

# BjurforsBeyond

Årevägen 79, Villa Björkhagen

# Åre By

<b>Utgångspris</b>	40 000 000 kr
<b>Antal rum</b>	9
<b>Boarea</b>	291 kvm
<b>Biarea</b>	104 kvm
<b>Tomtarea</b>	1 505 kvm
<b>Plan</b>	2 plan och källare
<b>Byggår</b>	1958
<b>Fast.beteckning</b>	Mörviken 2:37





# Klassisk arkitektur i hjärtat av Åre by

Bjurfors Beyond presenterar Villa Björkhagen - ett stort fjällhem om totalt ca 395 kvm. Fastigheten är belägen i hjärtat av Åre by fördelat på nio rum varav sju sovrum, generös salong med öppen spis och en värmande känsla, bibliotek, relaxavdelning, jacuzzi och biosalong. Villan har ett centralt läge som också är privat och avskilt, omfamnat av häckar och delvis anrika byggnader. Villa Björkhagen är en unik fastighet i sitt slag som uppfördes 1958 av familjen Tore och Ebba Widlund, som på den tiden också förvärvade Åregården, Grand Hotel (Grand Residence) och Sporthotellet.





Stora sällskapsytor

Åreskutan stoltserar i bakgrunden och på bara ett par minuter har du promenerat med skidorna på axeln till den närmaste skidliften. Nästan direkt från bostaden kan du sätta in foten i någon av de mysiga restaurangerna runt torget eller i de trevliga butikerna. Detta är ett fjällhem som är det utmärkta alternativet för dig som vill ha en ståtlig bostad för familj och släkt att fira högtider i, men också för skidveckan tillsammans med vänner eller för konferensen med ledningsgruppen. Villa Björkhagen ger dig ett unikt och harmonisk boende i Åre utöver det vanliga. Oavsett säsong och om du reser med bil, flyg eller tåg har du en utmärkt och smidig resa till och från bostaden. Det finns internationella anslutningar till Åre Östersund Airport via Stockholm Arlanda Airport men också direktflyg från Köpenhamn.





# Välkommen

## HUVUDENTRÉ

På byggnadens västra sida finns huvudentré in på det social planet i bostaden med kapprum och ett extra utrymme för att ta emot stora sällskap.

## KÖK

Det stora och ljusa köket kompletteras med naturliga sten- och trämaterial både på väggar och i spännande kombination på golvet. Här finns en köksö som tillsammans med de övriga arbetsytorna bjuder in till kreativ och utsvävande matlagning. Matsalen är planerad i samma vinge av huset och bäddar för en inkluderande och deltagande middagsservering.

## SOVAVDELNING KÖK

Intill köket finns en privat sovavdelning med sovrum och eget badrum med dusch och wc. Här finns också en separat köksentré. Om du vill köpa in catering kan personal husera i denna avdelning.

## SALONG

I den andra flygen av entréplan når du salongen två trappsteg ned. Här möts du av fina snickerier i trä och generösa ytor för att umgås tillsammans med familj, släkt och vänner. Efter en krispig dag på fjället kan ni sjunka ned i soffan framför den sprakande brasan, eller lyssna på några stämningsfulla låtar som kan spelas på flygeln. Här går det också utmärkt att kliva ut på balkongen och avnjuta afterski i solen under de härliga påskdagarna.

## BIBLIOTEK

Intill salong finns ett bibliotek som kan fyllas med böcker allt från Åres historia till kriminalserier med lokal förankring. Det går också utmärkt att kliva åt sidan från det stora sällskapet med din vän för att avnjuta en god whiskey eller cognac.









Du kan också stänga till dörren och göra bort lite arbete vid skrivbordet mellan varven av utomhusaktiviteter.

#### SOVRUM

Det finns totalt sju sovrum och 14 bäddplatser utifrån dagens inredning. På övre plan finns det sex sovrum som är varierat inredd med dubbelsängar och enkelsängar.

#### BADRUM

Det finns totalt fem stycken wc, tre stycken badrum och relaxavdelning.

#### RELAXAVDELNING

Det finns relaxavdelning i källarvåningen med jacuzzi, bastu, flera duschar och wc.

#### KÄLLARVÅNING

I källarvåningen finns det ett biorum och ett skiroom med separat entré där du och hela sällskapet hänger av er all utrustning. Här nere finns också tvättstuga och flera utrymmen till förvaring.

#### GARAGE

På fastigheten finns ett garage med dubbla portar som kan inrymma fordon, utrustning och andra ägodelar.





Rymligt och socialt kök



Kök





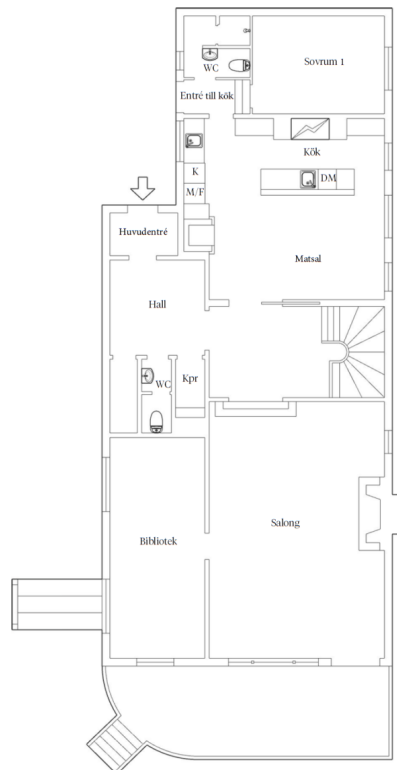


Trappa till övre plan



# Planskiss

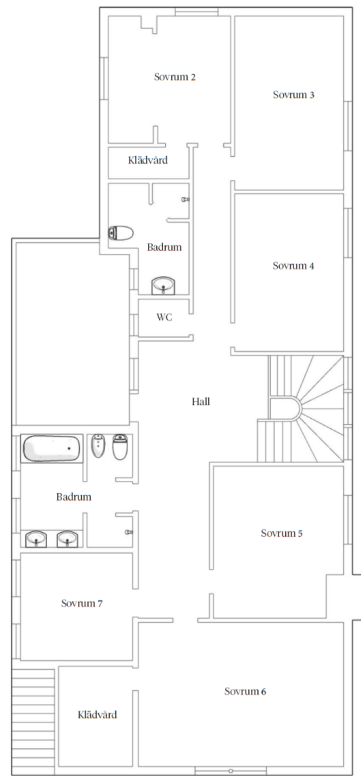
<b>Antal rum</b>	9	<b>Sovrum</b>	7-8
<b>Boarea</b>	291 kvm	<b>Byggår</b>	1958
<b>Biarea</b>	104 kvm		
<b>Tomtarea</b>	1 505 kvm		



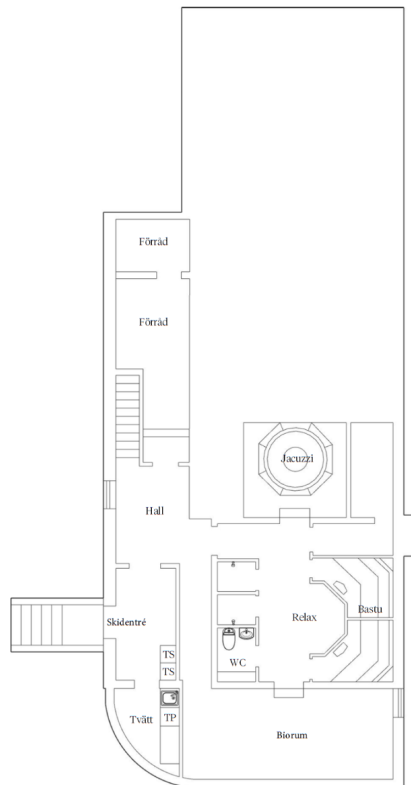
**PLANSKISS ENTRÉPLAN**

Planskissen ej skalentlig.  
Med reservation för eventuella avvikelser.





**PLANSKISS ÖVRE PLAN**



**PLANSKISS KÄLLARVÅNING**

Planskissen ej skalentlig.  
Med reservation för eventuella avvikelser.

# Fakta om bostaden

Årevägen 79, Villa Björkhagen, Åre  
Utgångspris: 40 000 000 kr

## MÖRVIKEN 2:37. BELÄGEN I JÄMTLAND ÅRE KOMMUN.

Skattesats 34.17.

### ADRESS

Årevägen 79, Villa Björkhagen, 83752  
Åre.

### ANTAL RUM

9 rum och kök varav 8 sovrum.

### BOAREA / BIAREA

Boarea: 291 kvm.

Biarea: 104 kvm.

Areauppgifter enligt säljaren &  
taxeringsinformationen

Denna area kan av olika skäl vara  
felaktig. Den köpare som anser arean  
vara av betydelse för köpet bör därför  
vidta en uppmätning.

### TOMT

1 505 kvm

### EKONOMI

Taxeringsvärde 6 683 000 kr

(fastställt avseende år 2021) varav

byggnadsvärde 4 683 000 kr.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd.

Värdeår: 1958.

Fastighetsskatt/avgift 9 287 kr.

### ENERGIDEKLARATION

Energiklass: C

Energiprestanda 83 kWh/kvm och år.

### DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 115 570 kr/år och  
fördelas enligt följande:

Uppvärmning 40 000 kr.

Vatten/avlopp 23 470 kr.

Renhållning 800 kr.

Sotning 1 300 kr.

Hushållsström 50 000 kr.

Kommentar: Driftskostnaderna avser år  
2022. Kostnader för samfällighet (Åre  
Mörviken GA:22) tillkommer med 3/17  
delar av samfällighetens kostnader. Du  
som fastighetsägare ska teckna en giltig  
hemförsäkring vilket är en tillkommande  
driftskostnad.

### PANTBREV

På fastigheten Mörviken 2:37 finns 17  
pantbrev om sammanlagt 10 000 000  
kr.

### BYGGNAD

Byggår: 1958.

### RENOVERINGAR

År 2008 totalrenoverades byggnaden i  
samband med förvärvet. Det var arkitekt  
Rolf Bergsten som ritade på  
ombyggnationerna. Renoveringen  
omfattade bl. a nytt kök, nya badrum, ny  
relaxavdelning, installation av Jacuzzi.

### BYGGNADSSÄTT

Grund: Källare/krypgrund.

Stomme: Trä/betong.

Fasad: Stående och liggande träpanel.

Takbeklädnad: Tegel och plåt.

Fönster: 3-glas isolerfönster.

Ventilation: Mekanisk till/frånluft med  
värmeåtervinning (FTX).

### UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme, två  
eldstäder, el-golvvärme.

### VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, kommunalt avlopp.

### TV OCH INTERNET

Internet: Säljarna har använt sig

Bredband via 5G genom Telia med

hastighet 100 Mbit/s, tv: Säljaren har

använt sig av Parabol.



Översiktsbild

#### **BILPLATS**

Det finns garage med dubbla portar samt uppställningsplats för flera bilar.

#### **RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR**

Rättigheter-last: Last: Avtalsservitut:

Vatten Mm, 23-IM1-33/365.1

Last: Officialservitut Parkering, 2321-06/25.4

Planbestämmelse: Detaljplan

Gemensamhetsanläggning: Åre

Mörviken GA:22

#### **ÖVRIGT**

Fastigheten säljes antingen som en fastighetsaffär eller genom bolagsaffär.

Säljaren kan tänka sig att överlåta möbler och inventarier förutom piano, böcker, tavlor och personliga tillhörigheter.

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.











Sovrum entréplan





# Från boende till bostadsaffär med Bjurfors Beyond och SEB Private Banking

Bostadsaffärer utöver det vanliga, kräver personlig service utöver det vanliga. Därför förmedlar vi inte bara exceptionella hem med kvalitet och känsla, utan har också ett nära partnerskap med SEB Private Banking för att ge dig det bästa affärsläget. Som Private Bankingkund hos SEB får du ett individuellt erbjudande och en personlig kontakt som ser till helheten utifrån dina finansiella behov. Med vår samlade expertis inom fastighetsförmedling och finansiering, får du de bästa förutsättningarna för en framgångsrik bostadsaffär.

Läs mer på [seb.se/privatebanking](http://seb.se/privatebanking)



# Att köpa med Bjurfors Beyond

## FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Vi på Bjurfors Beyond lägger stor vikt vid att såväl köpare som säljare känner sig trygga genom hela bostadsaffären. I fråga om budgivning använder vi därför oss av så kallad öppen budgivning, där mäklaren fortlöpande redovisar det högsta budet till budgivarna. Budgivning sköter vi smidigt via sms och på vår hemsida, så att du effektivt kan sköta budgivningen via din mobil. När slutpriset är fastställt guidar vi genom processen av kontraktsskrivningen och tillträde, för att säkerställa ett lyckat avslut på bostadsaffären för båda parter. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

## BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA

De flesta budgivning sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

## TÄNK PÅ

Det är viktigt att hålla i minnet att till dess ett avtal är under-tecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte garantera en enskild spekulant att få köpa, då det alltid är säljaren som har fri provningsrätt och avgör till vem han eller hon vill sälja, till vilket pris och vid vilken tidpunkt. Säljaren kan ändra sig, även under pågående budgivning och exempelvis ställa in en

planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud. På vår hemsida kan du läsa mer om budgivning. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.

## KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjlighet måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Skulle köparen vid sin undersökning upptäcka fel eller symptom på fel i fastigheten – eller om fastigheten över huvud taget är i sådant skick att fel kan misstänkas – så skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådan delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och tidens påverkan.

## ANLITA EN BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma





Badkar, dusch och wc

betydelsen av. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsplikt samt säljarens upplysningsskyldighet på [bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt](http://bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt).

## **BERÄKNING AV ERA BOENDEKOSTNADER**

Önskar du få en skriftlig boendekostnads kalkyl hjälper ansvarig mäklare dig givetvis med detta.

## **KÖPRÅDGIVNING**

För att förmedla unika hem krävs unika kunskaper. Oavsett behov ger vi råden som vägleder dig mot en lyckad bostadsaffär. Vi fortsätter även gärna hjälpa dig framåt, som rådgivare kring boendelivet och dess investeringar. Vi förmedlar inte bara exceptionella hem med kvalitet och känsla, utan har också skattejuridiska- och finansiella partner som ger dig förutsättningar för en framgångsrik bostadsaffär.

## **UNIKT REGISTER**

Med vår tjänst Boagent Beyond får du överblick över bostadsmarknadens mest exceptionella bostäder. Vårt register av aktiva intressenter består av ett stort antal presumtiva köpare i Sverige och utomlands. Utöver privatpersoner innefattar registret stora internationella företag och rådgivare så som till exempel private bankers, advokater och revisorer, vilka söker bostäder utöver det vanliga för sina uppdragsgivares räkning.

## **REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER**

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggs-tjänster. Här visas de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför.

Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB samt Bjurfors Stockholm AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

### **Besiktning + försäkring**

Anticimex: Ersättning ca 550 kr.

### **Energideklaration**

Anticimex: Ersättning ca 400 kr.

### **Hemnet**

Administrationsersättning ca 150 -1.450 kr

### **Boneo**

Administrationsersättning ca 200-1.050 kr

\* Lokala avvikelser kan förekomma.

### **Hantering av personuppgifter**

Läs om Bjurfors hantering av personuppgifter på [bjurfors.se/privacy](http://bjurfors.se/privacy).

# Det här är Bjurfors Beyond

Bjurfors Beyond är en marknadsledande aktör inom de högre prissegmenten, i storstäder och på attraktiva semesterorder i Sverige och utomlands. Vi har lång erfarenhet av att förmedla drömvillor, paradvåningar och vindsvåningar av internationell klass - såväl sekelskifte som nyproduktion. Tack vare vår långa tid i branschen har vi byggt upp ett exklusivt nätverk av både köpare och säljare från hela världen. Det ger oss en unik möjlighet att skapa seriösa och lyhörda bostadsaffärer, ofta utan att ens behöva annonsera på marknaden. Gå med i vårt register, och låt oss hjälpa dig att göra dit livs affär - oavsett om du säljer eller köper.

**Läs mer på [bjurforsbeyond.se](https://bjurforsbeyond.se)**



# Mäklare med lång erfarenhet

Joakim Westerlind är mäklare och har varit verksam i branschen sedan 2011. Han är född och uppvuxen i Åre och driver idag kontoren i Åre och Vemdalen tillsammans med Sara Werkelin.

Joakim arbetar med försäljning av bostadsrätter, fritidshus, villor och tomter. Han har också en gedigen erfarenhet av att arbeta med nyproduktion, inte bara som säljande fastighetsmäklare utan även tidigt i projekteringsfasen för att fastställa strategier, utforma bostäderna och räkna på kalkylerna.



**JOAKIM WESTERLIND WIKLUND**  
**FASTIGHETSMÄKLARE / FRANCHISETAGARE**  
**ÅRE**

**JOAKIM.WESTERLIND@BJURFORS.SE**  
**0706-66 39 64**



BJURFORS