

Fjälldröm i Björnrike - ski in/ski out - skuldfri Brf



BJURFORS

BJÖRNRIKE

BJÖRNRIKE BJÖRKSOPPSTIGEN 6D

BJÖRNRIKE

VEMDALEN

Björnrike Björksoppstigen 6D

UTGÅNGSPRIS	3 395 000 kr
AVGIFT	3 800 kr/mån*
ANTAL RUM	5
BOAREA	81 kvm
BYGGÅR	2004
VÅNINGSPLAN	1**
BALKONG	Balkong finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I månadsavgiften ingår V/A, parkering och samfällighetsavgifter.

**Bostaden är belägen på mittenplanet i huset.



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 ett trivsamt och välplanerat fjällboende i populära Björnrike. Bostaden är belägen på mittenplanet i huset och erbjuder fyra sovrum, två badrum, bastu och sociala ytor där familj och vänner kan samlas efter dagens äventyr. Det öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum skapar tillsammans med den genuina träpanelen på väggen och färgsättningen en inbjudande atmosfär. Bostaden är belägen på husets mellersta plan och erbjuder därtill en trevlig balkong att njuta på av fjällvyer i vårvintersolen.

Brf Nallehusen har skidområdet som närmsta granne och dess familjära barnbackar vid Björnvallen, där dessutom skidskolan startar. Husen är centralt placerade i Björnrike och ett har ett smidigt promenadavstånd till Björnrikes utbud av bl.a restauranger, afterskier, matbutik, sportshop och nyöppnade Björnrike Skiclub med gym, pool, bowling samt lekrum.

Här bjuds det också på välpreparerade längdspår, vandringsleder och natursköna omgivningar, vilket gör att du kan njuta av fjälllivet året om, med aktiviteter och upplevelser för hela familjen precis utanför dörren. Ett perfekt boende för dig som vill kombinera komfort, natur och ett aktivt fjälliv.

Boendet passar lika bra för den stora familjen som för dig som vill ha ett bekvämt fritidsboende med god uthyrningspotential. Vintertid går skidbussar till och från Björnrike och kan ta dig till Vemdalens samtliga skidområden.

Bostaden ligger på ett uthyrningsavtal via Skistar Vemdalen. Följande är undantagna för uthyrning vintersäsongen 2026/2027:

Vecka 52 jul (2026-12-20 - 2026-12-27)

Vecka 6 (2027-02-07 - 2027-02-11)

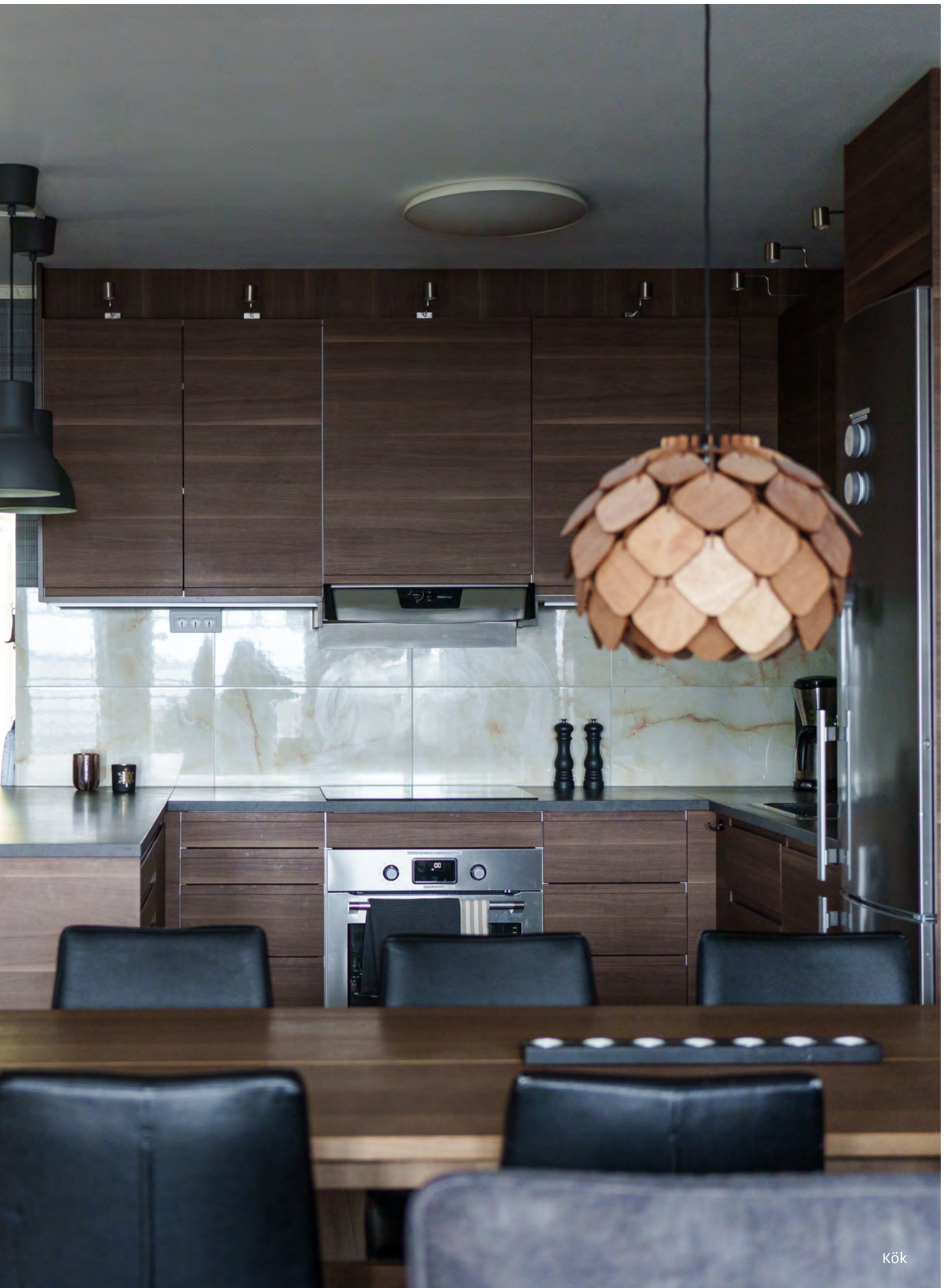
Vecka 6 (2027-02-11 - 2027-02-14)

Vecka 7 (2027-02-14 - 2027-02-21)

Vecka 13 (2027-03-28 - 2027-04-04)



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Hall

Välkomnande hall med goda avhängningsmöjligheter. Härifrån nås bostadens samtliga delar samt det ena av bostadens två badrum.

Vardagsrum & kök

Mysigt och ombonat vardagsrum i öppen anslutning till köket. Här finns gott om plats för både soffgrupp och matplats och planlösningen skapar en naturlig samlingspunkt för familj och vänner. Från vardagsrummet nås även balkongen.

Kök

Köket är integrerat med vardagsrummet och har en praktisk arbetsdel med gott om förvaring och arbetsytor. Här finns kyl/frys, ugn, spishäll, fläkt, mikro och diskmaskin.

Sovrum

Bostaden har fyra sovrum med totalt åtta - tio bäddar. Två av sovrummen är möblerade med dubbelsängar. I master bedroom har dubbelsängen inbyggd förvaring via en uppfällbar funktion av madrassen där det finns gott om förvaringsutrymme. De ytterligare två sovrummen två är inredda med våningssängar med bredare underslaf. Det finns garderober i samtliga sovrum.

WC/Dusch/Bastu

Lägenheten erbjuder två funktionella badrum i anslutning till hallen. Varav det första är helkaklat med dusch, WC, tvättställskommod och tvättmaskin samt en rymlig bastu att

koppla av i efter en dag i skidbacken eller längs längdspåren. Det andra badrummet är inrett med dusch, WC och tvättställskommod.

Balkong

Balkong i anslutning till vardagsrummet med plats för sittgrupp. En härlig plats att njuta av frisk fjälluft och förlänga sällskapsytan i vårvintersolen.

Bostaden är väl förberedd för uthyrning bland annat finns låsbara skåp i hallen och badrummet för ägarförvaring, samt en av garderoberna i sovrummet är även det utrustat för att sätta hänglås på.

Bostadsrätten överläts möblerad och utrustad med undantag för personliga tillhörigheter och stylingprodukter. Specifik inventarielista vad säljarna tar med sig finns hos mäklaren.



Vardagsrum och kök



Badrum med dusch



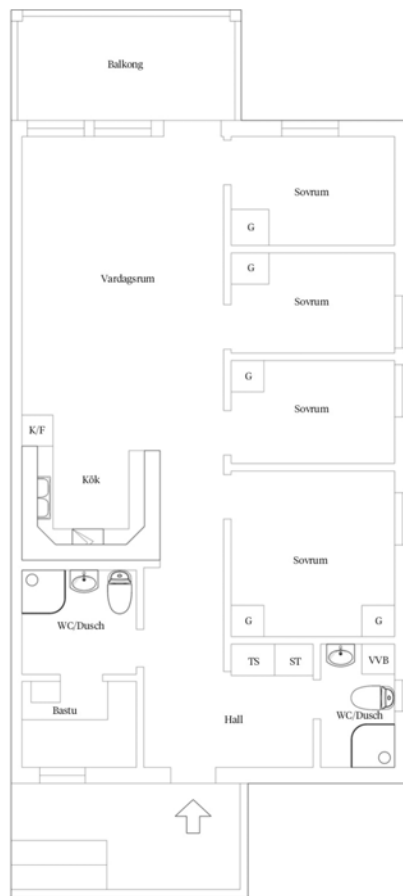
Master bedroom



Utsikt från balkongen (säljarens egna bilder)



Sovrum



Fakta om bostaden

Björnrike Björksoppstigen 6D, Vemdalen
Utgångspris: 3 395 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 2:103

HÄRJEDALEN KOMMUN

Skattesats 34.462 %

ADRESS

Björnrike Björksoppstigen 6D, 846 94
Vemdalen

VÅNING

1 av 3

Noterat att Bostaden är belägen på
MITTENPLANET i huset. Numrering enligt
föreningens ekonomiska plan är BV, 1 & 2.

ANTAL RUM

5 rum och kök varav 4 sovrum

AREA

Boarea 81 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 3 800 kr/månad

I månadsavgiften ingår V/A, parkering
och samfällighetsavgifter.

Andel av årsavgift: 4.1667 %

Andel i föreningen: 4.1667 %

Bostadsrätten är pantsatt.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden utöver månadsavgift 996
kr/månad, fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 916 kr

Övrigt: 80 kr

Total elförbrukning: 7 500 kWh/år

I kostnad för uppvärmning ingår också
kostnad för hushållsel. Den totala
kostnaden för elen har de senaste 5 åren
legat på mellan 10 500 kr och 12 000
kr/år. Föreningen har ett gemensamt
elabonnemang med undermätare till
varje bostad och debiteras av föreningen
2 månader i efterhand. Du som
bostadsrättsinnehavare ska teckna en
giltig hemförsäkring med
bostadsrättstillägg vilket är en
tillkommande driftskostnad.
Övrigt avser vad säljarna betalar i snitt på
sitt egna abonnemang för fiber. Där de
betalar 400 kr för 5 månader.

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 (2019-10-08)

Energiklass: E

Energiprestanda: 116 kWh/kvm och år

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA

NETTOSKULDSÄTTNING

0 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

Föreningen har en gemensam grillplats
med vindskydd, precis vid
backen.



Badrum med dusch & bastu

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Bostadsrättsföreningen Nallehusen,
org.nr. 769621-8226

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Antal lägenheter: 24
Antal lokaler: 1

PLANERADE OCH UTFÖRDA

RENOVERINGAR

Husen är målade under 2023 och 2024.
Övriga komplementbyggnader är målade under 2025 och vindskjulen vid grillplatsen är målade under 2026. Inga större underhållsåtgärder är planerade de närmaste 5 åren i dagsläget 2026-08-04.

BYGGNAD

Byggnadstyp: Flerfamiljshus
Byggår: 2004
Ventilation: Mekanisk till och frånluft.

ÖVRIGA BYGGNADER / UTRYMMEN

Det finns två utvändiga förråd/skidförråd som tillhör bostadsrättsägaren. Det första finns i direkt anslutning till

lägenhetens entré och det andra ca 2 kvm stort beläget vid parkeringsplatserna. För boende i föreningen finns även tillgång till en vallabod. Det finns också en gemensam miljöbod som är permanent stängd, men där diskussion pågår vad man ska använda den till i framtiden.

RENOVERINGAR LÄGENHETEN

Nuvarande ägarna har under åren löpande bytt ut alla lampor förutom plafonden i köket. Installerat dimmer på strömbrytarna, samt förbättrat ytskikt på väggarna, innerdörrar och bytt ut golven i kök/vardagsrum, hall och två av sovrummen. Även delar av möbler och inventarier har bytts ut som bl. soffa och säng i master bedroom.

2025 - Byttes ytterdörr samt låsanordning och de två sovrummen med dubbelsängar fick en genomgående renovering. I hallen las det in en ny heltäckningsmatta.

2024 - Ny kommod i lilla badrummet
2022 - Installerades nytt bastuagregat, ny kommod och badrumsskåp i stora

badrummet.

2021 - installerades ny tvättmaskin, spishäll, ugn, diskmaskin och köksfläkt.
2018 - Renoverades Köket, golvet och taket i vardagsrummet/köket
2017 - Renoverades det mindre badrummet.
2011/2012 - Det större badrummet renoverades.

För mer ingående information om renoveringar kontakta mäklaren.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Direktverkande el till radiatorer och elburen golvvärme i badrum.

BILPLATS

Ja. 2 parkeringar per lägenhet varav 1 st är markerad



“

Skidbacken ansluter vid parkeringen

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 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 mäkklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäkklaren 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