och

service på bara några minuter med bil. Från stationen tar regionaltåget dig till Stockholm Central på under 30 minuter, vilket gör fastigheten perfekt även för pendlaren.

### Bostadshus

Fantastiskt fint beläget permanentbostadshus i 1½-plan med källare uppförd 1951. Stomme och fasad av trä. Grundläggningen består av betongplatta på mark under tak av plåtklätt sadeltak. Fönstren är en blandning av tvåglas kopplade fönster och nyare treglas isolerfönster. Byggnaden är ansluten till fiber.

Boarean uppgår till 123 kvadratmeter och biarean till 82 kvadratmeter, fördelat på sex rum varav fyra sovrum. Planlösningen rymmer ett kök med intilliggande matsal, ett vardagsrum med insatskasset, samt en toalett på entréplan och ett duschrum på övre plan. I källarvåningen finns förvaringsutrymmen samt ett tillhörande garage.







Uppvärmningen sker via en elpanna, en luft-luftvärmepump samt en insatskassett. Det finns även en äldre vedpanna som inte har använts under de senaste åren. Ventilation via självdrag.

Utförda renoveringar och underhåll:

1975: Byte av yttertak.

1980: Omdränering av huset.

Ca 2011: Renovering av toalett på entréplan.

Ca 2011: Installation av elpanna.

2018: Installation av luft-luftvärmepump.

2019: Ommålning av träfasad.

2019: Renovering av duschrum på övre plan.

Löpande: Byte av en del fönster till isolerglas.

### Driftskostnad

Total driftskostnad: 39 279 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Hushållsel: 34 544 SEK/år

Renhållning: 3 985 SEK/år

Sotning: 750 SEK/år

Årlig elförbrukning: 39 279 kWh/år

Antal personer i hushållet: 1 st.

### Energideklaration

Energiprestanda: 200 kWh/m<sup>2</sup>/år

Energiklass: G

Status: Energideklaration är utförd den 2023-08-25.

Besiktningsman: John Eriksson, Svensk kvalitetssäkring

### Ladugård

Charmig äldre träkonstruktion med fasad av stående träpanel under tak av plåt. Byggnaden har de senaste åren framförallt använts som förråd. Invändigt indelad i f.d djurstall, höns hus, loge och skulle.

### Gäststuga

Rymlig gäststuga perfekt för övernattande gäster. Träkonstruktion med fasad av stående träpanel under tak av betongpannor.

### Gäststuga

Mindre gäststuga perfekt för övernattande gäster. Träkonstruktion med fasad av liggande panel under tak av papp.

### Garage

Träkonstruktion med fasad av stående träpanel under tak av plåt. Plats för två bilar.









## Skogsuppgifter

Uppgifter om skogen kommer från laserskannat material. Enligt skanningen uppgår den produktiva skogsmarksarealen till 1,9 hektar. Det totala virkesförrådet är på imponerande 984 skogskubikmeter.

Rapporten bygger på skogliga grunddata från Skogsstyrelsen och uppgifter från Lantmäteriet och Naturvårdsverket.

Rapporten syftar till att ge en objektiv resursöversikt över utsökta fastigheter där man med hjälp av taxerad bonitet skriver fram och summerar upp skogliga data till att vara så dagsaktuella som möjligt.

Skogliga grunddata från Skogsstyrelsen är producerade genom sambearbetning av data från Lantmäteriets nationella laserskanning och provytor från Riksskogstaxeringen (SLU).

Underlaget utgör ingen garanti utan är endast en vägledning för den som vill mäta upp skogen på egen hand.

## Inägomark

Enligt laserskanningen uppgår inägomarken till 2,0 hektar. Idag till viss del igenväxande men de öppna ytorna klipps regelbundet som gräsmatta.

## Naturvärden

Inga nyckelbiotoper, höga naturvärden eller fornminnen finns registrerade på fastigheten. (Källa Skogsstyrelsen).

## Jakt

Jakten är tillgänglig för köparen från och med tillträdesdagen.

## Bredbandsfiber

Bredbandsfiber finns indraget i huset.

## Gårdskarta

Den här fastigheten har en interaktiv Gårdskarta på [www.ludvigfast.se/fastigheter](http://www.ludvigfast.se/fastigheter). Klicka upp Gårdskartan i din mobila enhet så kan du bland annat få information om var på fastigheten du befinner dig. Gårdskartan går också bra att använda för att hitta till fastigheten, zooma ut så ser du din aktuella position i förhållande till fastigheten.

## Förvärvstillstånd

Då fastigheten är taxerad som en bebyggd småhusenhet krävs inte förvärvstillstånd för juridisk person för lagfart.





## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 2 090 000 SEK  
Taxeringsvärde byggnad: 1 471 000 SEK  
Totalt taxeringsvärde är: 3 561 000 SEK  
Taxeringsvärdet är: Fastställt  
Taxeringsår: 2024  
Värdeåret är: 1951.  
Beskrivning: Fastigheten är taxerad som en bebyggd småhusenhet..

I detta ingår följande taxeringsvärden:  
Småhusbyggnad: 1 471 000 kr

## Inteckningar

Summa inteckningar: 570 000 SEK

## Rättigheter och belastningar

### Gemensamhetsanläggning

NYKVARN VÄRSTA GA:2.

### Rättigheter, last

Avtalsservitut: Elledning - se beskrivning.

### Samfällighet

NYKVARN SKÄLBY S:1, NYKVARN MÖRBY S:2,  
NYKVARN MÖRBY S:4.

## Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut Elledning.

## Kostnadskalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

## Övrigt

## Betalningsvillkor

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

## Försäljningsätt

Öppen budgivning  
Försäljning av fastigheten sker via intresseanmälan, till ett utgångspris av 6 900 000 kronor. Vid intresse från flera så kommer försäljningen att slutföras genom auktionsförfarande.

## Tillträde

Enligt överenskommelse.







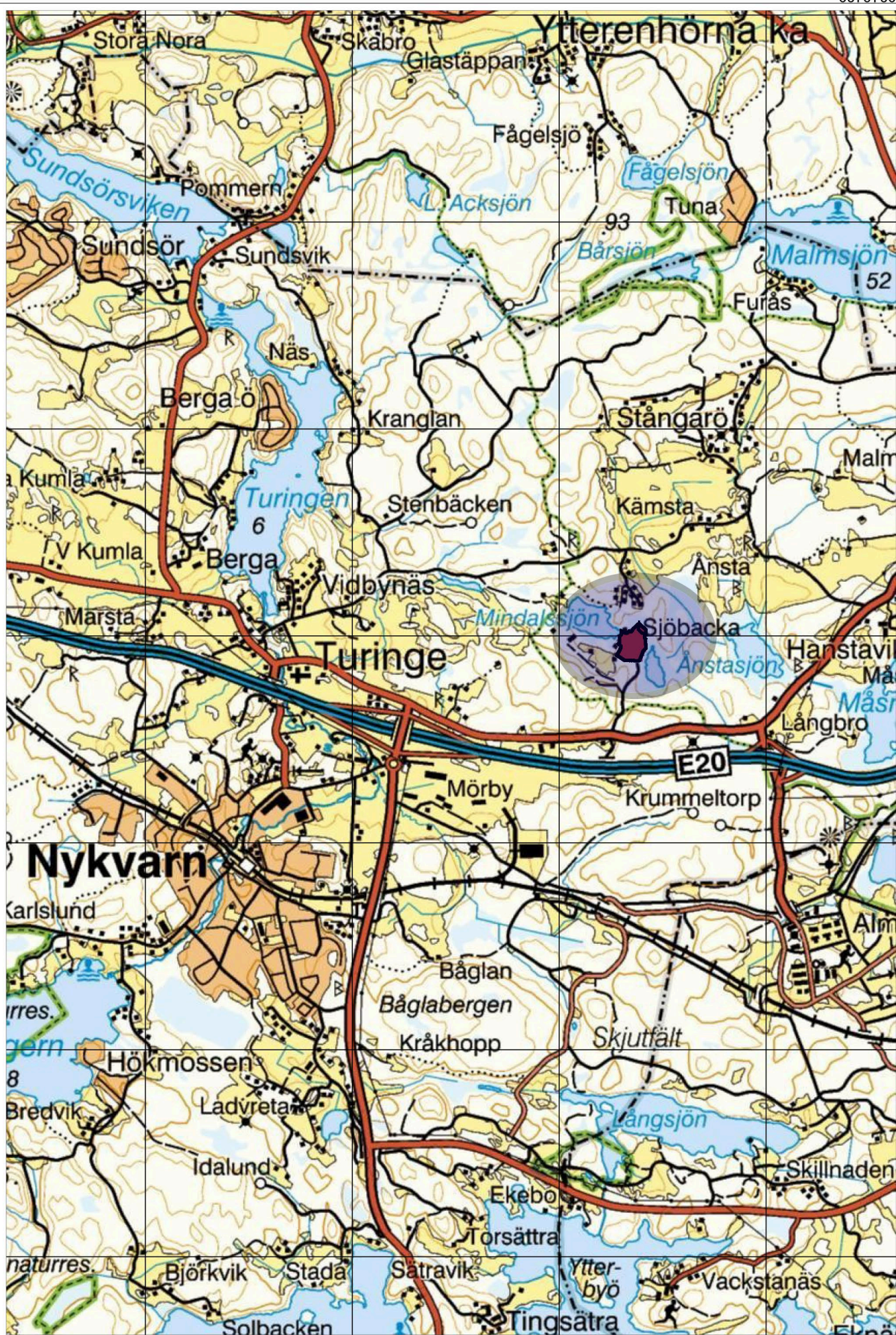


## Visning

Sö 28/6 kl 12:00-16:00 Fastigheten visas endast enskilt. Kontakta ansvarig mäklare för bokning av visning.

## Nuvarande ägare

Nina Viktoria Falkstrand, Södertälje  
Lars Victor Persson, Älvsjö  
Maj-Liz Persson, Stockholm





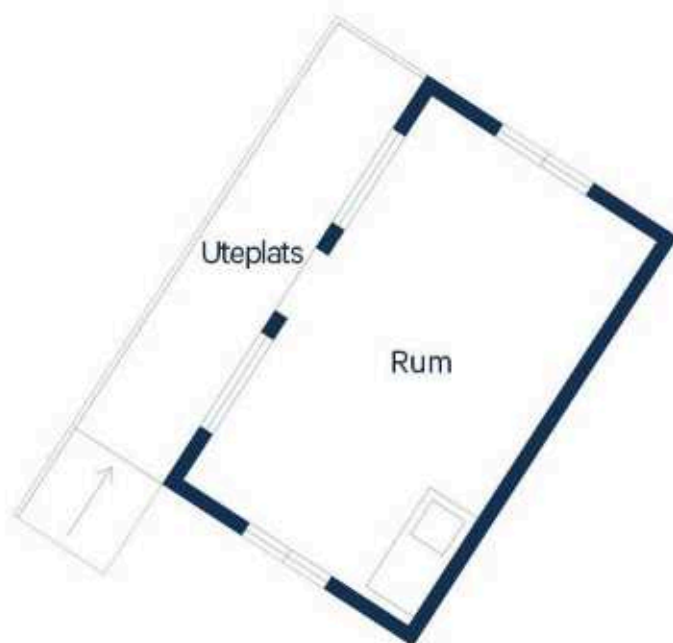
# Entréplan



**LUDVIG & CO**

Viss avvikelse kan förekomma

# Övre plan



**LUDVIG & CO**

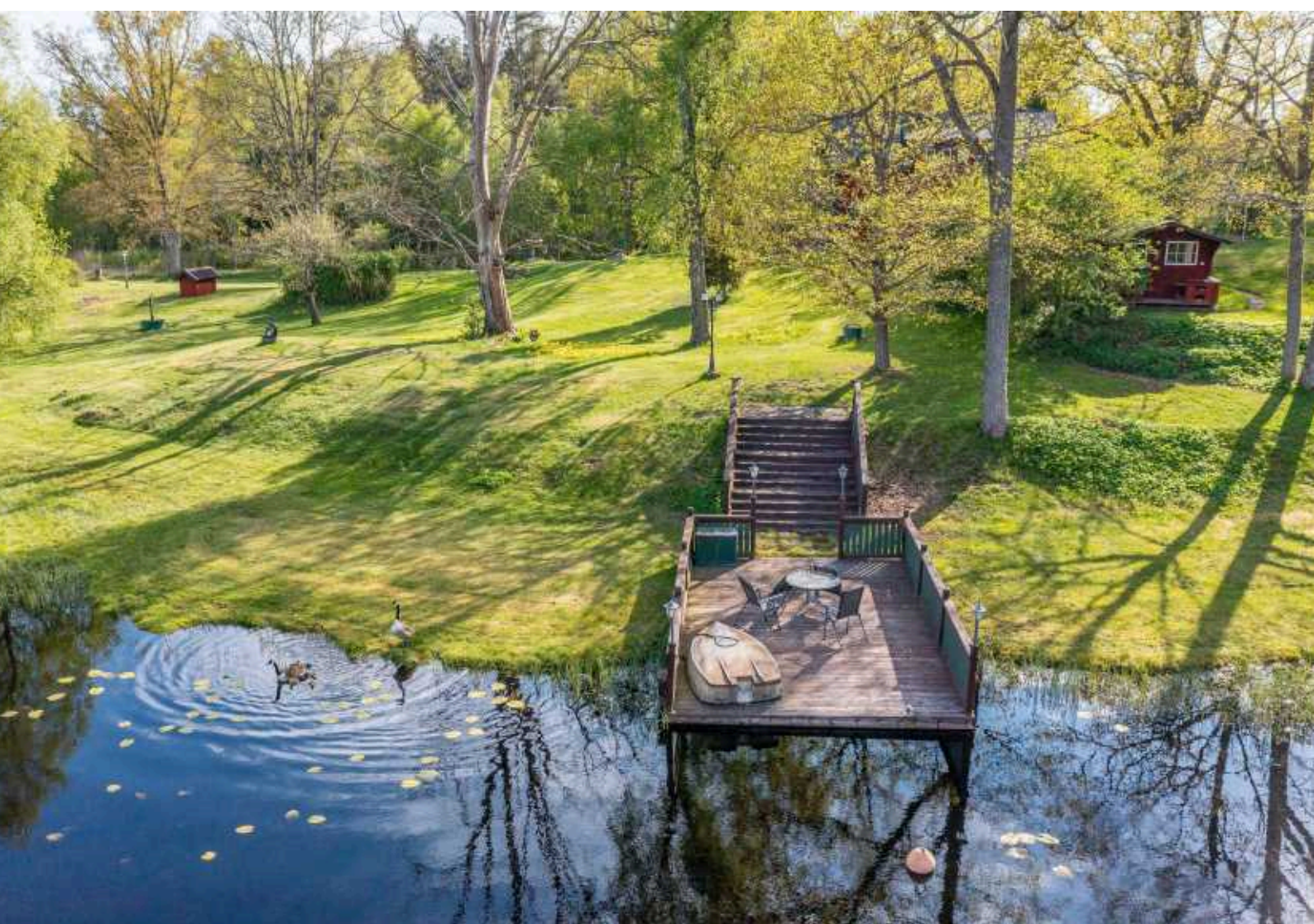
Viss avvikelse kan förekomma

# Källarplan



**LUDVIG  CO**

Viss avvikelse kan förekomma









# 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](https://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](mailto: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](https://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](https://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 besiktningssman, areal samt säljarens upplysningsplikt på [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](https://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](https://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)  
Franzégatan 6  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)



**LUDVIG  CO**

[ludvigfast.se](https://ludvigfast.se)

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.  
Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.