

Charmigt hus med grönskande trädgård


BJURFORS

VEMDALEN BY

ÖSTERLÅNGGATAN 19

VEMDALEN BY

VEMDALEN

Österlånggatan 19

UTGÅNGSPRIS	2 950 000 kr
ANTAL RUM	5
BOAREA	142 kvm
TOMTAREA	1 409 kvm
PLAN	2-plansvilla
BYGGÅR	1977
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Vemdalens kyrkby 32:23



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



Välkommen

Välkommen till Österlånggatan 19 - ett välskött, trivsamt och mångsidigt boende med bra och mycket centralt läge i Vemdalens by. Här erbjuds ett hem som passar lika bra som permanentboende som för fritidsboende, med närhet till både service och fjällvärldens alla möjligheter. Bostaden är välskött och du får en bra grund för att sätta din egen prägel och skapa ett hem att trivas i. Planlösningen erbjuder goda möjligheter för både familjeliv och sociala sammanhang.

Huset är beläget på en trevlig hörntomt som skapar en härlig frihetskänsla kombinerat med sitt centrala läge. Trädgården bjuder in till både avkoppling och umgänge, med gott om plats för lek, odling eller lugna stunder i solen. På fastigheten finns ett garage samt ett gästboende i anslutning till garaget, förrådsutrymmen och parkering. I närområdet finns tillgång till längdspår och skoterleden ligger i direkt anslutning till Österlånggatan.

Med sitt centrala läge har du mycket korta gångavstånd till Vemdalens utbud av skola, förskola, restauranger, matbutiker, hembygdsgård, och den nya aktivitetsanläggningen där bl.a. en idrotts- och trampolinhall finns. Vemdalens populära skidområden som Vemdalsskalet och Björnrike når du med bil eller skidbuss på ca 10 min.



Scanna QR-koden för att se
bostadsbeskrivningen digitalt.



Övre plan



Interiör

Väl inne i bostaden möts du av en rymlig ombonad hall med träpanel på väggarna och ett mörkt golv samt praktiska avhängningsytor. Hallen leder dig vidare in i hemmets sociala delar där kök, matplats och vardagsrum samspelar och skapar en trivsamt miljö. Från vardagsrumsdelen nås altanen - en naturlig förlängning av bostaden under årets varmare månader. Köket är funktionellt utformat och maskinellt utrustat med en kombinerad kyl och frys, spishäll, fläkt, ugn och diskmaskin.

Entréplanet rymmer tre sovrum i bra storlek med tillhörande förvaring i form av garderober. Här finns också ett badrum med wc, tvättställ, dusch och bastu - att värma sig efter en aktiv vinterdag utomhus. Därtill finns ett ytterligare ett separat badrum med enkelt tvättställ och wc, samt en praktisk tvättstuga med diskho, tvättmaskin, torkskåp där varmvattenberedaren är installerad.

En trappa upp leder dig vidare till övervåningen där ett imponerande allrum breder ut sig - en luftig och flexibel yta med många användningsmöjligheter. Här finns gott om plats för såväl sällskapsdel som extra sovplatser, vilket gör våningsplanet till en perfekt samlingspunkt för familj, vänner eller gäster. Från allrummet nås även en balkong i söderläge.

Fastigheten säljes omöblerad, utan inventarier och övrig utrustning. Är det något av möblemanget som är av intresse för köparen kan säljarna tänka sig att diskutera att sälja dessa delar separat och sker då som en separat överenskommelse utöver köpeskillingen.





Detaljbild



Hall



Sovrum



Sovrum



Badrum



Fasad och trädgård

“

Trivsamt hörntomt

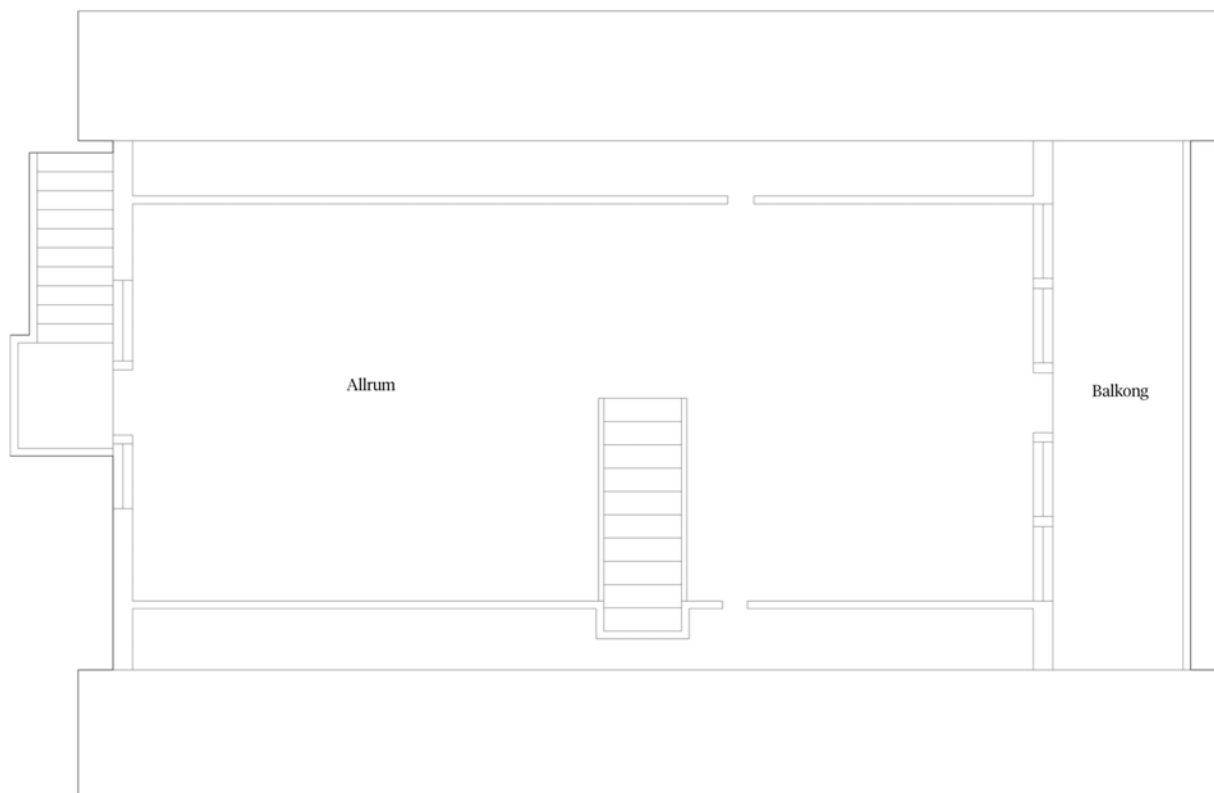






Detaljbild





BESIKTIGAD

En fastighet som har denna märkning är besiktigad och säljaren har även möjligheten att teckna en försäkring mot dolda fel.

Fakta om bostaden

Österlånggatan 19, Vemdalen
Utgångspris: 2 950 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Vemdalens kyrkby 32:23
Belägen i Jämtlands Härjedalen kommun
Skattesats 34.462 %

ADRESS

Österlånggatan 19, 846 71 Vemdalen

ANTAL RUM

5 rum och kök varav 3 sovrum.

BOAREA

Boarea: 142 kvm.
Areakälla: Areauppgifter enligt fastighetsägarna och 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

1 409 kvm.

ÖVRIG TOMT

En rymlig trädgård med anlagd gräsmatta.

EKONOMI

Taxeringsvärde 1 603 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav

byggnadsvärde 1 077 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1977
Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2026-06-09)
Energiklass: D
Energiprestanda: 94 kWh/kvm och år.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 41 026 kr/år och fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 25 000 kr
Försäkring: 5 136 kr
Vatten/avlopp: 10 890 kr
Antal personer i hushållet: 2
Total elförbrukning: 17 000 kWh/år

Kommentar: I kostnad för uppvärmning ingår hushållsel där driften är beräknad utifrån att bostaden är nyttjad som fritidsboende.

Du som fastighetsägare ska teckna en giltig hemförsäkring vilket är en tillkommande driftskostnad. I kostnad för V/A är kostnad för renhållning inräknat via Härjedalens kommun.

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 32:23 finns 3 pantbrev om sammanlagt 261 150 kr.

UTEPLATS/BALKONG

En trevlig brokvist med möjlighet till kvällssol samt en altan. På övervåningen finns en balkong i söderläge.

BYGGNAD

Byggår: 1977

RENOVERINGAR

Fram tills idag har nuvarande ägare löpande renoverat golv och ytskikt av innertak och innerväggar.
2022 - Installerades nytt torkskåp.
2018 - Installerades ny köksfläkt och fiber drogs in i huset.
2017 - Installerades ny spis
2016 - Installerades en luftvärmepump med två inomhusagregat, samt nya LVI Element i hela huset och badrummen renoverades delvis med nya toastolar, tvättställ och duschkabin.
2015 - I tvättstugan har trossbotten,



Översiktsbild

isolering, golv och vårumsmatta bytts ut samt en ny varmvattensberedare installerats. Under året målades fasader på hus och garage samt samtliga fönster och vindskivor. Diskbänk byttes ut i kök och installerade ny tvättmaskin och tvättbänk.

BYGGNADSSÄTT

Grund: Krypgrund
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Trä
Takbeklädning: Betongpannor
Fönster: 3-glas isolerfönster
Ventilation: Mekanisk frånluft

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem:
Luft/Luftvärmepump samt elburna radiatorer
Elleverantör: Vattenfall
Nätbolag: BTEA

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten. Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Fiber finns, fastighetsägaren tecknar eget abonnemang.

BILPLATS

Parkering samt garage finns.

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage och vägg i vägg med garage är ett mindre gästrum med pentry och badrum. Det finns två förrådsutrymmen i anslutning till bostadshuset.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Byggnadsplan (1982-12-30)
Inskrivna servitut och övriga gravationer:
Gemensamhetsanläggning: Härjedalen vemdalen kyrkby ga:73

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.

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, kryppgrunder 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 sådan delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen 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 undersökningsskyldighet 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 undersökningsskyldigheten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsskyldighet samt säljarens upplysningsskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – 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 pantbreven.

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.

- **BJURFORS BESIKTIGAD**
Anticimex: Försäkringspaket, ersättning 550 kr
OBM-Gruppen: Försäkringspaket, ersättning 1 500 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
Anticimex: Ersättning 400 kr
OBM-Gruppen: Ersättning 400 kr
- **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