



SIBBLELUND

BOTKYRKA | 7 HA

Vi delar gärna med oss av vår kunskap

Alla vi på Areal är utbildade inom jord eller skog med fötterna stadigt i myllan. Utöver fastighetsmäklare, mäklarassistenter eller auktoriserade redovisningskonsulter är vi allt från agronomer och lantmästare till skogsmästare, jägmästare, skogstekniker och skogsvetare. Under åren har vi haft förmånen att förmedla tusentals jord- och skogsbruksfastigheter. Varje egendom vi förmedlat och varje kund vi samverkat med har lett till nya erfarenheter, djupare insikt och vi har lärt oss en hel del på vägen. På så vis har vi över tid byggt upp en gedigen kunskap om hur vi finner den rätta vägen till en lyckad fastighetsaffär. Vi har även god kunskap om hur ekonomin på bästa vis tas om hand i ett jord- eller skogsbruksföretag. Den kunskapen delar vi gärna med oss av och det gör vi alltid med största tänkbara engagemang. Precis som du har vi ett brinnande intresse för jord- och skogsbruk, jakt, fiske, byggnader och kulturhistoria.



Gårdsliv nära staden

Välkommen till en fastighet för dig som drömmer om ett lantligt boende i vacker lantbruksmiljö, med närhet till staden. Här finns goda möjligheter att skapa ett trivsamt hem med plats för odling och mindre djurhållning – en tilltalande kombination av livskvalitet, frihet och ett naturnära vardagsliv.



Innehållsförteckning

Bostadsbyggnader sid 6

Ekonomibyggnader och mark sid 10

Rättsförhållanden sid 12

Försäljningsförutsättningar sid 16

Kontaktuppgifter sid 18

Köparens och säljarens ansvar sid 20

Kartor sid 22

Planlösning sid 24



Bostadsbyggnader

Bostadshuset

Bostadshuset har ett tilltalande och lantligt läge, vackert inramat av fastighetens marker, vilket skapar ett enskilt läge. Den uppvuxna trädgården med fruktträd och bärbuskar skapar en trivsamt miljö med goda möjligheter att njuta av årstidernas skiftningar och ta till vara trädgårdens egen skörd. Här erbjuds ett rofylldt boende med naturen nära inpå och fina förutsättningar för ett levande lantliv.

Bostadsbyggnaden är ursprungligen uppförd omkring 1880 och om- och tillbyggt 1943. Huset har trästomme, stående träpanel och grundläggning med både källare och torpargrund. Sadeltaket är belagt med tegelpannor. Fönstren består av 2-glas samt kopplade 2-glasfönster. Ventilationen sker genom självdrag. Enligt taxeringsuppgifter uppgår boytan till ca 98 m². Vatten och avlopp är enskilt, vatten tas från en borrhäls brunn – se vattenprov. Avlopp är kopplat till en äldre tvåkammarbrunn. Uppvärmning sker via elpanna med vattenburet system, kompletterat med direktverkande el och eldstad. Dusch och wc renoverades 2022 efter en vattenskada, och eldstäderna godkändes av sotare 2026 (gäller ej vedspis i källaren). Radonmätning är utförd.

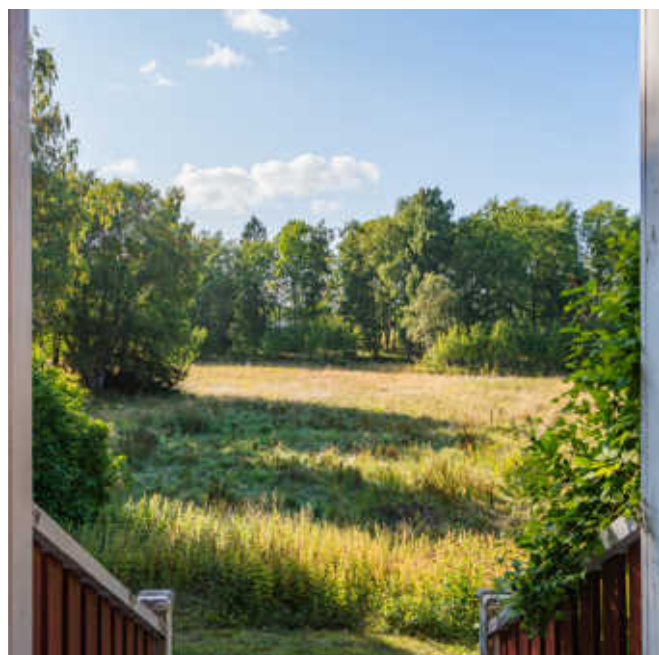
Energideklaration

Det finns ingen upprättad energideklaration för bostadshuset.

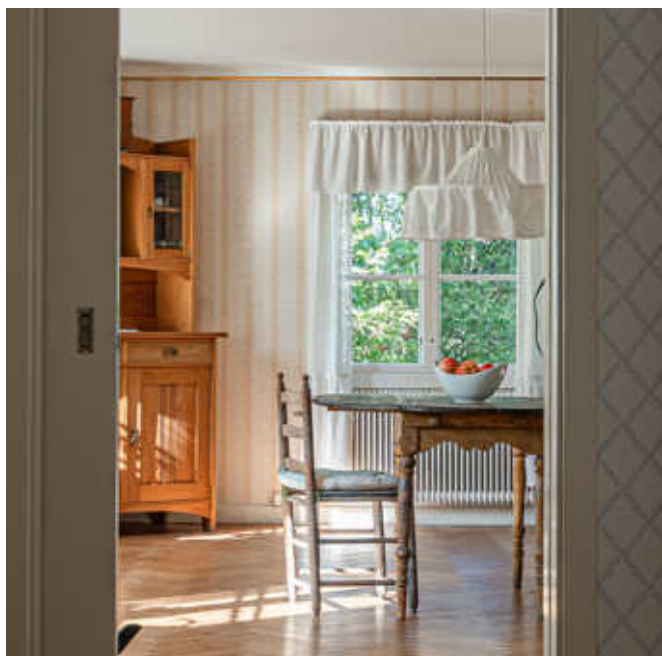
Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till ca 41 251 kr för år 2025 och fördelar sig enligt följande:

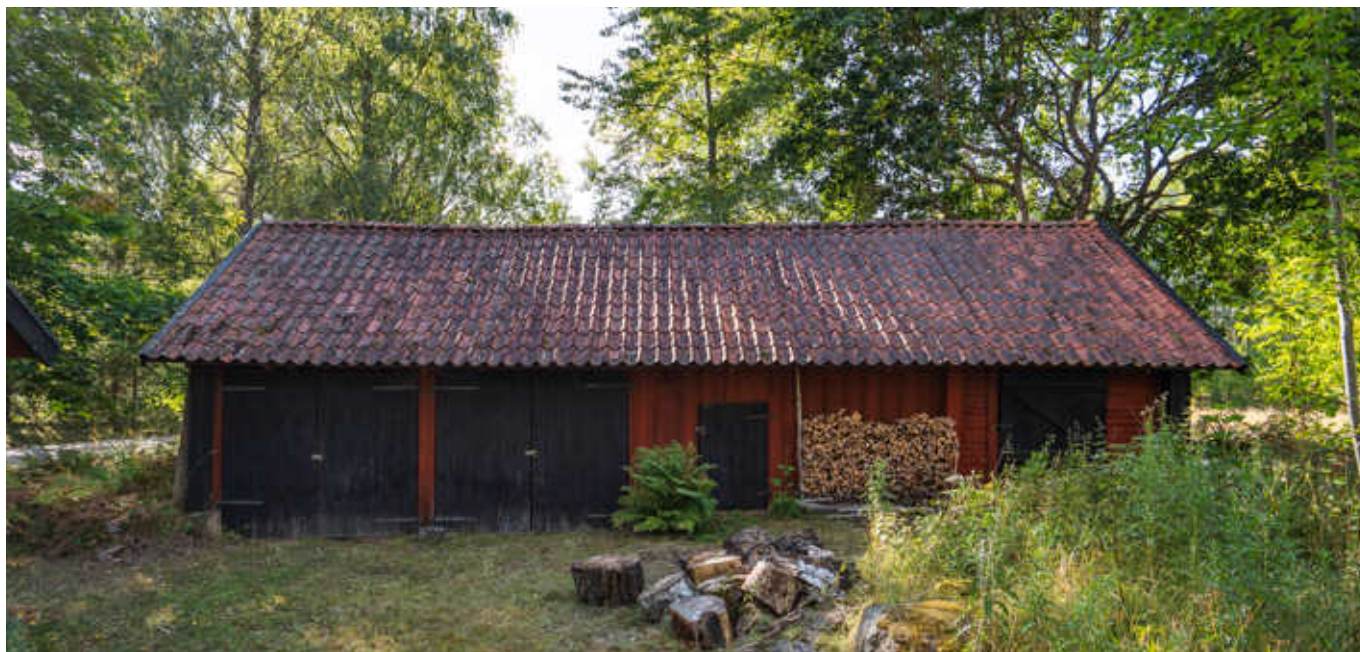
El: 23 496 kr
 Slamtömning: 3 634 kr
 Sophämtning: 2 604 kr
 Försäkring: 6 717 kr
 Sibble Vägförening: 4 800 kr











Ekonomibyggnader och mark

Lider och vedbod

Strax väster om bostadshuset finns ett vagnslider uppförd på plintgrund med stomme i trä. Utvändigt är byggnaden klädd i träpanel och taket belagt med enkupigt tegel. Byggnaden är delvis restaurerad med nya takstolar och nytt tak. Byggnaden rymmer förvaringsmöjligheter och vedbod.

Gamla stallet

Mitt emot vagnslidret finns det gamla stallet som är uppfört på plintgrund med timmerstomme. Tak är belagt med tegelpannor. Invändigt är golvet brädlagt. Byggnaden är delvis restaurerad.

Skogsmark

Enligt Skogshubben uppgår arealen produktiv skogsmark till 5 ha. Virkesförrådet bedöms till 895 m³sk. Här finns möjlighet för en ny ägare att nyttja skogen som vedförråd till husbehov eller forma skogen efter egna mål. Se bifogat utdrag från Skogshubben.

Nyckelbiotoper

Det finns inga registrerade nyckelbiotoper.







Rättsförhållanden

Fastighet

Sibble 1:7 och Olberga 1:12, Grödinge socken, Botkyrka kommun

Ägare

Britt Elisabet Ahlstedt 1/2-del, och Anna Maj Ståhl 1/2-del

Areal

Botkyrka Sibble 1:7 - 6,66 ha landareal

Botkyrka Olberga 1:12 - 0,33 ha landareal

Sammanlagd areal enligt fastighetsregistret: 6,99 ha

Areal enligt Skogshubben

Produktiv skogsmark 5,0 ha

Berg/övrig öppen mark 1,7 ha

Väg 0,4 ha

Övrigt och oklassificerat 0,2 ha

Summa landareal 7,4 ha

Taxeringsvärde

Fastigheterna ingår i en gemensam taxeringsenhet, lantbruksenhet, bebyggd, typkod 120. Taxeringsår 2026.

Tomtmarksvärde 1 376 000 kr

Bostadsbyggnadsvärde 2 124 000 kr

Skogsmark 394 000 kr

Åkermark 90 000 kr

Summa taxeringsvärde 3 984 000 kr

Inteckningar/lån

Botkyrka Sibble 1:7: Inga inteckningar eller anteckningar registrerade.

Botkyrka Olberga 1:12: Inga inteckningar eller anteckningar registrerade.

Inga lån ska övertas av köparen.

Servitut/nyttjanderätter m.m.

Botkyrka Sibble 1:7 belastas av följande rättigheter:

Ledningsrätt för avlopp, akt 0127-88/27.1.

Avtalsservitut för kraftledning, akt 0127IM-10/44306.1.

Ledningsrätt för elektronisk kommunikation, akt 0127-2018/38.1.

Ledningsrätt för vatten och avlopp, akt 0127-2018/39.1.

Ledningsrätt för vatten, akt 0127-2020/25.1.

Ledningsrätt för avlopp, akt 0127-2020/25.2.

Officialservitut för väg, akt 0127-2026/20.1. Servitutet ger rätt att använda och underhålla väg för in- och utfart inom markerat område i förrättningskartan.

Botkyrka Olberga 1:12 belastas av följande rättigheter:

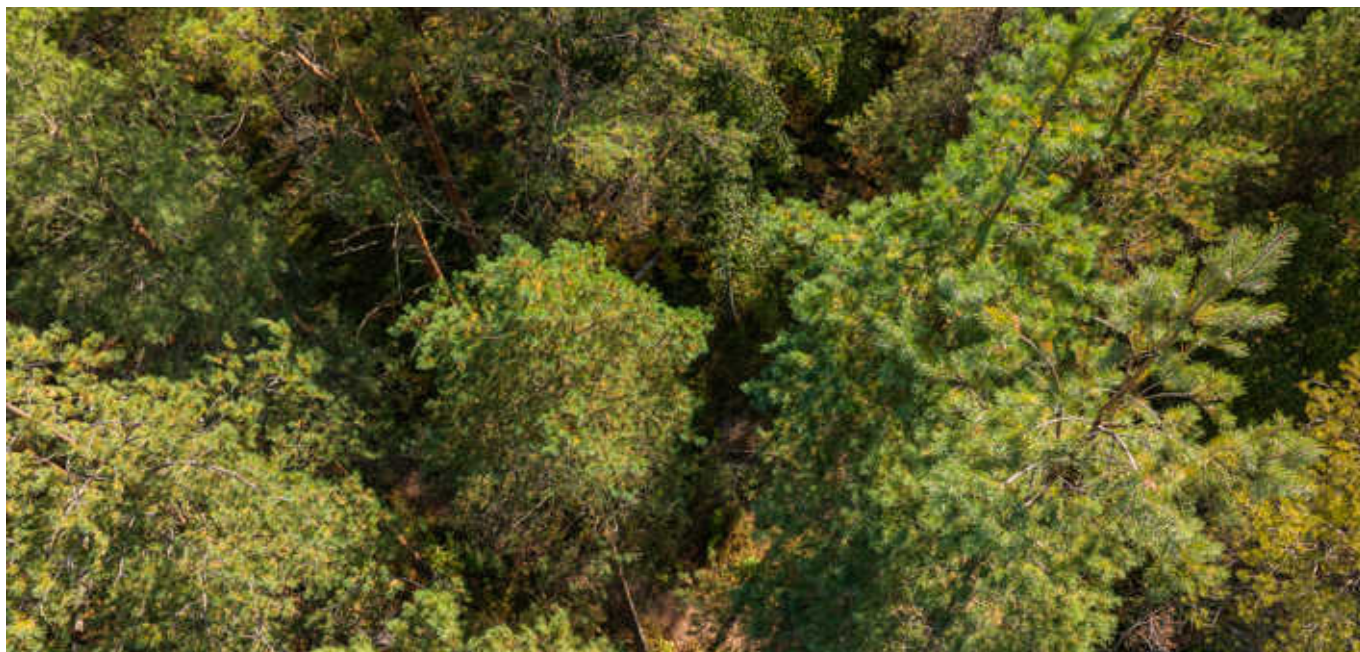
Ledningsrätt för elektronisk kommunikation, akt 0127-2018/38.1.

Ledningsrätt för vatten och avlopp, akt 0127-2018/39.1.

Registerutdragen anger att redovisningen av rättigheter kan vara ofullständig.

Enligt uppgift finns inga övriga nyttjanderätter eller oinskrivna nyttjanderätter.





Inskrivningar

Botkyrka Sibble 1:7:

Avtalsnyttjanderätt tele, inskrivningsdag 1980-02-06, akt 80/1506.

Avtalsservitut kraftledning, inskrivningsdag 2010-10-28, akt 10/44306.

Avtalsnyttjanderätt Tele, inskrivningsdag 2015-12-16, akt D-2015-00586983:1.

Botkyrka Olberga 1:12:

Avtalsnyttjanderätt tele, inskrivningsdag 1980-02-06, akt 80/1506.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Botkyrka Sibble 1:7 och Botkyrka Olberga 1:12 har andel i samfälligheten och gemensamhetsanläggningarna:

Botkyrka Sibble S:2 – Avser vägar

Botkyrka Sibble GA:2 – Avser vägförening

Botkyrka Sibble GA:9 – Avser väg

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Båda fastigheterna berörs av följande gällande planer:

Sibble, Olberga 1:14 m.fl., byggnadsplan, akt 0127-P88/0223, beslutad 1988-02-23.

Sibble, Olberga 1:14 m.fl., ändring av detaljplan, akt 0127-P95/0613, beslutad 1995-06-13 och laga kraft 1995-07-11.

Ändring av detaljplan för Sibble, Olberga 1:14 m.fl. och Sibble 1:7 m.fl., Grödinge, akt 0127-P2022/6, beslutad 2022-05-24 och laga kraft 2022-06-23.

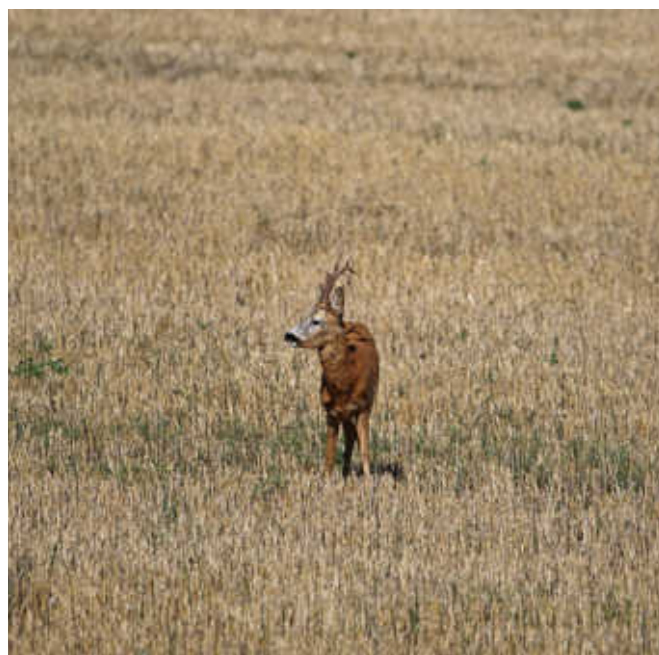
Södra delen av förmedlingsobjektet berörs av detaljplanen och är utpekad som parkområde. För mer information, se Botkyrka kommun och gällande detaljplaner.

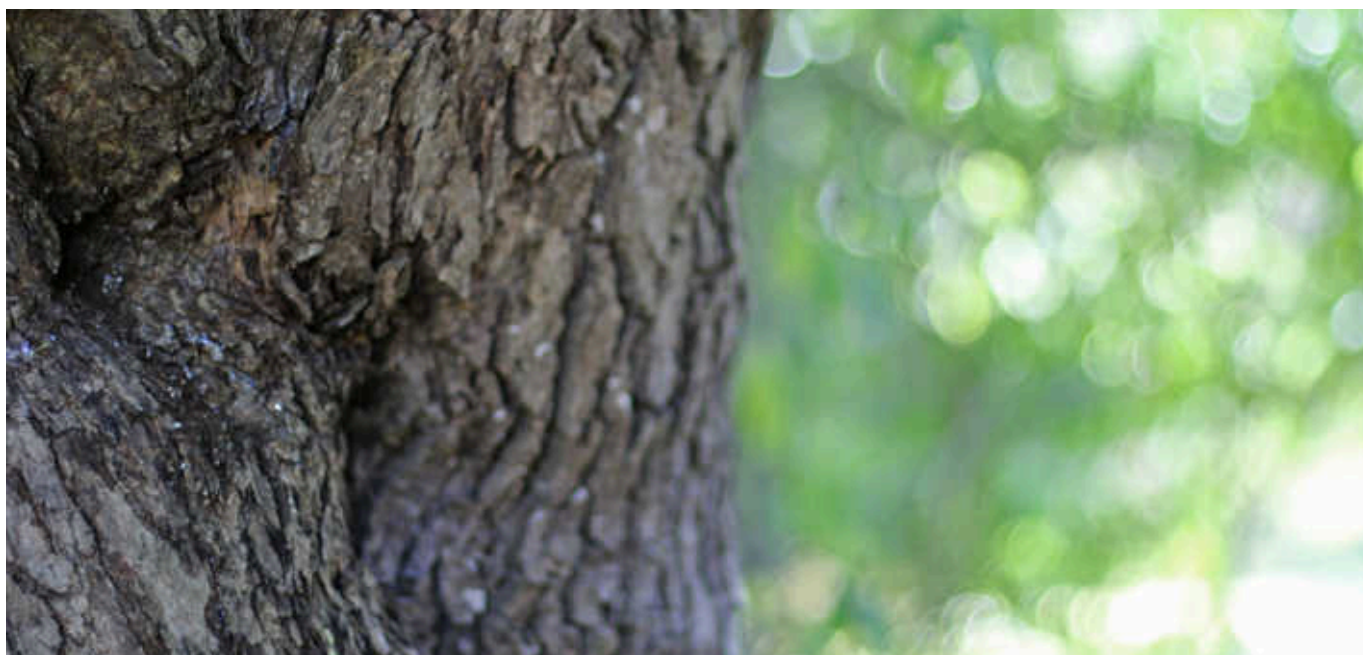
På Botkyrka Sibble 1:7 finns två registrerade gällande fornlämningar, L2017:3566 och L2017:7832. Dessa avser stensättningar, det finns även eventuella övriga kulturhistoriska lämningar.

Se Riksantikvariatämbetes "Fornsök" för mer information.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk person. Förvärv av juridisk person (exempelvis aktiebolag) kräver förvärvstillstånd.





Försäljningsförutsättningar

Förfarande

Försäljningsobjektet försäljes genom öppen budgivning.

Öppen budgivning innebär att intressenter som inkommit med bud får veta nivå på högsta bud samt antal ingivna bud. Bud kan inges skriftligen via e-mail eller post och lämpligast på bifogad blankett, därtill skall bankreferens eller motsvarande lämnas. Eventuella villkor från budgivare skall framgå av budet. Budgivning kan komma att ske mellan de, av säljaren godkända, budgivare som inkommit med bud och önskar delta.

Fri prövningsrätt

Säljarna förbehåller sig dock fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under processens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

Ett lämnat anbud på fast egendom är inte bindande. Köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpehandling.

Villkor

Förutsättningarna för försäljningen framgår av denna beskrivning samt eventuell tilläggsinformation.

10 % av köpeskillingen erläggs som handpenning vid kontraktstecknandet. Resterande belopp erläggs på tillträdesdagen.

Undersökningsplikt/besiktning

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om fastighetens skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick den befinner sig. Fastighetsmäklaren uppmanar köparen i enlighet med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen att noggrant undersöka fastigheten innan ett förvärv.

Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten. För vidare information om undersökningsplikt mm se bilagt informationsblad.

En Skogshubben är enbart en uppskattning av skogens volym, ålder, trädslagsfördelning mm och grundar sig således ej på någon exakt mätningsslag. Det åligger köparen att själv, eller med sakkunnig, kontrollera skogstillståndet inom fastigheten. I köpekontraktet kommer det att skrivas in en klausul där det betonas att de lämnade uppgifterna om skogen är ungefärliga och inte innefattar någon garanti. Köparen har undersökningsplikt avseende plan- och bygglovsbestämmelser samt eventuella vindkraftsetableringar i området.

Råd

Behöver du hjälp med att tolka skogbruksplan, förstå EU-stödregler, skattefrågor, upprätta skriftlig boendekostnads-kalkyl mm – kontakta ansvarig mäklare så får du hjälp.

Friskrivning

En friskrivningsklausul kommer att finnas med i köpekontraktet där säljaren friskriver sig från fel eller brister i fastigheten. En köpare skall vara medveten om att en friskrivning av detta slag är mycket långtgående.

Prisidé

Fastigheten säljs med en prisidé om 5 000 000 kr.

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse.

Städning

Ekonomibyggnader och mark överlåtes utan städning. Bostadshus överlåtes i grovstädat skick. Den lösa egendom som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på fastigheten övergår till köparen.



Visning

Visning av fastighetens byggnader sker onsdagen den 14 oktober kl 16.00 och söndagen den 25 oktober kl. 14.00, anmälan krävs. Alternativt enligt överenskommelse med undertecknad fastighetsmäklare. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda samt skog.

Vägbeskrivning

Fastighetens adress är Annelötsvägen 7, 147 92 Grödinge.

Koordinater

SWEREF99, X = 655 66 26, Y = 161 10 69





Information i denna beskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i detta material ansvaras ej. Ej heller för händelse som ägaren eller Areal icke kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar. Ägaren och/eller Areal förbehåller sig rätten att ändra beskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån de anser erforderligt, utan särskilt meddelande.

Copyright: Areal i Sverige AB, 2026 Text: August Häger Foto: Filip Fyhr och August Häger
Layout: Moa Linder © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Stockholm

Ansvarig mäklare



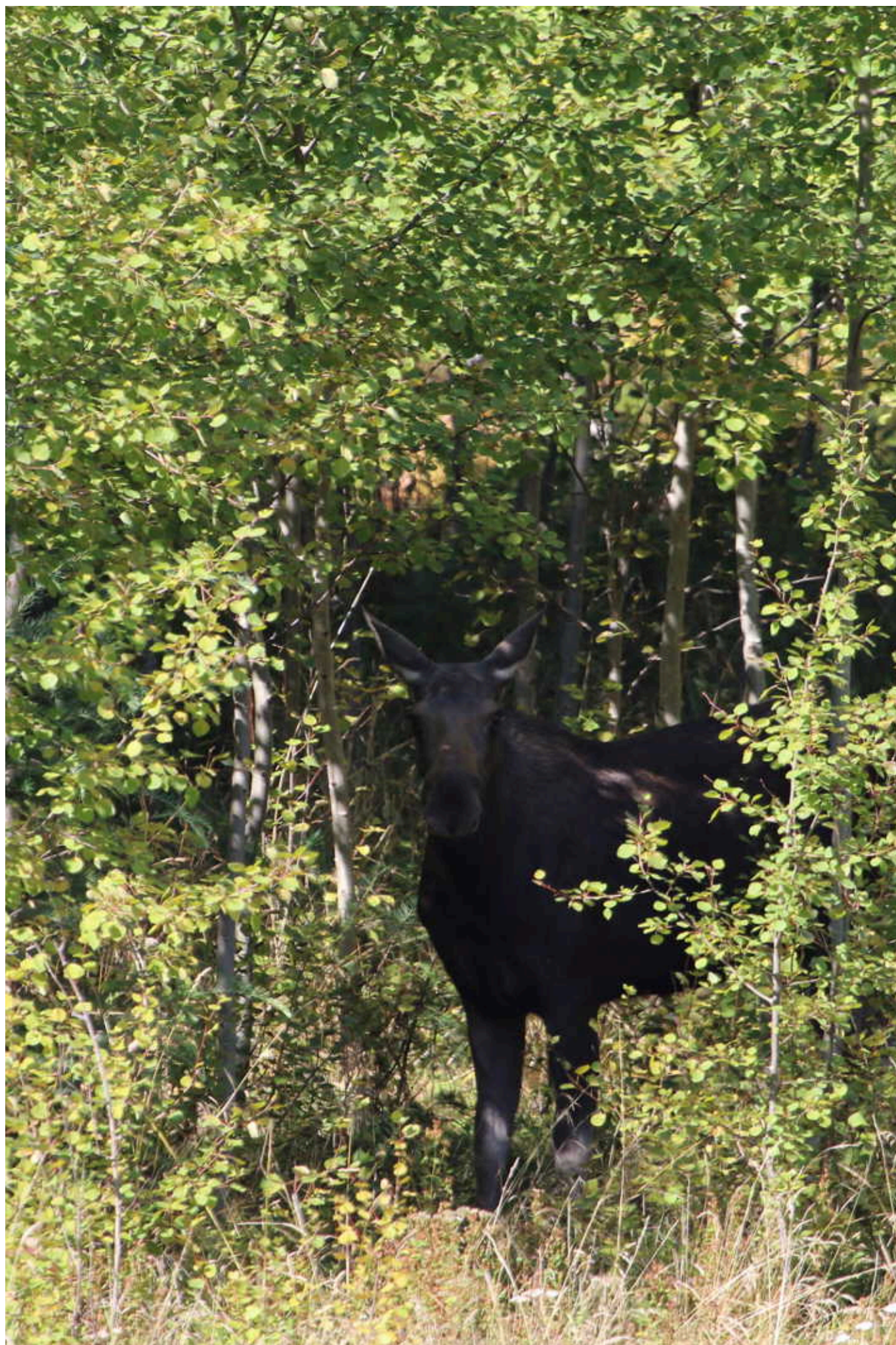
August Häger

Agronom
Reg. fastighetsmäklare
070-492 34 44
august.hager@areal.se



Jacob Lagerstedt

Agronom
070-287 77 44
jacob.lagerstedt@areal.se



Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick, budgivning mm

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten.

För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med på grund av fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig.

Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera svårtillgängliga utrymmen och områden av fastigheten. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fukt- och rötskador samt sättningar och andra skador i grunder på byggnader, vatten- och avloppsanläggningar, fastighetsgränser och virkesförråd, skador på växande skog, tillgång till skogsvägar, dränering av åkermark, maskinell utrustning i ekonomibyggnader, grundförhållanden mm.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudet taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller

borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Köparen måste räkna med att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita så kallad besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återopa upptäckta fel och begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenombgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens

undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet.

Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat oederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Information om budgivning

Ett bud (ibland används även benämningen anbud) är 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. Mäklaren skall ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren och det gäller även om ett bud lämnats på ett sätt som inte motsvarar det som bestämts. Det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte, inte mäklaren. Mäklaren ska informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren men också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

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 behöver heller inte motivera sitt val av köpare. Vidare är säljaren inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

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. Som spekulant kan man inte heller räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

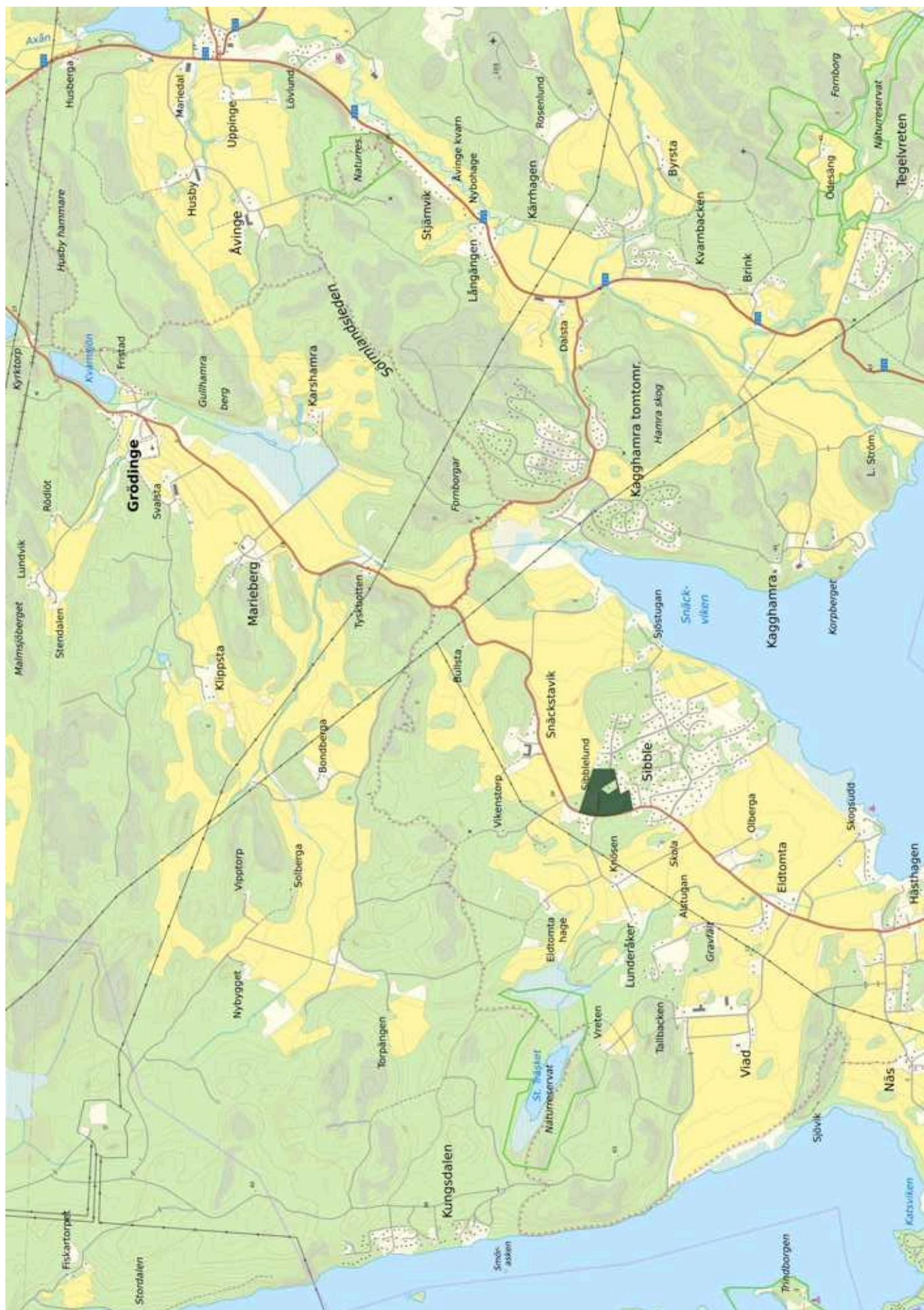
En fastighetsmäklare är skyldig enligt lag att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanter namn, kontaktuppgifter samt bud med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella villkor om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts.

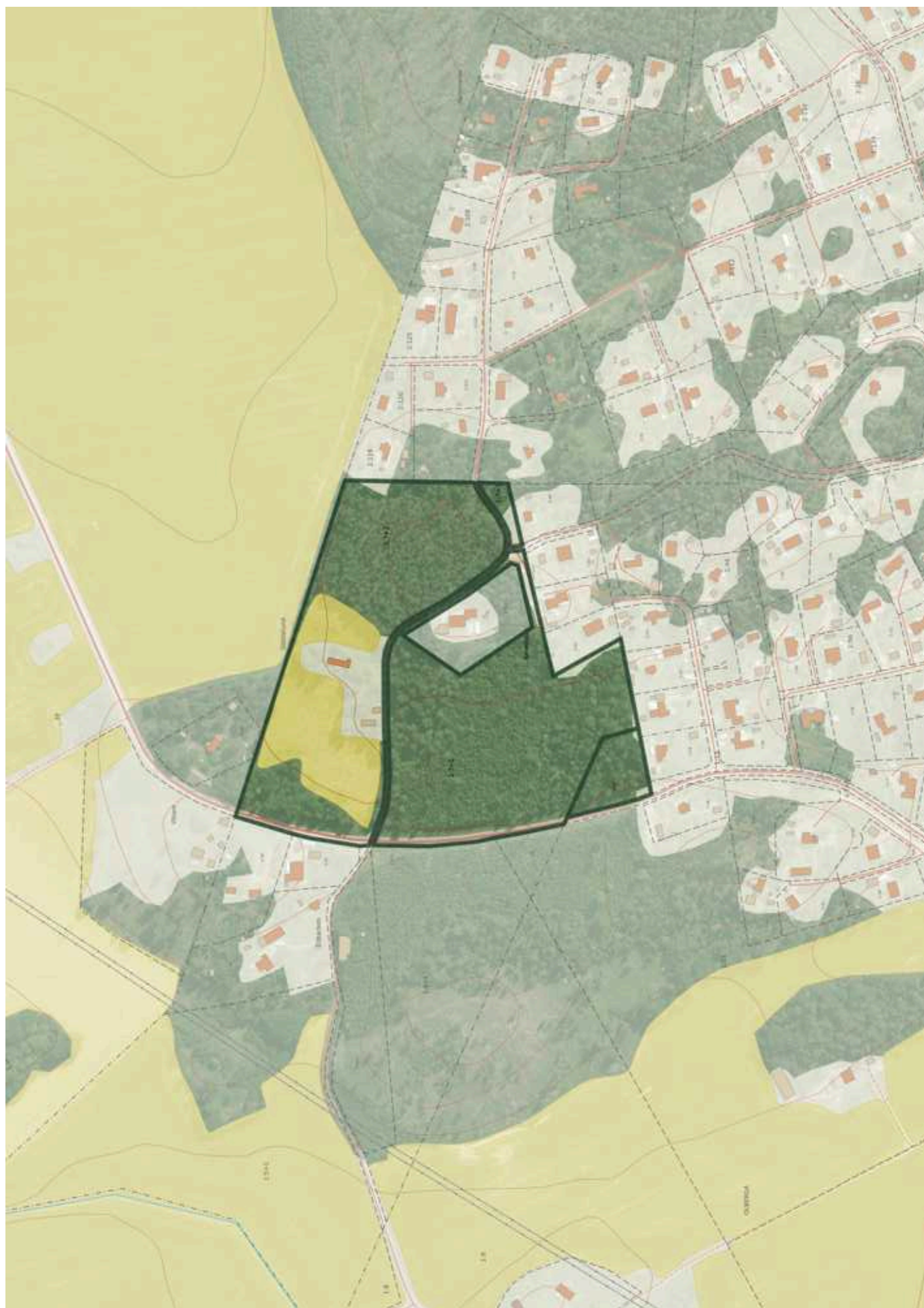
ID-kontroll

ID-kontroll av köparen kommer att ske före köpehandlingens undertecknande med hänvisning till "Lag om åtgärder vid penningtvätt".

Upplysning om sk sidoverksamhet

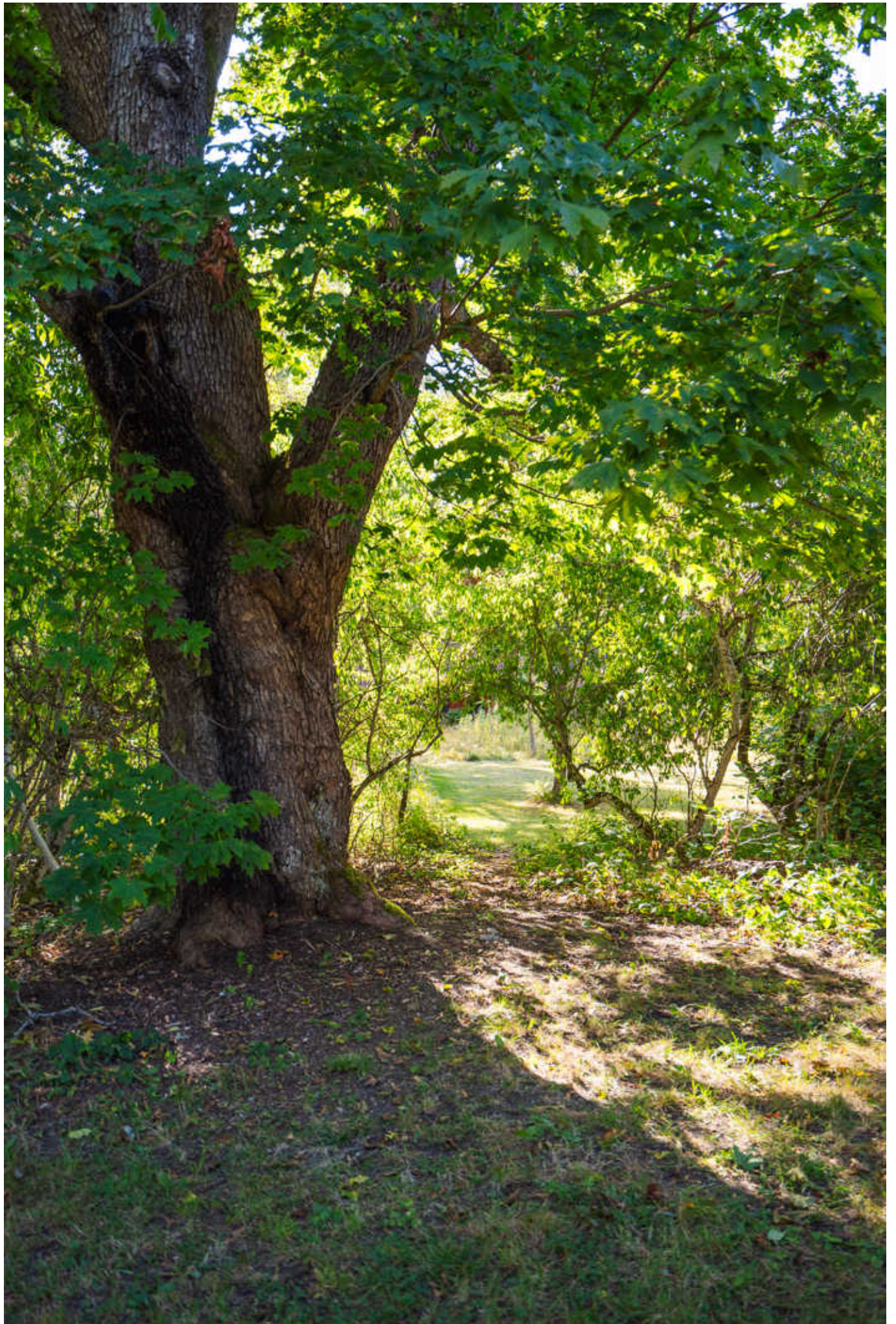
Ansvarig fastighetsmäklare förmedlar annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB och erhåller för denna förmedling en ersättning enligt vad som föreskrivs på <https://www.hemnet.se/artiklar/guider/2021/02/19/forsaljningssamarbete>







Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



[illegible]

