

Svensboda - Vackert belägen roslagsgård om 13 hektar

NORRTÄLJE SVENSBODA 1:175



LUDVIG  CO



Gård om 13 hektar i vacker roslagsnatur

Välkommen till en charmig gård i Svensboda! Nu finns möjligheten att förvärva en som erbjuder ett bekvämt och lantligt boende inom pendlingsavstånd till Stockholm. Gården består av en rejäl mangårdsbyggnad om 200 kvadratmeter, dubbelgarage, stall och ca 6 ha betesmark samt 7 ha skog. Gården är perfekt sammansatt för att ge alla värden som ett boende på landet kan ge, samtidigt som kommunikationer och storstaden finns inom ett bekvämt avstånd. Gården präglas av den vackra natur som omgivningarna har att erbjuda med närheten till både skog, äng och hav.



Gustav Forslund
Fastighetsmäklare / Skogsmästare
08-657 47 42
gustav.forslund@ludvigfast.se



Sybrenne Jellema
Extra kontaktperson
08-657 47 56
sybrenne.jellema@ludvigfast.se



Stockholm
Franzégatan 6
08-657 47 40

LUDVIG & CO



Skogsmark	7 ha
Åkermark	6 ha
Småhusmark	0,4 ha
Total areal	13,4 ha
Virkesförråd:	1 624 m³sk
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	200 m²
Fastighetsbeteckning:	NORRTÄLJE SVENSBODA 1:175
Adress:	Lillsjövägen 17, 76112 Bergshamra

En gård som
kombinerar lantligt
boende med fina
möjligheter till
djurhållning, skogsbruk
och rekreation

Beskrivning

Mangårdsbyggnad

Gårdens boningshus är uppfört 1980. Ett vackert hus med mycket trevliga proportioner. Huset är mycket idylliskt beläget och har en fin utsikt över egna marker. Planlösningen är väl genomtänkt och det finns gott om utrymmen även för den stora familjen. Trädgården är mycket trivsamt och naturen finns verkligen runt knuten. Huset är besiktat av Anticimex i augusti 2026.

PLANLÖSNING

ENTRÉPLAN

Hall

Genom verandan och de ståtliga pardörrarna når man den trevliga och ljusa entrén. Här finns ingång till övriga rum och även trappan upp till övervåningen.

Hallens uppdaterade ytskikt är från 2024 och det finns goda möjligheter till praktiska förvaringslösningar. I rummet finns ett ljust, vitoljat trägolv och vitmålade väggar.

Kök

Från hallen når man det rymliga och trevliga köket. År 2025 totalrenoverades köket i lantlig stil med mycket trevliga materialval. Man slås av det fantastiska ljusinsläppet och kontakten med naturen via dörren ut till trädgården. Här finns stora ytor och man kan med enkelhet få plats med en matplats i köket. Köksluckorna är lackerade i grå färg och har bänkskivor i mörkt trä. Vitvarorna är även dom mestadels från 2025 och oanvända. Ovanför arbetsytorna är väggarna kaklade och i övrigt är väggarna vitmålade. Trägolvet är nylagt och består av vitlöljat trä.

Vardagsrummet

Huset har ett väl tilltaget vardagsrum med stora ytor och ljusinsläpp från tre håll. En vacker vitkalkad öppen spis är rummets naturliga mittpunkt. Rummet är tillräckligt stort för både vardagsrum och matsal, om så önskas. Här finns en äldre slipbar furuparkett och en ljus tapet.





Groventré

Från husets södra gavel finns en separat grovingång. Här, innanför köket, ligger en groventré som också är nyrenoverad år 2025 med smakfulla materialval. Från rummet når man det ventilerade skafferiet och teknikrum för värmepump och vattenrening. Här finns en tvättbänk och möjlighet att ansluta tvättmaskin och torktumlare. Det mörkgrå golvet består av klinker och tak och väggar är vitmålade.

Sovrum / kontor

Från hallen når man ett sovrum med ljusinsläpp från två väderstreck och trevlig utsikt över egna ägor. Ett rum som även kan användas som exempelvis kontor. Rummet har en äldre slipbar furuparkett samt en vit tapet på väggarna. Flera garderober finns i rummet.

Badrum

I anslutning till hallen finns en mindre WC/Dusch. Här finns tvättställ, spegel samt toalettstol från 2025. Golv och väggar är av linoleum och från byggåret och därmed av äldre snitt vad gäller ytskikten.

ÖVRE PLAN

En trappa av trä leder upp till det övre våningsplanet.

Övre hall / Allrum

Den övre hallen som också kan fungera som allrum är även den generöst tilltagen. Här finns en utgång till balkongen och stora fönster med mycket trevligt ljusinsläpp och utsikt över de egna åker- och betesmarkerna. Golvet består av slipbar furuparkett, väggarna är vitmålade och taket är av furupanel.

Sovrum 1

Från den övre hallen når man ett av sovrummen. Rummet har snedtak med furupanel, ljusa väggar och mönstrat linoleumgolv i en blå nyans.

Sovrum 2

Det andra sovrummet är identiskt med det första och ligger i anslutning till den övre hallen. Även detta rum har snedtak beklätt med furupanel, mönstrad tapet och heltäckningsmatta som golv.

Sovrum 3

Från den övre hallen når man också husets största sovrum. Mönstrad, ljus tapet med blommotiv klär väggarna och en grön heltäckningsmatta utgör golv. Här finns en garderob och ett vitmålat tak. I detta sovrum finns även uppgången till vinden.



Sovrum 4

Sovrummet innanför det tidigare nämnda har en blå, mönstrad tapet, vitmålat tak och golv i linoleum. En alternativ användning av det här rummet skulle kunna vara walk-in-closet, kontor eller barnkammare.

Badrum

Husets stora badrum har generösa ytor. Här finns badkar, duschutrymme, förvaringsskåp samt kommod, spegel och ny toalettstol. Från badrummet når man också bastun med elaggregat. En fantastiskt tillgång. Golv och väggar är av linoleum och från byggåret och därmed av äldre snitt vad gäller ytskikten.

UPPVÄRMNINGSSYSTEM OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Huset värms upp med ett vattenburet system kopplat till en nyinstallerad värmepump från CTC med väl tilltagna ackumulatortankar. År 2025 och 2026 har följande renoveringar utförts: Nytt kök, bjälklag, vattenreningssystem samt värmesystem.

I byggnaden finns ett äldre system för återvinning av luft, ett så kallat värmeåtervinningssystem. Systemet är förberett för användning, men är inte i drift för stunden.

VATTEN OCH AVLOPP

Dricksvattenbrunnen är en grävd brunn som ligger i vinbärsodlingen strax utanför trädgården. Ett vattenprov har tagits i mars 2026. Efter det har ett vattenfilter installerats för att få bukt med järnhalten som provet påvisade.

Avloppet består av en trekammarbrunn med infiltration.

BYGGNADSUPPGIFTER

Typ av byggnad: Småhusbyggnad
Byggnadsår: 1980
Senast Renoverat: 2026 (delvis).

Taxeringsvärde: 2 990 000 SEK
Värdeår: 1980
Fastighetsskatt: 10 425 SEK
Boyta: 200 m².

Bjälklag: Trä, delv renoverat 2026
Fönster: 3-glasfönster
Grund: Krypgrund / torpargrund
Stomme: Trä
Takbeklädnad: Tegel

Vatten och avlopp

Vatten: Enskilt vatten med vattenreningssystem
Avlopp: Enskilt avlopp



Uppvärmning

Värmepump

Fabrikat: CTC EcoZenith i255

Ventilation

Typ: Självdrag

Skorsten

Senast inspekterad: år 2023.

Energideklaration

Energiprestanda: 122 kWh/m²/år

Energiklass: G

Status: Energideklaration är utförd den 2026-08-16.

Besiktningsman: Anticimex

Garage

Alldeles bredvid huset finns ett dubbelgarage som är uppfört vid samma tidpunkt som mangårdsbyggnaden. Två generöst tilltagna bilplatser finns och mängder av förvarings- och verkstadsutrymmen. En arbetsbänk finns också här.

Garaget har gjutet betonggolv, en delvis gjuten betongsockel som grund, trästomme och tak av tegel. Fasaden är klädd med stående träpanel. Ovanpå garaget finns ett vindsutrymme.

Stall

Gårdens lilla stall är en liten byggnad i ett något sämre skick. I stallet finns möjlighet att ha ett par hästar och byggnaden är utrustad med boxplatser. Inägomarken är nära tillgänglig från stallet, vilket gör djurhållningen smidig. Stallet har el indraget och är förberett för vattentillförsel.

Byggnaden är delvis belägen på grannfastigheten Svensboda 1:3.

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Byggnadsarea: 52 m².

Taxeringsvärde: 167 000 SEK

Värdeår: 1980



Fastighetsuppgifter

Inägomark

Fastigheten omfattas av ca 5,5 ha inägomark enligt uppmätning i kartprogram. All inägomark är belägen på gårdsskiftet och lämpar sig mycket bra för småskalig djurhållning eller odling. På marken finns även en svartvinbärsodling om ca 3000 kvadratmeter. Inägomarken brukas genom en muntlig överenskommelse, men är fri att råda över från och med tillträdesdagen för en ny ägare.

Skogsuppgifter

Till fastigheten hör skogsmark belägen i ett eget skifte en bit från gårdsskiftet. Skogsmarken består av vacker rekreationsskog på bergbundna tallmarker och mosseliknande skog och lämpar sig bra för småskaligt skogsbruk eller veduttag exempelvis.

Uppgifter om skogsmarken grundar sig på laserscannade uppgifter från skogshubben. Enligt rapporten består fastigheten av 6,9 ha skogsmark med ett uppskattat virkesförråd om 1624 m³sk. Åldersfördelningen har en tyngdpunkt mot äldre skog. Skogsmarken är inte aktivt brukad sedan länge och vissa naturvärden har identifierats till följd av detta.

En köpare skall vara medveten om att en skogshubben- rapport av detta slag inte är ett exakt facit utan avvikelser kan förekomma både

uppåt och nedåt och att han eller hon måste själv bilda sig en uppfattning om riktigheten i uppgifterna.

Arealuppgifter

Arealuppgift enligt taxerade uppgifter: 13,29 ha.

Arealuppgift enligt kartprogrammet SeSverige: 13,7 ha

Arealuppgift enligt skogshubben: 13,7 ha

Observera att andra arealkällor kan förekomma!

Arrende/stöd/nyttjanderätter

Enligt säljarens uppgifter finns inget arrende eller några andra nyttjanderätter som belastar fastigheten. För närvarande betas dock betesmarken av får genom en muntlig överenskommelse med djurägaren.

Besiktning 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 konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig.

Säljaren och dess representant friskriver sig ansvar för eventuella avvikelser för de uppgifter som lämnats i objektsbeskrivning mm. Syftet



med uppgifterna är endast att underlätta köparens besiktning av fastigheten och ge spekulanter en grov uppfattning om fastigheten. Den som tänker köpa fastigheten måste ovillkorligen själv hämta in uppgifter om fastigheten, som han kan grunda sitt köpbeslut på.

Köparen är väl medveten om att uppgifterna från skogshubbandokumentet i objektbeskrivningen utgår från laserscanning och är endast ungefärliga. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Avvikelserna gäller både enskilda bestånd och summan av dessa. Det kan således inte av köparen uppfattas som någon garanti att uppgifterna korrekt återger fastighetens egenskaper.

Skog och mark kan undersökas på egen hand, dock skall hänsyn visas till grannar, djur, ev pågående jakt och liknande.

Fastighetsgränser

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

Naturvärden

Det finns inga naturvärdesobjekt, naturvårdsavtal, biotopskydd eller nyckelbiotoper registrerade på fastigheten.

Kontrolldatum: 2026-05-11

Källa: SeSverige

Jakt

På fastigheten finns goda viltstammar av sedvanligt klövvilt. Jakten är fri för en ny köpare att fritt disponera från och med tillträdesdagen. Gårdsskiftet är belägen inom detaljplanerat område vilket är ett otillåtet område för att bedriva jakt med skjutvapen.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs ej för fysisk person för denna fastighet. Juridisk person behöver alltid söka förvärvstillstånd.

Forn- och kulturlämning

På fastigheten finns inga registrerade forn-eller kulturlämningar.

Kontrolldatum: 2026-05-08

Källa: Riksantikvarieämbetets karttjänst fornsök

Naturvärden

På fastigheten finns ingen formellt skyddad natur. Delar av skogsskiftet består dock av sumpskogar enligt skogsstyrelsen, vilket kan innebära högra naturvärden i dessa delar.

Visning

Skog och mark kan undersökas på egen hand, dock skall hänsyn visas till grannar, djur, ev pågående jakt och liknande.

Byggnaderna visas genom utannonserade och privata visningar. Kontakta fastighetsmäklaren för att boka tid för visning.



Frågelista & Friskrivningsklausul

Till denna fastighet finns en frågelista bifogad där säljaren svarat på frågor om fastighetens skick, allt för att underlätta en bedömning och vidare undersökning av fastigheten för köparen. Frågelistan är inte på något sätt fullständig och en köpare måste själv, noga bilda sig en uppfattning om fastighetens skick och genomföra sin undersökning av fastigheten.

En köpare skall vara medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en friskrivningsklausul för eventuella fel och brister i fastigheten. En köpare skall vara medveten om att en sådan klausul är mycket långtgående och det är därför av största vikt att köparen undersöker fastigheten noga före köpet.

Åtkomst till skogsskiftet

Det finns ingen väg som leder hela vägen fram till skogsskiftet. Dock har den markägaren som äger marken mellan vägen och skiftet gett tillåtelse muntligt att ta väg över deras fastighet vid skogliga åtgärder.

Möjlighet att arrendera betesmark

En närliggande markägare har indikerat att det kan finnas intresse hos denne att utarrendera betesmark i nära anslutning till fastighetens befintliga inägomark.

Planer, bestämmelser mm

På gårdsskiftet finns en bestämmelse som innebär ett trädfällningsförbud på hela skiftet.

Gårdsskiftet är inom en detaljplan med beteckningen 26-14 antagen 1980. Skogsskiftet är beläget utanför detaljplanerat område enligt kartprogrammet SeSverige.

Byggnader på ofri grund

Stallet står delvis på ofri grund enligt kartmaterialet från Lantmäteriet. Byggnaden står delvis på fastigheten Svensboda 1:3. Garaget tillhörande fastigheten Svensboda 1:60 står delvis på försäljningsobjektets mark enligt lantmäteriets karta.

Driftskostnader

Uppgifterna är lämnade av säljaren:
Vägsamfällighet: 4320 kr / år.
Elförbrukning: 24 500 Kwh
Sophämtning: 2600 kr / år.
Försäkring: 8 000 kr / år.
Elkostnad: 32 000 kr / år.
Samfällighet: 1100 kr / år.

Muntlig överenskommelse

Det ligger en mindre parkering längst bort på fastighetens gårdsskifte som nyttjas av samfälligheten genom en muntlig överenskommelse. Samfälligheten, som även äger mark i närheten, står för allt underhåll kopplat till parkeringsplatsen.



Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 2 441 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 3 200 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 5 641 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 210 000 kr
Småhusbyggnad: 2 990 000 kr
Skogsmark: 862 000 SEK
Småhusmark: 1 130 000 SEK
Åkermark: 449 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 1980-01-03
Belopp: 300 300
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1980-01-03
Belopp: 107 200
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1980-01-03
Belopp: 140 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1980-07-15
Belopp: 75 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1981-12-10
Belopp: 25 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1995-03-08
Belopp: 92 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 739 500 SEK

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

NORRTÄLJE SVENSBODA GA:4.

Plan och bestämmelser

Enl 110 § byggnadslagen, Nybyggnadsförbud (Beslutsdatum: 1968-10-29, Senast ändrad: 1981-07-24), Trädfällningsförbud enl 110 § byggnadslagen, Förbud mot schaktning, trädfällning mm (Beslutsdatum: 1980-02-20, Senast ändrad: 1995-07-28), Svensboda 1:2 och 1:3 m.fl., Byggnadsplan (Beslutsdatum: 1980-02-20, Senast ändrad: 2023-02-24).



Rättigheter, last

Ledningsrätt: TELE, Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING, Avtalsservitut: Kraftledning - se beskrivning, Avtalsservitut: VATTENLEDNING - SE BESKRIVNING, Avtalsservitut: VATTEN MM - SE BESKRIVNING, Avtalsservitut: VATTEN MM - SE BESKRIVNING, Ledningsrätt: STARKSTRÖM.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut VATTENLEDNING, Avtalsservitut VATTEN MM, Avtalsservitut VATTEN MM, Avtalsservitut KRAFTLEDNING, Avtalsservitut Kraftledning, Avtalsnyttjanderätt Teleanläggning.

Kostnader

Årlig energiförbrukning

24 500 kWh/år

Driftskostnad

Total driftskostnad: 33 620 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

El: 17 600 SEK/år

Renhållning: 2 600 SEK/år

Försäkringskostnad: 8 000 SEK/år

Väg: 4 320 SEK/år

Samfällighet: 1 100 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 10 425 SEK/år

Årlig elförbrukning: 24 500 kWh/år

Betalningsvillkor

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

Försäljningssätt

Öppen budgivning

Försäljningen av fastigheten sker via öppen budgivning. Säljaren har fri prövningsrätt och förbehåller sig rätten att när som helst anta inkommet bud. Intressenter ombeds härav att så snart intresse uppstår inkomma med intresseanmälan till handläggande fastighetsmäklare. Intressenter uppmanas till att ha en ordnad finansieringsplan innan bud avläggs. Vidare förutsätter säljaren att intressent undersökt fastigheten inklusive det ändamål intressenten avser med fastigheten, innan bud läggs.

Tillträde

Enligt överenskommelse.



Balkong

Områdesbeskrivning

Gården är belägen i ett naturnära och lugnt område i Bergshamra, strax söder om Norrtälje. Här bor du i en rofylld miljö med närhet till både skog, vatten och Roslagens öppna landskap – ett område som präglas av en blandning av permanentboende och fritidshus. Bergshamra har under senare år utvecklats till en allt mer attraktiv bostadsort, där tidigare fritidshus i stor utsträckning har permanentats. Orten växer successivt och erbjuder en bra grundservice.

Nuvarande ägare

Mikael Wahlqvist, Åkersberga
Peter Wahlquist, Åkersberga

Entréplan



LUDVIG  **CO**

Viss avvikelse kan förekomma



Entré / Hall Entréplan



Kök





Vardagsrum Entréplan



Detaljbilder Vardagsrum





Trappa Detaljbilder



WC Entréplan

Övre plan



LUDVIG  **CO**

Viss avvikelse kan förekomma



Hall / Allrum Övre hall



Hall / Allrum Övre hall



Badrum Övre plan



Bastu



Sovrum 3



Sovrum 4



Sovrum 4



Sovrum 2





Trädgård



Trädgård



Garage



Stall



Skog



Betesmark





Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Svensboda 1:175	
Fastighetsägare: [REDACTED]	
Fastighetsadress: Lillsjövägen 17	
Postnummer: 761 12	Ort: Bergshamra

Uppdragsgivare

Namn: [REDACTED]	
Adress: [REDACTED]	
Postnummer: [REDACTED]	Ort: [REDACTED]

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2026-08-14	Protokollnummer: 69838092
Temperatur: 16 °C	Väderlek: Molnigt
Tekniker: Tomas Rodensjö	
E-post: Tomas.Rodensjo@anticimex.se	
Kontor: Uppsala	
Närvarande: Dödsbodelägare	

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Huset som är ett 1 1/2-plans hus som är byggt 1980 har en del anmärkningar som mestadels är kopplat till ålder, tidstypiskt byggnadssätt och underhållsbehov. Huset har ett nytt värmesystem med en ny värmepanna monterad 2024 samt att huset är ommålat 2023, vilket är positivt

De två duschutrymmena bedöms vara äldre och rekommenderas att man har med i en underhållsplan, vilket man kan räkna med i hus av denna ålder.

De noteringar/anmärkningar som finns i protokollet bör i första hand ses som av förebyggande/informativ karaktär och göra dig som köpare uppmärksam på att ett hus kräver kontinuerligt underhåll.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs.

För enklare protokollsfrågor går det bra att kontakta mig på tel: 076-829 55 65 dagtid eller på mejl tomas.rodensjo@anticimex.se.

M v h
//T. Rodensjö Anticimex Uppsala

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Besiktningens graderingar



Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarligare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



Obesiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1980	Fönster: 3- glas isolerfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Elpanna med vattenburen värme
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, betongpannor	Grundkonstruktion: Krypgrund
Stomme, material: Träregelverk	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Stående träpanel	Garage: Fristående garage

Övrigt:

Garaget är en enklare byggnad som inte är uppvärmt och inte har lika standard som bostadsbyggnaden. Denna byggnad har då inte besiktigats i samråd med representant för för ägare.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Uppgifterna är lämnade av representant för dödsboet.

Huset som är byggt 1980 har haft en ägare och har stått obebott i ca 3 år.

FTX-aggregatet (Från- och tilluftsventilation med återvinnig) var ur funktion vid besiktningstillfället.

2023

Ommålning av fasaden har utförts.

2024

Vattenskada uppstod i groventré/pannrum/förråd från ett läckage från en tidigare ackumulatortank. Skadan är reglerad av försäkringsbolaget (Gjensidige).

Inga kvalitetsdokument fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

Taket är tvättat och mossor har tagits bort.

2026

Vattenreningsanläggning med bland annat kalkavhärdning har monterats. Arbetet är utfört av fackman.

2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

Utvändigt / Markförhållanden



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador. Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.

Växter finns i anslutning till byggnaden.

När det finns rabatter och växter nära byggnaden finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

Utvändigt / Fönster



Isolerglas är äldre.

Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.

Ett isolerglas är punkterat (missfärgade/imma mellan rutorna) i Sovrum 3 på övre plan

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör avslutas nära husliv.

Stuprör som avslutas intill husliv (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador som följd.

Hängrännor är skräpfyllda.

Eftersom hängrännor är fulla med skräp finns risk för fuktskador på fasad och sockel då vatten kan svämma över.

För att förhindra översvämning rekommenderas rensning av hängrännor.



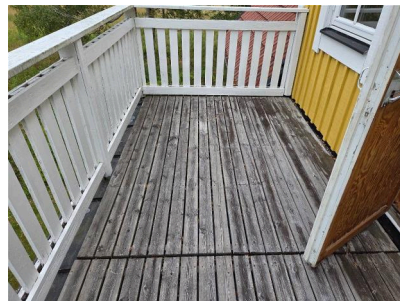
Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Balkong



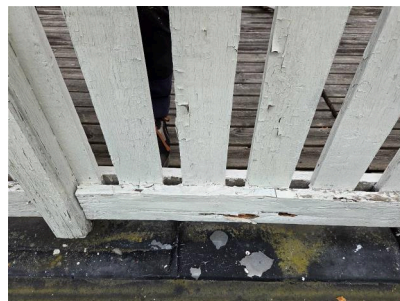
Taket under terrass kunde inte besiktas då trallen döljer takets yta.

Vi rekommenderas att trätrallen demonteras så att en kompletterande besiktning kan utföras.



Balkongräcke har mindre rötskador.

Mindre rötskador finns i balkongräcke.



Utvändigt / Sidovind 3



Taket har fuktfläckar.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller en pågående fuktskada.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.

I övrigt uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till ca 8 %. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Sidovind 1,2,4



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

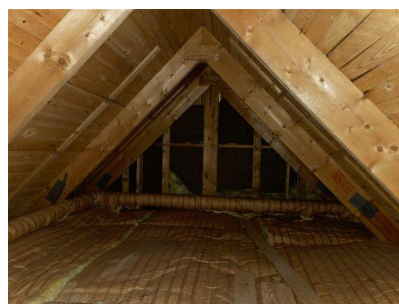
Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till ca 8 %. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.

Utvändigt / Vind



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till under 8 %. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till ca 8 %. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot (FK) på 17 %.



Utvändigt / Tak



Besiktning av yttertaket har genomförts från mark, anliggande steg samt takstege.

Yttertaket är äldre.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.



Skorstenen saknar väderskydd.

Väderskydd kan monteras för att skydda mot nederbörd som annars kan orsaka fuktskador och frostsprängning i skorstenen/ murstocken.

Vi rekommenderar att du kontaktar en fackman för att ta reda på hur och om ett väderskydd ska monteras.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Dusch/Toalett



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

I övrigt noterades bland annat:
Mattsläpp runt golvbrunn.



Fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obebott under en längre tid.

Entréplan / Kök



Inget att notera.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Entréplan / Groventré/Pannrum/Förråd



Jordfelsbrytare finns inte installerad i den äldre elanläggningen.

Huset är tillbyggt efter 2004 och jordfelsbrytare finns installerad i den nya elanläggningen.

Golvlutning.

Golvfall mot golvbrunnen är bristfälligt utfört.



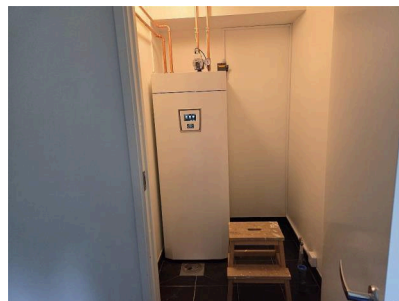
Golvbrunnen är inte besiktningsbar då den är placerad under tvättställ.

För att kunna kontrollera och bedöma golvbrunnen måste den vara tillgänglig och rengjord.

Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när golvbrunnen är tillgänglig och rengjord.

Entréplan / Pannrum/Förråd

Fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obebott under en längre tid.

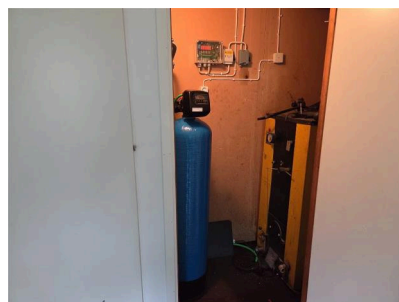


Entréplan / Äldre pannrum



Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

Golvbrunn i pannrum/garage är i dåligt skick.



69838092

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Entréplan / Sovrum



Inget att notera.

Övre plan / Hall

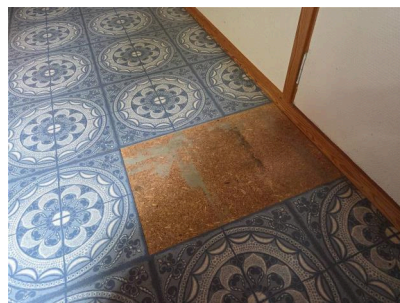


Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 1

Plast matta saknas delvis på golvet.

I övrigt inget att notera



Övre plan / Sovrum 2



Isolerglas är punkterade (missfärgade/imma mellan rutorna).

Isolerglas som är punkterade tyder på att tätningen mellan rutorna är bristfälliga.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Övre plan / Dusch/Toalett/Bastu



Våutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.

I övrigt noterades bland annat:

Rör genomföring i golvet

Våtrumsmattan samt våtrumstapeten i duschutrymmet är trasig.

Fuktindikering kunde inte genomföras eftersom huset varit obebott under en längre tid.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan / Klädkammare



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Tomas Rodensjö
Namn

Uppsala
Kontor

2026-08-17
Datum

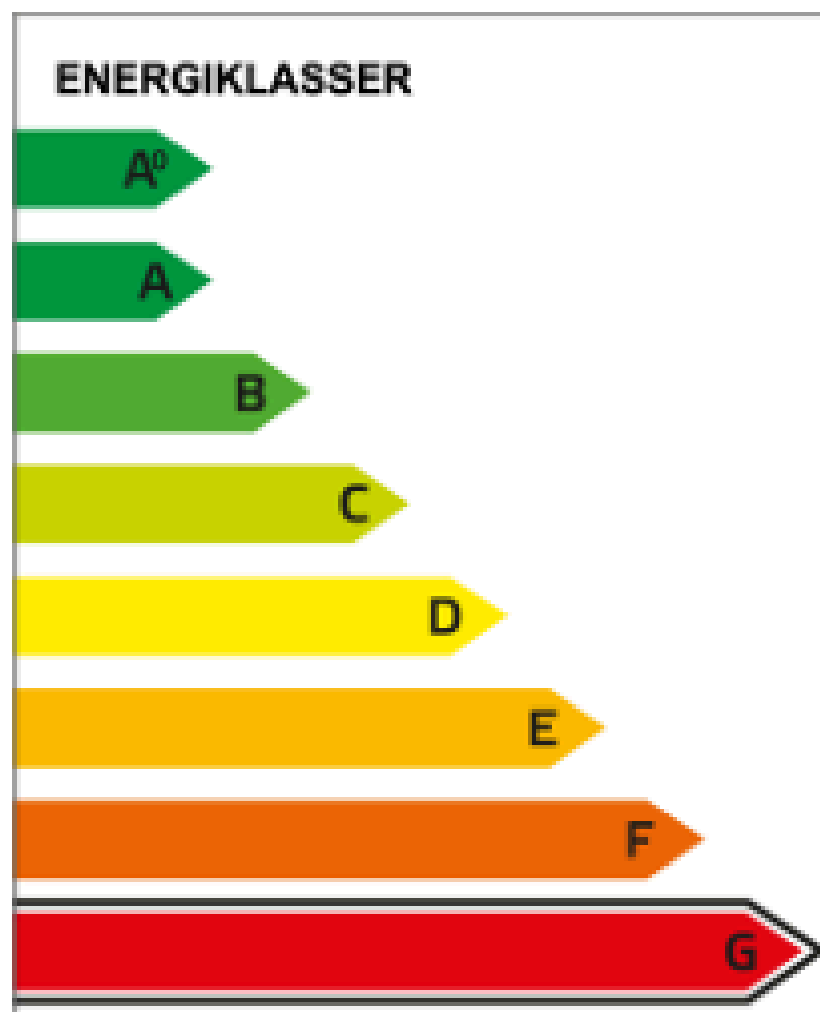
sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

Lillsjövägen 17, 761 12 Bergshamra
Norrtälje kommun

Nybyggnadsår: 1980

Energideklarations-ID: 1727794



Energiprestanda, primärenergital:
220 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energi-klass C, 90 kWh/m² och år

**Specifik energianvändning
(tidigare energiprestanda):**
122 kWh/m² och år

Uppvärmningssystem:
El (vattenburen)

Radonmätning:
Inte utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Tomas Rodensjö, Anticimex AB,
2026-08-16

Energideklarationen är giltig till:
2036-08-16

Energideklarationen i sin helhet
finns hos byggnadens ägare.

För mer information:
www.boverket.se

Sammanfattningen är upprättad enligt
Boverkets föreskrifter och allmänna råd
(2007:4) om energideklaration för byggnader.

Avancerad PDF

NORRTÄLJE SVENSBODA 1:175

NORRTÄLJE SVENSBODA 1:175



Source (R) Lantmäteriet

Skannad/Insamlad	2021-04-15	Framskrivning	2026-04-23
------------------	------------	---------------	------------

 Virkesförråd, total 1 624 m³sk	 Virkesförråd, medel 236 m³sk/ha	 Total areal 13,7 ha
 Löpande tillväxt 41,9 m³sk/år	 Medelbonitet 5,7 m³sk/ha/år	 Medelståndortsindex T21/G29

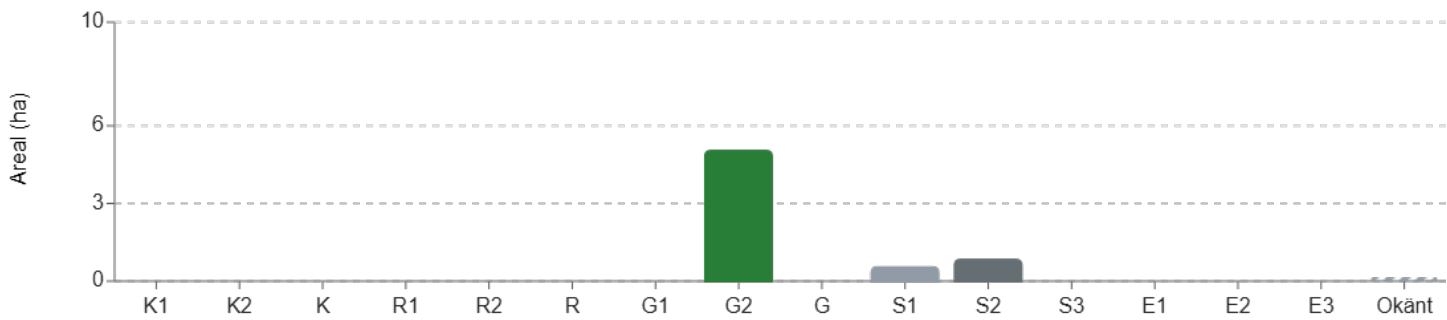
Arealer

Fördelning av olika ägoslag.

	Ägoslag	Areal (ha)	Varav skyddad (ha)	Areal (%)
Skogsmark - Produktiv	Skogsmark - Produktiv	6,9	0,0	50,2
Skogsmark - Improduktiv	Skogsmark - Improduktiv	0,6	0,0	4,5
Öppen våtmark / Myr	Öppen våtmark / Myr	0,6	0,0	4,2
Inäga / Åker	Inäga / Åker	4,2	0,0	30,4
Berg / Övrig öppen mark	Berg / Övrig öppen mark	0,9	0,0	6,3
Kraftledning	Kraftledning	<0,1	0,0	0,2
Väg	Väg	<0,1	0,0	0,6
Övrigt	Övrigt	0,5	0,0	3,5
Oklassificerat	Oklassificerat	<0,1	-	<0,1
	Total	13,7	0,0	100,0

Huggningsklasser

Ingen hänsyn till NO och NS.



Huggningsklass	Areal (ha)	Areal (%)	Volym (m³sk)
G2	5,0	73,0	1 142
S1	0,5	7,6	149
S2	0,8	11,9	280
Okänt	0,1	2,1	4

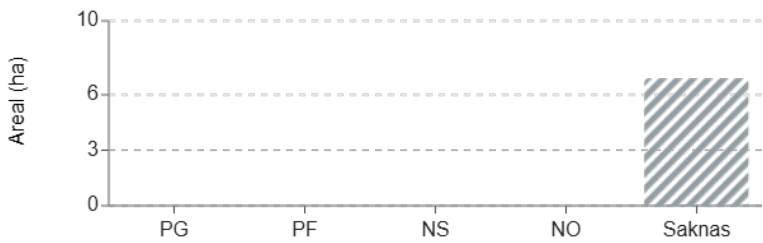
Virkesförråd

Volym



Trädslag	Volym (m³sk)	Volym (%)
Tall	868	53
Gran	669	41
Löv	87	5
Total	1 624	100

Målklasser



Målklass	Areal (ha)	% av prod.
PG	0,0	0,0
PF	0,0	0,0
NS	0,0	0,0
NO	0,0	0,0

Slutavverkningsmogen skog

Skog som har uppnått lägsta slutavverkningsålder.

Trädslag	Areal (ha)	Volym (m³sk)
Tall	3,6	858
Gran	2,6	669
Löv	0,2	44
Total	6,4	1 571

Avverkningar

Anmälda och utförda avverkningar hämtade från Skogsstyrelsen.

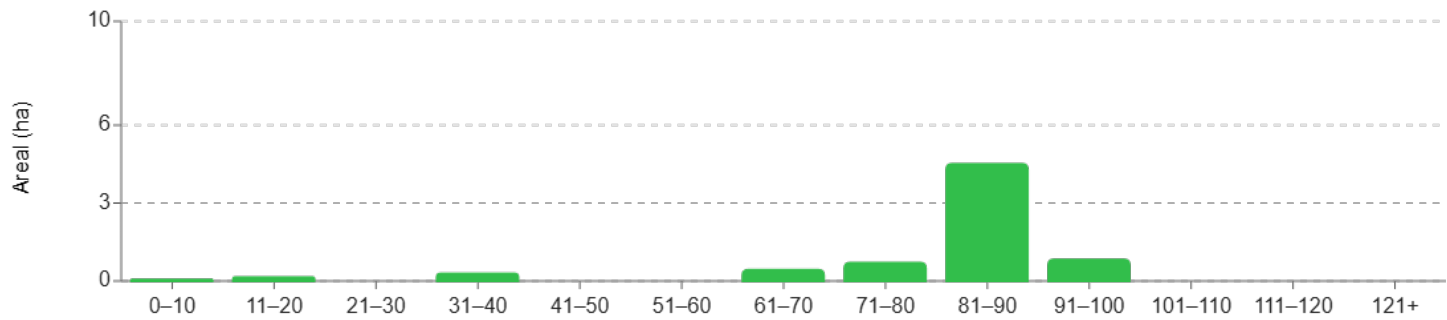
Inga avverkningar.



Bundet kol i skogsmark
1 136 ton

Åldersfördelning

Fördelning av åldrar.



Åldersklass	Areal (ha)	Areal (%)	Volym (m³sk)	Volym (%)
0-10	<0,1	0,7	<1	<1
11-20	0,1	2,0	6	<1
21-30	0,0	0,0	0	0
31-40	0,3	4,0	38	2
41-50	0,0	0,0	0	0
51-60	0,0	0,0	0	0
61-70	0,4	6,1	78	5
71-80	0,7	10,1	143	9
81-90	4,5	65,3	1 079	66
91-100	0,8	11,9	280	17

Åldersklass	Areal (ha)	Areal (%)	Volym (m³sk)	Volym (%)
101-110	0,0	0,0	0	0
111-120	0,0	0,0	0	0
121+	0,0	0,0	0	0

Skyddad natur

Notera att arealer för skyddad natur kan överlappa varandra.

Ingen skyddad natur.

[illegible]

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 boendekostnads kalkyl, 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

ludvigfast.se

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

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.