

VÄLKOMMEN

ARKITEKTUR ÄR FRUSEN MUSIK. Ord tillskrivna Johann Wolfgang von Goethe (1749–1832) men ackompanjerade av Anders, Eilen och Odd har uttrycket fått en djupare betydelse inbäddad i orden.

SOM SMYCKEN placerade med stor omsorg förenar sig husen med den vilda naturen utanför knuten och detaljerna i kompositionen är som skapade för att fånga estetens öga. Allt, från den skifferbeklädda murstocken till torvtakens mjuka matta. Allt andas lugn och ro och ingenting har lämnats åt slumpen, ingen detalj för liten att inte lyftas fram.

NÄR MOSSAN AVLÄGSNADES för att ge plats för grunderna lades den försiktigt åt sidan för att kunna placeras tillbaka igen, när arbetet var utfört. Alla träd på området sågades ner för hand för att ge naturen de bästa förutsättningar att se orörd ut och när solen letar sig mellan trädstammarna där långa eftermiddagsskuggor ger ett behagligt ljus förstår betraktaren med ens vad naturen generöst erbjuder om den ges en chans. – Från början var det vårt stora jaktintresse som först förde oss till Lofsdalen och efter att vi hade fått möta de vida vidderna i fjälldalen fanns ingen återvändo. Vi närde en önskan om att kombinera norsk och svensk byggtradition tillsammans med stilren arkitektur och känsla, detta fick sitt utlopp i Lofsdalen Panorama. Vi önskar innerligt att ni som kund ska finna den ro för själen som vi själva fann här och som vi med glädje önskar dela med oss av.

SÅ OM NU ARKITEKTUR är frusen musik, hoppas vi innerligt att ni skall finna vår komposition till belåtenhet och att ni får beröras av platsens tjusning, så som vi själva en gång berördes.

Anders Ellefsen, Eilen & Odd Märk



INNEHÅLL

01 / Beskrivning

Bostadsrättsföreningen Panorama i Lofsdalen
Bilder
Interiör och exteriör

02 / Information lägenheterna

Planritningar
Prislista

03 / Området

Aktiviteter
Resa hit

04 / Köpprocessen

05 / Ekonomisk information

Uthyrningspotential
Ekonomisk prognos

06 / Mäklaren

PANORAMA ERBJUDER DET BÄSTA AV ALLT!

Om man älskar fjäll och friluftsliv, så är det en fantastisk känsla att få äga sitt eget boende. Ett tryggt alternativ är att vara en del av en bostadsrättsförening. En gemenskap där man känner till varandra, kanske vill umgås och hjälpas åt vid behov.

Panorama är en charmig stugby med bästa tänkbara läge, alldeles vid fjället Hovärken, spårcentralen och endast tre kilometer från Lofsdalens by. Totalt är det tio lägenheter i gedigna arkitektritade parhus. Åtta lägenheter är på 91 kvm, medan två är på 105 kvm med ytterligare ett sovrum. Husen byggdes 2009, för att erbjuda Lofsdalens besökare något alldeles extra. För stugorna representerar det bästa med ett boende i fjällvärlden. Det är vackert och vilsamt. Charmigt och inbjudande. Här finns en genuinitet och atmosfär, som man ständigt längtar till.

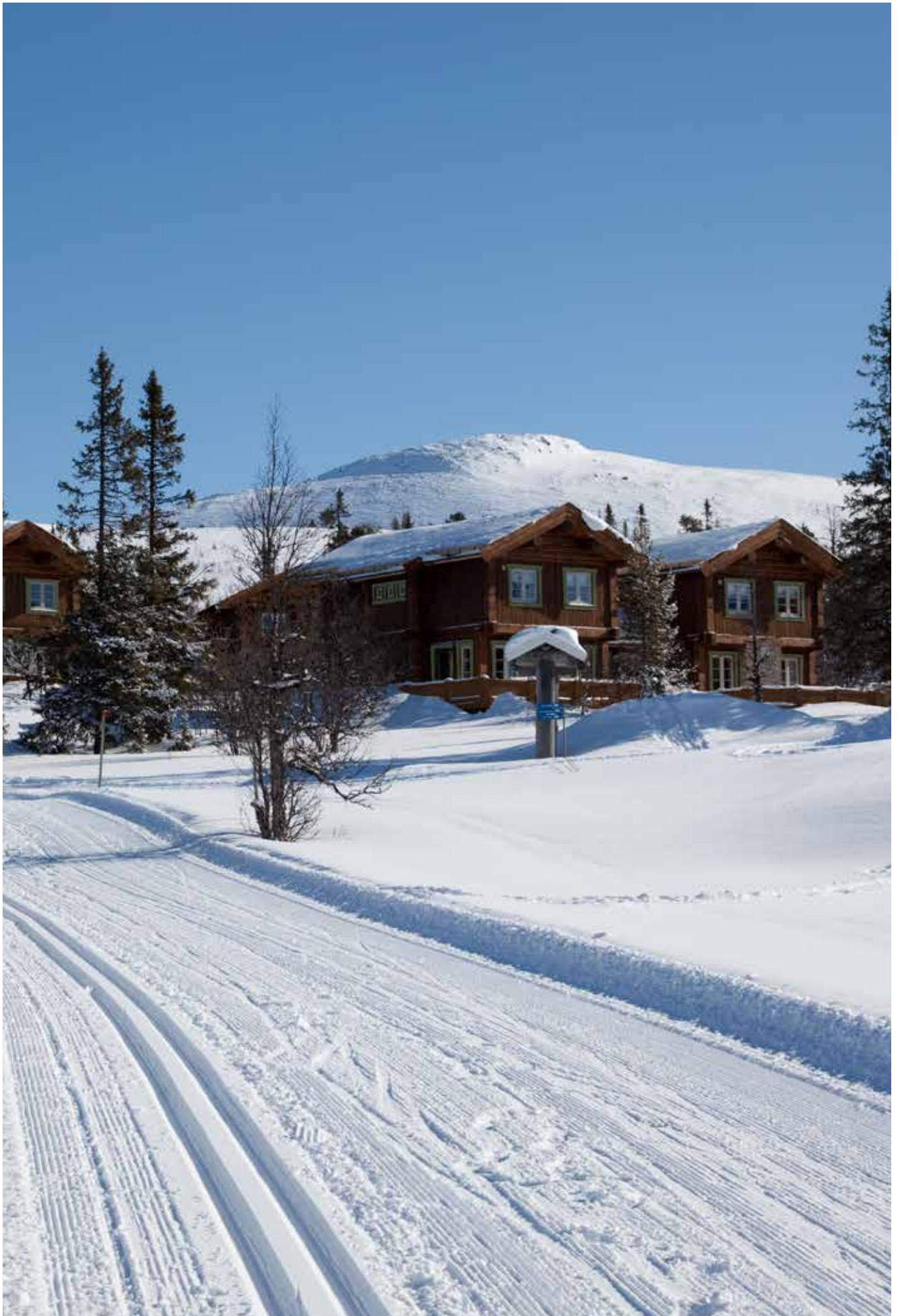
Panoramas attraktiva boende kan också öppna upp stora möjligheter för uthyrning året om. Med andra ord är det en investering för framtiden.

VID DET MÄKTIGA FJÄLLETS FOT

Många säger att läget är viktigast av allt. Och visst är det sant. För inget slår känslan av att vara ett med den omgivande miljön. Att få vakna upp och titta ut över storslagen natur och vackra fjäll. Att få duka upp frukost, dagens bästa fikastund eller kanske en skön after-ski i fjällsolen. Och att få kliva i skidorna, starta skotern eller snöra på vandringskängorna, för att någon minut senare befinna sig på milslånga, varierade leder. Ett stenkast bort når man den attraktiva fjällanläggningen med sitt stora utbud av nedfarter och liftar. Mest av allt uppskattas kanske lugnet, äktheten och känslan av orörd natur. Allt det här kan sammanfattas i ett ord – livskvalitet!

Panorama ligger alldeles vid foten av Hovärken – Lofsdalens magnifika signaturfjäll. Blickar man uppåt är det nära till kalvfjället, och längre bort ruvar Skarsfjällen, Sylarna och Helags. Vänder man blicken neråt så ser man ut över byn och den ständigt skiftande dalgången.

I Lofsdalen är det nära till allt. Nära till backar, leder och andra aktiviteter. Nära till den mysiga byn och service. Nära till fjäll och sjö. Och nära mellan människor. Här är en varm och trivsamt atmosfär som får alla att känna sig välkomna. Precis som det ska vara i fjällvärlden!













LÄGENHETER MED KÄNSLA OCH STIL

Det är lätt att förälska sig i Panoramas lägenheter. Utvändigt möts man av robusta timrade hus med spröjsade fönster och mycket karaktär. Parhusen är nästan mer som kedjehus, eftersom endast ett av rummen gränsar mot grannen. Det ger en ökad känsla av uppskattad avskildhet. Alla har också egna, inbjudande terrasser för ett skönt utomhusliv.

Invändigt råder en harmonisk fjällkänsla med massiva trägolv, timrade väggar, träpanel och synliga takbjälkar på övervåningen. Det här är en miljö för avkoppling och lugnt familjemys. Men det är också en plats för trevlig samvaro och många gäster.

Åtta av lägenheterna är på ca. 91 kvm - 4 rum och kök, med tre sovrum. De har storstuga och kök i öppen planlösning med härliga vyer utanför fönstren och utgång till terrassen i vinkel. De gedigna, specialbeställda möblerna är smakfullt sammansatta för att passa till miljön. Ett robust matbord för upp till 10 personer och trivsamt soffgrupp framför den öppna spisen, som drivs av gas. På nedre plan finns även en rejäl hall och fräscht badrum med wc och dusch.

En trappa i storstugan leder upp till den mysiga och mer privata övervåningen. Tre sovrum ger många sängplatser - ett större föräldrasovrum och mitt emot två mindre sovrum där våningssängarna är platsbyggda med bredare underbädd. Här finns ytterligare ett badrum med wc och dusch samt en bastu.

Två av lägenheterna är på 105 kvm med 5 rum och kök. Skillnaden är att de har en något större hall plus ett mindre sovrum direkt intill entrén. Det ger ytterligare ett par sängplatser om man så behöver, eller kanske blir det ett hemmakontor eller lekrum. På övervåningen är också sovrummen med våningssängarna något större till ytan.

Varje parhus har ett gemensamt teknik- och torkrum samt ett utvändigt skidförråd. I området finns även en fristående, mindre byggnad för teknik.



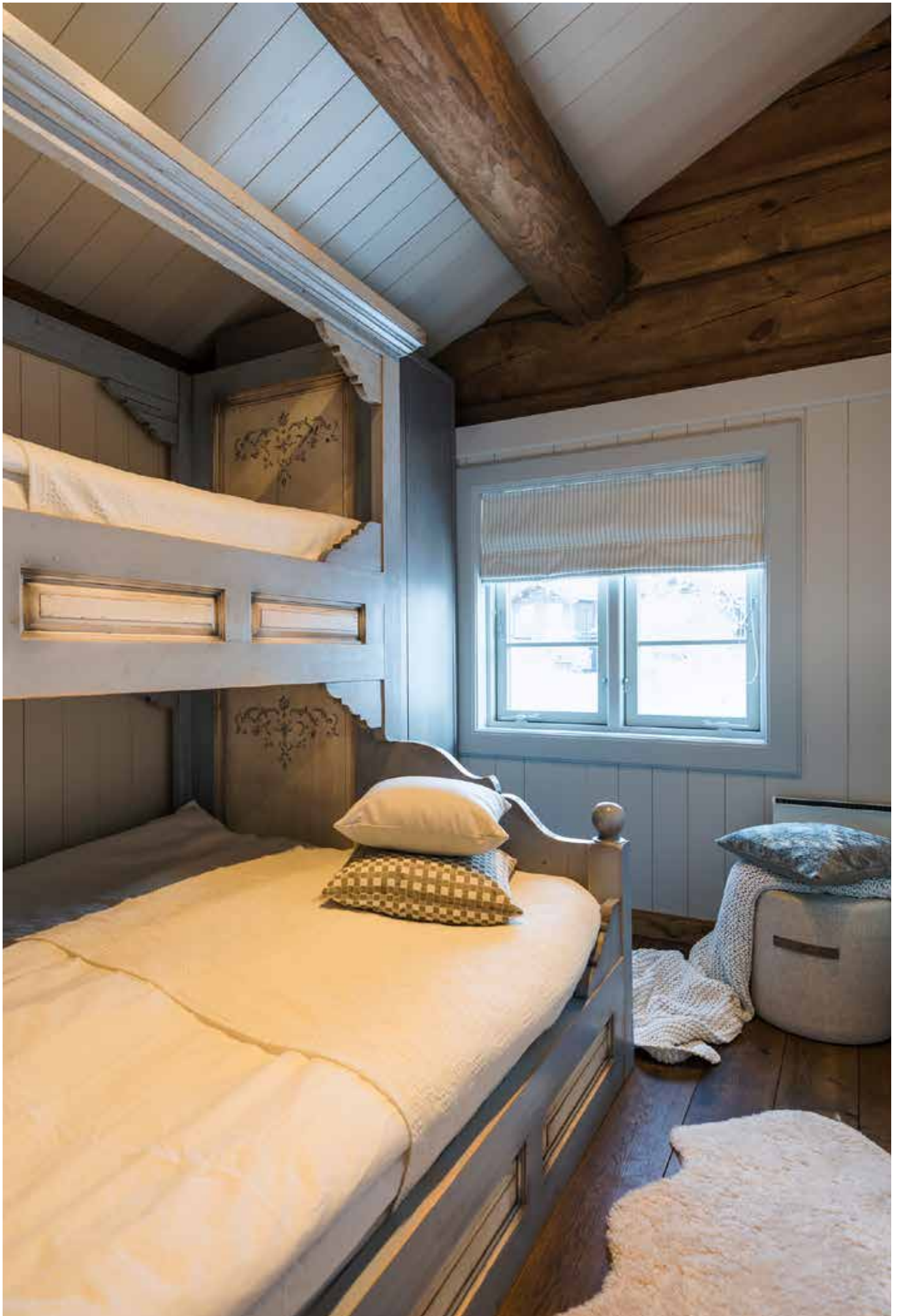
















EXTERIÖR

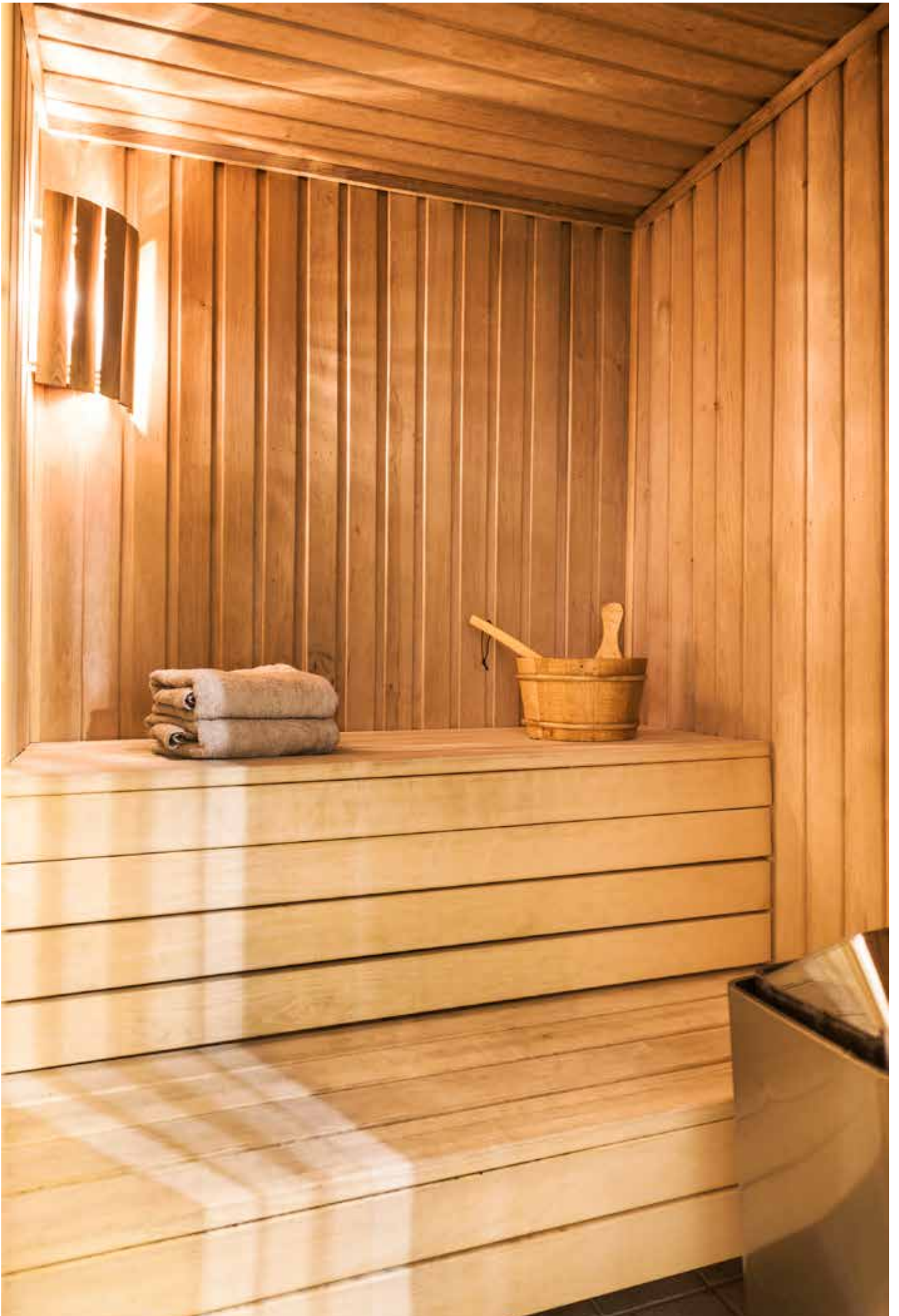
<i>Byggår:</i>	2009
<i>Grund:</i>	Gjuten platta på mark
<i>Fasad:</i>	Trä/timmer
<i>Tak:</i>	Torvtak
<i>Fönster:</i>	2-glas
<i>Uppvärmning:</i>	Bergvärme med vattenburen golvvärme samt elradiatorer.
<i>Ventilation:</i>	Självdreg
<i>Vatten & Avlopp:</i>	Kommunalt vatten. Kommunalt avlopp.



INTERIÖR

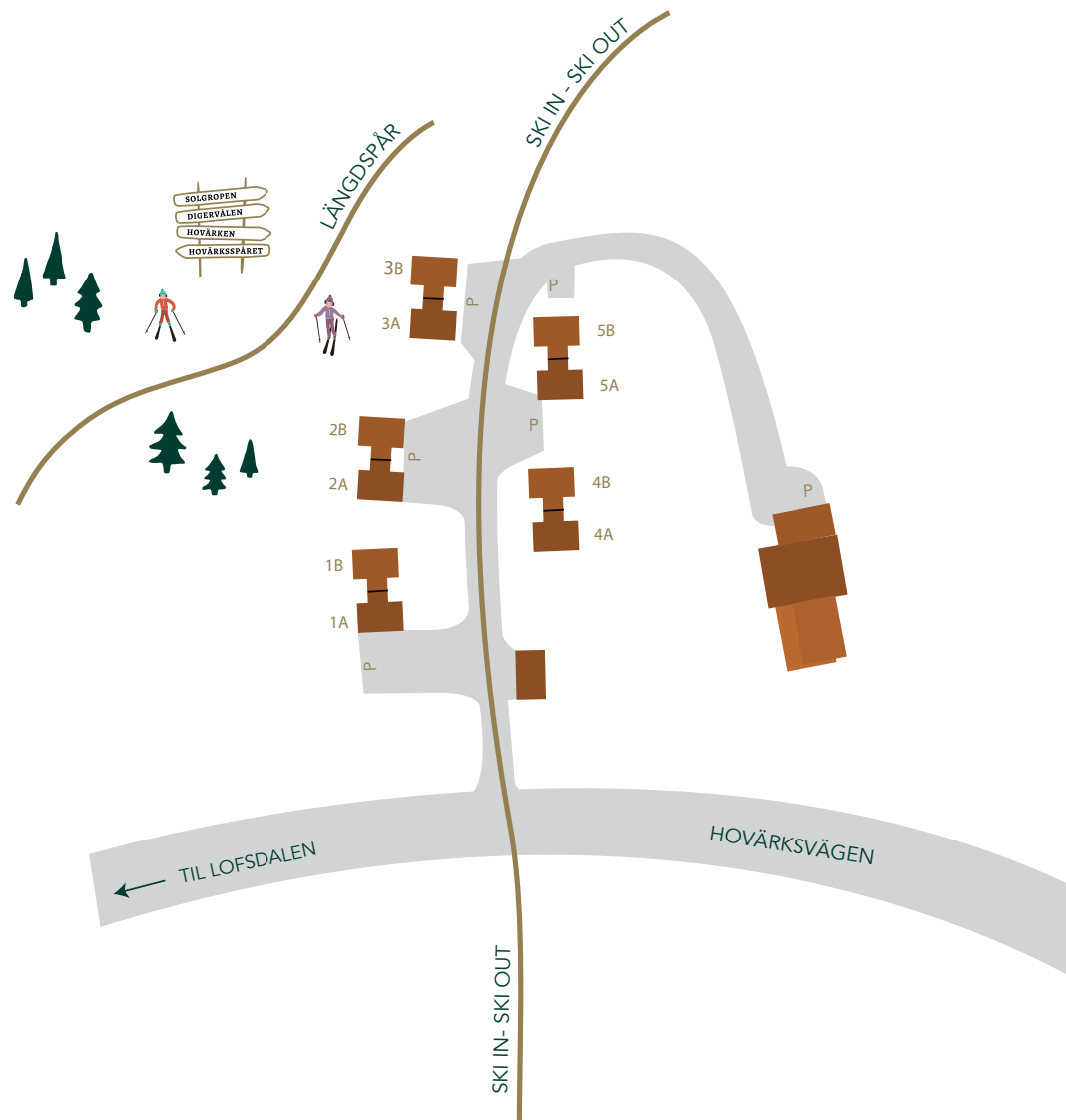
- Väggar:** Timmer och träpanel.
- Tak:** Träpanel med synliga takbjälkar.
- Golv:** Klinker med golvvärme i hall, storstuga och kök.
Ekgolv i sovrummen.
- Badrum:** Naturstensklinker på golv. Naturstensklinker på väggarna i dusch, naturstensklinker och träpanel på övriga väggar.
WC, dusch med glasvägg, tvättställ med kommod och spegel.
- Kök:** Luckor i massivt trä, stenskiva på bänkar och kakel på vägg. Den maskinella utrustningen består av spis, fläkt, kombinerad kyl/frys, diskmaskin och fristående mikro.
- Övrigt:** Öppen spis i storstugan, som drivs av gas.
Kabel-tv och trådlöst internet.







LOFSDALEN PANORAMA



LÄGENHETERNA

- 1A 91 kvm, 4 rum + kök (3 sovrum), 2 badrum, bastu, terrass, förråd
- 1B 91 kvm, 4 rum + kök (3 sovrum), 2 badrum, bastu, terrass, förråd
- 2A 91 kvm, 4 rum + kök (3 sovrum), 2 badrum, bastu, terrass, förråd
- 2B 91 kvm, 4 rum + kök (3 sovrum), 2 badrum, bastu, terrass, förråd
- 3A 105 kvm, 5 rum + kök (4 sovrum), 2 badrum, bastu, terrass, förråd
- 3B 105 kvm, 5 rum + kök (4 sovrum), 2 badrum, bastu, terrass, förråd
- 4A 91 kvm, 4 rum + kök (3 sovrum), 2 badrum, bastu, terrass, förråd
- 4B 91 kvm, 4 rum + kök (3 sovrum), 2 badrum, bastu, terrass, förråd
- 5A 91 kvm, 4 rum + kök (3 sovrum), 2 badrum, bastu, terrass, förråd
- 5B 91 kvm, 4 rum + kök (3 sovrum), 2 badrum, bastu, terrass, förråd

91 KVM MODELL A

LÄGENHET 1A, 2A, 4A, & 5A

91 KVM

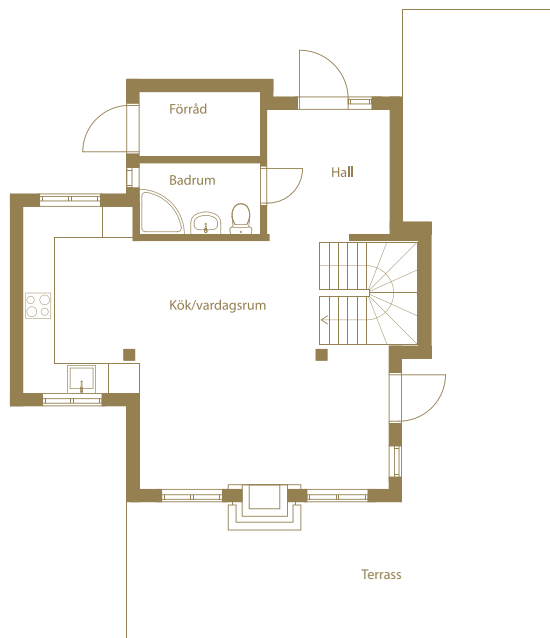
3 SOVRUM

2 BADRUM

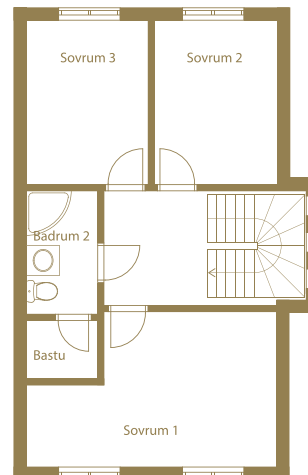
BASTU

TERRASS

FÖRRÅD



PLAN 1



PLAN 2

Beskrivning av 91 kvm modell A

Lägenheterna på 91 kvm – har 4 rum och kök, med tre sovrum. De har storstuga och kök i öppen planlösning med härliga vyer utanför fönstren och utgång till terrassen i vinkel. De gedigna, specialbeställda möblerna är smakfullt sammansatta för att passa till miljön. Ett robust matbord för upp till 10 personer och trivsamt soffgrupp framför den öppna spisen, som drivs av gas. På nedre plan finns även en rejäl hall och fräscht badrum med wc och dusch.

En trappa i storstugan leder upp till den mysiga och mer privata övervåningen. Tre sovrum ger många sängplatser - ett större föräldrasovrum och mitt emot två mindre sovrum där våningssängarna är platsbyggda med bredare underbädd. Här finns ytterligare ett badrum med wc och dusch samt en bastu.

91 KVM MODELL B

LÄGENHET 1B, 2B, 4B, & 5B

91 KVM

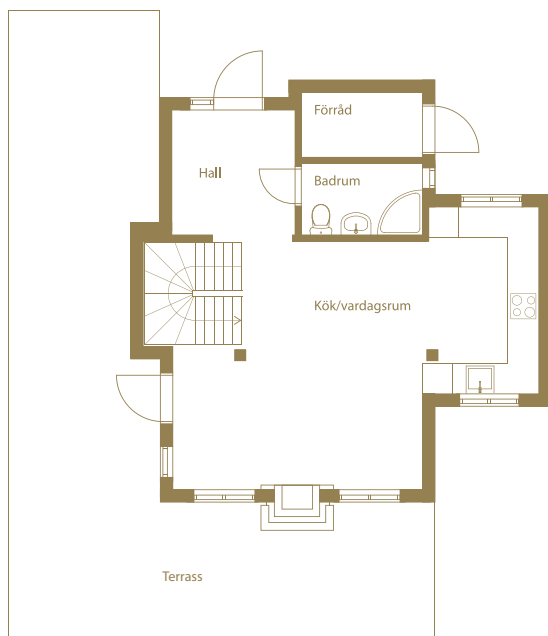
3 SOVRUM

2 BADRUM

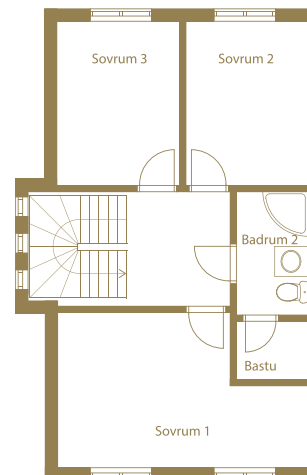
BASTU

TERRASS

FÖRRÅD



PLAN 1



PLAN 2

Beskrivning av 91 kvm modell B

Lägenheterna på 91 kvm – har 4 rum och kök, med tre sovrum. De har storstuga och kök i öppen planlösning med härliga vyer utanför fönstren och utgång till terrassen i vinkel. De gedigna, specialbeställda möblerna är smakfullt sammansatta för att passa till miljön. Ett robust matbord för upp till 10 personer och trivsamt soffgrupp framför den öppna spisen, som drivs av gas. På nedre plan finns även en rejäl hall och fräscht badrum med wc och dusch.

En trappa i storstugan leder upp till den mysiga och mer privata övervåningen. Tre sovrum ger många sängplatser - ett större föräldrasovrum och mitt emot två mindre sovrum där våningssängarna är platsbyggda med bredare underbädd. Här finns ytterligare ett badrum med wc och dusch samt en bastu.

105 KVM MODELL A

LÄGENHET 3A

105 KVM

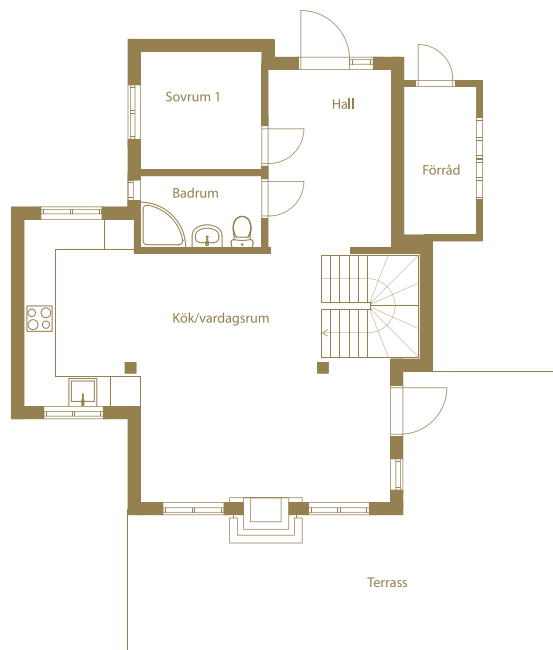
4 SOVRUM

2 BADRUM

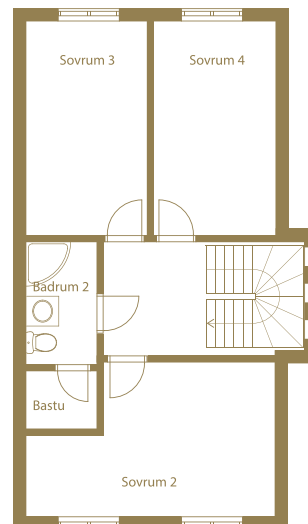
BASTU

TERRASS

FÖRRÅD



PLAN 1



PLAN 2

Beskrivning av 105 kvm modell A

Två av föreningens lägenheter är på 105 kvm med 5 rum och kök. De större lägenheterna har en större hall med gott om plats för avhängning samt ett extra sovrum i samband med hallen. De har storstuga och kök i öppen planlösning med härliga vyer utanför fönstren och utgång till terrassen i vinkel. De gedigna, specialbeställda möblerna är smakfullt sammansatta för att passa till miljön. Ett robust matbord för upp till 10 personer och trivsamt soffgrupp framför den öppna spisen, som drivs av gas. På nedre plan finns även ett fräscht badrum med wc och dusch.

En trappa i storstugan leder upp till den mysiga och mer privata övervåningen. Tre sovrum ger många sängplatser - ett större föräldrasovrum och mitt emot två mindre sovrum där våningssängarna är platsbyggda med bredare underbädd. Här finns ytterligare ett badrum med wc och dusch samt en bastu.

105 KVM MODELL B

LÄGENHET 3B

105 KVM

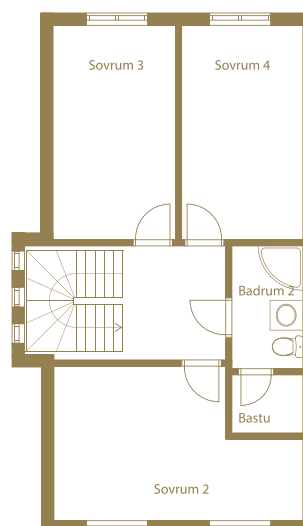
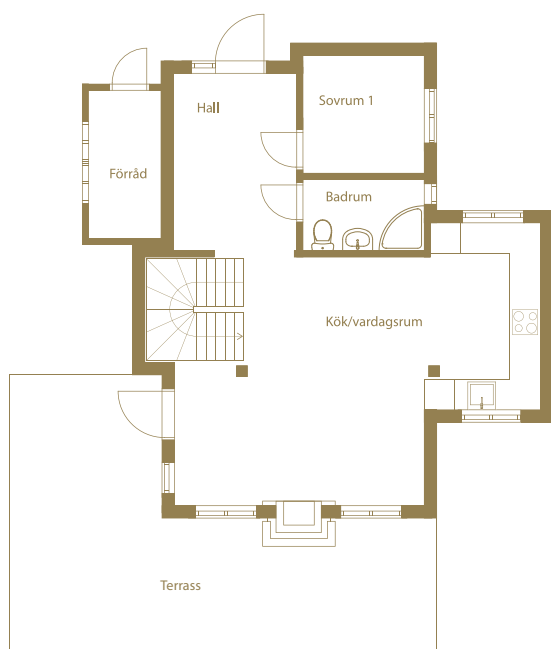
4 SOVRUM

2 BADRUM

BASTU

TERRASS

FÖRRÅD



Beskrivning av 105 kvm modell B

Två av föreningens lägenheter är på 105 kvm med 5 rum och kök. De större lägenheterna har en större hall med gott om plats för avhängning samt ett extra sovrum i samband med hallen. De har storstuga och kök i öppen planlösning med härliga vyer utanför fönstren och utgång till terrassen i vinkel. De gedigna, specialbeställda möblerna är smakfullt sammansatta för att passa till miljön. Ett robust matbord för upp till 10 personer och trivsamt soffgrupp framför den öppna spisen, som drivs av gas. På nedre plan finns även ett fräscht badrum med wc och dusch.

En trappa i storstugan leder upp till den mysiga och mer privata övervåningen. Tre sovrum ger många sängplatser - ett större föräldrasovrum och mitt emot två mindre sovrum där våningssängarna är platsbyggda med bredare underbädd. Här finns ytterligare ett badrum med wc och dusch samt en bastu.

PRISLISTA PANORAMA

LÄGENHET	BOA ca	INSATS/PRIS ca
1A	91 KVM	3 750 000
1B	91 KVM	3 750 000
2A	91 KVM	3 750 000
2B	91 KVM	3 750 000
3A	105 KVM	4 000 000
3B	105 KVM	4 000 000
4A	91 KVM	3 750 000
4B	91 KVM	3 750 000
5A	91 KVM	3 750 000
5B	91 KVM	3 750 000

LOFSDALEN - EN NATURLIG PÄRLA

Lofsdalen är den lilla byn med den stora skidåkningen, beläget 6,5 mil nordväst om centralorten Sveg och är en del av härliga Härjedalen.

Här finns ett fantastiskt utbud för dig som älskar vacker natur, ett aktivt friluftsliv och fjällvärldens genuina charm. Året om! Har man en gång haft förmånen att uppleva några dagar här, så vill man alltid återvända.

Här erbjuds en uppskattad blandning av stillhet och friluftsliv. Av orördhet och aktiviteter. Lofsdalen med omnejd är perfekt för alla snöälskare, men är också ett sommarparadis för hela familjen. Förutom det populära fisket har man satsat stort på cykling för både downhill och vanlig mountainbike.

Alltid lika charmigt och genuint med en unik vildmarkskänsla i civilisationen.

Välkommen till fjällområdet med den varma atmosfären!

I Lofsdalen finns alltid något att göra året om - sommar som vinter.









AKTIVITETER

Skidåkning alpint

Fallhöjden är imponerande 492 meter. Liftsystemet är uppbyggt på ett sätt så att man enkelt tar sig till den åkning som man gillar bäst. Med 9 liftar och 25 nedfarter har ni här ett stort och varierande utbud. Här finns allt ifrån lättåkt nybörjarböcker till riktigt branta backar för den som är van skidåkare och vill ha utmaningar. Vid foten av skidanläggningen finns restauranger och aktivitetshus som blir en naturlig knutpunkt. All åkning sker på fjällets solsida.



Skidåkning längd

Lofsdalen erbjuder 115 km välpreparerade längdspår i underbar fjällmiljö med milsvid utsikt. Här finns spår i skyddande skogsterräng såväl som med milsvida vyer på kalfjället, för både klassisk skidåkning och skate. Åk skidor i välskötta och snösäkra skidspår som passar nybörjare, turåkare samt elitmotionär. Soliga dagar lämpar sig perfekt för längdåkningspass på kalfjället med milsvid utsikt över vår vackra fjällvärld. Dagar då det blåser eller är lite sämre sikt så brukar spåren längre ner, närmare byn passa perfekt.



Skoter

150 km välkända, snösäkra skoterleder som sträcker sig högt ovanför trädgränsen i fantastisk fjällmiljö, bjuder på utsikter utöver det vanliga.

Åk skoter i Lofsdalen. Lofsdalen är en riktig pärla för skoterfantaster. Den lilla byn skapar fin gemenskap och de långa skoterlederna ger en enorm frihetskänsla. Från Lofsdalen finns leder mot både Tännäs och Hede och på andra sidan sjön går leder mot Sömlingshågna och Dalafjällen. Utforska de sagolika vidderna bakom fjället Sömlingshågna på egen hand, eller åk på skotersafari med erfarna guider som tar dig till de absolut bästa platserna. Passa på att fika i våffelstugan, pimpla på en tjärn eller njut av solen tillbakalutad på en renfäll långt från civilisationen. För att få köra skoter i Lofsdalen behöver du köpa ett ledmärke. Det kan du köpa på turistbyrån samt vissa affärer i Lofsdalen by.



AKTIVITETER

Fiske

Lofsdalen är känt för riktigt bra och varierande fiske. Den 20 km långa Lofssjön tillhör ett av Härjedalens bästa vatten för att fiska öring. Många hävdar att det är det absolut bästa. Den största öringen som dragits upp här (2016) var på 9,75 kg och 90 cm lång. I och kring Lofsdalen hittar du också strömmande vatten, fjälltjärnar och mindre sjöar. Här hittar du bra ädelfiske i ett stort, lättillgängligt område. Lofsdalen och Glöte fiskevatten är ett ca 50 000 hektar stort och har ett rikt och varierat fiske i sjöar, åar och fjällbäckar både från land och med båt.



Mat och dryck

Prova en skiva björnkorv, ät dig mätt på bra bufféer eller en god pizza. I Lofsdalen finns restauranger med både a la carte och snabbmat samt en Våffelstuga i väglöst land som serverar Viltmiddagar. Testa det lokala ölet eller boka en whiskyprovning i Lofsdalen Skybar.



Vandra

I Lofsdalen finns det utmärkta möjligheter för både vandring och löpning på fjället. Fjällen och vildmarkerna runt Lofsdalen är mäktiga och inbjuder till minnesvärd vandring. Mil efter mil av markerade leder gör upplevelsen säker och enkel.

Lättillgänglig fjällvandring. Vid Lofsdalen Panorama startar flera leder med direkt access ut på kalfjället. En populär och enkel tur är att gå till Solgropen (1,2 km), därifrån kan man vandra vidare upp till Digervålen och njuta av utsikten över bland annat Sonfjället och Sömlingshåga. Du kan också vandra upp till Hovärkens topp. Kanske göra ett besök i Lofsdalen Skybar, eller klättra upp på toppen och spana ut över fjälltoppar i Härjedalens, Dalarnas och Norge. Vi rekommenderar härliga dagsturer med lätt packning, gofika och förstärkningsplagg i ryggsäcken, läs gärna vår packlista för att vara väl förberedda. Karta och turbeskrivningar finns på turistbyrån.



AKTIVITETER

Lofsdalen Bear's Den

Lofsdalen Bear's Den erbjuder en fantastisk björnspaning som blir ett minne för livet!

Gör ett besök i de vilda djurens bostad. Hälsa på hos ett av våra landskapsdjur björnen. En av Lofsdalens mest unika upplevelser är en övernattnig i mysiga Lofsdalen Bear's Den. Med hjälp av en trivsamt stuga med kök, sängar och utsiktsrum med fotogluggar har man här uppsikt över en väl kontrollerad åtelplats som gör att man kan komma våra vilda djur riktigt nära utan att störa deras naturliga miljö. Förutom björn är platsen frekvent besökt av rävm, järv och olika fågelarter.

Ni väljer själva om ni vill stanna några timmar eller övernatta i den mysiga stugan.



Lofsdalen Sky bar

På toppen av Hovärken ligger Lofsdalen Sky Bar, en exklusiv konferens/eventlokal på 1 125 möh. Här har man milsvid utsikt över fjällvärlden! Från Skybaren syns norska fjäll, nationalparken Sånfjället och svenska högfjället Helags. Lofsdalen Skybar inrymmer även Europas högst belägna whiskylager, där Mackmyra Svensk Whisky lagrar personliga 30 liters fat.



Orsholms brygghus

Orsholms brygghus ligger mitt i bykärnan. I bakgrunden reser sig fjället Hovärken, 1125 m.ö.h, varifrån smältvattnet forsar i bäckar och åar varje vår för att fylla på Lofsjön vid bergets fot. Det är detta vatten vi använder till våra brygder.

Bryggeriet vill naturligtvis brygga all världens öl men vi börjar med att skapa några klassiska sorter som vi kan leverera lokalt till restauranger och systembolag och som kan göra att varumärket får en bredare förankring. Vår litenhet gör sedan att vi kan producera säsongöl och mindre batcher med lite mer udda ölsorter. Kopplingen till naturen och de smaker som döljer sig i våra skogar och myrar kommer också återspeglas i våra öl längre fram.



AKTIVITETER

Cykling

Upptäck Lofsdalen på sadel. Här finns ett stort utbud av fin cykling. Både utför, på stigar och leder såväl som på väg. Kryssa mellan tallar, granar och fjällbjörkar och upptäck Lofsdalen i en helt annan fart och puls.

Lofsdalen bikepark

Stå på toppen och blicka ut över Lofssjön och se bergen reflekteras i vattnet. Cykling och skidåkning har så mycket gemensamt. Farten, glädjen över att upptäcka något nytt, att komma till nya platser och nya svårigheter att bemästra. Här finns allt från gröna lättare leder till tuffa leder som även får den duktige att dra efter andan flera gånger.

Cross Country

Runt om Lofsdalen finns mycket vacker natur att utforska på cykel. Vackra fjällstigar uppe på kalvfället, slingrande skogsstigar genom härlig tallskog. Det finns utmaningar likväl för nybörjaren som för experten. Ett tips är en tur runt Lofssjön, det är en ca 42 km lång sträcka med grusväg, skogsbilväg och cykelstig. Om du inte har en egen cykel med utrustning finns det självklart att hyra.



Aktivitetshuset

Börja kvällen med en pizza och avsluta med en strike på bowlingbanan. Aktivitetshuset finns precis vid Lofsdalens fjällanläggning och erbjuder aktiviteter för hela semestern.

Aktivitetshuset är en sportbar, pizzeria och lekland under ett och samma tak. Aktivitetshuset i Lofsdalen är en plats där alla kan mötas och umgås kombinerat med glädje, upplevelse och spänning. Huset rymmer en mängd aktiviteter där bowling är den mest påtagliga. Utmana varandra i shuffleboard eller i skyttesimulatorn eller varför inte i en klassisk air hockeymatch. För de mindre barnen finns ett mycket uppskattat lekland med bollhav, hoppborg och rutschkanor.



Närservice

Bra service nära dig. I den trevliga byn hittar du det mesta du behöver. Vi har en matbutik med apotek och beställningsvaror från Systembolaget. Här finns också restauranger samt ett nyöppnat café med presentbod, Turistbyrå, bensinmack, m.m.

Information och telefonnummer till serviceställen/företag i Lofsdalen finner du på www.lofsdalen.com



SYMBOLER	BEVÄRNING	LIFTAR	LÄNNE	PÅLVÄR	BERGSPÄN	18900	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100									
• SKIDSTIG	• SKIDSTIG	1 LÄNNE EXPRESS	1380 m	247 m	1	1	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100







HITTA HIT

Lofsdalen ligger i Härjedalen 48 mil från Stockholm. Till Lofsdalen tar man sig antingen genom att åka bil, buss, tåg eller flyg.

Det går bekvämt, enkelt, säkert och prisvärt att åka buss till Lofsdalen. Direktbuss finns både från Stockholm (Härjedalingen) och Göteborg (Fjällexpressen). Du tar dig också med buss via Köpenhamn - Malmö - Göteborg (under vintersäsong). Läs mer om bussturerna på www.harjedalingen.se eller ring 0680-605 80 och www.fjallexpressen.se eller ring 0680-413 50. Res med tåg via Ljusdal eller Östersund, byt till buss för att komma till Lofsdalen. Flyg till Härliga Härjedalen - ett lyckat koncept! Boka din biljett på www.direktflyg.com eller ring 0680-100 95.

För mer information samt bokning av bussbiljett kontakta Turistbyrån i Lofsdalen, tel. 0680-413 50. Läs mer om hur man kan ta sig till och från Lofsdalen på

www.lofsdalen.com

KÖPPROCESSEN

Om du vill gå vidare och bli en lycklig bostadsrättshavare i Panorama i Lofsdalen är du välkommen att kontakta fastighetsmäklare Malin Nyström på Lofsdalens Fastighetsbyrå AB för att teckna ett bokningsavtal.

Vad är ett Bokningsavtal?

Ett bokningsavtal är en intresseanmälan som tecknas mellan dig och nuvarande fastighetsägare Lofsdalen Skidcamp AB. Detta bolag har för avsikt att sälja fastigheten till en bostadsrättsförening, Brf Panorama i Lofsdalen. När du skriver under ett bokningsavtal betalar du en bokningsavgift på 20 000 kr. Bokningsavgiften deponeras på fastighetsmäklarens klientmedelskonto. För det fall man väljer att inte fullfölja bokningsavtalet har Lofsdalen Skidcamp AB rätt att ta ut en administrativ kostnad på 7 000 kr. Bokningsavtalet är inte ett juridiskt bindande avtal. Det är endast en intresseanmälan att man vill gå vidare i processen för att förvärva en bostadsrättslägenhet i bostadsrättsföreningen.

När det tecknats tillräckligt många bokningsavtal så går processen vidare och bostadsrättsföreningens styrelse tar fram en kostnadskalkyl som ska intygas av två stycken oberoende intygsgivare. Skulle Lofsdalen Skidcamp AB inte fullfölja processen återbetalas hela bokningsavgiften.

Framtagande av kostnadskalkyl

För att bostadsrättsföreningen ska kunna ingå bindande förhandsavtal med dig som köpare måste en kostnadskalkyl upprättas. Kostnadskalkylen är en prognos över de beräknade kostnaderna för föreningen och därmed vilka beräknade avgifter som ska betalas till föreningen. I kalkylen görs en bedömning om bostadsrättsföreningen kan anses vara ekonomiskt hållbar på lång sikt. Föreningens kostnadskalkyl ska intygas av två intygsgivare. Intygsgivarna bedömer bostadsrättsföreningens ekonomiska hållbarhet och om det finns avsättning för de aktuella bostadsrättslägenheterna. Behörigheten att vara intygsgivare ges av Boverket.

Om bostadsrättsföreningen tar ut en förskottsbetalning måste säkerhet för förskottet ställas hos Bolagsverket. Säkerheten utgörs oftast av en försäkring som bostadsrättsföreningen tecknar genom Gar-Bo eller liknande företag.

Nu är vi framme så långt i processen att ett förhandsavtal kan tecknas mellan bostadsrättsföreningen och dig som köpare.

Förhandsavtal

Förhandsavtalet är ett avtal som du tecknar med bostadsrättsföreningen och där bostadsrättsföreningen förbinder sig att vid en viss tidpunkt upplåta en bestämd lägenhet med bostadsrätt för ett visst angivet pris. Vid tecknade av förhandsavtalet får bostadsrättsföreningen ta ut en förskottsbetalning av dig. Genom förhandsavtalet förbinder du dig att vid den i förhandsavtalet angivna tidpunkten förvärva en viss bestämd bostadslägenhet, med bostadsrätt från bostadsrättsföreningen. I avtalet anges ett visst pris och vilken månatlig avgift som ska utgå. Bestämmelserna i förhandsavtalet regleras i bostadsrättslagen och är i princip tvingande. I detta skede gör bostadsrättsföreningen en prövning av din möjlighet till medlemskap i bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen beviljar i detta skede dock inte medlemskap i bostadsrättsföreningen utan det sker först vid upplåtelsen av lägenheten med bostadsrätt.

Viktigt att veta är att förhandsavtalen innehåller villkor om att förhandsavtal ska ha tecknats för minst 7 av 10 lägenheter för att bostadsrättsföreningen ska gå vidare i processen. Om inte villkoret uppfylls kan bostadsrättsföreningen välja att inte fullfölja planen. I sådant fall får du tillbaka alla avgifter som du betalat. Om däremot tillräckligt antal förhandsavtal har tecknats påbörjar bostadsrättsföreningen arbetet med att upprätta en ekonomisk plan. Detta måste göras före det att upplåtelse med bostadsrätt sker.

I samband med detta säljer Lofsdalen Skidcamp AB fastigheten till den blivande bostadsrättsföreningen Panorama i Lofsdalen.

Ekonomisk plan

Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenheter med bostadsrätt ska en ekonomisk plan upprättas och registreras hos Bolagsverket. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som upprättar den ekonomiska planen. Den ekonomiska planen är en kalkyl och en utveckling av kostnadskalkylen. Den ekonomiska planen ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen ska skrivas under av styrelsens

KÖPPROCESSEN

ledamöter i bostadsrättsföreningen och granskas av två särskilda intyggivare. Det är bostadsrättsföreningen som väljer intyggivare och i normalfallet är det samma personer som har intygat kostnadskalkylen. Intyggivarna ska intyga att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att det är fråga om ett sunt bostadsföretag. Bestämmelserna om innehållet i en ekonomisk plan finns i en särskild förordning.

Nu är det dags för bostadsrättsföreningen att ta beslut gällande ditt medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det är styrelsen i bostadsrättsföreningen som beslutar i frågan.

Medlemskap i bostadsrättsföreningen

Det är styrelsen i bostadsrättsföreningen som beslutar att anta dig som medlem i bostadsrättsföreningen. Detta sker innan upplåtelseavtalet ingås mellan dig och bostadsrättsföreningen.

När bostadsrättsföreningen har godkänt dig som medlem i bostadsrättsföreningen tecknas ett upplåtelseavtal mellan dig och bostadsrättsföreningen.

Upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt

Ett upplåtelseavtal av bostadsrätt till lägenhet i bostadsrättsföreningens fastighet ingås mellan behörig företrädare för bostadsrättsföreningen och dig som blivande bostadsrättshavare. Upplåtelseavtalet är formbundet enligt bostadsrättslagen och ska innehålla uppgifter om lägenheten, parterna och avgifter.

Efter detta är du bostadsrättshavare och det är äntligen dags för dig att flytta in i din bostadsrättslägenhet.

Nu återkallas även eventuell säkerhet som bostadsrättsföreningen har ställt hos Bolagsverket. Det är även dags för bostadsrättsföreningen att ha sin första föreningsstämma. Du kommer att få en kallelse till föreningsstämman av representant för styrelsen i bostadsrättsföreningen.

Ordinarie föreningsstämma och slutredovisning

På första ordinarie föreningsstämman med bostadsrättsinnehavare så väljs en ny styrelse som tillsätts med representanter från medlemmarna i bostadsrättsföreningen. Vid den ordinarie föreningsstämman slutredovisas projektet i sin helhet och samtliga handlingar gällande bostadsrättsföreningen överlämnas till den nya styrelsen.

Fram till den första ordinarie föreningsstämman har bostadsrättsföreningens styrelse bestått av representanter för projektet.

Det är många olika steg i processen men vi hoppas att ovanstående beskrivning ska ge dig en bra bild om hur hela processen ser ut från att du tecknar ett bokningsavtal fram till att du har flyttat in i din bostadsrättslägenhet.

Tveka inte att höra av dig till oss på Lofsdalens Fastighetsbyrå AB om du har fler frågor eller funderingar.

ETT BOENDE MED STOR UTHYRINGSPOTENTIAL

Tack vare sitt fantastiska läge direkt på fjället har lägenheterna i Panorama en av de bästa uthyrningspotentialerna i Lofsdalen. Något som särskiljer dessa lägenheter från andra boenden i området är dess höga beläggning även sommartid.

Man har idag ett väl inarbetat samarbete med utländska agenter med gäster från hela världen.

Under de senaste tre åren har lägenheterna ökat stadigt i uthyrningsgrad och uthyrningsintäkt. Detta innebär en möjlighet att kunna finansiera både avgifter och räntor för den som väljer att hyra ut sin lägenhet.

Om man inte själv vill administrera uthyrningen finns det flera aktörer på orten som erbjuder färdiga lösningar med uthyrning, administration såsom städning, nyckelutlämning, underhåll och översyn.



UPPSKATTADE KOSTNADER FÖR DEN BLIVANDE BOSTADSRÄTTSHAVAREN

	MINDRE LÄGENHET	ÅR	MÅNAD
<i>Årsavgift</i>	39 901		3 325
<i>Finansieringskostnad</i>	63 446		5 287*
<i>Total kostnad</i>	103 348		8 612
<i>Uthyrningspotential</i>	165 142		13 607
STÖRRE LÄGENHET			
<i>Årsavgift</i>	43 529		3 627
<i>Finansieringskostnad</i>	69 214		5 768*
<i>Total kostnad</i>	112 743		9 395
<i>Uthyrningspotential</i>	180 155		15 633

* Finansieringskostnaden är baserad på en belåninggrad om 85% med en räntesats på 2%

UTHYRNINGSSINTÄKT I SNITT PER ÅR BASERAT PÅ DE SENASTE 3 ÅREN

<i>Mindre Lägenheten</i>	165 142
<i>Större Lägenheten</i>	180 155

EKONOMISK PROGNOIS FÖR BLIVANDE BRF PANORAMA I LOFSDALEN

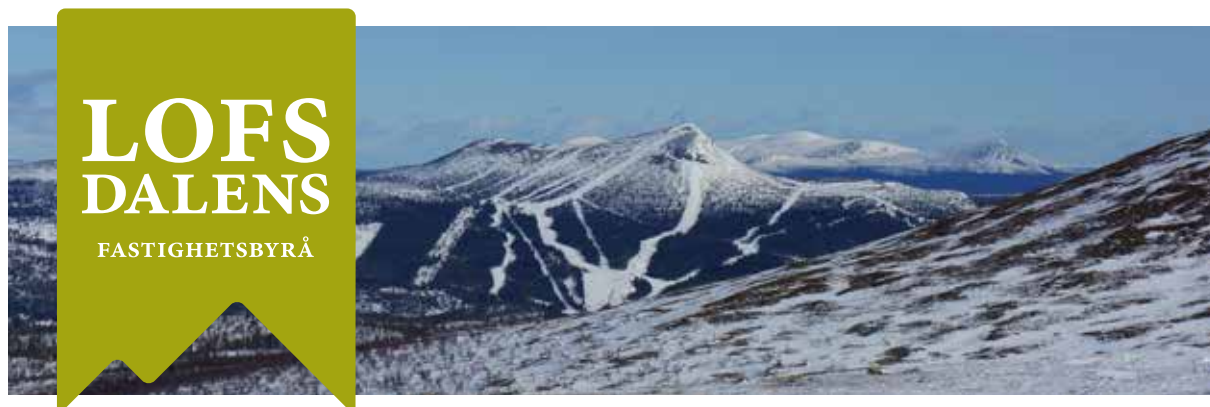
LGH NR	BOA ca	BIA ca	TOTAL YTA ca	ANTAL ROK	MÅNADSAVGIFT	INSATS /PRIS ca
1A	91	8	99	4 ROK	3 325	3 750 000
1B	91	8	99	4 ROK	3 325	3 750 000
2A	91	8	99	4 ROK	3 325	3 750 000
2B	91	8	99	4 ROK	3 325	3 750 000
3A	105	3	108	5 ROK	3 627	4 000 000
3B	105	3	108	5 ROK	3 627	4 000 000
4A	91	8	99	4 ROK	3 325	3 750 000
4B	91	8	99	4 ROK	3 325	3 750 000
5A	91	8	99	4 ROK	3 325	3 750 000
5B	91	8	99	4 ROK	3 325	3 750 000

FÖRENINGENS BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER

<i>Driftskostnader</i>	316 268	313 Kr/kvm
<i>Avsättningar för underhåll</i>	30 000	30 Kr/kvm
<i>Finansiering</i>	60 000	59 Kr/kvm
Totalt	406 268	403 Kr/kvm

ANTECKNINGAR

A series of horizontal dotted lines for taking notes.



LOFSDALENS FASTIGHETSBYRÅ

Ledande på orten

Det är något speciellt med vår härjedalska fjällvärld! Har man väl kommit hit, så blir man gärna kvar. Självtog jag mitt flyttlass från huvudstaden, för att bosätta mig här permanent. Andra återkommer år efter år, säsong efter säsong, till sitt eget efterlängtade boende. Eller för att hyra.

Under mina år som mäklare i fjällvärlden, så har jag lärt känna våra orter och alla deras fördelar. Jag har mött fantastiska människor, som sett sin dröm gå i uppfyllelse. Nu har en fantastisk möjlighet dykt upp! Här kan du och din familj leva nära den genuina härjedalska naturen. Ni får njuta av vackra vyer och ett av fjällens bästa lägen med längd och skoterled utanför knuten och närhet till skidbacken.

Välkommen att kontakta oss om du har frågor. Och framförallt - välkommen till härliga Härjedalen!

LÄS MER PÅ
WWW.LOFSDALENFASTIGHET.SE
ELLER RING 0680-410 32



MALIN NYSTRÖM

Registrerad fastighetsmäklare

info@lofsdalenfastighet.se

Mob 070-211 35 18



NINA WENKER

Mäklarassisten | fotograf

nina@lofsdalenfastighet.se

Mob 072-717 25 56

ANTECKNINGAR

A series of horizontal dotted lines for taking notes.