NJURUNDA

NORRVIKEN 105





NJURUNDA

Nybyggd villa 2020 med oslagbart läge!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Hög klass genomgående
Möjlighet att bygga garage
Avstyckningsmöjligheter ovanför huvudhuset
Båtplats vid bryggan intill huset

VÄLKOMMEN TILL NORRVIKEN 105

Har du drömt om att vakna upp och kunna titta ut över havet med en utsikt som slår det mesta man drömt om?
Nu kan du sluta drömma.
Här får du möjligheten att förverkliga din dröm om en bostad vid havet på ett helt unikt sätt. Norrviken 105 erbjuder en förtrollande fastighet med en oslagbar placering direkt vid det glittrande havet.
Denna fastighet är inte bara en enkel bostad, den är snarare en möjlighet att skapa din alldeles egna personliga oas vid vattnet.
Här kan vi erbjuda ett hem där inget är lämnat åt slumpen, tänk er att vakna varje morgon och avnjuta morgonkaffet med magisk utsikt över vatten och lummig natur.
Hemmet är totalrenoverat invändigt (nybyggt 2020) med öppen planlösning. Den soldränkta terrassen låter dig nyttja solens alla timmar maximalt.
Med en smart planlösning och genomgående hög standard med ljusa materialval, bor du här i en öppen atmosfär med fönster som erbjuder magnifik utsikt samt generös uteplats i bästa solläge.
Välkomnande entré med plats för avhängning. Fullt utrustat och helkaklat badrum samt två välplanerade sovrum med gott om förvaring i



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Rasmus Israelsson

070-360 03 96
rasmus.israelsson@erikolsson.se

Erik Olsson

RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkommen in! Hall med goda avhängningsmöjligheter samt plats för skoförvaring.

TVÄTTSTUGA
Tvättstuga med klinker och vitmålade väggar. Tvättmaskin, torktumlare samt gott om arbetsyta.

BADRUM
Badrum med kakel & klinkers, Kommod med förvaring, WC samt dusch & badkar.

KÖK
Storsjökök med ugn, fläkt, diskmaskin, fullstor kyl & frys samt gott om arbetstya för hela familjen. Bra med förvaring i över och underskåp med belysning i överskåp.

VARDAGSRUM/MATDEL
Vardagsrum samt matdel med plats för stor soffa, matbord samt soffbord. Genomgående social planlösning mellan alla rum.

ALTAN
Altan i magiskt fint läge med gott om utrymme för möblemang, solstolar, hängmatta eller soffa.

ÖVERVÅNING

BADRUM
Badrum med kakel & klinkers från 2023, WC, kommod samt spegelskåp & dusch.

SOVRUM I
Sovrum med plats för säng samt sängbord.

SOVRUM II
Sovrum med plats för säng samt sängbord.

KLÄDKAMMARE
Här får du plats med din klädförvaring.

SOVRUM III/BALKONG
Master bedroom med plats för säng samt sängbord, utgång till altanen med magisk utsikt.







Storsjökök med ugn, fläkt, diskmaskin, fullstor kyl & frys samt gott om arbetstya för hela familjen.












AVD
eltax
SUZUKI




SEP California
6TRN562

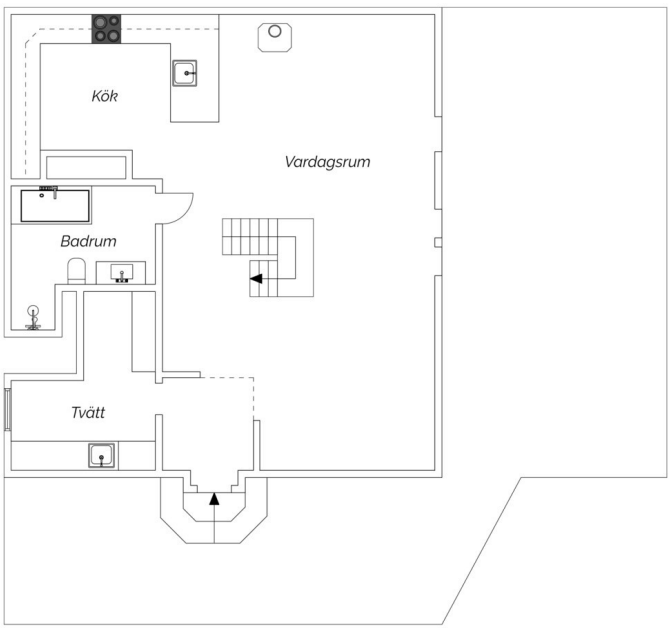


Altan i magiskt fint läge med gott om utrymme för möblemang, solstolar, hängmatta eller soffa.



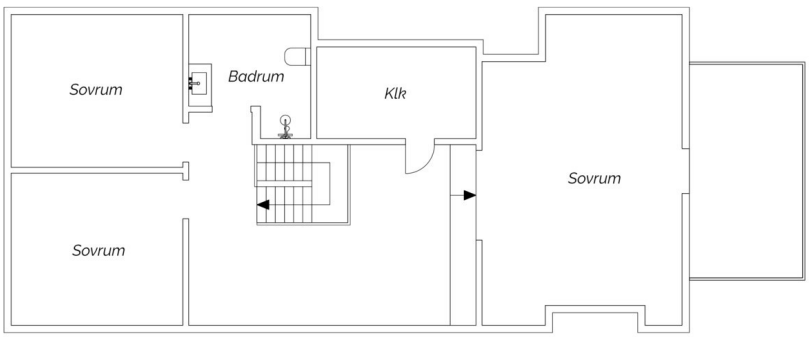


PLANRITNING



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

PLANRITNING



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





BOSTADEN

ADRESS:	Norrviken 105, 86296 Njurunda
UTGÅNGSPRIS:	3 795 000 kr
BESIKTAD:	Nej
KOMMUN:	Sundsvall
OMRÅDE:	Njurunda
ANTAL RUM:	5 rum varav 3 sovrum
STORLEK:	174 kvm (säljarens information) Areamätning beställd
BYGGNADSTYP:	1½-plansvilla
TOMT:	2 246 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Björkön 1:21
DRIFTSKOSTNADER:	ca 42 734 kr/år (el: 29 334 kr/år, va: 9 600 kr/år, sotning: 800 kr/år, väg/samfällighet: 500 kr/år, renhållning: 1 800 kr/år, övrigt: 700 kr/år) Övrigt avser väg/snöavgift
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	5 760 kr/år
NUVARANDE ÄGARE:	Ulrica Margaretha Andersson

HUS OCH TOMT

BYGGÅR:	2020
TAXERINGSVÄRDE:	768 000 kr, taxeringsår 2021
TAXERINGSKOD:	213, Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr
PANTBREV:	Totalt 2 635 000 kr
SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Förmån: Officialservitut Väg, 22-NJU-1928.2 Förmån: Officialservitut Väg, 22-NJU-1947.1 Last: Ledningsrätt Vatten, 2281K-F-2884.1
ENERGIKLASS:	None
FÖRSÄKRINGSBOLAG:	Länsförsäkringar
GRUNDLÄGGNING:	Plintar
STOMME:	Trä
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Timmer
FÖNSTER:	3-glas
YTTERTAK:	Tegel
VA:	Kommunalt vatten året om. Enskilt avlopp (två kammarbrunn)
UPPVÄRMNING:	Luftvärmepump/kamin
RENOVERINGAR:	Nybyggt 2020, badrum övervåning 2023
INTERNET/TV:	FIber
ÖVRIGA BYGGNADER & TOMT:	Utedass ovanför huvudhus Förrådsbyggnad med dusch Gästhus med kök och plats för dubbelsäng, inglasat uterum och altan.
ALLMÄNT OM OMRÅDET:	Njurunda socken i Medelpad ingår sedan 1974 i Sundsvalls kommun och motsvarar från 2016 Njurunda distrikt. Socknens areal är 336,70 kvadratkilometer, varav 301,70 land. År 2000 fanns här 13 471 invånare. Tätorterna Svartvik, Kvissleby, Essvik, Juniskär, Skottsund, Dingersjö och Stockvik samt tätorten och kyrkbyn Njurundabommen med sockenkyrkan Njurunda kyrka ligger i socknen. Njurunda socken har medeltida ursprung i Medelpad som ända in på 1400-talet var en en del av Hälsingland. 1680 utbröts Galtströms församling som 1868 återgick i denna församling. 1853 utbröts Svartviks församling som 1906 återgick i denna församling. Vid kommunreformen 1862 övergick socknens ansvar för de kyrkliga frågorna till Njurunda församling och för de borgerliga frågorna bildades Njurunda landskommun.


Erik Olsson
Köpet blir tryggare
om du värderar
din bostad


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som pre senterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostaden eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

KOMMUNAL AVGIFT

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift om 825 kr. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift om 375 kr. Båda avgifterna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kal lad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och överlämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad. .

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma över ens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare.
Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och av loppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är 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. Köparen ska dock 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 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. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktnings man eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken om fattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten 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 åbe ropa 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 (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB
Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bo-stad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bo-städer. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Rebel Elhandel AB
Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesda-tum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Bolån AB
Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarkna-den och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB
Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings – eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Köpmangatan 3 85231 Sundsvall 077 155 10 00 mail@erikolsson.se