

## Objektsbeskrivning

### Mats Knuts, Paradiset, Nygårdarna, Övre Tjärna - My...



*Nytt pris! Köp ett av Sveriges finaste bio/musikrum och få ett hus på köpet! Lite skämtsamt kanske, men faktum är att detta rum är något utöver det vanliga. Det är byggt och påkostat med mycket stor noggrannhet och känsla.*

*Ljudupplevelsen är magisk! Se separat information för specifikationer.*

*I övrigt så är huset mycket välskött och trivsamt med tre uteplatser och en inglasad balkong! Det är välisolerat och värmekostnaden är låg. Tomten ramas in av en hög häck på baksidan samt ett stabilt staket runt resten. Förutom det rymliga isolerade garaget finns plats för parkering på uppfarten och en nyrenoverad friggebod finns bakom huset. Huset är beläget på en återvändsgata så trafiken är minimal. Det lugna området Nygårdsdalen ligger väldigt centralt och du tar dig till Norra Backa Handelsområde och Kupolen på bara ett par minuter. Missa inte detta välsköta hus! Anmäl dig till visning redan idag och kom och se själv...*

*Välkommen hem!*

<b>Pris</b>	2 795 000 kr eller högstbjudande
<b>Objekttyp</b>	1-familjs friliggande villa
<b>Antal rum</b>	5
<b>Boarea</b>	164 m <sup>2</sup>

---

<b>Tomtarea</b>	1 110 m <sup>2</sup>
<b>Möjligt tillträdesdatum</b>	Snabbt tillträde möjligt.

---

## INTERIÖR

---

<b>Antal rum</b>	5 varav 3-4 sovrum
<b>Boarea</b>	164 m <sup>2</sup> + biarea 13 m <sup>2</sup>
<b>Arealkälla</b>	taxeringsinformation

---

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

---

### Beskrivning

Här kommer detaljerad info om detta hus:

Rymligt isolerat garage med fjärrstyrd garageport och egen elcentral. Motorvärmarruttag med temperaturstyrning på utsidan.

Fyra uteplatser:

- \* stenplattor på framsidan

- \* stor inglasad altan (alla glaspartier öppningsbara) med platsbyggd soffgrupp och plats för ett stort matbord

- \* altandäck med skärmvägg på baksidan

- \* inglasad balkong med öppningsbara glaspartier där det blir varmt av solen redan i mars och där man kan sitta in på senhösten då det finns infravärme

Luftig hall med platsbyggd garderob med spegelglasdörrar.

Kök med induktionsspis och utgång till den stora altanen (renoverades 2015).

Stort vardagsrum om ca 40 kvm, fondvägg av liggande svartbetsad träpanel. Kan lätt delas av till två rum vid behov.

Tvättstuga med fräsch tvättmaskin och gammalt torkskåp och separat utgång.

Två badrum (renoverades 2005), ett på varje plan.

Huset byggdes ut med ett musik- och biorum 2010. Rummets dimensioner är baserade på en akustisk "gyllene ratio" och är minutiöst akustikbehandlat och ljudisolerat så att man inte stör övriga familjen. Biorummet är ett av Sveriges finaste och har varit med i reportage i HemmaBio-tidningen, M3, Sveriges Radio och tävlat i Hemmabio-SM. Kan också anpassas till studio eller liten replokal. Här ingår viss inredning/möbler och elektroniken förhandlas separat beroende på slutpris.

Övervakning med tre sovrum varav ett har dörr till den inglasade balkongen.

Två klädkammare, båda med hyllsystem för förvaring (den ena mer för kläder och den andra för generell förvaring).

Krypgrundsavfuktare installerades 2009 i förebyggande syfte för att hålla grunden frisk i vårt varmare klimat, denna servades med nya värmeelement 2023.

Fiber från Borlänge Stadsnät för snabbt och stabilt internet - utrustningen är diskret monterad i garderoben i hallen.

Mekanisk frånluft - fläktmotorn på taket byttes för några år sedan.

Taket är bytt 2005 (utbyggnaden 2010).

Huset (exklusive utbyggnad) och garaget målades om 2019-2022.

Huset har fjärrvärme och fjärrvärmeväxlaren byttes 2020.

<b>Adress</b>	Myntgatan 3, 78454 Borlänge
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Borlänge Penningen 2
<b>Tomt</b>	1 110 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
<b>Planbestämmelser</b>	Stadsplan (1974-10-17)
<b>Pantbrev</b>	8 st, totalt 1 566 000 kr

## TAXERING

<b>Typkod</b>	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
<b>Taxeringsår</b>	2021
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 2 080 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 618 000 kr, småhusmark 462 000 kr

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	1½-plansvilla
<b>Byggår</b>	1979. Ombyggt 2011
<b>Fasad</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Torpargrund
<b>Fönster</b>	3-glas
<b>Tak</b>	Betongpannor
<b>Utvändigt plåtarbete</b>	Lackerad plåt
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Ventilation</b>	Mekanisk (endast frånluft)
<b>Tv &amp; bredband</b>	Fiberanslutning

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2024-04-29
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass B på en skala A-G.
<b>Energiprestanda</b>	59 kWh per m <sup>2</sup> och år (primärenergital), 97 kWh per m <sup>2</sup> (Atemp) och år



## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	14 033	El	9 631	Vatten/avlopp	4 375	
Renhållning	2 404	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö		
Sotning		Försäkring	3 500	Underhåll		
Övrigt						
					<b>Summa årskostnad</b>	<b>33 943</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 525 kr.

<b>Kommentar</b>	Kostnaden för försäkring är schablon.
<b>Elförbrukning</b>	4 121 kWh/år
<b>Nätbolag</b>	Borlänge Energi
<b>Elleverantör</b>	Borlänge Energi

## BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

## OMGIVNING

<b>Allmänt om området</b>	Här i barnvänliga Nygårdsdalen ligger Nygårdsravinen med sin porlande bäck, där du kan vandra på spänger och broar bland lummig grönska. Till Nygårdsskolan och förskolor i området är det nära och du tar dig fram på fina gång- och cykelvägar. Jaxtorget, med vårdcentral, pizzeria och små butiker, ligger också nära och därifrån kan du gå eller cykla genom Vattenparken till Kupolenområdet och Norra Backas handelsplats.
<b>Kommunikation</b>	Täta bussturer i området.
<b>Närservice</b>	Allt utbud på Norra Backa Handelsområde samt Kupolen i närområdet.

## ÖVRIGT

Fakta om musik - och hemmabiorummet:

Byggt från grunden med ljudkvalitet i fokus.  
Dimensioner enligt Sepmeyer's tredje gyllene ratio för jämn spridning av rumsmoder (förstärkningar och utsläckningar av frekvenser).  
Väggar i tre lager med OSB + två lager gips.  
OSB- och gipsskivor i taket.  
Golvspån- och golvqipsskivor på golvet.

Alla skivskarvar förskjutna samt tätade mot vardagsrummet för att minimera överföring av ljud.

Ljudisolerade ventiler mot utsidan och mot vardagsrummet.

Separat eldragning till belysning och stereoanläggningen (16A) fördelade på olika faser.

Ljudisolerad och brandklassad dörr.

Akustikbehandling på väggar och tak, även bakom moltontyget. Basabsorbenter i hörnen bakom subbaslådorna. Diffuserande akustikbehandling i tak och upptill på väggar. Den hängande/flyttbara absorbenten på bakväggen förhindrar basljud att studsas mot bakväggen och påverka ljudet vid lyssningspositionen, och har även matematiskt beräknad diffusering på fronten. Över 200 mätningar gjorda i samband med akustikbehandlingen. Rummet mäter otroligt bra med jämn efterklang på ca 0.3 s över större delen av frekvensregistret.

Äkta biostolar som även finns på en del biografer.

Inredningen (stolar, soffa, tavlor, stereobänk, projektorduk, draperier, akustikmaterial) ingår i huset.

Om stereon/hemmabioanläggningen:

Två separata signalvägar för musik och film. Vid stereolyssning används stereoförsteget kopplat till de två monoslutstegen som driver varje fronthögtalare. Vid film/TV-spel används hemmabioförsteget som skickar signal till det stora 5-kanalsslutsteget som driver centerhögtalare och bakhögtalare och frontsignalen går förbi stereoslutsteget via en automatisk bypassfunktion. Detta sköts automatiskt av multifjärrkontrollen.

Monoslutstegen levererar 2400 watt/styck vid 4 ohms belastning, stereoslutsteget 5\*200 watt (4 ohm). Subbaslådorna innehåller ett 800 w slutsteg per styck.

Separat DAC till stereoförsteget för att spela upp musik från CD-spelaren eller streamat från t.ex. Spotify.

Sonyprojektor som är optimerad för bra bild i mörka rum som detta.

Fronthögtalare Swans F1.1A, väger 123 kg/styck och kan spela i princip hur starkt som helst.

Swans F2.3C centerhögtalare.

Energy Veritas 2.0Ri dipolhögtalare baktill.

Marantz AV7701 hemmabioförsteg (processor).

Primare PRE32 stereoförsteg.

Primare D30.2 CD-spelare.

Oppo BDP-93 blurayspelare.

Mycket fint kablage mellan alla enheter.

Nypris på stereon/hemmabioutrustningen runt en halv miljon. Elektronik ingår inte i utropspriset för huset men säljaren är beredd att sälja detta till ett mycket fördelaktigt pris eller inkludera det till ett högre bud på huset.

## 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 26 oktober 2024

Borlänge den 26 oktober 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.



KR815

Sida 7 av 31



KR815

Sida 8 av 31

NOKUS  
Sveagatan 6  
784 33 Borlänge

info@nokus.se  
nokus.se

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







KR815

Sida 10 av 31









KR815

Sida 14 av 31





KR815

Sida 16 av 31









KR815

Sida 19 av 31

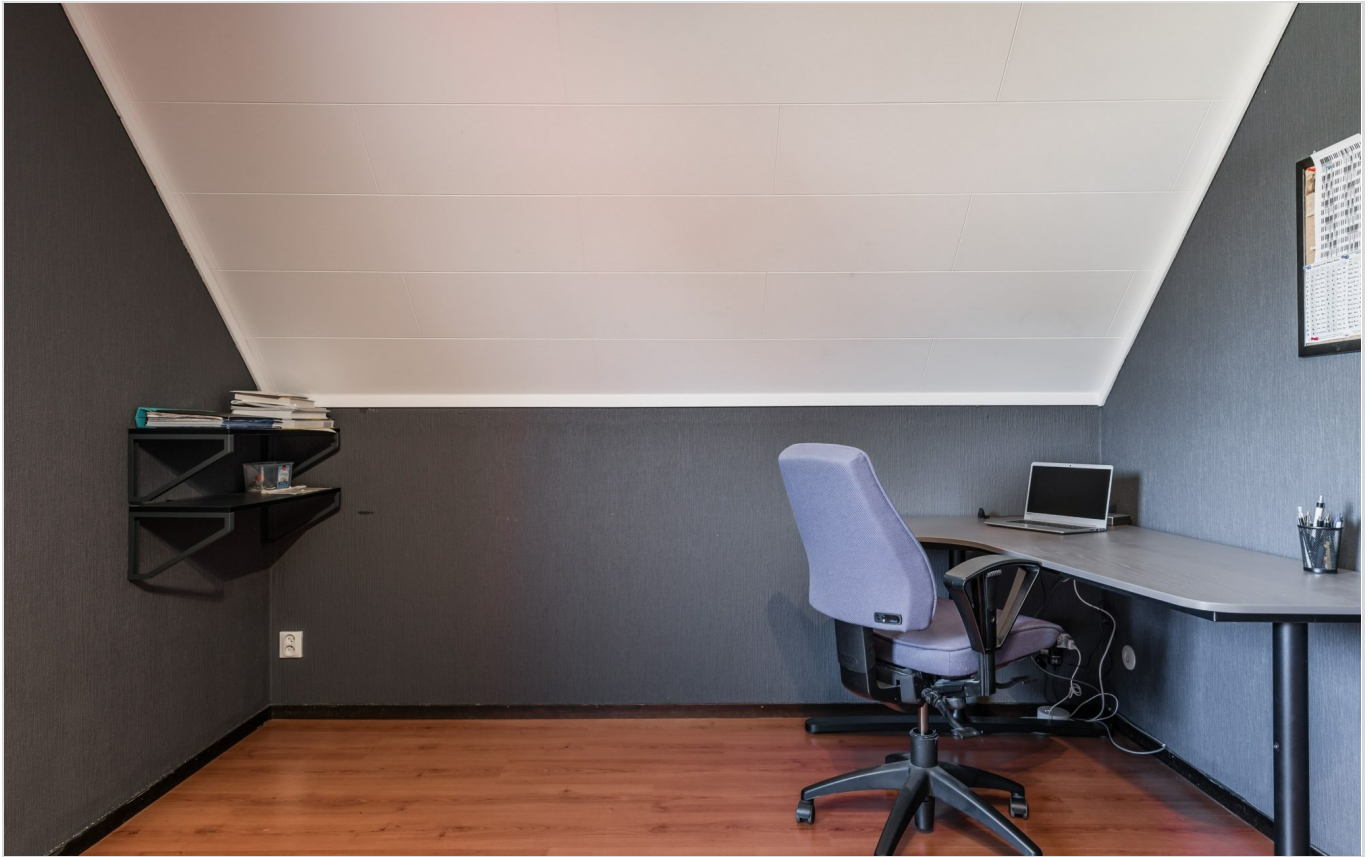




KR815

Sida 21 av 31











KR815

Sida 25 av 31



KR815

Sida 26 av 31

NOKUS  
Sveagatan 6  
784 33 Borlänge

info@nokus.se  
nokus.se

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



KR815

Sida 27 av 31

NOKUS  
Sveagatan 6  
784 33 Borlänge

info@nokus.se  
nokus.se

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

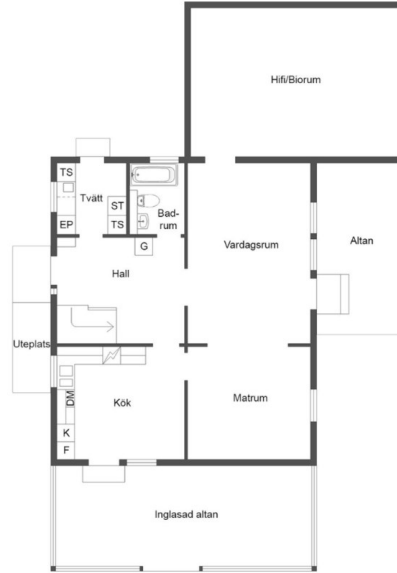




KR815

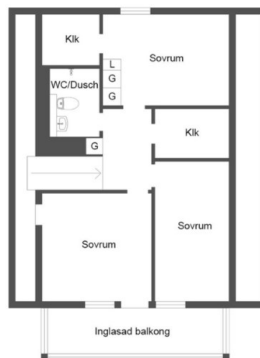
Sida 29 av 31

Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma

