

Kontorsfastighet i Vemdalen by i bra skick


BJURFORS

VEMDALEN BY

CENTRUMGATAN 1

VENDALEN BY
VENDALEN

Centrumgatan 1

UTGÅNGSPRIS	5 495 000 kr
ANTAL RUM	7
BOAREA	200 kvm
TOMTAREA	2 664 kvm
PLAN	1 plan + souterräng
BYGGÅR	1993
FAST.BETECKNING	Vemdalens Kyrkby 15:15



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
0706-66 39 64
joakim.westerlind@bjurfors.se



Detaljbild

Välkommen

Nu har vi möjlighet att erbjuda en butiks och kontorsfastighet centralt i Vemdalen by. Huset är genomgående i bra skick och har renoverats löpande. Idag är det fördelat på två separata lokaler, 120kvm i A-läge och 80kvm plus teknik samt förråd på 20kvm i souterrängplan. Det har tidigare funnits invändig spiraltrappa som kan ingå om du önskar att driva en verksamhet i hela huset. De befintliga lokalerna är idag perfekt anpassade för kontorsverksamhet men de kan likväl anpassas för butik, café, handel eller restaurang.

Läget ger enkel och smidig access med två asfalterade infarter till och från fastigheten där det finns gott om parkeringsyta för bilar men även husbilar och bussar. I direkt närhet finns ICA, nybyggda Coop, restauranger, Sporthuset skiduthyrning och butik, Möbelmästarna/Vemdalia med skidmuseum, flertalet butiker, bensinmack och skoteruthyrning. Vemdalens skola har årskurser upp till 6an. Vid Lövåsgården finns elljusspår för längdåkning upp till 5km och gym.

Från fastigheten är det ca 9km till Vemdalskalet och ca 8km till Björnrike.

Fastigheten ägs genom enskild firma och är registrerad för moms.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Entréplan





Interiör

Entréplan

Här välkomnas du till en öppen och social entré med härlig takhöjd och stora ljusinsläpp. Det finns gott om utrymme för många kontorsplatser. I entrén finns reception, mindre sittgrupp vid en vedeldad kamin samt en konferensyta med helkaklad handikapp WC. Till vänster i entrén finns två separata kontorsrum med utsikt mot Sonfjället. Bakom en öppen väggavdelare finns fler arbetsplatser, kök, matplats, städskrubb och helkaklad WC. Det är Berryalloc Skeppsgolv anpassat för kommersiella ytor och vattenburen golvvärme i alla rum på entréplan.

Souterrängplan

Egen ingång direkt till lounge med fullt utrustat kök, matplats och WC. Bakom glaspartier finns ett kontorsrum och via korridoren kommer man till ett större konferensrum samt badrum.

Det är vattenburna radiatorer på nedre plan.

Det finns ett separat garage/förråd med bergvärmepump och det är förberett med el draget till parkering för att installera motorvärmare och/eller laddstolpar.



Entréplan



Entréplan - Kök



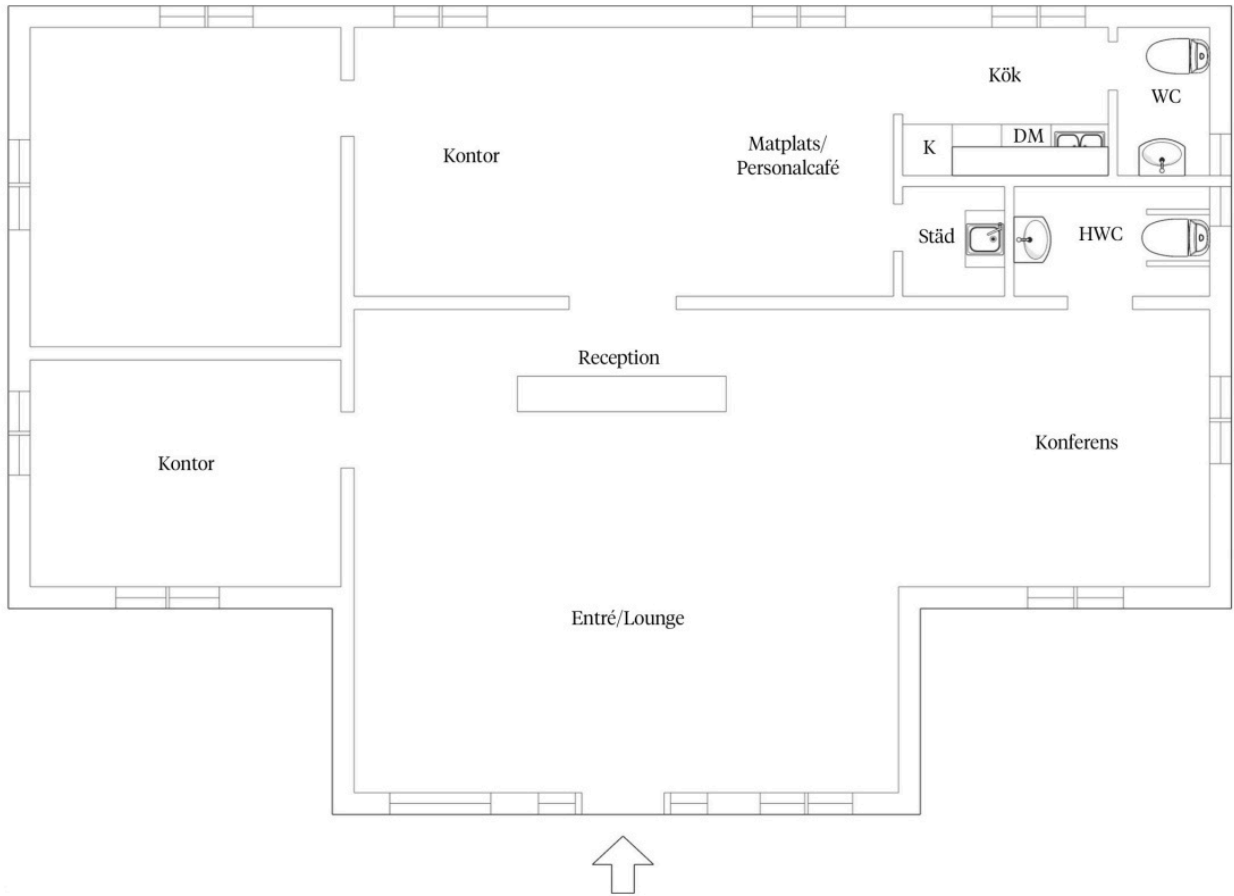
Nedre plan



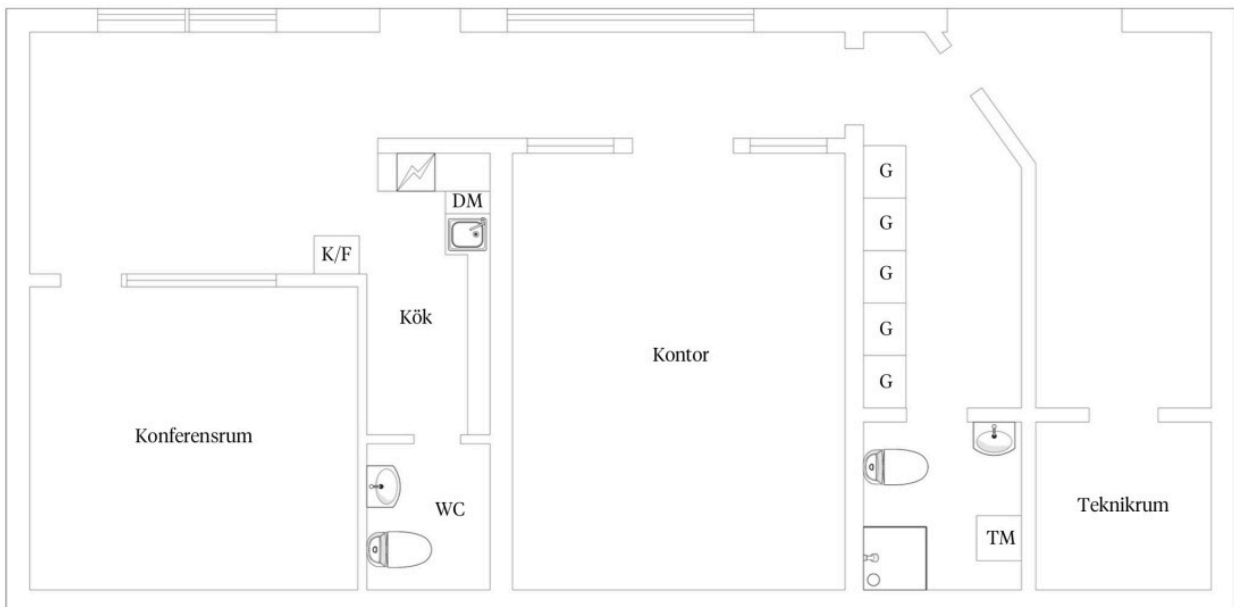
Nedre plan - Kök



Nedre plan - Kontorsrum



ENTREPLAN



NEDRE PLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Centrumgatan 1, Vemdalen
Utgångspris: 5 495 000 kr

FASTIGHETS BETECKNING

Vemdalens Kyrkby 15:15
Belägen i Jämtland Härjedalen kommun.
Skattesats 34.44%

ADRESS

Centrumgatan 1, 84671 Vemdalen

ANTAL RUM

7 rum och kök.

BOAREA

Boarea: 200 kvm.

Areauppgifter enligt säljaren & 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

2 664 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 1 203 000 kr (fastställt avseende år 2022) varav byggnadsvärde 1 083 000 kr
Typkod: 325, Hyreshusenhet, lokaler
Värdeår: 1993
Fastighetsskatt/avgift 12 030 kr

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: Ej utförd.
Energiprestanda: Saknas

ELFÖRBRUKNING

14 000 kWh/år.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 58 145 kr/år och fördelas enligt följande:

Försäkring: 10 000 kr
Vatten/avlopp: 7 695 kr
Renhållning: 2 000 kr
Sotning: 450 kr
Vägavg./snö: 12 000 kr
Hushållsström: 26 000 kr

Kommentar: Kostnader avser 2023 års drift baserat på att nedre plan varit uthyrt.

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 15:15 finns 7 pantbrev om sammanlagt 900 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1993

RENOVERINGAR

ENTRÉPLAN & UTVÄNDIGT

2019 - Installation av bergvärme. Nytt golv i samband med trasig wc stol som föranledde en vattenskada. Målning av alla rum utom ett. Renoverade HWC och WC med kakel och klinker.

2018 - Installation av vedeldad kamin, Scanspis

2017/2018 - Målning av fasad, montering av nya hängrännor och stuprör.

2017 - Nytt FTX-aggregat ventilation med värmeåtervinning.

2010 - Totalrenovering av hela entréplan (förutom WC) med nya golv inkl flytspackning, alla ytskikt målades, montering av spårpanel. Kök från Ikea, specialbeställd butiksdörr.

2007 - Installation av 2st Panasonic aircondition.

SOUTTERÄNGPLAN

2015 - Nya garagedörrar, badrum renoverat.

2014/2015 - Helrenovering med klinkergolv, samt klickgolv, nytt kök, renoverad gäst wc, nytt öppningsbart aluminium/trä fönster i köksdel samt



ytterdörr. (Ytterligare ett fönster finns för byta det befintliga)
2014 - Ny el i hela planet, förberett med fasta utan för fiber

BYGGNADSSÄTT

Grund: Källare på betongplatta
Stomme: Trä & Betong
Bjälklag: Betong
Fasad: Liggande och stående träpanel
Takbeklädnad: Betongpannor
Fönster: 3-glas isolerrutor
Ventilation: Mekanisk till/frånluft med värmeåtervinning (FTX)

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Bergvärme
(Viessmann)

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten & avlopp

BILPLATS

Parkeringsyta för fler än tio bilar finns på fastigheten.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Rättigheter-last: Last: Avtalservitut:
Markområde, 23-IM2-2000/595.1
Last: Ledningsrätt Tele, 2361-88/104.1

Planbestämmelse: Detaljplan
Inskrivna servitut och övriga gravationer:
Avtalservitut Markområde
Nyttjanderätt D-2019-00148002:1
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 undersökningsplikt 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 undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsplikt 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 pantbrev.

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)