

# Charmigt hem i vackra Bodbysund!

BJURFORS

SKELLEFTEÅ

BODBYSUND 90

SKELLEFTEÅ  
BURTRÄSK

## Bodbysund 90

Hus med flera rum och fristående byggnader såsom ladugårdslänga samt fristående garage på gjuten platta.

UTGÅNGSPRIS	800 000 kr
ANTAL RUM	6
BOAREA	80 kvm
BIAREA	5 kvm
TOMTAREA	2 090 kvm
PLAN	1 ½ plan, brutet tak
BYGGÅR	1945
FAST.BETECKNING	Bodbyn 4:12



### ANSVARIG MÄKLARE

Joachim Ejderhäll är utbildad civilekonom och fastighetsmäklare. Han har lång erfarenhet av förhandling, försäljning, ledarskap och relationsbyggande – därför är han din ultimata partner för bostadsaffären. Hans breda kompetens gör att han skapar rätt förutsättningar för en framgångsrik affär och säkerställer att båda parter känner sig nöjda. Joachim har en passion för fastigheter samt en stor lokalkännedom i expansiva Skellefteå kommun och han förmedlar ditt hem som att det vore hans eget.

### JOACHIM EJDERHÄLL

Fastighetsmäklare  
0793-47 43 60  
[joachim.ejderhall@bjurfors.se](mailto:joachim.ejderhall@bjurfors.se)



# Välkommen

Välkommen till detta charmiga hem i vackra Bodbysund!

Denna fastighet erbjuder en perfekt kombination av tradition och modernitet, med en tilltalande mix av äldre charm och bekvämligheter för det moderna livet. Beläget i det populära Bodbysund, njuter du av lugnet och skönheten i omgivningen samtidigt som du har bekvämt nära till skola, förskola och kollektivtrafik. Busshållplats finns i absolut närhet till fastigheten.

Huset är utbyggt och innehar fyra mysiga sovrum, perfekta för familjen eller gäster. Ett stort och luftigt vardagsrum erbjuder gott om plats för avkoppling och underhållning, medan det rymliga köket utgör hjärtat av hemmet, utformat för praktisk matlagning och gemenskap.

Utöver huvudbyggnaden finns en charmig ladugårdslänga, ett garage i anslutning till huset samt ett fristående garage med god takhöjd, vilket ger generöst med utrymme för förvaring och möjligheter till kreativa projekt.

Fastigheten är välhållen med bl.a. en tilläggsisolering som borgar för komfort året runt. Även om huset har en äldre karaktär, är det i underhållet skick och erbjuder en perfekt möjlighet för att införa dina egna personliga prägel.

Bodbysund är känt för sin idylliska miljö och närheten till naturen. Här kan du njuta av lugna promenader, skoterturer eller utflykter längs de vackra omgivningarna. Med närhet till förskola, skola och busshållplats, är detta ett idealiskt hem för familjer som söker en harmonisk livsstil utan att behöva ge avkall på bekvämligheterna i vardagen.

Denna fastighet är inte bara ett hus, det är en möjlighet att skapa ett drömhjem i en avkopplande och samtidigt praktisk miljö. Kom och upptäck allt detta fantastiska hem har att erbjuda!

Säljes med generell friskrivningsklausul då nuvarande ägarna ej bott i huset.



Scanna QR-koden för att se  
bostadsbeskrivningen digitalt.





## Interiör

Rymlig och praktisk planlösning med äldre samt nyare ytskikt i välhållt skick. Här får du plats med den större familjen med flera sovrum och gott om plats i kök samt vardagsrum. På övreplan finns det även gott om kallvindar för ytterligare förvaring.

### ENTRÉ - VARDAGSRUM

Tillbyggd del med entré och plats för soffgrupp. Förvaring i form av skjutdörrs garderob, trägolv, tapet samt ett härligt ljusinsläpp från flertalet fönster i burspråk. Här finns även en altandörr som leder ut till uteplats.

### KÖK

Ett rymligt kök med plats för en större matgrupp. Äldre maskinpark med original stommar. Här satt förut en köksnora som idag är konverterad till elpanna. Möjlighet finns att installera vedspis då fläktkåpan leder till självdrag. Spis, ugn, kyl/frys samt diskmaskin.

### SOVRUM 1

Från köket når du sovrummet på bottenvåningen som även kan användas till sällskapsrum. Parkettgolv, tapet samt fönster i två väderstreck.

### BADRUM

Badrum med badkar toalett och handfat. Plastmatta på golv och vägg.

## ÖVRE PLAN

### SOVRUM 2

Ett vidbyggt sovrum, med dubbla fönster i utbyggnad. På varsin sida finns skjutdörrsgarderob. trägolv.

### SOVRUM 3

Sovrum med inbyggd separat garderob, ljus från två väderstreck med fönster samt takfönster. Plastmatta på golv samt tapet.

### SOVRUM 4

Ett större sovrum med gott om plats gör dubbelsäng. Separat dörr som leder in till förvaringsutrymme.

### TOALETT

Wc med handfat på övreplan med plastmatta på golv och vägg.

















# Fakta om bostaden

Bodbysund 90, Burträsk  
Utgångspris: 800 000 kr

## FASTIGHETSBECKNING

Bodbyn 4:12  
Belägen i Västerbotten Skellefteå kommun.  
Skattesats 34.22%

## ADRESS

Bodbysund 90, 93793 Burträsk

## ANTAL RUM

6 rum och kök.

## BOAREA / BIAREA

Boarea: 80 kvm.  
Biarea: 5 kvm.

Areauppgifter enligt  
taxeringsinformationen

Denna area kan av olika skäl vara  
felaktig. Den köpare som anser arean  
vara av betydelse för köpet bör därför  
vidta en uppmätning.

## TOMT

2 090 kvm.

## ÖVRIG TOMT

Trädgårdstomt med frukt och bär.

## EKONOMI

Taxeringsvärde 243 000 kr  
(fastställt avseende år 2021) varav

byggnadsvärde 173 000 kr  
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Värdeår: 1945  
Fastighetsskatt/avgift 1 822 kr

## ENERGIDEKLARATION

Energiklass: Ej utförd.  
Energiprestanda: Saknas

## ELFÖRBRUKNING

18 043 kWh/år.

## DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 42 223 kr/år och  
fördelas enligt följande:

Vatten/avlopp: 9 403 kr  
Renhållning: 3 286 kr  
Hushållsström: 29 534 kr

Kommentar: Elförbrukningen inkluderar  
värme och hushållsel och är de senaste  
12 månadernas faktiska förbrukning.  
Vattenkostnaden inkluderar fast avgift  
för vatten utan mätare. Dvs ingen rörlig  
kostnad för denna fastighet.  
Senaste brandskydds protokoll 2016-11-  
24. skorstenen är ej sotad efter detta.

Driftskostnader och elförbrukning är  
inhämtade från säljaren och bör endast  
ses som en uppskattning. Kostnaden

kan variera och baseras på förbrukning  
och avtal.

## PANTBREV

På fastigheten Bodbyn 4:12 finns 3  
pantbrev om sammanlagt 170 000 kr.

## UTEPLATS/BALKONG

Stenbelagd uteplats i söderläge,  
vindskydd i två väderstreck av  
huvudbyggnaden.

## BYGGNAD

Byggår: 1945

## RENOVERINGAR

2004 Tillbyggnad i två plan med ett  
större allrum bottenvåning och stort  
sovrum övre plan.  
ca 2004 ny el samt två nya el-centraler  
med jordfelsbrytare.  
2004 Treglasfönster i tillbyggnad samt  
ny entrédörr.  
- Okänt årtal Renoverad skorsten med  
inklädning samt nytt insatsrör. senaste  
sotning 2016.  
2016 Brädfodring med 45 mm  
tilläggsisolering.  
2020 Luftvärmepump  
ca 2021 Ny vattenburen elpanna.  
2021 Installation av vattenburen



elpanna.

#### **BYGGNADSSÄTT**

Grund: Krypgrund

Stomme: Trä

Fasad: Trä

Takbeklädning: Plåt

Utv. plåtarbeten: Plåt

Fönster: 3 glas i utbyggnads delen, 2 glas i övrigt.

Ventilation: Självdrag

Övrigt: Matkällare i kök

#### **UPPVÄRMNING OCH EL**

Uppvärmningssystem: Vattenburen elpanna samt luftvärmepump.

Elleverantör: Skellefteå kraft

#### **VATTEN OCH AVLOPP**

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

#### **BILPLATS**

2 stycken garage samt plats för bilparkering på uppfarten.

#### **ÖVRIGA BYGGNADER**

Garage i anslutning till bostaden

Ladugårdslänga

Fristående garage ca 25m<sup>2</sup> med gjuten platta och ca 3 meter takhöjd.

Växthus med visst renoveringsbehov.

#### **RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR**

Rättigheter-förmån: Förmån:

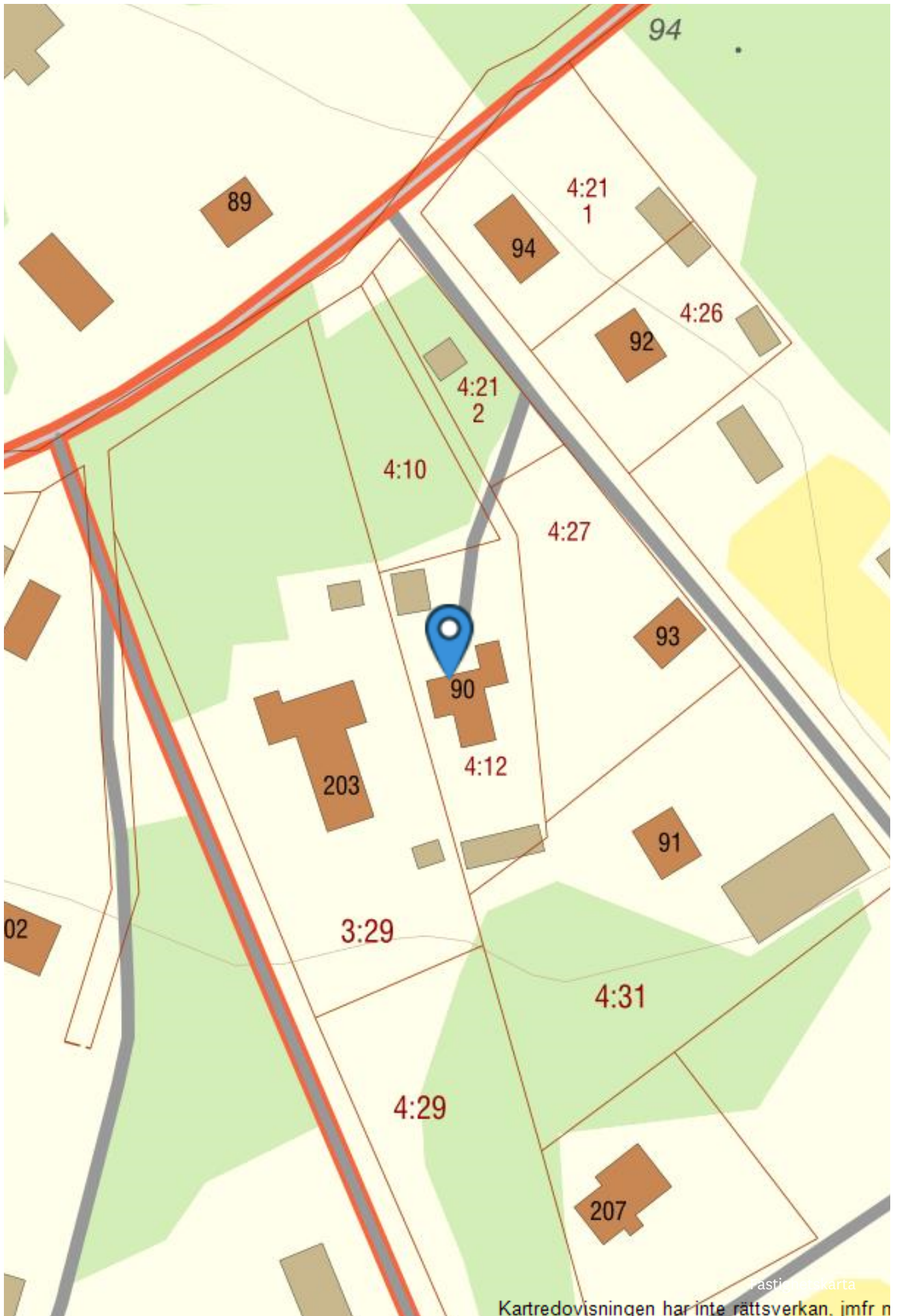
Avtalsservitut Väg Mm, 24-IM2-84/1152.1

Rättigheter-last: Last: Ledningsrätt

Starkström, 2482K-108/14.1







# Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

**FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN.** Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

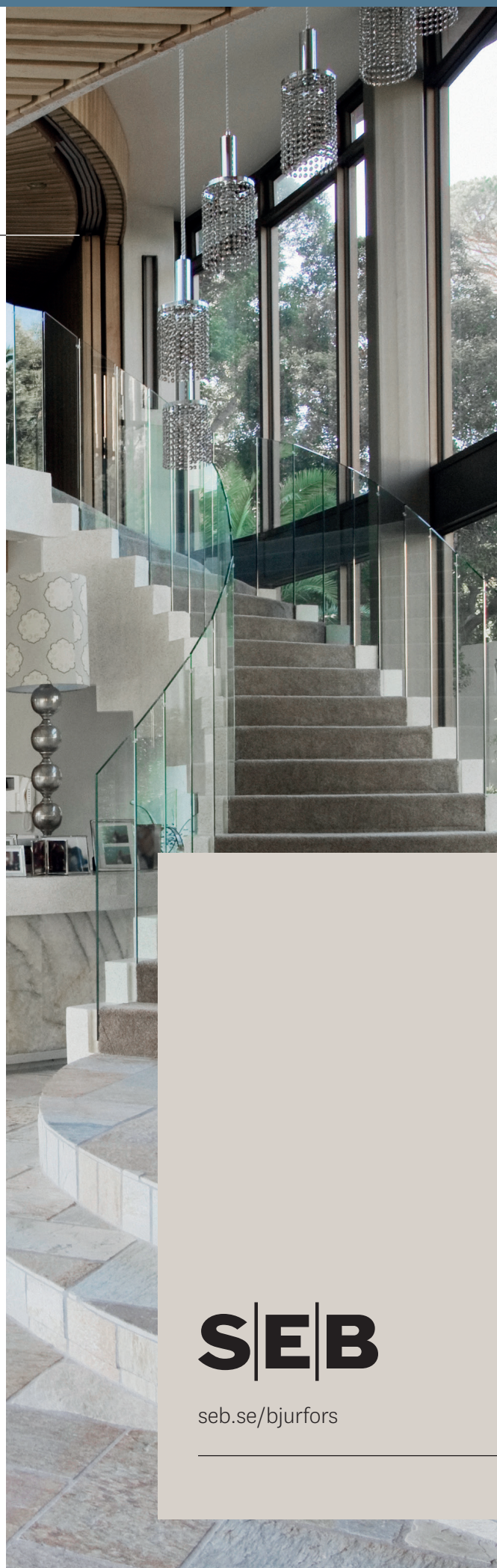
## **BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.**

De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

**TÄNK PÅ.** Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallad dolt bud. På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.

## **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 vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget 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



**SEB**

[seb.se/bjurfors](http://seb.se/bjurfors)

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. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.

#### **ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.**

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsskyldighet och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. 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 symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlitar köparen en sakkunnig är 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 mm 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 fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. 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, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsskyldigheten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsskyldighet samt säljarens upplysningsskyldighet på [bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplik](http://bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplik).

**BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER.** Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnads-kalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

**LAGFART OCH PANTBREVSKOSTNADER.** Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbreven.

**BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE.** Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök [bjurfors.se](http://bjurfors.se) för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

**BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO.** När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på [boneo.se](http://boneo.se), för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

**REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER.** Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

#### **TILLÄGGSTJÄNSTER.**

- BJURFORS BESIKTIGAD  
Anticimex: Försäkringspaket, ersättning 550 kr
- ENERGIDEKLARATION  
Anticimex: Ersättning 400 kr
- HEMNET  
Annonsering Bas: 30 %  
Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- BONEO  
Annonsering: 200-1 050 kr
- REBEL ELHANDEL  
Administrationsersättning 100 kr
- SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING  
Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

#### **HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.**

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på [bjurfors.se/privacy](http://bjurfors.se/privacy)

#### **VÅR SAMARBETSPARTNER SEB**

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

#### **PERSONLIG RÅDGIVNING**

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

#### **FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER**

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomin med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

#### **ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL**

Vi ser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexly.



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarfirmor. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köplara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

**Välkommen ett steg upp.**

[skelleftea@bjurfors.se](mailto:skelleftea@bjurfors.se) | [bjurfors.se](http://bjurfors.se)



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://pinterest.com/bjurfors)