



Blåmyran 161

Snabbfakta

Rum	5
Biarea (BIA)	88m ²
Pris	1 850 000SEK

Boarea	88m ²
Tomtareal/mark	2 537m ²
Pristyp	Utgångspris

Lugnt och naturskönt boende med utsikt över Kallsjön!

Välkommen till Blåmyran 161 – en naturskönt belägen villa med högt läge och vacker utsikt över Kallsjön och de omgivande fjällen. Här erbjuds ett lugnt och rofyllt boende där naturen finns precis utanför dörren, samtidigt som både Huså och Åre Björnen ligger på bekvämt avstånd.

Bostaden omfattar 88 + 88 kvm fördelat på ett entréplan och en rymlig källarvåning. På entréplanet finns kök med matplats, ett ljust vardagsrum med stora fönster mot utsikten, två sovrum samt badrum. Från vardagsrummet når du altanen där du kan njuta av den fina utsikten och den rogivande omgivningen.

Källarplanet erbjuder gott om användbara ytor med en rymlig gillestuga där insatskaminen skapar en trivsam atmosfär. Här finns även ett stort disponibelt rum, tvättstuga, WC, pannrum, matkällare och flera praktiska förrådsutrymmen.

Den generösa tomten om 2 537 kvm ger gott om utrymme och ramas in av den natursköna miljön. På fastigheten finns dessutom en fristående förrådsbyggnad samt ett garage/förråd nere vid vägen som erbjuder bra förvaring för bil, skoter och annan fritidsutrustning.

Huset har löpande använts och delar av bostaden har uppdaterats genom åren, bland annat med 3-glasfönster i kök och vardagsrum samt en altandörr. I övrigt är stora delar bevarade i sitt ursprungliga skick, vilket ger nästa ägare möjlighet att renovera och skapa ett hem efter egen smak och behov.

Läget passar dig som uppskattar ett aktivt friluftsliv. Huså erbjuder skidåkning, vandringsleder och restaurang, medan Åre Björnen lockar med ett brett utbud av skidbackar, cykling och aktiviteter året om. I närområdet finns även Kallsjön med fina möjligheter till fiske, båtliv och bad.

Fastigheten säljs av ett dödsbo och kommer att överlåtas med friskrivningsklausul. Köparen uppmanas därför att noggrant undersöka fastigheten före köpet.

Om bostaden

Bostadstyp	Objektstyp
Fastighetsbeteckning	ÅRE BLÅMYRAN 1:7
Typkod	220 - Småhusenhet, bebyggd
Område	Bonäshamn
Gatuadress	Blåmyran 161
Postnummer	837 93
Ort	Järpen
Tomtbeskrivning	Sluttningsomt med utsikt över södra änden av Kallsjön. Det finns röda och svarta vinbär samt krusbär.
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet
Tomtareal/mark	2 537 m ²
Totalareal	2 537 m ²
Boarea	88 m ²
Biarea (BIA)	88 m ²
Areauppgift enligt	Lantmäteriet

Antal rum	5
Antal sovrum	3
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Värdeår	1976
Taxeringsvärde byggnad	811 000 SEK
Taxeringsvärde mark	366 000 SEK
Summa taxeringsvärde	1 177 000 SEK
Pris	1 850 000 SEK, utgångspris
Tillträde	Enligt överenskommelse

Hall, Entréplan
Plastmatta på golv (äldre), vävtapet på vägg (äldre), vita skivor i tak (original).

Vardagsrum, Entréplan
Trägolv (furu), tapet, vita skivor i tak (original), altandörr till altan på gaveln av huset.

Kök, Entréplan
Plastmatta på golv (äldre), målade köksluckor, diskbänk, spis/ugn med plattor samt dubbla ugnar, fläkt, kyl, frys, altandörr ut.

Matplats, Entréplan
Plastmatta på golv (äldre), tapet på vägg, vita skivor i tak (original).

Sovrum 1, Entréplan
Plastmatta på golv (äldre), tapet (äldre), vita skivor i tak (original), altandörr ut, 4 garderober.

Sovrum 2/kontor, Entréplan
Plastmatta på golv (äldre), tapet, vita skivor i tak (original), 2 garderober.

Badrum, Entréplan
Våtmatta på golv samt vägg (äldre), badkar, wc, bidé, handfat.

Gillestuga, Källare
Plastmatta, träpanel på vägg + tak, murad spis med gjutjärnsinsats. Dörr till matkällare.

Sovrum 3, Källare
Plastmatta på golv (äldre), tapet, trätak, garderob.

WC/dusch, Källare
Våtmatta vägg (äldre), målat betonggolv, dusch, wc, handfat.

Tvättstuga, Källare
Våtmatta golv, målad betongvägg, träpanel i tak, tvättho, tvättmaskin.

Pannrum, Källare
Målat betonggolv + vägg, träpanel i tak, plats för dubbla frysboxar (befintliga fungerar ej), acc-tank, oljepanna med el-patron, oljetank. Källartrappa till separat utgång.

Inteckningar

Totalt belopp	249 500 SEK
Kostnader	
Årlig elförbrukning	25 000 kWh/år
Uppvärmning	25 000 SEK/år
Vatten och avlopp	2 200 SEK/år
Renhållning	2 100 SEK/år
Försäkringskostnad	4 357 SEK/år
Summa driftskostnad	33 657 SEK/år
Antal personer i hushållet	1
Fastighetsskatt/-avgift	8 828 SEK/år
Beskrivning av kostnader	Uppgiftslämnarna har inte bott i huset annat än vid enstaka besök. Då har innetemperaturen varit hög (ca 26 grader), vilket påverkar elförbrukningen.
Boendekostnadskalkyl	Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

Övriga rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer	Vägplan för ombyggnad av väg 662 delen bonäshamn-huså, Vägplan (Beslutsdatum: 2024-05-27, Registreringsdatum: 2024-08-12, Senast ändrad: 2025-05-15)
Rättigheter last	Officialservitut: AVLOPPSBRUNN
Rättigheter last	Officialservitut: LEDNING
Rättigheter last	Officialservitut: VATTEN-OCH AVLOPPSLEDNING
Rättigheter last	Officialservitut: INFILTRATIONSLEDNING
Rättigheter förmån	Officialservitut: VÄG,VATTENTÄKT,VATTENLEDNING

Parkering

Parkeringsbeskrivning	Två separata vägar in till huset.
------------------------------	-----------------------------------

Byggnad

Byggnadstyp	1 plan med källare
Byggår	1976
Standardpoäng	33
Utförda renoveringar	Fönster i kök och vardagsrum bytta till 3-glas, altandörr installerad
Grundmur	Betonghålstén
Mark	Morän, Lera
Grund	Utbredda plattor av armerad betong 200x500 mm
Taktyp/takbeklädning	Plåt
Fasadtyp	Träpanel

Fönster	2-glas och 3-glas
Stomme	Trä
Bjälklag	Armerat betonggolv på mark, träbjälklag i mellersta och översta
Byggnadskommentar	Huset har matkällare med ingång från gillestugan i källarplan.
Vatten	Grävd brunn
Avlopp	Avloppsbrunn med infiltration
Typ av uppvärmning	Kombipanna med olja eller el (oljeuppvärmning ej använd på länge)
Ålder på värmeanläggning	1977 - elpatron inst. ca 1990.
Märke på värmeanläggning	Euronom Variant
Typ av ventilation	Självdreg, fläkt
Elkablar	Ledningar ej bytta
Huvudsäkring	16 A
Jordat eller ojordat	Delvis jordat
Uteplatsbeskrivning	Altan
Övriga byggnader	Förråd Garage nere vid vägen
TV/internet	Mobilt Möjlighet att beställa fiber från GlobalConnect
Fel och brister	Det finns en del sprickor i betongväggarna i källaren. Det saknas ett vred till värmepannan, så man får använda en polygrip för att ställa in värmen. Den ena dörren in till sovrummet i källaren är skadad. Blandaren i köket är trög att stänga av.

Energideklaration

Energistatus	Energideklaration är utförd
Energideklaration utförd	2026-07-17
Energiklass	
Specifik energianvändning	128 kWh/m ²
Energiprestanda, primärenergital	162 kWh/m ²
Besiktningsman	Johan Bodå

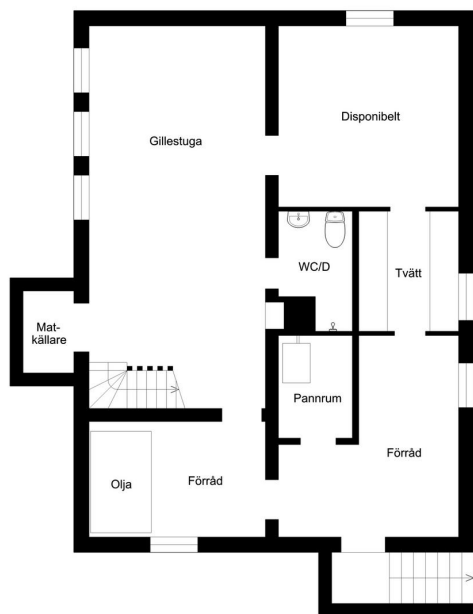
Övrigt

Det har endast varit en ägare av fastigheten, dvs den som byggde huset.



Viss avvikelse kan förekomma, planskiss är ej skalenlig.

6254208_1_BI_myran_161_Entr_plan_2



Viss avvikelse kan förekomma, planskiss är ej skalenlig.

6254208_1_BI_myran_161_K_llarplan_2

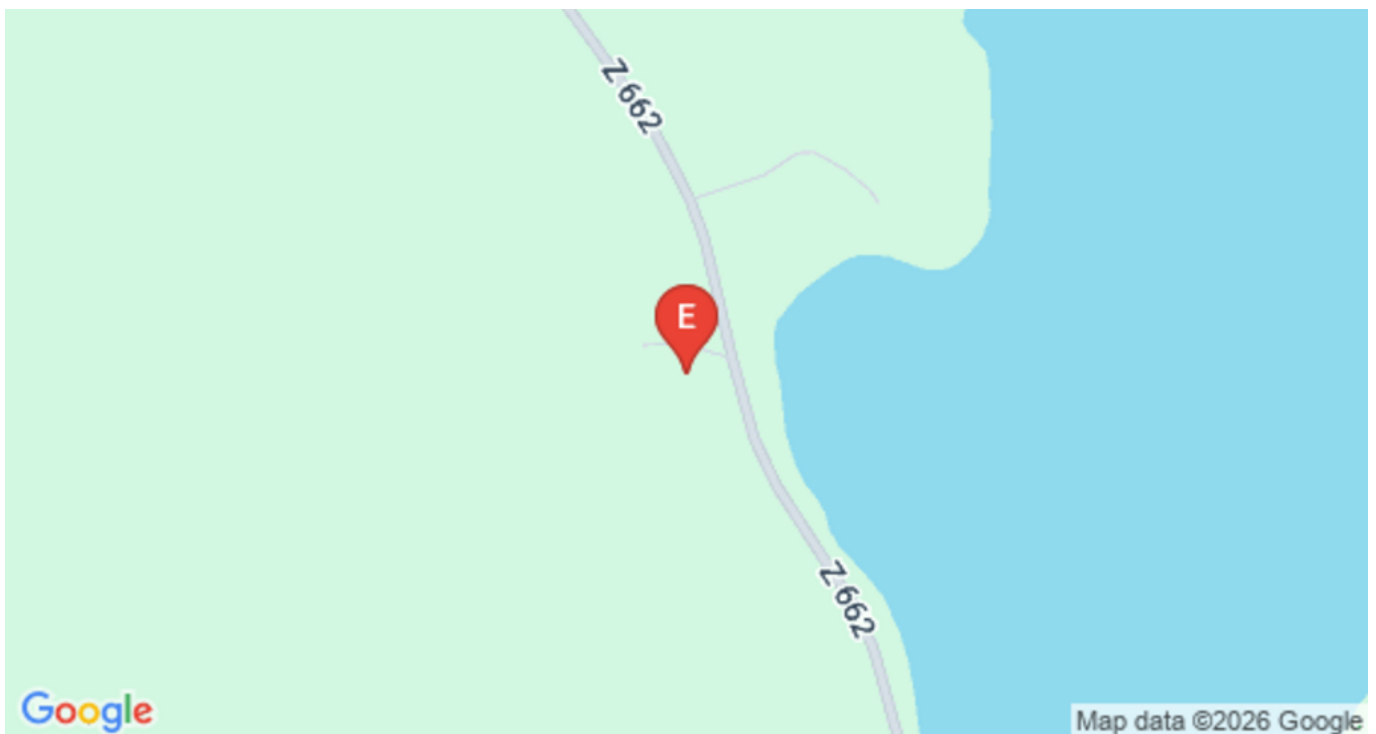
JÄRPEN

Blåmyran/Bonäshamn ligger ca 1 mil norr om 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, 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.

Kommunikationer

Buss finns längs Kallvägen (336) till Järpen, där även JVG-station finns.

Från Järpen kör väg 336 mot Kall. Efter knappt en mil kommer man till Bonäshamn. Tag vänster väg 662 mot Huså. När man passerat högersvängen ligger Blåmyran, och huset ligger på vänster sida.



Kontakter



Ansvarig mäklare

Susanna Björkstrand

Fastighetsmäklare

susanna@bjorkstrandmaklarbyra.se

070-545 53 88