

Objektsbeskrivning

Sellnäs, Halvarsgårdarna, Grevbo, Strandbro - Spraxk...



Välkommen till ett hem där det bästa av två världar möts – lugnet på landet och närheten till stadens bekvämligheter. Här bor du i ett naturskönt och rofyllt läge med milsvid utsikt över öppna ängar och bergen vid Romme Alpin – Sveriges största skidanläggning utanför fjällvärlden – samtidigt som du når stadens centrum på endast cirka 7 minuter med bil.

Det välplanerade enplanshuset erbjuder generösa sällskapsytor och en varm, inbjudande känsla med inte mindre än tre eldstäder som skapar både charm och trivsel året om. Från huset och tomten njuter du av ett fantastiskt ljusinsläpp och en harmonisk vy över det omgivande landskapet.

Under sommarhalvåret blir den fina poolen en självklar samlingsplats för både avkoppling och sociala stunder med familj och vänner. Här finns gott om plats att njuta av långa dagar i solen och ljumma kvällar i en privat och rogivande miljö. För den som uppskattar friluftsliv och bad ligger dessutom en badplats bara runt hörnet – perfekt för ett morgondopp, lek med barnen eller sköna sommardagar vid vattnet som omväxling till poolen.

Fastigheten erbjuder dessutom en praktisk och attraktiv uthyrningsdel med egen ingång – perfekt för generationsboende, tonårsbarn, gäster eller som extra inkomstmöjlighet. Ovanför garaget finns även ett separat gästrum som kan användas som hemmakontor, hobbyrum eller tonårsdel.

Detta är ett hem för dig som söker livskvalitet, natur och frihetskänsla utan att kompromissa med närheten till stan. Välkommen hem!

Pris

2 395 000 kr eller högstbjudande

Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	5
Boarea	127 m ²
Tomtarea	1 566 m ²

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 4 sovrum
Boarea	127 m ²
Areakälla	taxeringsinformation Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress	Spraxkya 21, 781 97 Borlänge
Fastighetsbeteckning	Borlänge Spraxkya 7:12
Tomt	1 566 m ² , friköpt
Uteplats	Trädäck med pool
Bilplats	Uppfart och garage
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Avtalsservitut Ledning Förmån: Officialservitut Väg, 20-STU-5094.1 Last: Avtalsservitut Ledning, 20-IM1-81/693.1
Pantbrev	6 st, totalt 505 700 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 1 873 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 393 000 kr, småhusmark 480 000 kr

BYGGNAD

KR01175

Sida 2 av 21

Byggnadstyp	1-plansvilla i vinkel
Byggår	1974
Fasad	Trä
Grundläggning	Betongplatta
Fönster	2-glas kopplade
Tak	Betongpannor
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Bergvärme, kakelugn, braskamin, vedspis och pelletskamin
Ventilation	Mekanisk (endast frånluft)
Tv & bredband	Fiber finns installerat
Övrigt	Pool (4x8m) som kan värmas upp med bergvärme samt uthyrningsdel med egen ingång

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage med gästrum

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2026-09-16
Energiklass	Byggnaden har energiklass B på en skala A-G.
Energiprestanda	65 kWh per m ² och år (primärenergital), 42 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning		EI	19 770	Vatten/avlopp	7 634
Renhållning	2 263	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	4 500	Underhåll	
Övrigt	480				
Summa årskostnad					34 647

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 425 kr.

Kommentar	Kostnaden under försäkring är schablon
-----------	--

Elförbrukning	12 453 kWh/år
Nätbolag	Borlänge Energi
Elleverantör	Borlänge Energi
Försäkring	Fullvärde i Dalarnas Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området	Lantligt område med närhet till Romme Alpin. Skola för F-6 finns samt förskoleverksamhet. Badplats belägen i närområdet.
Kommunikation	Bussförbindelser finns
Närservice	Mataffär, pizzeria samt bensinstation finns i området.

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 18 september 2026	Borlänge den 18 september 2026

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Katrin Rehnström
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.



KR01175

Sida 6 av 21





KR01175

Sida 8 av 21



KR01175

Sida 9 av 21























