



BESIKTIGAD



Säter, Säter

Linnégatan 10

Välkommen till Linnégatan 10, Säter, Säter

Välkommen till Linnégatan 10 – En idyll med extra allt i hjärtat av Säter!

Letar du efter ett hem där många av de stora investeringarna redan är gjorda? Nu finns chansen att förvärva detta charmiga och välsköta trähus. Med nylagt plåttak, dränerad källare och energieffektiv fjärrvärme erbjuds här ett bekymmersfritt boende på en av Säters mest eftertraktade adresser.

Varmt välkomna!

Utgångspris 2 500 000 kr
Antal rum 5 varav 3 sovrum
Byggnadsår 1932
Boarea 118 kvm (Areakälla:
Taxeringsinformation)
Biarea 70 kvm
Tomtarea 838 kvm
Adress Linnégatan 10
Webbnummer 2030-57824

Ansvarig mäklare
Patrik Nylén 073- 035 13 75
patrik.nylen@fastighetsbyran.se



PLANLÖSNING & OBJEKTSBESKRIVNING

Linnégatan 10

ALLMÄNT SOCIALA YTOR OCH MODERN KOMFORT

Entréplanet välkomnar dig med en praktisk hall som leder vidare till husets hjärta – en ljus öppen yta med kök och plats för en stor familj, perfekt för både snabba frukostar och social matlagning.

Vardagsrummet angränsar köket med en stämningshöjande kamin som sprider värme under kyliga kvällar. Här finns även två sovrum och ett äldre badrum. En trappa upp möts du av ytterligare två rymliga sovrum med fint ljusinsläpp samt ett praktiskt hemmakontor – perfekt för dig som jobbar hemifrån.

RENOVERAD KÄLLARE OCH INREDD FRIGGEBOD

Det fräscht renoverade källarplanet med behaglig värme är en stor tillgång. Här finns en välkomnande hall, ett sovrum, stilrent badrum samt en praktisk tvättstuga. För den aktiva eller hobbyintresserade finns

två rum som lämpar sig utmärkt som träningsrum eller verkstad, samt en klassisk matkällare. Som en extra bonus finns en uppvärmd och inredd friggebod på gården – en perfekt fristad för tonåringen eller som gästrum.

TRÄDGÅRD OCH LÄGE I TOPPKLASS

Utomhus väntar en grönskande och helt insynsskyddad trädgård, inramad av en tät häck. Här finns gott om plats för odling, lek och grillkvällar på de fina umgängesytorerna. Fastigheten har även garage och rymlig uppfart.

Läget på Linnégatan är svårslaget för den aktiva familjen. Det är nära till natur och motion. På vintern har du skridskoisar och längdskidspår inom nära räckhåll. På sommaren väntar bad- och båtliv vid Ljustern bara en kort promenad bort. Med skolor, förskolor, mataffär och vårdcentral på bekvämt avstånd



är detta ett hem att växa och trivas i.

Detta är ett hem som verkligen bör upplevas på plats –
en attraktiv kombination av charm, funktion,
genomförda investeringar och ett centralt läge i hjärtat
av Säter.

Varmt välkommen på visning! ????

BYGGNAD

ANTAL RUM 5 varav 3-4 sovrum

BOAREA 118 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

BIAREA 70 kvm

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

BYGGNADSTYP 1 1/2 planshus med källare

BYGGNADSÅR 1932

TAK Plåt år 2018

BJÄLKLAG Trä

FASAD Trä

GRUNDMUR källare

UTV. PLÅTARBETE Plåt

GRUNDLÄGGNING Källare

FÖNSTER 2-glas/3-glas

STOMME Trä

UPPVÄRMNING Fjärrvärme

VENTILATION Självdrag

BREDBAND Fiber

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2026 med energiklass C. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 88 kwh/kvm

BESIKTIGAD Denna fastighet är besiktigad. Besiktningsprotokollet som finns tillgängligt hos mäklaren ger information som är en viktig del i de överväganden en köpare ska göra. Som slutgiltig köpare har du också möjlighet att få en kostnadsfri genomgång av protokollet på telefon med besiktningsmannen. Denne kan svara på frågor och redogöra för besiktningsens alla delar. Vill du ha en genomgång på plats i huset så kan du få det mot en mindre kostnad.

ÖVRIGT BYGGNAD UTFÖRDA FÖRBÄTTRINGAR:

- Nytt plåttak (2018)
- Dränering utförd (2015)
- Fasad målad och fönster renoverade (2018)
- Ny tvättstuga och badrum i källaren (2017)
- Stor del av elen utbytt (2016)

ÖVRIGA BYGGNADER - Inredd friggebod

- Cykelgarage

FASTIGHET

FASTIGHETSBETECKNING Björken 3

ADRESS Linnégatan 10

TOMT 838 kvm, Friköpt, Hörntomt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 1 245 000 (år 2024)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 910 000

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 335 000

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, bebyggd

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten året om
Kommunalt avlopp

PLANBESTÄMMELSER ETC tomtindelning

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 2 500 000 kr

PANTBREV Totalt 1 608 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 67 252 kr/år

Med 4 personer i hushållet:

Elförbrukning: 23 052 kr

Uppvärmning: 34 400 kr

Renhållning: 3 950 kr

VA-förbrukning: 5 250 kr

Sotning: 600 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 9 338 kr

ELFÖRBRUKNING 9 605 kWh/år

NÄTBOLAG Hedemora Energi

ELLEVERANTÖR Dala Kraft

KOMMENTAR Beräknad årsförbrukning fjärrvärme via Hedemora Energi: 23 MWh.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

ÖVRIGT

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Sätters kommun har idag ca 11 000 invånare. Största arbetsgivare är kommunen och landstinget. Bland de större privata företagen kan nämnas Sätters Ångsåg, Kablego och Skedvi Bröd. Kommunens tillgångar är närheten till naturen, goda uppväxtvillkor och småstadens personliga bemötande. Säter ligger i Dalarnas centrala delar och genomkorsas av rv 70, delvis av riksvägarna 50 och 80 samt länsväg 266.

SKOLOR OCH BARNOMSORG Grundskolor och förskolor finns idag i Säter, Kyrkbyn, Fäggeby, Mora By, Solvarbo och Enbacka.

Dahlandergymnasiet finns vid Skönviksområdet i Säter.

KOMMUNIKATION Säter ligger nära Dala Airport och har bra tågförbindelser.

Dalatrafik trafikerar i hela Dalarna.

Gång- och cykelvägnätet i kommunens centrala delar är väl utbyggt.

NATUR OCH FRITID Här finns förstklassig golfbana och möjlighet till bad och fiske.

Säterdalen erbjuder en unik naturupplevelse och där flera vandringsleder finns att välja på.

KULTUR OCH NÖJEN Säter lockar med unika kulturupplevelser i form av biografmuseum och mentalvårdsmuseum.

Årliga återkommande evenemang i Säter är bl a Nostagidagarna i Säter, Säterstampen och Säter Triathlon.

AFFÄRER OCH RESTAURANG Stads kärnan erbjuder både affärer, konditorier och restauranger.

Bank och andra bekvämligheter finns runt stadstorget.

ÖVRIGT Sätters kommun inrymmer både småstad och landsbygd. I Säter är det möjligt att bo vackert och lugnt men ändå ha aktiviteter, stadsliv, utbildning och arbete inom räckhåll. Kommunen har nyligen byggt nytt äldreboende SÄBO i centrala Säter samt planer finns av bygga nya lägenheter i närheten av sjön Ljustern.

ANSVARIG MÄKLARE

PATRIK NYLÉN 073- 035 13 75

MEJL patrik.nylen@fastighetsbyran.se









JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR En fastighetsmäklares uppgift ska vara en opartisk mellanman och tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen, FML, som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

UPPDRAGSAVTALET Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt FML vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningar för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

MÄKLARENS ERSÄTTNING Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, bestämd till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Provisionsrätten uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelsern.

OBJEKTSBESKRIVNING Enligt FML ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När objektsbeskrivningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätt till eventuella fel. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i underlaget som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av köpekontraktet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktigt måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften. Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvarat för eventuella fel i en förmedlad fastighet ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit, känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelse, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att utebliven upplysning om felet/avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT Innebördens av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Trånga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstenstock, och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka, samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

BUDGIVNING Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt FML ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personupp gifterna däri.

KÖPARENS FINANSIERING Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. Det förekommer att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka finansieringsförutsättningar du har.

SKRIFTLIGT KÖPEKONTRAKT För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ångra" köpet.

SÄRSKILDA VILLKOR I KÖPEKONTRAKTET Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. Vanligt är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svävarvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

VAD INGÅR I KÖPET? I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet.

Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabin, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

DEM ANSVARAR FÖR FEL? Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om felet hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett dolt fel. Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t ex fel på byggnaden eller om fel kan misstänkas p g a skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka köparens undersökningsplikt.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklameras för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGADPAKET MED EN DOLDA FEL-FÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB Även om det är säljaren som

är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation av felet till säljaren. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på www.anticimexforsakringar.se Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen när du Anticimex på skador@anticimexforsakringar.se eller tel 020-170 90 90. Reklamation av själva besiktningen görs till det företag som utfört besiktningen, dvs Anticimex eller OBM.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdrags-avtalet eller köpekontraktet.

Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

ÅNGERRÄTT För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå hos Konsumentverket, www.konsumentverket.se. Ångerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det är skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erbjuda upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erbjuda 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

KUNDOBUDSMAN Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetspolicy.



Fastighetsbyrån Borlänge/Säter

Stationsgatan 17, 78433 Borlänge,
0243-141 15, fastighetsbyran.com/borlange
Patrik Nylén, 073- 035 13 75
patrik.nylen@fastighetsbyran.se

2026-02-20 14.55



Vill du veta mer om
hur Fastighetsbyrån
behandlar dina
personuppgifter kan
ta del av vår
integritetspolicy här.