

Fjällstuga med hög mysfaktor



BJURFORS

VENDALSSKALET

VENDALSSKALET VARGSTIGEN 4

VERDALSSKALET

VERDALEN

Vemdalskalet Vargstigen 4

UTGÅNGSPRIS	2 495 000 kr
ANTAL RUM	3
BOAREA	58 kvm
TOMTAREA	1 960 kvm
PLAN	1 plan plus två loft
BYGGÅR	1959/1975
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Vemdalens Kyrkby
33:30	



ANSVARIG MÄKLARE

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

Fastighetsmäklare / Franchisetagare
0706-66 39 64
joakim.westerlind@bjurfors.se



Välkommen

Drömmer du om en egen fjällstuga? Denna charmiga bostad är belägen på attraktiva Vemdalssskalet och bjuder in till en planlösning fylld av värme, karaktär och genuin fjällkänsla. Det är två stugor som är ihop byggda och erbjuder totalt nio bäddar. Det finns två sovrum, två loft, öppen planlösning mellan kök, matplats och allrum samt en öppen spis där familj och vänner kan samlas efter en dag utomhus. Fiber finns installerat. Här bor du med närhet till längdskidåkning, vandringsleder och skoteråkning.

På en biltur om ca 5min når du Vemdalssskalet alpina skidbackar. Här finns också Skalets torg med hotell, restauranger, afterski, frisör, gym, naprapat, inredningsbutik och skishop. Från stugan har du anslutningsleder till flera mils fin skoteråkning och vandringsleder. Sist men inte minst finns Vargen fjällanläggning precis i närheten som erbjuder restaurang och värdshus med både lunch, afterski, servering av middag och takeaway.

Fastigheten har inget gällande uthyrningsavtal men kan med fördel hyras ut för den som önskar.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.



Kök och matplats



Interiör

Stugan är planerad för att skapa en trivsamt och social miljö där kök, allrum och matplats möts i en öppen och luftig planlösning. Den öppna spisen blir den självklara samlingspunkten och är perfekt för mysiga kvällar efter en dag ute i naturen. Huset har två sovrum varav det ena med dubbelsäng och det andra med två enkelsängar.

Vidare finns det två loft med extra sängplatser, vilket gör stugan idealisk då både familj och vänner får plats. Här finns plats för alla att hitta sin egen rofyllda vrå och samtidigt gott om plats för gemenskap. Badrummet är utrustat med wc, dusch och kommod. Med smarta förvaringslösningar känns varje kvadratmeter väl nyttjad och stugan upplevs större än sina mått.

Bostaden säljs delvis möblerad enligt separat inventarielista med reservation för personliga tillhörigheter.



Härlig planlösning



Sovrum 1







Detaljbild



PLANSKISS

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

BESIKTIGAD

En fastighet som har denna märkning är besiktigad och säljaren har även möjligheten att teckna en försäkring mot dolda fel.

Fakta om bostaden

Vemdalsskalet Vargstigen 4, Vemdalen
Utgångspris: 2 495 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Vemdalens Kyrkby 33:30
Belägen i Jämtland Härjedalen kommun.
Skattesats 34.44%

ADRESS

Vemdalsskalet Vargstigen 4, 84694
Vemdalen

ANTAL RUM

3 rum och kök.

BOAREA

Boarea: 58 kvm.

Areakälla: 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

1 960 kvm.

ÖVRIG TOMT

Naturtomt med blåbärsris på fastigheten och runt omkring.

EKONOMI

Taxeringsvärde 999 000 kr
(fastställt avseende år 2021) varav
byggnadsvärde 364 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1965
Fastighetsskatt/avgift 7 492 kr

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: Ej utförd.
Energiprestanda: Saknas

ELFÖRBRUKNING

11 890 kWh/år.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 35 700 kr/år och
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 20 000 kr
Vatten/avlopp: 11 000 kr
Sotning: 200 kr
Väggavg./snö: 4 500 kr

Kommentar: I kostnaden för
uppvärmning ingår hushållsström. I
kostnaden för VA ingår kommunalt
avlopp, renhållning samt dricksvatten
via Stockåvallens samfällighetsförening.
Väggavgiften avser snöröjning.

Du som fastighetsägare ska teckna en
giltig hemförsäkring vilket är en
tillkommande driftskostnad.

Det pågår ett utredningsarbete för att
starta en samfällighet avseende
sophantering för området med
uppförande av soprum. Det är ännu
oklart vad kostnaden kan komma att bli.

Driftskostnader och elförbrukning är
inhämtade från säljaren och bör endast
ses som en uppskattning. Kostnaden
kan variera och baseras på förbrukning
och avtal.

PANTBREV

På fastigheten Vemdalens Kyrkby 33:30
finns 6 pantbrev om sammanlagt 1 650
000 kr.

UTEPLATS/BALKONG

Det finns trädeck i flera väderstreck.

BYGGNAD

Byggår: 1959/1975



RENOVERINGAR

2024 - Delvis utbytt tak, provtagning av dricksvatten med positivt resultat. Ny luftvärmepump installerad.
 2023 - Nytt kök, nytt badrum, installation av fiber, kontroll/sotning av skorsten till öppenspis.
 2021 - Altan vid entré byggdes
 2005 - Vatten & avlopp drogs in i huset.
 1975 - Toalett och lillstuga byggdes till

BYGGNADSSÄTT

Grund: Plintgrund
 Stomme: Timmer
 Fasad: Trä, liggande timmer
 Takbeklädning: Plåt
 Fönster: 2-glas fönster
 Ventilation: Självdrag
 Övrigt: Se frågelista samt protokoll från säljarens överlåtelsebesiktning för mer information om byggnadens skick.

Sotning har endast utförts av öppenspis.
 De övriga två eldstäderna används ej men bör fungera.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem:
 Luft/luftvärmepump, öppen spis och direktverkande el.
 Elleverantör: Fyrfasen

VATTEN OCH AVLOPP

Enskilt vatten via Stockåvallens samfällighetsförening (HÄRJEDALEN VEMDALENS KYRKBY GA:2), Kommunalt avlopp. Kökets avlopp får ned i en stenkista, möjligt att ansluta till det kommunala systemet.

TV OCH INTERNET

Fiber finns. Fastighetsägaren tecknar eget abonnemang.

BILPLATS

Uppfart med plats för flera bilar, skotrar och pulkor.

ÖVRIGA BYGGNADER

Det finns förrådsbyggnader och utedass.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Detaljplan (2016-06-09)
 Gemensamhetsanläggning:
 Gemensamhetsanläggning: Härjedalen Vemdalens Kyrkby GA:1 ändamål: Grönområden,
 Gemensamhetsanläggning: Härjedalen Vemdalens Kyrkby GA:2 ändamål: Vattenförsörjning.
 Gemensamhetsanläggning: Härjedalen Vemdalens Kyrkby GA:28 ändamål: Vägar

ÖVRIGT

Fastigheten är undantagen från skyldigheten att energideklarerar baserat på säljarnas nyttjande enligt Boverkets regler.

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

Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN. Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. 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 budgivningar 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. Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri provningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t.ex. ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallat dolt bud. På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. 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 skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, 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 sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen



SEB

seb.se/bjurfors

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 på grund av ålder.

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall 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 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, rökångar mm 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 fastighet 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 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, sk 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.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnads-kalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

LAGFART OCH PANTBREVSKOSTNADER. Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbrev.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE. Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök bjurfors.se för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO. När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på boneo.se, för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäkaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäkaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB och inte till den enskilda fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BJURFORS BESIKTIGAD**
Anticimex: Försäkringspaket, ersättning 550 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
Anticimex: Ersättning 400 kr
- **HEMNET**
Annonsering Bas: 600 kr
Annonsering Tilläggssprodukt: 10-30 %
- **BONEO**
Annonsering: 200-1 050 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Administrationsersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy

VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

PERSONLIG RÅDGIVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomin med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Vi ser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjerätt och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hänsa och Ledy.



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarföretag. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köpklara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

Välkommen ett steg upp.

vemdalen@bjurfors.se | bjurfors.se



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors