





## Arkitekturtriat drömboende i skandinavisk stil med magnifikt utsikt över havet

Drömboende på eftertraktade Svärdsö som på ett enastående sätt förenar modern arkitektur med naturskön skärgårdsmiljö. Byggnationen, med sina genomgående järnvitriolade fasader, är skapad med fokus på ljus, rymd och estetik, generösa glaspartier, öppna ytor och sobra material som tillsammans skapar ett harmoniskt och stilrent boende där stora fönsterpartier suddar ut gränsen mellan ute och inne och skapar en obruten kontakt med havet och naturen.

Fastigheten har ett genomtänkt ljuskoncept som bidrar till en trivsam atmosfär året runn, från sommarens soliga dagar till vinterns nordiska mörker.

### Sjöbacksvägen 62

5 rok | 132 + 31 kvm | Tomt 4.189 kvm

19.900.000 kr/bud

#### Ansvarig mäklare

Joachim Söderberg

+46767696400

joachim.s@sothebysrealty.se



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

# Beskrivning

Huvudbyggnaden på totalt ca 160 kvm präglas av en minimalistisk, skandinavisk design med ljusa materialval och öppna sociala ytor. Huset välkomnar med hall, platsbyggda garderober och en praktisk sitt- och förvaringsbänk vid fönsterpartiet. Sällskapsrummet har havsutsikt, genomgående planlösning, imponerande takhöjd, hela skjutbara fönsterpartier mot havet och en stor uteplats mellan husen och berget. Köket, som ligger i öppen planlösning med köksö mot matplatsen, är stilrent och funktionellt med generösa arbetsytor, plats för både vardagsliv och fest, och utrustat med vitvaror från Gaggenau. Den borte delen mot havet inrymmer en sällskapsdel med en bänk med innovativ lösning där tv:n döljs med ett knapptryck, utgång till flera terrasser. Intill trappan ner till nedre plan finns ett trivsamt kontorsrum med bokhylla.

Nedre plan inrymmer hall med utgång till ett stort trädäck, sovrum med platsbyggda våningssängar, master bedroom med dressing room och anslutande badrum med wc, handfat och stor duschhörna, samt en separat ingång direkt ut mot naturen. Inre hallen rymmer mediarum med platsbyggda bokhyllor, badrum med wc och dusch samt tvättstuga med torktumlare, tvättmaskin, torkskåp och gott om förvaring. Här finns också ett teknikrum, som är husets hjärta. Genomgående breda ekgolvs, vit marmor och sten från Spanien och genomgående smakfullt kaklade badrum.

I sällskapsrummet på övre plan är det förberett för murad öppen spis.

Högst upp på berget ligger ett trevligt gästhus uppfört i samma stil som övrig byggnation. Gästhuset är ca 25 kvm med altan och stora fönsterpartier. Planlösningen fördelar sig över allrum med alkov för dubbelsäng och ett litet kök. Badrummet är stilrent kaklat med wc, dusch och handfat. Ekgolv.

Intill huvudbyggnaden och den stora uteplatsen på en gjuten slipad betongplatta finns ett smart gästhus om ca 13 kvm, med plats för dubbelsäng, stora fönsterpartier, skjutdörr och tillgång till wc med handfat. Ekgolv.

Vid ingången finns en trevlig studio om ca 25 kvm, perfekt för yoga, träning eller kreativt arbete. Öppet upp tillnock, slipat betonggolv och panoramafönster mot havet. Bottenvåningen inrymmer ett stort förråd samt all teknik för bergvärmeanläggning och reningsverk. Här finns även en stor snickarbänk och gott om förvaring för både surfbrädor och utemöbler.

Husets teknik och detaljer är noggrant genomtänkta med fokus på tålighet, naturlighet och sofistikerad design. Ljudsystem, ljusstyrning och mediaunderhållning är sömlöst integrerade, vilket gör att tekniken knappt märks, allt för att maximera upplevelsen av rummet och atmosfären. Teknikrummet vittnar om den omsorg och precision som ligger bakom installationerna. Belysningen är helt LED-baserad med hög färgåtergivning och kan anpassas efter dygnets rytm och önskad stämning. Dolda ljuskällor, specialritade profiler och integrerad belysning i skåp och hyllor skapar en harmonisk ljusmiljö. Takets lutning framhävs av ljus som sveper upp motnocken, och över matsalsbordet hänger höj- och sänkbara Occhio-armaturer med dold installation. Ljusscenerna kan enkelt styras via en stilren knappsatser eller mobilapp, från funktionellt arbetsljus till mjuk fredagsstämning med ett knapptryck.



Fastigheten är utrustad med en modern helhetslösning för komfort, ljud och ljus, diskret integrerad för att aldrig störa arkitekturen. Tekniken underlättar vardagen men låter upplevelsen av rymd, ljus och material stå i centrum. Ett integrerat surroundsystem med dolda högtalare och en TV-lift i vardagsrummet bidrar till en ren och elegant interiör. Hemmet är nyckellöst och kan låsas upp med fingeravtryck, medan knappsatser och uttag från franska Meljac tillför en känsla av exklusivitet. För trygghet och komfort finns ett sofistikerat kameraövervaknings- och larmsystem, och hela huset kan styras på distans via app, med kontroll över värme, ventilation, belysning, kameror och larm. Sammantaget erbjuder fastigheten en högteknologisk och säker boendemiljö där allt är genomtänkt in i minsta detalj.

Nere vid havet, på allmänning finns liten strand och brygga, som är i behov av renovering.

Svärdsö och Torö ligger vackert i Södertörns skärgård, med lugn och havets storslagna natur precis utanför dörren. Bara 10 minuter från fastigheten ligger Tottnäs Rökeri, där man kan köpa fisk och delikatesser. Nere på Torö, vid Ankarudden, finns restaurangen Sjöboden med havsutsikt. Från Ankarudden avgår även båtar till Landsort, södra skärgårdens yttersta utpost, med sin historiska fyr, storslagna skärgårdsmiljö och unika fågelliv. På Svärdsö bor man med känslan av skärgårdsidyll året runt, samtidigt som Stockholm nås på endast 50 minuter med bil.

# Fakta

## Bostaden

Adress: Sjöbacksvägen 62, 14992 Nynäshamn  
Kommun: Nynäshamn  
Område: Svärdsö - Torö  
Antal rum: 5 rum  
Upplåtelseform: Friköpt  
Fastighetsbeteckning: Svärdsö 62:1  
Förbesiktigad: Nej

## Storlek

Boarea: 132 kvm  
Biarea: 31 kvm  
Tomtarea: 4.189 kvm

## Byggnad

Byggnadstyp: 2-plansvilla  
Byggår: 2020  
Uppvärmning: Bergvärme  
Fönster: 3-glas  
Fasad: Trä  
Tak: Aluzink  
Stomme: Trä  
Bjälklag: Betong  
Grundläggning: Betongplatta

Försäkring, fullvärde: Ja

## Ventilation

FTX

## Energideklaration

Energistatus: Behövs ej  
Energiprestanda: 13.700 kWh per kvm och år

## Taxering

Totalt: 7.856.000 kr  
Byggnad: 3.170.000 kr  
Tomt: 4.686.000 kr  
År: 2025  
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Total fastighetsskatt/-avgift: 20.148 kr

## Vatten och avlopp

Borrad brunn. Minireningsverk för WC och BDT

## Driftkostnader

Kommentar: I driftkostnaden ingår inte försäkring  
El: 30.500 kr  
Vatten/Avlopp: 8.400 kr  
Väg/Samfällighet: 4.606 kr  
Renhållning: 3.800 kr  
Driftkostnader totalt: 47.306 kr/år

## Servitut

Gemensamhetsanläggning: Nynäshamn svärdsö ga:13 ändamål: Grönområden i området och ner mot havet  
Gemensamhetsanläggning: Nynäshamn svärdsö ga:6 ändamål: Vägar  
Förmån: Avtalsservitut Väg, D201800372519:1.1  
Byggnadsplan (1947-12-11)















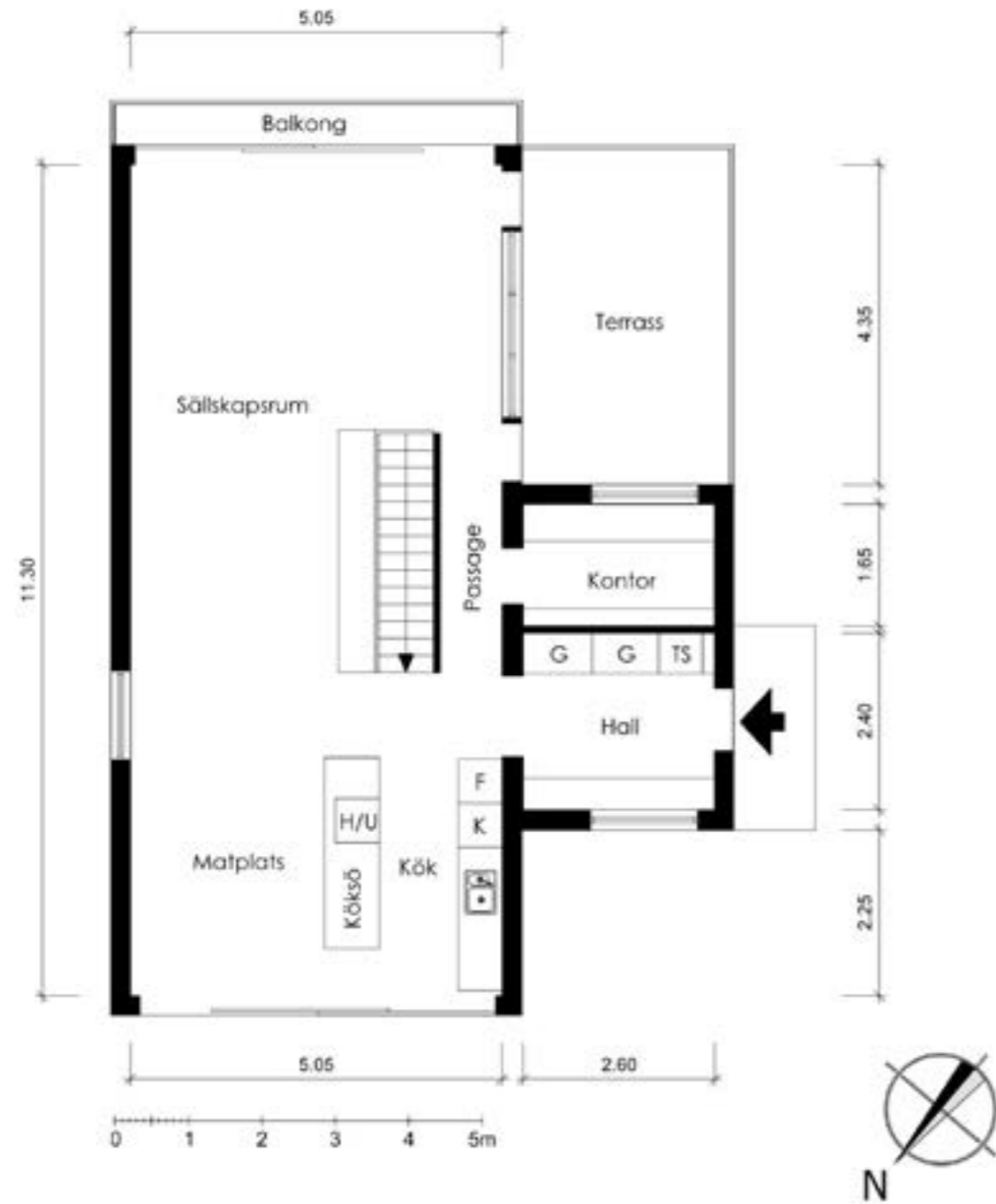






# Planritning

Huvudbyggnad - Entréplan



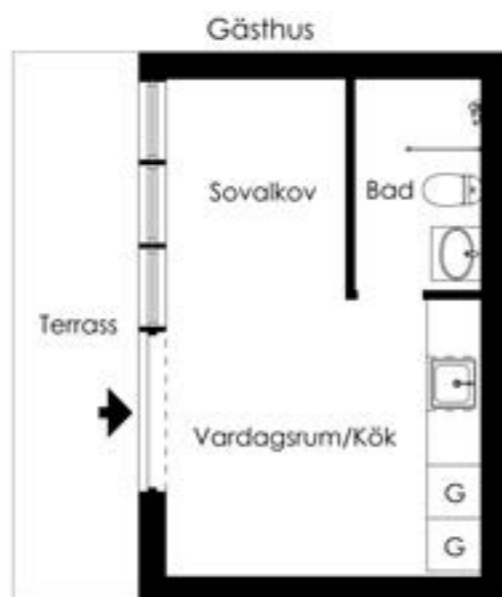
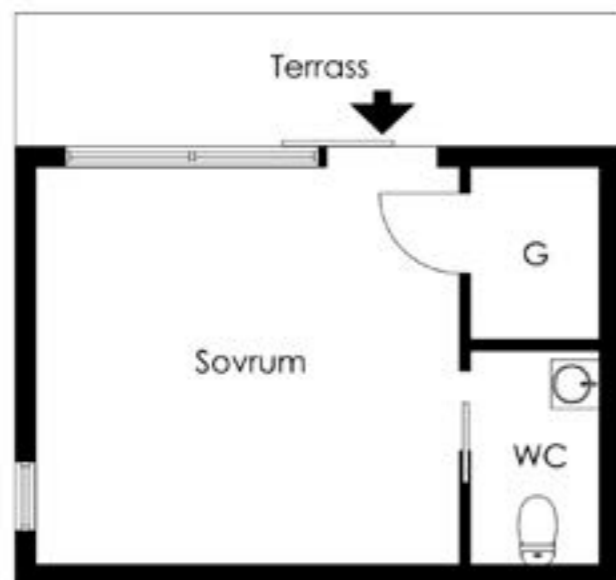
# Planritning

Huvudbyggnad - Nedre plan



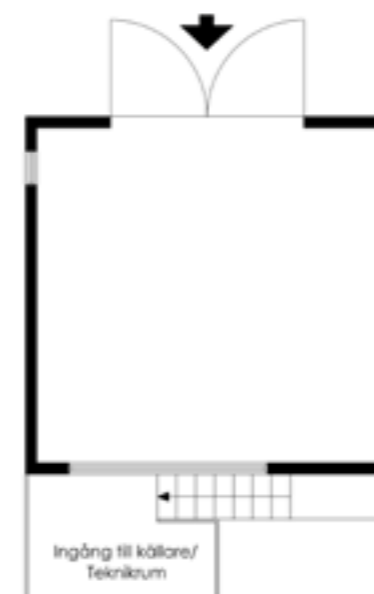
# Planritning

Gästhus invid huvudbyggnad  
Gästhus

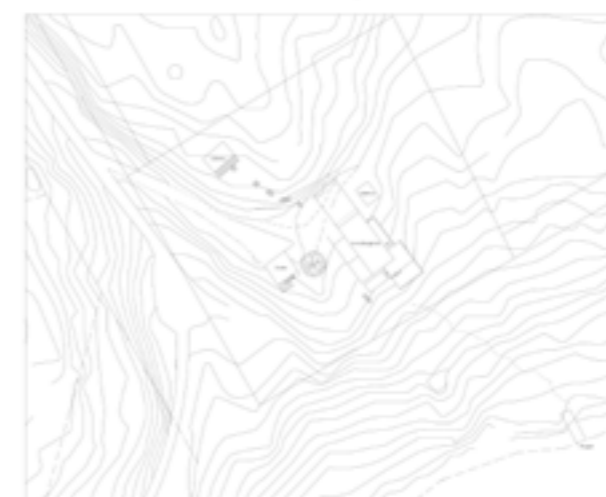


# Planritning och tomtkarta

Studio



Situationsplan





## Joachim Söderberg

Registrerad fastighetsmäklare  
+46767696400  
joachim.s@sothebysrealty.se

Under mina 25 år som fastighetsmäklare har jag sålt åtskilliga villor, våningar, sjöställen och gårdsfastigheter på såväl fastland, öar som uppe i den svenska fjällvärlden, pratat med ännu mer kunder och fått lika många erfarenheter. Kunskap som jag kommer använda både klarsynt och effektivt för att både säljare och köpare skall bli 100% nöjda.

Lägg sedan till Skeppsholmen Sotheby's starka varumärke med branschens starkaste marknadsföring, både i Sverige och utomlands.

## 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. Undersökningsplikten 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 överlämnas 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](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

## 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 livsstilsmagasin 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.

