



## Dellenvägen 28

**Län**  
Gävleborg

**Kommun**  
Hudiksvall

**Typ**  
Fritidshus

**Område**  
Näsviken

**Byggnadsår**  
1976

**Tomtarea**  
1715 m<sup>2</sup>

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

**Utgångspris**  
1 245 000 kr

## Två renoverade stugor i natursköna Norrbo – nära vackra Dellen!

Välkommen till ett trivsamt och välhållet fritidsboende i eftertraktade Norrbo – med närhet till de glittrande Dellensjöarna och dess fantastiska natur. Här erbjuds en rofylld plats där du kan njuta av stillheten, skogen och närheten till badplatser med klart vatten och vackra vyer.

Fastigheten består av två charmiga stugor om totalt 70 kvm, vilket skapar en unik flexibilitet – perfekt för den större familjen, generationsboende eller för dig som vill kombinera eget nyttjande med uthyrning.

Genomgående renoverat – bekvämt och bekymmersfritt

Under det senaste året har fastigheten genomgått omfattande renoveringar som gör att du kan flytta in och börja njuta direkt:

Ny septiktank har installerats och båda stugorna har utrustats med vattentoaletter. Samtliga vattenledningar och rördragningar är utbytta och vintersäkrade. Till varje stuga finns ett separat teknikhus med varmvattenberedare.

Invändigt har bostäderna fått nya ytskikt och golv, köksluckor och innerdörrar har nylackats och skorstenarna har murats om.

Här får du ett fritidsboende där stora investeringar redan är gjorda.

Två stugor – dubbla möjligheter

Båda stugorna har liknande planlösningar med öppen och social yta mellan kök och vardagsrum, där kaminen skapar en varm och inbjudande atmosfär. Fönster i flera väderstreck ger fint ljusinsläpp och en nära kontakt med naturen utanför.

Varje stuga rymmer dessutom två små sovrum samt badrum med wc och dusch, vilket gör dem fullt funktionella som separata boenden.

Tomt med flera byggnader

På tomten finns även förrådsbyggnad, två utedass (ett äldre och ett nyare) samt en lekstuga. Här finns gott om plats för både avkoppling och aktivitet – en klassisk sommaridyll för hela familjen.

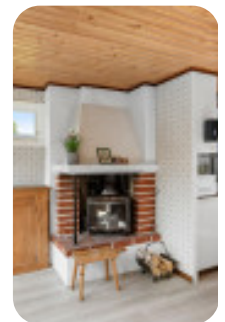
Närhet till Dellen – en av Hälsinglands pärlor

Dellensjöarna bjuder på en unik naturupplevelse med sitt klara vatten, vackra omgivning och fina badplatser med bryggor. Här kan du njuta av morgondopp, båtliv, fiske eller bara lugnet vid vattnet. Fastigheten ingår i samfällighet som ger tillgång till bland annat vägar, parkeringsytor, badplatser, grönområden och samlingslokal samt vatten via djupborrad brunn.

Sammanfattning

Ett sällsynt tillfälle att förvärva ett inflyttningsklart fritidsboende med två hus, i ett område där naturen och Dellens skönhet står i centrum. Här finns alla förutsättningar för ett bekvämt och njutbart fritidsliv – med plats för både familj, vänner och gäster.

 Välkommen



# Fastighetskarta



# Beskrivning

---

## Hus 1

### KÖK

Öppen planlösning mot vardagsrummet med blå köksluckor och nytt parkettgolv. Ljusa, mönstrade väggar ger rummet en trivsamt känsla. Utrustat med spis, ugn, kyl med frysack.

### VARDAGSRUM

Ljust vardagsrum med värmande kamin, fönster i flera väderstreck och plats för soffa samt tillhörande möbler. Nytt parkettgolv och ljusa, mönstrade väggar.

### SOVRUM 1

Sovrum med plats för säng. Nytt laminatgolv, mönstrade tapeter och mindre garderob för förvaring.

### SOVRUM 2

Även detta sovrum har nytt laminatgolv, mönstrade tapeter och plats för säng. Mindre garderob för förvaring.

### BADRUM

Praktiskt badrum med våtrumsgolv och våtrumsväggar i ljusblå nyans. Utrustat med wc, handfat i kommod samt handdusch. Golvet har mörkgrå våtrumsmatta.

## Hus 2

### KÖK

Öppen planlösning mot vardagsrummet med ljusblå köksluckor och nytt laminatgolv. Ljusa, mönstrade väggar ger rummet en trivsamt känsla. Utrustat med spis, ugn samt kyl/frys.

### VARDAGSRUM

Ljust vardagsrum med värmande kamin och fönster i flera väderstreck. Plats för soffa och övrig möblering. Nytt laminatgolv och ljusa, mönstrade väggar.

### SOVRUM 3

Sovrum med nytt laminatgolv, ljusa mönstrade tapeter och plats för säng.

### SOVRUM 4

Sovrum med laminatgolv, ljusa mönstrade tapeter och plats för säng. Mindre garderob för förvaring.

### BADRUM

Badrum med våtrumsgolv och våtrumsväggar i tvåton – mörkare nedtill och ljusare upptill. Här finns wc, handfat i kommod samt handdusch.

# Övriga byggnader

---

## Förråd

Förrådsbyggnad med renoveringsbehov, används idag som förvaringsutrymme.

## Utedass

Två utedass finns på tomten – ett äldre och ett nyare.

## Lekstuga

Mindre lekstuga för barnens lekar och förvaring av leksaker.

## Övrig information

---

På fastigheten finns två stugor som vardera har en taxerad bostadsyta om 35 kvm. Därav angiven total boarea om 70 kvm.

Vardera stuga har vardagsrum samt två sovrum, därav angivet 6 rum varav 4 sovrum.

## Fritidshus - energideklaration krävs ej

---

Fritidshuset nyttjas som fritidsboende en begränsad del av året, sammanlagt mindre än 4 månader per år och är därmed undantagen från kravet för energideklaration.

## Gemensamhetsanläggningar

---

Beteckning: Hudiksvall Stensgärde GA:1

Förvaltning: Stensgärde samfällighetsförening

Ändamål: Vägar med erforderliga vändplaner och parkeringsplatser, badplatser med bryggor, stenpir, grönområden samt samlingslokal.

Beteckning: Hudiksvall Stensgärde GA:2

Förvaltning: Stensgärde samfällighetsförening

Ändamål: Vattentäkt (djupborrad brunn och pumphus) samt vattenledningar

# Kostnader

---

## Fastighetsavgift

4245 kr / år

---

## Driftskostnader

- Elektricitet: 6000 kr/år  
- Inkl. uppvärmning. Förbrukning: 2400 kWh
  - Vatten/avlopp: 2000 kr/år
  - Sophämtning: 2030 kr/år
  - Försäkring: 1800 kr/år
  - Samfällighet: 2500 kr/år  
- vatten och väg samt vinterhållning av väg
  - Sotning: 600 kr/år
- 

**Total driftskostnad:** 14930 kr/år

## Säljarens upplysningar

---

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**  
Ja
- **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.**  
Nej
- **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, vattenförening i samfälligheten
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**  
Ja, septitank 2024, vattentoaletter i båda stugorna 2024, tapetsering och nya golv 2025
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**  
Nej
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**  
Nej
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**  
4
- **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.)**  
Vet ej



# Detaljerad fakta

---

## Fastighetsrättslig information

- Taxeringsvärde: 786 000
  - Taxeringskod: 220
  - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 3 st, sammanlagt 654 500 kr
  - Gemensamhetsanläggningar / samfälligheter: STENSGÄRDE GA:2, GA:1
- 

## Information om objektet

- Boarea: 70 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 0 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 1
  - Avlopp: Tvåkammar brunn för gråvatten och en septitank på 3kbm för svartvatten, Enskilt avlopp
  - Bekvämligheter: Eldstad, Fiber, Uteplats
  - Grund: Plintar
  - Byggnadstyp: 1 plan
  - Fasad: Trä
  - Fönster: Tvåglas
  - Uppvärmning: Fristående element
  - Stomme: Trä
  - Tak: Plåt
  - Vatten: Brunn via samfällighet, Kommunalt/Enskilt sommarvatten
  - Övriga utrymmen: Förråd
  - Ventilation: Självdrag
-

# Hittat din bostad?

Då är det dags för budgivning! Budgivningen sker direkt via vår objektsbeskrivning.

Så här går det till:

- **Bli användare/logga in**  
Registrera dig som användare enkelt och snabbt från vår objektsbeskrivning.
- **Innan budgivning**  
På objektbeskrivningen visas om budgivning är påbörjad. Innan du kan börja måste budgivningsreglerna accepteras.
- **Påbörja budgivning**  
Lägg ditt bud och få löpande uppdateringar via mail och SMS tills budgivningen avslutas.
- **Efter avslutad budgivning**  
Meddelanden skickas ut till säljare och budgivare med budhistorik och kontaktuppgifter.

Mer information hittar du på objektbeskrivningen eller via kundtjänst på telefon 0770-81 00 38.

## Ansvarig mäklare



### Amgad Abu-Ramadan

Reg. Fastighetsmäklare  
077-081 00 38  
info@hemverket.se