



Johannedalsvägen 40

Län
Västernorrland

Kommun
Sundsvall

Typ
Lägenhet

Område
Sundsbruk

Boarea
76,5 m²

Utgångspris
420 000 kr

Välplanerad 3:a högst upp i huset med balkong och lugnt läge nära Birsta!

Välkommen till denna trivsamma och välplanerade trea om 76,5 kvm, belägen högst upp i huset på tredje våningen. Här erbjuds ett bekvämt boende med generösa sällskapsytor, två rymliga sovrum och en genomtänkt planlösning som passar såväl paret som den lilla familjen.

Redan i hallen möts du av en ljus och välkomnande känsla. Det moderna köket erbjuder gott om arbetsytor och förvaring bakom stilrena grå köksluckor. Under 2026 uppgraderades bostadens elanläggning med trefas till köket och uppsäkring till 16 A. Samtidigt byttes all övrig el i lägenheten och en ny elcentral med automatsäkringar installerades, vilket ger ett modernt och bekymmersfritt elsystem. Intill köket finns en rymlig matplats med plats för större matbord där familj och vänner kan samlas.

Vardagsrummet är luftigt och lättmöblerat med stora fönsterpartier som ger ett fint ljusinsläpp. Från både köket och det större sovrummet nås balkongen, som har utsikt över föreningens gröna innergård. De två balkongdörrarna ger ett härligt ljusinsläpp och skapar en naturlig koppling mellan inne- och utemiljön. Föreningen har beslutat om en balkongförädling där befintliga balkonger byggs in med inglasning, spotlights i taket och heltäckningsmatta, vilket skapar ett extra rum att njuta av stora delar av året. Balkongprojektet medför ett separat balkongtillägg om cirka 600 kr per månad.

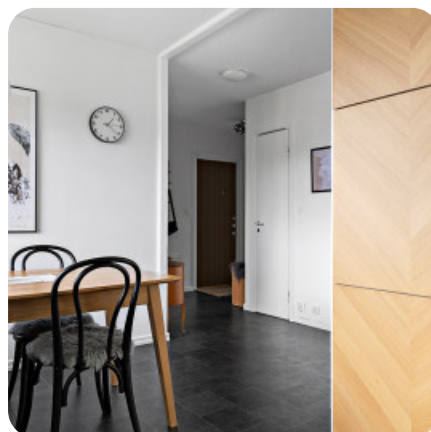
Bostaden erbjuder två rymliga sovrum med goda förvaringsmöjligheter. Det större sovrummet har flera garderober och egen utgång till balkongen. Dessutom finns ett duschrum med målade väggar, plastmatta på golvet och tvättmaskin samt en separat gäst-WC, vilket ger en praktisk vardag.

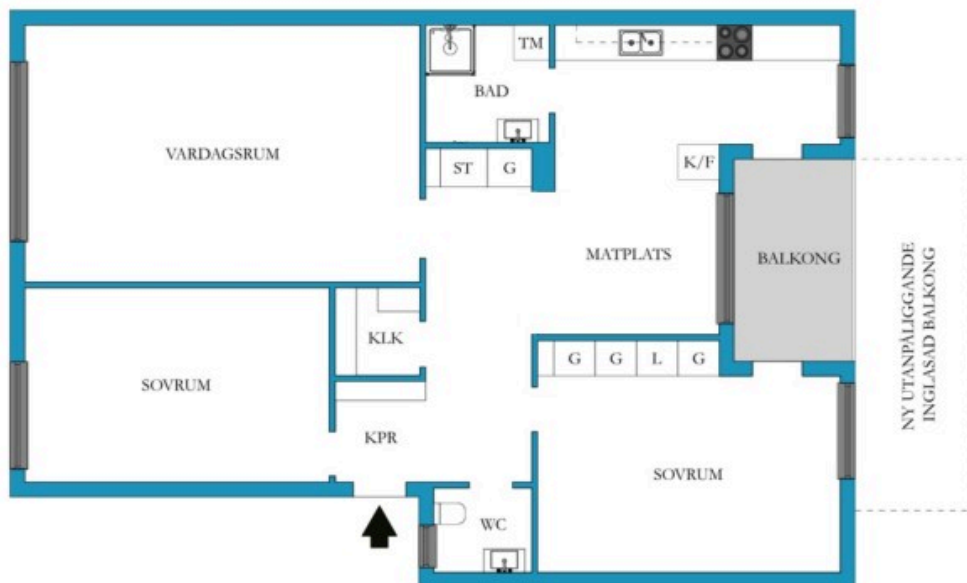
Brf Skönshus nr 1 är en välskött förening med stabil ekonomi, fjärrvärme och flera uppskattade gemensamhetsutrymmen såsom biljardrum, bokningsbar stortvättstuga, cykelförråd med hjärtstartare och tillhörande källarförråd. På den gröna innergården finns pergola med grillplats, stora gräsytor och flera lekplatser, där en ny lekplats nyligen färdigställts. Föreningen erbjuder dessutom parkeringsplatser både med motorvärmare för uthyrning och kostnadsfria parkeringsplatser utan motorvärmare för boende.

Läget är lugnt och familjevänligt med närhet till det mesta. Busshållplats ligger endast cirka 100 meter från bostaden, förskola finns på bekvämt gångavstånd och grundskola nås på cirka 500 meter. För den aktive finns fina promenadstråk, elljusspår med skidspår vintertid samt slalombacke inom några kilometer. Dessutom ligger Birsta handelsområde och Malandsbadets populära utomhusbad endast omkring två kilometer bort. För den som pendlar är läget dessutom mycket attraktivt med snabb anslutning till E4, vilket gör att Sundsvalls centrum nås på cirka 15 minuter med bil och Härnösand på omkring 40 minuter.

Välkommen på visning!

Välkommen





VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA. SKALA OCH MÅTT KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN.

Beskrivning

Hall

Välkomnande hall med praktisk plastmatta som fortsätter in i köket och skapar ett enhetligt intryck. Här finns plats för avhängning och en god överblick över bostadens planlösning.

Kök

Modernt och funktionellt kök med gott om arbetsytor, generös förvaring och plats för ett större matbord intill fönstret. Köket är utrustat med spis, fläkt, kyl, frys och diskmaskin. Härifrån finns en av bostadens två utgångar till balkongen.

Vardagsrum

Ljust och rymligt vardagsrum med stora fönsterpartier och gott om plats för både soffgrupp och tv-möbel. Rummet erbjuder ett härligt ljusinsläpp och har utgång till balkongen.

Sovrum 1

Generöst sovrum med flera garderober längs ena väggen och egen utgång till balkongen. Här finns gott om plats för dubbelsäng och ytterligare möblering.

Sovrum 2

Rymligt sovrum som idag används som arbetsrum. Passar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor.

Duschrum

Praktiskt duschrum med målade väggar och plastmatta på golvet. Här finns duschkabin, tvättställ, WC och tvättmaskin som underlättar vardagen.

Gäst-WC

Separat toalett med WC och handfat – en uppskattad lösning som underlättar vardagen.

Balkong

Balkongen nås från både köket och sovrum 1 och erbjuder utsikt över föreningens grönskande innergård. Balkongen kommer att förädlas genom kommande inglasning med spotlights och heltäckningsmatta enligt föreningens beslut.

Brf Skönshus nr 1 registrerades 1963

BYGGNAD

Föreningen äger marken

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Tvättstuga

FÖRRÅD

Lägenheten disponerar över ett förråd.

EKONOMI

Lån/kvm (belåning per kvm)

Belåning per kvm boa: 1 135 kr

Belåning per kvm totalarea: 1 112 kr

Äkta bostadsrättsförening

Planerade / beslutade avgiftsförändringar: Inga inplanerade avgiftshöjningar, men inplanerad balkongförädling som kommer medföra ett balkongtillägg på ca 600kr. Denna kommer att hamna på en egen rad och inte innefattas i framtida avgiftshöjningar för lägenheten.

(Information inhämtad från årsredovisning samt föreningens styrelse Datum: 5/6)

Sundsbruk är ett uppskattat och trivsamt område som kombinerar ett lugnt, naturnära läge med närhet till all tänkbar service. Här bor du i en grön och välskött miljö med stora parkliknande gräsytor, vackra promenadstråk och flera lekplatser som skapar en trygg och familjevänlig atmosfär. På föreningens innergård finns en nyanlagd lekplats, en gemensam pergola med grillmöjligheter och generösa ytor för umgänge, lek och avkoppling under årets varmare månader.

För barnfamiljen är läget svårslaget. Förskola ligger endast omkring 100 meter från bostaden och grundskola nås på cirka 500 meters promenadavstånd. I området finns dessutom flera lekplatser och trygga gång- och cykelvägar som gör vardagen smidig för både stora och små.

Kommunikationerna är mycket goda med busshållplats endast cirka 100 meter från bostaden och tätta förbindelser till Sundsvalls centrum. För den som pendlar är läget extra attraktivt med snabb anslutning till E4, vilket ger bekväma resor både söderut mot Sundsvall – cirka 15 minuter med bil – och norrut mot Härnösand, som nås på omkring 40 minuter.

För den aktive finns fina motions- och rekreationsmöjligheter i närområdet. Cirka en kilometer bort ligger elljusspår som vintertid prepareras till skidspår, och inom några kilometers avstånd finns även slalombacke för vinterns aktiviteter. Under sommaren lockar Malandsbadets populära utomhusbad med stor bassäng och barnpool, samtidigt som närheten till naturen bjuder in till promenader, löpturer och cykling året om.

Serviceutbudet är också en stor fördel. På bara några minuter når du Birsta City och Birsta handelsområde, ett av Norrlands största shoppingområden med ett brett utbud av butiker, restauranger, caféer, mataffärer och annan service. Här får du ett boende där lugnet och grönskan möter bekvämligheten av att ha allt du behöver inom nära räckhåll – en kombination som gör Sundsbruk till ett attraktivt område för såväl barnfamiljer som par och den som söker ett bekvämt vardagsliv.



Kostnader

Månadsavgift

5061 kr / mån

Inklusive Bostadsrättstillägg, Uppvärmning, Vatten

Driftskostnader

- Internetuppkoppling: 2400 kr/år
- *Obligatoriskt tillägg. TV/Bredband*
 - Elektricitet: 1776 kr/år
- *Obligatoriskt tillägg. Elavgift*
-

Total driftskostnad: 4176 kr/år

Säljarens upplysningar

- **Pågår det diskussioner eller finns det beslut i bostadsrättsföreningen om höjning av avgift, kapitaltillskott eller annat som kan leda till en avgiftshöjning inom kommande år?**
Ja, Balkong bygget har det beräknat en preliminär hyreshöjning på ca 600 kr.
- **Har du uppmärksammat eller aningar om fel i lägenhetens värme- och/eller ljudisolering i yttervägg, lägenhetsskiljande vägg, tak eller golv?**
Nej
- **Finns det anmärkningar från någon myndighet (t.ex. byggnadsnämnd, miljöförvaltning, sotare etc.), eller misstänker du själv att det kan finnas brister i bostadens ventilation, vatten/avlopp-, el- eller gasledningar, eldstäder, rökgångar etc?**
Nej
- **Är det gjort reparationer/tillbyggnader på bostaden? Av dig eller av fackman?**
Ja, I november 2025 bytte jag spolknappsinsats i toan, utfördes av fackman. 3 fas till köket är installerat och uppgraderat från 10 A till 16 A. Detta gjordes i mars 2026 av El och anpassning AB i föreningens regi.
- **Har du uppmärksammat brister eller fel i bostadens elektriska utrustning (spis, fläkt, kyl/frys eller likartad apparatur)?**
Nej
- **Är det någon av den elektriska utrustningen som inte ingår i försäljningen av bostaden?**
Nej
- **Finns det övriga fel eller brister i bostaden som du iakttagit, som köparen bör informeras om?**
Nej
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**
4
- **Har någon nyckel gått förlorad?**
Ja, 2 st av tidigare ägare. Jag beställde 2 nya av Lås & Maskin på rekvisition från föreningen.



Detaljerad fakta

Information om objektet

- Boarea: 76.5 m²
 - Våning: 3 av 3
 - Bekvämligheter: Balkong, Fiber
 - Fönster: Tvåglas
 - Garantier: Energideklaration
 - Gemensamma utrymmen: Cykelrum, Tvättstuga, Övernattningslägenhet
 - Uppvärmning: Fjärrvärme
 - Övriga utrymmen: Källarförråd
-

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