

Parhus med balkong, braskamin och bastu



BJURFORS

VEDDALSSKALET

NEDRE KULLSTIGEN 7B

VEMDALSSKALET

VEMDALEN

Vemdalsskalet Nedre Kullstigen 7B

UTGÅNGSPRIS	2 850 000 kr
AVGIFT	2 824 kr/mån*
ANTAL RUM	4
BOAREA	60 kvm
BYGGÅR	2020/2021
VÅNINGSPLAN	1 & 2 av 2
BALKONG	Balkong finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I månadsavgiften ingår, V/A, väghållning, snöröjning och renhållning.



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
070-666 89 50
malin.ullberg@bjurfors.se



Detaljbild

Välkommen

Nu ges möjlighet att förvärva ett utmärkt skidåkarboende på Vemdals skalet där du möts av en känsla att komma hem. Här är det mycket nära att ta sig till skidbackarna som susar förbi intill bostadsområdet på Klockarfjället och från backen kan du glida på skidorna hela vägen hem. Du har en träpanel som skapar en varm och ombonad atmosfär och harmoniska färgtoner är genomgående i hela lägenheten. Den öppna planlösningen på övre plan gör det möjligt att njuta av en sprakande brasa i kaminen i vardagsrummet samtidigt som middagen tillagas i köket efter en härlig dag i skidbacken. För soliga eftermiddagar kan du sitta på balkongen och njuta med familjen under vårvintern. Du kan även ta en värmande bastu efter afterskin.

Det är en perfekt lägenhet för skidåkning och fjällaktiviteter, belägen i anslutning till sittliften Väst express och Nääsbacken på Vemdals skalet. Det finns också ett preparerat längdspår samt skoterspår alldeles i närheten.

Vemdalen utvecklas och sommartid ser vi en positiv utveckling där du förutom vandring och cykling i naturen nu också har möjlighet att testa på liftburen cykling på Vemdals skalet i preparerade trailleder. Det finns också en klätterpark som är rolig för hela familjen om ni vill testa på en ny utmaning.



Scanna QR-koden för att se
bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Du möts av en hall med klinker på golvet, plats för upphängning, förvaring och ett torkskåp. På nedre plan finns två sovrum - ett master bedroom med dubbelsäng och ytterligare ett rum med våningssäng med bredare underslaf. Tredje sovrummet ligger på övre plan.

Kök och vardagsrum har en öppen planlösning där matplatsen inrymmer sex personer. Här finns också en vedeldad kamin och en balkong med fjällutsikt i sydväst. Köket är utrustat med kombinerad kyl/frys, induktionshäll, fläkt, ugn, mikro och diskmaskin.

Det finns två stycken badrum varav det första med wc, tvättställskommod, dusch, bastu och tvättmaskin på det nedre planet. Det andra badrummet som ligger på övre plan inrymmer en wc och tvättställskommod.

Bostadsrätten överlåts möblerad och utrustad med reservation för personliga tillhörigheter och stylingprodukter.



Matplats



Soffhörna



Sovrum övre plan



Gäst-wc övre plan

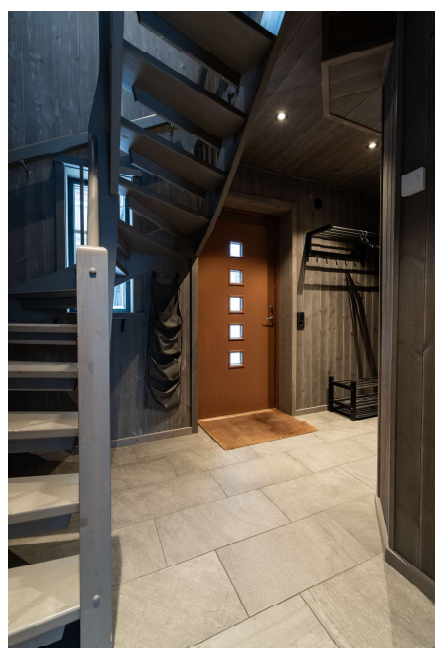


Övre plan

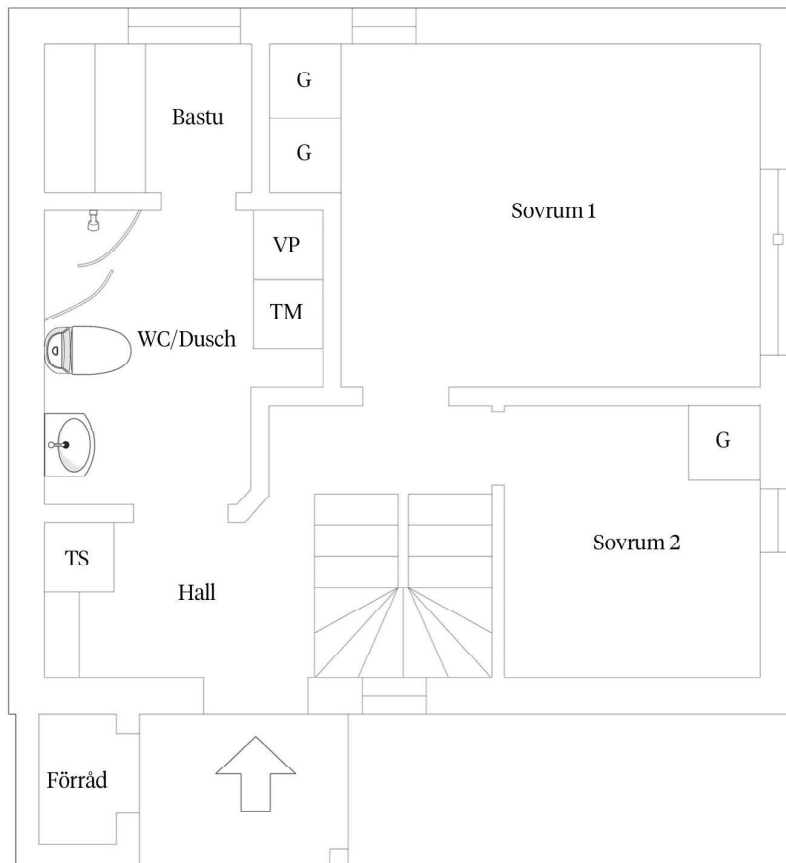




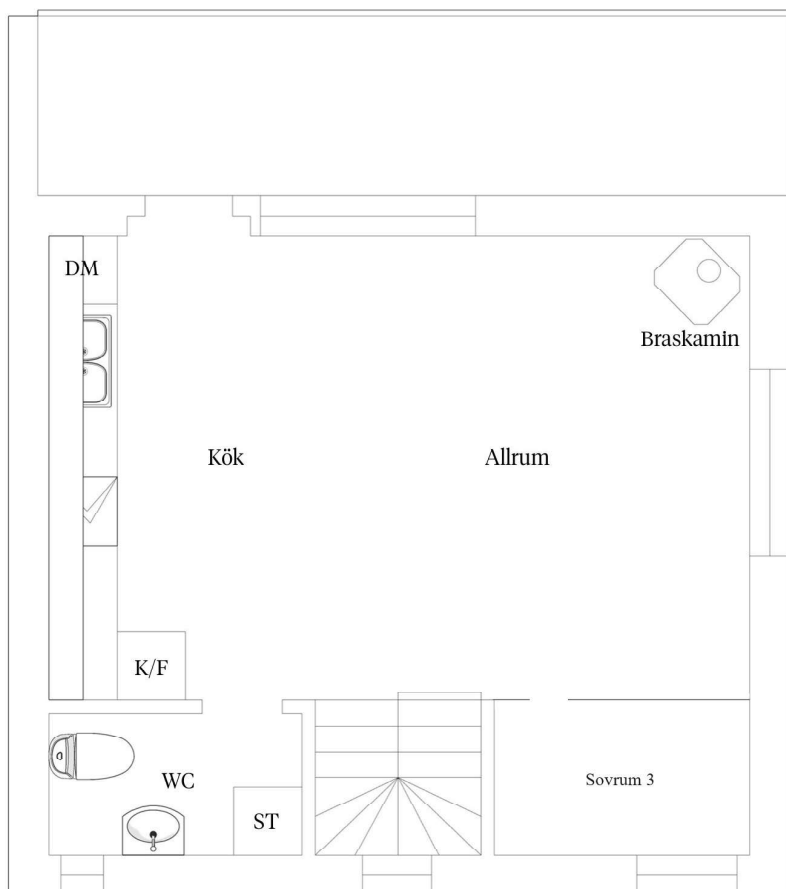
Sovrum



Pastu



ENTRÉPLAN



ÖVRE PLAN

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Vemdalsskalet Nedre Kullstigen 7B, Vemdalen
Utgångspris: 2 850 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 011009B
HÄRJEDALEN KOMMUN
Skattesats 34.46 %

ADRESS
Vemdalsskalet Nedre Kullstigen 7B, 846
94 Vemdalen

VÅNING
Våningsplan 1 & 2 av 2.

ANTAL RUM
4 rum och kök varav 3 sovrum.

BOAREA
60 kvm.
Areakälla: Areakälla enligt säljaren och
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 2 824 kr/månad.
I månadsavgiften ingår, V/A, väghållning,
snöröjning och renhållning.
Andel av årsavgift: 5 %
Andel i föreningen: 5 %

Överlåtelseavgift: 1 470 kr
Överlåtelseavgift betalas av: köparen
Pantsättningsavgift: 588 kr
Bostadsrätten är pantsatt.

DRIFTSKOSTNADER
Driftskostnaden utöver månadsavgift 1
035 kr/månad, fördelas enligt följande:
Uppvärmning: 1 000 kr
Sotning: 35 kr
Total elförbrukning: 8 275 kWh/år
I kostnaden för uppvärmning ingår även
hushållsel som sker som en separat
debitering efter förbrukning med egen
elmätare och elavtal till varje bostadsrätt.
Driften är beräknad utifrån att bostaden
är nyttjad som fritidsboende. Du som
bostadsrättsinnehavare skall 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.

**BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA
NETTOSKULDSÄTTNING**
414 795 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 i sydvästläge.

ÖVRIGT
Lgh nr enligt säljare 9B

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Klockarfjällsvallen 2, org.nr. 769638-2675
Föreningsform: Bostadsrättsförening
Antal lägenheter: 20



Fasadbild

BYGGNAD

Byggnadstyp: Flerfamiljshus

Byggår: 2020/2021

Fönster: 3-glas fönster

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

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Till bostaden hör ett eget skidförråd i anslutning till entrén.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Nibe frånluftsvärmepump till vattenburen golvvärme

Elleverantör: Fyrfasen

Nätbolag: BTEA

BILPLATS

Ja. Varje lägenhet har tillgång till en parkeringsplats. Gästparkeringar finns.

TV OCH INTERNET

Fiber finns. Varje bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang.

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 kallat dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.



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 överlåts 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**
Annonsering: 600-1 550 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Ersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring
- **SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN**
Ersättning 400 kr

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

Parhus med balkong, braskamin och bastu



BJURFORS

VEDDALSSKALET

NEDRE KULLSTIGEN 7B

VERMDALSSKALET

VERMDALEN

Vemdalsskalet Nedre Kullstigen 7B

UTGÅNGSPRIS	2 850 000 kr
AVGIFT	2 824 kr/mån*
ANTAL RUM	4
BOAREA	60 kvm
BYGGÅR	2020/2021
VÅNINGSPÅN	1 & 2 av 2
BALKONG	Balkong finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I månadsavgiften ingår, V/A, våghållning, snöröjning och renhållning.



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
070-666 89 50
malin.ullberg@bjurfors.se



Detaljbild

Välkommen

Nu ges möjlighet att förvärva ett utmärkt skidåkarboende på Vemdals skalet där du möts av en känsla att komma hem. Här är det mycket nära att ta sig till skidbackarna som susar förbi intill bostadsområdet på Klockarfjället och från backen kan du glida på skidorna hela vägen hem. Du har en träpanel som skapar en varm och ombonad atmosfär och harmoniska färgtoner är genomgående i hela lägenheten. Den öppna planlösningen på övre plan gör det möjligt att njuta av en sprakande brasa i kaminen i vardagsrummet samtidigt som middagen tillagas i köket efter en härlig dag i skidbacken. För soliga eftermiddagar kan du sitta på balkongen och njuta med familjen under vårvintern. Du kan även ta en värmande bastu efter afterskin.

Det är en perfekt lägenhet för skidåkning och fjällaktiviteter, belägen i anslutning till sittliften Väst express och Nääsbacken på Vemdals skalet. Det finns också ett preparerat längdspår samt skoterspår alldeles i närheten.

Vemdalen utvecklas och sommartid ser vi en positiv utveckling där du förutom vandring och cykling i naturen nu också har möjlighet att testa på liftburen cykling på Vemdals skalet i preparerade trailleder. Det finns också en klätterpark som är rolig för hela familjen om ni vill testa på en ny utmaning.



Scanna QR-koden för att se
bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Du möts av en hall med klinker på golvet, plats för upphängning, förvaring och ett torkskåp. På nedre plan finns två sovrum - ett master bedroom med dubbelsäng och ytterligare ett rum med våningssäng med bredare underslaf. Tredje sovrummet ligger på övre plan.

Kök och vardagsrum har en öppen planlösning där matplatsen inrymmer sex personer. Här finns också en vedeldad kamin och en balkong med fjällutsikt i sydväst. Köket är utrustat med kombinerad kyl/frys, induktionshäll, fläkt, ugn, mikro och diskmaskin.

Det finns två stycken badrum varav det första med wc, tvättställskommod, dusch, bastu och tvättmaskin på det nedre planet. Det andra badrummet som ligger på övre plan inrymmer en wc och tvättställskommod.

Bostadsrätten överlåts möblerad och utrustad med reservation för personliga tillhörigheter och stylingprodukter.



Matplats



Soffhörna



Sovrum övre plan



Gäst-wc övre plan

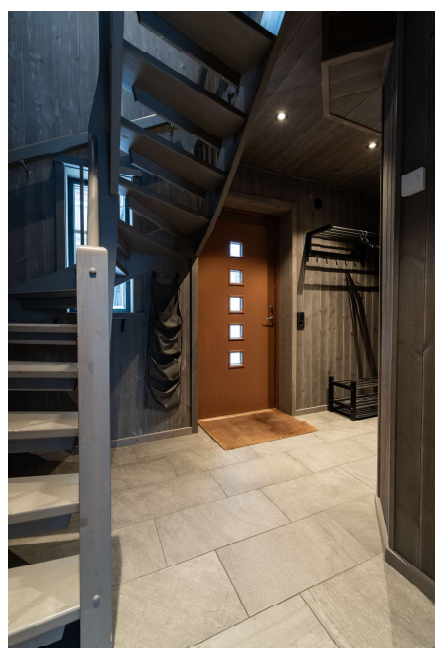


Övre plan

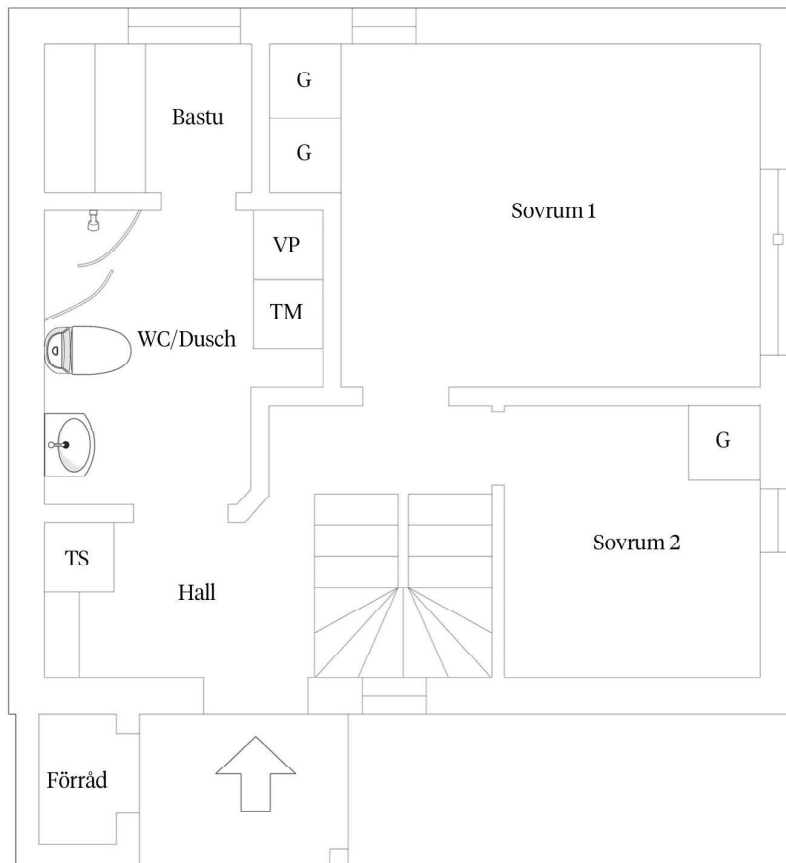




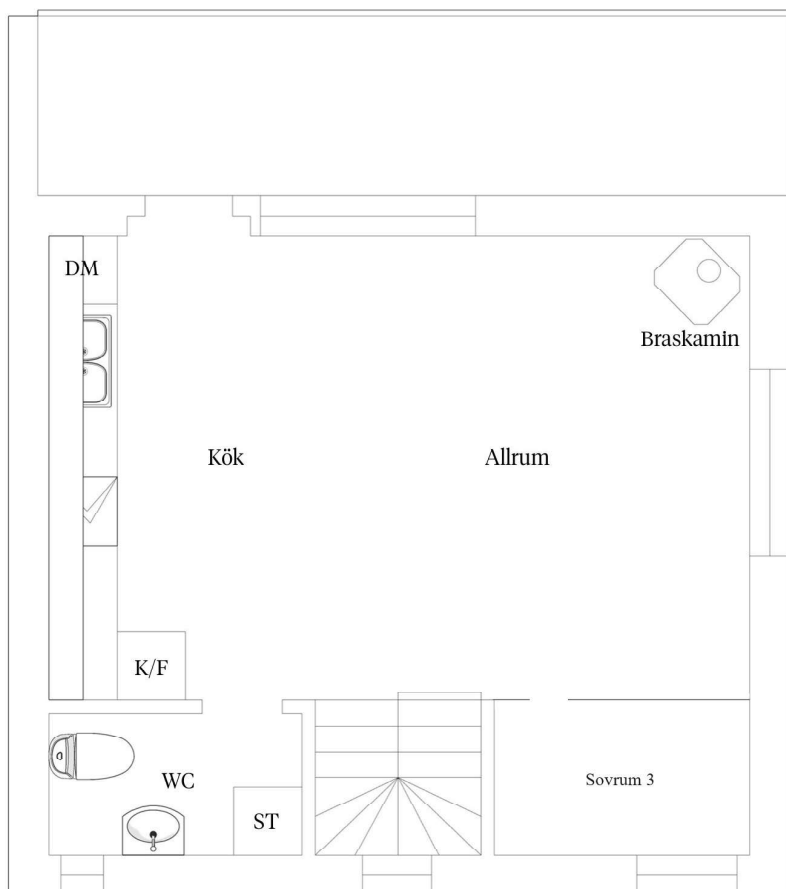
Sovrum



Pastu



ENTRÉPLAN



ÖVRE PLAN

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Vemdalsskalet Nedre Kullstigen 7B, Vemdalen
Utgångspris: 2 850 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 011009B
HÄRJEDALEN KOMMUN
Skattesats 34.46 %

ADRESS
Vemdalsskalet Nedre Kullstigen 7B, 846
94 Vemdalen

VÅNING
Våningsplan 1 & 2 av 2.

ANTAL RUM
4 rum och kök varav 3 sovrum.

BOAREA
60 kvm.
Areakälla: Areakälla enligt säljaren och
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 2 824 kr/månad.
I månadsavgiften ingår, V/A, väghållning,
snöröjning och renhållning.
Andel av årsavgift: 5 %
Andel i föreningen: 5 %

Överlåtelseavgift: 1 470 kr
Överlåtelseavgift betalas av: köparen
Pantsättningsavgift: 588 kr
Bostadsrätten är pantsatt.

DRIFTSKOSTNADER
Driftskostnaden utöver månadsavgift 1
035 kr/månad, fördelas enligt följande:
Uppvärmning: 1 000 kr
Sotning: 35 kr
Total elförbrukning: 8 275 kWh/år
I kostnaden för uppvärmning ingår även
hushållsel som sker som en separat
debitering efter förbrukning med egen
elmätare och elavtal till varje bostadsrätt.
Driften är beräknad utifrån att bostaden
är nyttjad som fritidsboende. Du som
bostadsrättsinnehavare skall 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.

**BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA
NETTOSKULDSÄTTNING**
414 795 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 i sydvästläge.

ÖVRIGT
Lgh nr enligt säljare 9B

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Klockarfjällsvallen 2, org.nr. 769638-2675
Föreningsform: Bostadsrättsförening
Antal lägenheter: 20



Fasadbild

BYGGNAD

Byggnadstyp: Flerfamiljshus

Byggår: 2020/2021

Fönster: 3-glas fönster

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

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Till bostaden hör ett eget skidförråd i anslutning till entrén.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Nibe frånluftsvärmepump till vattenburen golvvärme

Elleverantör: Fyrfasen

Nätbolag: BTEA

BILPLATS

Ja. Varje lägenhet har tillgång till en parkeringsplats. Gästparkeringar finns.

TV OCH INTERNET

Fiber finns. Varje bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang.

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 kallat dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.



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 överlåts 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**
Annonsering: 600-1 550 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Ersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring
- **SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN**
Ersättning 400 kr

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