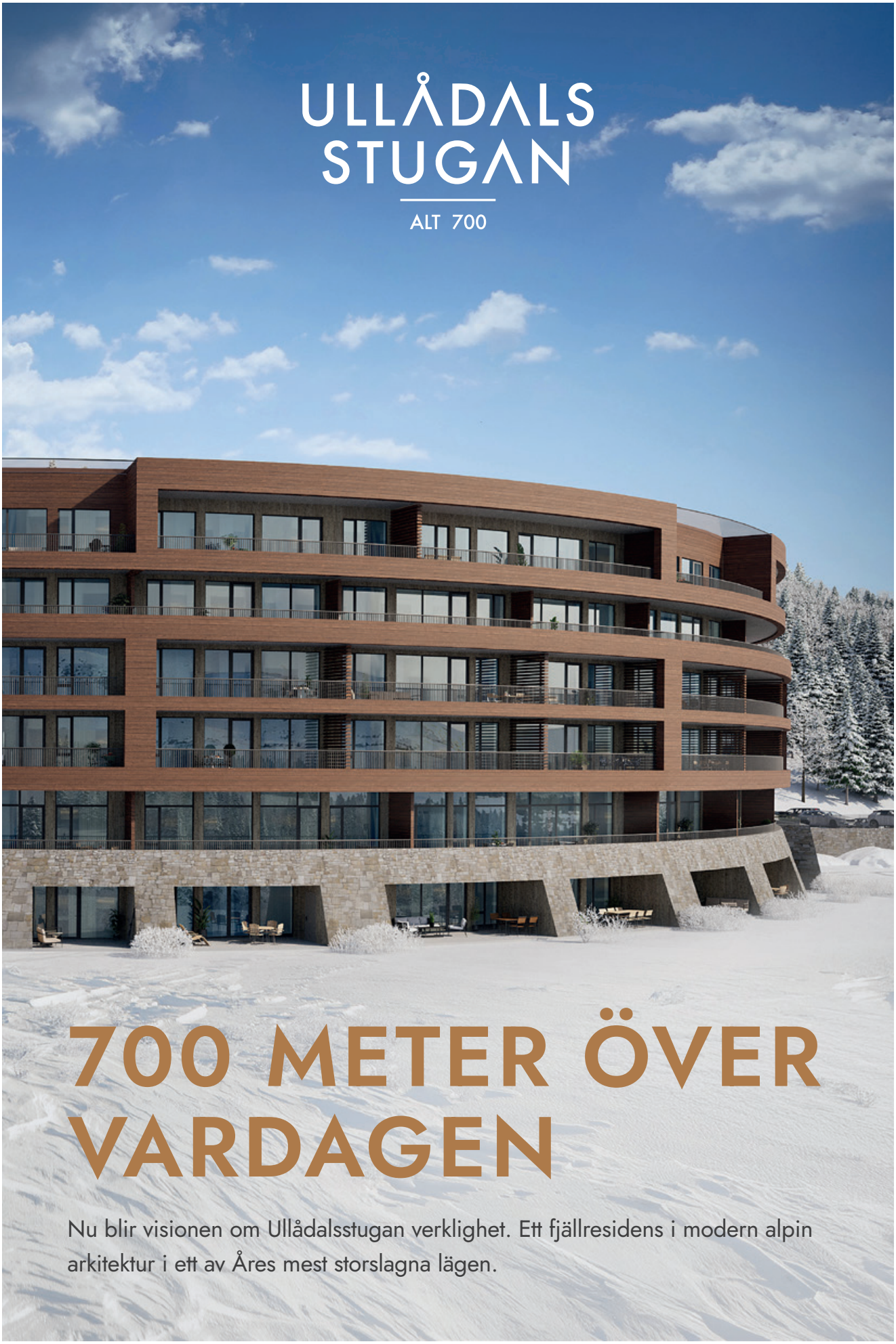


700 METER ÖVER VARDAGEN

Nu blir visionen om Ullådalsstugan verklighet. Ett fjällresidens i modern alpin arkitektur i ett av Åres mest storslagna lägen.

700 METER ÖVER HAVET I ULLÅDALENS MAKALÖSA NATUR, VÄXER BRF ULLÅDALS-STUGAN FRAM

Här, högt över Åre, tar ett nytt arkitektoniskt projekt form i mötet mellan modern design och jämtländsk vildmark. Byggnadens karakteristiska solfjäderform öppnar upp varje våningsplan mot fjällandskapet och skapar en unik närhet till naturen. Från generösa balkonger, terrasser och helglasade partier breder utsikten över Ullådalen och Åreskutan ut sig, med en exklusiv fjällupplevelse, året runt.



”Visionen har varit att skapa en byggnad som verkligen hör hemma i Ullådalen där arkitekturen samspelar med naturen och där människor kan samlas kring upplevelsen av fjället under alla årstider. ”

- Solveig Christensen, Projektledare Brf Ullådalsstugan


”Det finns fjällboenden. Och så finns
det platser där fjället bokstavligen börjar
vid dörren – formade av sin plats, i en
fin balans mellan lyx och vildmark.”



EN TUSENÅRIG HISTORIA

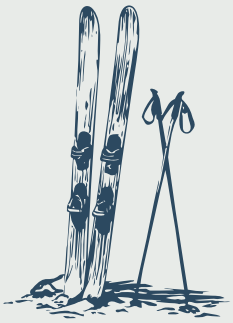
I DEN FORNNORDISKA JAKTGUDENS DAL

Långt innan liftar och skidspår drog människor upp på fjället, var Ullådalen redan en naturlig passage genom landskapet, från Åre och vidare upp mot kalfjället. Genom dalen rinner Ullån, ett klart fjällvatten som under årtusenden har skurit sin väg genom sten och fjällbjörkskog.



Namnet Ullådalen sägs härstamma från Ullr, den fornnordiska jaktguden och vinterns beskyddare. I mytologin var han en mästare på skidor och bågskytte, och Ullrs namn lever kvar i flera av fjällens platser här i Jämtland. Än i dag är det svårt att tänka sig en mer passande symbol för ett landskap där fjällvärlden är dominerande.

Under tusentals år var Ullådalen en viktig väg upp mot fjället, för jägare, fäbodbruk och människor som levde nära naturens rytm. När skidåkningen började forma Åres identitet under 1900-talet blev dalen också en naturlig utgångspunkt för att snabbt nå både högalpina sluttningar och öppna vandringsleder.





Under många år låg här också den ikoniska Ullådalsstugan, en enkel fjällservering där generationer av skidåkare och fjällvandrare stannade för att värma sig, inte minst till nygräddade våfflor med utsikt över dalen.



ÅRES PULS ELLER FJÄLLETS STILLHET. DU VÄLJER.

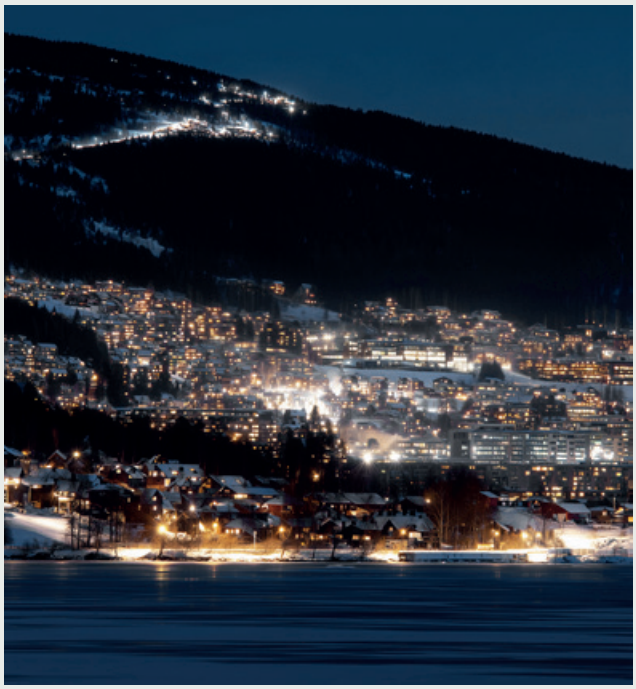
Brf Ullådalsstugan ligger i direkt anslutning till Åre, nära nog för att nå byns butiker och nöjesliv på några minuter, men tillräckligt avskilt för att fjällets lugn ska få ta plats. Puls eller stillhet, här är det du som bestämmer tempot.



Bilden innehåller både standardutbud och tillvalsmöjligheter.

Enkelt att ta sig hit året runt

Åre och Ullådalsstugan är lätt att nå. Flygplatsen i Östersund ligger ca en timme bort och erbjuder dagliga förbindelser till flera svenska städer. Från Trondheim når du fjällen på drygt två timmar via E14, och tågförbindelserna till Åre station gör resan smidig även utan bil.





Fjället utanför dörren

Ullådalen är en av Åres mest uppskattade utgångspunkter för livet på fjället. Här börjar skidåkningen bokstavligen direkt utanför huset och leder vidare upp i Åres skidområde, samtidigt som längd- och turspår tar vid åt andra håll. Under årets varmare månader öppnar fjället upp för vandring och långa dagar ute i landskapet. Samtidigt ligger Åre by bara några minuter bort, med cykling, restauranger, handel och aktiviteter året runt.

DITT STORSLAGNA OCH BEKVÄMA FJÄLLPARADIS



VINTER

Med privat access till snöäventyret.

När vintern lägger sig över Ullådalen börjar skidåkningen direkt utanför dörren med utförsåkning på ena sidan och längd- och turspår på den andra. Efter en dag på fjället väntar bastu, spa och middagar i en varm och genomarbetad interiör.



VÅR

Ett unikt panorama när ljuset återvänder till fjället.

När våren når Ullådalen blir dagarna längre och fjället grönare. Skidåkningen fortsätter i klar luft och vårsol medan snön gradvis drar sig tillbaka från dalen. Kvällarna präglas av ljuset som dröjer kvar, med middagar och kvällsmål mot fjällets öppna vyer.



SOMMAR

Sköna dagar på sommarens vackraste skuta.

När sommaren kommer öppnar Ullådalen upp sig i gröna vidder och långa ljusa dagar. Vandring, fjällturer och närhet till Åreskutans cykelleder tar vid där vinterns spår slutade. Dagarna tillbringas ute på fjället, kvällarna på balkonger och terrasser med utsikt över dalen.



HÖST

Fjällvandring när naturen skiftar i guld och rött.

När hösten kommer till Ullådalen blir luften klar och fjällbjörken skiftar i färg. Vandring och turer över fjället fortsätter när tempot i dalen blir lugnare. På kvällarna väntar värme och lugna stunder inomhus, där höstens färger ramar in upplevelsen.









FORMAD AV FJÄLLET. RITAD FÖR UTSIKTEN.

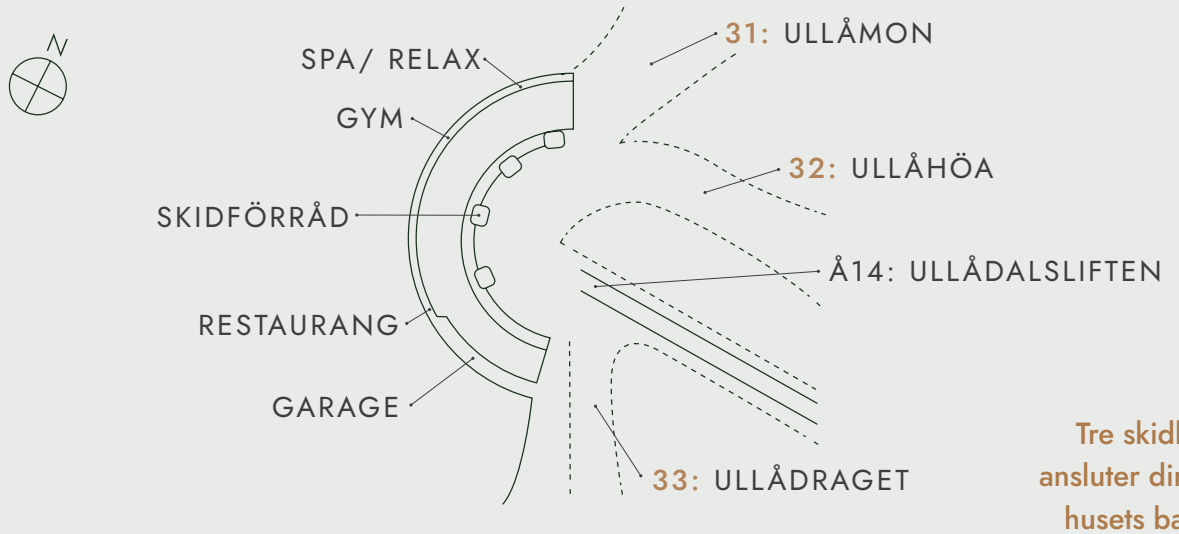
I botten av Åreskutans skidsystem har Ullådalsstugans solfjäderformade huskropp mejslats in med sina 66 unikt utformade lägenheter som alla öppnar upp sig mot fjället och dalens storslagna vyer. Samtidigt omsluter huset en skyddad gårdssida mot backen och med Ullådalsliften endast 30 meter från entrén.

Byggnaden följer terrängen och är klädd i trä och sten – robusta material som anknyter till fjällmiljön och ger huset en naturlig plats i landskapet. Arkitekturen är tydlig och funktionell, formad för att skapa både generösa utblickar och en exklusiv fjällupplevelse året runt.

Alla lägenheter har egen balkong, uteplats eller takterrass och till lägenheterna hör praktiska förråd med goda möjligheter till förvaring i anslutning till skidtorget på innergården. Allt för att säkerställa ett smidigt och aktivt liv på fjället.

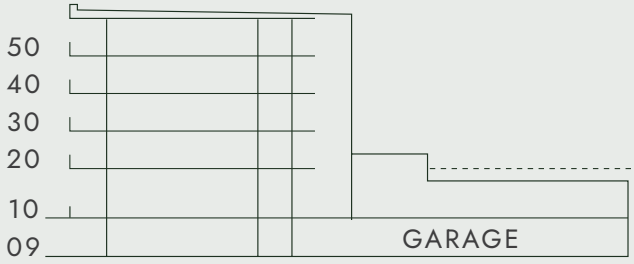
I huset finns även exklusiva funktioner som förhöjer och förenklar upplevelsen. Gym och relaxavdelning skapar möjlighet till återhämtning efter en dag på fjället och i del av byggnaden förbereds för restaurangverksamhet.

Längst ner i huset finns ett tempererat garage med ca 60 platser som lätt nås med hiss från samtliga våningsplan. Utöver garaget finns även ca 25 parkeringsplatser utomhus där ett antal utrustas med elbilsladdare.



Tre skidbackar ansluter direkt till husets baksida.




50
40
30
20
10
09
GARAGE

ETT FJÄLLPARADIS ATT LÄNGTA TILL.



Under framtagandet av Brf Ullådalsstugan har vi fokuserat på att använda oss av omsorgsfullt utvalda exklusiva materialval som håller över tid.

Planlösningsmässigt är lägenheterna genomgående utformade som kilar där den smalare entrén mot gården öppnar upp och breddas mot den magnifika fjällutsikten – som obehindrat beundras genom generösa fönster, från golv till tak och från terrassen. Bad- och sovrum placeras längs de lägenhetsskiljande väggarna eller i anslutning till hallen vilket skapar stora, ljusa och vackra sällskapsytor i mitten av lägenheterna.

Lägenheterna präglas av naturliga material och en ljus, harmonisk färgsättning där vitlaserad enstavsparkett i ek möter granitkeramik i hallen. Väggarna målas i noga utvalda kulörer och vattenburen golvvärme skapar hög komfort året runt. I utvalda enheter finns även braskamin. Förvaringen är generös och genomtänkt, med garderober i en enhetlig varmgrå ton.



Bilden innehåller både standardutbud och tillvalsmöjligheter.

Köken kombinerar modern design med hög funktionalitet, med släta varmgrå luckor från Ballingslöv eller likvärdig leverantör och bänkskivor i kompositsten som även återkommer som stänkskydd. Köken är fullt utrustade med integrerade vitvaror från Siemens eller motsvarande kvalitet och kompletteras med integrerad LED-belysning under väggskåpen.

Badrummen har klinkergolv i granitkeramik och ljust stavkakel på väggarna. Inredningen består av kommod i träkänsla med integrerat tvättställ samt spegel med inbyggd belysning, där ljussättningen förstärks av infällda spotlights. Duschvägg i glas samt tvättmaskin och torktumlare ingår som standard – och i en majoritet av enheterna finns även bastu i träpanel med glasdörr, vilket är en självklar del i ett modernt fjällresidens.

GRUNDEN ÄR ELEGANT. DETALJERNA ÄR DINA.

I Brf Ullådalsstugan har stor omsorg lagts vid att ta fram en genomtänkt och sammanhållen grundstandard, där material, färgsättning och andra element är noga utvalda för att samspela med arkitekturen och fjällandskapet.

Samtidigt finns flera möjligheter att sätta en egen prägel genom ett urval av tillval, anpassade för att komplettera helheten. Vårt breda tillvalsutbud presenteras vid ett tillvalsevent under hösten 2026. Därefter görs valen via en digital inredningsväljare, där du i lugn och ro kan planera och forma ditt fjällresidens.



Bilden innehåller både standardutbud och tillvalsmöjligheter.

BRF ULLÅDALSSTUGAN

BYGGNADSBESKRIVNING

GRUNDLÄGGNING
Byggnaden grundläggs med platta på mark på förberedd terrass.

STOMME
Stommen består av prefabricerade betongelement i bjälklag och bärande väggar. Ytterväggar mot loftgångar utförs som sandwichväggar i betong medan fasader mot balkonger byggs som utfackningsväggar med träpanel.

YTTERTAK
Låglutande pulpettak med tätskikt av mörk takpapp. Delar av taket utförs med sedumvegetation.

FASADER
Sockelvåning och trapphuspartier kläs med natursten medan övriga fasader kombinerar betong och träpanel.

FÖNSTER
Fönster utförs i aluminium/trä med 3-glas isolerrutor. Större glaspartier mot balkonger ger generöst ljusinsläpp och utsikt mot fjällmiljön.

BALKONGER OCH UTEPLATSER
Balkonger utförs i betong med räcken i lackerad aluminium och träpanel. Uteplatser på mark utförs med betongplattor och takterrasser med trätrall.

INNERVÄGGAR
Lägenhetsskiljande väggar utförs i betong eller isolerade regelväggar. Innerväggar inom lägenheter byggs som regelväggar med gips och OSB.

UPPVÄRMNING
Lägenheterna förses med vattenburen golvvärme.

GOLV
Entréer och allmänna utrymmen utförs med granitkeramik. I övriga rum läggs vitlaserad ekparkett i 1-stavsutförande.

KÖK
Kök från Ballingslöv eller likvärdig leverantör med varmgrå luckor och bänkskiva i kompositsten. Vitvaror från Siemens eller likvärdigt fabrikat ingår.

BADRUM
Badrum utförs med klinkergolv och stavkaklade väggar. Utrustas med kommod, spegel med belysning, duschvägg i glas samt tvättmaskin och torktumlare. Bastu finns i 65/66 lägenheter.

GEMENSAMMA UTRYMMEN
I byggnaden finns gym, relaxavdelning med bastu och bubbelpool, skidförråd med vallabänk samt cykelrum och miljörum.

PARKERING
Garage finns i byggnaden och utvändigt installeras laddplatser för elbilar.

EN ANNAN TYP AV ÄGANDE I ULLÅDALEN

Brf Ullådalsstugan utvecklas som en oäkta bostadsrättsförening, en upplåtelseform som förekommer i flera attraktiva projekt i Sverige. För många köpare innebär modellen större flexibilitet i hur ägandet kan struktureras, samtidigt som lägenheten upplåts med bostadsrätt.

Det är lika lämpligt att köpa som privat- eller juridisk person och ägandeformen innebär även goda möjligheter till smidig uthyrning av lägenheterna i projektet.



Bilderna innehåller både standardutbud och tillvalsmöjligheter.



Varför en oäkta bostadsrättsförening?

Eftersom fastigheten ligger mitt i skidområdet är det enligt detaljplanen inte tillåtet att bygga projekt för stadigvarande boende utan endast tillfälliga vistelser och temporär uthyrning.

En oäkta bostadsrättsförening är i mångt och mycket detsamma som en äkta. Bostäderna upplåts fortfarande med bostadsrätt och du äger nyttjanderätten till din lägenhet på samma sätt som i en traditionell förening.

Skillnaden ligger främst i hur föreningen beskattas samt i vissa skattemässiga regler för den enskilde ägaren. I Brf Ullådalsstugan är detta kopplat till projektets gemensamma funktioner som restaurang och andra serviceytor.

Kan förvärvas av både privatpersoner och juridiska personer

En viktig fördel är att bostadsrätter i en oäkta förening kan förvärvas av både privatpersoner och av juridiska personer, exempelvis genom bolag. Det ger en flexibilitet som många köpare efterfrågar, särskilt i fritidsboenden där ägandet ibland kombineras med uthyrning eller företagsägande.

Projektet är byggt och anpassat för smidig uthyrning via operatör. För de juridiska personer som vill hyra ut sin lägenhet långsiktigt, finns möjlighet till momsregistrering.

För ytterligare information om upplåtelseform, skatteregler och ekonomiska förutsättningar hänvisas till projektets mäklarteam.

ATT KÖPA BOSTADSRÄTT.

Att köpa bostadsrätt är en stor och viktig affär. När du köper en bostadsrätt köper du rätten att bo i en specifik boendeenhet på obegränsad tid. Du blir medlem i en bostadsrättsförening, som äger fastigheten. Som medlem följer du föreningens stadgar och betalar en månadsavgift för drift och underhåll. Här förklarar vi kort vad det innebär – och vilka steg som ingår i köpprocessen.

STEG FÖR STEG

1. ANMÄL INTRESSE

Börja med att anmäla intresse via hemsidan eller direkt till mäklaren som ansvarar för projektet.

2. FÖRHANDSAVTAL

När bostadsrättsföreningen mottagit intygsgiven kostnadskalkyl tecknas ett bindande förhandsavtal mellan er som förvärvare och bostadsrättsföreningen. Det tas inte ut något förskott i samband med detta avtal och ni behöver således inte ligga ute med medel en längre tid före tillträde.

3. INREDNINGSVAL OCH TILLVAL

Senare under processen får ni möjlighet att välja material och tillval till er lägenhet. Denna process sköts digitalt av entreprenören genom en särskild inredningsportal. Betalningen görs mot faktura vid två tidpunkter – hälften vid beställning och hälften före inflyttning.

4. INFORMATION OCH VISNINGAR

Under byggtiden får ni löpande uppdateringar om hur entreprenaden framskrider. I en senare del av processen finns möjlighet att komma på platsbesök för att tjuvkika på projektet.

5. BESIKTNING OCH SLUTSAMRÅD

Innan tillträde sker en slutbesiktning tillsammans med entreprenör och besiktningsman för att säkerställa att projektet utförts i enlighet med gällande regler och föreskrifter. Alla köpare är välkomna att delta på slutbesiktningen om det önskas. När byggnationen är färdigställd kommer Åre kommun hålla slutsamråd med entreprenören och vid godkännande lämna slutintyg och ge tillstånd för inflytt.

6. EKONOMISK PLAN

Innan entreprenaden är klar kommer den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen fastställas och intygas av två intygsgivare. Planen ligger till grund för bostadsrättsföreningens ekonomi. Efter intygsgivningen ska den ekonomiska planen registreras hos Bolagsverket.

7. UPPLÅTELSEAVTAL

När den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket finns förutsättningar för att teckna upplåtelseavtal, som då ersätter förhandsavtalet. Detta beräknas ske i anslutning till tillträdet och då blir ni också medlem i föreningen.
I samband med undertecknandet betalas även upplåtelseavgiften in till föreningen.

8. TILLTRÄDE OCH INFLYTTNING

Slutbetalning görs senast på tillträdesdagen då ni även får nycklarna och kan börja njuta av livet i Ullådalen.

BYGGSTART
Våren 2026

TILLVALSHANTERING
Hösten/vintern 2026

TJUVKIK
Våren 2027

UPPLÅTELSEAVTAL
Hösten 2027

TILLTRÄDE
Våren 2028



EFTER INFLYTTNING

FÖRENINGSSTYRELSE

Föreningen leds först av en tillfällig interimsstyrelse. Vid första ordinarie stämman väljs en ny styrelse av Föreningens medlemmar.

GARANTIER

Byggnaden omfattas av fem års garantitid och tio års ansvarstid. En garantibesiktning sker efter två år.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är försäkrad under byggtiden. Vid tillträde ansvarar ni för egen försäkring med bostadsrättstillägg.

LITEN ORDLISTA

Stadgar – Föreningens regelverk.

Föreningsstämma – Föreningens högsta beslutande organ.

Månadsavgift – Avgift till föreningen för drift, räntor m.m.

Kostnadskalkyl – Tidig ekonomisk plan, föregångare till slutlig ekonomisk plan.

Entreprenör – Ansvarig för byggnationen, i detta fall Tornstaden.

Interimsstyrelse – Tillfällig styrelse under byggtiden.

Ekonomisk plan – Här redovisas föreningens ekonomi på kort och lång sikt genom en prognos och känslighetsanalys.



STABIL BYGGENTREPRENÖR KONTRAKTERAD

För Brf Ullådalsstugan har totalentreprenören Byggnads AB Tornstaden valts ut som samarbetspartner med helhetsansvar.

Byggnads AB Tornstaden är en del i Tornstaden-koncernen som är en modern version av gamla tiders byggmästare med sin bas i Göteborg. Sedan starten 1995 har bolaget utvecklat, byggt och förvaltat fastigheter. Idag består verksamheten av entreprenadverksamhet samt utveckling och förvaltning av fastigheter i Sveriges tre storstads-regioner – och nu även Jämtland.

”Ullådalsstugan är ett spännande projekt med en tydlig identitet och ett fantastiskt läge. Vi är stolta över att vi fått förtroendet att på totalentreprenad genomföra byggnationen och att i nära samarbete få vara med att utveckla platsen tillsammans med vår beställare.”

- Jan Edlund, koncernchef på Tornstaden
med rötterna i Jämtlandsfjällen.

TORNSTADEN

VÄLKOMMEN ATT KONTAKTA OSS FÖR MER INFORMATION OM BRF ULLÅDALSSTUGAN

Brf Ullådalsstugan förmedlas av Bjurfors i Åre. Har du frågor om projektet, lägenheterna eller förutsättningarna för köp är du varmt välkommen att kontakta oss. Vi berättar gärna mer om projektet och hjälper dig genom hela processen, från första intresse till färdigt förvärv.

ANSVARIGA MÄKLARE



ANNA STRANDANÄS

FASTIGHETSMÄKLARE / PARTNER

anna.strandanas@bjurfors.se
070-219 47 39



JOAKIM WESTERLIND

FASTIGHETSMÄKLARE / FRANCHISETAGARE

joakim.westerlind@bjurfors.se
070-666 39 64

BJURFORS ÅRE

Samtliga illustrationer i denna broschyr är visionsbilder och avvikelser kan förekomma.

BRF ULLÅDALSSTUGAN ÄR ETT NYTT PROJEKT MED STORA AMBITIONER I HJÄRTAT AV ULLÅDALEN I ÅRE.

På 700 meters höjd, med direkt närhet till både utförsåkning, längdspår och vandringsleder, växer ett fjällresidens fram där modern alpin arkitektur möter ett av Sveriges mest storslagna fjällandskap.

Byggnaden rymmer 66 lägenheter i olika storlekar samt gemensamma faciliteter som relax, gym, restaurang och garage, allt utformat för ett aktivt, bekvämt och avkopplande liv i fjällen, året runt.

Brf Ullådalsstugan utvecklas som en oäkta bostadsrätts-förening, vilket innebär att föreningen även innehåller kommersiella delar. Upplåtelseformen ger möjlighet till förvärv som både privat- och juridisk person samt uthyrning både privat och genom bolag.

LÄS MER PÅ WWW.ULLADALSSTUGAN.SE