



Kalls-Back 167

Snabbfakta

Rum 5
Tomtareal/mark 4 773m²
Pristyp Utgångspris

Boarea 107m²
Pris 3 295 000SEK

Fjällboende med utsikt över Kallsjön – för alla årstider

Högt beläget i Kalls-Back, med utsikt över Kallsjön och Åreskutan, ligger denna väl omhändertagna fjällbostad med stora sociala ytor och plats för många. Ett boende som passar lika bra för dig som söker ett permanent hem i fjällmiljö som för dig som vill ha ett fritidshus att återvända till året runt.

Husets självklara samlingspunkt är den stora storstugan, som tillkom vid en omfattande utbyggnad 2017. Rummet är öppet upp tillnock och de stora fönsterpartierna ger både ett fint ljus och utsikt över Kallsjön och Åreskutan. Här finns gott om plats för stora middagar och umgänge även när huset är fullt. I direkt anslutning till storstugan ligger ett rymligt sovrum, avskilt med specialtillverkade skjutdörrar. En spiraltrappa leder upp till sovloftet, som har öppen kontakt med rummet nedanför.

Den ursprungliga delen av huset, från 1980, är mer ombonad till sin karaktär med kök och allrum i öppen planlösning. Köket från Ballingslöv renoverades 2023 och har peppargrå luckor, rostfri arbetsbänk och väl valda vitvaror, bland annat ugn med ångfunktion och induktionshäll. I allrummet finns en Contura braskamin från 2017 som bidrar med både värme och trivsel under årets kallare dagar.

Totalt finns tre sovrum samt sovloft, vilket gör huset väl lämpat även för det större sällskapet. Ett av sovrummen är praktiskt inrett med väggfasta våningssängar och fyra bäddar. Badrummet är utrustat med dusch, WC, handfat och tvättmaskin.

Från kök och allrum kliver du direkt ut på den stora altanen – en självklar plats för både soliga sommarkvarar och vårvinterns långa dagar i solen. Här finns gott om utrymme för både matgrupp och loungemöbler, och det vedeldade spabadet blir en extra höjdpunkt oavsett årstid. Efter en dag på fjället är det svårt att tänka sig något bättre än att sjunka ner i det varma vattnet och blicka ut över Kallsjön och Åreskutan.

Tomten omfattar 4 773 kvm och sluttar från huset, vilket bidrar till det höga, fria läget och den fina utsikten. På tomten finns även en förråds-/vedbod samt en enklare gäststuga med indragen el och plats för våningssäng. Gäststugan används idag som förråd.

För ett bekvämt boende året runt finns luft/luftvärmepump, kompletterande elradiatorer och 3-glasfönster. Fastigheten är även utrustad med laddbox för elbil.

Kallbygden är en levande fjällbygd där naturen och fjällen alltid finns nära. Här finns fina möjligheter till vandring, fiske och cykling under barmarkssäsongen, medan vintern bjuder på längd- och turskidåkning, skoteråkning och ett rikt friluftsliv. För den som söker utförsäkning ligger både Åre och Åre Björnen inom bekvämt bilavstånd.

I Kall finns den service som behövs i vardagen med bland annat ICA-butik, förskola och skola F-6, Bygallerian och badhus. Här finns också anrika Hotell Kallgården, en uppskattad mötesplats i bygden med restaurang och jämtlandsinspirerade trerättersmiddagar. Kallbygden präglas dessutom av ett starkt lokalt engagemang och ett aktivt föreningsliv, vilket bidrar till en levande bygd för såväl permanent- som fritidsboende.

Merparten av möbler och inventarier ingår i köpet, vilket gör det enkelt för nästa ägare att komma på plats och börja njuta av huset från första dagen. Bostadshuset kommer inför försäljningen att besiktigas och säljaren kommer att teckna en dolda fel-försäkring som gäller i 10 år från tillträdesdagen.

Varmt välkommen på visning!

Om bostaden

Bostadstyp	Objektstyp, villa
Fastighetsbeteckning	ÅRE KALLS-BACKEN 2:14
Typkod	220 - Småhusenhet, bebyggd
Område	Kall

Gatuadress	Kalls-Back 167
Postnummer	837 93
Ort	Järpen
Tomtbeskrivning	Sluttningsstomt.
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet
Tomtareal/mark	4 773 m ²
Totalareal	4 773 m ²
Boarea	107 m ²
Boareabeskrivning	Den äldre delen av huset inrymmer entré, kök och allrum i öppen planlösning, två sovrum samt badrum. I tillbyggnaden från 2017 finns den generösa storstugan med imponerande takhöjd och öppet upp tillnock, ett rymligt sovrum samt sovloft som nås via spiraltrappa. Från kök och allrum nås den stora altanen med vedeldat spabad.
Areauppgift enligt	Mätning
Antal rum	5
Antal sovrum	3
Max antal sovrum	4
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Värdeår	1997
Taxeringsvärde byggnad	1 108 000 SEK
Taxeringsvärde mark	306 000 SEK
Summa taxeringsvärde	1 414 000 SEK
Pris	3 295 000 SEK, utgångspris
Tillträde	Enligt överenskommelse

STORSTUGA

Generösorstuga med imponerande takhöjd och öppet upp tillnock. Stora panoramafönster ger ett härligt ljusinsläpp och tar tillvara på utsikten. Massivt furugolv, målad träpanel på väggar och i tak. Luft/luftvärmepump.

KÖK/ALLRUM

Kök och allrum i öppen anslutning med massivt furugolv samt målad träpanel på väggar och i tak. Kök från Ballingslöv, renoverat 2023, med peppargrå luckor, rostfri arbetsbänk och kakel ovanför. Utrustat med diskmaskin, kyl/frys från Samsung, ugn med ångfunktion samt induktionshäll med grillfunktion och fläkt. I allrummet finns Contura braskamin installerad 2017.

SOVRUM 1

Sovrum med massivt trägolv, målad liggande träpanel på väggar och vitmålat tak. Specialtillverkade skjutdörrar.

SOVRUM 2

Sovrum med massivt furugolv, tapetserade väggar och vitmålad träpanel i tak. Två garderober.

SOVRUM 3

Sovrum med massivt furugolv, tapetserade väggar och vitmålad träpanel i tak. Garderob samt väggfasta våningssängar med totalt fyra bäddar.

SOVLOFT

Sovloft med öppen kontakt motorstugan, nås via spiraltrappa. Massivt furugolv samt vitmålad träpanel på väggar och i tak.

BADRUM

Badrum med våtrumsmatta på golv och väggar samt vitmålad träpanel i tak. Utrustat med WC, handfat, dusch med duschväggar och tvättmaskin. Här finns även varmvattenberedaren.

Inteckningar

Inteckningar	3
Totalt belopp	1 140 507 SEK

Kostnader

Årlig elförbrukning	5 000 kWh/år
Elkostnad	15 000 SEK/år
Renhållning	1 764 SEK/år
Försäkringskostnad	3 200 SEK/år
Sotning	200 SEK/år
Väg	1 693 SEK/år
Summa driftskostnad	21 857 SEK/år
Fastighetsskatt/-avgift	10 425 SEK/år
Beskrivning av kostnader	I angiven elförbrukning ingår uppvärmning och hushållsel. Kostnad för väg avser underhåll och snöröjning av gemensam väg. Eventuella tilläggstjänster för snöröjning av den egna uppfarten ingår inte. Fastigheten har enskilt avlopp. Vatten erhålls från brunn som delas med två grannfastigheter.
Boendekostnadskalkyl	Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

Övriga rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning	ÅRE KALLS-BACKEN GA:2
Rättigheter förmån	Officialservitut: RÄTT ATT ANVÄNDA OCH UNDERHÅLLA BEFINTLIG VÄG B-C-D - VÄG
Rättigheter förmån	Officialservitut: VÄG,VATTENTÄKT,VATTENLEDNING

Parkering

Parkeringsbeskrivning	Infart med plats för flera bilar.
------------------------------	-----------------------------------

Byggnad

Byggnadstyp	1 plan + loft
Byggår	1980
Standardpoäng	37

Om-/tillbyggnadsår	2017
Utförda renoveringar	Omfattande tillbyggnad 2017, nytt kök 2023 samt luft/luftvärmepump installerad 2023.
Grund	Torpargrund
Taktyp/takbeklädnad	Plåt
Fasadtyp	Stående träpanel
Utvändiga plåtarbeten	Plåt
Fönster	3-glasfönster
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Vatten	Enskilt vatten året om
Avlopp	Enskilt avlopp
Typ av uppvärmning	Värmepump luft-luft
Skick på värmeanläggning	Mycket gott
Ålder på värmeanläggning	3
Typ av ventilation	Självdreg
Elkablar	Ledningar bytta
Huvudsäkring	20 A
Jordat eller ojordat	Jordat
El kommentar	Huvudsäkring höjdes till 20A i samband med installation av laddbox för bil. Luft-luft-pump, kompletterande elradiatorer
Skorstenstyp	Skorsten av plåt
Skorstenskommentar	Sotat senast juli 2026
Uteplatsbeskrivning	Stor altan med vedeldat spabad.
Övriga byggnader	Förrådsbod/vedbod. Enklare gäststuga med indragen el och plats för våningssäng. Används idag som förråd.
TV/internet	Mobilt bredband används idag. Möjlighet finns att ansluta fastigheten till fiber via GlobalConnect.
Energideklaration	
Energistatus	Energideklaration behövs ej
Energibeskrivning	Bostadshuset har nyttjats som fritidshus under begränsad del av året och omfattas därför av Boverkets undantag från kravet på energideklaration.
Övrigt	Merparten av befintliga möbler och inventarier ingår i köpet. Vissa personliga tillhörigheter samt särskilt undantagna möbler och inventarier medföljer inte. Förteckning över undantagna föremål kan erhållas från ansvarig fastighetsmäklare.

KALLBYGDEN

Kallbygden är ett riktigt fjällparadis året runt, med storslagna tuområden, hundratals kilometer skoterspår, fina vandringsleder och fantastiska vyer. Här finns också gott om möjligheter till fiske, både sommar och vinter. Här kan du önska dig det mesta – utom möjligtvis ett vilt nattliv. Men även det finns inom räckhåll; Åres restauranger, nöjesliv och skidbackar ligger cirka 45 minuter bort med bil.

I Kall finns ICA-butik, Kyrkslättens skola F–6 och förskola samt Bygallerian och badhus. Här finns även Kallgården, en uppskattad mötesplats i bygden.

Kallbygden är inte bara känd för sin natur utan också för sitt starka lokala engagemang. Här finns ett brett utbud av företag och föreningar som bidrar med både service och upplevelser för bofasta och besökare. Genom Kallbygdens Intresseförening har de aktiva föreningarna tillsammans med bygdens sex byalag genom åren drivit och investerat i en rad projekt som bidrar till att hålla bygden levande och attraktiv.

Kommunikationer

Från Kall finns bussförbindelser till Järpen, som är kommunens centralort. Från Järpens station finns tågförbindelser längs Mittbanan, österut mot Östersund och Sundsvall samt västerut mot Åre, Duved och Storlien. Härifrån finns även vidare förbindelser mot bland annat Stockholm och Trondheim.

För den som reser med flyg finns Åre Östersund Airport på Frösön, med goda möjligheter till vidare resor inom Sverige och utomlands.

Från Järpen, följ väg 336 mot Kall. Passera genom Kall och fortsätt mot Kalls-Back. Strax efter Kall, när du har passerat skidliften, tar du den andra vägen till vänster. Följ den branta backen nedför och ta därefter första vägen till höger. Fortsätt vägen fram till Kalls-Back 167.

Kontakter



Ansvarig mäklare

Susanna Björkstrand

Fastighetsmäklare

susanna@bjorkstrandmaklarbyra.se

070-545 53 88