

Objektsbeskrivning

Malung - Skiffervägen 5C



Välplanerade och välskött brf-radhus om 109 kvm i två plan, fördelat på 4 rum och kök, varav 3 sovrum. Hall med plats för förvaring . Till vänster om hallen finns köket med matplats för 4 personer. Innanför köket finner man tvättstugan. Vidare från hallen finns det ett badrum med dusch och ett öppet vardagsrum med utgång till uteplatsen och trädgården.

Trappan i hallen är med nålfiltsmatta för halkskydd och leder till övre plan med tre sovrum. Det stora sovrummet har plats för dubbelsäng, gott om förvaring genom garderober och utgång till den takade balkongen. Det finns ytterligare ett sovrum med plats för dubbelsäng samt ett mindre rum (barn sovrum) med plats för en enkelsäng (båda används idag som kontorsrum). På övre plan finns klädkammare och ett badrum med badkar.

Till lägenheten ingår även ett förråd intill entrén och en bilplats i garaget.

Skiffervägen ligger endast 1,5 km från centrala Malung. Närhet till naturen, lekplatser.

Pris	595 000 kr
Månadsavgift	5 797 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	4

Boarea 109 m²

INTERIÖR

Antal rum 4 varav 3 sovrum

Boarea 109 m²

Areakälla säljarens information
Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

Allmän beskrivning av interiören Entréplanet omfattar hall, kök med matplats för fyra personer, tvättstuga, badrum och vardagsrum. På övervåningen finns tre sovrum, klädkammare och ett badrum med badkar. Hela lägenheten målades för några år sedan.

Hall Betonggolv med plastmatta, målade skivor på vägg och i tak. 2 dubbelgarderober. Elcentral. Trappa till övervåningen (med nålfiltsmatta för halkskydd). Reglage för golvvärme under trappan.

Kök Plastmatta på golv, målade skivor på vägg och i tak. Kakel vid diskbänken Utrustat med spis, spisfläkt, kylskåp, frysskåp. Skafferi. Matplats för 4 personer.

Tvättstuga Innanför köket. Utrustat med tvättmaskin, torkskåp, tvättho. Vattenmätare.

Badrum 1 Våtrumsmatta på golv, målad väv på vägg, kakel vid dusch. Toalett och tvättställ, dusch. Golvvärme.

Vardagsrum Parkett på golv, målade skivor på vägg och i tak. Utgång till uteplats

Hall/ övervåning Plastmatta på golv, målade skivor på vägg och i tak. Inspektionslucka till vind.

Badrum 2 Våtrumsmatta på golv, målad väv och kakel på vägg, målade skivor i tak. Toalett, tvättställ, badkar. Handdukstork och element.

Sovrum 1 Använts idag som kontor. Plastmatta på golv, målade skivor på vägg och i tak. 1 garderob.

Sovrum 2 Plastmatta på golv, målade skivor på vägg och i tak. 6 garderober. Utgång till balkong.

Sovrum 3 Använts idag som kontor. Plastmatta på golv, målade skivor på vägg och i tak.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning Välplanerat och välskött bostadsrättsradhus om 109 kvm i två plan, fördelat på fyra rum och kök, varav tre sovrum. Bostaden har en praktisk planlösning med sociala ytor på entréplanet och sovrum samt klädkammare på övre plan.

Entréplanet omfattar hall med plats för ytterkläder och skor, kök med matplats för fyra personer samt burspråk, tvättstuga, badrum och vardagsrum. I anslutning till köket finns tvättstugan med tvättmaskin, torkskåp och tvättho. Vardagsrummet är öppet och har

utgång till uteplatsen med plats för sittgrupp, och trädgården. Badrummet på entréplanet är utrustat med dusch.

Från hallen leder en trappa med nålfiltsmatta som halkskydd upp till övre plan. Här finns tre sovrum, klädkammare och ett badrum med badkar. Det större sovrummet har plats för dubbelsäng, garderober och utgång till den takade balkongen. Ytterligare ett sovrum kan rymma dubbelsäng, medan det mindre sovrummet har plats för enkelsäng. De två mindre sovrummen används idag som kontorsrum, vilket ger möjlighet att anpassa rummen efter behov.

Till bostaden hör även ett förråd beläget intill entrén samt en bilplats i garage.

På Skiffervägen bor du i ett lugnt och trivsamt område, samtidigt som du har endast cirka 2,5 km till centrala Malung. Här finns naturen nära med fina möjligheter till promenader och friluftsliv.

Adress	Skiffervägen 5C, 782 34 Malung
Lägenhetsnummer förening	07-2685-1-16
Våning	1 av 1
Balkong/uteplats	Balkong finns. Uteplats finns. Asfalterad uteplats/trädäck vid entre. Takad och stenbelagd uteplats om ca 9 kvm på baksidan, i anslutning till vardagsrummet. Österläge. Balkong om ca 6 kvm, delvis takad, ovanpå uteplatsen.
Bilplats	Bilplats finns. Bilplats i garage utrustat med motorvärmare.

EKONOMI

Månadsavgift	5 797 kr. I månadsavgiften ingår garageplats, förråd, sophämtning, fiber, TV och telefoni från Telia.
Andel i förening	2,59519 %
Pantsättning	Bostadsrätten är inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	HSB Bostadsrättsförening Orrmyren i Malung (org.nr 716456-8862)
Hemsida	https://www.hsb.se/
Adress	c/o HSB Dalarna, Box 1022,, 79110 Falun
Allmänt om föreningen	Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-08.

Adresser i föreningen	• Skiffervägen 1-14, 782 34 MALUNG • Granitvägen 1-11, 782 34 MALUNG
Fastighetsbeteckning	Skerbackarna 1:29
Antal lägenheter	43 st
Parkering	garage med motorvärmare
Tv & bredband	fibernät med ett grundavtal på TV, internet och telefoni från Telia.
Renoveringar	Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: 2025 Fortsatt målning av fasader på röda och gula byggnader. Byte av hängrännor och stuprör och reparation och underhåll av balkonger. 2023-2024 Reparation och underhåll balkonger. Fasadmålning, översyn av trädetaljer samt utbyte hängrännor och stuprör. 2021-2023 Byte golvvärmeaggregat i lägenheterna. 2022 Byte fiber-switchar Telia, samt uppgradering i varje lägenhet med router, tv-box samt rök- och fuktsensor. 2022 Två laddningspunkter för elbilar uppsatta och i drift. 2020 Översyn rännalar. 2019 Översyn Ventilation. 2019 Utbyte av stort antal tegelpannor efter årets snörekord. 2018-2019 Stor översyn och utbyte av tegelpannor. 2017-2018 Utbyte plåtdetaljer tak. 2016 Nya stolpar/ställningar till postlådor. 2016 Ny trapp Skiffervägen. 2016 Två mattpiskställ uppsatta. 2016 Nytt ytlager garagelänga Skiffervägen. 2016 Förbättring parkeringsytor. 2015 Föreningsavtal grundutbud TV, internet och telefoni via Telia till alla i fibernätet. 2014 Rensning och mossbehandling av samtliga tak. 2013 Köpt in LED lampor till all utebelysning i föreningen. 2012-2013 Utbyte av ventilationen. 2012 Iordningställande gång- och cykelstig i anslutning till området. 2012 Taknockskydd. 2012 Föreningslokal, nytt golv och tak samt värmefläkt monterad. 2011 Ventilation garagelängor, huvar monterade. 2011 Balkongräcken, plåt monterad på överliggare. 2011 Stor översyn av lekplatser klar. 2007 Installation fiber bredband. 2006-2007 Fasadmålning. Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: 2026 Fortsatt översyn målning av bland annat dörrar och grunder. 2026 Översyn o reparation detaljer lekplatser
Ekonomi	Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Information om månadsavgift	I årsavgiften ingår garage med motorvärmare, förråd, bostadsrättstillägg, sophämtning av brännbart/kompost och fibernät med ett grundavtal på TV, internet och telefoni från Telia. I avgiften ingår inte uppvärmning, vatten och hushållsel.
Försäkring	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.
Överlåtelseavgift	1 480 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	592 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta

BYGGNAD

Byggnadstyp	Radhus
Byggår	1991
Uppvärmning	El (luftburen)
Ventilation	Mekanisk, till- och frånluft
Hiss	Hiss saknas.
Tv & bredband	Tv gm Telia. Fiber.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Förråd intill entrén. Oisolerat, el indraget.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2019-02-19
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	136 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	1 440	Vatten/avlopp	640
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	146	Underhåll	
Övrigt				
Summa				
månadskostnad				2 226

Elförbrukning 10 348 kWh/år

Nätbolag Malungs Elnät

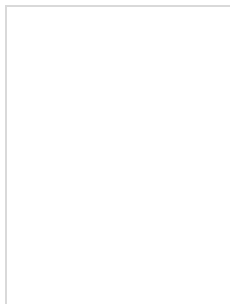
BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 595 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	89 250	119 000	148 750
Lånebelopp	505 750	476 000	446 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	1 033	972	911
Driftskostnad	2 226	2 226	2 226
Månadsavgift till förening	5 797	5 797	5 797
Netto boendekostnad per månad	9 056	8 995	8 934

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Mats Sandbäck
Jur.Kand. Reg. fastighetsmäklare
070-2913235

mats@sandbacks.se



Skiffervägen 5c



Entré









Tvättstuga



Vardagsrum



Vardagsrum



Vardagsrum



Vardagsrum



Uteplats





Trappa till övervåning



Trappa





Badrum övervåning



Sovrum 1







Sovrum 2



Balkong





Sovrum 3



Sovrum 3



Skiffervägen 5c



Uteplats vid entrén



Garage



Lekplats