

Objektsbeskrivning

Centrum/Östermalm - Dalagatan 8



Pris	3 595 000 kr eller högstbjudande
Objekttyp	Bostadsfastighet
Areal	763 m ²
Fastighetsbeteckning	Borlänge Heimer 8
Möjligt tillträdesdatum	Snabbt tillträde möjligt

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

På Dalagatan, mitt i centrala Borlänge, ligger denna fantastiska byggnad med tydlig herrgårdskaraktär. Tomten är blygsam med gränsar till en vacker park med träd, stenlagda gångar och en mindre fontän som skapar ett avskilt gårdsrum trots det centrala läget.

Detta är en byggnaden som tydligt avviker från omgivningen. Den symmetriska fasaden, de många fönstren och den välavvägda proportionen ger ett klassiskt intryck som påminner om en mindre herrgård. Därtill är den högt belägen på sin tomt vilket ytterligare bidrar till att skapa intrycket av en herrgård.

Huset är uppfört i två plan plus en full källare samt vind. Vardera våningsplan är uppskattade till 145kvm, dvs 290 kvm ovan mark samt en tillkommande källare om ytterligare 145kvm. Information om uppmätt boa/loa saknas.

Planlösningen är uppbyggd med flera separata rum, vilket ger en fungerande struktur för kontor med tydlig uppdelning mellan arbetsplatser och gemensamma ytor. Rummen är placerade längs fasaderna vilket ger goda ljusinsläpp via de många fönstren. Fastigheten används idag som kontor och uppfyller gällande krav för denna typ av verksamhet. Samtidigt medger detaljplanen att byggnaden kan ändras till bostad. För en köpare som söker ett centralt beläget hus med klassisk arkitektur finns möjlighet att skapa en representativ permanentbostad, alternativt flera bostäder inom samma byggnad.

Byggnaden genomgick en omfattande renovering 2014 och har därefter underhållits löpande och ger ett mycket gott helhetsintryck både utvändigt samt invändigt. Renoveringen 2014 inkluderade även att avloppsstamarna byttes ut till tomtgräns. 2007 lades byggnadens tak om.

Enkelt beskrivet är detta en byggnad som lämpar sig mycket väl för fortsatt verksamhet som kontor. Den är särskilt lämplig för ett företag som värdesätter en mycket vacker och representativ omgivning såväl som väl fungerande arbetsmiljö för personalen. Men byggnaden kan också med små justeringar utvecklas till en representativ bostad. Välkommen hem!

Adress	Dalagatan 8, 784 33 Borlänge
Tomt	763 m ² , friköpt
Planbestämmelser	Detaljplan (2000-06-21)
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Last: Ledningsrätt Fjärrvärme, 2081-1363.1

TAXERING

Typkod	325, Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler
Taxeringsår	2025
Taxeringsvärde	Totalt 2 758 000 kr, fördelat på lokaler 2 163 000 kr, lokalmark 595 000 kr

BYGGNADER

1	
Byggnadstyp	2-plansvilla med källare

EB01191

Sida 2 av 4

Byggår	1921
Fasad	Puts
Tak	Tegel
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX-ventilation
Våning/hiss	Antal våningar: 2. Hiss saknas.
Tv & bredband	Fiber
Renoveringar	Totalrenoverades 2014
Byggnad övrigt	Sotning samt besiktning av byggnadens öppna spisar har inte genomförts.
Vatten & avlopp	Kommunalt VA

INTERIÖR

Area, uppskattad	290 m ² + 145 m ² golvyta. Om exakt area är av väsentlig betydelse för dig som köpare uppmannas du genomföra en areauppmätning av byggnaden. Säljaren informerar om att information om BOA/LOA saknas samt att de här lämnade uppgifterna endast är uppskattade.
------------------	--

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-06-10
Energiklass	Byggnaden har energiklass C på en skala A-G.
Energiprestanda	103 kWh per m ² och år (primärenergital), 109 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	45 813	Fastighetsel	26 324	Vatten/avlopp	10 236
Renhållning	8 165	Samfällighet/GA		Välgavgift/snö	
Sotning		Försäkring		Tv-anläggning	
Förvaltning		Fastighetsskötsel		Periodiskt underhåll	
Löpande underhåll		Övrigt			
Summa årskostnad					90 538

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 27 580 kr.

Momsregistrerad	Nej
Nätbolag	Borlänge Energi

Elleverantör

Borlänge Energi

NUVARANDE ÄGARE

AB STORA TUNABYGGEN

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 8 juli 2026

BORLÄNGE den 8 juli 2026

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Elin Bornesäter

Fastighetsmäklare

070-924 99 76

elin@nokus.se