

# Renoverad enplansvilla natursköna Nedansjö

BJURFORS

NEDANSJÖBODARNA 130

NEDANSJÖBODARNA

---

## VÄLKOMMEN

Här har vi en trivsamt och fin enplansvilla med stora sällskapsytor i lantligt och enskilt läge i natursköna Nedansjö,

Villan har renoverats löpande senaste åren med bland annat ett ljust, modernt kök som erbjuder goda arbetsytor och förvaringsmöjligheter av flera skåp. Högre takhöjd i köket som skapar en härlig rymd och flera fönster som ger fint ljusinsläpp, rummet rymmer ett större matbord som bjuder in till trevliga och sociala umgängen. Eldningsbar vedspis i köket som ger både hög mysfaktor och värme.

I anslutning till köket ligger det rymliga vardagsrummet som har fint ljusinsläpp av flera fönster. Tre sovrum med renoverade ytskikt. Rymligt och helkaklat badrum.

Förutom denna fina villa finns även ett gårdshus där ena delen är uppvärmd och isolerad och rymmer gästrum/kontor medan andra delen av byggnaden är förråd/verkstad vilket är idealiskt om man vill jobba hemifrån eller får gäster på besök.

Det finns även ett uppvärmt separat hundhus som rymmer plats för flera hundar och en stor tillhörande rastgård som ligger fint inbäddat i skogen som tillhör tomten.

Tomten är plan med gräsmatta och skog på baksidan. Stor altan i fint solläge.

Här har man närhet till skog, natur, sjö med badmöjligheter och förskola mm.

Det tar 30 minuter med bil in till centrala Sundsvall. Här är det bara att flytta in och trivas då många renoveringar är gjorda och om man har en dröm om livet på landet och med många möjligheter som tex. hunduppfödning/hundpensionat eller höns och andra djur.

Varmt välkommen att anmäla Erat intresse!





UTGÅNGSPRIS: **2.100.000 kr**

ANTAL RUM: **4 rum**

BOAREA: **140 kvm**

TOMTAREA: **ca. 9.185 kvm**

PLAN: **1 plan**

BYGGÅR: **1990**

FASTIGHETSBECKNING:

**Nedansjö 6:38**

**ULRIKA SCHULTZ**  
FASTIGHETSMÄKLARE  
070-685 45 15  
[ulrika.schultz@bjurfors.se](mailto:ulrika.schultz@bjurfors.se)

# Här erbjuds fina sociala ytor för hela familjen

## Hall

med plats för klädavhängning. Högre takhöjd som skapar rymd. Grått klinkergolv med golvvärme på golvet. Vitmålad stående träpanel på väggarna.

## Badrum

helkaklat och rymmer både badkar och tvättmöjligheter. Fönster som ger fint ljusinsläpp.

Utrustning: Wc, kommod, underskåp, badrumsskåp med inbyggd spegel och belysning, dusch med glasvägg och tvättmaskin.

Vitt kakel på väggarna och ljusblått klinkergolv.

## Rum

i anslutning till badrummet finns ett praktiskt rum som rymmer plats för förvaring av skjutgarderober samt en arbetsbänk med goda förvaringsmöjligheter i som är idealiskt för tex att vika tvätt.

Fönster med utsikt mot tomtens baksida av tomten och hundhuset.

Grått klinkergolv och vita kaklade väggar.

## Vardagsrum

stort som rymmer både soff- och matgrupp om man önskar det. Fint ljusinsläpp av flera fönster Ljust laminatgolv och målade väggar.

## Kök

väl tilltaget som har renoverats år 2015 i modern stil med vita skåpluckor, alla vitvaror är nya från samma år. Goda





förvaringsmöjligheter av många skåp och stora bänkytor.  
Härlig rymd med hög takhöjd och fint ljusinsläpp av flera fönster vid matplatsen. Infällda spotlights i taket.  
Här ryms ett större matbord som bjuder in till trevliga och sociala umgängen.  
Eldningsbar vedspis som ger både värme och hög mysfaktor.  
Utgång från matplatsen till framsidan av tomten.  
Utrustning: induktionshäll, fläkt, inbyggd ugn och micro, integrerad diskmaskin, extra bred kyl och frys.  
Ljusgrått kakel ovanför den vita bänkskivan. Ljust laminatgolv och målade väggar.

Sovrum 1  
rymligt och används idag som masterbedroom.  
Fint ljusinsläpp av fönster.  
Ljust laminatgolv och tapetserade väggar.

Sovrum 2  
används idag som barnrum.  
Ljust laminatgolv. Fondtapet och resterande är målade väggar.

Sovrum 3  
används idag som barnrum.  
Ljust laminatgolv. Fondtapet och

—  
**Tomten är plan med gräsmatta och skog på baksidan. Stor altan i fint solläge.**  
—

resterande är målade väggar.

Groventré/hall  
med infällda spotlights i taket.  
Grått laminatgolv och liggande träpanel på väggarna.











## PLANRITNING Nedansjöbodarna 130

EN PLANRITNING I STÖRRE FORMAT FINNER DU LÄNGRE BAK I BESKRIVNINGEN







Trivsamma sovrum i  
olika storlekar.

# NEDANSJÖBODARNA 130

# Bostadsfakta

UTGÅNGSPRIS: 2.100.000 kr OMRÅDE: NEDANSJÖBODARNA

Här har man närhet till skog, natur, sjö med badmöjligheter och förskola mm.

<p><b>NEDANSJÖ 6:38. BELÄGEN I SUNDSVALL KOMMUN.</b> Skattesats 34.13.</p> <p><b>ADRESS</b> Nedansjöbodarna 130, 864 96 Stöde.</p> <p><b>STORLEK</b> 4 rum och kök, varav 3 sovrum</p> <p><b>BOAREA</b> 140 kvm.</p> <p><b>BIAREA</b> 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.</p> <p><b>EKONOMI</b> Taxeringsvärde 1.576.000 kr (fastställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 1.342.000 kr. Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd. Värdeår 1990. Fastighetsskatt/avgift: 9.287 kr</p> <p><b>ENERGIDEKLARATION</b> Energiklass: G*</p>	<p>—</p> <p>Det tar 30 minuter med bil in till centrala Sundsvall.</p> <p>—</p>	<p><b>DRIFTKOSTNAD</b> Driftkostnaden är ca 7.700 kr/år och fördelas enligt följande: försäkring 3.000 kr, vatten/avlopp 1.700 kr, renhållning 3.000 kr.</p> <p><b>ELFÖRBRUKNING</b> kWh/år</p> <p>El och värmeförbrukning totalt 15 431 kWh föregående år samt 4 kubik ved</p> <p><b>PANTBREV</b> På fastigheten Nedansjö 6:38 finns 8 pantbrev om sammanlagt 1.653.250 kr.</p> <p><b>UTEPLATS/BALKONG</b> Fin uteplats/altan med sol hela dagen.</p> <p><b>TOMT</b> 9.185 kvm.</p> <p><b>BYGGNAD</b> Byggår: 1990.</p> <p><b>BYGGNADSSÄTT</b> Grund: Gjuten platta och torpargrund. Stomme: Trä. Bjälklag: Trä. Fasad: Liggande träpanel. Takbeklädnad: Plåt. Fönster: 3-glasfönster. Ventilation: Självdrag och 2 intellivent-fläktar är monterade. Övrigt: Murad skorsten. Skorstenen är provtryckt under år 2020.</p>
---	---	--



\*Energideklarationer som är gjorda från och med 1 januari 2014 redovisas som energiklass på en skala från A-G. För mer information [www.boverket.se/energideklaration](http://www.boverket.se/energideklaration)

**RENOVERINGAR**

Hela huset renoverades i etapper mellan 2015-2020 med förbättringar av de flesta ytskikt.

Kök:

Nytt kök -2015

Alla vitvaror -2015

Isolering, el, ytskikt som golv och väggar -2015

Ny vedspis -2015

Vardagsrum

Nya ytskikt som golv och väggar -2015

Ny luftvärmepump -2018

Sovrum 1

Nya ytskikt som golv och väggar -2015

Ny isolering -2015

Sovrum 2

Nya ytskikt som golv och väggar -2016

Sovrum 3

Nya ytskikt som golv och väggar -2018

Ny el och isolering -2018

Nytt fönster -2018

Hall

Ny el, isolering -2020

Nya ytskikt som golv och väggar -2020

Ytterdörr -2020

Entré

Ytskikt -2018

Golv -2016

Tvättstuga

Nya ytskikt -2015

Ny varmvattenbredare -2015

Badrum

Badrumsskåp -2019

Blandare till dusch -2020

Duschvägg -2021

Övrigt

Nya fönster -2015 och 2018

Nya element -2015-18

Hundhuset uppfört -2015

Borrtagning för vatten -2018

Nytt tryckkärl och pump -2018

Ny panel på förråd -2016

Nya ytterdörrar på förråd -2016

Gårdshus uppfört -2017 isolerade golv och

väggar, el. Element insatt där -2018

Altan till gårdshus -2020

Förrådsdel vid gårdshuset -2020

**UPPVÄRMNING OCH EL**

Uppvärmningssystem: El-luftburen värme, kamin, direktverkande el.

**VATTEN OCH AVLOPP**

Enskilt vatten, Enskilt avlopp.

**TV OCH INTERNET**

Internet/Bredband via Mobilt bredband.Via det Mobila bredbandet

**BILPLATS**

Vid infarten till fastigheten ryms flera bilar.

**ÖVRIGA BYGGNADER**

Gäststuga/förråd/verkstad. Uppvämt hundhus med tillhörande rastgård.

**SERVITUT**

Rättigheter-förmån: Förmån:

Officialservitut Väg, 2281-84/76.1.

Rättigheter-last: Last: Avtalservitut

Kraftledning, 2281IM-04/14342.1.

Gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning: Sundsvall

Nedansjö GA:3 ändamål: Vagar,

Gemensamhetsanläggning: Sundsvall

Nedansjö GA:9 ändamål: Vagar

*Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.*





# PÅ FÖRHAND<sup>®</sup>

LIGG STEGET FÖRE

## SAMLA PÅ DIG KÖPARE

Fördubbla lanseringen  
Gå inte miste om  
motiverade köpare

## BÄTTRE FÖRHANDLINGSLÄGE

Möjlighet till riktigt bra affär  
Du styr affären med enkla  
förberedelser

## BJURFORS KÖPRÅDGIVNING

Vi hjälper dig  
att bli en bättre och  
tryggare köpare

## LIGG STEGET FÖRE - för att enklare hitta, köpa och sälja bostad

Med goda förberedelser ökar förutsättningarna för att din bostadsaffär ska bli så lyckad som möjligt. Förbered dig och din bostad inför försäljning med hjälp av Bjurfors tjänstepaket På Förhand. Om du är väl förberedd är det lättare att slå till när din drömbostad dyker upp.

**PÅ FÖRHAND<sup>®</sup>** vänder sig till dig som kanske ännu inte hittat en ny bostad och till dig som vill förbereda dig inför en kommande försäljning. I tjänsten ingår bland annat en marknadsvärdering av din bostad, matchning i Boagenten, presentation som På Förhand på [bjurfors.se](https://bjurfors.se) samt finansiell rådgivning via SEB.



[BJURFORS.SE/PAFORHAND](https://bjurfors.se/paforhand)

  
BJURFORS





# Viktig information till dig som köper villa

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

**ÖPPEN BUDGIVNING.** Bjurfors ambition är att köpare och säljare skall känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi använder oss därför av s.k. öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. När affären är avslutad och ett bindande kontrakt har ingåtts lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren. Samtliga budgivare har på förfrågan möjlighet att se budgivningslistan efter avslutad budgivning, självklart enbart med samtliga budgivares medgivande.

**TÄNK PÅ.** Viktigt att tänka på är att till 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. Det vanligaste scenariot är att den som lagt högsta budet får köpa bostaden. Det finns dock undantag då säljaren väljer att sälja till en budgivare med lägre bud. I de fall bud publiceras på Internet publiceras dessa med belopp och nummer på budgivaren, säljaren förbehåller sig dock rätten att inte publicera vissa bud på Internet. Icke publicerade bud kommer dock alltid att antecknas i budgivningslistan som överlämnas till säljaren och köparen på tillträdesdagen. Vill du veta mer om Bjurfors budgivningar finns din lokala Bjurforsmäklare till hands och svarar på alla dina frågor. På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarnämndens riktlinjer för budgivning.

**UNDERSÖKNINGSPLIKT – VILLA/FASTIGHET.** Som köpare av villa/fastighet har man undersökningsplikt. Beträffande fastigheter gäller reglerna i Jordabalken 4:19. Utgångspunkten för bedömningen är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare eller (om någon standard inte kan utläsas ur avtalet) att fastigheten skall motsvara den standard som köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Säljaren svarar inte för brister och avvikelser som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Som



**SEB**

seb.se/bjurfors

säljare ansvarar man inte för fel som är upptäckbara vid köpet utan endast s.k. dolda fel. Som utgångspunkt räcker det med en lekmans undersökning. Påträffas symptom på fel såsom fuktfläckar, dålig lukt m m skärps kraven på köparens undersökningsplikt och du som köpare är då skyldig att utreda den bakomliggande orsaken. Fel och brister som man skulle ha kunnat upptäcka får man inte åberopa mot säljaren. Säljaren ansvarar dock för s.k. dolda fel d v s fel som inte hade kunnat upptäckas av köparen oavsett om säljaren känt till felen eller inte under 10 års tid. Om du anlitar en sakkunnig besiktningsman är sannolikheten högre att du, vid en eventuell tvist, kan hävda att du fullgjort din undersökningsplikt på ett fullgott sätt. Undersökningsplikten vid fastighetsköp är absolut, d v s undersökningsplikten gäller oavsett om köparen har gjort en undersökning eller ej. Köparen har kvar sin undersökningsplikt även om säljaren kan presentera ett besiktningsutlåtande. I vissa fall kan anmärkningar och andra uppgifter i utlåtandet innebära att köparen bör göra en än mer omfattande undersökning. Säljaren har inte någon generell upplysningsplikt. I vissa situationer kan dock säljaren vara skyldig att upplysa om förhållanden som säljaren har kännedom om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är då främst fråga om situationer där säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett visst förhållande och där säljaren också inser att det förhållandet kan vara avgörande för köparens beslut att förvärva fastigheten. Bjurfors rekommenderar samtliga köpare att undersöka den kommande bostaden noggrant och att sätta sig in i undersökningspliktens betydelse. Anlita alltid en professionell besiktningsman om du känner dig osäker.

#### **BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER.**

Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

#### **VÅR SAMARBETSPARTNER SEB**

Hos oss får du rådgivning som utgår från dig och din situation. Som kund hos Bjurfors kan du dessutom ansöka om bolån till en förmånlig bolåneränta. Du får också andra förmåner:

#### **Lån till annat än boende**

När du ansöker om vårt privatlån Enkla lånet behöver du inte ha någon säkerhet och du betalar ingen uppläggningsavgift. Låna mellan 20.000 och 350.000 kronor.

#### **Låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna**

Låneskydd är en försäkring som skyddar privat-ekonomin om du blir sjuk eller ofrivilligt arbetslös.

#### **Enkla vardagen kostnadsfritt det första året**

De vanligaste banktjänsterna i ett paket. Betala räkningarna, sköt ditt sparande och håll koll på din ekonomi – allt via mobilen, surfplattan eller datorn.

**BJURFORS BOAGENT.** Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en resursstark fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Som medlem i Bjurfors Boagent får du förhandsinformation om bostäder som ännu inte annonserats på Internet och i dagspress, samt möjlighet att gå på våra förhandsvisningar. Det lönar sig att vara med i vårt köparregister, eftersom en hel del av våra bostäder säljs direkt till spekulanterna i registret och därför inte annonseras offentligt. Du har dessutom möjlighet att få en erfaren fastighetsmäklare som din egen köprådgivare. Denne kan ge raka besked och svara på dina frågor inför ett köp av villa eller bostadsrätt. Bjurfors hjälper dig, även om du köper din bostad via någon annan fastighetsmäklare. Bjurfors Boagent gör det enklare att hitta idealboendet och tryggare att göra bostadsaffären. Kontakta din Bjurforsmäklare eller besök [bjurfors.se](http://bjurfors.se) för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

**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.

#### **BJURFORS BESIKTIGAD**

*Anticimex:* Besiktning av bostaden.

Ersättning 505 kr

*Eminentia:* Besiktning av bostaden.

Ersättning 500 kr

#### **BJURFORS ENERGIDEKLARATION**

*Anticimex:* Ersättning 300 kr

*Eminentia:* Ersättning 175 kr

**HEMNET** Administrationsersättning 150-1450 kr

**LÄS OM** Bjurfors hantering av personuppgifter på [bjurfors.se/privacy](http://bjurfors.se/privacy)



SUNDSVALL · LINKÖPING · STOCKHOLM · GÖTEBORG · ÖRESUNDSREGIONEN · UPPSALA · VÄSTERÅS · ÖREBRO · HELSINGBORG · JÖNKÖPING · ÖSTERLEN  
DALARNA · HALMSTAD · BOHUSLÄN · BÅSTAD · ÅRE · BARCELONA · TORREVIEJA/COSTA BLANCA · MARBELLA · MALLORCA · FRANSKA RIVIERAN

[sundsvall@bjurfors.se](mailto:sundsvall@bjurfors.se) | [bjurfors.se](https://bjurfors.se)