BJÖRKSTRAND
Mäklarbyrå



Blåmyran Håkantorpet 165

Snabbfakta

Rum	4	**Boarea**	103m^2
Biarea (BIA)	19m^2	**Tomtareal/mark**	4 920m^2
Pris	3 050 000SEK	**Pristyp**	Utgångspris

Charmig mindre gård med utsikt över Kallsjön – ekonomibyggnader, gäststuga & genuin jämtlandskänsla

Välkommen till Blåmyran Håkantorpet 165 – en charmig mindre gård med vackert läge, utsikt mot Kallsjön och en genuin jämtlandskänsla som genomsyrar hela platsen.

Här väntar en äldre gårdsmiljö med bostadshus från 1918, gäststuga och ekonomibyggnader, omgiven av en generös trädgårdstomt om 4 920 kvadratmeter. En plats för dig som längtar efter lite mer utrymme omkring dig, närhet till naturen och möjligheten att sätta din egen prägel på ett hus där historien fortfarande är tydligt närvarande.

Bostadshuset omfattar 103 kvadratmeter boarea samt 19 kvadratmeter biarea och är fördelat över 1½ plan. Redan när du kliver in möts du av ett hem med mycket av den äldre karaktären bevarad. Trägolv, träpanel, pärlspont, vedspis och eldstäder bidrar till den varma och genuina atmosfären. Nytt plåttak lades 2023.

På entréplanet ligger köket, ett hemtrevligt rum där den äldre inredningen samsas med vedspis och ett riktigt skafferi med pärlspont – detaljer som förstärker känslan av ett klassiskt jämtländskt gårdshus. Här finns också TV-rum och ytterligare ett rum som idag används som sovrum. Mellan dessa rum finns två öppningar, vilket ger möjlighet att istället skapa ett större sammanhängande vardagsrum för den som önskar. På samma våningsplan finns även badrum med dusch, WC och tvättmaskin.

En trappa upp väntar ytterligare två sovrum, båda med den ombonade karaktär som passar huset så fint. Här finns täljstenskaminer som både bidrar med värme och förstärker husets genuina uttryck. På övervåningen finns även hall och kontorsdel – en praktisk extra yta för exempelvis hemmakontor, läshörna eller förvaring.

Huset värms upp med luft/luftvärmepump kompletterad med vedeldning och elradiatorer. Fastigheten har enskilt vatten och enskilt avlopp.

Utomhus är det framför allt miljön som fångar blicken. Den generösa tomten om 4 920 kvadratmeter skapar gott om plats kring huset och tillsammans med gäststugan och de många ekonomibyggnaderna får fastigheten en härlig karaktär av en mindre gård. Här finns bland annat verkstad, garage, carport med plats för tre fordon, förråd, vedbod och växthus – värdefulla ytor för dig som behöver gott om förvaring, tycker om att skruva och snickra eller drömmer om egna projekt och hobbyverksamhet. Lägg därtill gästhuset som ger ytterligare möjligheter när familj och vänner kommer på besök. Här finns också fina förutsättningar för odling och ett lantligt liv – eller helt enkelt möjligheten att njuta av lugnet, friheten och utrymmet omkring sig.

Och så är det förstås läget. Från gården öppnar landskapet upp sig mot Kallsjön och de jämtländska omgivningarna. Här bor du med naturen alldeles utanför dörren och med fjällvärlden inom räckhåll, samtidigt som Järpen med service, butiker och kommunikationer finns på bekvämt avstånd.

Blåmyran Håkantorpet 165 är en plats för dig som uppskattar charm, historia och möjligheter framför det nya och tillrättalagda – och som kanske har drömt om en egen liten gård i Jämtland där livet får ta lite mer plats.

Om bostaden

Bostadstyp	Objektstyp, villa
Fastighetsbeteckning	ÅRE BLÅMYRAN 1:6
Typkod	220 - Småhusenhet, bebyggd
Område	Bonäshamn
Gatuadress	Blåmyran Håkantorpet 165
Postnummer	837 93

Ort	Järpen
Tomtbeskrivning	Trädgårdstomt.
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet
Tomtareal/mark	4 920 m^2
Totalareal	4 920 m^2
Boarea	103 m^2
Biarea (BIA)	19 m^2
Areauppgift enligt	Lantmäteriet
Antal rum	4
Antal sovrum	3
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Värdeår	1929
Taxeringsvärde byggnad	431 000 SEK
Taxeringsvärde mark	397 000 SEK
Summa taxeringsvärde	828 000 SEK
Pris	3 050 000 SEK, utgångspris
Tillträde	Enligt överenskommelse

Kök, Bottenvåning
Trätak, trägolv, bröstpanel + tapet på vägg, målade köksluckor (äldre modell), spis med plattor, vedspis, fläkt, rostfri diskbänk, skafferi med målad pärlspont på vägg och i tak, kyl/frys.

TV-rum, Bottenvåning
Trägolv, panel + tapet på väggarna, vita skivor i tak.

Sovrum, Bottenvåning
Trägolv, panel på vägg, vitmålat tak. Mellanvägg till TV-rum har två öppningar. Dessa två rum kan göras om till större vardagsrum.

Badrum, Bottenvåning
Våtmatta på golv och vägg, wc, handfat, duschkabin, tvättmaskin.

Entré, Bottenvåning
Plastmatta, tapet, vitmålat tak.

Sovrum 1, Ovanvåning
Trägolv, bröstpanel av pärlspont + tapet på vägg, vita skivor i tak, mindre täljstenskamin. Katt-vind.

Sovrum 2, Ovanvåning
Trägolv, tapet, skivor i tak, täljstenskamin, katt-vindar.

Hall/kontor, Ovanvåning
Plastmatta, tapet, målat tak.
Inre hall med trägolv och panel på vägg.

Inteckningar

Inteckningar	4
Totalt belopp	1 300 000 SEK

Kostnader

Årlig elförbrukning	15 144 kWh/år
Elkostnad	17 512 SEK/år
Uppvärmning	3 000 SEK/år
Vatten och avlopp	2 997 SEK/år
Renhållning	1 100 SEK/år
Försäkringskostnad	6 060 SEK/år
Sotning	800 SEK/år
Summa driftskostnad	31 469 SEK/år
Antal personer i hushållet	1
Fastighetsskatt/-avgift	6 210 SEK/år
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)

Parkering

Parkeringsbeskrivning	Uppfart med plats för flera bilar Garage med plats för 1 bil Carport

Byggnad

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1918
Standardpoäng	25
Utförda renoveringar	2014 Installerat luftvärmepump. 2019 Isolerat under halva nedre golvet. 2023 nytt plåttak samt påbörjat tilläggsisolering av väggar.
Taktyp/takbeklädnad	Plåt
Fasadtyp	Träfasad
Fönster	2-glasfönster
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä

Vatten	Enskilt vatten året om
Avlopp	Enskilt avlopp
Typ av uppvärmning	Värmepump luft-luft
Skick på värmeanläggning	Bra skick på Luft pump, Ved spis och el element som är oljefyllda
Ålder på värmeanläggning	12 år på Nibe de andra är äldre
Märke på värmeanläggning	Nibe
Typ av ventilation	Självdrag
Elkablar	Ledningar bytta
Huvudsäkring	20 A
Jordat eller ojordat	Delvis jordat
Skorstenstyp	Murad skorsten
Skorstenskommentar	Brandskyddskontroll 2022-03-04. Utan anmärkning.
Radon kommentar	Radonmätning utförd 2007-01-06-2007-04-25. Protokoll från 2007-05-02. Årsmedelvärde 110 Bq/m3.
Övriga byggnader	På fastigheten finns ett flertal praktiska ekonomibyggnader och komplementbyggnader som tillsammans skapar en trivsam och användbar gårdsmiljö med mycket goda möjligheter till förvaring, hobbyverksamhet och gäster. Verkstad Verkstadsbyggnad i bra skick med plåttak och grundläggning upphöjd på singelbädd med tryckimpregnerat virke. Byggnaden är delvis isolerad och har trägolv. El finns med eget säkringsskåp, 3-fas, vanliga eluttag och belysning. Huvudsäkring 20 A. Carport med tre platser Rymlig carport i bra skick med plats för tre fordon. Två av platserna mäter cirka 2,75 x 2,75 x 5,20 meter (B x H x L) och den tredje cirka 2,80 x 3,25 x 5,20 meter. Plåttak och grusbädd samt eluttag och belysning. Skoter-/gräsklippargarage Praktisk byggnad för exempelvis skoter, gräsklippare och annan utrustning. Plåttak, grusbädd samt eluttag och belysning. Enligt säljaren i okej skick. Mindre garage Garage i bra skick med plåttak, trägolv och grundläggning upphöjd på singelbädd med tryckimpregnerat virke. Eluttag och belysning finns. Byggnaden har tidigare bland annat använts för extra kyl- och frysförvaring. Portöppning cirka 2,00 x 1,81 meter (B x H) och byggnadens längd cirka 4,76 meter. Större garage Garage i bra skick med plåttak och grundläggning upphöjd på singelbädd med tryckimpregnerat virke. El finns med säkringsskåp, 3-fas, vanliga uttag och belysning. Portöppning cirka 2,68 x 2,08 meter (B x H) och byggnadens längd cirka 6,85 meter. Gästhus Separat gästhus i bra skick, uppfört på gjuten platta och med plåttak. Förberedelse för el kan finnas; enligt säljaren finns säkring avsedd för gästhuset i det större garaget. Elinstallationen är inte verifierad. Förrådsbod Förrådsbyggnad i bra skick med plåttak och trägolv, upphöjd på singelbädd med tryckimpregnerat virke. Utedass Utedass i bra skick, uppfört på gjuten platta och med plåttak. Vatten och avlopp finns framdraget. Porta Potti finns. Vedbod Vedbod i bra skick med plåttak, konstruerad för god ventilation och torkning av veden. Byggnaden är flyttbar och säljarens ursprungliga tanke var att placera den närmare bostadshuset. Vattenpost

Separat mindre byggnad över vattenpost, uppförd på gjuten platta och med plåttak. Vatten och avlopp finns.
Växthus
Fullglasat växthus med plasttak, uppställt på lecablock. Del av golvet är utfört i trä och ger plats för en mindre sittgrupp. Enligt säljaren i okej skick.
Sopkärlshus
Vid vägen finns ett separat sopkärlshus i bra skick, uppfört på gjuten platta och med plåttak. Eluttag finns.

TV/internet Fiber är installerat

Energideklaration

Energistatus Energideklaration är utförd

Energiklass D

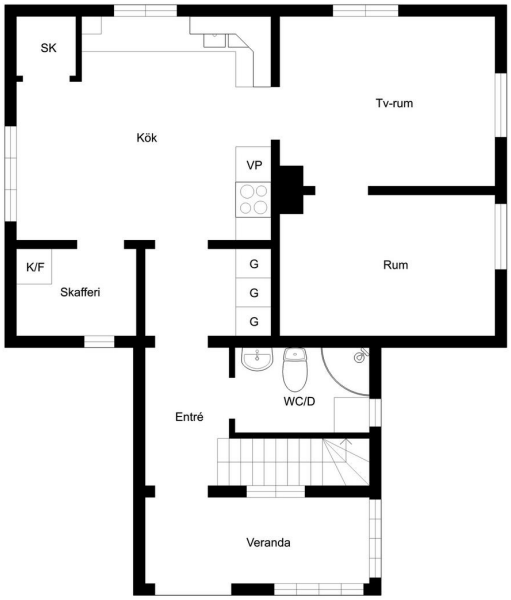
Energiprestandatal 128 kWh/m^2

Besiktningsman Johan Bodå

Övrigt

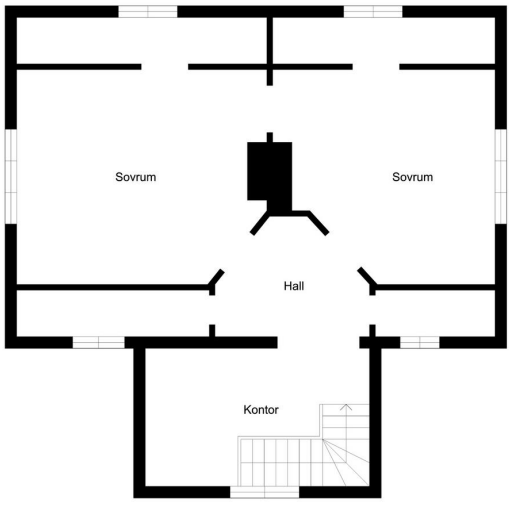
Fastigheten är taxerad som småhusenhet (typkod 220) men erbjuder med sin generösa tomt, gäststuga och ekonomibyggnader en trivsam och genuin gårdsmiljö.

Planlösning



Viss avvikelse kan förekomma, planskiss är ej skalenlig.

6256123_1_Bl_myran_H_kantorpet_165_Entr_plan_2D_1



Viss avvikelse kan förekomma, planskiss är ej skalenlig.

6256123_1_Bl_myran_H_kantorpet_165__vre_plan_2D_1

JÄRPEN

Blåmyran och Bonäshamn ligger vackert i Kallbygden, på den norra sidan av Åreskutan och med Kallsjön som en självklar del av landskapet. Här präglas omgivningarna av fjäll, sjö, skog och öppna marker – en naturnära och rofylld miljö där det fortfarande finns gott om utrymme och en genuin jämtländsk landsbygdskänsla.

Läget passar fint för den som vill bo lantligt utan att ge avkall på närheten till service. Från Bonäshamn är det cirka 10 kilometer till Järpen, centralorten i Åre kommun. Här finns ett brett serviceutbud med bland annat hälsocentral, apotek, livsmedelsbutiker, restauranger, skola och förskola. För den aktive finns ishall, gym, curlinghall samt fina längd- och motionsspår. Här finns även Verket, en mötesplats med bland annat skatepark och aktiviteter för barn och ungdomar.

Järpen har ett aktivt föreningsliv med bland annat ishockey, fotboll och längdåkning och från samhället finns goda buss- och tågförbindelser. Här finns också gymnasieutbildningar med riksintag inom bland annat alpint och längdåkning.

Åt andra hållet väntar Huså och Åreskutans norra sida. Huså erbjuder en småskalig och genuin fjällmiljö med alpin skidåkning i Gruvbacken, längdspår och fina möjligheter till bland annat toppturer, vandring, cykling, fiske och skoteråkning. För den äventyrslystne finns dessutom möjligheten att ta sig över Åreskutan på skidor, med skidled från toppen ner mot Huså.

Även Åre med sitt stora utbud av skidåkning, restauranger, shopping och aktiviteter finns inom bekvämt räckhåll. Det gör läget intressant både för permanentboende och för den som söker ett fritidsboende med närhet till fjällvärlden.

Här får du med andra ord det bästa av flera världar – lugnet och naturen hemma i Blåmyran, vardagsservicen i Järpen och fjällivet i Huså och Åre. Ett läge för dig som uppskattar ett friare liv med Kallsjön och den jämtländska fjällvärlden som närmaste omgivning.

Kommunikationer
Från området finns bussförbindelser mot bland annat Järpen och vidare inom Åre kommun. För aktuella avgångar och tidtabeller hänvisas till Länstrafiken Jämtland.
I Järpen finns både buss- och tågstation med goda förbindelser vidare mot bland annat Åre, Duved och Östersund samt västerut mot Trondheim. Läget gör det möjligt att kombinera ett lugnt och naturnära boende i Blåmyran med förhållandevis smidiga kommunikationer till övriga delar av kommunen och regionen.
Närmaste flygplats är Åre Östersund Airport på Frösön, med vidare förbindelser till och från Östersund.

Från Järpen, kör väg 336 mot Kall. Vid Bonäshamn, sväng av mot Huså och följ väg 662. Fortsätt genom Bonäshamn i riktning mot Huså och vidare mot Blåmyran. Fastigheten ligger på Blåmyran Håkantorpet 165.

Kontakter



Ansvarig mäklare

Susanna Björkstrand

Fastighetsmäklare

susanna@bjorkstrandmaklarbyra.se

070-545 53 88