

# BjurforsBeyond

Vemdalskalet Rödräsvägen 3

# Vemdalskalet Vemdalen

Bjurfors Beyond presenterar ett exklusivt inrett fritidshus om totalt 233 kvm och sju rum med högt utsiktsläge i Vemdalskalets fjällsluttning.

<b>Utgångspris</b>	15 750 000 kr
<b>Antal rum</b>	7
<b>Boarea</b>	199 kvm
<b>Biarea</b>	ca. 34 kvm
<b>Tomtarea</b>	ca. 1 042 kvm
<b>Plan</b>	1 plan i souterräng
<b>Byggår</b>	2022
<b>Fast.beteckning</b>	VK 56:105











Det stora, nybyggda fritidshuset reser sin mäktiga frontespis över den breda uppfarten. De spröjsade glaspartierna löper ända upp till den spetsiga nocken och den kraftfulla naturstensgrunden klär in slutningsvåningens sidor. Tankarna går till en klassisk ski lodge på någon av de internationella vintersportorterna. Ut mot den fria utsikten över fjällandskapets snötunga granar vänder sig spröjsade glaspartier och två stora terrassbalkonger. Med ett par stavtag glider du på morgonen ner till transportleden och bort mot närmaste lift.

Det vackert utformade huset byggdes 2022 och är om 199 kvm och sju rum. Till detta kommer 34 kvm biarea. Exteriören är lika traditionell som ståtlig, där det tronar på hög höjd i fjällslutningen. Utsikten är exceptionell och läget, med skidåkning runt knuten, bara några minuter från Skalets torg, känns lika privat som centralt. Det stora huset är genomtänkt skapat för ett aktivt liv nära vinterns pister och skoterspår, eller sommarhalvårets fjällvandring, jakt och fiske i vildmarken. Den separata skidåkarentrén har platsbyggd inredning, och den kloka rumsdispositionen öppnar för många samtidiga gäster, med eget space – tre av sovrummen har tre fasta sängplatser. Villans magnifika interiör präglas av massivt ljus från flera håll, stora rumsvolymer och sobra naturmaterial.

Tonen känns tidlöst internationell. Övre planets stora sällskapsytor – med närmast dramatisk takhöjd och fri utsikt – ligger i öppen planlösning med stor matsal och ett exklusivt inrett kök. Häruppe finns även utgångar till två stora terrassbalkonger med plats för vinterns afterski, eller sommarkvällens fjällröding som fräser på glödande kol. Övre planet rymmer även ett master bedroom med badrum en suite. Genom hela det stora huset löper en väl sammanhållen designlinje som matchar allt från innerväggar till de trärena paneltaken. Husets platsbyggda inredning går i sobert grafitgrå kulörer och designen är genomgående formren med sparsmakade detaljer och beslag. Ett patinerat ekgolv sträcker ut i de flesta rum, kompletterat med jämtländsk kalksten. Huset har bland annat upp till fem sovrum, tre femstjärniga badrum, tre separata wc, stora sällskapsytor, öppen spis, stor matsal, exklusivt kök, två terrassbalkonger, master bedroom-svit, separat skidåkarentré, stort allrum, garage, skoterförråd, välutrustad tvättstuga, bergvärme mm. Ett par minuters promenad tar dig till restauranger, skidshop, matbutik, inredning och after ski.

Bostaden överlåtes möblerad och utrustad med reservation för personliga tillhörigheter samt stylingprodukter.









# Välkommen

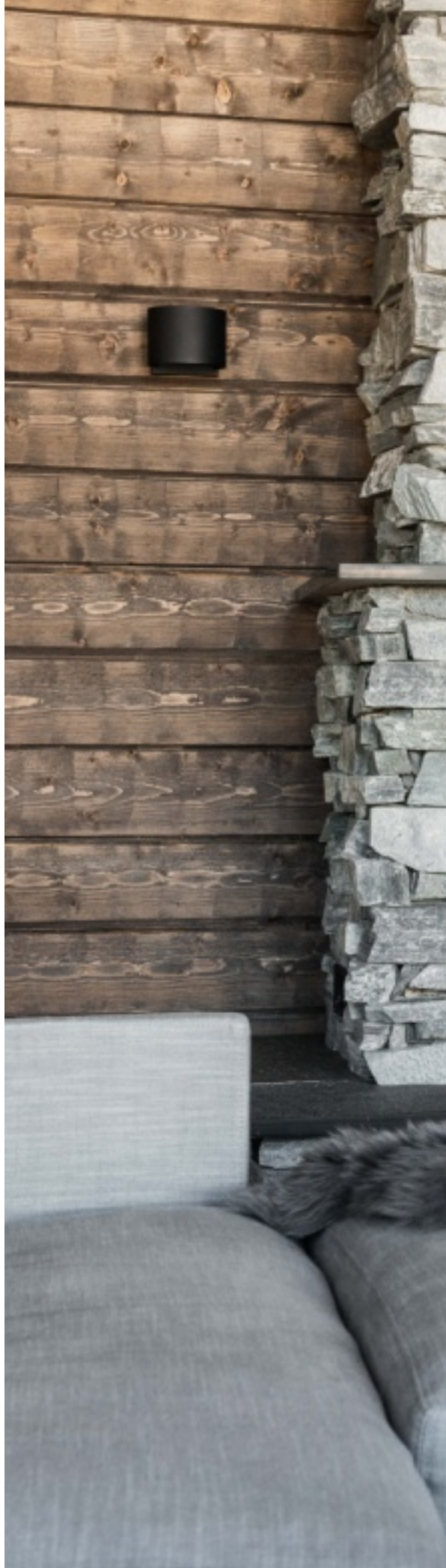
## ENTRÉHALL

Utanför huvudentrén under tak välkomnas kvällens gäster av marschaller som fladdrar i snön. De som glider in med skidor på uppfarten väljer istället skidåkarentrén till höger.

Entréhallen tar emot med jämtländsk kalksten och de rustika väggarna klätt i timmerpanel. Till höger finns takhöga garderober i grafitgrått med beslag i mässing, designen går igen på flera ställen i det stora huset. Ett patinerat ekgolv tar över efter stengolvet som till höger förbinder till allrum och skidåkarentré, och till vänster med badrum, bastu och sovrum.

## SÄLLSKAPSYTOR

Bjud gästerna uppför den öppna ektrappan med glasräcken som vrider sig upp till det övre planets stora sällskapsytor i vidöppen planlösning med matsal och kök. Det patinerade ekgolvet sträcker ut och till vänster reser sig väggarna och paneltaket ända upp till den skyhöga nocken. De enorma, heltäckande glaspartierna följer med upp och avslöjar panoramautsikten över fjällvärlden. Känslan av stora och massivt ljusa rumsvolymer är lika omedelbar som stark; ljuset faller in från tre olika väderstreck. En vinterkväll sprakar björkveden i den maffiga öppna spisen i travad natursten, murstocken fortsätter upp till nock. Ett halvår senare letar sig gästerna ut med sina glas på någon av de två stora terrassbalkongerna med svarta smidesstaket där utsiktspanoramat breddas ytterligare. Högst upp på Vemdalskskalets skidområde ser du toppen av Hovde. Här finns plats för allt från privat after ski till sommarkvällens gasolgrill.







Mäktig öppen spis i travad natursten





#### KÖK

Villans sobra kök rymmer många samtidiga kockar. Inredningen går i en grafitgrå ton med närmast minimalistisk design. Den stora köksön har brett barhäng och plats för frukostbuffé eller kvällens fördrinkar. Köket är fullt utrustat med helintegrerade vitvaror, bland annat induktionshäll med integrerad fläkt, vinkyl och två separata vaskar.

#### MATSAL

I höjd med köket öppnar sig en stor och naturlig matsalsdel invid spröjsade glaspartier mot utsikten. En dörr kan stå på glänt ut till den andra terrassbalkongen. Matsalen rymmer långbord för riktigt stora sällskap.

#### SOVRUM 1

Till vänster om den öppna spisen leder en av villans stilrena spegeldörrar in till ett sovrum i samma rustika stil med ekgolv och väggar i timmerpanel. Här finns en platsbyggd säng med steg upp till en överslaf. Rummet är lagom för den lilla enbarnsfamiljen på besök. Den takhöga garderoben följer villans designlinje med sina släta, grafitgrå fronter och mässingsbeslag.

#### SOVRUM 2

I fil, till höger om spisen, ligger nästa sovrum med fönster mot baksidan. Här finns plats för dubbelsäng mellan två takhöga garderober i samma stil som övriga.

#### BADRUM

En passage i sällskapsytorna förbinder till badrum, sovrum, klädkammare och den fina master bedroom-sviten. Först i passagen ligger ett femstjärnigt badrum med ytskikt i jämtländsk kalksten. Intrycket är mycket sobert och badrummet har handfatskommod, vägghängd wc samt duschhörna med glasvägg.

#### SOVRUM 3

I fil, med fönster mot baksidan, ligger ytterligare ett sovrum med säng och överslaf. Rummet har ett set med takhöga garderober.

#### MASTER BEDROOM-SVIT

In till höger med, stora fönsterpartier mot fjällskapet, ligger husets master bedroom; en suite med eget badrum. Ljuset faller in från två väderstreck och här finns utgång till den stora terrassbalkongen.

#### BADRUM

Svitens badrum går i designlinjens sobra stil med golv och väggar i jämtländsk kalksten. Här finns en formren handfatskommod, vägghängd wc samt bred duschalkov med glasvägg. Utsikten öppnar sig bakom ett högt fönster.





#### NEDRE ALLRUM

Tillbaka i sluttningsplanets entréhall öppnar sig ett större allrum med villans ekgolv och träklädda väggar med paneltak. Ljuset faller in från fyra stora fönsterpartier som vetter mot entrésidans utsikt. Rummet är ett perfekt häng för barn och tonåringar som knappt hinner få av sig pjäxorna innan de slänger sig i soffan med varsin spelkontroll.

#### TVÄTTSTUGA

Bakom en dörr i allrummet ligger ett teknikrum med bergvärmepumpen. Ytan förbinder till en tvättstuga med golv i jämtländsk kalksten, vask, skåpsförvaring, tvättpelare samt torkskåp.

#### WC

Allrummet har också ingång till ett smakfullt gäst-wc med vägghängd wc och handfatskommod

#### SKIDÅKARENTRÉ

Den separata skidåkarentrén ansluter direkt till allrummet. Även här ligger kalksten och ytan har platsbyggd inredning för utrustning och kläder, bland annat pjäxvärmare i stål. Bakom en dörr finns ett förråd med garderober.

#### GARAGE

Villans stora garage har golv i kalksten och är idag inrett som vinkällare med stenvägg, platsbyggda flaskfack, disk och dubbla vinkylar. Härinne finns även en platsbyggd kontorsarbetsplats för den som vill hinna kolla mejlen före afterskin.

#### BADRUM & BASTU

Till vänster om entréhallen ligger en inre hall med ingång till badrum i samma stil som de övriga. Här finns fönster mot entrésidan, dusch och, bakom en glasdörr, villans traditionella bastu med fönster. Ut till den obligatoriska snörullningen är det bara några steg, via entréhallen. I den inre hallen finns ett separat wc.

#### SOVRUM 5

Den inre hallen förbinder även till ett sovrum med platsbyggd säng med överslaf. Denna sovavdelning, med närhet till badrum, känns perfekt som gästavdelning.





Fantastiskt ljusinsläpp



Öppna och sociala ytor





Ena av fyra sovrum på övre plan



Sovrum med platsbyggd våningssäng - övre plan











NEDRE PLAN



ÖVRE PLAN

PLANSKISSEN EJ SKALENLIG.  
MED RESERVATION FÖR EVENTUELLA AVVIKELSER.



# Fakta om bostaden

Vemdalskalet Rödräsvägen 3, Vemdalen  
Utgångspris: 15 750 000 kr

**VEMDALENS KYRKBY 56:105.  
BELÄGEN I JÄMTLAND HÄRJEDALEN  
KOMMUN.** Skattesats 34.42.

**ADRESS**  
Vemdalskalet Rödräsvägen 3, 84694  
Vemdalen.

**ANTAL RUM**  
7 rum och kök.

**BOAREA / BIAREA**  
199 kvm.  
34 kvm.

Areauppgifter enligt ritning.

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

**TOMT**  
1 042 kvm

## EKONOMI

Taxeringsvärde 1 316 000 kr  
(fastställt avseende år 2021) varav  
byggnadsvärde 0 kr.  
Typkod: 210, Småhusenhet, tomtmark.  
Fastighetsskatt/avgift 13 160 kr.  
Behövs ej.

## DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 50 072 kr/år och  
fördelas enligt följande:

Uppvärmning 33 600 kr.  
Vatten/avlopp 8 772 kr.  
Sotning 500 kr.  
Vägavg./snö 2 700 kr.  
Samfällighet 4 500 kr.  
Då huset är nytt är driftskostnaderna  
gällande uppvärmning och el delvis  
uppskattade. Med bergvärme, FTX-  
ventilation och 3-glas fönster torde  
huset vara väldigt energieffektivt. I  
kostnad för uppvärmning ingår el. Du  
som fastighetsägare skall teckna en  
giltig hemförsäkring vilket är en  
tillkommande driftskostnad. Renhållning  
ingår i samfälligheten.

## BYGGNAD

Byggår: 2022.

## BYGGNADSSÄTT

Grund: Betongplatta på mark.  
Stomme: Trä.  
Bjälklag: Betong.  
Fasad: Timmerpanel.  
Takbeklädnad: Plåt.  
Fönster: 3 glas isolerrutor.  
Ventilation: Mekanisk till/frånluft med  
återvinning (FTX).

## UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Bergvärme.

## VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp..

## TV OCH INTERNET

Fiber.

## ÖVRIGA BYGGNADER

Ett utvändigt skoterförråd om ca 15kvm.

## **RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR**

Rättigheter-last: Last: Avtalsservitut

Jordkabel, D201900301417:1.1

. Planbestämmelse: Detaljplan (2017-12-14) Vattenskyddsområde (1981-10-30).

Gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning: Härjedalen

Vemdalens Kyrkby GA:57 ändamål:

Grönområden, Kvartersanläggning,

Elledning och/eller belysning,

Gemensamhetsanläggning: Härjedalen

Vemdalens Kyrkby GA:63 ändamål:

Vägar, Samfällighet: Härjedalen

Vemdalens Kyrkby S:120

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.















# Från boende till bostadsaffär med Bjurfors Beyond och SEB Private Banking

Bostadsaffärer utöver det vanliga, kräver personlig service utöver det vanliga. Därför förmedlar vi inte bara exceptionella hem med kvalitet och känsla, utan har också ett nära partnerskap med SEB Private Banking för att ge dig det bästa affärsläget. Som Private Bankingkund hos SEB får du ett individuellt erbjudande och en personlig kontakt som ser till helheten utifrån dina finansiella behov. Med vår samlade expertis inom fastighetsförmedling och finansiering, får du de bästa förutsättningarna för en framgångsrik bostadsaffär.

Läs mer på [seb.se/privatebanking](http://seb.se/privatebanking)



# Att köpa med Bjurfors Beyond

## FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Vi på Bjurfors Beyond lägger stor vikt vid att såväl köpare som säljare känner sig trygga genom hela bostadsaffären. I fråga om budgivning använder vi därför oss av så kallad öppen budgivning, där mäklaren fortlöpande redovisar det högsta budet till budgivarna. Budgivning sköter vi smidigt via sms och på vår hemsida, så att du effektivt kan sköta budgivningen via din mobil. När slutpriset är fastställt guidar vi genom processen av kontraktsskrivningen och tillträde, för att säkerställa ett lyckat avslut på bostadsaffären för båda parter. 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

Det är viktigt att hålla i minnet att till dess ett avtal är under-tecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte garantera en enskild spekulant att få köpa, då det alltid är säljaren som har fri provningsrätt och avgör till vem han eller hon vill sälja, till vilket pris och vid vilken tidpunkt. Säljaren kan ändra sig, även under pågående budgivning och exempelvis ställa in en

planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud. På vår hemsida kan du läsa mer om budgivning. 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 ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjlighet måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Skulle köparen vid sin undersökning upptäcka fel eller symptom på fel i fastigheten – eller om fastigheten över huvud taget är i sådant skick att fel kan misstänkas – så 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 tidens påverkan.

## ANLITA EN BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska 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



Detaljer från Buster+Punch



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 m.m. 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 fastigheten 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 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 säljansvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. 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](http://bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt).

## BERÄKNING AV ERA BOENDEKOSTNADER

Önskar du få en skriftlig boendekostnads kalkyl hjälper ansvarig mäklare dig givetvis med detta.

## KÖPRÅDGIVNING

För att förmedla unika hem krävs unika kunskaper. Oavsett behov ger vi råden som vägleder dig mot en lyckad bostadsaffär. Vi fortsätter även gärna hjälpa dig framåt, som rådgivare kring boendelivet och dess investeringar. Vi förmedlar inte bara exceptionella hem med kvalitet och känsla, utan har också skattejuridiska- och finansiella partner som ger dig förutsättningar för en framgångsrik bostadsaffär.

## UNIKT REGISTER

Med vår tjänst Boagent Beyond får du överblick över bostadsmarknadens mest exceptionella bostäder. Vårt register av aktiva intressenter består av ett stort antal presumtiva köpare i Sverige och utomlands. Utöver privatpersoner innefattar registret stora internationella företag och rådgivare så som till exempel private bankers, advokater och revisorer, vilka söker bostäder utöver det vanliga för sina uppdragsgivares räkning.

## REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggs-tjänster. Här visas de tilläggs-tjänster som vi för närvarande marknadsför.

Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB samt Bjurfors Stockholm AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

### Besiktning + försäkring

Anticimex: Ersättning ca 550 kr.

### Energideklaration

Anticimex: Ersättning ca 400 kr.

### Hemnet

Administrationsersättning ca 150 -1.450 kr

### Boneo

Administrationsersättning ca 200-1.050 kr

\* Lokala avvikelser kan förekomma.

### Hantering av personuppgifter

Läs om Bjurfors hantering av personuppgifter på [bjurfors.se/privacy](http://bjurfors.se/privacy).

# Det här är Bjurfors Beyond

Bjurfors Beyond är en marknadsledande aktör inom de högre prissegmenten, i storstäder och på attraktiva semesterorder i Sverige och utomlands. Vi har lång erfarenhet av att förmedla drömvillor, paradvåningar och vindsvåningar av internationell klass - såväl sekelskifte som nyproduktion. Tack vare vår långa tid i branschen har vi byggt upp ett exklusivt nätverk av både köpare och säljare från hela världen. Det ger oss en unik möjlighet att skapa seriösa och lyhörda bostadsaffärer, ofta utan att ens behöva annonsera på marknaden. Gå med i vårt register, och låt oss hjälpa dig att göra dit livs affär - oavsett om du säljer eller köper.

**Läs mer på [bjurforsbeyond.se](https://bjurforsbeyond.se)**



# Mäklare med lång erfarenhet

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 WIKLUND**  
**FASTIGHETSMÄKLARE / FRANCHISETAGARE**  
**VEMDALEN**

**JOAKIM.WESTERLIND@BJURFORS.SE**  
**070-666 39 64**



BJURFORS