

BJÖRKSTRAND

M ä k l a r b y r å



Mårdsundsbodarna Ripvägen 5

Fjällnära fristad i omtyckta Mårdsundsbodarna!

I mysiga Mårdsundsbodarna erbjuds nu detta smakfullt renoverade fritidshus, en plats där lugnet, fjällen och den genuina stugkänslan möts på ett naturligt sätt. Stugan är uppförd 1994 och omfattar ca 60 kvm med välplanerade ytor och en genomgående uppdaterad standard som gör den trivsamt att använda året om.

Här har stora delar av huset renoverats med omsorg om både funktion och hållbarhet. Golven består av slitstarkt Tarkett laminat och ytskikten är ljusa och tidlösa. Badrummet har uppdaterats och försetts med nyinstallerad golvvärme, vilket höjer både komforten och användbarheten under årets kallare perioder.

På tomten om generösa 1 517 kvm finns även ett separat förråd samt ett skotergarage, båda oisolerade men väl fungerande för förvaring. Förrådet används idag för skidutrustning, fiskeutrustning samt utrustning för vandring, bär- och svamplockning. Skotergaraget erbjuder god plats för snöskoter, pulkor, snöslunga samt skidor, och ger praktiska förvaringsmöjligheter i direkt anslutning till fritidsboendet.

Läget är rofyllt och naturnära med direkt närhet till skog och fjäll. Området erbjuder goda möjligheter till ett aktivt friluftsliv året om, med vandringsleder, längdskidspår och skoterleder i närområdet samt fina möjligheter till fiske och naturupplevelser, inklusive bär- och svamplockning under sensommar och höst.

Bydalsfjällen ligger inom bekvämt avstånd och erbjuder ett välrenommerat skidområde med både alpin skidåkning och längdspår, samt vandring och fjällaktiviteter under sommarhalvåret.

Mårdsundsbodarna är ett uppskattat fritidsområde som präglas av lugn, natur och en genuin fjällmiljö – en plats för dig som söker ett välskött fritidsboende med närhet till fjällens alla årstider.

Varmt välkommen att uppleva denna trivsamma stuga på plats.

Snabbfakta

Boarea (BOA)	60m ²	Tomtareal/mark	1 517m ²
Pris	1 990 000SEK	Pristyp	Utgångspris

Om bostaden

Bostadstyp	Fritidshus
Fastighetsbeteckning	ÅRE ARVESUND 2:265
Typkod	220 - Småhusenhet, bebyggd
Område	Mårdsundsbodarna
Gatuadress	Mårdsundsbodarna Ripvägen 5
Postnummer	845 91
Ort	Hallen
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet
Tomtareal/mark	1 517 m ²

Totalareal	1 517 m ²
Boarea (BOA)	60 m ²
Areauppgift enligt	Lantmäteriet
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Värdeår	1994
Taxeringsvärde byggnad	647 000 SEK
Taxeringsvärde mark	230 000 SEK
Summa taxeringsvärde	877 000 SEK
Pris	1 990 000 SEK, utgångspris
Tillträde	Enligt överenskommelse

Inteckningar

Inteckningar	2
Totalt belopp	500 000 SEK

Kostnader

Årlig elförbrukning	7 867 kWh/år
Elkostnad	16 497 SEK/år
Vatten och avlopp	540 SEK/år
Försäkringskostnad	3 132 SEK/år
Väg	2 622 SEK/år
Samfällighet	3 678 SEK/år
Summa driftskostnad	26 469 SEK/år
Antal personer i hushållet	4
Fastighetsskatt/-avgift	6 578 SEK/år
Boendekostnadskalkyl	Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

Övriga rättigheter och belastningar

Planer och bestämmelser	Byggnadsplan (Beslutsdatum: 1971-12-02, Senast ändrad: 1988-12-21)
Gemensamhetsanläggning	ÅRE ARVESUND GA:1
Gemensamhetsanläggning	ÅRE ARVESUND GA:3
Gemensamhetsanläggning	ÅRE ARVESUND GA:4
Gemensamhetsanläggning	ÅRE ÅN GA:4
Gemensamhetsanläggning	ÅRE ARVESUND GA:2

Parkering

Parkeringsbeskrivning

Infart

Byggnad

Allmän information

Fastigheten har under senare år genomgått omfattande renoveringar och uppgraderingar med en total investeringskostnad om cirka 750 000 kr, vilket har skapat ett modernt, funktionellt och väl omhändertaget fritidsboende.

Badrummet har renoverats med nya ytskikt, ny WC, badrumsmöbler och installerad tvättmaskin samt försetts med golvvärme, vilket bidrar till god komfort året om. Bastun har uppdaterats med ny glasdörr. Köket har byggts om i sin helhet med ny köksinredning från IKEA, bänkskiva i sten samt nya vitvaror i form av kyl/frys, diskmaskin, spishäll, köksfläkt och kombinerad mikro-/ugn med varmluftsfunktion.

Invändigt har bostaden fått ett enhetligt och uppdaterat uttryck genom nya golv i slitstarkt Tarkett laminat, behandlade väggytor i en harmonisk grå nyans samt utbytta innerdörrar och foder. Fastigheten har även moderniserats med fiberanslutning och wifi- samt appstyrda radiatorer från Adax, vilket möjliggör flexibel uppvärmning och goda förutsättningar för såväl fritidsboende som distansarbete.

Även utvändigt har betydande förbättringar genomförts genom grusad och breddad infart samt ommålning av fasad och staket i matt svart kulör. Avloppssystemet har uppgraderats med ny avloppstank om cirka 3,5 kbm, utrustad med värmekabel och larmfunktion.

Sammantaget är detta ett fritidsboende där omfattande investeringar redan har genomförts, vilket ger god funktion, modern standard och ett bekvämt ägande under lång tid framöver.

Byggnadstyp

1 plan

Byggår

1994

Standardpoäng

22

Utförda renoveringar

Badrum:

Nytt kakel och klinker, golvvärme, ny WC, nya badrumsmöbler samt installerad tvättmaskin.

Bastu:

Nytt klinkergolv och ny glasdörr.

Kök:

Helt nytt kök med nya vitvaror i form av kyl/frys, diskmaskin, spishäll, köksfläkt samt kombinerad mikro/ugn/varmluftsugn. Nya stommar, luckor, diskho, blandare samt stenskiva från IKEA.

Hall:

Installerad golvvärme.

Ytskikt:

Samtliga golv utbytta (parkett/laminat). Samtliga väggar betsade i grå nyans samt samtliga dörrar och foder utbytta.

Teknik:

Fastigheten har uppgraderats med fiber samt wifi- och appstyrda radiatorer från Adax.

Utvändigt:

Grusad och breddad infart. Fasaden samt staketet är ommålade med Alcro Bestå Arkitekt i matt svart kulör.

Avlopp:

Ny avloppstank om ca 3 kbm inklusive nyinstallerad WC, utrustad med värmekabel och nivåarm.

Grund

Plintar

Taktyp/takbeklädnad

Plåt

Fasadtyp

Träfasad

Fönster	2-glasfönster
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Avloppsbrunn med infiltration
Typ av uppvärmning	Direktverkande el
Skick på värmeanläggning	Bra
Ålder på värmeanläggning	2024
Märke på värmeanläggning	ADAX
Typ av ventilation	Självdrag
Huvudsäkring	20 A
Jordat eller ojordat	Jordat
Skorstentyp	Skorsten av plåt
Uteplatsbeskrivning	Altan
Övriga byggnader	Skotergarage Förråd
TV/internet	Fastigheten är ansluten till fiber och har idag ett aktivt bredbandsabonnemang via Telia med en hastighet om 500/500 Mbit/s, vilket ger goda förutsättningar för distansarbete, streaming och övrig internetanvändning. Nuvarande abonnemang har en månadskostnad om 499 kr och löper med bindningstid till och med 2026-10-03. Köpare övertar abonnemanget i samband med tillträdet.

Energideklaration

Energistatus	Energideklaration behövs ej
---------------------	-----------------------------

MÅRDSUNDSBODARNA

Mårdsundsbodarnas fritidsområde är vackert beläget vid foten av Sällsjöfjället, cirka 15 km väster om Bydalen i Åre kommun. Här möts du av storslagen fjällnatur, rofylld miljö och en genuin känsla av lugn – en plats för återhämtning året om.

Området består av omkring 265 tomter och cirka 140 stugor, vilket skapar en trivsamt och levande fjällby med både permanenta och fritidsboende. Den omgivande naturen bjuder in till friluftsliv i alla former, med fjället bokstavligen runt knuten.

Närmaste stad är Östersund, belägen cirka 6,5 mil bort med bil. Resan dit blir en upplevelse i sig, då färdvägen går via Hallen och den natursköna färjeleden över Storsjön via Norderön, Isön och Andersön – en uppskattad och vacker väg som förstärker känslan av att befinna sig i hjärtat av Jämtland.

Som fastighetsägare i Mårdsundsbodarna är man delaktig i tre föreningar. Samfällighetsföreningen ansvarar för områdets gemensamma funktioner såsom vägar, sopstationer, grönområden samt vatten- och avloppsförsörjning, vilket bidrar till ett välkött och fungerande fritidsområde.

Kontakter



Ansvarig mäklare

Susanna Björkstrand

Fastighetsmäklare

susanna@bjorkstrandmaklarbyra.se

070-545 53 88