DIGERNÄS

DIGERNÄS 635





DIGERNÄS

Bo vid Storsjöns strand!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Drömläge vid Storsjöns strand på sjötomt.
Makalös utsikt över Storsjön och Oviksfjällen.
Brygga med båtplatser.
Rogivande läge med vacker solnedgång.

VÄLKOMMEN TILL DIGERNÄS 635

Nu har vi glädjen att kunna presentera denna fastighet med sjötomt som har ett fantastiskt läge vid Storsjöns vatten där ni kan njuta av en makalös utsikt åt alla väderstreck med Oviksfjällen i fonden. Här kan ni njuta av både båtliv med egen brygga och badstrand där ni kan svalka er med ett dopp under varma sommardagar. Här kommer ni att på nära håll kunna se årstidens förändringar på Storsjön och de aktiviteter som det möjliggör både under sommar och vintertid. Mot Storsjön så finns det ett inglasat uterum med skjutbara glaspartier där ni får en otrolig upplevelse med närheten till vattnet och kan njuta av den fantastiska utsikten. Bostadshuset har under tidens gång förändrats och planerats om och har kök och matrum i öppen planlösning med utgång till det härliga inglasade uterummet. Rymliga sovrum och avkopplande allrum med loft. Nyrenoverat badrum. Uppvärmning med sjövärme ger låga driftskostnader. På fastigheten finns också ett dubbelgarage med stora förrådsutrymmen samt timrat häbre.
Till Östersunds stadskärna tar det ca 10 minuter med bil. Mot Östersund så finns en populär förskola och skola upp till årskurs 6. Bra bussförbindelser med länstrafiken.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Björn Löfgren

073-843 25 55
bjorn.lofgren@erikolsson.se

Erik Olsson

RUMSBESKRIVNING

PLANLÖSNING
Kök som har öppen planlösning mot allrum/ matrum som har värmande braskamin samt utgång till den inglasade altanen som ligger några futtiga meter från Storsjön. Två tillbyggda sovrum mot väster där ni har utgång från master bedroom till altanen mot Storsjön. Nyrenoverat badrum med ingång från hallen. Trivsamt vardagsrum med trapp till loftet som har utgång till balkong mot Storsjön. Hela bostadshuset har vattenburen golvvärme i entréplanet.

ALLRUM/ MATRUM
Allrum/ matrum i öppen planlösning mot det renoverade köket med en braskamin som sprider en härlig värme. Fantastiskt ljus med generösa fönsterpartier mot Storsjön. Här ryms ett matbord som har plats för både familj och vänner. Enhetligt klickgolv och tapet på väggarna. Utgång till den härliga inglasade altanen med trägolv och skjutbara glaspartier samt dörr till soldäck som har sol hela dagen och kvällen. Här är det gott om plats för en stor matgrupp och solstolar på altanen. Här kan ni njuta av årstidernas förändring med otrolig närhet till vattnet. Vacker utsikt mot Tjalmarsundet och Oviksfjällen. Kliv ner i gräset från altanen och ta ett dopp från bryggan eller den egna stranden.

KÖK
Renoverat kök med bardel där ni har gott om förvaringsutrymmen i både lådor, under- och överskåp. I köket finns en värmande vedspis. Ljusa köksluckor, laminatbänkskivor, dubbelho och engreppsblandare. Mosaik ovanför köks- och diskbänkar. Köket är maskinellt utrustat med stor kyl, spis med ugn, köksfläkt och diskmaskin. Samma klickgolv som i allrum/ matrum samt tapet.

BADRUM
Innanför hallen ligger det renoverade badrummet från 2019/ 20 som har klinker, golvvärme, helkaklade väggar. Utrustat med duschhörna med takdusch & vikväggar av glas, tvättställ med lådor, wc-stol och handukstork. Modern tvättmaskin.

HALL
Välkomnande hall som har en öppen planlösning mot allrum & kök där ljuset och utsikten direkt möter er från fönsterpartierna mot Storsjön. Bra utrymme för ytterkläder.

MASTER BEDROOM
Master bedroom har klickgolv, golvvärme, tapet och fönsterpartier från golv till tak med makalös utsikt över Storsjön och Oviksfjällen samt utgång till den soldränkta altanen.

SOVRUM
Sovrum som har klickgolv, tapet med fondvägg och fönsterpartier från golv till tak som ger ett fantastiskt ljusinsläpp.

VARDAGSRUM
Vardagsrum med högt i tak som ger en härlig rymd och atmosfär. Rummet har klinker, golvvärme, tapet med fondvägg och fönsterpartier mot den lugna innergården på entrésidan.

LOFT
Loft som har trägolv, synliga timmerstommar och trätak. Utgång till balkong mot Storsjön.





DIGERNÄS 635



Bo precis vid Storsjöns vatten med egen brygga och Makalös utsikt

















Fantastiskt ljus och utsikt över Storsjön!



BOSTADEN

ADRESS:	Digernäs 635, 832 93 Frösön
ACCEPERAT PRIS:	6 900 000 kr
BESIKTAD:	Nej
KOMMUN:	Östersund
OMRÅDE:	Digernäs
ANTAL RUM:	4 rum varav 2 sovrum
STORLEK:	151 kvm (areauppgifter enligt säljaren) Areauppgifter enligt taxeringsinformationen är 110 kvm.
BYGGNADSTYP:	1-planshus med loft
TOMT:	4 692 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Digernäs 1:11
DRIFTSKOSTNADER:	ca 31 000 kr/år (uppvärmning: 20 650 kr/år, va: 2 100 kr/år, sotning: 500 kr/år, väg/samfällighet: 1 750 kr/år, renhållning: 1 000 kr/år, försäkring: 5 000 kr/år) Driftskostnader för nuvarande ägare. I uppvärmning ingår även hushållström. Vattenförening finns för tre fastigheter där fastigheterna delar förbrukningen på tre. Observera att driftskostnaderna kan skilja sig åt beroende på avtal och användning.
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	10 425 kr/år
TILLTRÄDE:	Tillträde enligt överenskommelse.

HUS OCH TOMT

BYGGÅR:	1948
TAXERINGSVÄRDE:	3 475 000 kr varav byggnadsvärde 1 538 000 kr, värdeår 1956, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 5 250 000 kr
SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Förmån: Officialservitut Väg, 2380K-2006/39.1
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-09-02
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	77 (kWh/kvm och år)
GRUNDLÄGGNING:	Plintar/ jordankare
STOMME:	Trä
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Stående träpanel
FÖNSTER:	3-glasfönster isoler
YTTERTAK:	Plåt
VA:	Kommunalt vatten året om. Avlopp till 3-kammarbrunn.
UPPVÄRMNING:	Sjövärmepump
VENTILATION:	Mekanisk frånluft
UTEPLATS:	Inglasad altan med skjutbara glaspartier direkt vid Storsjön med makalös utsikt. Glasdörr till soldäck som har för- eftermiddags- och kvällssol.
RENOVERINGAR:	2008: Tillbyggnad av dubbelgarage med förrådsdel. 2011: Ny sjövärmepump. 2019/ 2020: Nytt badrum med klinker & golvvärme.
INTERNET/TV:	TV: Tv via fiber Internet: Fiber via bredband för internet, tv och telefoni.
PARKERING:	Isolerat dubbelgarage på betongplatta med automatiska fjärrstyrda garageportar. Förrådsdel med sjövärmepump. Trapp till vindsplan med bra förrådsutrymmen.
ÖVRIGA BYGGNADER & TOMT:	Timrat häbre.

PLANRITNING



Vissa ändringar kan förekomma på ritningen.

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



erikolsson.se/underhand

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING
Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT
Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE
Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL
Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING
Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA
Uppgiften om boarean kommer från säljaren. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostaden eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

KOMMUNAL AVGIFT
Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART
Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION
Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och öve lämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN
Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT
Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och av loppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen ska dock inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick

och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktnings man eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken om fattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åbe ropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersät ningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrent utsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Sector Alarm

I samarbete med Sector Alarm erbjuder vi deras bästa nykundserbjudande med larm. Mäklarföretaget får en ersättning på 500 kr per förmedlad person som är intresserad av tjänsten.

Erik Olsson

Prästgatan 44 A 83133 Östersund 063-10 65 55 mail@erikolsson.se