

Objektsbeskrivning

Barkargärdet - Faluvägen 57



Pris	5 495 000 kr eller högstbjudande
Hyresintäkter	451 476 kr/år
Objekttyp	Bostadsfastighet
Areal	1 187 m ²
Fastighetsbeteckning	Borlänge Barkargärdet 15:123

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Starta din fastighetskarriär här! Här får du möjligheten att förvärva en mindre hyresfastighet med bra avkastning. En perfekt start för dig som drömmer om att starta en fastighetskarriär. Fastigheten består av totalt fem lägenheter och ger en årlig avkastning om cirka 384 311 kronor.
--------------------	---

Uppvärmning sker genom en nyinstallerad bergvärmepump som är anledningen bakom fastighetens otroligt låga driftkostnader. I källaren finns förråd samt en garageplats. Fastigheten har löpande underhållits såväl utvändigt som invändigt. Bl.a. har nya fönster med spaltventiler satts in 2022. Samtliga lägenheter har också utrustats med nya kök, också det under 2022. Under åren 2012-2015 har samtliga lägenheter också fått nya tvätttrum. 2008 byttes taket. Dessutom har ny el dragits i fastigheten.

Som ni märker är väldigt mycket renoverat på denna fastighet och detta är ett gyllene tillfälle för dig som länge funderat på att investera i hyresfastigheter att ta steget. Lägenheterna har historiskt sett varit eftertraktade och det finns ytterst få hyreslägenheter i området. Samtliga lägenheter är uthyrda idag.

Fiber har inte dragits in ännu men finns draget i gatan utanför. Tvättmaskiner finns installerade i samtliga lägenheter.

Adress	Faluvägen 57, 78473 Borlänge
Tomt	1 187 m ² , friköpt
Bruksarea	Totalt 307 m ² , fördelat på: Bostäder 307 m ² Garage P-platser
Areakälla	Enligt taxeringsinformation
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Last: Ledningsrätt Vatten- och avloppsledningar, 2081-2021/29.1
Pantbrev	6 st, totalt 855 000 kr

NYCKELTAL OCH EKONOMI

Säljarens prisförslag	5 495 000 kr	Taxeringsvärde	2 329 000 kr
Bruttointäkter	451 476 kr	Driftskostnader	-67 165 kr
Fastighetsavgift	-6 987 kr	Driftnetto	377 324 kr
Avkastningskrav	6,5 %	Direktavkastning eget kapital	6,87 %
Avkastningsvärde	5 804 985 kr	Pris/Taxeringsvärde (K/T)	2,36
Pris/m ² Bruksarea (K/BRA)	17 841 kr		

Pantbrev 6 st, totalt 855 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

TAXERING

Typkod	320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
Taxeringsår	2025
Taxeringsvärde	Totalt 2 329 000 kr, fördelat på bostadsmark 384 000 kr, bostäder 1 945 000 kr

BYGGNADER

1

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1940
Fasad	Trä
Grundläggning	Källare
Fönster	3-glas isolerfönster
Tak	Tegel
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Bergvärme
Våning/hiss	Antal våningar: 3. Hiss saknas.
Tv & bredband	Fiber finns draget i gatan, en anslutet till denna fastighet. Hyresgäster löser egen luftburet bredband.
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten, kommunalt avlopp

INTERIÖR

Boarea	310 m ²
Allmän beskrivning av interiören	Byggnaden består av tre våningar plus källaren. Våningsplan 1 samt 2 består av fyra lika stora lägenheter, samtliga 2rok samt om 54,5kvm. Samtliga dessa lägenheter har balkonger samt förråd i källaren. Tredje våningen består av en vindsvåning. Denna lägenhet saknar balkong och har sitt förråd inne i själva lägenheten. I källaren finns en garageplats, förråd samt gemensamma utrymmen så som tvättstuga.

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		Fastighetsel	31 105	Vatten/avlopp	16 221
Renhållning	8 914	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	10 925	Tv-anläggning	
Förvaltning		Fastighetsskötsel		Periodiskt underhåll	
Löpande underhåll		Övrigt			
				Summa årskostnad	67 165

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 6 987 kr.

Momsregistrerad Nej

EB01027

Sida 3 av 18

Nätbolag	Borlänge Energi
Elleverantör	Borlänge Energi
Försäkring	Fullvärde i Proinova Agency AB

NUVARANDE ÄGARE

Josef Von Amor Röning

ÖVRIGT

Fastigheten säljs med friskrivningsklausul. Fråga mäklaren så berättar hon mer.

Säljaren berättar:

Nu finns ett unikt tillfälle att förvärva en fin flerbostadsfastighet med goda avkastningsmöjligheter i det lugna och natursköna området Barkargärdet.

Fastigheten, som är i tre plan består av 4 lägenheter av typen 2 RoK samt en vindsvåning. Fastigheten har under åren som den har varit i säljarens ägo genomgått fortlöpande underhåll både interiört som exteriört. Som exempel kan nämnas ny bergvärmepump med en stor vattencistern, nya treglasfönster med spaltventiler för förbättrad inomhusklimat, samtliga lägenheter och vindsvåning har fått nya kök, vitvaror har kontinuerligt bytts ut. I samtliga fem lägenheter finns tvättmaskin installerade. Lägenheterna har löpande renoverats och en av lägenheterna har genomgått en total renovering genom sanering.

Fastigheten är belägen med närhet till natur och till förskola, skola och vårdcentral. Busshållsplatsen är belägen nästan mittemot fastigheten. Goda förbindelser finns med kollektivtrafik med bussar som åker till Falun och till Borlänge centrum.

Från och med 2023 finns dessutom en gång- och cykelväg utanför fastighetsgränsen som löper utmed Faluvägen, vilket möjliggör till härliga promenader eller cykelturer. I närheten finns även Bergebo med flera intressanta vandringsleder och utomhusaktiviteter. Dalälven, som också är belägen inom en fem minuters promenad erbjuder också till inbjudande och trevlig vandringsled.

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 29 oktober 2025	BORLÄNGE den 29 oktober 2025

.....
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.

























