

## Objektsbeskrivning

### Djurås - Vattuvägen 4



*Fint läge på återvändsgränd! Denna bostad ligger nära centrum i Djurås men ändå med ett avskilt läge. Huset är delvis i bra skick men har renoveringsbehov. Mycket trevlig trädgård med fint solläge. Gång - och cykelväg till centrum, skola och vårdcentral. Bostaden är besiktigad och kan visas efter önskemål. Välkommen hem!*

<b>Pris</b>	995 000 kr eller högstbudande
<b>Objekttyp</b>	1-familjs friliggande villa
<b>Antal rum</b>	4
<b>Boarea</b>	104 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	1 201 m <sup>2</sup>

#### INTERIÖR

---

<b>Antal rum</b>	4 varav 3-4 sovrum
<b>Boarea</b>	104 m <sup>2</sup> + biarea 82 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	taxeringsinformation

---

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

---

<b>Adress</b>	Vattuvägen 4, 78561 Djurås
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Gagnef Mjälgen 23:3
<b>Tomt</b>	1 201 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
<b>Planbestämmelser</b>	Ändring Av Detaljplan (2002-12-04) Detaljplan (1999-08-26)
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Gemensamhetsanläggning: Gagnef Djurås GA:5 ändamål: Vägar
<b>Pantbrev</b>	8 st, totalt 493 000 kr

---

## TAXERING

---

<b>Typkod</b>	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
<b>Taxeringsår</b>	2021
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 1 297 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 022 000 kr, småhusmark 275 000 kr

---

## BYGGNAD

---

<b>Byggnadstyp</b>	1-plansvilla med källare
<b>Byggår</b>	1972. Ombyggt 1979
<b>Fasad</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Källare
<b>Fönster</b>	2-glas kopplade
<b>Tak</b>	Plåt
<b>Utvändigt plåtarbete</b>	Lackerad plåt
<b>Uppvärmning</b>	Luftvärmepump och elradiatorer samt två Jötulkaminer

---

KR845

Sida 2 av 7

Ventilation Självdrag

## ÖVRIGA BYGGNADER

Garage och redskapsbod

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd 2024-07-03

**Energiklass** Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.

**Energiprestanda** 138 kWh per m<sup>2</sup> och år (primärenergital), 88 kWh per m<sup>2</sup> (Atemp) och år



## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	EI	7 839	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	4 500	Underhåll
Övrigt	600		
			<b>Summa årskostnad 12 939</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 525 kr.

**Kommentar** Kostnaden under övrigt avser förvaltningsavgift hos Dala Kraft. Kostnaden för försäkring är schablon. Bostaden har delvis stått obebodd därav den låga driftskostnaden.

**Elförbrukning** 12 473 kWh/år

**Nätbolag** Dala Kraft

**Elleverantör** Dala Kraft

**Försäkring** Fullvärde i Dalarnas Länsförsäkringar

## BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

## OMGIVNING

**Allmänt om området** Nära centrala Djurås med cykelväg till skola, förskola och vårdecentral.

## Närservice

Djurås centrum med mataffär, pizzerior och apotek.

## ÖVRIGT

Fastigheten säljs med generell friskrivningsklausul gällande dolda fel.

## 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 21 augusti 2024

### Köpare

Borlänge den 21 augusti 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.



KR845

Sida 5 av 7



KR845

Sida 6 av 7



KR845

Sida 7 av 7

NOKUS  
Sveagatan 6  
784 33 Borlänge

info@nokus.se  
nokus.se

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