

BJÖRKSTRAND

M ä k l a r b y r å



Kall 421

Gård med fjällutsikt över Kallsjön och Åreskutan!

Välkommen till Kall – en plats där naturen och stillheten råder. Här finns en mindre gård på cirka 12 hektar med milsvid utsikt över Kallsjön och den ståtliga Åreskutan.

Bostadshuset, uppfört 1937 i 1½ plan med källare, har en äldre standard och ytskikt men rymmer stor potential för den som vill skapa sitt eget boende i en naturskön miljö. Här finns grunden för ett charmigt gårdshem med möjlighet att sätta sin egen prägel.

På fastigheten finns flera byggnader som bidrar till den genuina gårdskänslan. Här finns en ladugårdsbyggnad med stor loge, kornlada, jordkällare samt kallförråd som tillsammans ger praktiska möjligheter för djurhållning, verkstad, förvaring och/eller fritidsverksamhet. På gården finns även ett fullt fungerande och isolerat höns hus med tillhörande höns gård, anpassat för cirka 6–8 hönor – perfekt för dig som drömmer om småskalig självhushållning.

Marken omfattar cirka 10 hektar skog och 2 hektar åkermark, vilket ger goda förutsättningar för både småskaligt brukande och möjlighet att utöva friluftslivet till max.

Till fastigheten hör även fiskerätt i Häggsjön, perfekt för den fiskeintresserade, samt 12 andelar i Frikraft vilket innebär en årlig återbäring från Jämtkraft om cirka 1 000 kronor per andel, direkt på elräkningen.

Här i Kall bor du med naturen runt knuten, i ett levande fjällområde med närhet till Åre och allt vad fjällvärlden erbjuder året runt – från skidåkning och vandring till stilla dagar vid sjön.

En plats för dig som söker lugn, rymd och möjligheten att forma din egen gårdsdröm i vacker jämtländsk miljö.

Varmt välkommen på visning

Snabbfakta

Tomtareal/mark	12,325ha	Pris	3 600 000SEK
Pristyp	Utgångspris		

Om bostaden

Fastighetstyp	Lantbruk, gård
Fastighetsbeteckning	ÅRE NEDGÅRD 1:14
Typkod	120 - Lantbruksenhet bebyggd
Område	Kall
Gatuadress	Kall 421
Postnummer	837 93
Ort	Järpen
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet
Tomtareal/mark	123 250 m ²

Totalareal	123 250 m ²
Taxeringsår	2023
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Taxeringsvärde byggnad	308 000 SEK
Taxeringsvärde mark	637 000 SEK
Summa taxeringsvärde	945 000 SEK
Pris	3 600 000 SEK, utgångspris
Tillträde	Enligt överenskommelse

Inteckningar

Inteckningar	4
Totalt belopp	2 805 000 SEK

Övriga rättigheter och belastningar

Rättigheter last	Avtalsservitut: Elledning - se beskrivning
Rättigheter last	Avtalsservitut: VATTENTÄKT MM - SE BESKRIVNING
Rättigheter förmån	Avtalsservitut: AVLOPPSANLÄGGNING - SE BESKRIVNING
Rättigheter last	Ledningsrätt: STARKSTRÖM, 24 KV LUFTLEDNING/JORDKABEL, MED TILLBEHÖR SOM STOLPTRANSFORMATOR, STAG OCH SÄKERHETSANORDNINGAR, JORDLINOR OCH JORDTAG. LEDNINGSRÄTTEN OMFATTAR 8 M BRETT OMRÅDE LÄNGS LEDNINGEN. - STARKSTRÖM
Samfällighet	ÅRE KALLS-MO S:5
Samfällighet	ÅRE KALLS-MO S:9
Samfällighet	ÅRE KALLS-MO S:7
Samfällighet	ÅRE KALLS-MO FS:11
Avtalsrättigheter	Avtalsservitut VATTENTÄKT MM
Avtalsrättigheter	Avtalsservitut Elledning
Samfällighet	ÅRE NEDGÅRD S:1
Samfällighet	ÅRE HÅRDLUND S:1
Samfällighet	ÅRE KALLS-MO S:8
Samfällighet	ÅRE KALLS-MO S:6
Samfällighet	ÅRE KALLS PRÄSTBORD S:1

Byggnader

BOSTADSHUS	Småhusbyggnad
-------------------	---------------

Allmän information

Byggår	1937
Värdeår	1937
Byggnadstyp	1 1/2 plan med källare

Antal rum	4
Antal sovrum	3
Taxeringsvärde byggnad	302 000 SEK
Byggnadsarea	77 m ²
Boarea (BOA)	77 m ²
Biarea (BIA)	8 m ²
Areauppgift enligt	Lantmäteriet

Byggnad

Grund	Grundsula
Taktyp/takbeklädnad	Plåt
Fasadtyp	Träfasad
Fönster	2-glasfönster
Bjälklag	Trä
Stomme	Trä
Vatten	Djupborrad brunn
Avlopp	Avloppsbrunn med infiltration
Typ av uppvärmning	Kombipanna med ved eller el
Märke på värmeanläggning	Albin panna
Skorstens typ	Murad skorsten
TV/internet	Mobilt bredband

Kostnader

Årlig elförbrukning 18 432 kWh/år

Uppvärmning 27 000 SEK

Sotning 800 SEK

Vatten och avlopp 2 200 SEK


Renhållning 1 000 SEK

Avgift till granne för elkostnad pump i brunnen 1 800 SEK

Summa driftskostnad 32 800 SEK

Beskrivning av kostnader
Slamtömning varje år 2200 kr
Fastigheten har 12 andelar i Frikraft, detta innebär att du varje år i januari får en kredit från Jämtkraft på ca, 1000 kr per andel.

Energideklaration

Energideklaration utförd	2025-04-10
Energistatus	Energideklaration är utförd
Energiklass	
Specifik energianvändning	136
Energiprestanda, primärenergital	124
Besiktningssman	Elin Eriksson, Oktopal

EKONOMIBYGGNAD Ekonomibygnad

Allmän information

Byggår 1936

Area 122 m²

Taxeringsvärde byggnad 6 000 SEK

Kostnader

Årlig elförbrukning 17 000 kWh/år

Uppvärmning 35 000 SEK/år

Vatten och avlopp	555 SEK/år
Renhållning	748 SEK/år
Försäkringskostnad	6 480 SEK/år
Summa driftskostnad	42 783 SEK/år
Fastighetsskatt/-avgift	3 630 SEK/år

Områdesbeskrivning

Kallbygden är ett riktigt fjällparadis året runt med storslagna turområden, hundratals km skoterspår och vandringsleder samt otroliga vyer. Bra fiske både vinter som sommar. Här kan du önska dig det mesta, utom möjligtvis ett vilt nattliv. Fast även det är nära – Åres kvällsaktiviteter är inte mer än 45 min bort med bil. Likaså Åres fantastiska slalombackar. Här finns ICA butik, Kyrkslättnens skola 1-6 samt förskola. Bygallerian, Kallgården och badhus finns i byn Kall.

Kallbygden förknippas ofta med fantastisk natur och storslagna vyer. Här finns en bredd av företag och föreningar som erbjuder upplevelser och service för bofasta och besökare. Bygden har också gjort sig känd för sitt starka engagemang och drivkraft för den lokala utvecklingen. Här har de aktiva föreningarna tillsammans med sex byalag, genom sin paraplyorganisation Kallbygdens Intresseförening, investerat i och drivit igenom en rad projekt som gör bygden levande och attraktiv.

Kommunikationer

Tågstation finns i Järpen 22 km
Åre/Östersund flygplats 83 km

Kontakter



Ansvarig mäklare

Susanna Björkstrand

Fastighetsmäklare

susanna@bjorkstrandmaklarbyra.se

070-545 53 88