

Objektsbeskrivning

Toftbyn, Gråsala - Gråsala 205



Nytt pris! Vill du bo i en fridfull by intill en badplats och med en porlande bäck invid tomten? Här finner du ett renoverat charmigt hus med praktiska ekonomibyggnader för både bilar, husbil och övrig förvaring. En nyinstallerad bergvärmepump ger billig uppvärmning och en fin braskamin står för mysfaktorn. Med fyra sovrum på övervåningen och ett möjligt sovrum på entréplan fungerar detta hus även för den något större familjen. Planlösningen är öppen och inbjudande och mycket har renoverats och tagits om hand. Bland annat finns här ett nyrenoverat badrum med vattenburen golvvärme. De flesta fönstren är bytta till ljudisolerande treglasfönster. I bystugan ordnas aktiviteter som du kan läsa om på byns egna hemsida, toftbyn.com. Välkommen hem!

Pris	2 395 000 kr eller högstbjudande
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	6
Boarea	138 m ² + biarea 44 m ²
Tomtare	1 410 m ²

Möjligt tillträdesdatum Enligt överenskommelse

INTERIÖR

Antal rum 6 varav 4-5 sovrum

Boarea 138 m² + biarea 44 m²

Areakälla taxeringsinformation

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress Gråsala 205, 790 24 Falun

Fastighetsbeteckning Falun Gråsala 5:6

Tomt 1 410 m², friköpt

Vatten & avlopp Kommunalt vatten och avlopp. Enligt fastighetsutdraget är vattnet enskilt men kommunalt vatten finns inkopplat.

Servitut, samfällighet, GA m.m. Samfällighet: Falun gråsala s:10
Samfällighet: Falun gråsala s:11
Samfällighet: Falun gråsala s:12
Samfällighet: Falun gråsala s:3
Samfällighet: Falun gråsala s:5
Samfällighet: Falun gråsala s:6
Samfällighet: Falun gråsala s:7
Samfällighet: Falun gråsala s:9
Samfällighet: Falun svärdsjö kyrkby s:3

Pantbrev 14 st, totalt 1 275 000 kr

TAXERING

Typkod 220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde Totalt 1 194 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 744 000 kr, småhusmark 450 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp 1½-plansvilla med källare

Byggår 1929

Fasad	Trä
Stomme	Trä
Grundläggning	Källare + torpargrund
Fönster	3-glas isolerfönster och 2-glas kopplade
Tak	Tegel
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	Självdrag
Tv & bredband	Fiber via Falu stadsnät

ÖVRIGA BYGGNADER

Förråd, garage, carport, lekstuga mm

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2025-04-25
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda	161 kWh per m ² och år (primärenergital), 106 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning		El	36 412	Vatten/avlopp	8 576
Renhållning	2 614	Samfällighet/GA		Välgavgift/snö	
Sotning		Försäkring	4 500	Underhåll	
Övrigt	480				
				Summa årskostnad	52 582

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 8 955 kr.

Kommentar	Kostnaden för försäkring är schablon. Kostnaden under övrigt avser stadsnätet. Eftersom bergvärmepump nyligen installerats kan driftskostnaden komma att behöva justeras till en lägre förbrukning.
Elförbrukning	19 048 kWh/år
Nätbolag	Falu Energi och Vatten

KR893

Sida 3 av 20

Elleverantör	Falu Energi och Vatten
Försäkring	Fullvärde i Dalarnas Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området	Toftbyn är vackert beläget i ett öppet jordbrukslandskap, knappt 2 mil norr om Falu tätort. En fin badplats finns vid bystugan i sjön Toftan, där det också finns en scen och dansbana. Det finns också hockeyrink, fotbollsplan samt både ute - och innegym. Kanotleden från Balungen till Runn går förbi Toftbyn.
Kommunikation	Goda bussförbindelser
Närservice	Det tar 10 minuter med bil både till Sundborn och Svärdsjö. Där finns matbutiker, restauranger och övrig service.

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 13 april 2026	Borlänge den 13 april 2026
..... 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.



KR893

Sida 6 av 20

NOKUS
Sveagatan 6
784 33 Borlänge

info@nokus.se
nokus.se

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



KR893

Sida 7 av 20





KR893

Sida 9 av 20

NOKUS
Sveagatan 6
784 33 Borlänge

info@nokus.se
nokus.se

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



KR893

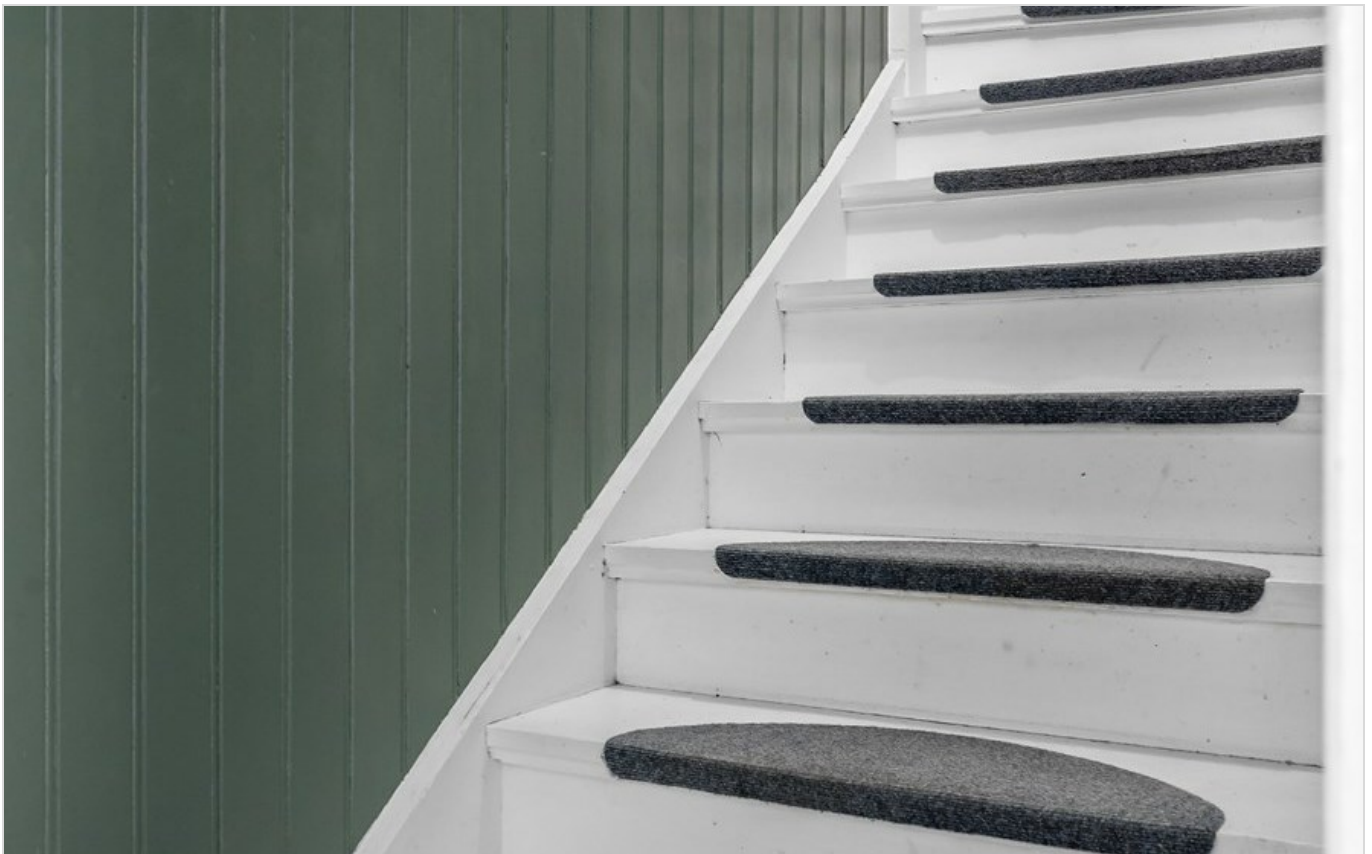
Sida 10 av 20

NOKUS
Sveagatan 6
784 33 Borlänge

info@nokus.se
nokus.se

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















KR893

Sida 17 av 20





