

# En komplett, kvadratsmart fjällbostad



BJURFORS

VEDDALSSKALET

VEDDALSSKALET SUSANNES VÄG 36B

VEMDALSSKALET

VEMDALEN

# Vemdalskalet Susannes väg 36B

UTGÅNGSPRIS	2 195 000 kr
AVGIFT	2 961 kr/mån*
ANTAL RUM	4
BOAREA	39 kvm
BYGGÅR	2006
VÅNINGSPLAN	1
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

\*I månadsavgiften ingår vatten, kommunalt avlopp, snöröjning, vägavgift 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  
0706-66 89 50  
[malin.ullberg@bjurfors.se](mailto:malin.ullberg@bjurfors.se)



Detaljbild

# Välkommen

Välkommen till en genomtänkt fjällbostad där varje kvadratmeter är smart utnyttjad för att skapa ett funktionellt och bekvämt boende - omgiven av fjällvyer och utmärkt utgångsläge för alpin skidåkning, skoter- och längdspår. Här möts du av tre sovrum, två badrum och en egen bastu, att värma sig i efter en heldag ute i fjälluften. Därtill finns en altan med en vedeldad badtunna med elektrisk cirkulation som bjuder in till avkopplande kvällar under stjärnhimlen.

Från bostaden kan du glida på skidorna genom Strömfjälldalens stugområde till skidbackarna vid Skalet Express. Hem tar du en preparerad skidled som går från Hovdetoppen ner till Susannes väg. Du tar dig också smidigt till skoter- och längdspåren som startar ett par hundra meter från bostaden, likaså går det att bekvämt promenera ner till Skalets torg och dess utbud av restauranger, mataffär och butiker.

Vill du njuta av god mat och kalvfjällsupplevelse kan du nå Varggransstugan inom cirka 1 km avstånd med turskidorna på fötterna, skoter eller promenad.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.



Vardagsrum och kök



## Interiör

Du välkomnas in till en hall med goda förvaringsmöjligheter och plats för upphängning av ytterkläder. Rakt fram från hallen möts du av det första helkallade badrummet med dusch, bastu, tvättställskommod och wc. Till vänster om hallen ligger master bedroom samt lägenhetens andra badrum inrett med tvättställ, wc och tvättmaskin även det med kakel på väggarna och ett behagligt klinker på golvet.

Vidare in i lägenheten kommer du till ytterligare två sovrum placerat efter lägenhetens långsida. Den öppna planlösningen mellan vardagsrummet och köket gör det möjligt att umgås med familj och vänner i vardagsrumsdelen medan grytan puttrar på spisen i köket. Köket är utrustat med spis, ugn, micro, fläkt, diskmaskin, kyl och frys.

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



Vardagsrum



Master bedroom





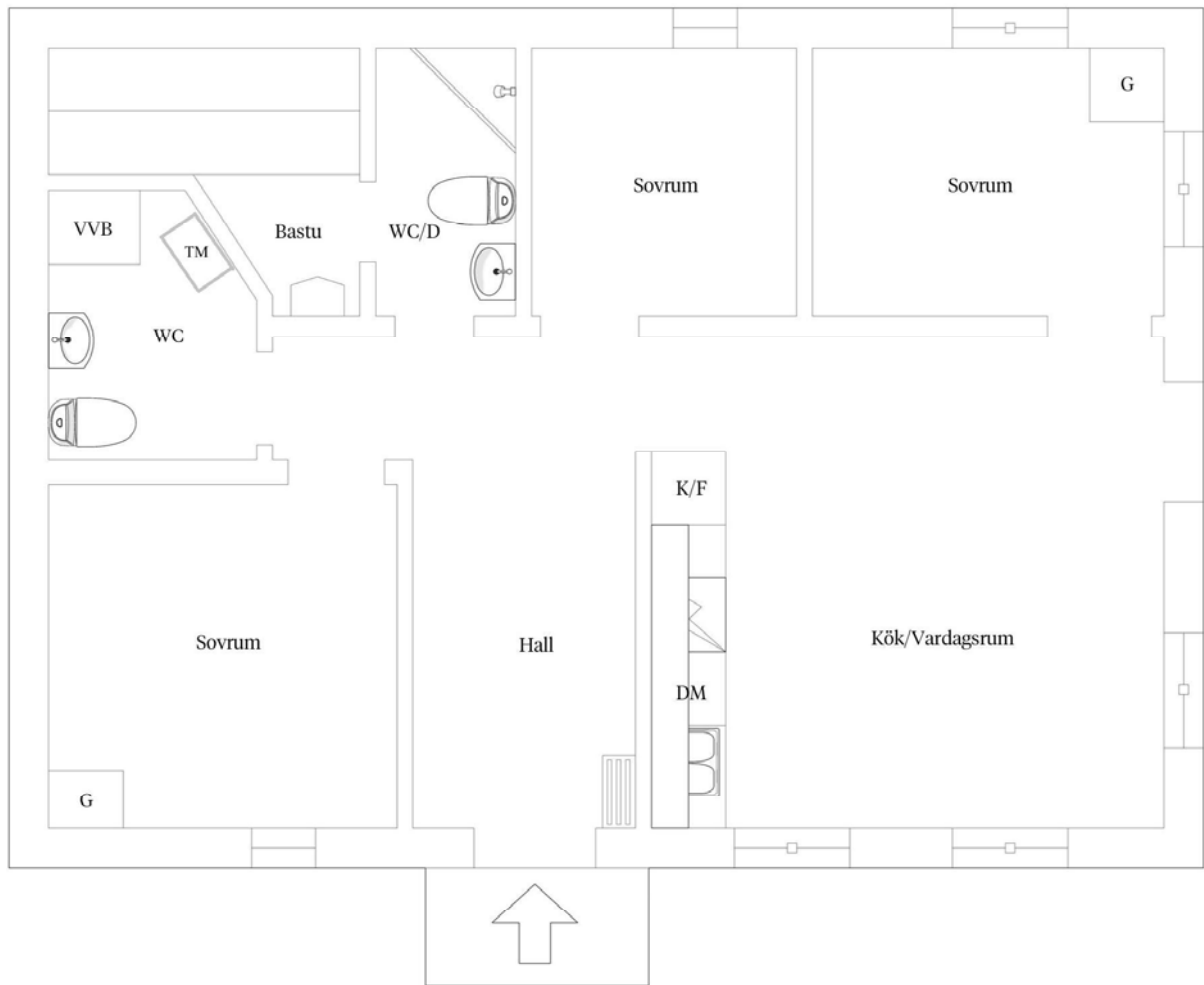
Badrum med bastu



Badrum



Hall



**PLANSKISS**

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

# Fakta om bostaden

Vemdalskalet Susannes väg 36B, Vemdalen  
Utgångspris: 2 195 000 kr

## **BOSTADSRÄTT, LGH NR T567 HÄRJEDALEN KOMMUN**

Skattesats 34.46 %

## **ADRESS**

Vemdalskalet Susannes väg 36B, 846 94  
Vemdalen

## **VÅNING**

1 av 2.

## **ANTAL RUM**

4 rum och kök varav 3 sovrum.

## **BOAREA**

39 kvm. Biarea 21 kvm.  
Areakälla: Areakälla enligt  
bostadsrättsägaren 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 2 961 kr/månad.  
I månadsavgiften ingår vatten,  
kommunalt avlopp, snöröjning, vägavgift  
och renhållning.

Andel av årsavgift: 3.56297 %  
Andel i föreningen: 2.7 %  
Överlåtelseavgift: 1 480 kr  
Överlåtelseavgift betalas av: köparen  
Pantsättningsavgift: 592 kr  
Bostadsrätten är inte pantsatt.

## **DRIFTSKOSTNADER**

fördelas enligt följande:  
Uppvärmning: 1 200 kr  
Övrigt: 463 kr  
Total elförbrukning: 8 439 kWh/år  
I kostnad för uppvärmning ingår  
hushållsel. Varje bostadsrätt har separata  
elmätare där man debiteras efter faktisk  
förbrukning månaden efter. Kostnaden  
kan variera efter årstid och baseras på ett  
snitt av förbrukningen senaste 12  
månaderna. I kostnad för uppvärmning  
ingår även säljarens förbrukning av  
laddningen för elbil som var i snitt 150  
kr/mån.

Övrigt avser fiber vilket är upphandlat av  
bostadsrättsföreningen till en  
månadskostnad som tillkommer på  
hyran.

Du som bostadsrättshavare skall teckna

en giltig hemförsäkring med  
bostadsrättstillägg 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 (2018-01-24)  
Energiklass: D  
Energiprestanda: 122 kWh/kvm och år.

## **BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING**

339 331 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/ALTAN**

En utvändigt altan med fjällvyer. Här finns också en vedeldad badtunna med elektrisk cirkulation.

#### **BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Strömfjälldalens bostadsrättsförening, org.nr. 769636-1414

Föreningsform: Bostadsrättsförening  
Äkta/oäkta förening: Äkta förening  
Antal lägenheter: 18  
Antal lokaler: 1

#### **BYGGNAD**

Byggnadstyp: Flerfamiljshus  
Byggår: 2006  
Byggårskommentar: Byggår enligt energideklaration  
Fönster: 2-glas energifönster  
Ventilation: FTX - ventilation med värmeväxlare.

#### **ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN**

Det finns ett utvändigt förråd för skidförvaring.

#### **RENOVERINGAR LÄGENHETEN**

2024 - Ny kyl & frys  
2023 - Installerades Elbilsladdare Zaptec go  
2022 - Alla dörrar utbytta till massiva trädörrar samt att det gjordes några målningsarbeten.  
2020 - Satt in nya oljefyllda LVI elradiatorer med fjärrstyrning, samt monterat fjärrstyrningen för golvvärmen. Uppdaterat viss el/belysning med Plejd-funktion.  
Tapetserat och brunbetsat sovrum.

#### **UPPVÄRMNING OCH EL**

Uppvärmningssystem: Direktverkande el till energiradiatorer, hall och badrum har golvvärme

#### **BILPLATS**

Ja. Parkering utanför bostaden finns med laddbox för elbil

#### **TV OCH INTERNET**

Fiber finns

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen

här rör 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.



**UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN 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](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
- SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN  
Ersättning 400 kr

**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 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)