

Objektsbeskrivning

Orsa - Grindals väg 8



Drömmen om Dalarna – gård med utsikt över Orsasjön!

På en solig sluttning i sydvästläge, med milsvid utsikt över vackra Orsasjön, ligger denna unika dalagård – ett kulturarv som andas historia och samtidigt erbjuder modern komfort.

Här finns två gedigna timrade boningshus som förenar charm och funktion. Det nyare huset har två sovrum, kök och ett vardagsrum med härlig utsikt samt ett renoverat badrum och nytt tak. Huset är byggt på 70-talet men i gammal stil. Det gamla huset har två sovrum, kök, toalett och en stor sal. På golvet ligger gedigna breda golvbrädor och detaljerna från gammal dalastil på 1800-talet är många. En stor murad öppen spis ökar mysfaktorn ytterligare. Bägge husen värms upp med bergvärme via kulvert. Fiber och laddbox finns för smidig vardag.

På gården finns kulturhistoriskt värdefulla antika byggnader såsom ett traditionellt timrat loft med gästrum, två härbren med sovmöjligheter i samt stall och lada med carport.

Den sluttande tomten i soligt sydvästläge med en liten berså mellan husen skapar en rofylld atmosfär med ljus från morgon till kväll, och den magiska utsikten över vattnet gör platsen svårslagen.

Här kan du flytta in och börja trivas direkt! Stora möjligheter finns för uthyrning, antingen av ett av husen eller de fina gamla härbrena. En fin badplats finns inom cykelavstånd och centrum ligger 5 min bilväg bort.

För frågor om visningar och allmän information vänligen kontakta mäklaren.

Välkommen hem!

Pris	2 995 000 kr eller högstbjudande
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	6
Boarea	172 m ² + biarea 50 m ²
Tomtarea	4 686 m ²

INTERIÖR

Antal rum	6 varav 3-4 sovrum
Boarea	172 m ² + biarea 50 m ²
Areakälla	taxeringsinformation Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress	Grindals väg 8, 794 33 Orsa
Fastighetsbeteckning	Orsa Stenberg 8:4
Tomt	4 686 m ² , friköpt. Typ: Naturtomt med bärbuskar och fruktträd
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Planbestämmelser	Byggnadsplan (1973-01-26)
Pantbrev	5 st, totalt 1 620 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 1 200 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 625 000 kr, småhusmark 575 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1-plansvilla samt 1-plan med delvis källare
Byggår	1972 samt 1800-tal

KR01035

Sida 2 av 21

Fasad	Timmer
Grundläggning	Källare och kryppgrund
Fönster	2-glas kopplade
Tak	Betongpannor
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	Självdrag
Tv & bredband	Fiber finns inkopplat
Övrigt	Laddbox finns

ÖVRIGA BYGGNADER

Tre härbren samt vedbod, förråd och hölada.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2025-09-22
Energiklass	Byggnaden har energiklass C på en skala A-G.
Energiprestanda	89 kWh per m ² och år (primärenergital), 57 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	0	El	25 996	Vatten/avlopp	21 500
Renhållning		Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	6 371	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					53 867

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 000 kr.

Kommentar	Uppvärmning ingår i elkostnaden, i vatten/avlopp ingår också avfallshantering
Elförbrukning	13 023 kWh/år
Nätbolag	Ellevio

Elleverantör	Dalakraft
Försäkring	Fullvärde i Folksam

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området	Lugnt och trivsamt villaområde i Orsa, med närhet till både natur, vatten och service. Här bor du i ett välskött och tryggt kvarter med blandning av barnfamiljer, aktiva seniorer och långvariga Orsabor – en miljö där grannsamman är stark och vardagen enkel. På bara några minuter når du Orsasjön med bad- och fiskemöjligheter, gröna strövområden och motionsspår. Närmaste livsmedelsbutik är Coop i centrala Orsa, och ytterligare service, butiker och restauranger finns inom bekvämt avstånd. Området präglas av ett aktivt liv nära naturen – här uppskattas jakt, fiske, skidåkning och motorsport lika mycket som cykelleder, kulturupplevelser och föreningsliv. Orsa Grönklitt med skidåkning, rovdjurspark och sommaraktiviteter ligger bara en kort resa uppför berget.
Kommunikation	Goda bussförbindelser
Närservice	I centrala Orsa, bara några minuter bort, hittar du Coop Konsum samt andra butiker, apotek, systembolag, restauranger och caféer. För barnfamiljer finns förskolor (bl.a. Nyfiken, Parken och Bergets förskola) samt grundskolor såsom Bergetsskolan, Kyrkbyns skola och Orsaskolan. Vårdcentral, tandläkare, bibliotek, idrottshallar och badhus finns i Orsa centrum, och det är även nära till kollektivtrafik med bussförbindelser inom kommunen och till Mora. För den som söker större utbud av shopping, kultur och nöjen ligger Mora endast cirka 15 minuter med bil.

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 14 februari 2026	Borlänge den 14 februari 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.



KR01035

Sida 6 av 21

NOKUS
Sveagatan 6
784 33 Borlänge

info@nokus.se
nokus.se

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







KR01035

Sida 9 av 21

NOKUS
Sveagatan 6
784 33 Borlänge

info@nokus.se
nokus.se

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









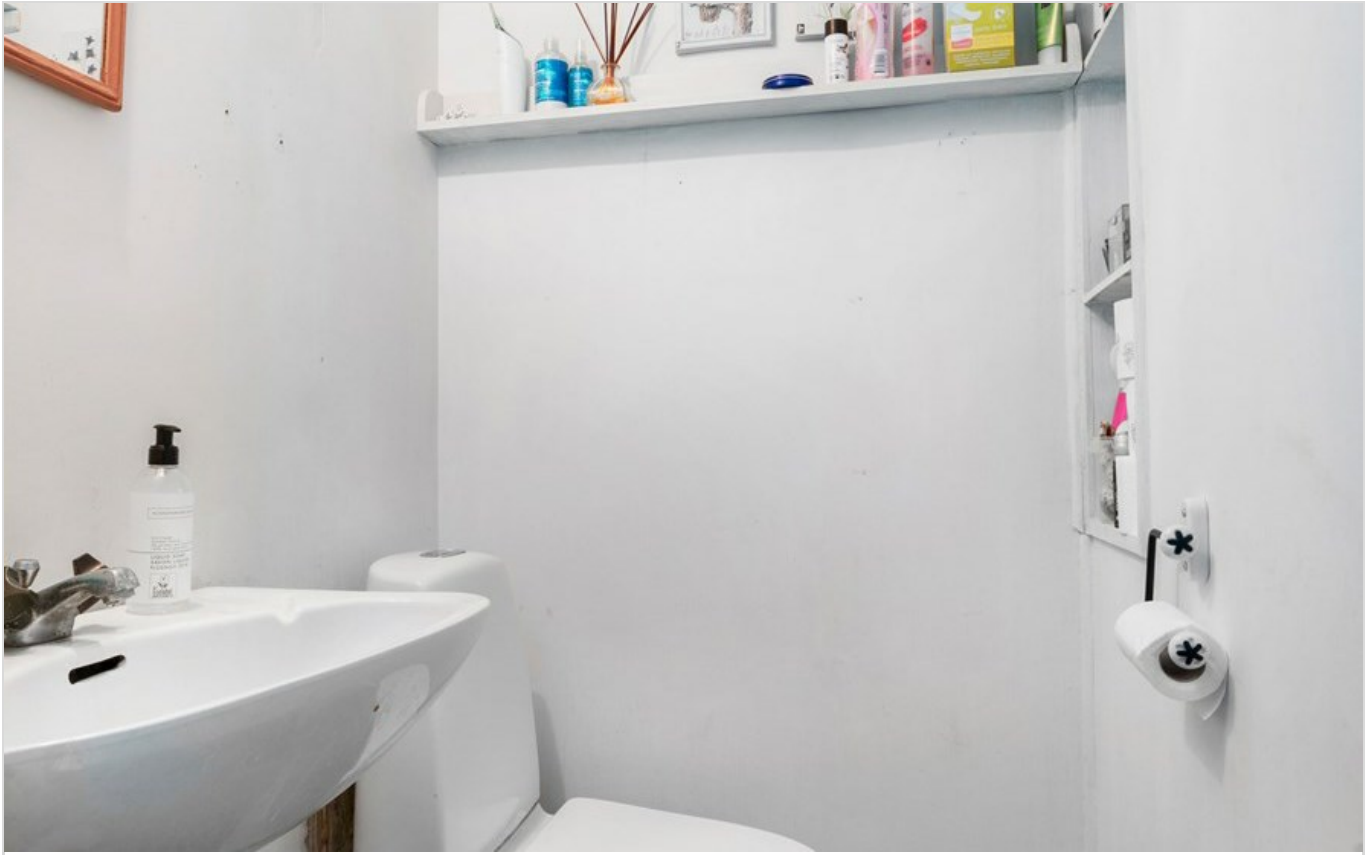
KR01035

Sida 13 av 21

NOKUS
Sveagatan 6
784 33 Borlänge

info@nokus.se
nokus.se

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









KR01035

Sida 17 av 21







