

# Modern etagelägenhet med hörnläge



BJURFORS

BJÖRNRIKE

BJÖRNRIKE GRIZZLYVÄGEN 5D

BJÖRNRIKE  
VEMDALEN

## Björnrike Grizzlyvägen 5D

Modern lägenhet i Blästervallen alldeles intill Grizzly express och Björnrike Torg.

|                |               |
|----------------|---------------|
| UTGÅNGSPRIS    | 4 500 000 kr  |
| AVGIFT         | 5 779 kr/mån* |
| ANTAL RUM      | 6             |
| BOAREA         | 119 kvm       |
| BYGGÅR         | 2021/2022     |
| VÅNINGSPLAN    | 2             |
| BALKONG        | Balkong finns |
| UPPLÅTELSEFORM | Bostadsrätt   |

\*I avgiften ingår V/A, samfällighet och parkeringsplats



### ANSVARIG MÄKLARE

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

**MALIN ULLBERG**  
FASTIGHETSMÄKLARE  
0706-66 89 50  
[malin.ullberg@bjurfors.se](mailto:malin.ullberg@bjurfors.se)



Detaljbild kök

# Välkommen

Nu finns chansen att förvärva en smakfull och fräsch lägenhet på Grizzlyvägen i Björnrike. Bostaden om 119 kvm i etage erbjuder en hög kvalitet med en öppen och social planlösning. Fyra sovrum, två helkaklade badrum, bastu med formsågade bänkar, kök i bra standard samt enstavigt parkettgolv. Här finns även ett mindre vardagsrum på övre plan vilket är perfekt för barnen! Bostaden går i gråa toner och med mörk träpanel i samklang skapar det en ombonad känsla. Kaminen är centrerad i bostaden och ger den självklara mysfaktorn.

Här bor du med direkt access till Björnrike Torg samt hela Björnrikes skidsystem via Grizzly express. Perfekt boende för hela familjen med skidåkningen runt hörnet, elljusspår för längdåkning samt restauranger, sportshop och skidhyra vid torget. Lika nära är det för dig som älskar att vandra, springa och cykla i fjällen. Året om. Vemdalen går mer och mer mot en året runt destination vilket ger en möjlighet att uppleva den fina fjällnaturen och vad den har att erbjuda även på sommaren.

Bostaden ligger på ett uthyrningsavtal via Skistar Vemdalen.



Scanna QR-koden för att se  
bostadsbeskrivningen digitalt.





## Interiör

Entré med plats för avhängning samt garderobsförvaring. Golvet är klätt med klinker. Direkt till vänster finns två sovrum varav ena med en våningssäng och det andra med en dubbelsäng. Till höger från hallen finns ytterligare ett sovrum med en våningssäng. I anslutning till hallen finns också båda badrummen som är helkaklade i gråa toner. Ena badrummet har wc, kommod, dusch, kombinerad tvätt- och torktumlare, torkskåp samt värmepump. Andra har wc, kommod, dusch och en värmande bastu med värmebehandlad asp.

Vardagsrum och kök har en öppen och social planlösning där familj och vänner kan umgås. Köket är utrustat med spishäll, fläkt, ugn, inbyggd mikro, integrerad kyl/frys och diskmaskin. Här finns också gott om förvaring. Denna sociala yta har en magnifik takhöjd och centrerat finns en värmande braskamin efter en dag i skidbacken. Det är också här utgången till den stora balkongen med utsikt mot Sonfjället i sydväst är placerad.

Övre plan når du via trappan från hallen och den tar dig till ytterligare ett vardagsrum perfekt för barnen att hänga på. Här finns också ett större sovrum med dubbelsäng samt ett låsbart förråd att stuva undan saker i.

Bostaden säljs möblerad och utrustad med undantag för personliga tillhörigheter och stylingprodukter. Teven kommer att bytas ut vid försäljningen.



Vardagsrum



Utsikt från balkong



Master bedroom



Badrum



Balkong



Sauna



TILL SA



Översiktsbild med pin



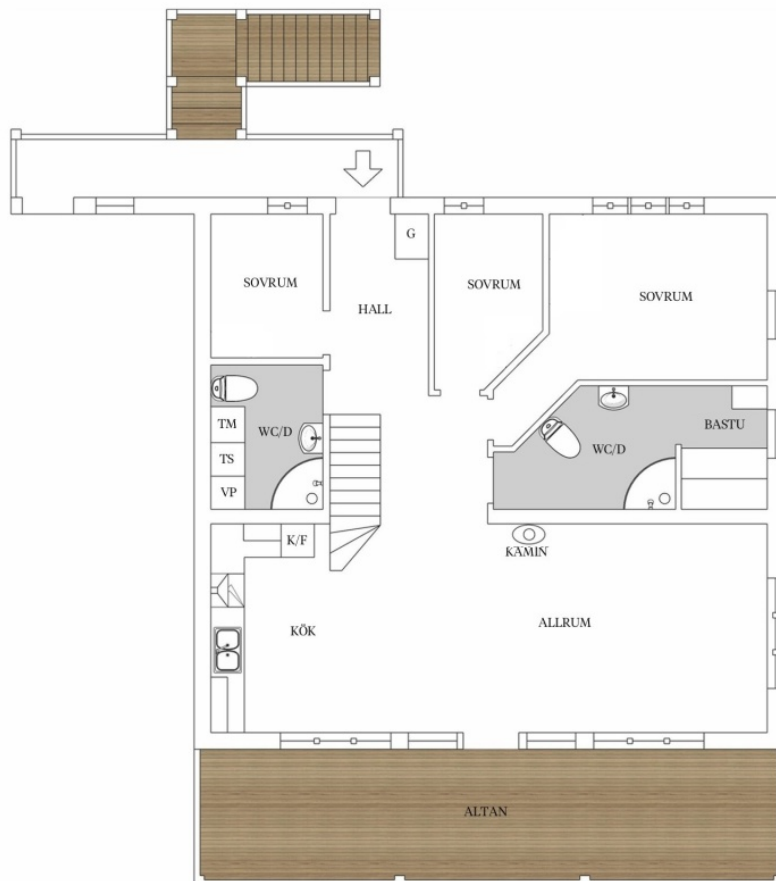
SKIDBACKE

ALU









**ENTRÉPLAN**



**ÖVRE PLAN**

# Fakta om bostaden

Björnrike Grizzlyvägen 5D, Vemdalen  
Utgångspris: 4 500 000 kr

## BOSTADSRÄTT, LGH NR 1101 HÄRJEDALEN KOMMUN.

Skattesats 34.46%

## ADRESS

Björnrike Grizzlyvägen 5D, 846 94  
Vemdalen

## VÅNING

Våning 2 av 2 + loft

## ANTAL RUM

6 rum och kök varav 4 sovrum.

## BOAREA

119 kvm.

Areakälla: Areakälla enligt  
bostadsrättsföreningen

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

## EKONOMI

Avgift 5 779 kr/månad.

I avgiften ingår V/A, samfällighet och  
parkeringsplats

Andel i föreningen: 8.48%

Bostadsrätten är pantsatt.

## DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden utöver månadsavgift 1  
072 kr/månad, fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 1 072 kr

I kostnad för uppvärmning ingår även  
hushållsel. Denna kostnad

schablondebiteras med en månadsavgift  
och regleras efter verklig förbrukning 1  
gång/år. Kostnaden ovan är exklusive  
moms. Du som bostadsrättsinnehavare  
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.

## ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2024-05-15)

Energiklass: C

Energiprestanda: 73 kWh/kvm och år.

## BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

922 693 kr.

Bostadsrättens indirekta  
nettoskuldsättning baseras på  
föreningens skulder/lån minus

föreningens räntebärande tillgångar och  
likvida medel. Beräkningen är gjord och  
baseras enbart på den senaste  
tillgängliga årsredovisningen. För mer  
information kontakta ansvarig  
fastighetsmäklare.

## BALKONG

Balkong finns.

Balkong med utsikt mot Sonfjället i syd.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Dalvem Kyrkby 1, org.nr. 769635-5648

Föreningsform: Bostadsrättsförening  
Äkta/oäkta förening: Äkta förening  
Antal lägenheter: 14

## BYGGNAD

Byggnadstyp: 2 plan

Byggår: 2021/2022

Fönster: 3-glas isolerrutor

Ventilation: Mekanisk frånluft med  
värmeåtervinning (FX), tilluft via  
ytterväggsventiler..

## ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Ett utvändigt förråd hör till lägenheten



Vy från hall

#### UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: NIBE F730  
Frånluftsvärmepump till vattenburen  
golvvärme

#### BILPLATS

Ja. En bilplats med carport och laddbox  
för elbil hör till lägenheten. Kostnaden för  
elbilsladdning debiteras på samma  
faktura som uppvärmning och hushållsel.

#### TV OCH INTERNET

Fiber finns. Varje bostadsrättsinnehavare  
tecknar eget abonnemang, fiber

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.

A photograph of a modern, bright interior space. It features a staircase with a glass railing and wooden steps. Large windows on the right side offer a view of greenery outside. Several cylindrical pendant lights hang from the ceiling. The overall atmosphere is clean and contemporary.**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 familjerätt 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](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 och inte till den enskilde fastighetsmäklaren.

**TILLÄGGSTJÄNSTER.**

- **HEMNET**  
Annonsering Bas: 600 kr  
Annonsering Tilläggsprodukt: 10-30 %
- **BONEO**  
Annonsering: 600-1 550 kr
- **REBEL ELHANDEL**  
Ersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**  
Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring

**HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.**

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på [bjurfors.se/privacy](http://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](mailto:vemdalen@bjurfors.se) | [bjurfors.se](http://bjurfors.se)



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



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



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