

Objektsbeskrivning

Skräddarbacken - Bo Eriks väg 9



Pris	1 999 000 kr eller högstbjudande
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	5
Boarea	111 m ²
Tomtarea	355 m ²

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 3 sovrum
Boarea	111 m ² + biarea 5 m ²
Arealkälla	taxeringsinformation

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Här, i idylliska Skräddarbacken, säljs nu detta välplanerade gavelradhus om 111 kvm, perfekt beläget med naturen och allmänning som närmaste granne. Här finns idag tre bra sovrum samt en större klädkammare på bostadens övervåning som skulle kunna fungera som arbetsrum eller dylikt. Två badrum finns, ett på vardera våningsplan. Det ena utrustat med dusch, det andra utrustat med badkar.

På entréplan finner ni det luftiga vardagsrummet som är hjärtat i hemmet. Från vardagsrummet kliver du rakt ut på den inglasade altanen som byggdes 2016 – en perfekt plats för avkoppling. Utanför det inglasade uterummet breder ett generöst trädäck ut sig, komplett med spabad för avkopplande stunder. På bostadens övervåning finns även ytterligare ett mindre allrum, perfekt för familjens minsta medlemmar som önskar eget utrymme för umgänge med vänner. För den händige går utrymmet också att bygga om till ytterligare ett litet sovrum.

Trots sin storlek erbjuder den lättsköta trädgården allt du kan önska, med en stor altan, odlingsmöjligheter och ett isolerat förråd/kontor uppfört 2021 komplett med både indragen el och internet. Detta utrymme passar för såväl förvaring som hemmakontor. Därtill finns även en separat tvättstuga med bra plats för klädvård och övrig förvaring.

Det moderna köket renoverades 2022 och ger ett bra helhetsintryck. Nya vitvaror rakt igenom. 2021 byggdes entrén till för att skapa extra förvaringsutrymme och utöka hallen.

På framsidan av huset finns ytterligare ett trädäck som fångar morgonsolen optimalt. Från detta trädäck har du dessutom perfekt uppsikt över den närliggande lekplatsen. Den väl genomtänkta placeringen gör det enkelt att känna sig trygg när barnen leker fritt.

För att säkerställa låg driftkostnad har vinden tilläggsisolerats 2021. Huset har energiklass B vilket medför möjlighet till grönt bolån.

En del småsaker kvarstår för dig som köpare att här sätta tänderna i men det ger dig samtidigt chansen att forma ditt egna boende. Som alltid är det läget som är avgörande och läget på denna bostad är riktigt bra. Här passerar inga bilar i hög fart och området är väldigt lugnt och tryggt för såväl barn som vuxna.

Att Skräddarbacken är ett av Borlänge mest eftertraktade bostadsområden är ingen slump. Här kan barnen tryggt leka utomhus, upptäcka skogens alla hemligheter och själva promenera till skolan. En stor fördel är naturligtvis att Skräddarbacksskolan är en av kommunens absolut bästa grundskolor.

Utomhusentusiaster kommer att älska de många elljusspår, skidspår, cykel- och vandringsleder som finns i närheten. Härifrån kan du till och med ta dig till Gyllberget genom skogen, eller njuta av en av kommunens mest populära badplatser vid Dammyran.

Till huset hör ett garage i en av områdets garagelängor, och det finns även extra parkeringsplatser för gäster.

Har ni inte möjlighet att komma på den utannonserade visningstiden, tveka inte att kontakta mäklaren så ordnar vi en privat visningstid som passar er.

Välkommen hem!

Adress	Bo Eriks väg 9, 78455 Borlänge
Fastighetsbeteckning	Borlänge Herman 6
Tomt	355 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Planbestämmelser	Stadsplan (1988-10-25)
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Gemensamhetsanläggning: Borlänge Herman GA:1 ändamål: Vägar, Avloppsanläggning, Grönområden, Garage och/eller parkering, Gemensamhetsanläggning: Borlänge Herman GA:2 ändamål: Vägar, Samfällighet: Borlänge Herman S:1 Last: Ledningsrätt Elektronisk Kommunikation, 2081-2021/32.1 Last: Ledningsrätt Fjärrvärme, 20-1980/402.2 Last: Ledningsrätt Va, 20-1980/402.1
Pantbrev	11 st, totalt 1 527 100 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2021
Taxeringsvärde	Totalt 1 213 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 947 000 kr, småhusmark 266 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	Parhus
Byggår	1980
Fasad	Trä
Stomme	Betong
Grundläggning	Betongplatta
Grundmur	Betong
Fönster	3-glas nedre våningen och 2-glas övre våning
Tak	Tegel
Uppvärmning	Fjärrvärme

Ventilation	FTX-ventilation
Tv & bredband	Fiber
Renoveringar	Taket rengjort och behandlat under 2024

ÖVRIGA BYGGNADER

Isolerad friggebod på tomt

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2024-05-02
Energiklass	Byggnaden har energiklass B på en skala A-G.
Energiprestanda	57 kWh per m ² och år (primärenergital), 86 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning	14 152	EI	14 044	Vatten/avlopp	5 965
Renhållning		Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring		Underhåll	
Övrigt					
				Summa årskostnad	34 161

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 098 kr.

Elförbrukning	7 114 kWh/år
Nätbolag	Borlänge Energi
Elleverantör	Borlänge Energi
Försäkring	Fullvärde i Trygg Hansa

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 999 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	299 850	399 800	499 750
Lånebelopp	1 699 150	1 599 200	1 499 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	3 469	3 265	3 061
Driftskostnad	2 847	2 847	2 847
Fastighetsavgift	758	758	758
Netto boendekostnad per månad	7 074	6 870	6 666

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

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

BORLÄNGE den 23 september 2024

Köpare

BORLÄNGE den 23 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.



EB886

Sida 7 av 21



EB886

Sida 8 av 21





EB886

Sida 10 av 21







EB886

Sida 13 av 21



EB886

Sida 14 av 21







EB886

Sida 17 av 21



EB886

Sida 18 av 21

NOKUS
Sveagatan 6
784 33 Borlänge

info@nokus.se
nokus.se

Org.nr: 559379-8241
Säte: Borlänge
Godkänd för F-skatt



EB886

Sida 19 av 21



Arbetsrum på tomten

EB886

Sida 20 av 21

