

## Objektsbeskrivning

### Bomsarvet - Högbergsvägen 9



*Gillar du gamla trägolv och vedspisar men ändå tillsammans med moderna bekvämligheter? I slutet på en liten väg i Bomsarvet ligger denna fastighet. Läget är högt och lummigt och det finns förutom det stora boningshuset även ett mindre hus på fastigheten. Detta lämpar sig för uthyrning eller generationsboende. Det står även ett garage, en förrådsbyggnad och en jordkällare på de tomten. Det större boningshuset är helt iordninggjort och används som bostad i dagsläget. Det mindre huset behöver lite ytterligare renovering för att kunna bebos. Ett färdigt badrum och nya fönster finns i dagsläget liksom en fungerande vedspis. Garaget är isolerat och har en bergvärmepump som förser boningshuset med vattenburen värme. Säljaren arrenderar även i dagsläget en del mark av kommunen. Välkommen med din anmälan till visning och välkommen hem!*

<b>Pris</b>	1 800 000 kr eller högstbjudande
<b>Objekttyp</b>	1-familjs friliggande villa
<b>Antal rum</b>	5
<b>Boarea</b>	98 m <sup>2</sup>
<b>Tomtare</b>	1 637 m <sup>2</sup>

**Möjligt tillträdesdatum** Snabbt tillträde är möjligt.

## INTERIÖR

**Antal rum** 5 varav 4 sovrum  
**Boarea** 98 m<sup>2</sup>  
**Arealkälla** taxeringsinformation

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

**Adress** Högbergsvägen 9, 78168 BORLÄNGE  
**Fastighetsbeteckning** Borlänge Blecktorp 11:46  
**Tomt** 1 637 m<sup>2</sup>, friköpt  
**Vatten & avlopp** Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp  
**Pantbrev** 7 st, totalt 1 279 000 kr

## TAXERING

**Typkod** 220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer  
**Taxeringsår** 2021  
**Taxeringsvärde** Totalt 1 528 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 070 000 kr, småhusmark 458 000 kr

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** 1½-plansvilla  
**Byggår** 1900  
**Fasad** Trä  
**Stomme** Trä  
**Grundläggning** Torpargrund  
**Fönster** 2-glas kopplade  
**Tak** Plåt  
**Utvändigt plåtarbete** Lackerad plåt

KR801

Sida 2 av 21

Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	Självdug
Tv & bredband	Fiber finns framdraget till tomtgräns.
Renoveringar	Tilläggsisolering och ny träpanel.
Övrigt	Utöver huvudbyggnaden, med sina 98kvm ni tidigare tagit del av i denna annons finns ytterligare ett hus om ca 30 kvm på samma fastighet. Detta är uppskattad boarea då taxeringsinformation om detta saknas. Huset har nytt plåttak och torpargrund. Även denna bostad har indraget kommunalt vatten och avlopp samt indragen el. I bostaden finns även en vedspis och ett färdigt badrum.

## ÖVRIGA BYGGNADER

Varmgarage och förråd.

## ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2024-07-31
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda	148 kWh per m <sup>2</sup> och år (primärenergital), 116 kWh per m <sup>2</sup> (Atemp) och år



## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	37 311	Vatten/avlopp	6 273
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	4 500	Underhåll	
Övrigt				
			<b>Summa årskostnad</b>	<b>50 077</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 525 kr.

**Kommentar** Kostnad för försäkring är schablon. Driftskostnaderna som anges här innefattar även det lilla huset på samma tomt som det stora boningshuset. I dessa kostnader ingår även driften för en husvagn, därav den höga förbrukningen. Års-elförbrukningen för 2023 uppgick till 15466 kWh.

Elförbrukning	24 194 kWh/år
Nätbolag	Borlänge Energi
Elleverantör	Borlänge Energi

KR801

Sida 3 av 21

**Försäkring** Fullvärde i Dalarnas Länsförsäkringar

## BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

## OMGIVNING

**Allmänt om området** Liten Idyllisk skogsnära by norr om Borlänge med mestadels äldre bebyggelse. Skola och förskola finns i Domnarvet som ligger lite drygt 5 km bort.

**Kommunikation** Bussförbindelse finns.

**Närservice** Matbutik, frisörsalong och pizzerior finns i Domnarvets centrum.

## 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 11 september 2024

Köpare

Borlänge den 11 september 2024

.....  
Signatur med initialer

.....  
Signatur med initialer



---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Katrin Rehnström

*Reg. fastighetsmäklare*

070-668 72 39

[katrin@nokus.se](mailto: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.



KR801

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





KR801

Sida 7 av 21





KR801

Sida 8 av 21

NOKUS  
Sveagatan 6  
784 33 Borlänge

info@nokus.se  
nokus.se

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





KR801

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





















KR801

Sida 14 av 21

NOKUS  
Sveagatan 6  
784 33 Borlänge

info@nokus.se  
nokus.se

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





KR801

Sida 15 av 21



KR801

Sida 16 av 21





KR801

Sida 17 av 21













KR801

Sida 20 av 21



