

Naturnära fastighet med trevliga vyer.


BJURFORS

VEMHÅN

PER-JONS 308

VEMHÅN

Per-Jons 308

| | |
|-----------------|--------------|
| UTGÅNGSPRIS | 1 395 000 kr |
| BOAREA | 66 kvm |
| TOMTAREA | 1 547 kvm |
| PLAN | 1 plan |
| BYGGÅR | 1971 |
| FAST.BETECKNING | Hån 8:35 |



ANSVARIG MÄKLARE

Joakim Westerlind är mäklare och har varit verksam i branschen sedan 2011. Han är född och uppvuxen i Åre och driver idag kontoren i Åre och Vemdalen tillsammans med Sara Werkelin. Joakim arbetar med försäljning av bostadsrätter, fritidshus, villor och tomter. Han har också en gedigen erfarenhet av att arbeta med nyproduktion, inte bara som säljande fastighetsmäklare utan även tidigt i projekteringsfasen för att fastställa strategier, utforma bostäderna och räkna på kalkylerna.

JOAKIM WESTERLIND

Fastighetsmäklare / Franchisetagare
070-666 39 64
joakim.westerlind@bjurfors.se



Detaljbild

Välkommen

Välkommen till denna fastighet i Vemhån - grannbyn till Vemdalen. Här kan du välja att bo permanent eller att använda huset som fritidsboende. Bostaden ger dig en fin utsikt över fjäll och natur och erbjuder samtidigt ett läge av privat karaktär. Fastigheten består av en huvudbyggnad och tre mindre byggnader i form av gästhus, förråd samt en friliggande bastubyggnad. Gästhuset kan också fungera som extra förvaring beroende på vilken funktion som efterfrågas.

I området finns fina fiskevatten med bl. a två sjöar där det finns abborre, gädda och sik. Du har cirka en mil till Björnrike vilket är det närmaste skidområdet i Destination Vemdalen. Från Björnrike kommer du även lätt upp på fjället när utflykten lockar. Lokalt i Vemhån finns det en matbutik som också är ombud för Systembolaget och apoteket. Det finns också en bensinstation och en fin badplats med bryggor och vindskydd vid Håsjön.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.



Badrum



Interiör

Här välkomnas du till en inglasad veranda som leder dig vidare in till entrén/hallen. Från entrén finns två sovrum till vänster varav det första är ett sovrum med två enkelsängar. I det andra sovrummet finns det i nuläget tre sängplatser varav en dubbelsäng. Här finns också garderober. I anslutning till sovrummen finns det moderna badrummet med elburen golvvärme. Här finns dusch, wc och handfat.

Till höger från entrén kommer du in till en öppen planlösning innehållande både kök, matplats och vardagsrum. Här finns också en vedeldad kamin som höjer mysfaktorn. Köket är utrustat med ugn, spis, kombinerad kyl/frys och diskmaskin. I anslutning till köket finns en dörr som leder dig ut till en altanen med naturskön utsikt.

Fastigheten överläts möblerad och utrustad med reservation för överkast, täcken, kuddar och personliga tillhörigheter.



Kök



Mysigt allrum med kamin





Sovrum



Separat bastubyggnad



Översiktsbild

“

Fastighet med naturen runt hörnet



PLANRITNING

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

BESIKTIGAD

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

Fakta om bostaden

Per-Jons 308, Vemhån
Utgångspris: 1 395 000 kr

FASTIGHETS BETECKNING

Hån 8:35
Belägen i Jämtland Härjedalen kommun.
Skattesats 34.44%

ADRESS

Per-Jons 308, 84693 Vemhån

BOAREA

Areauppgifter enligt säljaren: Boarea ca 66 kvm
Areauppgifter enligt
taxeringsinformation: Boarea 56 kvm

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

TOMT

1 547 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 305 000 kr
(fastställt avseende år 2021) varav
byggnadsvärde 204 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1971
Fastighetsskatt/avgift 2 288 kr

ELFÖRBRUKNING

6 922 kWh/år.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 24 700 kr/år och fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 17 700 kr
Vatten/avlopp: 5 300 kr
Renhållning: 950 kr
Sotning: 750 kr

Kommentar: I kostnaden för uppvärmning ingår även hushållsel. Du som fastighetsägare ska ha en giltig hemförsäkring vilket är en tillkommande driftskostnad. Driftskostnaderna är baserade på att säljarna har nyttjat fastigheten som fritidsboende.

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 Hån 8:35 finns 3 pantbrev om sammanlagt 300 750 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1971

RENOVERINGAR

2023: Byte av resterande delen av takpapp samt montering av taksäkerhet och tillgänglighet för sotare.
2021: Delvis byte av takpapp
2019: Utbyggnad med nytt badrum, ombyggnation sovrum och inbyggnad av altan under tak.

BYGGNADSSÄTT

Grund: Krypgrund
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Liggande träpanel
Takbeklädnad: Papp
Fönster: 2-glas fönster
Ventilation: Frånluftsfläkt finns i våtrum, tilluft via ytterväggsventil.
Övrigt: Sotning genomförd i juli 2023.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Luftvärmepump och elradiatorer
Elleverantör: Fyrfasen

VATTEN OCH AVLOPP

Enskilt vatten via egen brunn, kommunalt avlopp vilket är indraget för ca 3 år sedan.



TV OCH INTERNET

Fiber via Härjeåns finns vid tomtgräns, anslutningsavgift är f.n 25 900 kr plus eventuell grävning utanför tomten. Enligt Härjeåns rör det sig om ca 10 meter. Detta tillkommer för köparen. Det finns också marksända TV-kanaler.

ÖVRIGA BYGGNADER

Gäststuga om ca 25 kvm, skoterförråd om ca 15kvm, bastustuga om ca 10 kvm och förrådsbyggnad om ca 15 kvm.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Byggnadsplan (1970-07-24)
Gemensamhetsanläggning:
Gemensamhetsanläggning: Härjedalen Hån GA:24, Gemensamhetsanläggning: Härjedalen Hån GA:3 ändamål: Grönområden, Kvartersanläggning

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras 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.

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, krypgrunder 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 sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat utryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen



SEB

seb.se/bjurfors

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 boendekostnads-kalkyl – 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 Sverige AB och inte till den enskilda fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- BJURFORS BESIKTIGAD
Anticimex: Försäkringspaket, ersättning 550 kr
- ENERGIDEKLARATION
Anticimex: Ersättning 400 kr
- HEMNET
Annonsering Bas: 30 %
Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- BONEO
Annonsering: 200-1 050 kr
- REBEL ELHANDEL
Administrationsersättning 100 kr
- SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING
Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy

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 familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hänsa och Lexy.



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 | bjurfors.se



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



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



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