



SKÄRGÅRDSSTIGEN 22 | UMEÅ

**AHLM & DAHL**  
FASTIGHETS FÖRME DLING





## Holmsund »

I Holmsunds vackra skärgård ges ni nu möjlighet att förvärva ett fantastiskt fint hus som byggdes år 2009 och sedermera byggdes ut år 2016. Huset är beläget på en lugn återvändsgata med utsikt mot och direkt närhet till Ljumvikens havsbad, en sandstrand som ligger inom 300 meter från huset. Föredrar ni båtliv framför sol och bad har ni även nära till Patholmsviken med möjlighet till båtplats. För er som föredrar att stanna hemmavid kan jag meddela att den 491 kvm stora, grönskande tomten ger utrymme för trädgårdsbestyr, lek och umgänge. Uteplats på husets fram- respektive baksida samt den i efterhand tillbyggda balkongen gör att ni kan njuta av solen från morgon till kväll med fina utblickar och minimalt med insyn. Här bor ni med naturen som närmsta granne samtidigt som förskolor, Skärgårdsskolan (F-3), Storsjöskolan (årkurs 4-9), Storsjöhallen/Aquaarena. Under sommarhalvåret kommer ni att kunna roa er med bad- och båtliv, minigolf eller varför inte cykla till den fina golfbanan? Strövområden och elljusspår omvandlas vintertid till skid- och skoterspår. Grönytan som återvändsgatan omsluter förvandlas i sin tur till en pulkabacke.



### **Camilla Dahl**

Fastighetsmäklare

070-963 72 30

[camilla@ahlm Dahl.se](mailto:camilla@ahlm Dahl.se)

[www.ahlm Dahl.se](http://www.ahlm Dahl.se)





**Utgångspris:** 5.795.000 kr  
**Boarea:** 163 m<sup>2</sup>  
**Biarea:** 0 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 5 rok  
**Tomt:** 491 m<sup>2</sup>  
**Byggnadsår:** 2009  
**Tillträde:** Efter överenskommelse.

*Både exteriören såväl som läget ger höga förväntningar på interiören men ni kan andas ut, ni kommer inte att bli besvikna! Huset är signerat Myresjöhus och balanserar sociala ytor och privat sfär på ett ypperligt sätt.*





# - INTERIÖR -

## Rumsbeskrivning

Hallen välkomnar er med öppna armar - och gott om svängrum! Under era fötter ligger ett stilrent och slitstarkt klinkergolv, där klinkerplattorna slutar tar ett vackert parkettgolv (ek) vid som enhetligt löper vidare genom husets alla rum. Komfortabel golvvärme i alla rum på entréplan! Ytterkläder och skor hänger ni av er direkt till vänster om entrén. Önskas mer förvaring finns det gott om plats i skjutdörrsgarderoben som sträcker sig från golv till tak.

Rakt fram från hallen ligger ett av husets totalt två badrum. Kakel och klinker på väggar och golv i smakfulla färger, modernt och tidlöst. I detta badrum finns wc, handfat med kommod, dusch med vikbara glasdörrar samt handdukstork.

Till höger integrerar kök och matplats i en social och öppen planlösning med ljusinsläpp från två väderstreck. Köket är ritat med eftertanke och ger er gott om förvaring i över- och underskåp samt lådor samtidigt som det erbjuder er generöst med arbetsytor. Maskinparken består av fullstor kyl och frys, diskmaskin, inbyggd ugn och mikro, induktionshäll och fläkt. Plats för matbord i direkt anslutning till köket med plats för stort bord.

Från köket och matplatsen nås husets båda altaner.

På entréplan återfinns även en separat tvättstuga som i dagsläget inrymmer tvättmaskin, torktumlare och grovtvättställ. Även här har man tagit tillvara på ytorna på ett smart sätt för att skapa förvaringsmöjligheter och plats för att hantera tvätten ovan bänkskiva i laminat. Rummet går även att benämna som teknikrum då värmepump, elcentral, avstängning för vatten återfinns här.

Spatiöst vardagsrum med fantastiska fönsterpartier i hela tre väderstreck! Detta rum blir snabbt familjens favorittillhåll då det året om ger vacker utsikt över den grönskande tomten och det glittrande havet. Under den mörkare och kallare delen av året kommer ni att uppskatta kaminen som inte bara är fin och dekorativ utan värmer på väldigt bra!

Innanför vardagsrummet ligger ett av husets totalt fyra sovrum placerat. Rummet används i dagsläget som tv-rum med ursprungligen har det fått agera huvudsovrums för att senare bli ett barnrum och slutligen tv-rum. Stora fönster ger även detta rum ett härligt ljusinsläpp och fin utsikt.

Trappen leder er upp till övervåningen, för att effektivisera husets ytor och utrymmen har man ett förråd under trappen.

På denna våning fördelar sig tre sovrum och ett badrum. Det största sovrummet är tillbyggt 2016 och lever onekligen upp till bemärkelsen masterbedroom. Här ges ni fönster i två väderstreck och direktaccess till den tillbyggda balkongen. De andra två sovrummen ligger på varsin ände av huset och lämpar sig perfekt som barnrum, gästrum och/eller kontor. Här uppe återfinns även ett helkaklat badrum, detta har badkar istället för dusch.





# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Fastigheten Umeå Sunnanvinden 2

Skärgårdsstigen 22 91333 Holmsund. Belägen i Umeå kommun, församling. Skattesats 34,427.

## Storlek

Boarea 163 m<sup>2</sup>, biarea ca 0 m<sup>2</sup>.

Taxeringsinformation

## Pris

5.795.000 kr. Utgångspris

## Byggnad

Objektstyp: 1-familjs friliggande villa

Byggnadsår: 2009

Byggnadstyp: 1½-plansvilla

Gjorda renoveringar:

2014 » Altan baksida

2016 » Byggt ut huset från 137 till 163 kvm

2018 » Ny diskmaskin

2021 » Renoverat kök, montering av nytt fönster ovan diskho, bytt överskåp + skåpvägg, ny kyl och frys, ny köksfläkt.

2022 » Målat fasaden

2022 » Ny tvättmaskin och torktumlare

2023 » Installation laddbox (elbil)

## Byggnadssätt

Grund: Betongplatta. Stomme: Trä. Bjälklag: Trä. Fasad: Trä.

Takbeklädnad: Papp. Fönster: 3-glas isoler.

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

## Tomt

Insynsskyddad naturtomt med havsutsikt

## Servitut, planbestämmelser mm

Gemensamhetsanläggning: Umeå Sunnanvinden GA:1

ändamål: Vägar, Vattenförsörjning, Avloppsanläggning, Elledning

och/eller belysning, Grönområden, Samfällighet: Umeå

Sunnanvinden S:1

Planbestämmelser: Ändring Av Detaljplan (2008-06-18)

## Ekonomi

Taxeringsvärde 3.107.000 kr (fastställt avseende år 2021) varav

byggnadsvärde 2.597.000 kr, mark 510.000 kr. Typkod 220,

Småhusenhet, bebyggd. Värdeår 2010.

## Pantbrev

Det finns 5 pantbrev uttagna om sammanlagt 3 953 000 kr.

## Driftkostnad

Uppvärmning 16.992 kr, Vatten/avlopp 5.953 kr, Renhållning 3.000 kr och Hushållsström 10.091 kr.

**Summa årskostnad 36.036 kr/år**

Utöver driftskostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 9525 kr/år.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 4 personer i hushållet.

## Uppvärmning och el

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme, kamin Energiförbrukning: 0

kWh/år

## Energideklaration

Primärenergital: 77 kWh/m<sup>2</sup> per år.

Energiklass: C

## TV/Internet

TV-antenn och fiber

## Bilplats

Carport, plats för 1 bil. Grusad uppfart med plats för fler bilar.

## Tillträde

Efter överenskommelse.













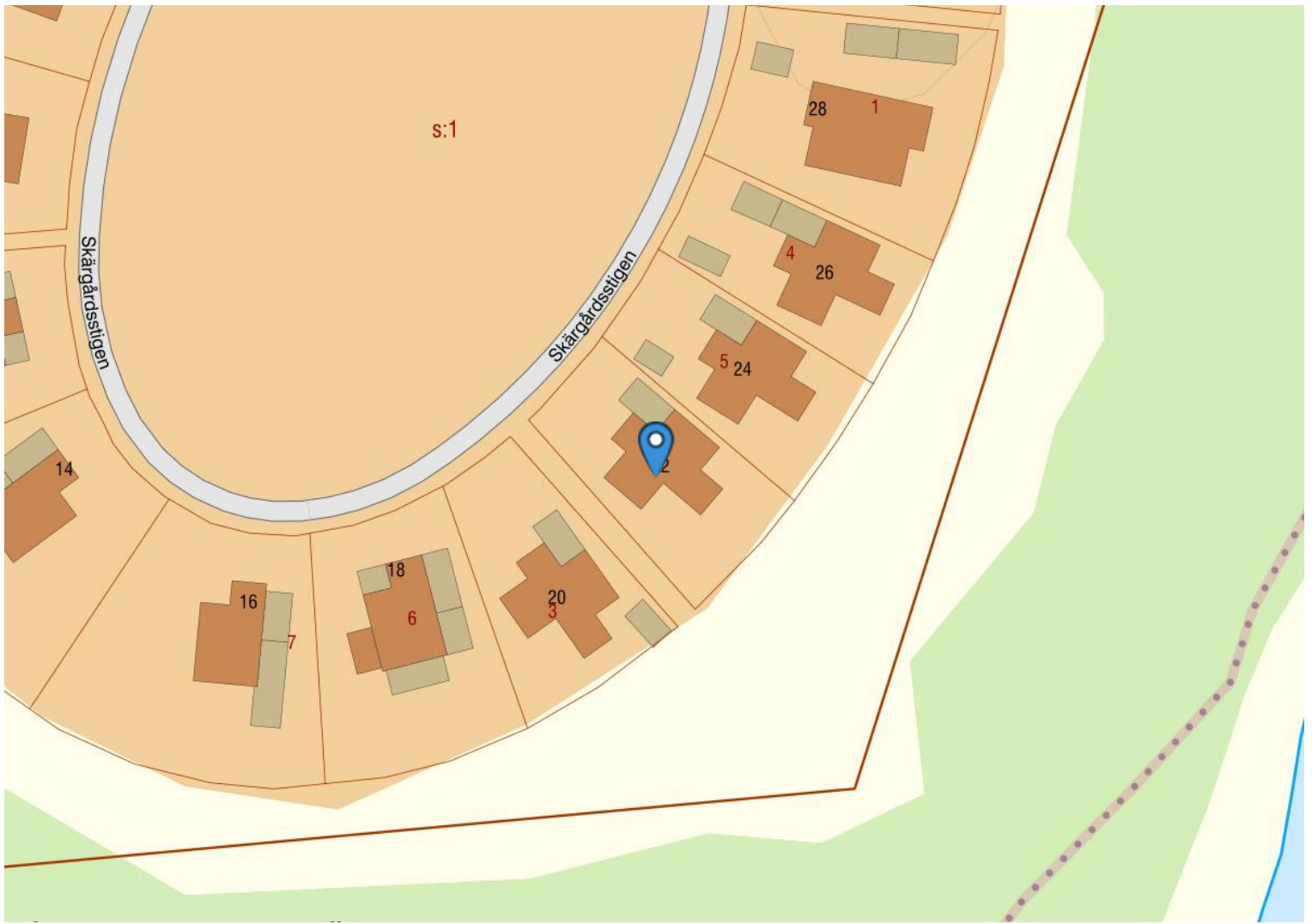












Bottenplan



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

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



# - VIKTIG INFO TILL KÖPARE -

## Fastighetsmäklaren

Din fastighetsmäklare är med genom hela affären som en opartisk mellanman och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare. Så tveka inte att ställa dina frågor.

## Intresserad av detta objekt?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

## Objektsbeskrivning

Mäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning som beskriver fastigheten. Uppgifterna kommer från säljaren och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

## Budgivning

Om det finns flera intressenter tillämpas normalt budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc.

Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

## Undersökningsplikt

Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av besiktningsman. Eventuellt kan du avtala med säljaren om en s.k. besiktningsklausul som ger dig rätt att inom en viss tid undersöka bostaden och sedan eventuellt frånträda köpet.

## Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Tänk på att anbud eller muntliga avtal inte är bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt köpekontrakt har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterns intresse att skriva avtal så snart som möjligt.

## Handpenning

Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då det finns s.k. svärvillkor, t.ex. en besiktningsklausul.

## Tillträde

På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren där slutbetalning görs. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår vad som betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

## Lagfart och pantbrev

På en fastighet är det pantbrev som man intecknar vid lån. Finns det redan pantbrev på minst det belopp du önskar belåna så behöver du inte ta ut fler pantbrev. Annars måste du ta ut nya pantbrev, vilket är förenat med en avgift.

Tänk på att du som köpare även får en kostnad för lagfart (d.v.s. då du registreras som ägare till fastigheten).

## Personuppgifter

Som visningskund och ev. budgivare eller köpare så hanterar mäklarföretaget dina personuppgifter (t.ex. namn och telefonnummer) för att kunna ge dig service, men även för att uppfylla andra regler, t.ex. budförteckning mm enl. fastighetsmäklarlagen. Uppgifterna hanteras i enlighet med aktuell lagstiftning (GDPR). För vidare information avseende hur dina personuppgifter behandlas kontakta din fastighetsmäklare.





## Välkommen till Ahlm & Dahl Fastighetsförmedling

Med ett sinne för relationer och affärer, god lokalkännedom och ett driv utöver det vanliga erbjuder vi en mäklartjänst som är bättre än bara bra. Efter många år i branschen vet vi att ingen försäljning är den andra lik men att alla försäljningar kan nå ett lyckat resultat. Vi är engagerade, kommunikativa och finns alltid tillgängliga för dig.

**Ahlm & Dahl Fastighetsförmedling**

Storgatan 41

903 25 Umeå

090-340 30 40

[info@ahlmdahl.se](mailto:info@ahlmdahl.se)

[www.ahlmdahl.se](http://www.ahlmdahl.se)





# AHLM & DAHL

FASTIGHETSFÖRMEDLING

090-340 30 40 | [WWW.AHLMDAHL.SE](http://WWW.AHLMDAHL.SE) | STORGATAN 41 UMEÅ