

# Trivsamt fritidshus med lugnt läge i Björnrike



BJURFORS

BJÖRNRIKE

BJÖRNRIKE TJÄDERSTIGEN 8

BJÖRNRIKE

VENMDALEN

## Björnrike Tjäderstigen 8

UTGÅNGSPRIS	3 350 000 kr
ANTAL RUM	4
BOAREA	84 kvm
TOMTAREA	1 953 kvm
PLAN	1 plan
BYGGÅR	1977
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Vemdalens kyrkby 43:182



### 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](mailto:joakim.westerlind@bjurfors.se)



# Välkommen

---

Välkommen till detta fina fritidshus i populära familjedestinationen Björnrike. Stugan om ca 84 kvm är fördelat på tre sovrum, två badrum och sociala ytor i vardagsrum, matplats och kök. Ombonad känsla med ljust trätak och vitmålad träpanel på delar av väggar.

Det finns inget uthyrningsavtal på fastigheten idag.

I Björnrike hittar du Sveriges längsta expresslift, Grizzly Express, som tar dig hela vägen upp till toppen av fjället. Härifrån kan du välja mellan olika nedfarter i alla svårighetsgrader och längder. I barnområdet Björnvallen hittar du Valles minipark, en skogsbana och skidåkning för den yngre generationen. I området finns också längdspår med förbindelse till Vemdalsskalet och SkiStarshop Concept Store ligger vid Björnrike Torg.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.



Mysig öppen spis



## Interiör

Välkomnande och ljus entré med plats för avhängning och garderob. I anslutning till entré finns det första badrummet utrustat med wc och handfat. Till höger från hallen ligger sovrummen varav två större inrett med dubbelsäng och garderober. Det tredje sovrummet är inrett med våningssäng. Här finns också ett större badrum utrustat med wc, handfat, dusch, tvättmaskin och bastu.

Till vänster från hallen ligger den sociala ytorna med vardagsrum, matplats och kök. Här finns också en värmande öppen spis. Köket går i vitt och är utrustat med induktionshäll, ugn, fläkt, mikro, diskmaskin samt kyl/frys. Genomgående ljust trägolv i hela huset. Vitmålad panel på väggar och vissa med tapet.

Bostaden överlåtes möblerad förutom en byrå, soffbord, vardagsrumsmatta, lampor, husgeråd och med reservation för personliga tillhörigheter och stylingprodukter.



Kök



Sovrum med garderober



Sovrum



Sovrum med våningssäng

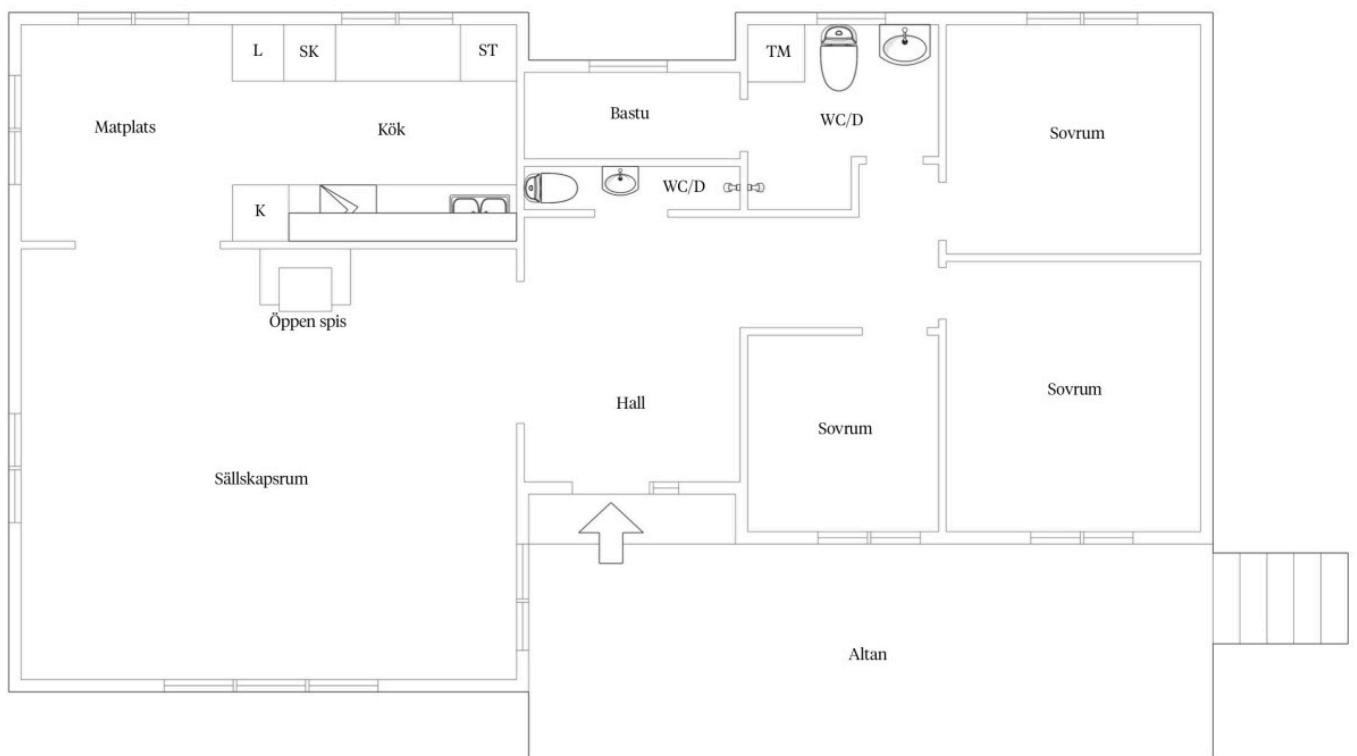


Badrum 2



Rymlig bastu





## PLANLÖSNING

Planskissen är ej skalendig. 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

Björnrike Tjäderstigen 8, Vemdalen  
Utgångspris: 3 350 000 kr

## FASTIGHETS BETECKNING

Vemdalens kyrkby 43:182  
Belägen i Jämtland Härjedalen kommun.  
Skattesats 34.44%

## ADRESS

Björnrike Tjäderstigen 8, 84694  
Vemdalen

## ANTAL RUM

4 rum och kök.

## BOAREA

Boarea: 84 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

1 953 kvm.

## EKONOMI

Taxeringsvärde 2 638 000 kr  
(fastställt avseende år 2024) varav  
byggnadsvärde 1 482 000 kr  
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Värdeår: 1977  
Fastighetsskatt/avgift 10 074 kr

## ELFÖRBRUKNING

9 906 kWh/år.

## DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 42 732 kr/år och fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 24 500 kr  
Vatten/avlopp: 8 772 kr  
Sotning: 700 kr  
Samfällighet: 8 760 kr

Kommentar: I kostnaden för uppvärmning ingår el vilket är beräknat på säljarnas förbrukning som fritidsboende ca 5-6 veckor under 2024 och kan variera baserat på elavtal. I kostnaden till Björnrike samfällighetsförening ingår renhållning och snöröjning. Du som fastighetsägare ska teckna en giltig hemförsäkring vilket är en tillkommande driftskostnad.

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 43:182 finns 3 pantbrev om sammanlagt

1 650 000 kr.

## UTEPLATS/BALKONG

Uteplats/altan i sydväst.

## BYGGNAD

Byggår: 1977

## RENOVERINGAR

2022: Renovering av gäst wc  
2016/2017: Installation av luftvärmepump  
2015: Renovering av stora delar av huset av förra ägarna genom Vemhus bygg. Det som gjordes i stora drag var tak, fasad och helrenovering invändigt.

## BYGGNADSSÄTT

Grund: Krypgrund  
Stomme: Trä  
Bjälklag: Trä  
Fasad: Liggande träpanel  
Takbeklädnad: Plåt  
Fönster: 3-glas fönster  
Ventilation: Mekanisk frånluft, tilluft via ytterväggsventiler.

## UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Luft/luft värmepump och direktverkande el



#### **VATTEN OCH AVLOPP**

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

#### **TV OCH INTERNET**

Säljarna har använt sig att mobil anslutning. Härjeåns fibernät har grävt till Tjäderstigen hösten 2024 och kommer under sommar/höst 2025 att kunna erbjuda anslutning till fiber.

#### **BILPLATS**

Uppfart med plats för flera bilar.

#### **ÖVRIGA BYGGNADER**

Det finns en extern byggnad på ca 12 kvm som uppfördes 2015 som har använts som skidförråd och gäststuga. Den är byggd på en riktig villagrund, är isolerad och uppvärmd.

#### **RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR**

Planbestämmelse: Byggnadsplan (1974-07-19)

Gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning: Härjedalen vemdalens kyrkby ga:11 ändamål: Vägar,

Grönområden, Garage och/eller parkering, Kvartersanläggning

#### **ÖVRIGT**

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

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 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 kallad 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](http://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, 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 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](http://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](http://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](http://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 mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren 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 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](http://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-Hänsa 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 mäklarfirmor. 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 köplara 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](mailto:vemdalen@bjurfors.se) | [bjurfors.se](http://bjurfors.se)



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



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)