



Von Kroghs väg 13

Snabbfakta

Tomtareal/mark 3 289m²

Pristyp Prisindikation

Pris

3 800 000SEK

Pampig hyresfastighet med anor från sekelskiftet – centralt läge vid Skansen i Järpen!

På ett av Järpens mest eftertraktade lägen erbjuds nu möjligheten att förvärva en större bostadsfastighet med anor från början av 1900-talet. Fastigheten är högt belägen vid Skansen och omfattar fyra lägenheter med en sammanlagd boarea om cirka 505 kvm.

Byggnaden präglas av generösa ytor, högt i tak och rumsligheter som är svåra att finna i moderna byggnader. Här återfinns två större lägenheter om cirka 156 respektive 96 kvm samt två lägenheter på övre plan om cirka 125 kvm vardera, vilket skapar en attraktiv mix för både boende och uthyrning.

Fastigheten erbjuder goda möjligheter för den som söker ett långsiktigt förvaltningsobjekt, generationsboende eller en kombination av eget boende och hyresintäkter. Idag nyttjas en av lägenheterna av fastighetsägaren medan övriga lägenheter används för uthyrning.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och samtliga lägenheter har egna elmätare, vilket ger en smidig och kostnadseffektiv förvaltning. Bredband är installerat och gemensam tvättstuga finns i källaren. På fastigheten finns även ett rymligt uthus med fyra carportplatser, samtliga utrustade med motorvärmarruttag, samt flera praktiska förrådsutrymmen som erbjuder goda förvaringsmöjligheter för de boende.

Läget på Skansen erbjuder ett lugnt och trivsamt boende med närhet till service, skolor, kommunikationer och friluftsliv. Från fastigheten är det endast en kort promenad till centrala Järpen samtidigt som Åres välkända skid- och rekreationsområden nås inom bekvämt avstånd.

Detta är en sällsynt möjlighet att förvärva en större bostadsfastighet med karaktär, flexibla användningsmöjligheter och utvecklingspotential i hjärtat av Åre kommun.

Flerfamiljshus med fyra lägenheter
Total boarea 505 kvm
Fjärrvärme
Fiber
Tre lägenheter uthyrda
Aktuell hyresintäkt 252 000 kr/år
Fjärde lägenheten disponeras idag av ägaren
Samtliga lägenheter är stora och väl tilltagna (96–156 kvm)
Gemensam tvättstuga i källarplan

Om bostaden

Fastighetstyp	Kommersiellt, bostad
Fastighetsbeteckning	ÅRE BASTIONEN 1
Typkod	320 - Hyreshusenhet, bostäder
Område	Järpen
Gatuadress	Von Kroghs väg 13
Postnummer	837 32
Ort	Järpen
Tomtbeskrivning	Lummig uppvuxen trädgårdstomt.
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet

Tomtareal/mark	3 289 m ²
Totalareal	3 289 m ²
Taxeringsår	2025
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Värdeår	1961
Taxeringsvärde byggnad	1 296 000 SEK
Taxeringsvärde mark	386 000 SEK
Summa taxeringsvärde	1 682 000 SEK
Pris	3 800 000 SEK, prisindikation
Tillträde	Enligt överenskommelse

Värderingsenheter

LÄGENHET 1

Typ av byggnad	Övrig
Belägen i byggnad	Bastionen 1
Byggnadsarea	156 m ²
Byggnadskommentar	LÄGENHET 1 Planlösning: Entré med plastmatta på golv, målad vägg + tak, garderob. WC med våtmatta på golv och ½ vägg, målat tak, wc, handfat + vask. Kök med plastmatta på golv, målad vägg + tak, diskmaskin, fläkt, kyl (frys i hallen). Rum innanför kök med plastmatta på golv, måla vägg + tak, garderober. Mellan-hall med trägolv, målad väv + målat tak. Förrådsutrymme. Badrum med våtmatta på golv + vägg, badkar, wc + handfat. Rum/kontor med plastmatta, målad vägg + tak. Litet sovrum med trägolv, tapet + målat tak. Rum/bibliotek med trägolv, målade väv + tak och utgång till veranda. Stor sal med trägolv, tapet, målat tak samt öppen spis. Större sovrum med trägolv, tapet och målat tak. Härlig veranda i söder mot trädgården.

LÄGENHET 2

Typ av byggnad	Övrig
Belägen i byggnad	Bastionen 1
Byggnadsarea	96 m ²
Byggnadskommentar	LÄGENHET 2 Planlösning: Hall med plastmatta, bröstpanel målad vägg + tak. Badrum med våtmatta på golv + vägg, målat tak, badkar, wc, handfat. Kök med plastmatta, målad vägg + tak, kyl, spis, ½frys, fläkt. Större sovrum med plastmatta, tapet, målat tak samt garderobsvägg. Sal med plastmatta på golv, målad vägg + tak. Mindre sovrum med plastmatta, målad vägg + tak, garderob. Ateljé med trägolv, målad vägg + tak, utgång till veranda samt litet förråd.

LÄGENHET 3

Typ av byggnad	Övrig
-----------------------	-------

Belägen i byggnad	Bastionen 1
Byggnadsarea	128 m ²
Byggnadskommentar	LÄGENHET 3 Planlösning: Entré från bottenvåningen till vänster. Hall med avklädningsmöjligheter samt garderob. Trappa upp till lägenheten. Badrum med våtmatta på golv, kakel + målad väv på vägg, badkar, wc, handfat. Kök med plastmatta på golv, målad vägg + tak, spis/fläkt, kyl, frys samt grovkök/skafferier. (Snedtak). Stort sovrum med balkong, garderober, parkettgolv, målad vägg + tak. Sovrum 2 med plastmatta på golv, målad vägg + tak, hel garderobsvägg. (Snedtak). Lilla sovrum inkl förrum med plastmatta på golv, målad vägg + tak. (Snedtak).

LÄGENHET 4

Typ av byggnad	Övrig
Belägen i byggnad	Bastionen 1
Byggnadsarea	125 m ²
Byggnadskommentar	LÄGENHET 4 Planlösning: Entré på bottenvåningen till höger. Brant bred trappa upp till lägenheten. Klädkammare. Badrum med våtmatta på golv, kakel + tapet på vägg, badkar, wc, handfat. Kök med plastmatta på golv, målad vägg + tak, spis/fläkt, kyl, frys, stort skafferi. (Snedtak). Stort sovrum med plastmatta, målad vägg + tak, garderob samt utgång till balkong. Sovrum 2 med plastmatta, målad vägg + tak, hel garderobsvägg. Sovrum 3 (inkl förrum) med plastmatta, målad vägg + tak (snedtak). Sovrum 4 med plastmatta, målad vägg + tak. (Snedtak). Vardagsrum med plastmatta på golv, målad vägg samt panel i tak.

Inteckningar

Inteckningar	6
Totalt belopp	700 000 SEK

Intäkter

300 000 SEK/år
594 SEK/m²

Kostnader

Elkostnad	9 958 SEK/år
Uppvärmning	90 594 SEK/år
Vatten och avlopp	49 038 SEK/år
Renhållning	15 763 SEK/år
Försäkringskostnad	11 980 SEK/år
Övriga fastighetskostnader	5 066 SEK/år
Bankkostnader	1 451 SEK/år
Summa driftskostnad	183 850 SEK/år

Underhållskostnad	49 065 SEK/år
Fastighetsskatt/-avgift	5 046 SEK/år
Beskrivning av kostnader	Driftskostnaderna baseras på säljarens resultatrappport för verksamhetsåret 2025. Underhållskostnader och fastighetsskatt redovisas separat.

Sammanfattning från hyresgästlista

Total area	505 m ²
Uthyrd total area	380 m ²
Vakant total area	125 m ²
Total intäkt	300 000 SEK/år
Summa hyresintäkter	300 000 SEK/år
Summa vakantintäkter	0 SEK/år
Totalt antal hyresgäster	4
Totalt antal bostäder	4

Övriga rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer	Fornlämning
Planer och bestämmelser	Järpen hjepe skans,kv hästen m fl, Stadsplan (Beslutsdatum: 1983-09-12, Senast ändrad: 2021-08-16)

Byggnader

BASTIONEN 1	Hyreshusbyggnad
Allmän information	
Byggår	1901
Taxeringsvärde byggnad	1 286 000 SEK
Byggnadsarea	505 m ²
Byggnad	Fastigheten uppfördes i början av 1900-talet som disponentbostad till den då nyetablerade sulfitfabriken i Järpen. Byggnaden har anpassats genom åren och inrymmer idag fyra lägenheter. Flera tidstypiska detaljer har bevarats, såsom originalfönster och äldre köksinredningar, vilket bidrar till husets genuina karaktär och charm. Under senare år har bland annat fasaden målats om, fönstren renoverats och löpande förbättringar av el- och VVS-system påbörjats.
Uppvärmning, kylning och ventilation	Fjärrvärme
Vatten och avloppstyp	Kommunalt vatten och avlopp
TV/internet	Fiber är installerat.

Energideklaration

Energistatus	Energideklaration är utförd
Energideklaration utförd	2026-06-12
Energiklass	
Specifik energianvändning	173 kWh/m ²

Energiprestanda, primärenergital

86 kWh/m²

Besiktningsman

Johan Bodå

Övrigt

Säljarens ord om fastigheten

Ett brittiskt företag lät 1886–1888 uppföra en av Sveriges första sulfitfabriker i Järpen. Fabriken, som fick det engelska namnet The Sulphite Pulp Mills Hjerpen, Sweden, drevs av skottar. Fastigheten uppfördes i början av 1900-talet som bostad åt disponenten på fabriken och hans familj.

Under åren har det gjorts flera förändringar i huset. Den största var när den ursprungliga lägenheten, som sträckte sig genom hela huset, byggdes om till fyra lägenheter – två på övre plan och två på entréplanet. I samband med detta höjdes taket så att det blev full takhöjd i de övre lägenheterna. Taket sänktes i de nedre lägenheterna och överfönstren på entrésidan togs bort. Nya entréer byggdes till samtliga lägenheter. Alla kakelugnar togs bort, vattenburen uppvärmning installerades och badrum inreddes i samtliga lägenheter.

Jag har velat ta hand om huset på ett varsamt sätt och bevara de ursprungliga fönstren och köksinredningarna. Jag har försökt behålla en känsla av 1950-talsstandard i köken. Som en energibesparande åtgärd har jag inrättat en gemensam tvättstuga i källaren med plats för två tvättmaskiner och en torktumlare, vilket också gav mer utrymme i badrummen. I källaren finns dessutom ett utrymme som har använts som galleri samt en jordkällare.

Trädgården är stor och erbjuder goda möjligheter för den som vill utveckla den vidare. Den ligger i odlingszon 7, men växter som är avsedda för zon 5 brukar klara sig bra. Vid uthusets kortsida finns en jordfabrik för den som vill kompostera enligt bokashimetoden.

I trädgården finns gamla bärbuskar som ger god skörd: svarta, röda och vita vinbär, krusbär samt rabarber på flera platser. Här finns också potatisland och pallkragar för odling.

Tomten omges av lövträd och blir som ett grönt rum under sommaren. Större delen ligger i söderläge, där växterna trivs mycket bra. Här finns en stor variation av träd, många planterade av mig, bland annat granar (planterade på 1970-talet), lärk, ek, blodbjörk, lind och lönn. Här finns även flera häggar, där ibland bronshägg, rönnar, flera stora och ståtliga björkar, många aspar samt någon poppel.

Det finns gott om syrener – främst vanliga bondsyrener i vitt och lila, men också mer ovanliga sorter som engelsk syren i rosa. Här växer även flera olika sorters pioner och många olika buskrosor som blommar mycket rikligt.

Sedan jag övertog huset har följande arbeten utförts:

Fasaden målades om och färdigställdes försommaren 2026.

Samtliga fönster har kittats och målats utvändigt, invändigt samt mellan bågarna.

Taket var relativt nylagt när jag köpte huset.



Viss avvikelse kan förekomma, planskiss är ej skalentlig.

6252194_1_Von_Kroghs_v_g_13_Ovre_2D



Viss avvikelse kan förekomma, planskiss är ej skalentlig.

6252194_1_Von_Kroghs_v_g_13_Entre_2D_2

JÄRPEN

Järpen är en tätort i Jämtland samt centralort i Åre kommun. Belägen vid Järpströmmens mynning i sjön Liten, 25 kilometer öster om Åre och 73 kilometer väster om Östersund, med knappt 1 500 invånare. Här finns allmän service så som hälsocentral, kommunalhus, biograf, apotek, optiker, systembolag, livsmedelsaffärer, övriga affärer, kulturhus, restauranger, pizzeria, skola, förskola, ishall, gym, curlinghall, längd- och motionsspår samt den nya mötesplatsen Verket med b.la. skatepark mm. Bra buss- och tågförbindelser mot både Östersund och Trondheim. Järpen stoltserar med ett rikt föreningsliv genom ishockey, fotboll och längdåkning. Flera gymnasielinjer har riksintag och är populära för ungdomar som riktat in sig på tex alpint eller längdåkning.



Kontakter



Ansvarig mäklare

Susanna Björkstrand

Fastighetsmäklare

susanna@bjorkstrandmaklarbyra.se

070-545 53 88