



SKOGSMÄKLARNA



## Nybacka Högby 1

Välkommen till Nybacka Högby, vacker villa i två plan med närhet till Klarälven. Fastigheten omfattar ca 1 ha och består av ett vackert bostadshus om 6 rok på 175 m<sup>2</sup>, garage, ekonomibyggnad samt härliga grönytor.

Totala arealen på fastigheten är 11394m<sup>2</sup>.

Beskrivningen är under arbete.

# Vacker gård med anor från 1800-talet i Klarälvdalen

Nu kan man förvärva denna vackra gård med anor från 1800-talet. Fastigheten omfattar en gård med bostadshus om 6 rok på 175 m<sup>2</sup>, ett garage, ekonomibyggnad samt grönytor. Gården har stor potential och har sparsamt renoverats för att bevara dess charm, rymliga rum, stort lantkök samt flertalet kakelugnar.

I en vacker omgivning kan man här skapa sig ett litet paradys med närhet till natur och friluftsliv.

Närmaste mataffär finns i Stöllet ca 10 minuter bort och i Ekshärad ca 20 minuter söderut finns två större mataffärer, bygghandel samt bensinstation.

Totala arealen på fastigheten är 11394m<sup>2</sup>.

## Snabbfakta

|                     |                  |                       |                                 |
|---------------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|
| <b>Rum</b>          | 6                | <b>Boarea</b>         | 175m <sup>2</sup>               |
| <b>Biarea (BIA)</b> | 24m <sup>2</sup> | <b>Tomtareal/mark</b> | 11 394m <sup>2</sup>            |
| <b>Pris</b>         | 1 675 000SEK     | <b>Pristyp</b>        | Utgångspris eller högstbjudande |

## Kontakter



Ansvarig mäklare

**Anna Nyström**

[anna@skogsmaklarna.com](mailto:anna@skogsmaklarna.com)

070-660 57 83

## Om bostaden

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| <b>Bostadstyp</b>           | Objektstyp, villa          |
| <b>Fastighetsbeteckning</b> | TORSBY NY-BACKA 1:63       |
| <b>Typkod</b>               | 220 - Småhusenhet, bebyggd |
| <b>Län</b>                  | Värmland                   |
| <b>Kommun</b>               | Torsby                     |
| <b>Gatuadress</b>           | Nybacka Högby 1            |
| <b>Postnummer</b>           | 680 51                     |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ort</b>                          | Stöllet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Tomtarealuppgifter enligt</b>    | Lantmäteriet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Tomtareal/mark</b>               | 11 394 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Totalareal</b>                   | 11 394 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Boarea</b>                       | 175 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Biarea (BIA)</b>                 | 24 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Areauppgift enligt</b>           | Lantmäteriet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Antal rum</b>                    | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Antal sovrum</b>                 | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Taxeringsår</b>                  | 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Taxeringsvärdet är</b>           | Fastställt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Värdeår</b>                      | 1929                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Taxeringsvärde byggnad</b>       | 488 000 SEK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Taxeringsvärde mark</b>          | 132 000 SEK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>         | 620 000 SEK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Pris</b>                         | 1 675 000 SEK, utgångspris eller högstbjudande                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Tillträde</b>                    | Enligt överenskommelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Försäljningssätt beskrivning</b> | <p>Öppen budgivning</p> <p>10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktsteckandet och resterande senast vid tillträdet.</p> <p>Fastigheten försäljs i befintligt skick, varvid det åligger intresserade spekulanter att själva inspektera fastigheten för att förvissa sig om dess skick och gränser. En spekulant måste ovillkorligen själv inhämta tillräckliga uppgifter om fastigheten som grund för ev köpbeslut.</p> <p>Lagen om undersökningsplikt säger att köparen ska utföra en sådan undersökning som är "påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet".</p> <p>Säljaren är aldrig ansvarig för fel som kunde ha upptäckts vid en undersökning.</p> <p>Det är inte mäklarens uppgift att utföra undersökningen.</p> <p>Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.</p> <p>Säljaren har alltid fri prövningsrätt och kan fritt välja mellan budgivarna, oavsett om det är högsta budet eller inte.</p> |

## Entréplan

### Hall

Genom en vacker dubbeldörr välkomnas man av trägolv och målad panel på väggarna. Här finns gott om plats för avhängning. Ovanför ytterdörren är luftvärmepumpen installerad. Via en genomgångshall når man köket och badrummet, här finns även en fattigmanskakelugn och ytterligare plats för avhängning.

### Badrum

Badrummet som nås till höger från hallen och är utrustat med WC, handfat, dusch samt en elbastu. Platsmatta på golvet, kaklade väggar samt omålad träpanel i taket.

### Kök

Stort lantkök som utrustat med Kyl och Frys i fullhöjd, diskmaskin, elspis med häll samt vedspis med spiskåpa. Även den gamla bakugnen finns kvar i murstocken. Plastmatta på golvet, bröstpanel samt synligt timmer på väggarna och målad träpanel i taket. Mycket fin ljusinsläpp från flera håll.

### Groventré med tvättstuga och WC.

Här finns tvättbänk och tvättmaskin. Plastmatta, våtrumstapet och målat trätak. Separat WC med handfat och fönster, bröstpanel och tapet.

### Vardagsrum

Ljust och rymligt vardagsrum med otroligt fint ljusinsläpp. En kakelugn finns men behöver kontrolleras innan användning. Trägolv, tapet och målad träpanel i taket.

### Sovrum

Mindre sovrums med fattigmanskakelugn. Träpanel på ena väggen, trägolv samt målat trätak.

## Våningsplan 2

### Hall

Hallen har trägolv och målad träpanel på vägg.

### Sovrum 1

Mindre sovrums med kakelugn. Trägolv, tapet samt målat trätak. En enkel, fast garderob.

### Badrum

Väl tilltaget badrum som är helkaklat och med klinkersgolv. Rymlig duschkabin, WC och två handfat.

### Sovrum 2

Stort sovrums med fint ljusinsläpp. Trägolv, tapet och målat trätak.

### Kontor

Här finns det flertalet möjligheter för användning. Kontor, gym, ateljé, lekrum eller vad man nu vill. Fin utsikt över Klarälven i väster.

### Sovrum 3

Stort sovrums med ljusinsläpp från två håll och tillgång till badrummet, trägolv, tapet samt målat trätak.

## Våningsplan 3

Oinredd vind

## Inteckningar

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| <b>Inteckningar</b>  | 2           |
| <b>Totalt belopp</b> | 828 750 SEK |

## Kostnader

|                                   |                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Årlig elförbrukning</b>        | 7 824 kWh/år                                                                                                                                       |
| <b>Elkostnad</b>                  | 20 382 SEK/år                                                                                                                                      |
| <b>Vatten och avlopp</b>          | 4 040 SEK/år                                                                                                                                       |
| <b>Renhållning</b>                | 1 200 SEK/år                                                                                                                                       |
| <b>Försäkringskostnad</b>         | 6 046 SEK/år                                                                                                                                       |
| <b>Sotning</b>                    | 1 500 SEK/år                                                                                                                                       |
| <b>Summa driftskostnad</b>        | 33 168 SEK/år                                                                                                                                      |
| <b>Antal personer i hushållet</b> | 3                                                                                                                                                  |
| <b>Fastighetsskatt/-avgift</b>    | 4 650 SEK/år                                                                                                                                       |
| <b>Beskrivning av kostnader</b>   | Kostnader baseras på år 2025.<br>Kostnaden för Vatten/avlopp är med fördelningen, 2000/2040 sek.<br>Försäkringskostnaden inkluderar hemförsäkring. |
| <b>Boendekostnadskalkyl</b>       | Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.                                    |
| <b>Försäkring</b>                 | Folksam Villaförsäkring                                                                                                                            |

## Övriga rättigheter och belastningar

|                         |                                                                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rättigheter last</b> | Officialservitut: VÄG                                                                              |
| <b>Rättigheter last</b> | Officialservitut: RÄTT ATT ANVÄNDA OCH UNDERHÅLLA UTFARTSVÄGEN V 3 M BRED - VÄG                    |
| <b>Rättigheter last</b> | Officialservitut: RÄTT ATT ANVÄNDA OCH UNDERHÅLLA OMRÅDET P TILL PARKERINGSPLATS - PARKERINGSPLATS |

## Parkering

|                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Parkeringsbeskrivning</b> | Garage med carport samt gårdsplan |
|------------------------------|-----------------------------------|

## Byggnad

|                             |                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Allmän information</b>   | Äldre timmerhus i 2-plan med vind, varsamt renoverat med bevarande perspektiv. Utvändig träpanel, plåttak. Stort tillbyggt burspråk på norra delen. |
| <b>Byggnadstyp</b>          | 2-plan med oinredd vind                                                                                                                             |
| <b>Byggår</b>               | 1899                                                                                                                                                |
| <b>Standardpoäng</b>        | 29                                                                                                                                                  |
| <b>Grundmur</b>             | Lecablock (1990)                                                                                                                                    |
| <b>Mark</b>                 | Sand                                                                                                                                                |
| <b>Grund</b>                | Krypgrund                                                                                                                                           |
| <b>Taktyp/takbeklädning</b> | Plåt                                                                                                                                                |
| <b>Fasadtyp</b>             | Stående träpanel                                                                                                                                    |
| <b>Fönster</b>              | Spröjsade enkelglas med innanfönster, 3-glas fönster i burspråks-utbyggnaden.                                                                       |
| <b>Stomme</b>               | Timmer                                                                                                                                              |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bjälklag</b>                 | Trä                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Vatten</b>                   | Enskilt vatten året om, vattenförening                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Avlopp</b>                   | Enskilt avlopp, 3 kammarbrunn                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Typ av uppvärmning</b>       | Kombipanna, jordvärme samt luftvärmepump                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ålder på värmeanläggning</b> | 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Märke på värmeanläggning</b> | Vedpanna Omni-Heat 2010,                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Typ av ventilation</b>       | Självdreg                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Skorstenstyp</b>             | Murad skorsten                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Uteplatsbeskrivning</b>      | Veranda i österläge samt fina grönytor                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Övriga byggnader</b>         | Varmgarage om ca 50m <sup>2</sup> med carport byggt på gjuten platta och med stående träpanel och plåttak.<br>Garaget omfattar även ett pannrum/verkstad.<br><br>Lada om ca 140 m <sup>2</sup> byggt delvis i timmer samt lösvirke och med tegeltak.<br>Ladan består av förrådsutrymmen, stall samt vedförråd. |
| <b>Energideklaration</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Energistatus</b>             | Energideklaration ej utförd                                                                                                                                                                                                                                                                                    |





































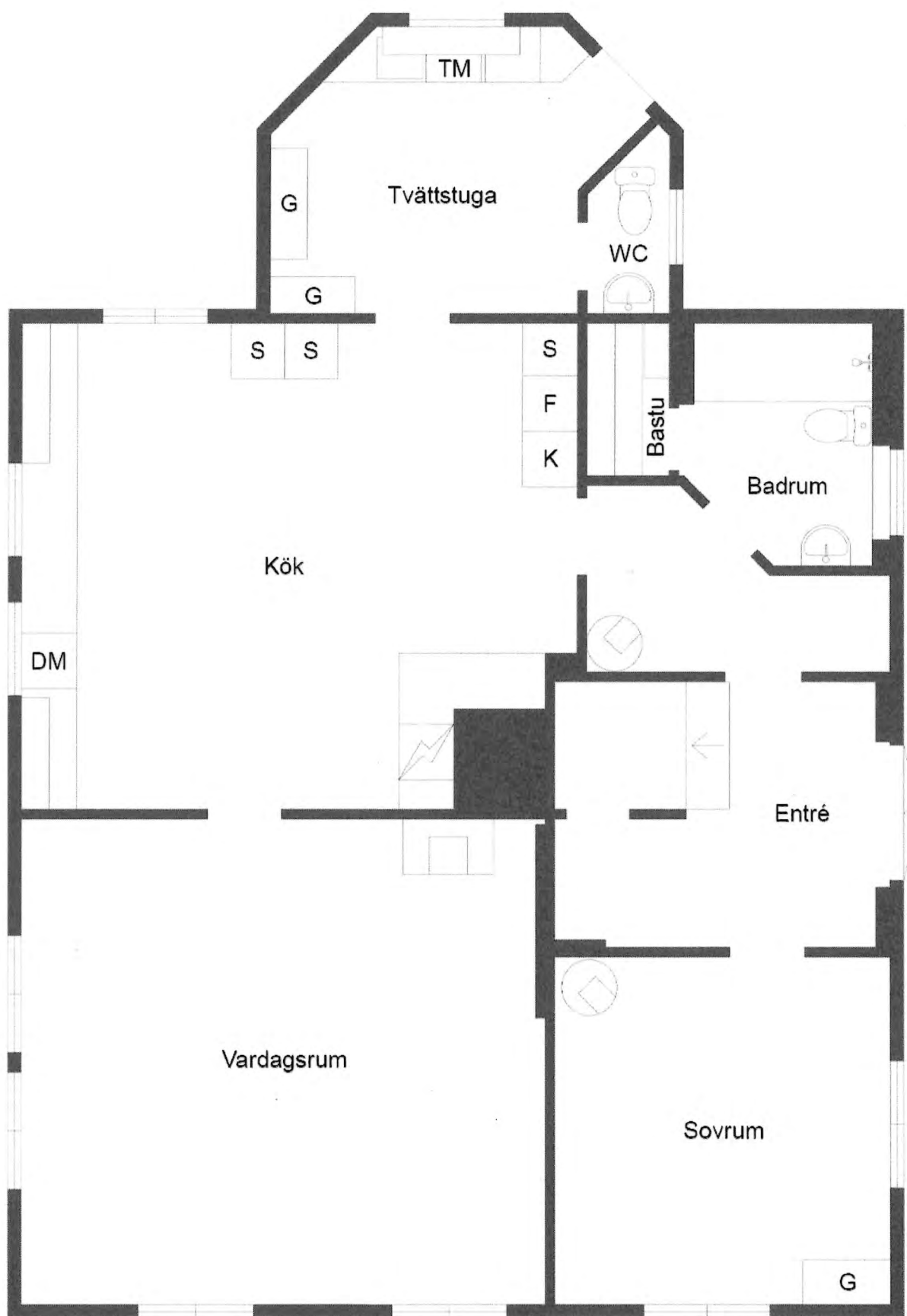






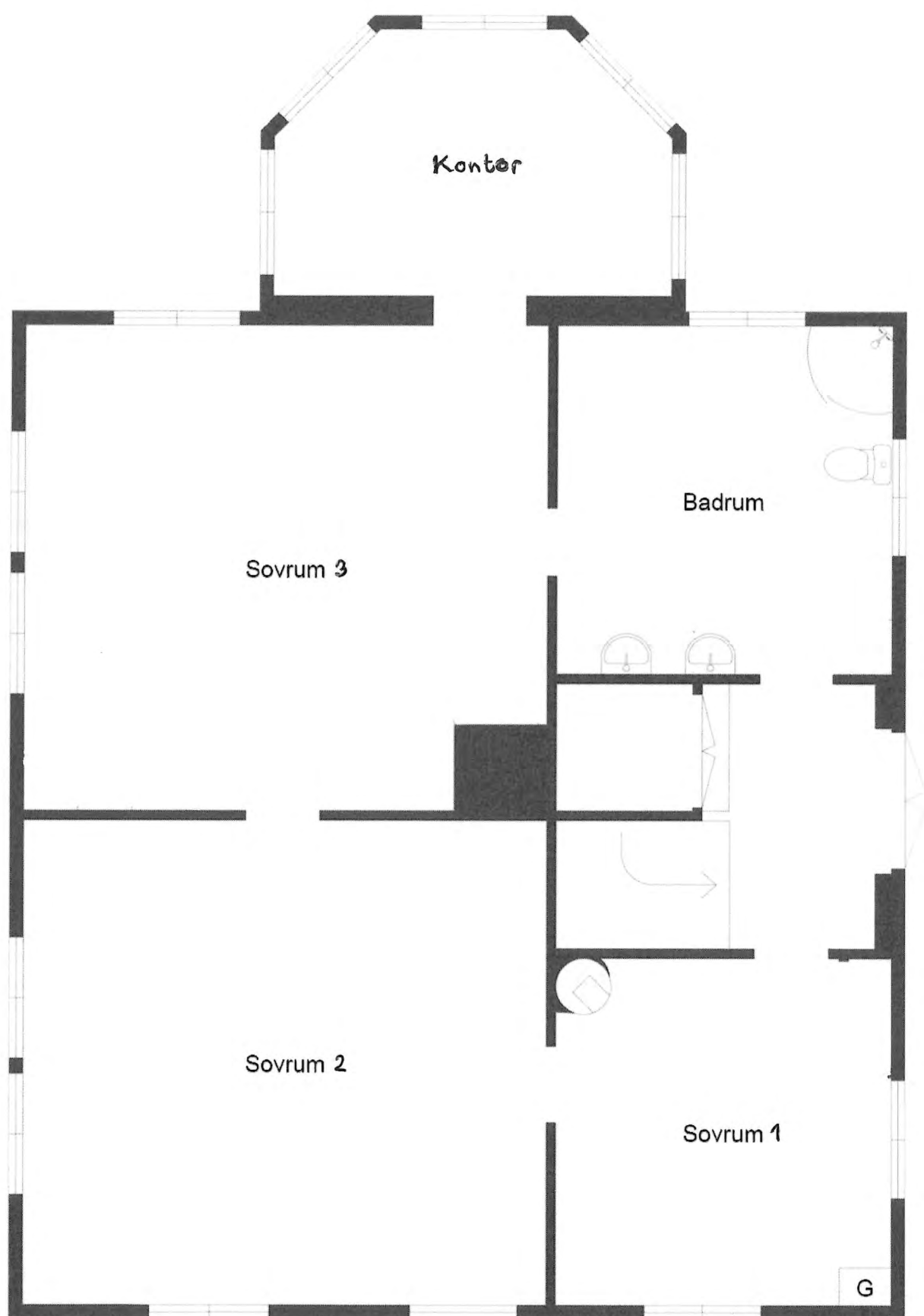


# Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma

# Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma