

# Objektsbeskrivning

## Frösön - Fritzhemsgatan 19



Med attraktivt läge centralt på Frösön ligger denna hyresfastighet som innehåller åtta lägenheter med en total uthyrningsbar boarea på ca 487 kvm. Fem lägenheter är uthyrda, en lägenhet på 79 kvm med fantastisk utsikt disponeras av säljaren och två lägenheter är vakanta där det har påbörjats en invändig renovering. Kommunalt VA och fjärrvärme. Här finns stor potential för köparen att påverka utformningen av lägenheterna, framtida hyresnivåer och eventuell ombildning till bostadsrätter. Med tillhörande parkeringsplatser och varmgarage så ligger de potentiella hyresintäkterna på minst 700 000 kr per år. Nuvarande ägarens driftskostnader uppgår till ca 200 000 kr per år med möjligheten till betydliga besparingar. Byggrätten är på totalt 600 kvm (BTA). Förhandlingsordning finns ej. Fastigheten säljs via bolagsöverlåtelse.

<b>Pris</b>	5 500 000 kr Rekommenderad budstart
<b>Hyresintäkter</b>	627 336 kr/år (Fullt uthyrt, hyresintäkter lägenheter med marknadsmässiga hyror)
<b>Objekttyp</b>	Bostadsfastighet
<b>Areal</b>	1 810 m <sup>2</sup>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Östersund Nybyggaren 1

---

**Möjligt tillträdesdatum** Tillträde enligt överenskommelse.

---

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

---

**Beskrivning** Hyresfastighet centralt på Frösön i lugnt område.  
Nära lokalt centrum med mataffär samt gångbro till stadskärnan.  
Åtta lägenheter med trevlig planlösning och retro känsla.  
En lägenhet disponeras av ägaren.  
Två lägenheter har påbörjade renoveringar.  
Mycket stor efterfrågan.  
Stor potential och möjlighet till ombildning.  
Fastigheten säljs via bolagsöverlåtelse.

**Adress** Fritzhemsgatan 19, 832 43 Frösön

**Tomt** 1 810 m<sup>2</sup>, friköpt

**Bilplats** Det finns åtta p-platser med motorvärmare och fyra p-platser utan motorvärmare. Två varmgarage.

**Bruksarea** Totalt 487 m<sup>2</sup>, fördelat på:  
Bostäder ..... 487 m<sup>2</sup>

**Planbestämmelser** Stadsplan (1942-10-09) Tomtindelning (1930-11-15)

**Servitut, samfällighet, GA m.m.** Samfällighet: Östersund frösö s:32  
Samfällighet: Östersund mällbyn s:3  
Skattetal: mantal 6/2000

**Pantbrev** 6 st, totalt 1 430 500 kr

**Övrigt** PRESENTATION  
Presentationens syfte är att presentera Fastigheten för potentiella köpare och tjäna som underlag för intressenter att utifrån innehållet i försäljningsprospektet lämna ett indikativt bud. Intressenter inbjuds härmed att mot denna bakgrund lämna indikativt bud för köp av Fastigheten. Indikativt bud ska avse ett fastighetsvärde, och ska lämnas skriftligen/via epost till kontaktperson nedan. De indikativa buden kommer sedan att ligga till grund för slutförhandlingar med den eller de budgivare som lämnar det för Säljaren mest fördelaktiga budet. Dessa intressenter kommer i samband med slutförhandling få ta del av mer detaljerad information om Fastigheten och erbjudas möjlighet att genomföra en fullständig besiktning.  
  
Vid bolagsöverlåtelse utgår ingen lagfartskostnad (stämpelskatt).  
  
Fastigheten kommer att energideklarerars.  
  
UTGÅNGSPRIS  
Utgångspriset ligger på en nivå som säljaren är villig att acceptera. Om flera bud finns kan dock budgivning förekomma och priset bli ett annat. Säljaren och mäklaren har gemensamt kommit fram till nivån på utgångspriset som även ligger inom ramen för värderingen. Även om ett utgångspris är angett råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för

---

säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om Fastigheten ska säljas, till vem och till vilket pris.

#### BUDGIVNING

Vi tillämpar så kallad öppen budgivning. Detta innebär att alla kan få information om vilka bud som inkommit. Samtliga som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren, efter att köpeavtalet är signerat, lämnar ut budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommit till den som köper Fastigheten. I det fall det kommer in bud till mäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan köpekontrakt är signerade, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet.

#### SIDOTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller en administrationsersättning om 600 kr + 0–30% för förmedling av Hemnets annonserbjudande.

#### ANNONSERING AV SLUTPRIS PÅ INTERNET

Storsjömäklarna publicerar information om slutpriset på bl a Hemnet och vår hemsida.

#### INFORMATION ANGÅENDE HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

På en visning behöver vi ta in personuppgifter i form av namn, telefonnummer och mailadress. Anledningen till att vi samlar in uppgifterna är främst för att kunna kontakta dig i efterhand för att höra om du är intresserad av Fastigheten eller om du önskar bevakning av liknande Fastigheter. Vi behåller dina uppgifter i två år, men du kan när som helst meddela att du inte vill ha fortsatt kontakt. Det gör du genom att avanmäla dig direkt till mäklaren eller via [info@storsjomaklarna.se](mailto:info@storsjomaklarna.se). Vi behåller dock alltid dina uppgifter fram tills dess att Fastigheten är såld eftersom ni som spekulant utgör en del av själva affären. Om du går vidare och blir budgivare så är vi skyldiga att arkivera dina uppgifter i tio år enligt Fastighetsmäklarlagen.

#### UNDERSÖKNINGPLIKT/ UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Som köpare av en fastighet har du en omfattande undersökningsplikt. Det innebär att du inte kan göra säljaren ansvarig för sådana fel som du borde ha upptäckt vid en undersökning, så kallade faktiska fel. Det är därför viktigt att du gör en undersökning av fastigheten. Säljaren kan endast, om inte annat har avtalats, bli ersättningskyldig för dolda fel, det vill säga sådana fel och brister som man inte kan kräva att du som köpare borde ha upptäckt vid din undersökning av fastigheten och inte heller borde ha kunnat räkna med.

De uppgifter om Fastigheten som lämnats i denna presentation är hämtade från källor som bedöms vara tillförlitliga. Storsjömäklarna AB har ej granskat erhållen information och kan därför ej ta ansvar för dess riktighet eller fullständighet. Informationen i prospektet bör kontrolleras i samråd med säljaren innan bindande köpehandling signeras. Säljaren svarar endast för sådana garantier som uttryckligen lämnas i den köpehandling som tecknas med slutgiltig köpare och efter att Säljaren fullgjort sin upplysningsplikt. I övrigt kommer Säljaren i köpehandlingen friskrivs från allt ansvar för alla fel och brister i fastigheten även s.k. dolda fel. Intressenter uppmärksammas och uppmanas att fullgöra sin undersökningsplikt enligt både Jordabalken och Köplagen.

Samtliga areauppgifter är baserade på säljarens information, originalritningar samt officiell fastighetsinformation. Dessa uppgifter kan av olika skäl vara felaktiga. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning

---

---

## NYCKELTAL OCH EKONOMI

---

Säljarens prispförslag	5 500 000 kr	Taxeringsvärde	4 136 000 kr
Pris/Taxeringsvärde (K/T)	1,33		

**Pantbrev** 6 st, totalt 1 430 500 kr.

---

## TAXERING

---

**Typkod** 320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder

**Taxeringsår** 2025

**Taxeringsvärde** Totalt 4 136 000 kr, fördelat på bostadsmark 1 320 000 kr, bostäder 2 816 000 kr

---

## BYGGNADER

---

1

**Byggnadstyp** Flerfamiljshus

**Byggår** 1938

**Fasad** Plåt

**Stomme** Betong/ Lättbetong

**Grundläggning** Betong

**Grundmur** Betong/ Lättbetong

**Bjälklag** Betong

**Fönster** 2-glasfönster & 3-glasfönster

**Tak** Plåt

**Uppvärmning** Fjärrvärme

**Ventilation** Mekanisk frånluft. Besiktning: Ej besiktigad

**Våning/hiss** Hiss saknas.

**Tv & bredband** Mobilt tv & bredband

**Renoveringar** Fasaden är tilläggsisolerad på 70-talet och har underliggande putsfasad med plåt på ytskikten.

**Byggnad övrigt** Dispens finns beviljad för OVK till 2027-11-30.

---

BOLO0101

Sida 4 av 6

---

**Vatten & avlopp** Kommunalt vatten & avlopp.

INTERIÖR

**Boarea** 487 m<sup>2</sup>

ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd 2021-03-29

**Energiklass** Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.

**Energiprestanda** 100 kWh per m<sup>2</sup> och år (primärenergital), 168 kWh per m<sup>2</sup> (Atemp) och år



---

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	90 449	Fastighetsel	30 005	Vatten/avlopp	37 314
Renhållning		Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	14 428	Tv-anläggning	
Förvaltning		Fastighetsskötsel	20 000	Periodiskt underhåll	
Löpande underhåll	48 700	Övrigt			
				<b>Summa årskostnad</b>	<b>240 896</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 12 408 kr.

**Kommentar** Driftskostnader för nuvarande ägare med nuvarande skick på fastigheten. I VA ingår renhållning. Löpande underhåll avser en schablon på 100 kr/ kvm för reparationer & underhåll över tid.

Observera att driftskostnader kan skilja sig åt beroende på avtal och användning.

**Momsregistrerad** Nej

---

NUVARANDE ÄGARE

TJ KONSULT OCH ENTREPRENAD AKTIEBOLAG

---

OMGIVNING

**Allmänt om området** På Frösöns "framsida" är det gångavstånd till Östersunds centrum via gångbro samt närhet till Frösöns egna butiker vid bl a populära Tages konditori. I närområdet finns både förskola och skola årskurs 1-9. Här bor ni med närhet till Gustavsbergs och Ladängens slalombackar samt härliga promenadstråk runt Frösöberget.

---

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:

**Ansvarig mäklare**

Björn Löfgren

*Reg. Fastighetsmäklare / Franchisetagare*

073-843 25 55

[bjorn.lofgren@erikolsson.se](mailto:bjorn.lofgren@erikolsson.se)