



SVENSKA MÄKLARHUSET





# VÄLKOMMEN TILL NACKSTAVÄGEN 28C

1:a med högt läge och fantastisk utsikt!

Välkommen till denna stora och ljusa etta på våning 7! Härifrån får du en vidsträckt utsikt mot det kringliggande landskapet.

Bostaden består av ett stort och lättmöblerat vardagsrum. Här finns utrymme för såväl soffa, ett större matbord och en säng. Praktiskt kök med plats för ett mindre matbord.

Fint, helkaklat duschrum där du enkelt kan installera en egen tvättmaskin om så önskas.

Goda förvaringsmöjligheter i flera garderober.

Reparationsfonden om ca 8 220kr ger dig förutsättningar att skapa ett mysigt boende!

Detta är en perfekt bostad för både dig som flyttar hemifrån eller studerar. Gång- och cykelavstånd till stan och universitetet samt goda busskommunikationer.

I närområdet finns fin natur, matvarubutik, nackstabadet, is- och fotbollsplan, tandläkare, vårdcentral m.m.

**Varmt välkommen på visning!**

# NACKSTAVÄGEN 28C

SUNDSVALL - NACKSTA

---

**UTGÅNGSPRIS** 270 000 kr

**BOAREA** 40 kvm

**ANTAL RUM** 1 rum och kök

**VÅNING** 7 av 8, Hiss finns.

**AVGIFT** 3 672 kr, Inkl. värme, vatten, kabel-tv samt bostadsrättstillägg. Obligatorisk kostnad för internet tillkommer med 125kr/ mån.

**FÖRENING** Brf Rågen

**BYGGNADSÅR** 1971

**UPPLÅTELSEFORM** Bostadsrätt

**ADRESS** Nackstavägen 28C

## ANSVARIG MÄKLARE

**ISABELLE ASPLUND**  
Reg. fastighetsmäklare

---

+46 739 99 38 28  
isabelle.asplund@smh.se  
Storgatan 10  
852 31 Sundsvall  
smh.se

















## RUMSBESKRIVNING

---

### HALL

Rymlig hall med förvaring i garderober.  
Plastmatta på golv.

### KÖK

Praktiskt kök med vita luckor. Utrustat med kombinerad kyl/ frys, spis med ugn, fläkt samt bänkdiskmaskin. Här finns plats för ett matbord för 2 personer.  
Plastmatta på golv.

### VARDAGSRUM

Luftigt vardagsrum med fönster i två väderstreck. Härifrån fås en vacker och vidsträckt utsikt.  
Enkelt att möblera upp med soffmöbel, sänghörna m.m.  
Plastmatta på golv.

### DUSCHRUM

Helkaklat och stambytt duschrum med ett fönster för fint ljusflöde.  
Utrustat med handfat med överskåp, vägghängd wc, duschhörna samt förberett för tvättmaskin.

### ÖVRIGT

Gemensam tvättstuga samt källarförråd finns i huset.



## OM BOSTADEN

---

### ADRESS

Nackstavägen 28C, 85352 Sundsvall

### ALLMÄNT

Utgångspris: 270 000 kr

Månadsavgift: 3 672 kr, Inkl. värme, vatten, kabel-tv samt bostadsrättstillägg.

Obligatorisk kostnad för internet tillkommer med 125kr/ mån.

Boendeform: Lägenhet

Upplåtelseform: Bostadsrätt

Antal rum: 1 rum + Kök

Boarea: 40 kvm (föreningens information)

Våning: 7 av 8

Andel i föreningen: 0.0998%

Andel årsavgift: 0.0998%

Bostadsrättens indirekt nettoskuldsättning: 106 701 kr.

Kommentar til nettoskuldsättningen:

Som underlag till beräkningen har föreningens årsredovisning (2023) använts. Den indirekta nettoskuldsättningen har beräknats på följande sätt: föreningens räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar minus likvidamedel multiplicerat med andelstalet för årsavgift (i decimalform).

Reparationsfond: 8219

Lägenhetsnummer: 557

### BYGGNADSAKTA

Byggnadsår: 1971

Uppvärmning: Fjärrvärme

Ventilation: Frånluft

Hiss: Hiss finns.

### DRIFTKOSTNADER KR/ÅR

El: 150 kr

Försäkring: 1 000 kr

Driftkostnad summa: 1 150 kr

Driftkostnaden avser: 1 personer

Kommentar: Kostnader för el och försäkring är schablonberäknade.

### FÖRENINGEN

Namn: Brf Rågen

Organisationsform/Typ: Bostadsrätt

Antal lägenheter: 673 lägenheter och 13 lokaler

Information om månadsavgiften: Inkl. värme, vatten, kabel-tv samt bostadsrättstillägg.

Obligatorisk kostnad för internet tillkommer med 125kr/ mån.

Föreningens ekonomi: Årsavgifterna höjdes med 4,5% fr.om. 250101.

TV och Bredband: TV: Tele2 (grundutbud genom antennuttaget)

Bredband: Telenor (250/100 mbit)

Parkering: Parkering enligt följande (kontrollerat 241120):

- Motorvärmarsplats, 175 kr/mån + el. 36st i separat kö.
- Bilplats utan el, 115kr/ månad. 36st i separat kö.
- Garageplats 300 kr/mån + el. 138st i separat kö.
- Husvagnsplatser. Separat kö.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad hos Folksam, i försäkringen ingår bostadsrättstillägg och styrelseansvar.

Gemensamma utrymmen: Föreningen har ett antal gemensamma utrymmen såsom övernattningslägenhet (ca 200kr/dygn), festlokal, snickarverkstad, keramiklokal samt vävstuga.

Tillåter föreningen juridisk person: Ja

Äger föreningen marken: Ja

Äkta/oäkta bostadsrättsförening: Äkta

Tillåter föreningen delat ägande: Ja

Överlåtelseavgift: 1470 kr betalas av köparen

Pantsättningsavgift: 588 kr

### ALLMÄNT OM FÖRENINGEN

Brf Rågen består av 673 lägenheter med bostadsrätt och 13 lokaler med hyresrätt. Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av HSB Södra Norrland. Föreningen har även ett kollektivt tecknat elnäsavtal, vilket innebär att medlemmarna endast betalar för sin egen förbrukning.

För köparen tillkommer en överlåtelseavgift på 1 470 kr, en medlemsdeposition på 500 kr/pers samt en ev.

pantsättningsavgift på 588 kr/pant.

## **FÖRENINGENS RENOVERINGAR**

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

Bl.a. har följande underhåll utförts:

2021/22 - Nedtagande av träd, buskar m.m.

2021 - Entréportar samt entrétak

2020 - Byte av lägenhetsdörrar

2020 - Installation av postboxar

2020 - Byte av taggar

2019 - Rensbrunnar

2018/19 - Takbesiktning samt renovering

2018 - Installation av garagebelysning

2018 - Bytt låssystem

2018 - Asfaltering av parkeringsytor och gångvägar.

2018 - Byggnation av 2 st miljöhus

2017 - Renovering av trapp

2016-19 - Stamrenovering

2015-17 - Byte inre och yttre belysning

Exempel på underhåll/ åtgärder som planeras:

2022 - Nytt bokningssystem tvättstugor

2022-24 - Renovering tvättstugor

2021-23 - Fortsatt takunderhåll

2024-28 - Målning av trapphus

## **ENERGIDEKLARATION**

Energideklaration: Utförd

Datum: 2019-03-05

Energiklass: D

Primärenergital: 110 kWh/kvm och år

## **ALLMÄNT OM OMRÅDET**

Nacksta är ett naturnära bostadsområde beläget ca 4km väst om stan dit du med enkelhet tar dig med på gång- och cykelväg eller med buss.

## **KOMMUNIKATION**

Goda busskommunikationer med b.la. 4:ans buss.



## OM FÖRSÄLJNINGEN

---

### DIN FASTIGHETSMÄKLARE

Din mäklare är med genom hela affären. Tveka inte att ställa frågor och komma med synpunkter. För oss är varje förmedling unik.

### INTRESSERAD AV DENNA BOSTAD?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse på plats, så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte, värdering av ditt nuvarande boende samt boendekostnadskalkyl.

### BUDGIVNING

Finns det flera intressenter tillämpas öppen budgivning. Då kan slutpriset avvika från det som är utgångspris. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns inga lagar 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 de buden. Budlistan lämnas även till slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

### UNDERSÖKNINGSPLIKT

Efter köpet kan du inte påvisa fel som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga och gärna med hjälp av en sakkunnig person, kontrollmät ytan om den är av betydelse för dig.

### KONTRAKTSSKRIVNING

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Vi träffas på Svenska Mäklarhusets kontor. Ofta vill parterna skriva kontrakt snarast, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills köpekontraktet är påskrivet av parterna.

### HANDPENNING

Handpenning om 10% hålls av mäklaren på ett särskilt klientmedelskonto skilt från mäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor är uppfyllda.

### TILLTRÄDE

Tillträde sker enligt överenskommelse, då träffas parterna hos mäklaren där slutbetalning görs med hjälp av banken. Mäklaren upprättar innan en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen samt ett köpebrev/överlåtelsebevis. Vid tillträdet får köparen nycklar och alla handlingar för bostaden.

### FINANSIERING

Om du behöver ha hjälp med kontakter till en bank för ett förmånligt bolån, kontakta din fastighetsmäklare så hjälper vi dig.

### VÄRDERING INFÖR ETT KÖP

Inför ett köp rekommenderar vi att du bokar in ett möte med din lokala fastighetsmäklare för värdering av din bostad och rådgivning om rådande marknadsläge. Passa på att få fri rådgivning både om köp och försäljning - det har många tjänat på. Din lokala fastighetsmäklare hittar du på vår hemsida [svenskamaklarhuset.se](http://svenskamaklarhuset.se) eller via tel. 0200-386 000.

### FASTIGHETSMÄKLARENS SIDOTJÄNSTER

Enligt lag får fastighetsmäklare erbjuda sidotjänster, så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning endast är obetydlig. Fastighetsmäklaren ska innan avtal ingås informera säljare och tilltänkta köpare om sådana tjänster samt den ersättning denne får för dessa. Läs mer om sidoverksamhet och ersättningsnivåer på: [www.smh.se/sidoverksamhet](http://www.smh.se/sidoverksamhet)

## BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

---

**Inom Svenska Mäklarhuset är våra kunders förtroende vår största tillgång. Förtroendet bygger på respekt och skydd för kundernas personliga integritet.**

Vi behandlar informationen från våra kunder på ett varsamt och ansvarsfullt sätt och i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR). I alla sammanhang där personuppgifter kan komma att behandlas av Svenska Mäklarhusets räkning, vidtas därför alla rimliga och lämpliga åtgärder för att skydda kund-uppgifter från obehörig åtkomst, vidare spridning, ändring och förstörelse.

Vi på Svenska Mäklarhuset behandlar personuppgifter såsom namn, telefonnummer, e-post och adress, som du själv har tillhandahållit oss i syfte ge en tjänst eller att återkoppla till dig på ett eller annat sätt. Det kan t ex vara att du har varit på en av våra visningar, anmält dig för att få en kostnadsfri värdering, en värdebevakare eller att få matchande bostäder som vi bevakar. Dina personuppgifter används även för kundnöjdhetssuppföljningar i syfte att förbättra våra tjänster.

Grunden för vår behandling av dina personuppgifter är antingen för att kunna uppfylla ett avtal, samtycke, lagkrav (t.ex. Fastighetsmäklarlagen) eller att vi har ett legitimt intresse av att behandla dina uppgifter för att tex följa upp förfrågningar eller kundnöjdhet. Uppgifterna kommer finnas lagrade så länge vi har en rättslig grund för lagringen.

Du kan, så länge uppgifterna finns lagrade hos Svenska Mäklarhuset, begära att få ett utdrag på uppgifterna eller att få uppgifterna rättade eller raderade. Du har också rätt att klaga på behandlingen till Datainspektionen. Dina personuppgifter kommer inte att lämnas ut till tredje part, föras över till land utanför EU eller behandlas för några andra ändamål än vad som anges ovan.

Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter är du välkommen att göra det på genom att skicka ett mail till: [info@smh.se](mailto:info@smh.se)

Har du synpunkter, eller klagomål till oss vänder du dig till Niclas Spång, chef på Svenska Mäklarhuset, via mail: [niclas.spang@smh.se](mailto:niclas.spang@smh.se)



NACKSTAVÄGEN 28C | SUNDSVALL - NACKSTA

## ANSVARIG MÄKLARE

---



"Nöjda kunder är min starkaste drivkraft!"

Vill du också bli en av dem?  
Då är du välkommen att kontakta mig!

Jag är redo att hjälpa dig genom en av ditt livs kanske största affärer, och lovar att göra allt för att även du ska bli en av mina nöjda kunder!

Jag är registrerad fastighetsmäklare med examen från Malmö Högskola och har arbetat i branschen sedan 2012, vilket gör att jag har en bred erfarenhet av alla möjliga situationer och frågeställningar som kan uppstå

---

Isabelle Asplund  
Reg. fastighetsmäklare  
+46 739 99 38 28  
[isabelle.asplund@smh.se](mailto:isabelle.asplund@smh.se)



**Boka möte med mig!**





Oavsett var i livet man befinner sig är en flytt alltid ett stort steg. Och att mäkla bostäder handlar om så mycket mer än högsta möjliga slutpris - även om det förstås är en viktig del. På SMH fokuserar vi på det mänskliga mötet och relationen med våra kunder, och vi ger oss inte förrän både säljaren och köparen är helt nöjda med affären. Tack vare vårt långsiktiga personliga engagemang genom hela processen, har vi sedan starten 1990 utvecklats till att bli en av Sveriges ledande fastighetsmäklare. Idag har vi över 30 kontor, dels runt om i Sverige, men även utomlands. I koncernen ingår även Svensk Nyproduktion, som hjälper Sveriges ledande byggföretag att förmedla bostäder för dem som vill bo i ett nybyggt hem.