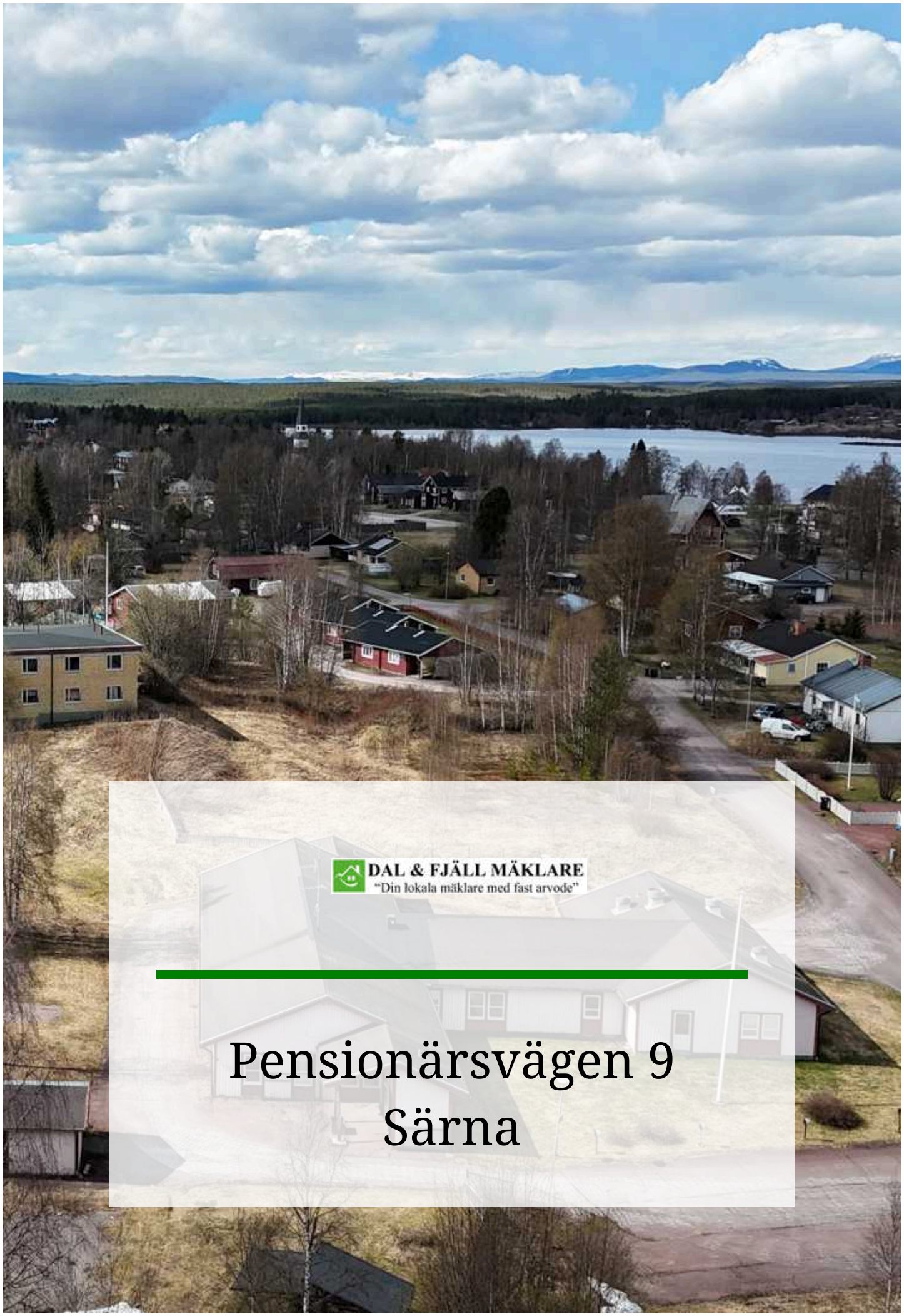


DAL & FJÄLL MÄKLARE
"Din lokala mäklare med fast arvode"

Pensionärsvägen 9
Särna





Kristin Jauch

Fastighetsmäklare,Skog- och lantbruk,Nyproduktion
0738455341
kristin@fjallmaklare.se

Fakta

Bostadstyp Kommersiell
Pris 495 000 SEK
Pristyp Utgångspris
Driftskostnad 76 154 SEK/år
Energistatus Energideklaration ej utförd.

Beskrivning

Nu finns möjlighet att förvärva en tidigare förskolefastighet i Särna med flexibel användning och stor utvecklingspotential. Fastigheten användes som förskola fram till januari 2020 och omfattar tre avdelningar. Varje avdelning har eget kök, badrum och toalett. Därutöver finns ett större gemensamt rum som tidigare använts för exempelvis rörelseaktiviteter samt ett välutrustat industrikök. Renoveringsbehov föreligger!

Möjliga användningsområden (förslag, ej garanterad - se mer info under "Övrigt":
• Kontor, hantverksverksamhet eller enklare logiverksamhet
• Ombyggnation till cirka 3–4 lägenheter
• Rivning och exploatering för nya byggbara tomter, under förutsättning att positivt planbesked kan erhållas



Fastigheten är belägen i ett bostadsområde, vilket innebär att mer omfattande trafik eller störande verksamhet kan vara begränsad.

En fastighet med många möjligheter för rätt köpare – både för verksamhet, investering och utvecklingsprojekt.

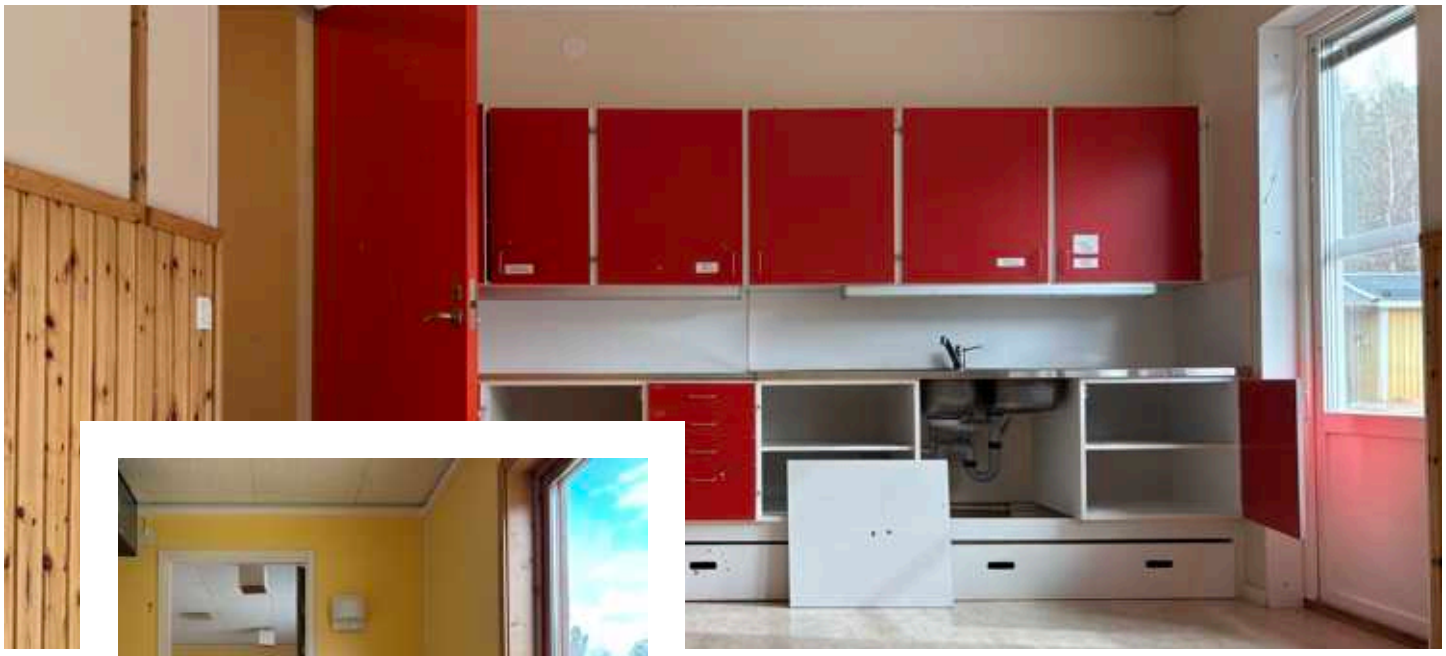
Välkommen att kontakta oss och boka din visning!



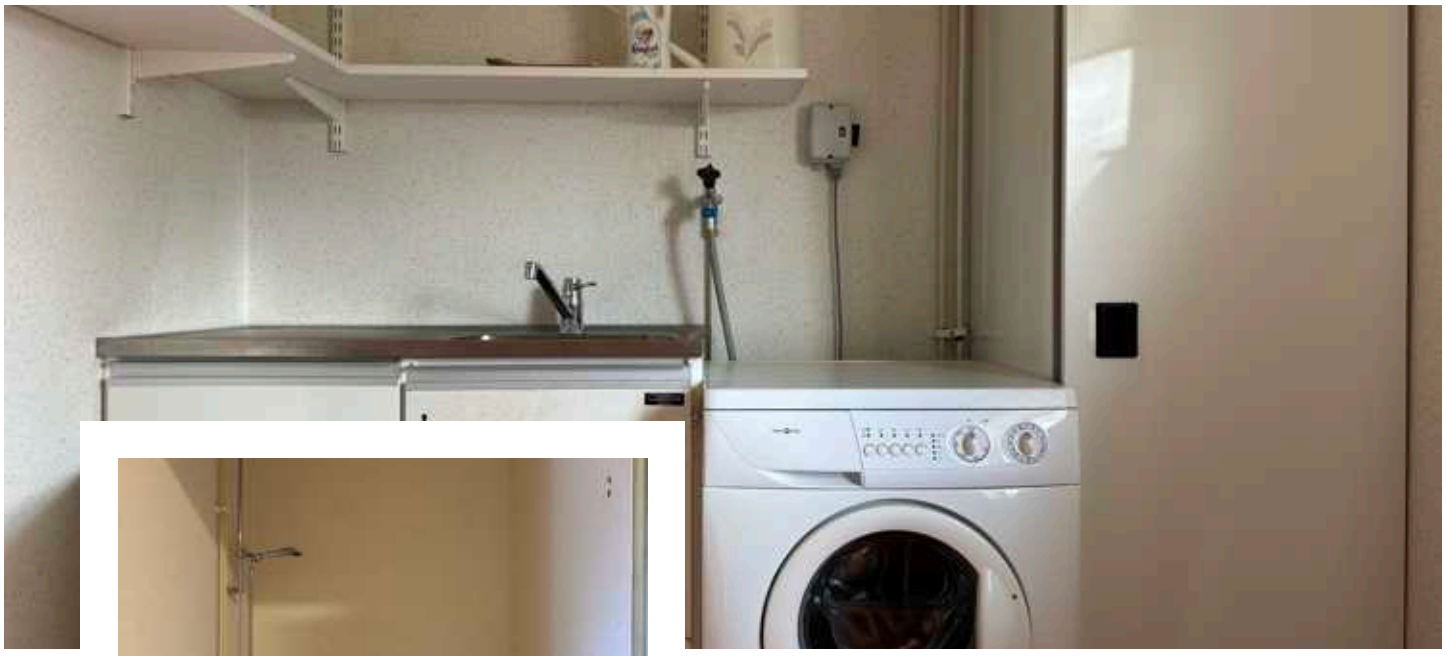




















Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning
ÄLVDALEN SÄRNABYN 28:6

Område
Särna by

Adress
Pensionärsvägen 9, 79731 Särna

Övriga värderingsenheter

Gamla dagis
1-planshus, fasad träpanel, 2-glas-isolerfönster, takpapp.
Uppvärmning: vattenburen golvvärme via bergvärmepump med elpanna som spets- och reservvärme.
Ventilationen har värmeåtervinning.
Fiber indragen.
Fastigheten har använts som förskola fram till januari 2020 och omfattar tre avdelningar. Varje avdelning har haft eget kök, badrum och toalett. Utöver detta finns ett större gemensamt rum (använt för t.ex. rörelseaktiviteter) samt ett välutrustat industrikök. Det finns även: pannrum, soprum, förråd, cykelförråd, slogbod.

Byggnadens skick bedöms som något under genomsnittet.
Fastigheten ligger i ett bostadsområde med god tillgänglighet men begränsade möjligheter för mer omfattande näringsverksamhet.

Typ av byggnad: Hyreshusbyggnad lokal
Byggnadsarea: 458 m².
Byggnadsår: 1981
Saniteringsmogen: Ja

Taxeringsvärde: 196 000 SEK
Värdeår: 1981

Fastighetsskatt: 3 330 SEK

Parkering
Asfalterad parkering med plats för ca 10 bilar.

Areal

Plan tomt med gräsmattor, lekplats, parkering.
Tomtareal/mark: 0,6 ha
Totalareal: 0,6 ha

Energideklaration

Status
Energideklaration ej utförd.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 137 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 196 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 333 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2025
I detta ingår följande taxeringsvärden:
Hyreshusbyggnad lokal: 196 000 kr

Typkod
325 Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last
Ledningsrätt: VATTEN AVLOPP.

Kostnader

Driftskostnad
Fastighetsskatt: 3 330 SEK/år

Total driftskostnad: 76 154 SEK/år
I detta ingår följande kostnader:
El: 58 083 SEK/år
Vatten och avlopp: 17 895 SEK/år
Larm: 176 SEK/år

Årlig elförbrukning: 26 861 kWh/år
Noggranhet: Faktisk kostnad

Pris

495 000 SEK Utgångspris

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Nuvarande ägare

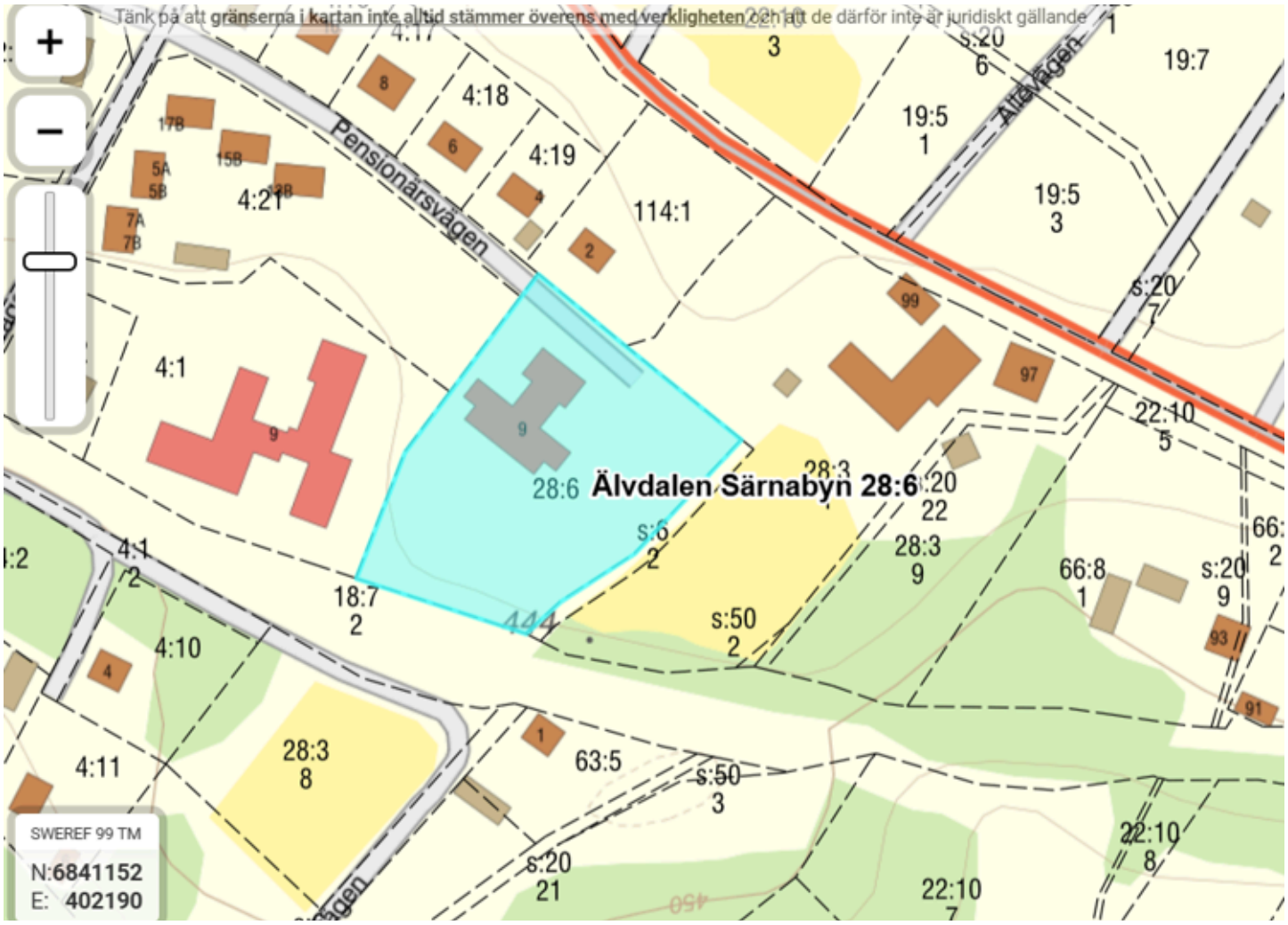
Norra Dalarnas Lokaler AB, Älvdalen

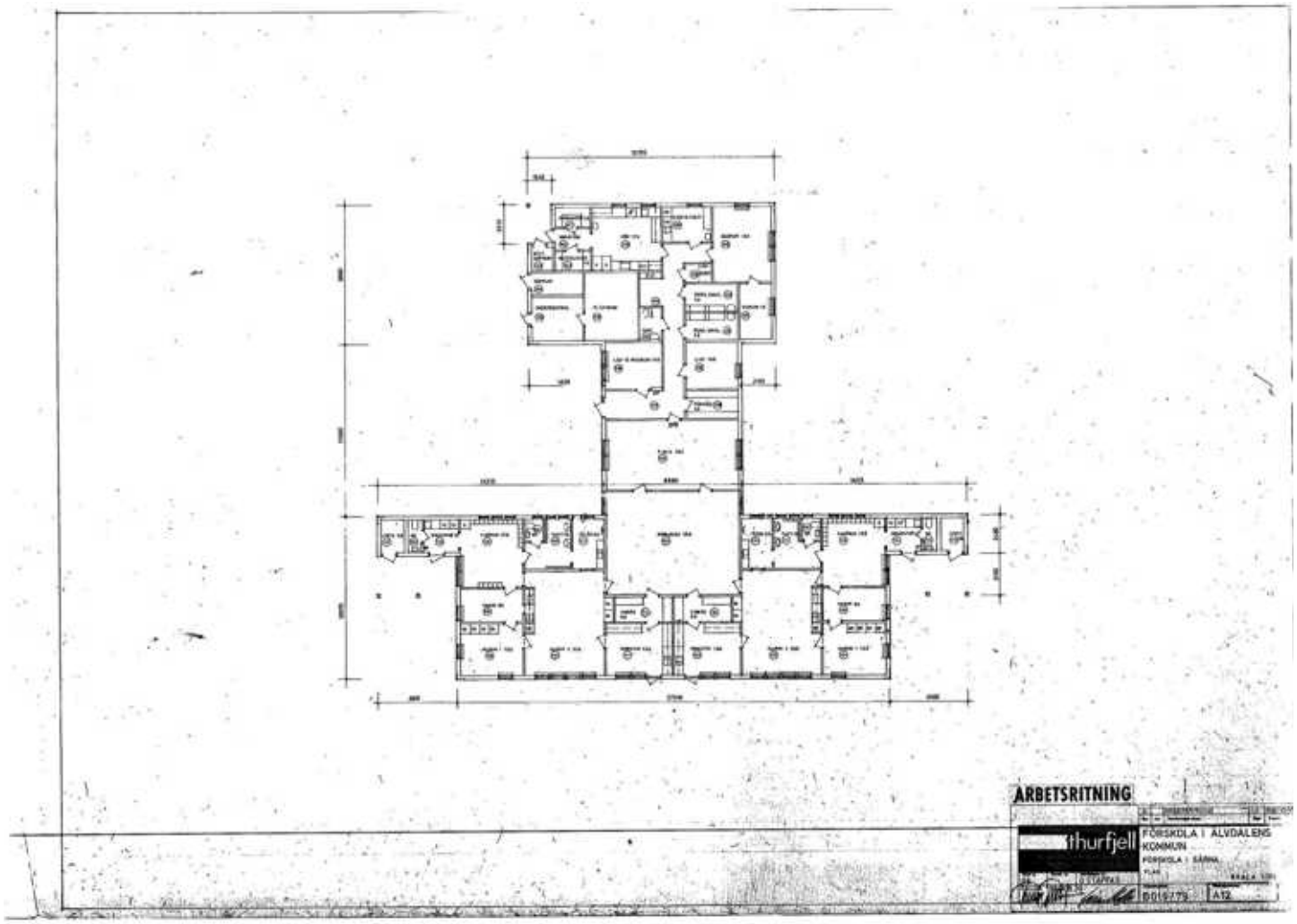
Övrigt

Fråga till kommunen:
Är det möjligt att bygga om huset till ett flerfamiljshus med lägenheter.?
Svar:
Det kan vara möjligt, det finns som ni är inne på ingen detaljplan som reglerar fastighetens användning. Att ändra användningen är dock bygglovspliktigt. Man behöver få bygglov beviljat för Ändrad användning från dagis till flerbostadshus, det är en prövning som måste komma till. Man behöver utreda lämpligheten ur flera aspekter såsom trafik, omgivningspåverkan, brandskyddsregler mm, det blir en del i bygglovsprövningen. Att inreda till flerbostadshus innebär att det måste ritas upp hur lägenheterna ska utformas och mellan lägenheterna behöver det bl.a. säkerställas brandavskiljande konstruktioner som uppfyller brandkraven (lägst EI 60 mellan bostäder).
Fråga till kommunen:
Hur ser det ut när man riva hela byggnaden? Är det möjligt att bygga flera hus? Dela kanske tomten i flera husfastigheter?
Svar:
För att riva byggnaden så krävs först ett rivningslov- alternativt en rivningsanmälan till Myndighetsnämnden i Älvdalens kommun. Eftersom fastigheten inte omfattas av detaljplan (eller någon motsvarande äldre byggnadsplan) så bedöms det inte behöva föreligga några egentliga formella hinder för en annan fastighetsbildning än den som råder idag- det kommer

an på vad syftet med fastighetsbildningen är skulle jag säga. Fastighetsbildning hanteras av Lantmäterimyndigheten.

Nuvarande fastighetsägare är Norra Dalarnas Lokaler AB, de har hand om de offentliga byggnaderna runt om i kommunen och styrs till delar av politiska beslut om exempelvis lokalstrategi för kommunens olika offentliga verksamheter/lokaler. Denna byggnad har tidigare varit kommunalt dagis om jag är rätt informerad. En rivning av en sådan byggnad brukar först behöva tas ställning till utifrån den kommunala lokalstrategin- d.v.s. hur ser behoven ut för olika offentliga verksamheter mm? Det är inget vi inom Myndighetsnämnden känner till eller ska ha några starka synpunkter om, vi handlägger endast utifrån Plan- och bygglagen. Exempelvis: Säg nu att Norra Dalarnas Lokaler AB har fattat ett beslut om att byggnaden ska rivas- så får de ansöka om rivningslov hos Myndighetsnämnden (precis som alla andra).
Om planen skulle vara att uppföra exempelvis många fler bostadslägenheter inom området så kan det dock innebära att vi inom samhällsenheten, Älvdalens kommun, kan komma att behöva titta på om plankravet träder in (PBL 4 kap 2 §). Men det kan vi återkomma om utifall det skulle vara aktuellt.


Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och att de därför inte är juridiskt gällande
Pensionärsvägen
Älvdalen Särnaby 28:6
28:6
4:1
4:10
4:11
4:18
4:19
4:21
114:1
19:5 1
19:5 3
19:7
22:10 5
22:10 8
28:3 8
28:3 9
63:5
66:8 1
18:7 2
s:50 2
s:50 3
s:20 21
SWEREF 99 TM
N:6841152
E: 402190


ARBETSRITNING
thurfjell
FÖRSKOLA I ÄLVDALENS KOMMUN

- VIKTIG INFO TILL KÖPARE -

Fastighetsmäklaren
Din fastighetsmäklare är med genom hela affären som en opartisk mellanman och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare. Tveka inte att ställa dina frågor.

Intresserad av detta objekt?
Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

Objektsbeskrivning
Mäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning som beskriver fastigheten. Uppgifterna kommer huvudsakligen från säljaren samt officiell fastighetsinformation och kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Ansvaret för eventuella fel och brister ligger därför normalt inte hos mäklaren. Mäklaren har inte någon undersökningsplikt i vanlig mening.

Undersökningsplikt
Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden i samtliga delar och funktioner. Detta omfattar även vindsutrymmen, krypgrunder och andra svåråtkomliga utrymmen. Särskild vikt bör läggas vid att kontrollera förekomsten av fuktskador – särskilt i källare och på vind – samt rötskador, brister i vatten- och avloppssystem, sprickor i fasad och grundmur samt skador på skorstensstocken. Om köparen vid undersökningen upptäcker fel, tecken på fel eller om fastighetens skick i övrigt ger anledning att misstänka brister, kan köparen vara skyldig att vidta mer omfattande åtgärder för att fullgöra sin undersökningsplikt.
Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av besiktningsman. Eventuellt kan du avtala med säljaren om en s.k. besiktningsklausul som ger dig rätt att inom en viss tid undersöka bostaden och sedan eventuellt frånträda köpet.

DAL & FJÄLL MÄKLARE
"Din lokala mäklare med fast arvode"

Budgivning
Om det finns flera intressenter tillämpas normalt budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas på tillträdesdagen även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma.

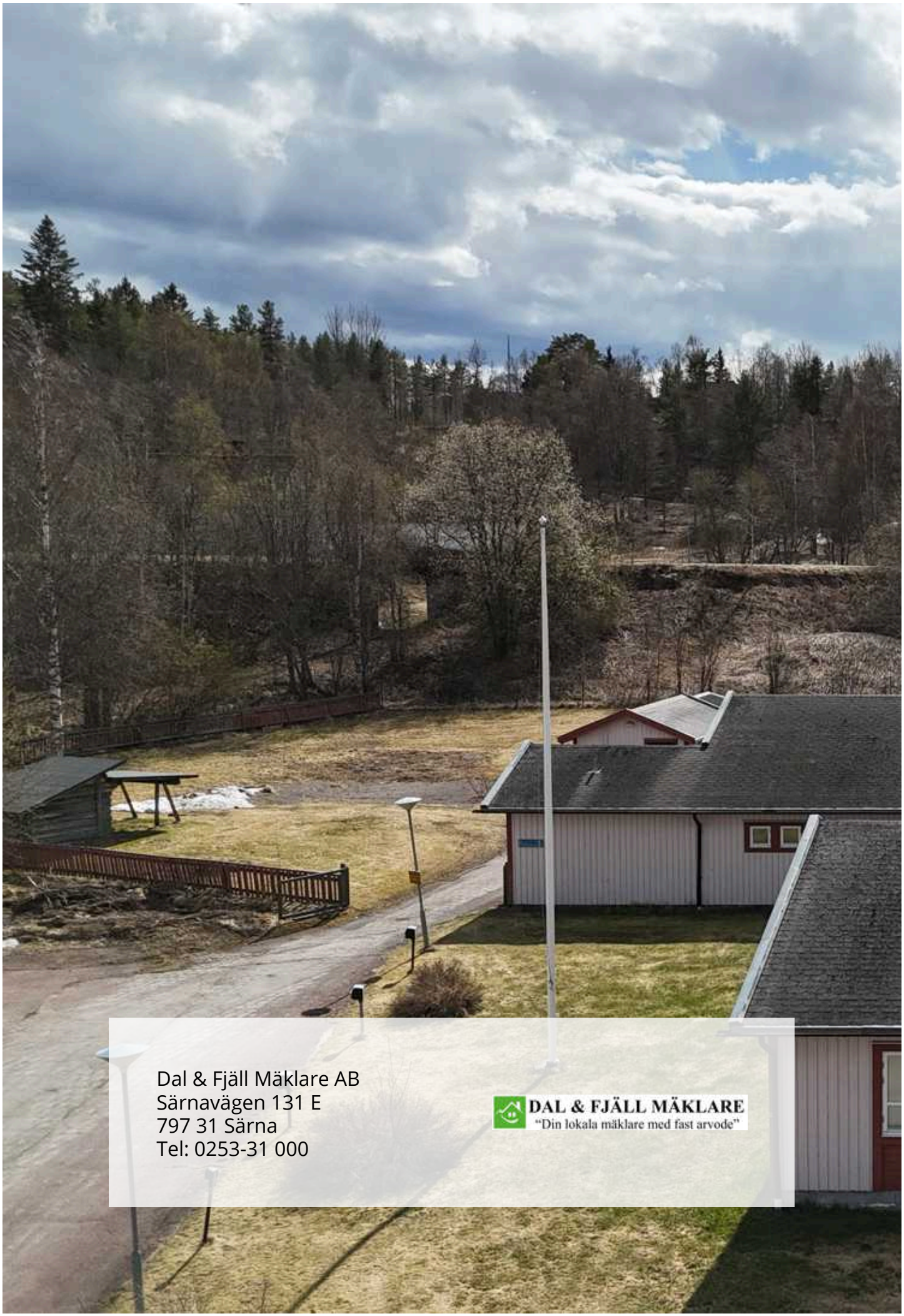
Kontraktsskrivning
Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Tänk på att anbud eller muntliga avtal inte är bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt köpekontrakt har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parters intresse att skriva avtal så snart som möjligt.

Handpenning
Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto.

Tillträde
Påtillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren där slutbetalning görs. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår vad som betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

Lagfart och pantbrev
På en fastighet är det pantbrev som man intecknar vid lån. Finns det redan pantbrev på minst det belopp du önskar belåna så behöver du inte ta ut fler pantbrev. Annars måste du ta ut nya pantbrev, vilket är förenat med en avgift. Tänk på att du som köpare även får en kostnad för lagfart (d.v.s. då du registreras som ägare till fastigheten).

Personuppgifter
Som visningskund och ev. budgivare eller köpare hanterar mäklarföretaget dina personuppgifter (t.ex. namn och telefonnummer) för att kunna ge dig service, men även för att uppfylla andra regler, t.ex. budförteckning mm enl. fastighetsmäklar-lagen. Uppgifterna hanteras i enlighet med aktuell lagstiftning (GDPR). För vidare information avseende hur dina personuppgifter behandlas se **https://fjallmaklare.se/integritetspolicy**



Dal & Fjäll Mäklare AB
Särnavägen 131 E
797 31 Särna
Tel: 0253-31 000

DAL & FJÄLL MÄKLARE
"Din lokala mäklare med fast arvode"