

BjurforsBeyond

Vemdalskalet Terrassvägen 6, Ivarsgården

Vemdalskalet Vemdalen

Bjurfors Beyond presenterar Ivarsgården – en genuin timmergård anno 1881, belägen på den ursprungliga fäbodvallen mitt på centrala Vemdalskalet.

Utgångspris	22 000 000 kr
Antal rum	9
Boarea	192 kvm
Biarea	20 kvm
Tomtarea	1 866 kvm
Plan	2 plan
Byggår	1881/2011
Fast.beteckning	Vemdalens Kyrkby 39:39





R 100



IVARSGÅRDEN

Ivarsgården är ett uniktt fjällhem anno 1881

Bjurfors Beyond presenterar en genuin timmergård, belägen på den ursprungliga fäbodvallen mitt på centrala Vemdalsskalet med nio rum fördelat på sex sovrum med dubbelsäng och totalt 12 bäddar. Timmerstommen från 1881 - är placerad i det mest centrala läget - vid foten av Hovdeberget med närhet till allt som du vill ta dig till. Byggnaden flyttades till fastigheten 2011 och har sedan dess varit en självklar mötesplats för både barnfamiljer och välkända profiler. Läget erbjuder närhet till allt som finns på Skalet i alpin skidåkning, längdskidåkning, butiker, restauranger och afterski. Originaldörrarna sitter kvar i huset och är väl omhändertagna där du tydligt blir påmind om historien bakom både byggnaden och fastigheten som gammalt tillbaka bildade distriktets fäbodvall.



Fasadbild

Timret är bevarat både på in- och utsidan av ytterväggarna, som sedan moderniserats med de bekvämligheter du behöver under din vistelse. Det totalrenoverade huset serverar ledigt 12 personer, efter att sällskapet varit på en tur i längdspåret eller njutit av en lång dag med alpin skidåkning på berget. Under övriga delen av året finns också fjällvandring, liftburen cykling, klätterpark och vildmarksliv.

Efter dagens äventyr samlas alla framför någon av eldstäderna i huvudbyggnadens sällskapsytor. Badhuset bjuder på en värmande bastu och trevliga samtal, där ni också får ett skönt uppvaknande från badet i fjällbäcken som rinner precis utanför.

Huset – med tydliga drag av genuin och sober lodge – ger intrycket av en stark historia och traditionsrik atmosfär som sedan möter bekvämligheter och modern teknik.

Renoveringen av huvudbyggnaden 2011 gjordes genomgående och har sedan kompletterats med bl. a. nytt kök och pågående installation av bergvärme. Ser du en utvecklingspotential för att maximera din önskan av ett generationsboende, har du en outnyttjad byggrätt om ca 70 kvm BTA att sätta i verket. Denna möjlighet kan skapas som en separat byggnad i två plan.

Fastigheten säljs möblerad och utrustad med reservation för personliga tillhörigheter.

Fastigheten kan nyttjas obegränsat av köparen från och med tillträdesdagen och belastas inte med något uthyrningsavtal.



Öppen spis i vardagsrum



Välkommen

ENTRÉPLAN

HUVUDENTRÉ

I den rymliga hallen välkomnas du in i detta rustika timmerhus. Här finns gott om plats för avhängning och sittyta, vilket underlättar smidig av- och påtagning av vandringsskor eller pjäxor efter en dag ute på fjället. I hallen finns även ett torkskåp för att praktiskt kunna torka det som blivit blött under dagens utomhusäventyr. Hallen rymmer en gäst wc och du når också en utgång till altan i sydväst läge.

KÖK

Från hallen når du köket som även rymmer en matplats för det mindre sällskapet och här finns också en öppen spis som höjer mysfaktorn medan du och ditt sällskap tillagar kvällens måltid. Köket upplevs öppet och rymligt tack vare den intilliggande matsalen. Köket är utrustat med diskmaskin, kyl/frys, mikro, spis och köksfläkt.

MATSAL

I anslutning till köket når vi husets väl tilltagna matsal här finns plats för det större sällskapet med den nuvarande matplatsen som rymmer 12 personer. Även här finns en öppen spis som med fördel skapar en härlig och varm atmosfär under långa och mysiga hemmamiddagar.

VARDAGSRUM

På entréplanet som vi kan kalla det sociala planet finns inte bara ett utan två vardagsrum. I det större kan du och ditt sällskap slå er ned i soffan med ett gott glas och summera dagens äventyr. Det mindre allrummet intill möjliggör för delar av sällskapet att kunna dra sig undan och titta på en film eller serie i lugn och ro medan sorlet kan fortsätta i det större allrummet. Det finns även en öppen spis som möjliggör varma och mysiga stunder tillsammans med familj, släkt och vänner.







Badhuset med utvändigt kallbad

ÖVRE PLAN

SOVRUM

På övre plan finns sov möjligheterna med totalt sex väl tilltagna sovrum. De rustika timmerväggarna genomsyrar även detta våningsplan och ger en känsla av lugn. Alla sovrum har storleken att kunna ha dubbelsängar men det går också att möblera med enkelsängar eller våningssängar beroende på hur många sovplatser som önskas.

BADRUM

På detta våningsplan finns två rymliga badrum båda utrustade med dusch, handfat och wc. I det ena badrummet erbjuds tvättmöjligheter med tvättmaskin och torktumlare.

"BADHUSET"

Separat från huvudhuset finns en rustik byggnad på tomten och går under namnet Badhuset. Här bjuds det in till värmande stunder efter en dag ute på fjället. Med både bastu och lounge kan många härliga timmar spenderas här. Om du vågar kan du också fullända dagen med ett kallbad i den intilliggande fjällbäcken. I bastustugan finns dusch och wc.



Sovrum 1



Detaljbild



Matsal



Detaljbild



Fakta om bostaden

Vemdalskalet Terrassvägen 6, Ivarsgården, Vemdalen
Utgångspris: 22 000 000 kr

**VEMDALENS KYRKBY 39:39. BELÄGEN
I JÄMTLAND HÄRJEDALEN KOMMUN.**
Skattesats 34.44.

ADRESS

Vemdalskalet Terrassvägen 6,
Ivarsgården, 84694 Vemdalen.

ANTAL RUM

9 rum och kök.

Areauppgifter enligt säljaren: Boarea 192
kvm, Biarea 20 kvm.

Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen: Boarea 165 kvm,
Biarea 20 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

1 866 kvm

EKONOMI

Taxeringsvärde 3 438 000 kr
(fastställt avseende år 2021) varav
byggnadsvärde 1 861 000 kr.
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd.
Värdeår: 1929.
Fastighetsskatt/avgift 9 525 kr.

ENERGIDEKLARATION

Fastigheten är undantagen från
skyldigheten att energideklarerar enligt
Boverkets regler baserat på säljarnas
nyttjande.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 83 025 kr/år och
fördelas enligt följande:

Uppvärmning 67 500 kr.
Vatten/avlopp 8 925 kr.
Renhållning 2 000 kr.
Sotning 1 000 kr.
Samfällighet 3 600 kr.

Kommentar: I uppvärmningskostnaden
ingår hushållsel. Kostnaden är baserad
på nuvarande värmesystem som är
direktverkande el. Bergvärmeinstallation
pågår. Du som fastighetsägare ska
teckna en giltig hemförsäkring vilket är
en tillkommande driftskostnad.

BYGGNAD

Byggår: 1881/2011.

RENOVERINGAR

2022 - Nytt kök
2011 - Timmerstomme uppförd på
fastigheten och helrenoverades. Ny el
dragen i hela byggnaden, dränering,
isolering av tak med ca 40 cm lösull
ecofiber mot innertaket.

BYGGNADSSÄTT

Grund: Torpargrund med gjuten
betongsöcket.
Stomme: Timmer.
Bjälklag: Timmer.
Fasad: Timmer.
Takbeklådning: Papp.
Fönster: 3-glas fönster.
Ventilation: Mekanisk frånluft med
värmeåtervinning (FX). Aggregat är
placerat i källaren.



Kök med matplats

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: El, luftvärmepump i källare. Bergvärme kan installeras.. Elleverantör: Fyrfasen.

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp..

TV OCH INTERNET

Fiber finns. Du som fastighetsägare tecknar eget abonnemang. Säljaren har använt Bahnhof..

ÖVRIGA BYGGNADER

Badhus från 1800-talet om ca 18 kvm, innehållande bastu, separat dusch, separat wc och en lounge där du kan slappna av tillsammans med vännerna och servera goda drycker. Utanför finns också ett kallbad i vattnet som rinner förbi fastigheten.

Det finns även ett skidförråd i den gamla ladan.

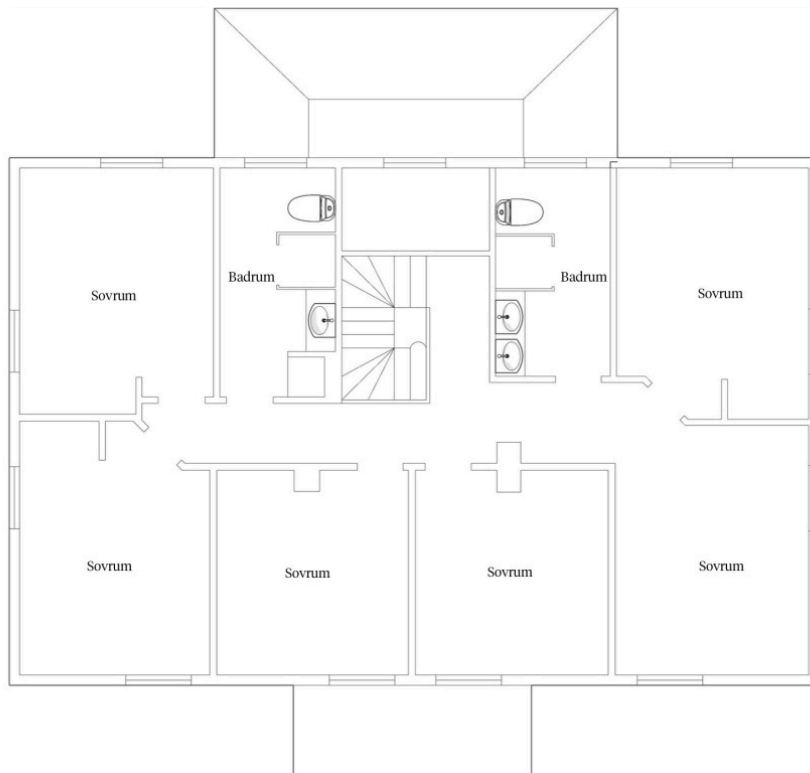
RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Detaljplan (2006-06-08) Vattenskyddsområde (1981-10-30). Gemensamhetsanläggning: Gemensamhetsanläggning: Härjedalen Vemdalens Kyrkby GA:28 ändamål: Vågar

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



ENTRÉPLAN



ÖVRE PLAN

PLANSKISSEN EJ SKALENLIG.
 MED RESERVATION FÖR EVENTUELLA AVVIKELSER.



IVARSGÅRDEN

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

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 budgivning 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



Plats för avkoppling mellan bastun och ett dopp i isvaken

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.

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.

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

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
FASTIGHETSMÄKLARE / FRANCHISETAGARE
VEMDALEN

JOAKIM.WESTERLIND@BJURFORS.SE
0706-66 39 64



BJURFORS