

# BjurforsBeyond

Vemdalsskalet Lobjursvägen 5

# Vemdalskalet Vemdalen

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| <b>Utgångspris</b>     | 16 350 000 kr |
| <b>Antal rum</b>       | 6             |
| <b>Boarea</b>          | 186 kvm       |
| <b>Biarea</b>          | 3 kvm         |
| <b>Tomtarea</b>        | 1 078 kvm     |
| <b>Plan</b>            | 1 ½ plan      |
| <b>Byggår</b>          | 2021          |
| <b>Fast.beteckning</b> | VK 56:123     |





Vackra vyer ut över naturen

# Modernt och exklusivt fjällhem på Vemdalsskalet

Välkommen till detta magnifika fjällhem i ett privat läge på Vemdalsskalet i det exklusiva området Hovdedalen. Här erbjuds ett timmerhus som en unik möjlighet att förvärva ett hem som kombinerar lyx, komfort och enastående läge med ski-in/ski-out precis intill avstiget på Skalets Express. Detta är ett boende för den kräsne köparen som söker det lilla extra i fjällvärlden. Planlösningen erbjuder sex rum, varav fyra till fem sovrum som ger gott om plats för både familj och gäster. Varje rum är smakfullt inrett med högkvalitativa materialval från Överbygg, vilket skapar en harmonisk och inbjudande atmosfär. De stora fönsterpartierna släpper in rikligt med naturligt ljus och bjuder på en fantastisk utsikt över fjällandskapet. Villan är utrustad med en exklusiv relaxavdelning där du kan koppla av efter en dag i skidbacken. Här finns en bastu och ett rymligt badrum, samt ett utvändigt spabad tempererat till 39 grader vilket är perfekt för ett avkopplande dopp året runt. Det finns dessutom en separat förrådsbyggnad som är uppvärmd och nyttjas som skidförvaring, skotergarage och vallabod. Att investera i denna fastighet är att investera i livskvalitet. Här får du ett hem som erbjuder både lyx och funktionalitet i en av Sveriges mest attraktiva fjällmiljöer.

# Välkommen

## ENTRÉPLAN

Redan vid första steget genom den massiva ytterdörren omfamnas du av en varm och välkomnande entré. De ljusa timmerväggarna och ekgolvet sätter en rustik och hemtrevlig stämning som genomsyrar hela huset. Här finns en praktisk sittbänk och gott om plats för avhängning och förvaring.

## SÄLLSKAPSYTOR

Vardagsrummet, hemmets hjärta, domineras av en ståtlig putsad eldstad som både sprider värme och skapar en mysig atmosfär. Den generösa takhöjden ger rummet en luftig känsla och de stora fönsterpartierna bjuder in ljuset och naturen.

## KÖK

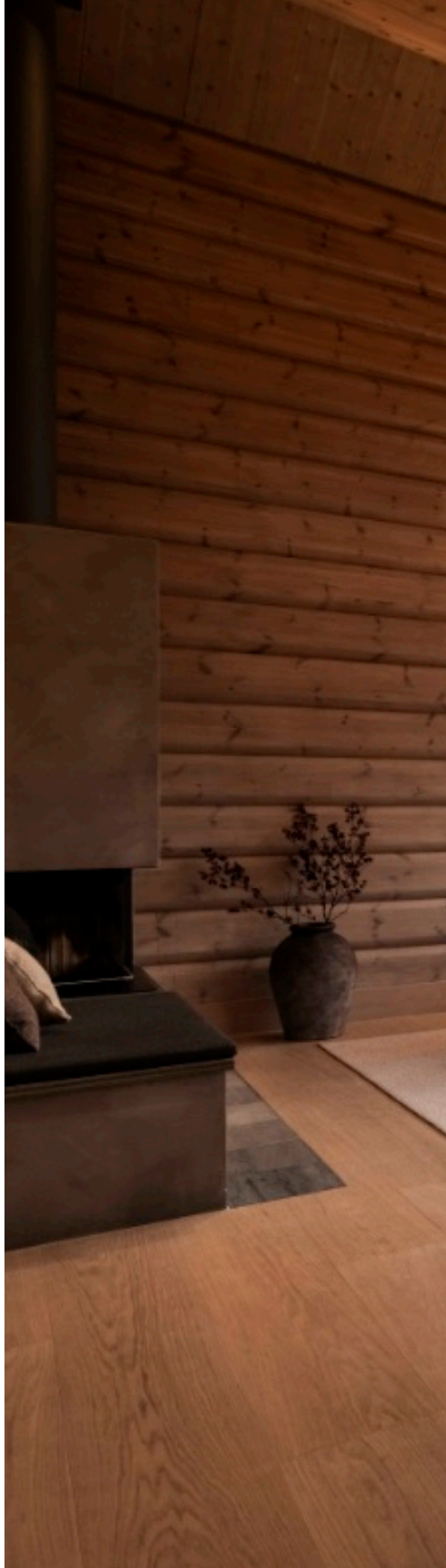
Köket är exklusivt utformat med mörka och stilrena skåpluckor från Ballingslöv som fint smälter in mot de ljusa väggarna. Köket är fullt utrustat med moderna vitvaror av högsta kvalitet och har gott om arbetsytor, vilket gör det idealiskt för både vardagsmatlagning och festliga tillställningar.

## MATSAL

Matsalen flyter sömlöst samman med vardagsrummet och köket, och det stora matbordet som rymmer upp till 12 personer, bjuder in till långa middagar och härliga stunder i gott sällskap. Här är det enkelt att skapa minnen och prata om dagens äventyr.

## SOVRUM

Bostaden erbjuder fyra sovrum varav tre är möblerat med dubbelsäng för maximal komfort. Det sista sovrummet har dubbla platsbyggda våningssängar.







#### BADRUM

Badrummen är exklusiva och designade med mörk inredning från Ballingslöv som ger en elegant touch.

#### RELAXAVDELNING

En av höjdpunkterna i huset är relaxavdelningen som erbjuder en plats för avkoppling efter aktiva dagar utomhus. Med dubbla handfat, rymliga duschar och en exklusiv bastu i värmebehandlad asp är detta det ultimata rummet för att varva ner och njuta av fjälllivets lugn. Efter en lugn stund i bastun är det bara några steg ut till det uppvärmda spabadet.

#### SKIDÅKARENTRÉ/TVÄTTSTUGA

Praktisk förvaring och avhängning för skidutrustningen. Här finns både tvättmaskin och torktumlare samt två rymliga torkskåp.

#### ÖVRE PLAN

Här finns ett av sovrummen och ett allrum med plats för soffa, TV och en säng.







Mysigt spabad klätt i sten



Bastu





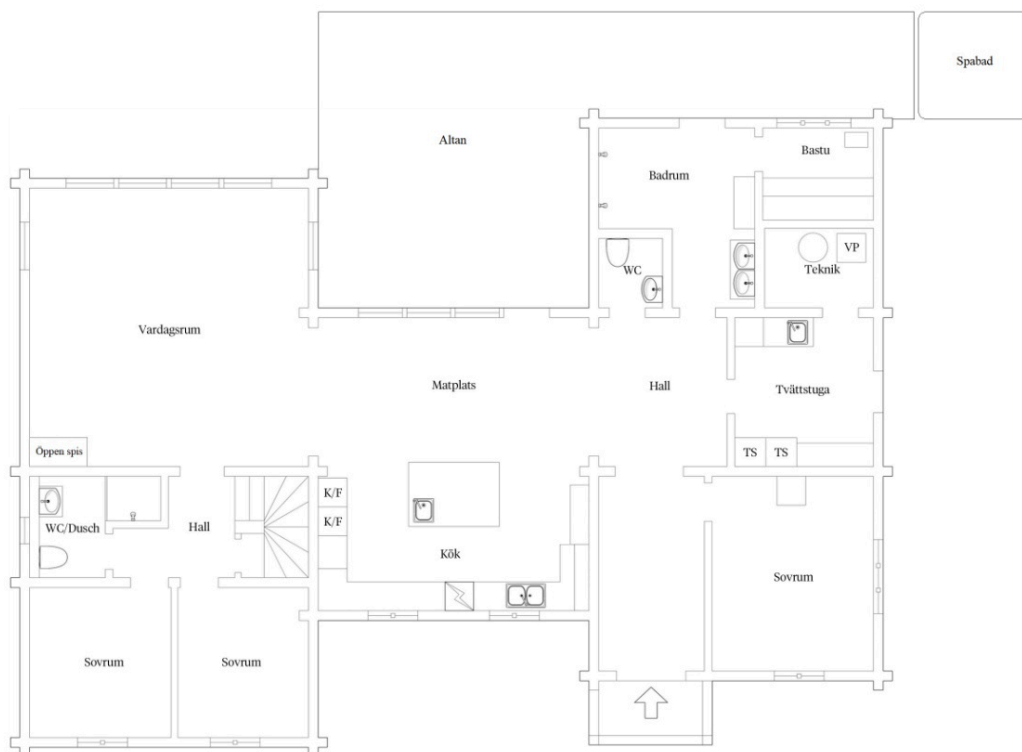
Vardagsrum 2 övre plan



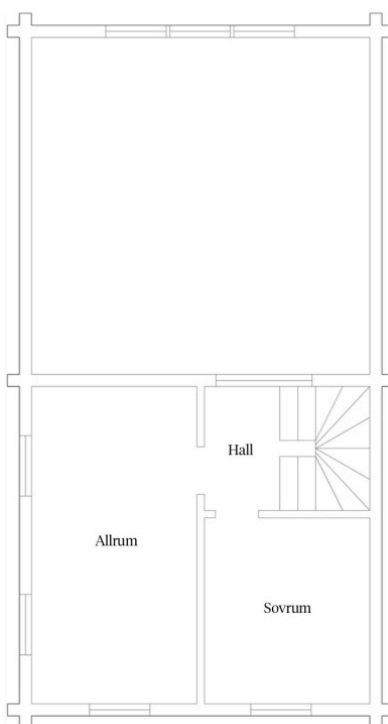
Sovrum 3

# Planskiss

|                  |           |
|------------------|-----------|
| <b>Antal rum</b> | 6         |
| <b>Boarea</b>    | 186 kvm   |
| <b>Biarea</b>    | 3 kvm     |
| <b>Tomtarea</b>  | 1 078 kvm |
| <b>Sovrum</b>    | 4         |
| <b>Byggår</b>    | 2021      |



**PLANSKISS ENTRÉPLAN**



**PLANSKISS ÖVRE PLAN**

Planskissen ej skalenlig.  
Med reservation för eventuella avvikelser.

# Fakta om bostaden

Vemdalsskalet Lodjursvägen 5, Vemdalen  
Utgångspris: 16 350 000 kr

**VEMDALENS KYRKBY 56:123.  
BELÄGEN I JÄMTLAND HÄRJEDALEN  
KOMMUN.** Skattesats 34.44.

## ADRESS

Vemdalsskalet Lodjursvägen 5, 84694  
Vemdalen.

## ANTAL RUM

6 rum och kök varav 5 sovrum.

## BOAREA / BIAREA

Boarea: 186 kvm.  
Biarea: 3 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

1 078 kvm

## EKONOMI

Taxeringsvärde 7 431 000 kr  
(fastställt avseende år 2024) varav  
byggnadsvärde 5 200 000 kr.  
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd.  
Värdeår: 2021.

## ENERGIDEKLARATION

Energiklass: Ej utförd  
Energiprestanda: Saknas

## DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 67 100 kr/år och  
fördelas enligt följande:

Uppvärmning 50 000 kr.  
Vatten/avlopp 8 800 kr.  
Samfällighet 8 300 kr.  
Kommentar: Du som fastighetsägare  
skall teckna en giltig hemförsäkring  
vilket är en tillkommande driftskostnad..

## UTEPLATS/BALKONG

Uteplats med tillbyggd altan i sydväst  
läge

## BYGGNAD

Byggår: 2021.

## BYGGNADSSÄTT

Grund: Betongplatta.  
Stomme: Timmer.  
Fasad: Timmer.  
Takbeklädnad: Torvtak.  
Fönster: 3-glas isolerfönster.  
Ventilation: Mekanisk frånluft med  
värmeåtervinning (FLM), tilluft via  
fönsterventiler.

## UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Bergvärme.  
Elleverantör: Fyrfasen.

## VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

## TV OCH INTERNET

Fiber finns. Fastighetsägaren tecknar  
eget abonnemang.

## BILPLATS

Uppfart med plats för flera bilar där det  
finns elbilsladdare monterad.

## ÖVRIGA BYGGNADER

Förrådsbyggnad om ca 25 kvm vilket  
används som skidförvaring, vallabod  
och skotergarage.



Fasad

#### RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Rättigheter-last: Last: Avtalsservitut  
Jordkabel, D201900301417:1.1  
. Planbestämmelse: Detaljplan (2017-12  
-14) Vattenskyddsområde (1981-10-30).  
Gemensamhetsanläggning:  
Gemensamhetsanläggning: Härjedalen  
Vemdalens Kyrkby GA:57 ändamål:  
Grönområden, Kvartersanläggning,  
Elledning och/eller belysning,  
Gemensamhetsanläggning: Härjedalen  
Vemdalens Kyrkby GA:63 ändamål:  
Vägar, Samfällighet: Härjedalen  
Vemdalens Kyrkby S:120

#### ÖVRIGT

Bostaden överlåtes möblerad och  
utrustad med reservation för personliga  
tillhörigheter samt stylingprodukter.  
Detta sker som en separat  
överenskommelse där vi separerar 750  
000 kr från den annonserade  
köpeskillingen.

Fastigheten är undantagen att  
energideklareras baserat på säljarnas  
nyttjande enligt Boverkets regler.

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

# 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 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

Det är viktigt att hålla i minnet att till dess ett avtal är undertecknat 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, krypgrunder 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



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 partnerskap 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**  
**FASTIGHETSMÄKLARE / FRANCHISETAGARE**  
**VEMDALEN**

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

