

# Vackert fritidshus med punschveranda och stor tomt

ÅSELE VISKA 3:26



**LUDVIG  CO**



## Holmselevägen 804

Här erbjuds ett fritidshus i genomgående gott skick där oändligt med charm möter bekvämligheter och praktiska ytor. Huset fördelas på 1,5 våningsplan + källare där en rad renoverings- & förbättringsåtgärder utförts under åren, för att skapa en bekväm och trivsamt plats att vara på. Kommunalt vatten & avlopp finns, samt el med trefasuttag i källaren. Tomten är ca 3200 kvm, utgörs till stor del av skog med en liten stig bakom huset. Förutom huvudbyggnaden finns här även ett förråd, ett lusthus för mysiga middagar samt odlingsmöjligheter på baksidan!



**Julia Ackermann**  
Fastighetsmäklare

090108061  
julia.ackermann@ludvigfast.se



**Umeå**  
Västra Esplanaden 19  
090-10 80 50

**LUDVIG & CO**



**Punschveranda,  
lusthus, stor tomt & en  
vacker huvudbyggnad  
från 1937 - välkommen  
till en idyll i natursköna  
Fredrika!**

# Beskrivning

## Byggnad

### Byggnadstyp

1½-plan med källare

### Standardpoäng

22

### Byggår

1937

### Byggnadssätt

Fasad: Träfasad

Fönster: 2-glasfönster

Stomme: Timmer

Takbeklädnad: Takpannor

Vatten: Kommunalt vatten året om

Avlopp: Kommunalt avlopp

### Uppvärmning

Elpanna och kamin

### Ventilation

Typ: Självdrag

### El

Huvudsäkring: 16 A

### Skorsten

Sotning och brandskyddskontroll utförd och godkänd i juni 2025.

### Uteplats

I trädgården har följande arbeten utförts;

- Planterat rabarber och jordgubbsland
- Anlagt odlingslådor, pallkrage, kompost
- Anlagt ett potatisland
- Rensat bort sly och bekämpat lupiner

### Utförda renoveringar

ÅTGÄRDER/RENOVERINGAR GJORDA 2017-2024

Bottenvåning

Veranda;

- Ommålning in- och utvändigt
- Renoverat taket in- och utvändigt med nya





reglar och nytt plåttak

- Nya fönsterbleck

Hall;

- Målat ytskikt
- Tagit bort laminatgolvet och frilagt trägolvet
- Tagit bort dörren för trappa till övervåning
- Nytt elluttag (jordat)

"Inre" hall;

- Målat ytskikt
- tagit bort laminatgolvet, frilagt trägolvet
- Ny kyl/frys

Förråd under trapp;

- Tagit bort plastmatta, frilagt trägolvet (delvis)
- Monterat hyllor, dragit in el & belysning

Kök;

- Ommålning köksskåp samt ovanför diskbänk & spis
- Nytt eluttag, ny kabel till spisen
- Monterat jordade uttag
- Monterat hyllor samt platsbyggd förvaring vid spisen
- Målat tak, vägg och hyllor i skafferi
- Tagit bort plastmatta i skafferi, ny plastmatta över golvlucka, satt upp handtag och beslag
- Satt trappräcke ner till källaren

Matsal;

- Sågat upp vägg, tagit fram ett igenbyggt

fönster

- Nya fönsterlister & ny fönsterbräda
- Målat fönstret
- Nytt vägguttag, ny elkabel

Vardagsrum;

- Tagit bort papptaket, frilagt takbrädorna
- Målat och tapetserat väggar, lister och mur
- Installerat gjutjärnskaamin (Jötul), monterat väggplattor på sidorna. Satt plåt under kaminen
- Målat fönsterna utvändigt och ett emellan
- Monterat rullgardiner för fönsterna

Wc;

- Totalrenovering med nytt golv och våtrumsmatta (enligt branschstandard)
- Nytt sanitetsporslin och nytt vattenlås

Övervåning

Trapphus;

- Isolerat & byggt väggar och innertak (fackman har utfört detta arbete. Hela övervåningen förutom "köket" har tidigare endast bestått av ytterväggar och yttertak, utan isolering.)
- Ersatt verandadörr med ett nytt fönster
- Satt in innerdörr mot sovrum, byggt räcke mot trappa
- Målat väggarna
- Nya ledstänger i ek
- Ny el och strömbrytare
- Rullgardin (för lilla fönstret)



#### Sovrum;

- Byggt väggar med isolering (fackman har utfört detta arbete)
- Lagt in nya golvreglar samt ett trägolv (Vitpigmenterat med hårdvaxolja).
- Satt in innerdörr mot kallvind (samt lagt ett trägolv i vindsutrymmet)
- Nya dörrhandtag
- Nya lister runt fönstret, målat fönster och lister vitt

#### Kök/Sovrum;

- Tvättat tak och väggar. Spacklat, slipat och målat tak & väggar samt mur
- Målat i skåpen under diskbänk
- Rivit bort gammal golvmatta och frilagt trägolvet
- Slipat trägolvet och behandlat med vitpigmenterad hårdvaxolja, polerat golvet
- Rengjort och putsat upp järnspisen. (eldningsförbud, kanalen i muren är igenmurad)
- Monerat mässinglister runt kakelplattorna framför järnspisen
- Ny el dragen, nya jordade uttag

#### Klädkammare;

- Målat tak & väggar, satt upp tapetbård
- Målat runt fönstret
- Tagit bort gammal plastmatta, frilagt trägolvet
- Satt upp hyllor

#### Källare;

- Målat några innerväggar och tak
- Ny isolering runt rören
- Satt in duschkabin, golvtrall och tvättmaskin
- Satt upp skåp
- Nytt vred till vattenavstängningen
- Dragit in ny belysning till hela källaren, ny elledning, uttag, kontakter & lampor
- Ny huvudströmbrytare till pannan
- Monerat in ett 3-fasuttag
- Monerat 3 st frostvakter
- Isolerat ytterdörren till källaren

#### Utvändigt;

- Renoverat källarfönsterna med några nya glas, kittat och målat
- Målat några stora fönster utvändigt
- Ny TV-antenn och TV-kabel
- Bytt ut trasiga tegelpannor
- Satt plåt på vindskivorna
- Låtit plåtsko runt skorstenen och plåthuv på skorstenen
- Satt upp plåt runt vedförrådet
- Tagit upp ett fönster i vedboden
- Satt in plisségardiner i lusthuset.

## Rum

### ENTRÉPLAN

Det första man når av är husets vackra punschveranda, här finns utrymme för bord och stolar samt förvaring. Altanmatta på golvet, tak & väggar målade i vitt.



Kök/Sovrum

#### Hall

Välkomnande hall med plats för avställning och förvaring. Vackert trägolv, tak målad i vitt samt väggar i beige. Vidare nås ytterligare en hall som i dagsläget nyttjas som förvaringsyta samt utrymme för dels kyl/frys, dels för andra köksmaskiner. Monterade hatthyllor finns här samt en ingång till förråd under trappan.

#### Wc

Helrenoverad med ljusgrå våtrumsmatta, ljusblå väv och nytt sanitetsporslin i form av toalettstol och handfat.

#### Kök

Rymligt kök med spis, fläkt och diskho. Köket är ommålat i ljusa kulörer och kombineras med ljusa & mönstrade tapeter samt ett trägolv. Platsbyggt, rymligt skafferi med flertalet hyllor samt trappa ned till källare.

#### Matsal

Stort rum med fönster i två väderstreck, ljusa tapeter och samma trägolv som i övriga rum. Inbyggda garderober på två sidor.

#### Vardagsrum

Rymligt vardagsrum, även här fönster i två väderstreck. Väggar målade i en blå kulör, detta kombineras fint med trägolv och blottade takbrädor. Vacker gjutjärnskaamin i ena hörnet.

#### ÖVERVÅNING

Övervåningen var tidigare till stor del oinredd, men utgör i dagsläget stora, fina ytor med flertalet sovplatser.

#### Sovrum 1

Direkt till vänster uppför trappan nås ett av de tre sovrummen. Rummet är nyligen iordningställt med träväggar, öppet tillnock och trägolv. Stort fönster ut mot sjön. Rummet är ej helt färdigställt, element och isolering tak saknas. Ingång till kallvinda som är oinredd, men här finns stora ytor att nyttja för den som vill utforma ytterligare ett rum.

#### Sovrum 2

Ett rum som tidigare utgjort kök nyttjas i dagsläget som sovrum. Köksinredningen är ljusgul med en gjutjärnsspis i mitten (ej brukbar men vacker att titta på). Även här ett stort fönster. Innanför sovrummet finns en klädkammare/walk in closet som har dels hyllor, dels klädstång samt ett litet fönster.

#### Sovrum 3

"Hallen" mellan de två sovrummen är rymlig och inrymmer både bokhylla, skrivbord och säng. I dagsläget nyttjas även denna yta också som ett sovrum.

#### KÄLLARE

I källaren finnes de nödvändiga biutrymmena -



Sovrum

pannrum, duschrum, tvättstuga och yta för förvaring eller annat. I källaren har det dragits in ny el och det finns ett trefasuttag. Trappa upp till skafferiet.

#### ÖVRIGT

Lusthuset i trädgården möjliggör mysiga middagar, mitt i trädgården bland träd och grönska. Här finns ett bord i mitten för 4 personer, persienner för fönsterna om det blir för varmt. Vitmålat & ljust invändigt.

Förrådet bakom huset löser förvaring av trädgårdsverktyg, ved och annat på ett smidigt sätt. Gott om utrymme för förvaring av maskiner och prylar.

## Energideklaration

#### Status

Energideklaration behövs ej.

## Inteckningar

Inteckningsdatum: 1937-10-27

Belopp: 4 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Inteckningsdatum: 1939-11-22

Belopp: 1 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Inteckningsdatum: 1939-11-22

Belopp: 2 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Inteckningsdatum: 1951-04-11

Belopp: 3 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Inteckningsdatum: 1974-10-02

Belopp: 8 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Summa inteckningar: 18 000 SEK

#### Boareabeskrivning

Boarea enligt taxeringsuppgifter (Lantmäteriet):  
80 kvadratmeter

Biarea enligt taxeringsuppgifter (Lantmäteriet):  
20 kvadratmeter

Uppskattad boarea: Bottenvåning ca 80 kvadratmeter, övervåning ca 30 kvadratmeter.  
Uppskattad biarea: Källare ca 80 kvadratmeter.



Sovrum

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 22 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 67 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 89 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2024

Värdeåret är: 1937.

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Småhusbyggnad: 67 000 kr

## Typkod

220

## Kostnader

### Driftskostnad

Total driftskostnad: 18 767 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Uppvärmning: 10 990 SEK/år

Vatten och avlopp: 6 789 SEK/år

Renhållning: 988 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 668 SEK/år

Årlig elförbrukning: 4 869 kWh/år

### Boendekalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

## Pris

450 000 SEK Utgångspris

## Tillträde

Enligt överenskommelse.

## Övrigt

Årlig elförbrukning 4869 kWh/år

Driftkostnad:

Vatten och avlopp 6789 SEK/år

Renhållning 988 SEK/år

Uppvärmning & hushållsel 10 990 SEK/år

Summa driftskostnad 18 767 SEK/år

Utöver driftkostnad tillkommer:

Fastighetsskatt/-avgift 668 SEK/år

Pantbrev:

Dödning av de fysiska pantbreven är påbörjad, dessa kommer att vara borta då nästa ägare tillträder.

## Nuvarande ägare

Karin Hammarbäck, Umeå



Kök



Kök





Vardagsrum



Vardagsrum



Hall



Badrum



Hall övervåning



Sovrum



Sovrum



Sovrum



Sovrum



Hall/sovrurn



Hall/sovrurn



Kök/Sovrum



Kök/Sovrum



Kök/Sovrum



Kök/Sovrum



Kök/Sovrum



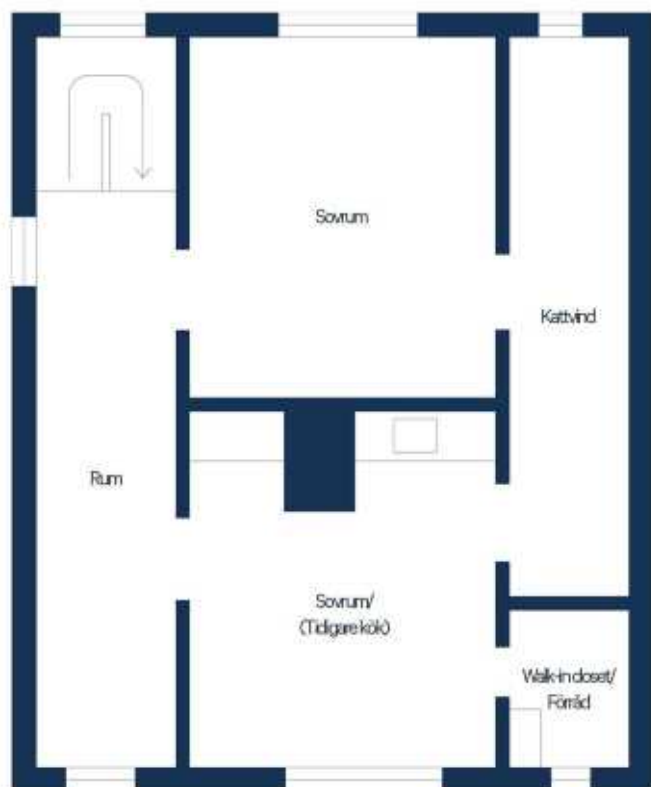
## Entréplan



**LUDVIG & CO**

Viss avvikelse kan förekomma

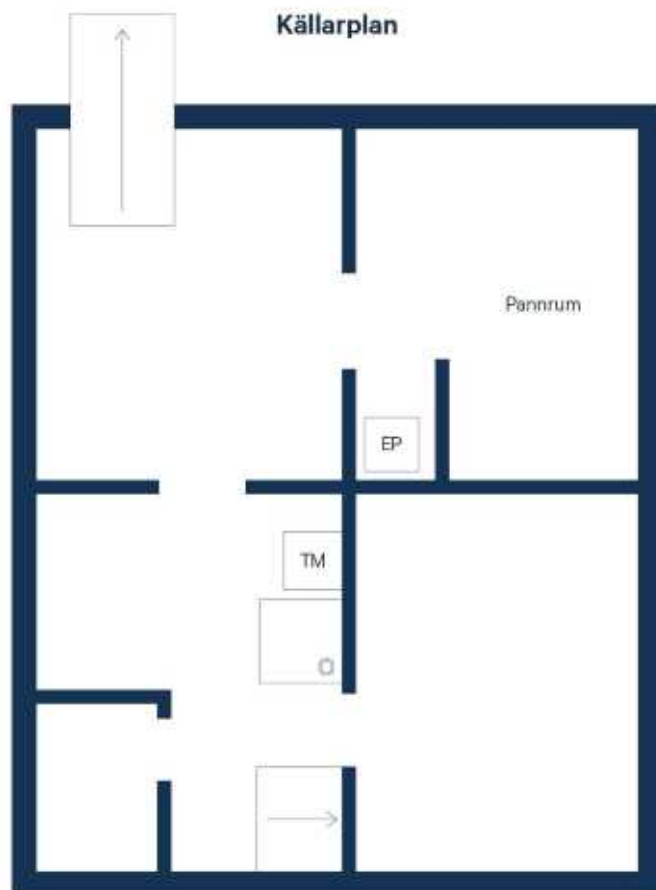
Övre plan



**LUDVIG & CO**

Viss avvikelse kan förekomma

Källarplan



**LUDVIG & CO**

Viss avvikelse kan förekomma



# Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

## Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

## Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

## Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

## Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

## Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

## Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](https://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Warfvinges väg 32  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)

# Köparinformation

## Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

## Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation)

## Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

## Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakälor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

## Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation). Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

## Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB om 150-1 450 kr beroende på aktuellt annonspris, motsvarande 50 % av annonspriset. För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

## Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

## Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitande av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation)

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](https://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Warfvinges väg 32  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)



**LUDVIG  CO**

[ludvigfast.se](https://ludvigfast.se)

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.  
Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.