

Objektsbeskrivning

Siljansnäs Airpark - Rollvägen 11



Modernt drömboende från 2023 – naturnära lugn med unika möjligheter!

Välkommen till ett stilrent enplanshus i vinkel, uppfört 2023, där modern design och hög komfort möter ett fantastiskt naturnära läge. Husets genomtänkta utformning skapar en skyddad och inbjudande altan i vinkeln – en självklar plats för avkoppling, grillkvällar och umgänge med familj och vänner.

Fastigheten ligger på en lugn återvändsgata i ett rofyllt och avskilt område med få permanentboende. Här bor du med skogen runt knuten och Siljan inom bekvämt avstånd – en perfekt miljö för dig som uppskattar natur, promenader, fiske, bad eller ett aktivt friluftsliv året om.

Till fastigheten hör både garage och friggebod, och för den som önskar finns dessutom möjlighet att uppföra en hangar på upp till 10 × 12 meter. En unik möjlighet för flygentusiasten, den hobbyintresserade eller den som behöver generösa förvarings- eller arbetsytor.

Området är beläget i närheten av en landningsbana för privatflyg, vilket ger platsen en alldeles särskild karaktär. För den flygintresserade är detta ett riktigt guldläge, men det finns inget krav på att flyga för att bo här. Tvärtom uppskattas området lika mycket av dem som söker lugn, gemenskap och en naturnära livsstil i en unik miljö. Här får du ett modernt och bekymmersfritt boende där livskvalitet står i fokus – en plats där stillheten, naturen och de unika möjligheterna skapar ett hem utöver det vanliga.

Välkommen hem!

Pris 3 495 000 kr

Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	5
Boarea	150 m ²
Tomtarea	1 550 m ²

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 3-4 sovrum
Boarea	150 m ²
Areakälla	taxeringsinformation Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress	Rollvägen 11, 793 60 Siljansnäs
Fastighetsbeteckning	Leksand Björken 200:43
Tomt	1 550 m ² , friköpt. Lummig trädgårdstomt med buskar, träd och rabatter
Uteplats	Stor uteplats med utgång från allrum och sovrum
Bilplats	Garage och uppfart
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Planbestämmelser	Detaljplan (2006-01-19)
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Gemensamhetsanläggning: Leksand björken ga:8 ändamål: Vägar, Radio- TV och/eller tele, Grönområden Gemensamhetsanläggning: Leksand hjulbäck ga:5 ändamål: Vägar

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 3 704 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 3 049 000 kr, småhusmark 655 000 kr

BYGGNAD

KR01200

Sida 2 av 16

Byggnadstyp	1-plansvilla i vinkel
Byggår	2023
Fasad	Trä
Stomme	Trä
Grundläggning	Krypgrund på prefabricerade grundmurar
Fönster	3-glas isolerfönster
Tak	Plåt
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump
Ventilation	Mekanisk (endast frånluft)
Tv & bredband	Fiber finns vid tomtgränsen. Internet fås via gemensamhetsanläggning i området och ingår i avgiften till samfälligheten.
Övrigt	Möjlighet att bygga hangar på upp till 10x12 m

ÖVRIGA BYGGNADER

Friggebod och garage

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2025-04-04
Energiklass	Byggnaden har energiklass C på en skala A-G.
Energiprestanda	69 kWh per m ² och år (primärenergital), 44 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	2 420	El	23 132	Vatten/avlopp	4 490
Renhållning		Samfällighet/GA	7 000	Välgavgift/snö	
Sotning		Försäkring	4 500	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					41 542

Kommentar Kostnaden under försäkring är schablon.

KR01200

Sida 3 av 16

Elförbrukning	9 025 kWh/år
Nätbolag	Dala Kraft
Elleverantör	Dala Kraft
Försäkring	Fullvärde i Folksam

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området	Siljan airpark är en by som ligger avskilt och lugnt i ett område ca 12 km från Leksand. I området finns en asfalterad landningsbana för flygentusiaster. Byn kom till 2005 och har utökats sedan dess. Här har man möjlighet att bygga stora hangarer som kan användas till både flygplan eller valfria aktiviteter.
Kommunikation	Bussar finns från Siljansnäs
Närservice	Några minuter bort finns Siljansnäs centrum med matbutik, restaurang, hotell och camping.

UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare	Köpare
Borlänge den 7 september 2026	Borlänge den 7 september 2026
..... Signatur med initialer	 Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Katrin Rehnström
Fastighetsmäklare
070-668 72 39

katrin@nokus.se

Mitt i livet med mängder av livserfarenhet har jag valt att sadla om till fastighetsmäklare. Jag brinner för att hjälpa människor i alla skeden i livet.

När ni anlitar mig som er mäklare kommer ni få ett mervärde i min bakgrund där jag är van vid att bemöta och kommunicera med alla olika människor i olika situationer. Jag är lugn och trygg och kommer göra mitt yttersta för att säkerställa att er affär blir bästa möjliga.



KR01200

Sida 6 av 16



















