

Objektsbeskrivning

Dammsjön - Dammsjövägen 89



Pris	2 795 000 kr eller högstbjudande
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	4
Boarea	75 m ²
Tomtarea	2 353 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Snabbt tillträde möjligt men inget krav.

INTERIÖR

Antal rum	4 varav 2-3 sovrum
Boarea	75 m ²

EB896

Sida 1 av 15

Areakälla taxeringsinformation

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Villa med bästa läget vid Dammsjön om ni frågar mig! Oslagbar utsikt och sol från morgon till kväll tack vare sin höga placering. Kort promenad till den omåttligt populära badstranden men ändå lagom långt bort för att inte störas av alla sommargäster. Detta är ett åretruntboende men kan naturligtvis fungera som fritidshus om detta är vad man önskar.

Själva boningshuset har på entréplanet ett kök med matplats, badrum med dusch, fantastiskt allrum öppet upp tillnock med en vacker kakelugn i blickfånget samt ett sovrum. På entréplan finns ytterligare ett rum som med fördel kan användas både som extra sovrum alternativt arbetsrum eller dylikt. Från allrummet leder en dekorativ trapp dig upp till ett stort loft som med fördel kan användas som sovrum eller sällskapsrum om man önskar fler ytor för umgänge.

Bygglov har sökts för att slå ut väggen mellan kök och sovrum för att erhålla ett stort kök samt att komplettera loftet med stora fönsterpartier för att även där kunna njuta av den fantastiska utsikten. Se alternativ planritning om detta skulle vara av intresse för just er. Annars går det självklart bra att bara flytta in och njuta av huset så som det är utformat idag.

På gården finns det flertalet komplementbyggnader i form av ett Attefallshus inrett med gästrum samt snickeri, stort dubbelgarage, växthus, förrådsbyggnad, jordkällare, redskapsbod.

Bostaden är bekvämt belägen på en höjd vilket gör större delen av tomten insynsskyddad. Flertalet uteplatser både i form av trädäck och inglasat uterum finns. Här är det enkelt att föreställa sig att man sitter och njuter av den slående utsikten såväl sommar som höst, vår, vinter. Välkommen hem!

Adress Dammsjövägen 89, 78162 Gustafs

Fastighetsbeteckning Säter Backa 70:4

Tomt 2 353 m², friköpt

Vatten & avlopp Enskilt vatten året om.
Borrad brunn 41m.
Enskilt avlopp.
3-kammarbrunn för grävatten, 6kbn slutna tank för toalett.

Planbestämmelser Områdesbestämmelser (1997-06-17)

Servitut, samfällighet, GA m.m. Gemensamhetsanläggning: Säter Solvarbo GA:6 ändamål: Vägar

BYGGNAD

Byggnadstyp 1½-plansvilla

EB896

Sida 2 av 15

Byggår	1999
Fasad	Trä
Stomme	Trä
Grundläggning	Krypgrund
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas isolerfönster samt 2-glas
Tak	Pregel samt bandtäkt plåt utbyggnaden
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Luftvärmepump, kakelugn samt elgolvvärme
Övrigt	Boningshuset tillbyggt 2023 med ett rum. Ny luft/luft värmepump installerad 2022.

ÖVRIGA BYGGNADER

Dubbelgarage byggt 2015
Växthus byggt 2014
Redskapsbod uppförd 2014
Jordkällaren byggd 2001

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2023-10-26
Energiklass	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
Energiförbrukning	90 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning		El	27 246	Vatten/avlopp	4 600	
Renhållning	2 400	Samfällighet/GA	6 000	Vägavgift/snö		
Sotning	460	Försäkring	3 999	Underhåll		
Övrigt						
					Summa årskostnad	44 705

Kommentar

De angivna kostnaderna för elförbrukning är hänförliga från tidigare fastighetsägares förbrukning. Detta då nuvarande fastighetsägare inte varit bosatt i bostaden. Tidigare ägare bodde i huset permanent och det är denna nyttjandegrad elförbrukningen avser.

Huset är uppsäkrat med 21 amp säkring. För att ge en så rättvis bild som möjligt av husets driftkostnad har vi utgått ifrån Dala Energis genomsnittliga kostnad per kWh under de senaste 12 månaderna. Denna kostnad har då varit 124öre per kWh. Utöver detta har vi lagt på kostnaderna för elnät, överföring samt skatt. Dessa siffror har vi använt när vi räknat ut husets kostnad för uppvärmning och el. Notera att husets uppvärmningskostnad är inkluderad i den angivna kostnaden för el.

Avloppet har tömts 2ggr/år.

Samfällighetsavgiften baseras på om du är permanentboende eller sommarboende. Kostnaden för sommarboende ligger på 50% av kostnaden permanentboende betalar. I driftkostnaden har vi använt kostnaden för sommarboende.

Elförbrukning 10 089 kWh/år

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 795 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	419 250	559 000	698 750
Lånebelopp	2 375 750	2 236 000	2 096 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	4 850	4 565	4 280
Driftskostnad	3 725	3 725	3 725
Netto boendekostnad per månad	8 575	8 290	8 005

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnads kalkyl, kontakta mäklaren.

NUVARANDE ÄGARE

Annika Tunestam

ÖVRIGT

EB896

Sida 4 av 15

Bostadens taxerade boarea är 75kvm, biarea 0kvm. Detta är dock fel då tidigare ägare under 2023 låtit bygga till boningshuset med ca 13 kvm och denna arean inte avspeglats i nuvarande taxeringsinformation. Därför har vi angivit att den uppskattade boarean är 87 kvm. Detta är dock ingen garanterad siffra och det finns möjlighet att denna är fel. Är det av väsentlig betydelse för dig som köpare att ta reda på den exakta bo samt biarean uppmanas du därför låta utföra en areauppmätning inför köpet.

UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare

Köpare

BORLÄNGE den 6 september 2024

BORLÄNGE den 6 september 2024

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Elin Bornesäter
Fastighetsmäklare
070-924 99 76

elin@nokus.se

Efter att i många år varit franchisetagare under ett stort varumärke valde jag att grunda ett eget varumärke där vi vågar tänka nytt - NOKUS. För mig har nöjda kunder alltid varit det absolut viktigaste men vad som krävs för att göra just dig nöjd är unikt för dig. Därför lägger jag fokus på att vara lyhörd för dina behov och önskemål. För att säkerställa att jag har tid för just din affär har jag som regel att aldrig arbeta med mer än fyra försäljningar åt gången. Det är nyckeln till en lyckad bostadsaffär.





EB896

Sida 7 av 15









EB896

Sida 11 av 15



EB896

Sida 12 av 15

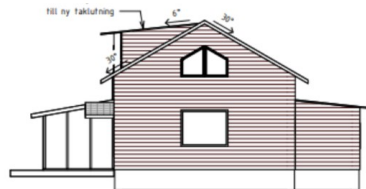
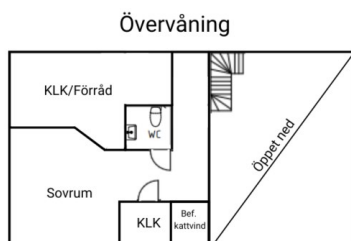
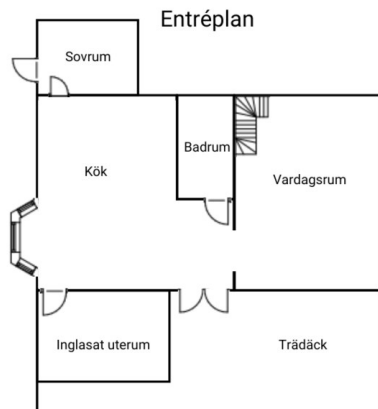


EB896

Sida 13 av 15



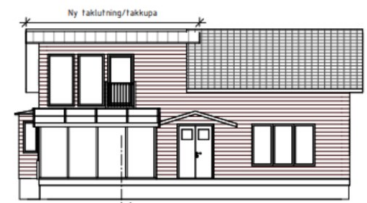
DAMMSJÖVÄGEN 89



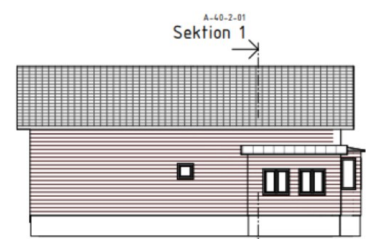
Fasad mot Söder
1 : 100



Fasad mot Norr
1 : 100



Fasad mot Väster
1 : 100
Sektion 1
A.40-2-01



Fasad mot Öster
1 : 100
Sektion 1
A.40-2-01

NOKUS

