



A D E K V A T
a d v o k a t b y r å

På offentlig auktion försäljer advokat

Kristofer Hansson

Fastigheten Luleå Niemisel 6:83

OBJEKT BESKRIVNING

Fastigheten är belägen i ett vackert landskap med älven som granne, där kräftfiske är möjligt genom att köpa fiskekort inne i byn.

Fastighetens totalaareal enligt uppgift från fastighetsregistret är 8402 kvm. Fastigheten lämpar sig väl som fritidsställe eller åretruntbostad.

På fastigheten finns det en gammal ladugård som använts som snickerboa och en liten del av ladugården är omgjord till ett gästrum. En timrad gäststuga som är inredd med ett litet trinettkök och braskamin. En gammal lada som går att använda som förråd, en gammal bastu/förrådsbyggnad ett härbre, utedass samt ett vedskjul. Huvudbyggnaden har ett stort kök med matplats och en braskamin, ett litet vardagsrum, stort sovrum med kakelugn, badrum med tvättmaskin, litet rum med braskamin samt oinredd övervåning.

Fastigheten utbjudes genom offentlig auktion av tingsrätten förordnad god man advokat Kristofer Hansson på Advokatbyrån Adekvat AB.



BOSTADSBYGGNADER

Huvudbyggnad

Timring är uppförd på torpargrund år 1868 och är en gammal timring från Sundom. Byggnaden är renoverad mellan åren 2005 fram till 2012. Byggnaden omfattar ca 90 m² fördelat på 3 rum och kök samt badrum, hall och en oinredd övervåning. Det finns tre braskaminer alla är genomgångna och fungerar. Kaminerna är fördelade enligt följande, en i kök och matplats, en i sovrummet samt en i det lilla rummet utanför badrummet. I kök med matplats är det 3-glasfönster och ny altandörr, i resterande av huset är det 2-glas. På taket ligger det plåt som är från 60-talet och är i bra skick. Vatten tas från egen borrhälsbrunn (borrad ca år 2006). Avlopp sker via trekammarbrunn. Ej indragen fiberkabel, möjlighet finns till det. Uppvärmning i övrigt sker genom element (direktverkande el).

Kök: Kök med matplats som renoverats år 2010 från Kvänum. Golvet är original trägolv som är slipat och lackat. Utrustat med kyl och frys (Samsung), spis och ugn (Electrolux) samt inbyggd mikro(Exto), alla vitvaror är från 2010. Bänkskiva i grå granit. Nya fönster och altandörr sattes in i samband med renoveringen av köket. Indraget vatten från egen borrhälsbrunn. Det finns även en stor fungerande braskamin. Fönster är bytt år 2000. Från köket finns det altandörr som leder ut till två stora altaner som vetter mot älven. Inbyggd stämningsbelysning i altan.

Hall: Klinkergolv med golvvärme, träpanel på väggarna.

Vardagsrum: Indragen antenn. Trägolv.

Badrum: Kaklade väggar och klinkergolv med golvvärme. Badrum är helt nytt från 2012, då det inte tidigare fanns något i huvudbyggnaden. Duschplats, tvättmaskin, WC och handfat samt vattenreningsfilter och liten varmvattenberedare.

Sovrum: Stort och ljust rum med fungerande kakelugn och utsikt mot vattnet. Trägolv.

Elen är omgjord i huset, rördragning och badrummet är gjort fackmässigt.



Timrad stuga

Inredd timring med litet trinettkök samt braskamin. Har nyttjats som gäststuga.

Energideklaration

Ingen energideklaration har upprättats.



EKONOMIBYGGNADER

Gammal ladugård/snickerboa

Stor ladugård med litet gästrum. Förrådsdel och snickeridel.

Lada/förråd

Stor lada som används som förråd, högt i tak (sitter ihop med ladugård/snickerboa men separata ingångar). Utrymme som rymmer ex båt.

Gammal bastu/förråd

Bastun är från 60-talet och är inte brukbar, används som förråd.

Vedskjul

Skjulet är upprättat med plintar och balkar samt ett plåttak för att lätt kunna stapla och hämta ved. Veden som ligger i skjulet medföljer vid köp av fastigheten.

Utedass

Litet fräscht utedass med bra med ljustinsläpp

Härbre

Ett fint timrat härbre med plåttak.



Utsikt från huvudbyggnaden

Specifikation huvudbyggnaden

Byggnad

Bjälklag: Trä

Fasad: Trä

Grund: Torpargrund

Fönster: 3-glas och 2-glas

Stomme: Trä/timmer

Uppvärmning: Braskaminer och direktverkande el

Energideklaration: Ej gjord

Ventilation: Självdrag

Driftkostnad: Vid användning som sommarstuga ca: 6 925 kr/år

Fastighet **Vatten/avlopp:** Egen brunn borrhå 2006, trekammarbrunn insatt 2008.

Övrigt: Närhet till skog, badplats och egen flytbrygga. Utsikt mot älven. Trall vid entrén samt altanen. Flytbrygga som tillhör fastigheten finns vid älven. Fina rekreativsmöjligheter. Skyddat läge.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras ej.

Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten och utgör inte någon garanti eller utfästelse. Med reservation för felskrivningar. Köparen är själv skyldig att kontrollera uppgifter rörande fastigheten.