

Fritidshus i lugnt och mysigt område på Skalet



BJURFORS

VEDDALSSKALET

VEDDALSSKALET KARL XI:S VÄG 154

VERDALSSKALET

VERDALEN

Vemdalsskalet Karl XI:s väg 154

UTGÅNGSPRIS	2 250 000 kr
ANTAL RUM	4
BOAREA	72 kvm
TOMTAREA	1 064 kvm
PLAN	1 plan
BYGGÅR	1959
FAST.BETECKNING	Vemdals Kyrkby
11:23	



ANSVARIG MÄKLARE

Malin Ullberg är utbildad fastighetsmäklare och arbetar med försäljning av bostadsrätter, fritidshus, villor och tomter. Hon har varit i Vemdal sedan 2016 och kommer ursprungligen från Sundsvall. Malins ambition är att skapa långsiktiga relationer och nöjda kunder.

MALIN ULLBERG

Fastighetsmäklare

070-666 89 50

malin.ullberg@bjurfors.se



Välkommen

En kort promenad från Vemdalskskalet, i ett lugnt och naturskönt område finns detta mysiga fritidshus. Här bor du med närhet till Vemdalskskalets alla aktiviteter, sommar som vinter. Bostaden om 72 kvm erbjuder tre sovrum med totalt sex bäddplatser, allrum med öppen spis och matplats där du kan mysa framför en brasa efter en dag utomhus, kök, badrum och självklart en värmande bastu.

Från bostaden tar du dig enkelt till Vemdalskskalets centrum på några minuter, antingen via en promenad eller med bil. Förutom fantastisk alpin skidåkning finns det mysiga restauranger med god mat, fik, butiker, afterski på Högfjällshotellet och ICA. Från spårcentralen finns det ett flertal välpreparerade längdspår, förbindelsespår till Björnrike och Storhogna samt Vesslan som tar dig upp till Jaktstugan. Bara några hundra meter från huset finns också skoterlederna som ansluter från Vargen området.



Scanna QR-koden för att se
bostadsbeskrivningen digitalt.





Kök



Detaljbild

Interiör

Hall med sittbänk, pjäxtork och avhängning för skidutrustning. Från hallen når du köket som är utrustat med spis, ugn, fläkt, mikro, bänkdiskmaskin och en kombinerad kyl/frys. Det finns också en mindre bänkyta som ger mer förvaringsmöjligheter. Innanför köket ligger badrummet som är utrustat med wc, dusch, handfat, spegel och bastu. I anslutning till badrummet finns också ett praktiskt förråd. Från köket når du även ett sovrum med plats för en dubbelsäng.

Till vänster från hallen finns bostadens allrum möblerat med soffa, soffbord, tv, tv-bänk och en öppen spis. Efter en heldag i skidbacken tänds man den öppna spisen och njuter av lugnet. I anslutning till allrummet finns två sovrum.

Fastigheten överlåtes möblerad och utrustad med reservation för personliga tillhörigheter samt stylingprodukter. Tillträde enligt överenskommelse!



Sovrum



Vardagsrum

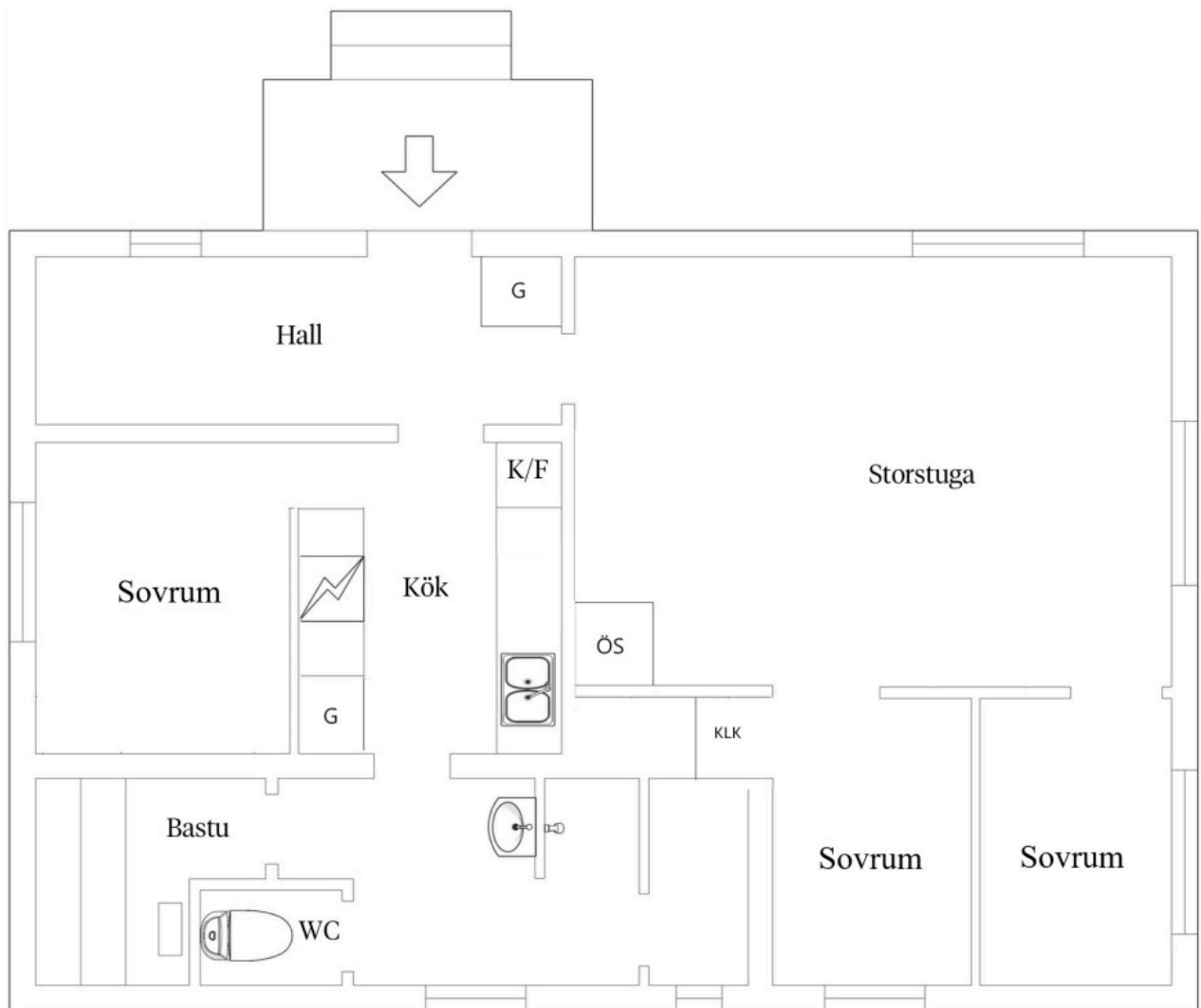


Sovrum





Hall



PLANSKISS

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Vemdalsskalet Karl XI:s väg 154, Vemdalen
Utgångspris: 2 250 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Vemdalens Kyrkby 11:23
Belägen i Jämtland Härjedalen kommun
Skattesats 34.44

ADRESS

Vemdalsskalet Karl XI:s väg 154, 84694
Vemdalen.

ANTAL RUM

4 rum och kök.

BOAREA

72 kvm. Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen och säljaren.
Denna area kan av olika skäl vara
felaktig. Den köpare som anser arean
vara av betydelse för köpet bör därför
vidta en uppmätning.

TOMT

1 064 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 2 535 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 1 135 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1971
Fastighetsskatt/avgift 9 525 kr.

ENERGIDEKLARATION

Då säljarens avsikt är att nyttja bostaden
som fritidsboende är fastigheten
undantagen från skyldigheten att
energideklareras baserat på Boverkets
regler.

ELFÖRBRUKNING

16 530 kWh/år. I kostnad för el ingår
värme. Du som fastighetsägare ska
teckna en giltig hemförsäkring vilket är
en tillkommande driftskostnad.
Fastigheten tillhör Vemdalsskalets
vägförening. Driftskostnader och
elförbrukning är inhämtade från säljaren
och bör endast ses som en
uppskattning. Kostnaden kan variera
och baseras på förbrukning och avtal.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 44 300 kr/år och
fördelas enligt följande:

Vatten/avlopp: 5 200 kr
Renhållning: 3 000 kr
Sotning: 500 kr
Hushållsström: 32 000 kr
Samfällighet: 3 600 kr

Kommentar: I kostnad för el ingår
värme. Du som fastighetsägare ska
teckna en giltig hemförsäkring vilket är
en tillkommande driftskostnad.

Fastigheten tillhör Vemdalsskalets
vägförening.

BYGGNAD

Byggår: 1959

RENOVERINGAR

2024 - Renovering av köket
2024 - Uppfört tre sovrum, då det
tidigare var två sovalkover.
2023 - Kontroll av skorsten är gjord
under oktober 2023.
1997 - Tillbyggt ca 17 kvm.
1980 - Tillbyggnad

BYGGNADSSÄTT

Grund: Plintgrund
Stomme: Trä
Fasad: Stående träpanel
Takbeklädnad: Plåt
Fönster: 2-glas

Ventilation: Självdrag, frånluftsfläkt finns
i våtrum.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Elradiatorer,
eldstad.

VATTEN OCH AVLOPP

Enskilt vatten via Vattenföreningen Karl
XI:s väg vatten ekonomiska förening.



Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Fiber finns i området via Härjeåns fibernät. Preliminär anslutningsavgift är f.n ca 26.000kr plus ev grävning.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Rättigheter-förmån: Förmån:

Avtalsservitut Utfartsväg Mm, 23-IM2-85/717.1

Rättigheter-last: Last: Officialservitut Väg, 2361-2023/195.1

Last: Officialservitut Väg, 23-VEM-517.1

Planbestämmelse: Ändring Av Detaljplan (2003-05-08) Vattenskyddsområde (1981-10-30) Byggnadsplan (1970-08-14)

Gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning: Härjedalen

Vemdalens Kyrkby GA:28 ändamål: Vägar

ÖVRIGT

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

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av 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 prövningsrätt 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 svårillgängliga 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 någons 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. Anlita 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 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 beakta 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 köparen omgång. 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 upplysningskyldighet 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 pantbreven.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE. Med Bjurfors Boagent har du ständigt 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 mäkleren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäkleren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BJURFORS BESIKTIGAD**
Anticimex: Försäkringspaket, ersättning 550 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
Anticimex: Ersättning 400 kr
- **HEMNET**
Annonsering Bas: 600 kr
Annonsering Tilläggsprodukt: 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 familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexy.



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