

Objektsbeskrivning

Forssa - Gammelgårdsvägen 3



Välkommen till ett charmigt och välplanerat hus i hjärtat av Forssa – en av Borlänges mest eftertraktade stadsdelar. Här erbjuds ett hemtrevligt boende med 5 rum och kök, generösa sociala ytor och en stor tomt med många möjligheter. Här bor du med lantlig touch och ändå med gångavstånd till centrum.

Stora fönsterpartier släpper in ett fantastiskt ljus i bostaden och förstärker känslan av rymd. I vardagsrummet väntar en mysig eldstad som skapar både värme och stämning under årets kallare månader – perfekt för familjemiddagar eller avkoppling med en bok.

Från köket och hallen når du en rymlig uteplats – en skyddad oas för grillkvällar, trädgårdsspyssel eller morgonkaffe i solen. Hallen är stor och praktisk och har gott om plats för förvaring.

På övervåningen finns tre stora sovrum, ett stort badrum och en balkong, där du kan njuta av utsikten över det lummiga närområdet.

Huset har en praktisk källare med gott om förvaringsutrymme samt ett integrerat garage, perfekt för både bil och hobbyprojekt. Här finns gott om plats för familjens alla behov – oavsett om du drömmer om ett hemmagym, verkstad eller tonårslåda.

Vill du äga ett trivsamt boende med avskild känsla och närhet till natur men ändå med ett centralt läge ska du anmäla dig på visning här!

Välkommen hem!

Pris

3 295 000 kr eller högstbjudande

Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	5
Boarea	149 m ² + biarea 77 m ²
Tomtarea	2 360 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Snabbt tillträde möjligt

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 3-4 sovrum
Boarea	149 m ² + biarea 77 m ²
Areakälla	taxeringsinformation Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress	Gammelgårdsvägen 3, 78444 Borlänge
Fastighetsbeteckning	Borlänge Forsa 46:146
Tomt	2 360 m ² , friköpt. Typ: Uppvuxen trädgård med fruktträd och bärbuskar.
Uteplats	Altan i vinkel med tak och markis.
Bilplats	Uppfart, carport och garage.
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Samfällighet: Borlänge Forsa S:22, Samfällighet: Borlänge Forsa S:25 Avtalsservitut Avloppsledning Avtalsservitut Ledning Last: Avtalsservitut: Avloppsledning, 20-IM1-73/3425.1 Last: Avtalsservitut: Ledning, 20-IM1-82/3607.1 Last: Ledningsrätt Fjärrvärme, 2081-1793.1
Pantbrev	3 st, totalt 1 600 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2021

Taxeringsvärde Totalt 2 407 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 567 000 kr, småhusmark 840 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1½-plansvilla med källare
Byggår	1909
Fasad	Tegel
Grundläggning	Källare
Fönster	3-glas isolerfönster och 2-glas kopplade
Tak	Plåt
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Jordvärme
Ventilation	Självdug
Tv & bredband	Fiber finns framdraget till tomtgräns.
Renoveringar	Ny jordvärmepump installerad, nytt badrum, tilläggsisolerad vind, nydragen el samt nya vatten - och avloppsledningar i huset.
Övrigt	Fjärrvärme finns framdraget till tomtgräns.

ÖVRIGA BYGGNADER

Uthus och förråd

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2025-08-13
Energiklass	Byggnaden har energiklass B på en skala A-G.
Energiprestanda	53 kWh per m ² och år (primärenergital), 38 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning		El	16 618	Vatten/avlopp	5 570
Renhållning	2 140	Samfällighet/GA		Vägaravgift/snö	
Sotning		Försäkring	4 500	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					28 828

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 074 kr.

Kommentar	Kostnaden under försäkring är schablon.
Elförbrukning	9 617 kWh/år
Nätbolag	Borlänge Energi
Elleverantör	Borlänge Energi
Försäkring	Fullvärde i Dalarnas Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området	Forssa är en av Borlänges mest eftertraktade och naturnära stadsdelar, belägen intill den slingrande Dalälven och med gångavstånd till både centrum och rekreationsområden. Här bor du lugnt och trivsamt i ett område med blandad bebyggelse – från äldre villor till moderna bostäder – inbäddat i grönska och historisk charm. Området präglas av närheten till Gammelgården, ett välbevarat hembygdsområde med café, museer och livliga evenemang året runt. Runt hörnet väntar vackra promenadstråk, älvnära cykelvägar och stora grönområden – perfekt för dig som värdesätter livskvalitet och utomhusliv. I Forssa har du nära till service, skolor och förskolor samt smidiga kommunikationer till centrala Borlänge. På bara några minuter tar du dig till köpcentrumet Kupolen, tågstationen eller friluftsbadet Aqua Nova. Här finns något för alla – oavsett om du söker ett familjevänligt boende, lugn vardag eller kulturell inspiration.
Kommunikation	Goda bussförbindelser och cykelvägar till centrum.
Närservice	Matbutik, restauranger, hårfrisör och hudvårdssalong finns i Forssa Centrum. Skolor och förskolor finns i närområdet samt smidiga kommunikationer till centrala Borlänge. På bara några minuter tar du dig till köpcentrumet Norra Backa med Kupolen och IKEA samt tågstationen eller bad och idrott i Maserhallen och sportfältet.

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 30 september 2025

Borlänge den 30 september 2025

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Katrin Rehnström
Reg. fastighetsmäklare
070-668 72 39

katrin@nokus.se

Mitt i livet med mängder av livserfarenhet har jag valt att sadla om till fastighetsmäklare. Jag brinner för att hjälpa människor i alla skeden i livet.

När ni anlitar mig som er mäklare kommer ni få ett mervärde i min bakgrund där jag är van vid att bemöta och kommunicera med alla olika människor i olika situationer. Jag är lugn och trygg och kommer göra mitt yttersta för att säkerställa att er affär blir bästa möjliga.

























