BJÖRKSTRAND
Mäklarbyrå



# Åvägen 26

## Snabbfakta

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Rum** | 4 | **Boarea** | 90m$^2$ |
| **Biarea (BIA)** | 17m$^2$ | **Tomtareal/mark** | 1 499m$^2$ |
| **Pris** | 4 950 000SEK | **Pristyp** | Utgångspris |

# Timrad villa intill Indalsälven med Välliste i fonden!

Välkommen till Åvägen 26 och ett timrat hem med ett fantastiskt läge ovanför Indalsälven. Här möts du av utsikt över älven och Välliste i fonden, samtidigt som du bor lugnt och naturnära med Undersåkers by på bekvämt avstånd. Ett varmt och personligt hus som passar lika fint för permanentboende som för dig som söker ett eget boende nära fjällvärlden.

Den timrade villan uppfördes 2007 och har en ombonad karaktär där trä och målade paneler återkommer genom huset. Bostaden omfattar 90 kvm boarea samt 17 kvm biarea och rymmer tre sovrum och fina sällskapsytor fördelade över 1,5 plan.

Entréplanet präglas av den öppna planlösningen mellan kök, matplats och vardagsrum. Över vardagsrumsdelen öppnar huset upp sig med full takhöjd, vilket tillsammans med de stora fönsterpartierna skapar en härlig känsla av rymd och ljus. Burspråket vetter mot älven och härifrån blickar du ut över vattnet med Välliste som vacker fond. Centralt i sällskapsdelen finns braskaminen som sprider både värme och stämning under årets kallare dagar. Från vardagsrummet finns dessutom utgång till altanen.

Köket ligger socialt i anslutning till vardagsrummet och erbjuder gott om arbetsytor och förvaring. Matplatsen har fått en fin placering i burspråket med fönster åt flera håll och naturen alldeles utanför. På entréplanet finns även ett rymligt sovrum, duschrum, separat WC samt tvättstuga. I anslutning till duschrummet finns ett förråd som med fördel kan göras om till bastu.

En trappa upp möts du av ett mysigt allrum med öppning ner mot vardagsrummet, en lösning som förstärker husets luftiga karaktär och skapar fin kontakt mellan våningsplanen. Här finns även två sovrum samt utgång till en mindre balkong. Planlösningen ger gott om plats för såväl familjen som övernattande gäster.

Utomhus väntar en 1 499 kvm stor och lättskött tomt med fina gräsytor och ett härligt läge ovanför älven. Den stora altanen i söder-/västerläge blir en självklar plats under sommarhalvåret – här kan dagen gärna få övergå i långa kvällar med Indalsälven och Välliste i blickfånget. På tomten finns dessutom en grillkåta för stämningsfulla kvällar året runt samt förråd/vedbod.

Huset har kommunalt vatten och avlopp, fiber samt uppvärmning genom direktverkande el, luft/luftvärmepump och braskamin. Luft/luftvärmepumpen från Mitsubishi installerades 2025. Fasaden målades om 2026 och kylskåpet byttes 2025.

Läget i Undersåker ger en fin kombination av ett lugnt boende nära naturen och en fungerande vardag. I byn finns bland annat skola och förskola upp till årskurs 6 samt tågstation, och via E14 är det smidigt att ta sig vidare mot både Åre och Östersund. För den som uppskattar fjäll och friluftsliv ligger dessutom Edsåsdalen, Trillevallen, Vålådalen och Ottsjö inom bekvämt räckhåll.

På Åvägen 26 får du ett hemtrevligt timmerhus med naturen inpå knuten, generösa uteplatser och ett läge där utsikten över Indalsälven och Välliste blir en del av vardagen – samtidigt som byn och fjällvärlden finns nära.

Varmt välkommen på visning

## Om bostaden

| | |
|---|---|
| **Bostadstyp** | Objektstyp, villa |
| **Fastighetsbeteckning** | ÅRE STAMGÄRDE 4:179 |
| **Typkod** | 220 - Småhusenhet, bebyggd |
| **Område** | Undersåker |
| **Gatuadress** | Åvägen 26 |

| | |
|---|---|
| **Postnummer** | 837 96 |
| **Ort** | Undersåker |
| **Tomtbeskrivning** | Planerad tomt med bl a gräsmatta. |
| **Tomtarealuppgifter enligt** | Lantmäteriet |
| **Tomtareal/mark** | 1 499 $m^2$ |
| **Totalareal** | 1 499 $m^2$ |
| **Boarea** | 90 $m^2$ |
| **Biarea (BIA)** | 17 $m^2$ |
| **Areauppgift enligt** | Lantmäteriet |
| **Antal rum** | 4 |
| **Antal sovrum** | 3 |
| **Max antal sovrum** | 3 |
| **Taxeringsår** | 2024 |
| **Taxeringsvärdet är** | Fastställt |
| **Värdeår** | 2007 |
| **Taxeringsvärde byggnad** | 2 077 000 SEK |
| **Taxeringsvärde mark** | 1 298 000 SEK |
| **Summa taxeringsvärde** | 3 375 000 SEK |
| **Pris** | 4 950 000 SEK, utgångspris |
| **Tillträde** | Enligt överenskommelse |

ENTRÉ/HALL
Välkomnande hall med klinkergolv och behaglig golvvärme. Väggarna har liggande målad panel och även taket är klätt i målad panel, vilket ger ett fint första intryck och knyter an till husets genomgående karaktär.

KÖK/MATPLATS
Ljust och trivsamt kök i öppen planlösning mot vardagsrummet. Köket från IKEA har pärlspontsluckor och är utrustat med inbyggd ugn och mikro, spishäll, rostfri fläktkåpa, kyl samt diskmaskin. Här finns gott om arbetsytor och förvaring. Matplatsen är vackert placerad i burspråket med fönster åt flera håll och fin kontakt med omgivningarna. Trälaminatgolv samt målad panel på väggar och i tak.

VARDAGSRUM
Husets naturliga samlingspunkt är det luftiga vardagsrummet som ligger öppet mot kök och matplats. Här öppnar huset upp sig med full takhöjd och stora fönsterpartier som ger ett härligt ljusinsläpp. Burspråket vetter mot Indalsälven och bjuder på vacker utsikt över vattnet med Välliste i fonden. Braskaminen bidrar med både värme och stämning, och från rummet nås den stora altanen.

SOVRUM 1
Rymligt sovrum på entréplanet med plats för dubbelsäng. Heltäckningsmatta, målade panelväggar och målat paneltak samt bra förvaring i två dubbelgarderober.

DUSCHRUM
Helkaklat duschrum med klinkergolv och golvvärme. Här finns dusch och handfat samt ett intilliggande förråd som ger möjlighet att inreda en bastu för den som önskar. Frysbox finns här.

SEPARAT WC

Praktisk separat WC med klinkergolv, tapetserade väggar, målat paneltak samt handfat.

TVÄTTSTUGA
Separat tvättstuga med klinkergolv och golvvärme. Här finns tvättmaskin, varmvattenberedare och två garderober som ger bra förvaringsmöjligheter.

ALLRUM – ÖVRE PLAN
Ljust och trivsamt allrum med öppning ner mot vardagsrummet, vilket skapar fin kontakt mellan våningsplanen och förstärker husets luftiga känsla. Här finns plats för exempelvis en mindre soffgrupp, läshörna eller arbetsplats. Från allrummet nås även den mindre balkongen. Laminatgolv samt målad panel på väggar och i tak.

SOVRUM 2
Trivsamt sovrum med snedtak som ger rummet fin karaktär. Laminatgolv, målade panelväggar och målat paneltak samt fönster i gaveln.

SOVRUM 3
Ytterligare ett charmigt sovrum på övre plan med snedtak, heltäckningsmatta och målade panelväggar och tak. Fönster i gaveln kompletteras av ett takfönster som ger fint ljusinsläpp.

## Inteckningar

| | |
|---|---|
| **Inteckningar** | 2 |
| **Totalt belopp** | 2 100 000 SEK |

## Kostnader

| | |
|---|---|
| **Elkostnad** | 13 000 SEK/år |
| **Vatten och avlopp** | 16 511 SEK/år |
| **Renhållning** | 1 000 SEK/år |
| **Försäkringskostnad** | 5 000 SEK/år |
| **Sotning** | 800 SEK/år |
| **Väg** | 2 000 SEK/år |
| **Fiber** | 890 SEK/år |
| **Summa driftskostnad** | 38 401 SEK/år |
| **Antal personer i hushållet** | 2 |
| **Fastighetsskatt/-avgift** | 10 425 SEK/år |
| **Beskrivning av kostnader** | Renhållning inga i VA-kostnaden. |

## Övriga rättigheter och belastningar

| | |
|---|---|
| **Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer** | Undersåker, Vattenskyddsområde (Beslutsdatum: 2016-12-12, Registreringsdatum: 2017-03-20, Senast ändrad: 2026-06-17) |
| **Gemensamhetsanläggning** | ÅRE STAMGÄRDE GA:28 |
| **Rättigheter last** | Officialservitut: RÄTT ATT ANLÄGGA, UNDERHÅLLA OCH FÖRNYA VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR I DEN UNGEFÄRLIGA STRÄCKNINGEN E-F, FRÅN FÖRGRENINGSPUNKTEN E TILL BLIVANDE STAMGÄRDE 4:212S ÖSTRA FASTIGHETSGRÄNS ENLIGT KARTA, AKTBILAGA KA1. - VATTEN-OCH AVLOPPSLEDNING |

## Parkering

| | |
|---|---|
| **Parkeringsbeskrivning** | Infart. |

## Byggnad

| | |
|---|---|
| **Byggnadstyp** | 1,5 plan |
| **Byggår** | 2007 |
| **Standardpoäng** | 29 |
| **Grundmur** | Betong |
| **Grund** | Platta på mark |
| **Taktyp/takbeklädnad** | Plåt |
| **Fasadtyp** | Liggande timmer |
| **Utvändiga plåtarbeten** | Plåt |
| **Fönster** | 3-glasfönster isoler |
| **Stomme** | Trä |
| **Bjälklag** | Trä |
| **Byggnadskommentar** | Stomme av hyvlad stock 92 x 145. Isolerad invändigt + liggande panel på insidan. |
| **Vatten** | Kommunalt vatten året om |
| **Avlopp** | Kommunalt avlopp |
| **Typ av uppvärmning** | Direktverkande el + luftluft värmepump + braskamin |
| **Skick på värmeanläggning** | Nyskick luft/luft värmepump |
| **Ålder på värmeanläggning** | 2025 |
| **Märke på värmeanläggning** | Mitsubishi |
| **Typ av ventilation** | Självdrag |
| **Huvudsäkring** | 20 A |
| **Jordat eller ojordat** | Jordat |
| **Skorstenstyp** | Skorsten av plåt |
| **Uteplatsbeskrivning** | Altan. |
| **Övriga byggnader** | Grillkåta, förråd/vedbod. |
| **TV/internet** | Fiber. |

## Energideklaration

| | |
|---|---|
| **Energistatus** | Energideklaration är beställd |

# UNDERSÅKER

Undersåker är en levande by i Åre kommun med ett strategiskt läge som utgör en naturlig utgångspunkt mot Södra Årefjällen. Härifrån nås populära frilufts- och skidområden såsom Edsåsdalen, Vålådalen, Trillevallen och Ottsjö – uppskattade destinationer året runt med aktiviteter för både sommar- och vintersäsong.

Byn har en stabil grund av permanentboende och erbjuder god vardagsservice med bland annat skola och förskola upp till årskurs 6, vilket gör området attraktivt för barnfamiljer. Kommunikationerna är väl utbyggda med tågstation och närhet till E14, vilket ger smidig pendling mot både Åre och Östersund.

Undersåker har även etablerat sig som ett omtyckt besöksmål för matintresserade. Här finns välkända verksamheter som Undersåkers chark, Majas skafferi, Krus Bageri och Atlantfisk, lokala favoriter som bidrar till byns levande karaktär och är väl värda ett besök.

Sammantaget är Undersåker ett attraktivt alternativ för dig som söker ett boende med närhet till fjällvärlden, naturupplevelser och god service, samtidigt som vardagens behov finns inom räckhåll.

**Kommunikationer**
Goda kommunikationer med både buss- och tågförbindelser från Undersåker.

Från E14, sväng ner mot Undersåkers by och fortsätt över järnvägen i riktning mot Vålådalen, Ottsjö och Trillevallen. Strax före bron över Indalsälven, sväng höger in på Åvägen. Följ vägen en kort sträcka – Åvägen 26 ligger på höger sida.

## Kontakter




Ansvarig mäklare

**Susanna Björkstrand**

Fastighetsmäklare

susanna@bjorkstrandmaklarbyra.se

070-545 53 88