

EDFELDT LAGERWALL

*Fastighetsmäklerei*

ÅRE

Välkommen till  
Björneborgsvägen 8



# Möjligheternas fastighet

Björneborgsvägen 8, Åre

Välkommen till ett trivsamt och välplanerat boende på en lugn och familjevänlig återvändsgata i attraktiva Björnänge. Här bor du med ett högt och fint läge på 176+74kvm med utsikt över Åresjön och den omgivande fjällvärlden, samtidigt som Åre torg nås på endast cirka fem minuter med bil.

Huvudbostaden erbjuder generösa sällskapsytor med dubbla vardagsrum, vilket skapar gott om plats för både familjeliv och umgänge. Här finns även fyra sovrum, badrum, extra wc samt bastu.

Från den stora balkongen som även ansluter till innergården njuter du av solen och den fantastiska utsikten året om. På tomten finns dessutom en trevlig gräsyta med plats för både lek och studsmatta.

Fastigheten erbjuder även mycket goda möjligheter till extra intäkter genom två separata uthyrningsbostäder, den ena i souterrängplan samt den andra ovanpå förrådet om vardera ca 60kvm. Den skyddade innergården skapar en trivsam miljö mellan



byggnaderna och en vindsyddad matplats.

Förvaring finns det gott om i det stora förrådet, som tidigare varit garage och där möjlighet finns att åter installera garageport för den som önskar. Det finns även ett fristående kontor samt ett skotergarage.

Det här är en fastighet som kombinerar familjevänligt boende, härliga vyer och attraktiva uthyrningsmöjligheter, allt i ett av Åres mest eftertraktade områden.

**Pris**

7 500 000 kr, Högstbjudande.

**Antal rum**

10 rum

**Boarea**

176 kvm

**Biarea**

74 kvm

**Tomtarea**

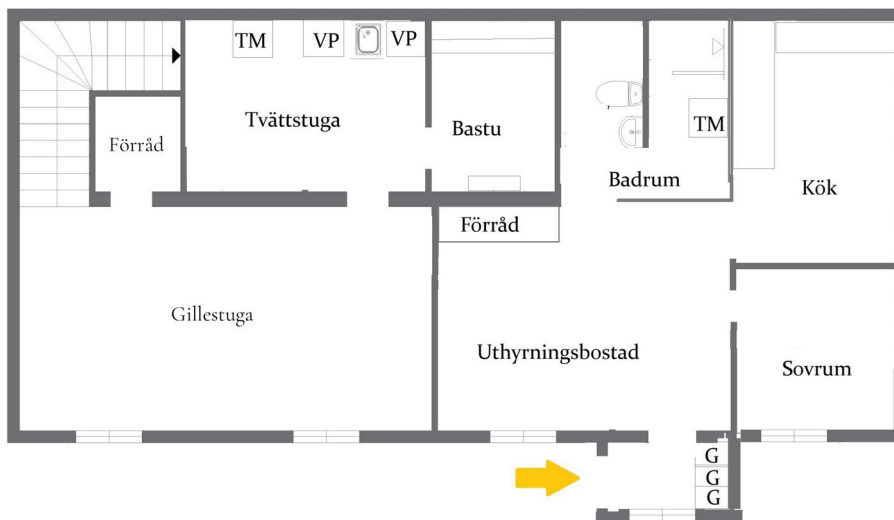
1 462 kvm

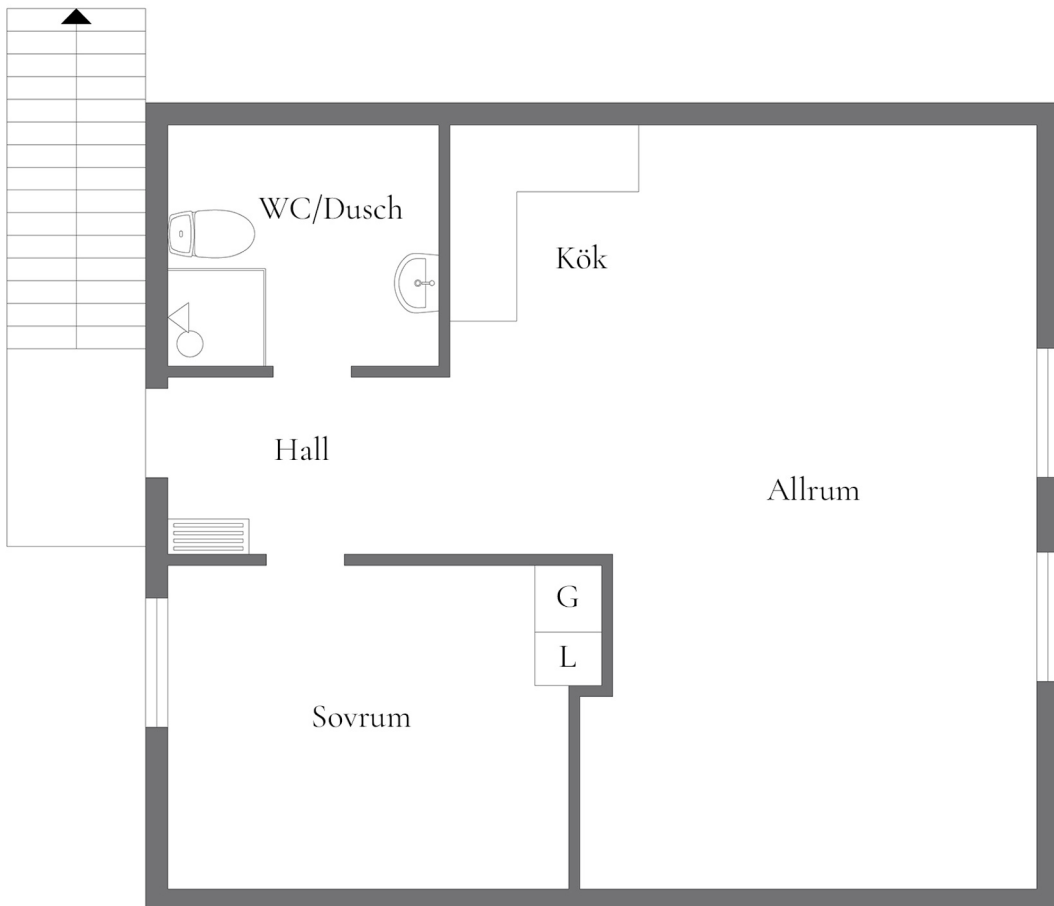
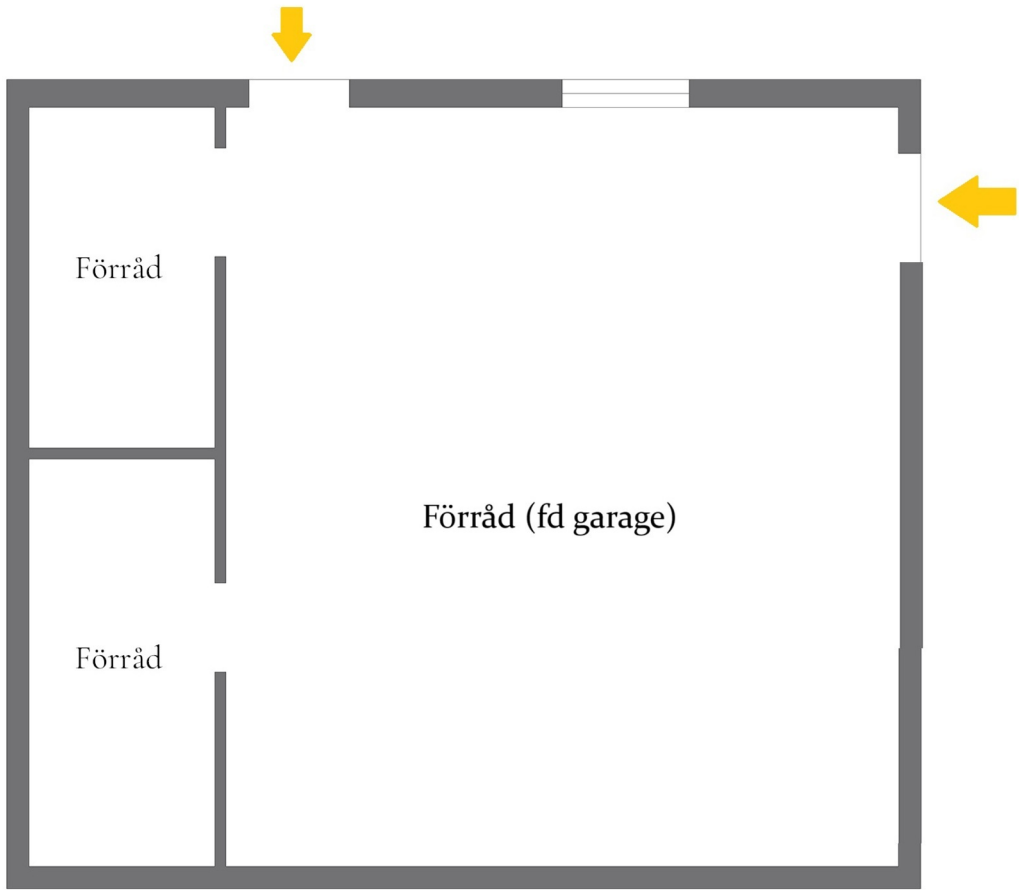
**Byggår**

1979

**Ansvarig mäklare**

Cecilia Edfeldt 073-066 33 03





# Bostadsfakta

Välkommen till denna spännande fastighet i familjevänliga Björnänge med vacker utsikt och många möjligheter. Här erbjuds ett rymligt boende med generösa sällskapsytor.

## Fakta

Bostadstyp: Småhus  
Fastighetsbeteckning: ÅRE BJÖRNÄNGE 1:28  
Typkod: 220 - Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer  
Adress: Björneborgsvägen 8, 83797 Åre  
Församling: Åre

Antal rum: 10 varav 6 sovrum.  
Boarea: 176 kvm  
Biarea: 74 kvm  
Tomtarea: Totalt 1 462 kvm.  
Area enligt Lantmäteriet

## Ekonomi

Pris 7 500 000 kr, Högstbjudande.  
Taxering: 4 607 000 kr (Fastställt gjort år 2024 varav byggnad 2 880 000 kr och mark 1 727 000 kr.  
Värderingsår: 1979

## Pantbrev

15 st inteckningar på totalt 3.002.000 kr

## Drift

Totalt 129 500 kr med 6 personer i hushållet varav kostnaden är fördelat på.  
El 70 000kr, Försäkring 8 000kr, Vägavgift 2 500 kr, Samfällighetsavgift 4 000 kr, Vatten & avlopp 45 000 kr, (Driftskostnad 10.800kr/ mån samt hyresintäkter 15.000kr/mån.)

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

## Byggnad

Byggnadstyp: 2 plan i souterräng  
Byggår: 1979  
Om-/tillbyggnadsår: 1993  
Garage med uthyrningsdel ovanpå samt uthyrningsdel i souterrängplanet i villa.  
Standardpoäng: 29

## Byggnadssätt

Mark: Sand  
Grund: Platta på mark  
Grundmur: Betong  
Stomme: Trä  
Bjälkslag: Betong  
Fasadtyp: Träpanel  
Utvändiga plåtarbeten: Galvaniserad målad plåt

Takbeklädning: Plåt  
Fönster: 3-glasfönster isoler  
Vatten & avlopp: Kommunalt  
Ventilation: Mekanisk till- och frånluft  
Huvudsäkring: 25 A  
Det är två abonnemang på fastigheten som är säkrat med 64 A matning

## Uppvärmning

Vattenburet system via värmepump. Golvärme samt radiatorer.

## Renoveringar

2023/24 Nytt tak båda byggnaderna.  
2023: Ny isolering på vinden och innertak i kök och vardagsrum.  
2023: Ny isolering bod mot öst som har inlagd fiber för hemmakontor.  
2021: Byte av varmvattenberedare i garage. Den värmer även lgh med golvärme.  
2020: Målning av alla fasader.  
2016: Renovering av badrum. Byte av alla värmeelement. Byte av varmvattenberedare och montering av värmepump i villa.  
2015: Isolering med ny garagevägg mot väst.  
2008: Dränering, isolering och upprustning av infart och parkering. Ny stödmur mot granne i nr 10.

## Tv/internet

Fiber

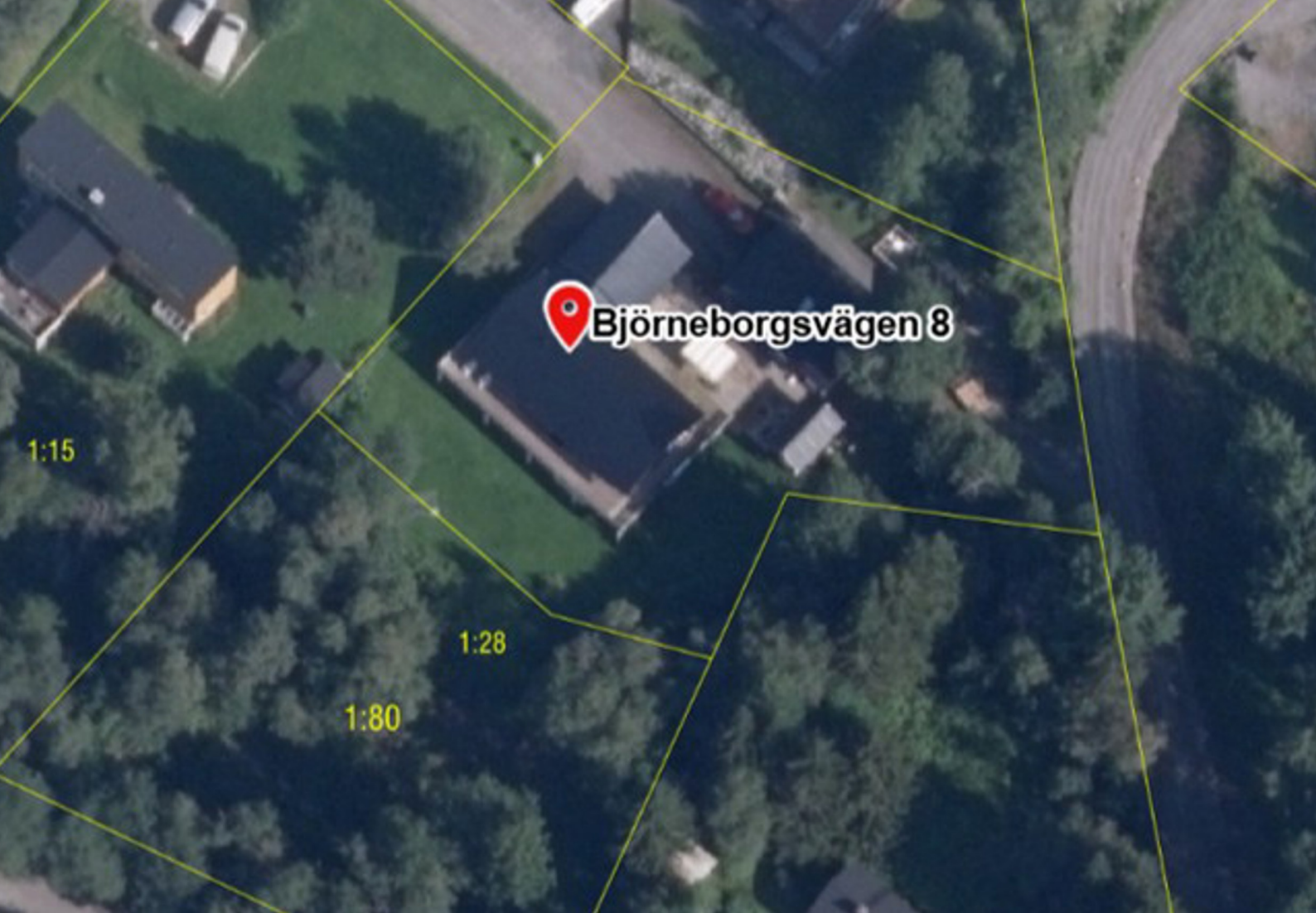
## Övriga byggnader

Förråd (fd garage) med uthyrningsdel ovan om ca 57kvm  
Isolerad friggobod med kontor  
Skotergarage

## Energideklaration

### Rättigheter/belastningar

Gemensamhetsanläggning: ÅRE BJÖRNÄNGE GA:1 (Rättigheter last).  
Officialservitut: RÄTT ATT BEHÅLLA, UNDERHÅLLA OCH FÖRNYA VATTENLEDNINGEN A I UNGEFÄRLIG STRÄCKNING - VATTENLEDNING: Rättigheter last (Avtalsservitut: VATTENLEDNING - SE BESKRIVNING).  
Rättigheter förmån: Avtalsservitut: Avloppsledning - se beskrivning (ENUMS\_EASEMENTTYPE\_CONTRACTUAL\_RIGHTS).  
Avtalsservitut VATTENLEDNING:



EDFELDT LAGERWALL

*Fastighetsmäklerei*

ÅRE