

Brf Nääsbacken 1



BJURFORS

KLOCKARFJÄLLET

BRF NÄÄSBACKEN 1, VEMDALSSKALET

KLOCKARFJÄLLET
VEMDALEN

Brf Nääsbacken 1, Vemdalsskalet

PRIS FRÅN	3 600 000 kr
AVGIFT	3 092 kr/mån*
ANTAL RUM	5
BOAREA	ca 80 kvm
BYGGÅR	2025
VÅNINGSPLAN	1 eller 2 av 2
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*Lägenheterna på plan 1 har en månadsavgift på 3 092 kr, lägenheterna på plan 2 med loft har en månadsavgift på 3 320 kr. I månadsavgiften ingår samfällighet, snöröjning av parkering och renhållning.



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



Rendering Brf Nääsbacken 1

Välkommen

Försäljning av lägenheterna i Brf Nääsbacken har varit en succé! Vi har signerat tillräckligt många bindande Förhandsavtal att entreprenaden nu är beställd i sin helhet. Projektet kommer alltså att genomföras med inflyttning under Q1 2026.

16st bostäder uppförs i direkt anslutning till Nääsbacken på Klockarfjället. Markarbetena är utförda och betongplattorna för byggnaderna är gjutna. Just nu pågår tecknade av bindande Förhandsavtal mot intygsgiven kostnadskalkyl.



Scanna QR-koden för att se
bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Från bostäderna glider du enkelt in och ut på skidor och åker bekvämt via Väst Express i hela Vemdalskskalets skidsystem. Passet erbjuder mysig skogsåkning och härlig piståkning där det också finns en minipark för de yngsta. På restaurang Passet kan du njuta av skidåkarlunch, afterski, restaurang och event. Du kan även glida in på restaurang Toppen för en härlig skidåkarlunch eller på restaurang Pläiset nere vid landsvägen.

Bostäderna är på ca 80 kvm och har en modern arkitektur och en utmärkt planlösning. Hela fem rum och kök varav fyra sovrum, två badrum med dusch, bastu, en rejäl skidåkarhall och en stor och härlig sociala yta i framkant av bostäderna. På de övre lägenheterna har man dessutom lyft ut takhöjden som skapar rymd och även en extra funktion med ett loft om ca 6 kvm. Köket är från Marbodal och vitvarorna från Electrolux. Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och garderober ingår i köpet.

Projektören bearbetar ett komplett möbelförslag till bostäderna.



Rendering Bastu



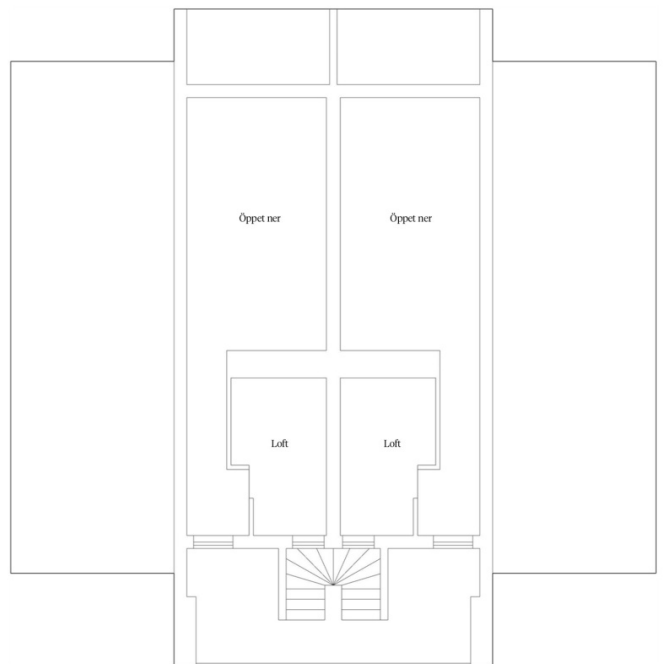
Rendering Brf Nääsbacken 1







PLANSKISS PLAN 2



PLANSKISS LOFT



PLANSKISS PLAN 1

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Brf Nääsbacken 1, Vemdalsskalet, Vemdalen
Pris från: 3 600 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 1-1 TOM 4-4 HÄRJEDALEN KOMMUN.

Skattesats 34.44%

ADRESS

Brf Nääsbacken 1, Vemdalsskalet, 84694
Vemdalen

VÅNING

Våningsplan 1 eller 2. Våningsplan 2 har
också ett loft.

ANTAL RUM

5 rum och kök varav 4 sovrum.

BOAREA

ca 80 kvm.

Areakälla: Areauppgifter enligt
bygglovsritningar och kostnadskalkyl
Bostäderna är ca 80kvm. Lägenheterna
på övre plan har ett tillkommande loft på
ca 6 kvm golvyta.

Denna area kan av olika skäl vara felaktig.
Den köpare som anser arean vara av
betydelse för köpet bör därför vidta en
uppmätning.

EKONOMI

Lägenheterna på plan 1 har en
månadsavgift på 3 092 kr, lägenheterna
på plan 2 med loft har en månadsavgift
på 3 320 kr. I månadsavgiften ingår
samfällighet, snöröjning av parkering och
renhållning.

Lägenheterna på plan 1 har andelstal
6,03%, plan 2 med loft har andelstal
6,47%.

Bostadsrätterna är inte pantsatt.

DRIFTKOSTNAD

Driftkostnaden utöver månadsavgift 2
100 kr/månad, fördelas enligt följande:
Uppvärmning: 1 100 kr
Vatten/avlopp: 500 kr
Hushållsström: 500 kr
Driftkostnaderna är beräknade enligt
schablon. Mätning av elförbrukning sker
via separata mätare. Du som
bostadsrättshavare ska teckna en giltig
hemförsäkring med bostadsrättstillägg
vilket är en tillkommande driftkostnad.

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

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

Nettoskuldsättningen för lägenheterna på
plan 1 är 561 658 kr per bostad.
Nettoskuldsättningen för lägenheterna på
plan 2 är 576 813 kr per bostad.

Bostadsrättens indirekta
nettoskuldsättning baseras på
föreningens skulder/lån minus
föreningens räntebärande tillgångar och
likvida medel. Beräkningen är gjord och
baseras på den preliminära
kostnadskalkylen för
bostadsrättsföreningen. För mer
information kontakta ansvarig
fastighetsmäklare.

BALKONG / UTEPLATS

Varje bostad har tillgång till en uteplats
eller balkong.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Nääsbacken 1, org.nr. 769642-2885

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 16
Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande.

BYGGNAD

Byggnadstyp: Flerfamiljshus
Byggår: 2025

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Det finns låsbart skidförråd som tillhör bostaden i markplan.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem:
Frånluftsvärmepump, vattenburen
golvvärme i alla rum på plan 1 och 2.

BILPLATS

1st parkeringsplats med laddare för elbil tillhör varje lägenhet. Det finns ytterligare 8st gästparkeringar.

TV OCH INTERNET

Öppet fiber, lägenhetsinnehavaren tecknar eget abonnemang.

NUVARANDE ÄGARE

Bostadsrättsföreningen Nääsbacken 1

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.



SEB

seb.se/bjurfors

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 Lexly.

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT. Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i Jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK. För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten.

Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET. Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul.

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

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 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 och inte till den enskilde fastighetsmäklaren.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **HEMNET**
Annonsering Bas: 600 kr
Annonsering Tilläggsprodukt: 10-30 %
- **BONEO**
Administrationersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Administrationersättning 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



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