

Listed

BY OWNER



## Berghemsvägen 11E

**Län**  
Västerbotten

**Kommun**  
Umeå

**Typ**  
Radhus

**Område**  
Umeå

**Byggnadsår**  
1964

**Tomtarea**  
204 m<sup>2</sup>

**Boarea**  
99 m<sup>2</sup>

**Utgångspris**  
4 295 000 kr

## Gavelläge vid återvändsgata – grönskande tomt, bastu och kamin i ett lugnt och insynsskyddat hem!

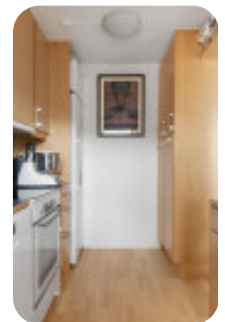
Välkommen till detta charmiga suterrängradhus på Berghemsvägen – en perfekt kombination av avskildhet, grönska och närhet till stadens puls. Med sitt gavelläge bjuder bostaden på extra ljusinsläpp och minimalt med insyn. Läget på en lugn återvändsgata ger dessutom ett otroligt tyst boende med mycket lite trafik – perfekt för dig som söker lugn och ro i vardagen. Den generösa tomten om 204 kvm sträcker sig både framför och bakom huset och rymmer hallonbuskar, vildapel, träterrass och fina odlingsmöjligheter. I trädgården finns även en vedeldad bastu (saunamaja), perfekt för avkoppling året runt – utom vid torra perioder. På framsidan njuter du av morgonsol, och på baksidan följer solen med dig hela vägen fram till solnedgången. Inomhus möts du av en trivsamt och ombonat känsla med Contura täljstenskamin i vardagsrummet, som både höjer mysfaktorn och fungerar som värmekälla vid behov. En ny luftvärmepump (installerad oktober 2024) bidrar till jämn och effektiv komfortvärme.

Till huset hör även ett praktiskt kallgarage, perfekt för bilen, förvaring eller hobbyprojekt. I samfälligheten finns dessutom cykelförråd, gräsklipparförråd och en samlingslokal att nyttja.

Barnvänlig lekplats ligger precis intill tomtgränsen och förskola och kommunal grundskola 1-6 (Berghemsskolan) ligger inom 200 meter från radhuset. Berghem är en lugn och mycket eftertraktad stadsdel i Umeå. Här bor du med närhet till Umeå universitet, Norrlands universitetssjukhus och citykärnan. Området erbjuder fina grönområden, god service och utmärkta kommunikationer – ett idealiskt läge för familjer, studenter och yrkesverksamma.

Tillträde enligt överenskommelse – möjlighet till snabb inflyttning.

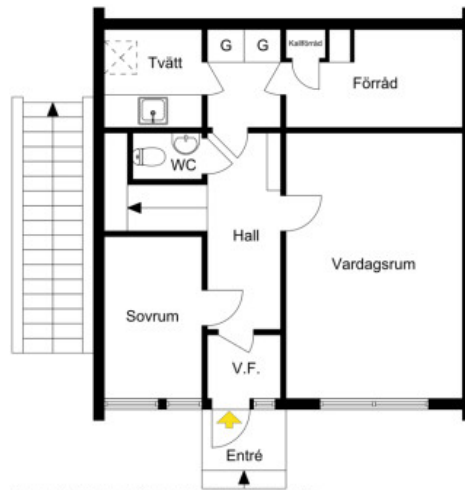
 Välkommen



 Säljarens egna bilder



Bottenplan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Övervåning  
Terrass/ Trädgård



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



# Beskrivning

---

– Entréplan –

## Hall

Välkomnande och ljus hall med gott om plats för avhängning av ytterkläder och skor – en praktisk och trevlig entré till hemmet.

## Vardagsrum

Generöst vardagsrum med stora fönster som släpper in rikligt med dagsljus. Här finns en värmande kamin som skapar både komfort och mysfaktor. Rummet rymmer enkelt både soffgrupp och övrig möblering. En nyinstallerad luftvärmepump (Mitsubishi Ninja FT 25) bidrar till ett behagligt inomhusklimat året runt. Parkettgolv av ek.

## Sovrum 1

Mysigt sovrum med plats för säng och tillhörande möbler – passar perfekt som gästrum, barnrum eller hemmakontor.

## Toalett

Helkaklad gästtoalett med vita väggar med vitt kakel och blått klinkergolv. Här finns WC, handfat och spegel. Golvvärme ger extra komfort.

## Tvättstuga

Praktisk, helkaklad tvättstuga utrustad med både tvättmaskin och torktumlare. Våldimensionerat vattenelement för rumsstorleken som gör att tvätten torkar snabbt. Två utdragbara torkställningar (dragspel) tar minimalt med plats.

## Förråd

Mindre förråd – perfekt för extra förvaring. I anslutning till förrådet finns en mindre kallkällare, idealisk för förvaring av livsmedel och drycker.

I förrådet finns tre stående frysar.

– Övervåning –

## Kök

Ljust kök med bra arbetsytor och gott om förvaring bakom släta skåpluckor. Utrustat med spis, ugn, diskmaskin samt kyl. Väggarna är kaklade med grå och svarta plattor. Parkettgolv i ljus ask (är något hårdare än ek).

## Matrum

Trivsamt rum i anslutning till köket – perfekt som matrum eller sällskapsyta. Härifrån når du även bostadens uteplats. Parkettgolv i ljus ask.

## Sovrum 2

Stort sovrum med plats för dubbelsäng. Förvaring erbjuds bakom stilrena, vita skjutdörrsgarderobers aluminiumramar. Ljusa väggar bidrar till en harmonisk känsla.

Skorstenen från täljstenskaminen i vardagsrummet går genom rummet och sprider behaglig värme vid eldning. Parkettgolv i ljus ask.

### Sovrum 3

Även detta sovrum erbjuder gott om plats och fint ljusinsläpp. Rummet rymmer dubbelsäng och har likadana skjutdörrsgarderaber som sovrum 2 – perfekt för familjens behov. Parkettgolv i ljus ask.

### Badrum

Smakfullt helkaklat badrum med vita väggar och blått klinkergolv. Här finns dusch bakom glasväggar, WC, spegelskåp, handfat i kommod samt ett extra handfat – praktiskt för familjen.

Spotlights i taket och golvvärme ger en modern och bekväm känsla.

# Renoveringar

---

## Tak och dränering

Ny takomläggning med ny takpapp inklusive plåtarbete utfört av fackmän september 2025. Se dokument "Ansvarsutfästelse för tätskiktsentreprenad". Garanti gäller 15 år för materialet och 10 år för arbetet.

Dränering av husets ovansida (2005) - utfört av fackmän.

## Yttervägg

Reparation av gavelyttervägg: ersättning av skadade tegelstenar. En skada som uppkom vid tidigare borttagande av ett räcke som var fäst i husväggen längs en trappa.

## Relining av gjutjärnsrör

Relining av samtliga gjutjärnsrör i radhuset utfört hösten 2025.

Relining av samfällighetens gemensamma avloppsrör utfört under hösten 2025.

Utfört av fackmän.

## Våtutrymmen

Tvättstuga helrenoverad (2019):

Nya ytskikt: golv (kakel), väggar (kakel), tak.

Nytt handfat och avlopp.

Utfört av fackmän.

Toalett på nedervåningen helrenoverad (2020):

Golvvärme, nya väggar och tak.

Ny toalettstol, handfat och toalettskåp.

Utfört av fackmän.

Badrum på övervåningen helrenoverat (2020):

Golvvärme, kaklade väggar och golv, spotlights i tak.

Hörndusch, dubbla handfat och automatisk fläkt som ventilerar kondens.

Utfört av fackmän.

## Övervåning

Renovering av två sovrum och matrum (2021):

Tak målade i reflexfritt vitt.

Väggar målade i kulör NCS S 0500-N (vit).

Nytt parkettgolv i ljus ask i hela övervåningen.

Skjutdörrsgarderober i båda sovrummen (vita dörrar med aluminiumlister).

Nytt toalettskåp.

Allt utfört av fackmän.

## Fönster:

Samtliga fönster i huset bytta till 3-glas, de flesta under 2021.

Även terrassdörren har 3-glas.

Utfört av fackmän.

Värme och komfort

Nya vattenradiatorer (2021-2022 och 2026).

Alla utbytta.

Utfört av fackmän.

Innerdörrar (2021):

Alla innerdörrar utbytta utom innerdörren i den lilla hallen vid entrén.

Utfört av fackmän.

Luftvärmepump Mitsubishi Ninja FT 25 (installerad oktober 2024):

Komfortvärme för nedervåningen.

Utförd av fackman.

Täljstenskamin Contura med skorsten (installerad 2005):

Grått täljstenshölje.

Kan värma hela huset vid elavbrott.

Mat kan även värmas ovanpå kaminen.

Installerad av fackman.

Kök

Renovering (2005):

Nya köksskåp och luckor i björkfaner.

Nytt kakel och nytt parkettgolv (senare bytt mot askgolv 2021).

Väggar och tak målade i vitt (senast målat om 2021).

Vitvaror och installationer:

Kylskåp Samsung (2019).

Diskmaskin Electrolux ESF5545LOW med automatisk lucköppning (2019).

Spis Bosch HLS79W320U (2024).

Alla installationer utförda av fackmän.

Vardagsrum & Sovrum (nedervåning)

Vardagsrum (2025):

Tak målat i reflexfritt vitt.

Väggar målade i NCS S 0500-N.

Utfört av säljaren.

Markiser

2020:

Två mörkblå, utfällbara markiser till sovrummen på övervåningen.

Stor/bred markis över större delen av terrass.

Bastu med visst behov av exteriör renovering.

Vattenutkastare (installerades när badrummet renoverades).

Överlåtelsebesiktning (säljare) utförd april 2025.

## Övrig information

---

Bredband 1000 Mb/s/1000 Mb/s planeras att inkluderas i månadsavgiften från och med 260601.

## Gemensamhetsanläggningar

---

Beteckning: Umeå Stadsliden GA:8

Förvaltning: Ackjan-pulkans samfällighetsförening

Ändamål: Värmecentralbyggnad, grönytor, kulvertar & ledningar, el & fiberoptik, vägar, garage, parkeringar, mm

## Kostnader

---

### Fastighetsavgift

10074 kr / år

---

### Driftskostnader

- Elektricitet: 20127 kr/år  
- Inkl. uppvärmning. Förbrukning: 3330 kWh
  - Sotning: 907 kr/år
  - Försäkring: 3143 kr/år
  - Samfällighet: 52800 kr/år  
- Månadsavgift till föreningen. Ink. avlopp, sophämtning och snöplogning. Gräsklippning av gemensamma ytor i samfälligheten.
  - Övrig kostnad: 3000 kr/år  
- Mervärdeskatt IMD
  - Övrig kostnad: 1200 kr/år  
- Kallvatten 25,5 kr/m<sup>3</sup>
- 

**Total driftskostnad:** 81177 kr/år

## Säljarens upplysningar

---

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**  
Ja, Bostaden byggd 1964. Tillägg: Kamin med skorsten besiktigad och godkänd vid installationen 2007 samt vid en reguljär kontroll några år tillbaka.
- **Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?**  
Nej
- **Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.**  
Ja, 1) Efter inflyttningen sommaren 1998 noterades under hösten 1998 vattenläckage från taket in i ett av sovrummens innertak. En fuktfläck med utbredning några dm på innertaket. Någon månad senare omläggning av taket med asfaltmassa på befintligt papptak. Ny takomläggning med ny takpapp inklusive plåtarbete utfört av fackmän september 2025. Se dokument "Ansvarsutfästelse för tätskiktsentreprenad". Garanti gäller 15 år för materialet och 10 år för arbetet. 2) Vid vårmåltning cirka 10 år tillbaka upptäcktes 1 cm vatten på golvet i källarförrådet. Snön låg då mot ytterväggen på baksidan. Efter att ha skottat bort snön kom inget mer vatten in i källarförrådet. Därefter har undertecknad alltid varit noggrann med att skotta bort snö som ligger direkt mot huset i samband med att snön börjar smälta. Inget ytterligare vatteninträde i källarförrådet därefter. 3) Vid Överlåtelsebesiktning (säljare) informerade besiktningsmannen att hål i tegelstenar (fästpunkter för räcke) från borttaget räcke på gavelväggen kan innebära risk för att vatten kan passera in bakom tegelytterväggen och orsaka fuktskada - och att detta borde åtgärdas. Obs! Ingen fuktskada föreligger. Samfälligheten har åtgärdat ytterväggen. De skadade tegelstenarna är ersatta hösten 2025 av fackmän.
- **Har du uppmärksammat fel i vatten-, avlopp- eller elsystem?**  
Nej
- **Finns det egen brunn till fastigheten? Om ja, har mängden vatten varit bristfällig för normal konsumtion eller av dålig kvalitet?**  
Nej

● **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**

Ja, Ny takomläggning med ny takpapp inklusive plåtarbete utfört av fackmän september 2025. Se dokument "Ansvarsutfästelse för tätskiktsentreprenad". Garanti gäller 15 år för materialet och 10 år för arbetet. Dränering ovensidan 2005; utfört av fackmän. Tvättstugan helrenoverad 2019 (golv/kakel, tak, väggar/kakel, handfat, avlopp); utfört av fackmän. Toalett på nedervåningen helrenoverad 2020 (golvvärme, tak, väggar, toalettstol, handfat); utfört av fackmän. Badrummet (övervåningen) helrenoverad 2020 (golvvärme/kakel, tak/spotlights, väggar/kakel, hörndusch, 2 skilda handfat, automatisk ventilerande fläkt som tar hand om kondens); utfört av fackmän. På övervåningen 2 sovrum och matrum helrenoverade 2021. Tak målade i reflexfritt vitt (vanlig vit takfärg) och väggar målade i kulören vitt NCS S 0500-N. Parkettgolv i hela övervåningen i ljus ask. Skjutdörrsgarderaber (vita med aluminiumlister) i bägge sovrummen som ger gott med utrymme; utfört av fackmän. Samtliga fönster i huset utbytta till 3-glasfönster successivt, de flesta under 2021, inkluderande terrassdörr med 3-glasfönster; utfört av fackmän. Alla vattenelement utbytta till effektiva vattenradiatorer 2021-2022 + 2026. Utfört av fackmän. Alla befintliga innerdörrar mellan rum utbytta till vita dörrar 2021; utfört av fackmän. I köket kylskåp Samsung (2019), diskmaskin Electrolux med automatisk öppning efter avklarad disk (ESF5545LOW) (2019), spis Bosch (HLS79W320U) (2024); alla installationer utförda av fackmän. Vardagsrummets tak (reflexfritt vitt) och väggar målade (NCS S 0500-N; 2025) utfört av säljaren. Contura täljstenskamin (vackert grått täljstenshölje) med skorsten installerad i vardagsrummet (2005) utfört av fackman. Täljstenskaminen kan värma hela huset om elströmmen skulle fallera och man kan även värma mat vid behov på kaminen. Luftvärmepump Mitsubishi Ninja FT 25 installerad (oktober 2024) av fackman för komfortvärme i nedervåningen. Renovering av kök 2005 med nya köksskåp/luckor i björkfaner, ny diskbänk, nya bänkskivor, ommålning av väggar och tak (vitt; sedermera ny ommålning 2021), nytt kakel och nytt parkettgolv (björk, sedermera bytt mot ask 2021). Nya utfällbara markiser (mörkblå) i övervåningen till 2 sovrum och stor/bred utfällbar markis täckande större delen av terrassen (2020).

● **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**

Fackmän anlidade för renoveringarna angivna ovan med undantag för eget målningsarbete av vardagsrum och sovrum 1, 2025.

● **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**

Nej, att påpeka är att vindsutrymmet inte går att inspektera pga hur byggnaden är uppförd.

● **Hur många nycklar finns det till bostaden?**

Ytterdörrrens lås byttes till nytt 2024. 5 nycklar tilldelades och dessa finns tillhanda.

● **Har någon nyckel gått förlorad?**

Nej

● **Finns det Parkslide på fastigheten eller i dess närhet? (Parkslide är en seglivad växt med mycket stark spridningskraft och liknar bambu till utseendet.)**

Nej



# Detaljerad fakta

---

## Fastighetsrättslig information

- Taxeringsvärde: 3 610 000
  - Taxeringskod: 220
  - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 3 st, sammanlagt 843 000 kr
  - Gemensamhetsanläggningar / samfälligheter: PULKAN S:1, STADSLIDEN GA:8
- 

## Information om objektet

- Boarea: 99 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 11 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 2
  - Avlopp: Kommunalt
  - Bekvämligheter: Eldstad, Fiber, Kabel-TV, Uteplats
  - Grund: Betongplatta
  - Byggnadstyp: 2 plan, Sluttningshus
  - Fasad: Tegel
  - Fönster: Treglas
  - Garantier: Energideklaration
  - Parkering: Bilplats, Garage
  - Uppvärmning: Fjärrvärme, Luftvärmepump, Vattenburen, Ved
  - Stomme: Tegel, Stenmaterial, Betong, Trä
  - Tak: Papp inklusive plåtarbete
  - Vatten: Kommunalt
  - Övriga utrymmen: Bastu, Vedbod, Vindsutrymme utan åtkomst, Förråd
  - Ventilation: Mekanisk frånluft, Självdrag
-

# Hittat din bostad?

---

Om bostaden känns intressant, kontakta ansvarig mäklare för mer information gällande budgivning.

## Bra att veta om budgivning

Vid bud är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt kontrakt är påskrivet. Säljaren bestämmer villkoren och vem som får köpa.

Mäklaren agerar opartisk mellanhand och informerar alla budgivare om budhistorik.

Budgivare kan ha villkor med i sitt bud, t.ex. att de säljer sin egen bostad eller vill ha en besiktning.

Den vinnande budgivaren får en fullständig budlista med kontaktuppgifter.

## Ansvarig mäklare



### Tommy Skare

Reg. Fastighetsmäklare

070-399 00 59

tommy@listed.se