

# Havsnära fritidshus på Åstön

---

TIMRÅ ÅSTÖN 2:100



**LUDVIG  CO**

# Havsnära fritidshus på Åstön

---

TIMRÅ ÅSTÖN 2:100



Varmt välkomna till detta charmiga fritidsställe på vackra Åstön, Timrås eget sommarparadis. Med ett högt och insynsskyddat läge, en stor tomt med en underbart fin utsikt över Sundsvallsbukten och Granön, finner ni lugnet, mitt i naturen men ändå med närheten till både restauranger och sommarcaféer. Nere vid stranden har man tillgång till trevlig grillplats. Tomt 1 284 kvm. Utgångspris 1 295 000 SEK.



**Birgitta Löthman**  
Fastighetsmäklare  
072-5429158  
birgitta.lothman@ludvigfast.se



**Sundsvall**  
Landsvägsallén 4A  
060-67 88 00

**LUDVIG & CO**





# Beskrivning

## Fastighetsuppgifter

### ALLMÄNT

På vackra Åstön, och på den södra delen, bara ca 40 minuter från Sundsvall och med närhet till både Midlanda flygplats och Timrå golfbana, finner ni detta vackra sommarparadis via asfalterad väg ända fram. Här har ni bara en kort promenad till både bad och hav. Nuvarande ägare har satt sin egen prägel på detta charmiga fritidsboende med egenhändigt timrade stugor. Fastigheten har ett högt och fint läge med utsikt över vattnet och med asfalterad väg ända fram till fastigheten. Bara ca 200 meter bort finns den gemensamma badplatsen med grillplats, lekplats och bastu. Man har även tillgång till föreningens vinch och båtramp. Åstön erbjuder väldigt fina strövmråden, cykelvägar och vackra badklippor att sola på. På Åstön ligger även Skeppshamn med sommarcafé och några restauranger i närheten som Porter Café och Färjas veranda.

### STORSTUGA

Den charmiga huvudbyggnaden är uppförd i timmer under 1990-talet. En rejäl stuga med fina detaljer och praktiska lösningar. Eget vatten och avlopp. Stugan inrymmer kök, allrum, wc med dusch samt ett sovrum. Genomgående träpanel och breda golvplankor, vilket ger en varm och enhetliga känsla. Entrédörren tar dig direkt in till köket med fönster ut mot tomten. Allrummet med tak öppet ända motnock och med synliga takbjälkar. Rymligt nog att rymma både sittplats och matplats. Kaminen pryder rummet och ger möjlighet till både värme och trivsel kyliga dagar eller sena sommarkvällar. Från allrummet nås altanen. Ett mindre sovrum med plats för enkelsäng eller våningssäng samt garderober. Badrummet med klinker på golven och träpanel på vägg. Wc, handfat, handfatsskåp och dusch finns installerat.







### **GÄSTSTUGA**

Timrad gäststuga i samma vackra stil som huvudbyggnaden. Trä på golv och väggar. Här finns plats för både våningssäng och sittplats. El finns inkopplat och element på plats. Utmärkt för övernattande gäster.

### **FÖRRÅDSBYGGNAD**

För ved och trädgårdsredskap på ca 6 kvm.

### **TOMTEN**

Stor tomt om 1284 kvm, lättskött och privat tack vare uppväxta träd och buskar.

### **GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

Fastigheten har del i två gemensamhetsanläggningar, Röskärs samfällighetsförening och Södra Åstöns vägsamfällighet. Till Röskärs samfällighet ingår gemensamt vatten och avlopp, en gemensam grillplats på stranden, en gemensam vinch och båttramp. Till Södra Åstöns vägsamfällighet ingår del i vägen, gemensam grillplats, gemensam badplats, gemensam lekplats och en gemensam bastu. Årliga avgifter som bestäms från år till år. För 2023 var avgiften totalt 3 200 kr för båda samfälligheterna.

### **Standardpoäng**

25

### **Byggår**

1990

### **Byggnadssätt**

Fasad: Träfasad

Stomme: Timmer

Vatten: Enskilt vatten året om

Avlopp: Enskilt avlopp

### **Inteckningar**

Inteckningsdatum: 1982-07-14

Belopp: 35 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Summa inteckningar: 35 000 SEK

### **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde mark: 256 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 423 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 679 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2021

Värdeåret är: 1990.

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Småhusbyggnad: 423 000 kr

### **Typkod**

220 Småhusenhet, bebyggd



## Rättigheter och belastningar

### Plan och bestämmelser

Åstön 2:117 mfl, Byggnadsplan (Beslutsdatum: 1971-07-30, Senast ändrad: 2023-12-07).

### Gemensamhetsanläggning

TIMRÅ ÅSTÖN GA:4, TIMRÅ ÅSTÖN GA:9.

## Kostnader

### Driftskostnad

I detta ingår följande kostnader:  
Fastighetsskatt/avgift: 5 093 SEK/år

### Boendekalkyl

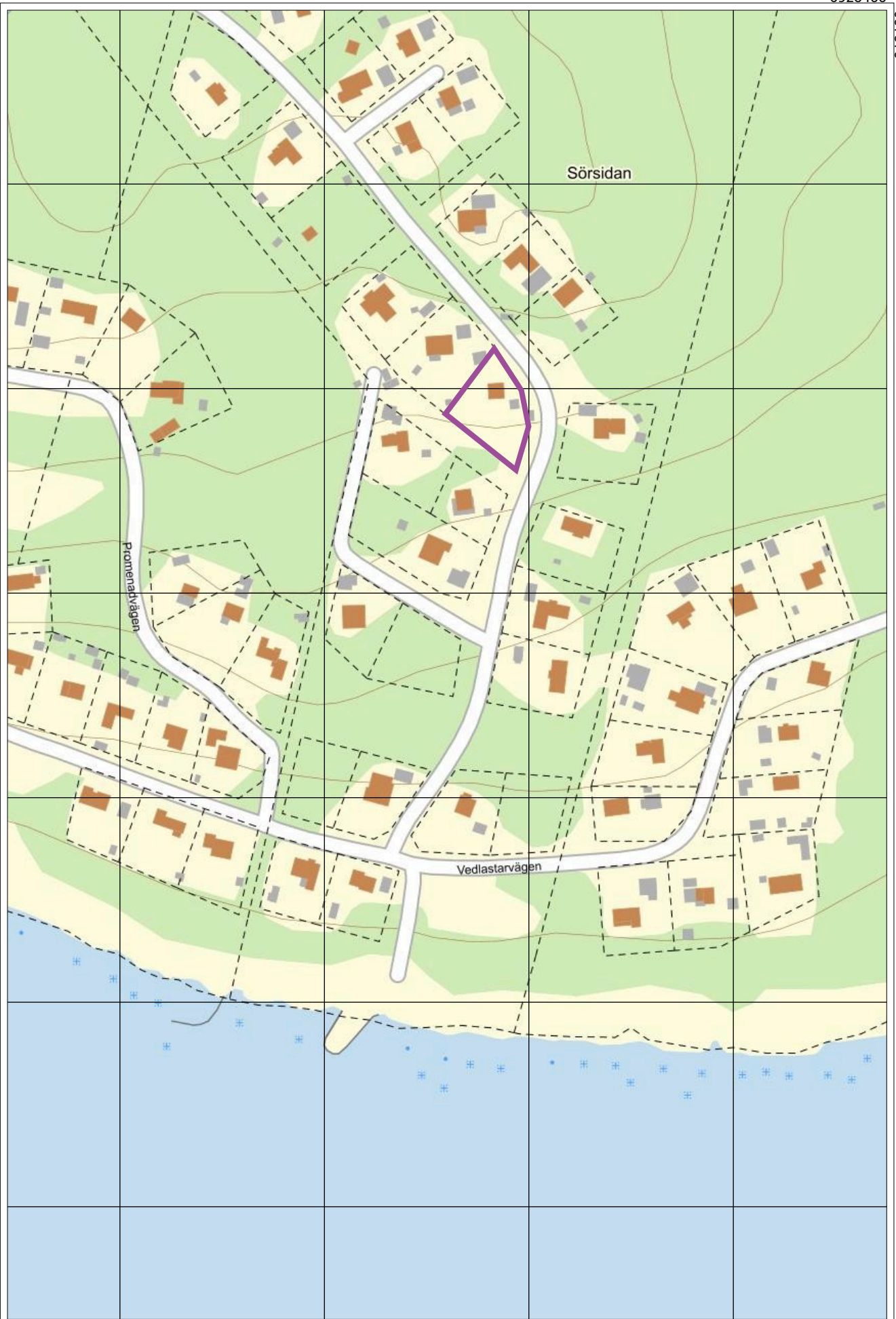
Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

## Pris

Utgångspris 1 295 000 SEK. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkomna bud eller att hålla en efterföljande förhandling/budgivning vid fler budgivare. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

## Tillträde

Enligt överenskommelse.







Utdragsdatum	2024-06-24			
Fastighet	TIMRÅ ÅSTÖN 2:100 Godkänd FR: 2023-10-26			
Distrikt	Tynderö			
Tidigare beteckning	Fastighet	Datum	Aktbeteckning	
	Y-TYNDERÖ ÅSTÖN 2 100	1988-06-08	2281-87/203	
Ursprung	TIMRÅ ÅSTÖN 2:84			
Adress	Grävlingvägen 12 86194 Söråker		Kommundel: Söråker	
Areal	Land: 1 284 kvm	Vatten: - kvm	Totalt: 1 284 kvm	
Andel i	Gemensamhetsanläggning TIMRÅ ÅSTÖN GA:9 Gemensamhetsanläggning TIMRÅ ÅSTÖN GA:4			
Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Areal
	1	6923261.4	637680.6	-
Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning	
	Avstyckning	1977-04-07	22-TYN-840	
Rättigheter grunduppgifter	Inga rättigheter kunde hittas.			
Planer och bestämmelser	Planer	Datum	Aktbeteckning	
	Byggnadsplan	1971-07-30	22-TYN-783	
	Åstön 2:117 mfl			
	Senast ändrad: 2023-12-07			
	Anmärkning: Genomförandetiden har utgått			
Byggnad	Husnummer:	1	Nybyggnadsår:	2002
	Ofri grund:	Nej	Finns byggnadsservitut:	Nej

**Taxering**

Taxeringsenhet: 220 - Småhusenhet, bebyggd

Id för tax.enhet:	134513-0	Markvärde:	256 tkr
Taxering genomförd:	2021	Byggnadsvärde:	423 tkr
		Summa taxvärde:	679 tkr
		Areal:	1 284 kvm

Hel registerfastighet

**Värderingsenheter****Småhusbyggnad**

Tax.värde:	423 tkr		
Boarea:	45 kvm	Biarea:	- kvm
Total värdegr. yta:	45 kvm	Summa standardpoäng:	25
Tillbyggnadsyta:	- kvm	Om/tillbyggnadsår:	-
Nybyggnadsår:	1990	Under byggnad:	Nej
Värdeår:	1990	Placerad på:	73131497
Typ av bebyggelse:	Friliggande		
Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig/Brukningssentrum		

**Småhusmark**

Tax.värde:	256 tkr		
Areal:	1 284 kvm	Riktvärdeområde:	2 262 007
Antal lika:	1	Id nr:	73131497
Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig/Brukningssentrum		
Typ av bebyggelse:	Friliggande		
Vatten:	Enskilt vatten året om		
Avlopp:	Enskilt avlopp		
Strand:	Ej strand (eller strandnära mer än 150 m)		

**Anmärkningar**

Jordregistersocken m.fl. Socken: Tynderö

# 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 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](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 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 besiktningssman, 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)  
Franzéngatan 6  
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.