

Unik gård i Vattjom - lantligt men centralt

SUNDSVALL VATTJOM 3:25



LUDVIG  CO



Unik gård i Vattjom

Här finns gott om plats för den stora familjen, för generationsboende eller för dig som vill skapa ditt eget drömhjem. Villan rymmer hela nio rum och kök med generösa sällskapsytor – perfekt både för vardagsliv och sociala tillställningar. Den stora källaren erbjuder dessutom möjlighet att inreda en egen inomhuspool – en unik chans för dig som vill sätta extra guldkant på tillvaron. Huset är utrustat med solpaneler på taket, laddbox för elbil, bergvärme som ger låga driftskostnader samt robotgräsklippare som sköter gräsmattan åt dig.



Emma Nordin
Reg. Fastighetsmäklare

060678818
emma.nordin@ludvigfast.se



Birgitta Löthman
Fastighetsmäklare

072-5429158
birgitta.lothman@ludvigfast.se



Sundsvall
Landsvägsallén 4A
060-67 88 00

LUDVIG & CO



Åkermark	1 ha
Betesmark	1 ha
Tomtmark	0,3 ha
Tomtmark	0,1 ha
Uppskattad	0,3 ha
Total areal	2,7 ha
Antal bostadsbyggnader:	2 st
Boarea:	299 m ²
Biarea:	151 m ²
Fastighetsbeteckning:	SUNDSVALL VATTJOM 3:25
Adress:	Vattjom 202, 86491 Matfors

**Detta är ett hem med
ovanligt stora
möjligheter – redo att
formas efter just dina
behov och drömmar**

Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Bostadsbyggnad

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk

1 1/2 plan med källare

Boarea: 234 kvm.

Biarea: 151 kvm

Nybyggnadsår: 1969

Värdeår: 1969

Grund: Murad källargrund

Tak: Plåt

Stomme: Trä/betong

Bjälklag: Trä

Fasad: Mexitegel

Fönster: 2+1 glas

Vatten: Kommunalt

Avlopp: Kommunalt

Uppvärmning: Bergvärme ny pump CTC 2024. 2st acktankar (500l/st). Solpaneler på taket installerat 2021. Murad öppen spis.

Ventilation: Självdrag.

Fiber finns.

Entréplan består av hall, inre hall, kök, vardagsrum, allrum, 3st sovrum gästtoalett, badrum samt tvättstuga.

Vid hallen finns mindre toalett med äldre ytskikt, toalett och handfat.

Du kommer sedan till ett stort välkomnande allrum med utgång till altan med markis där du sedan kan gå ut på gräsmattan.

Vardagsrum i fil med öppen spis.

Kök med matplats. Kyl och frys bredare spis (2022) samt diskmaskin. Hörnskåp med sval.

Tvättstuga med tvättho, tvättmaskin och en frys.

Badrum med kakel på väggar och våtrumsmatta på golv. Dusch, toalett och handfat. Badrum renoverades ca 2015.

Sovrum med en garderob.

Sovrum med en inbyggd garderob samt en dubbelgarderob fristående.

Kontor/sovrum med en garderob och två dubbelgarderober.

Övre plan består av allrum badrum och 3st sovrum.

Allrum med utgång till balkong med markis. Stort sovrum med en garderob och en





dubbelgarderob och klädkammare.
Sovrum med en garderob.
Sovrum med en garderob och kattvind.
Badrum med våtrumsmatta på golv och väggar.
Dusch, badkar, toalett och handfat.

Källarplan består av matkällare, duschutrymme med bastudel, förråd, pannrum, förråds/garagedel, bassängrum (bassängen är ej i bruk). Förberett för öppen spis.

Centralsdammsugare.
Robotgräsklippare.
Laddbox för el-bil.

Lekstuga finns på tomten.

Energideklaration
Utförd 2024-08-07
Energiklass B
Specifik energianvändning
44 kWh/m² och år
Energiprestanda, primärenergital
47 kWh/m²

Ladugårdsbyggnad

På fastigheten finns en äldre ladugårdsbyggnad med tillhörande bostadsdel, loge samt f.d. snickeriverkstad i souterräng. Till denna del av fastigheten finns en äldre väg.
Bostadsdelen består av 3 rum och kök samt badrum. Det har alltid varit underhållsvärme i

lägenheten. Vatten och avlopp finns. Omfattande renoveringsbehov.
65 kvm byggår 1940.

Vid ladugårdsbyggnaden finns en förrådsbyggnad och carport.

Arrende/stöd/nyttjanderätter

Tennisbanan arrenderas av Vattjoms IK till och med maj 2026.

Driftkostnader

Beräknad årsförbrukning el: 15 000 kWh
El: 26 000 kr/år
Vatten/Avlopp: Ca 5 725/år
Renhållning: 2 711 kr/år.
Sotning huvudbyggnad: 1 ggr/år ca 300kr
Försäkring: Folksam 12 500kr/år.

Driftkostnaderna grundar sig på nuvarande ägares förutsättningar och brukande. De uppvisade driftkostnaderna skall således ej ses som någon utfästelse för framtida driftkostnader utan endast som mycket ungefärliga.

Arealuppgifter

Redovisade arealer är uppskattade.
Arealen fastställs efter avslutad Lantmäteriförrättning.

Fastighetsgränser



Fastighetens gränser kan vara bristfälligt markerade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärkning av dessa.

Forn- och kulturlämning

På fastigheten finns två registrerade fornlämningar i form av Gravfält och Hög.

Källa: Fornsök på riksantikvarieämbetet.

Naturvärden

Det finns idag inga registrerade höga naturvärden.

Källa: SeSverige.

Visning

Visning av byggnader den 5/10 kl. 11.00 - 12.00 och 7/10 kl. 17.30-18.30. Anmälan till fastighetsmäklaren.

Ingen organiserad visning av fastighetens skogsmark kommer att ske via fastighetsmäklaren. Intressenter får på egen hand besikta övriga delar av fastigheten. Vederbörlig hänsyn skall därvid tas till grannfastigheter, vägar, skog och ev. jakt som pågår.

Näringsfastighet

Den här fastigheten är en lantbruksfastighet som också är en näringsfastighet. Bara genom att äga

en sådan fastighet innebär att man har näringsverksamhet. Det medför bokföringsskyldighet vilket även medger rätt till avdrag för alla kostnader som uppkommer genom ägandet av näringsfastigheten.

Varje år ska du också göra en deklaration för din näringsverksamhet som bifogas din vanliga inkomstdeklaration. Till näringsfastigheten hör skog, åker- och betesmark samt ekonomibyggnader.

Äger man skog eller bedriver jordbruk eller arrenderar ut åkermark har man också momspliktig verksamhet vilket innebär att du ska momsregistrera dig.

Försäljningssätt

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till ett utgångspris om 2 490 000 SEK. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkomna bud eller att hålla en efterföljande förhandling/budgivning vid fler budgivare. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Besiktnings och undersökningsplikt

Den slutgiltiga köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom egen konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom



skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Besiktning av fastigheten kan ske under hela anbudstiden, alt vid särskilt tillfälle efter överenskommelse med undertecknad. Den som slutligen köper fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en klausul där det betonas att de i fastighetsbeskrivningen lämnade uppgifterna är ungefärliga. Informationen i fastighetsbeskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt offentligt material. För felaktigheter i detta material ansvaras ej. För händelse som inte kunnat förutses eller påverkas och som ändrar givna förutsättningar ansvaras ej. Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande. Fastighetsmäklaren är skyldig att upprätta en dokumentation över budgivare med namn, kontaktuppgifter och belopp som bjudits. Vid avtalsslut skall dokumentationen överlämnas till köpare och säljare. Vill man vara anonym finns möjlighet att använda sig av ombud.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför

besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

Tillträde

Tillträde enligt överenskommelse.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 500 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 2 064 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 3 564 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 193 000 kr

Småhusbyggnad: 1 871 000 kr

Betesmark: 15 000 SEK

Småhusmark: 441 000 SEK

Åkermark: 30 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 1940-05-22

Belopp: 5 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Relax, 45/524.



Inteckningsdatum: 1962-07-25
Belopp: 5 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1969-10-29
Belopp: 116 000
Skriftligt pantbrev: Nej
Utbyte, 71/7600.

Inteckningsdatum: 1969-10-29
Belopp: 34 000
Skriftligt pantbrev: Nej
Utbyte, 71/7600.

Inteckningsdatum: 1976-05-12
Belopp: 51 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1976-05-12
Belopp: 32 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2002-08-26
Belopp: 157 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 400 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning, Fornlämning.

Rättigheter, last

Avtalsservitut: LEDNING - SE BESKRIVNING,
Ledningsrätt: STARKSTRÖM, Avtalsservitut:
Elledning - se beskrivning.

Samfällighet

SUNDSVALL VATTJOM S:1.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut LEDNING, Avtalsservitut Elledning.

Kostnader

Driftskostnad

I detta ingår följande kostnader:
Fastighetsskatt/avgift: 13 442 SEK/år

Kostnadskalkyl

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

Övrigt

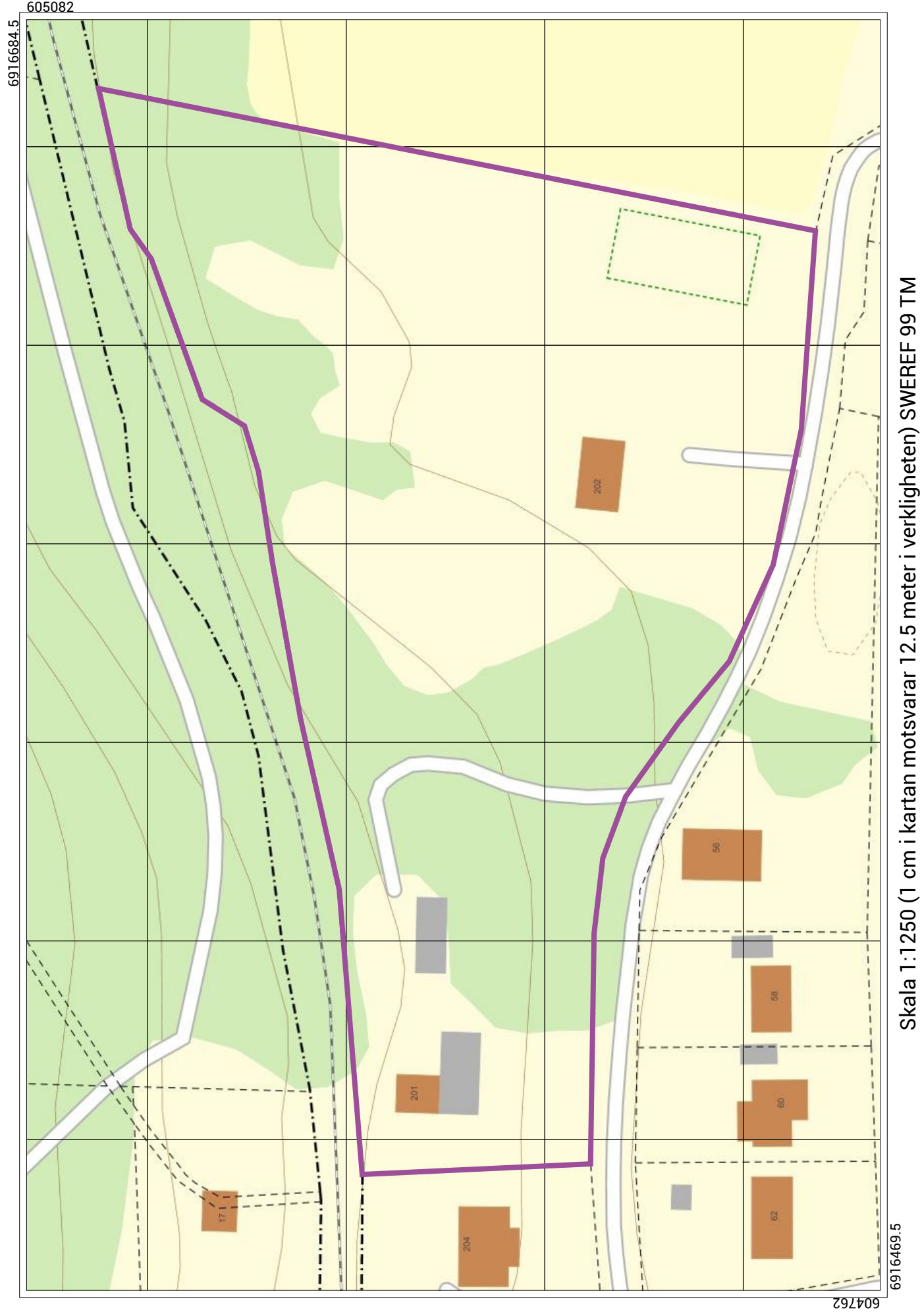
Försäljningssätt

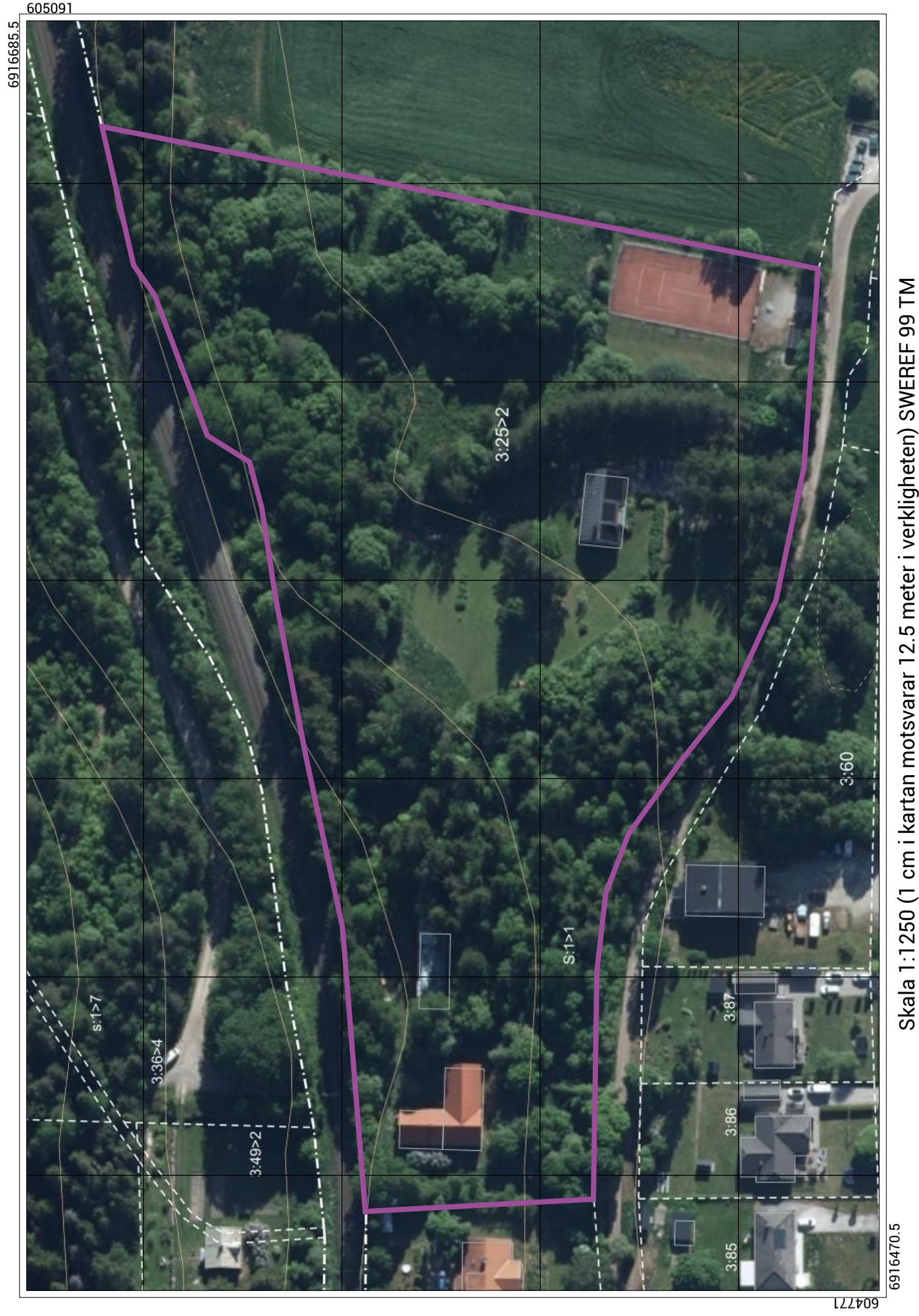
Öppen budgivning











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

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

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

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 areakällor 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. 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 eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

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, anlitan av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på ludvigfast.se/koparinformation samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på 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

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)
Franzéngatan 6
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se



LUDVIG  CO

ludvigfast.se

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

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.