

**Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen  
Smultronet 1  
20251126**

Org. nr. 769643-2876

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	3
2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning inkl bilaga	4
2.4 Gemensamma anordningar mm	4
2.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.	4
2.6 Försäkringar	4
2.7 Taxeringsvärde	4
3. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	5
4. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)	5
5. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN	5
6. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
7. FINANSIERINGSPLAN	5
7.1 Föreningens lån och fusatser	5
7.2 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
8. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDET	5
8.1 Driftkostnader	6
8.2 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
8.3 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8.4 Nyckeltal	6
9. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGIFTER M.M.	7
10. EKONOMISK PROGNOIS OCH KÄNSLIGHETSANALYS	8
11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10
12. INTYG samt enligt bilaga 2 Boverkets beslut angående intygsgivare	

Bilaga 1 till avsnitt 2.2, 2.3 och 8.2 Teknisk utredning

Bilaga 2 Boverkets beslut angående intygsgivare

Bilaga 3 Utdrag ur fastighetsregistret

Bilaga 4 Registreringshevis för föreningen

# EKONOMISK PLAN FÖR BRF SMULTRONET 1

## 3. ALLMÄNNA FÖRETSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Smultronet 1 med org.nr. 769643-2876 har registrerats hos Bolagsverket 20250910. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för fritidsboende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark, uteplatser och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark, uteplatser eller terrasser ska användas som komplement till bostadsägenheten eller lokal.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Föreningen förväntas skattemässigt bli ett s.k. (äkta) privatbostadsföretag

	Bygglov är beviljat	Startbesked beviljat
1:304	20250303	20250414
1:314	20250310	20250414
1:419	20250316	20250504

Föreningen har förvärvat ifrågakvarnande fastigheter (nedan kallad fastigheten) om sammanlagd yta på 3.631 kvm av Connect Hotellfastigheter Sverige AB (559150-3007) via köp av bolag (underprisöverlåtelse), som i sin tur föreningen förvärvat för en köpeskilling motsvarande 17 500 000 kronor. Affären har skett genom att föreningen förvärvat aktierna till Lofsfotens Tomter AB, org. nr. 559254-6930 av Connect Hotellfastigheter Sverige AB. Bolagets enda tillgång var fastigheten. Brf Smultronet 1 förvärvade sedan fastigheten (interntransaktion) från Lofsfotens Tomter AB. Tillträdet skedde 20251119. Entreprenadavtal har tecknats med Connect Bureå Property AB (559157-7985) betr. en s.k. totalentreprenad till ett beräknat pris om 28 500 000 kronor inkl. alla övriga kostnader. I ägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget, kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Det skattemässiga värdet uppgår till ca 30 135 707 kronor. Man kommer enligt nuvarande skatteregler en latent skatteskuld finnas. Enligt nuvarande skattesats uppgår den latenta skatteskulden till 3.268.044 kronor  $(46.000.000 - 30.135.707) \times$  gällande skattesats om 20,6%.

### 2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckningar: Härjedalen Lofsdalen 1:348, 1:304 och 1:419

Adress: Smultronvagen 7A, 7B, 9A, 9B, Hallonvägen 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4A och 4B

Region: Jämtlands län

Markareal: 3.631 kvm

Upplåtelseform: fast egendom

Planbestämmelser: Detaljplan 20180928, akt nr 2361-P2019/6

Gemensamhelsanläggning: Lofsdalen ga:3 och ga:31. Ga 3 avser utfartsvägar och sophämtning

Ga 31 avser vatten- och avloppsanläggning, parkering samt grönområden, för kostnader se 8.1.

### 2.2 Byggnadens typ, användnings sätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Fritidshus. Samtliga med två våningsplan ovan mark utan källarvåning och utan hiss.

1:348 består av 2 parhus med sammanlagt 4 lägenheter och en bostadsyta på 101 kvm/lgh

1:304 består av 2 parhus med sammanlagt 4 lägenheter och en bostadsyta på 88,5 kvm/lgh

1:419 består av 2 parhus med sammanlagt 4 lägenheter och en bostadsyta på 195 kvm/lgh

Byggnadsår: 2025  
Grund: platta på mark

# EKONOMISK PLAN FÖR BRF SMULTRONET 1

Byggnadsmaterial:	I huvudsak trä Yttertak beagga av tegel 2+1 glasfönster
Användningssätt:	Byggnaderna är anslutna till områdets nät för el, vatten och avlopp Byggnaderna innehåller 12 stycken bostadslägenheter för fridsboende. Härutöver finns 24 parkeringsplatser i markplan inom fastligheten.
Övrig information:	Se bilaga 1 (Teknisk utredning).

## 2.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning 12 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadslägenhetsyta: 1 538 kvm (golvyta 1.589 kvm)

Parkeringsplatser: 24 st

Inom samfällighetsföreningen finns ytterligare parkeringsplatser.

## Inredning i bostäder

Se bilaga 1 (Teknisk utredning), sid 3-5

OBS! att avvikelser kan förekomma mot ovanstående produktbeskrivningar samt mäklarens produktbeskrivningar.

Lägenhetsförråd om ca 3 kvm till varje lägenhet finns i separata byggnader på tomtarna

## 2.4 Gemensamma anordningar mm

Inom samfällighetsföreningen finns sopstation/miljöstation

Lägenheterna är utrustade med access till bredband

Gronytor (dock ej mark som tillhör respektive bostadsrätt)

## 2.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något underhålls- eller ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 8.2 nedan

## 2.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras samt innehålla s.k. styrelseansvarsförsäkring plus bostadsrättsförsäkring.

## 2.7 Taxeringsvärde

På grund av att byggnaderna är nyproducerade kommer de vara befriade från fastighetsavgift gällande bostadsdelen i 15 år. Därefter utgår full fastighetsavgift som enligt nuvarande regler f.n. är 1 724 kronor (2025 års nivå) per bostadslägenhet och år (dock max 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen). Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men har med hjälp av Skatteverkets e-tjänst beräknats till nedanstående belopp

	Bostäder
Mark	2 235 000
Byggnad	<u>6 221 000</u>
Totalt	8 456 000

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SMULTRONET 1

### 3. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i december 2025. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt i nära anslutning (november-december 2025) till att den slutliga anskaffningskostnaden är känd och garanterad.

### 4. SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

#### ANSKAFFNINGSKOSTNAD (kr)

Köpeskilling för fastigheten	17 500 000
Entreprenadkostnad inkl lagfart, pb och bilningskostnad*)	<u>28 500 000</u>
Summa slutgiltig anskaffningskostnad	46 000 000
Dispositionsfond	100 000
Att finansiera	46 100 000

\*) varav lagfartskostnad 31.365 kronor, pantbrevskostnad 90.000 kronor och bilningskostnader 100.000 kronor.

### 5. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för del av nödvändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften. För föreningens framtida underhåll avsätts pengar till fond för yttre underhåll enligt den ekonomiska prognosen.

### 6. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

### 7. FINANSIERINGSPLAN

#### 7.1 Föreningens lån och insatser

##### FINANSIERING AV ANSKAFFNINGEN (kr)

Beräknat nya föreningslån med snittränta	3,5%*)	6 000 000	210 000
Insatser		<u>40 100 000</u>	
Amortering		46 100 000	60 000

#### 7.2 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga lån med 1% amortering per år.

### 8. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer använda sig av en komponentavskrivning. Kostnaden för avskrivningen

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SMULTRONET 1

påverkar inte det löpande kassaflödet utan endast resultatet, som därmed blir negativt.

### 3.1 Driftkostnader, sammanfattning

Beräknade driftkostnader	ca x/ri/kvm	kronor
Administration	30	46 000
Fastighetsköttet	10	16 000
Löpande underhåll	10	16 000
Avgifter till samfällighetsföreningen <sup>1)</sup>	117	180 000
Försäkringar <sup>2)</sup>	20	31 000
Övrigt	15	23 000
<b>Totalt</b>	<b>202</b>	<b>312 000</b>

<sup>1)</sup> F.n. utgår en avgift på ca 15.000 kronor/lgh och år till samfällighetsföreningen för VA, renhållning, väghållning och bredband i enlighet med vad som beskrivs i Ga 3 resp Ga 3f i pkt 2.1.

<sup>2)</sup> Inkl bostadsrättsförsäkring.

Utgifter för eget elabonnemang inkl uppvärmning och hemförsäkring, vilket uppskattas till ca 100-200 kr per kvm och år. Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el m.m.

### 3.2 Räntekostnader, avskrivningar och övriga kostnader

Räntekostnader (exkl amortering som inte är en kostnad) kr	210 000 kr
Driftkostnader	312 000 kr
Fastighetsavgifter/Fastighetskatt	0 kr
Amortering	60 000 kr
Fond för yttre underhåll utöver amortering enligt underhållsplan <sup>3)</sup>	141 000 kr
<b>Summa</b>	<b>723 000 kr</b>

Avskrivningar (påverkar ej kassaflöde<sup>4)</sup>)<sup>5)</sup> 141 000 kr

<sup>1)</sup> Enligt föreningens stadgar, §54, skal styrelsen upprätta underhållsplan för genomförande av underhåll för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att bygga underhållet av föreningens fastighet på lång sikt. Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

<sup>2)</sup> Avskrivningar kommer att hanteras enligt Rektöringsnämndens rekommendationer benämnd K3

<sup>3)</sup> I bifogad Teknisk utredning, se uppställning betr komponenters livslängd/repurationsintervall.

### 3.3 Föreningens inkomster: Årsavgifter, hyror och övriga inkomster

Årsavgift bostäder	723 000 kr
<b>Summa</b>	<b>723 000 kr</b>

Kostnaden för lägenheternas förbrukningsel, uppvärmning och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter" ovan.

### 3.4 Nyckeltal per kvm lägenhetsareal

Anskaffningskostnad för föreningen	29 908 kr
Årsavgifter	470 kr
Beläning	3 901 kr
Insats	26 073 kr
Driftskostnader	202 kr
Avskrivning inkl avsättning fond för underhåll	92 kr
Hysesintäkter	0 kr
Kassaflöde	92 kr

# EKONOMISK PLAN FÖR BRF SMULTRONET 1

## 9. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägen- het nr	Adress	Fastighets- beteckning	Rok	Yta m <sup>2</sup>	Formel årsavgift	Fördelnings- tal årsavgift %	Insats kr	Årsavgift kr/månad	Årsavgift kr/m <sup>2</sup> & år
1	Smultronvägen 7A	1:348	6	101	3425	6,898%	3 200 000	4 156	494
2	Smultronvägen 7B	1:348	6	101	3425	6,898%	3 200 000	4 156	494
3	Smultronvägen 9A	1:348	6	101	3425	6,898%	3 200 000	4 156	494
4	Smultronvägen 9B	1:348	6	101	3425	6,898%	3 200 000	4 156	494
5	Hallonvägen 1A	1:304	5	88,5	3012,5	6,067%	2 800 000	3 656	496
6	Hallonvägen 1B	1:304	5	88,5	3012,5	6,067%	2 800 000	3 656	496
7	Hallonvägen 3A	1:304	5	88,5	3012,5	6,067%	2 800 000	3 656	496
8	Hallonvägen 3B	1:304	5	88,5	3012,5	6,067%	2 800 000	3 656	496
9	Hallonvägen 2A	1:419	8	195	5975	12,034%	4 025 000	7 251	446
10	Hallonvägen 2B	1:419	8	195	5975	12,034%	4 025 000	7 251	446
11	Hallonvägen 4A	1:419	8	195	5975	12,034%	4 025 000	7 251	446
12	Hallonvägen 4B	1:419	8	195	5975	12,034%	4 025 000	7 251	446
<b>Summa</b>				<b>1 538,0</b>	<b>49650</b>	<b>100,000%</b>	<b>40 100 000</b>	<b>60 250</b>	

300

100

25

Formel årsavgift: 300+(100\*antal rum)+(25\*antal kvm)

# EKONOMISK PLAN FÖR BRF SMULTRONET 1

## 10. EKONOMISK PROGNOIS

fond yttre underhåll (kr/m <sup>2</sup> )	91,62	Fastighetsavg år 2041, 1 724 kr/gh x antagen kostnadsökning (kkr)	(basår 2025)
Bostadsrättsyta (m <sup>2</sup> )	1532		
Banklån i föreningen (kkr)	3000		
Räntebetalning	3,50%		
Amortering banklån	1,00%		
Antagen kostnadsökning	2,00%		
Uppräkning årsavgifter	2,00%		

Belopp i kkr	år 1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgifter bostad	723	737	752	767	783	798	864	1 053
<b>Summa intäkter</b>	<b>723</b>	<b>737</b>	<b>752</b>	<b>767</b>	<b>783</b>	<b>798</b>	<b>864</b>	<b>1 053</b>
Drift och löpande underhåll	-312	-318	-325	-331	-338	-344	-373	-455
Periodiskt Underhåll								-96
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	-33
<b>Summa kostnader</b>	<b>-312</b>	<b>-318</b>	<b>-325</b>	<b>-331</b>	<b>-338</b>	<b>-344</b>	<b>-373</b>	<b>-584</b>
<b>Driftsnetto</b>	<b>411</b>	<b>419</b>	<b>427</b>	<b>436</b>	<b>445</b>	<b>454</b>	<b>491</b>	<b>472</b>
Räntekostnader	-210	-210	-210	-210	-210	-208	-200	176
Amortering	60	60	60	60	60	60	60	60
<b>Betalnetto</b>	<b>141</b>	<b>149</b>	<b>157</b>	<b>166</b>	<b>175</b>	<b>186</b>	<b>232</b>	<b>236</b>
Ack Betalnetto	141	290	448	614	789	975	1 632	3 821
Amortering	0	0	0	0	0	60	60	60
Avskrivning	-141	-141	-141	-141	-141	-141	141	-141
<b>Resultat</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>34</b>	<b>105</b>	<b>151</b>	<b>155</b>
Ack Resultat	0	8	25	50	84	189	722	1 901
Avs underhåll	-141	-141	-141	-141	-141	-141	-141	-141
Belopp i kr/kvm/år	år 1	2	3	4	5	6	10	20
Erf avgift för utg.täckn.+ avsättn.	470	474	478	483	487	490	503	623
Erf. avgift kostnadstäckning	431	435	439	443	448	451	464	584

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF SMULTRONET 1

	år 1	2	3	4	5	6	10	20
<b>Känslighetsanalys</b>								
Dagens Räntenivå	470	474	478	483	487	490	503	623
<b>Årsavgift om</b>								
Ränta +1%	509	513	517	522	526	528	540	656
Ränta -1%	451	435	438	443	448	451	466	590
Ränta +2%	548	552	556	561	565	567	577	689
Ränta +3%	587	591	595	600	604	606	614	721
Inflation +1%	470	476	482	488	496	501	525	690
Inflation -1%	470	472	474	476	478	479	482	567
Inflation +2%	470	478	487	495	505	513	548	768
Inflation +3%	470	480	491	502	514	525	575	861

ORSA till betalnettot från år 1 tillkommer 100 tkr förr av ursprunglig dispositionsfond utöver ovan redovisade siffror

# EKONOMISK PLAN FÖR BRF SMULTRONET 1

## 11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder. Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för uppvärmning, hushållsel och hemförsäkring.

C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser. Samtliga lägenheter kommer att upplåtas med tillgång till egen utopats.

D. Fastigheterna överläts genom en s.k. underbrisöverlåtelse.

E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka de åtgärder framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

F. De, i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Stockholm 20251126

**Bostadsrättsföreningen Smultronet 1**

Finn Andresen

Mats Norman

Thomas Söderlund



# TEKNISK UTREDNING

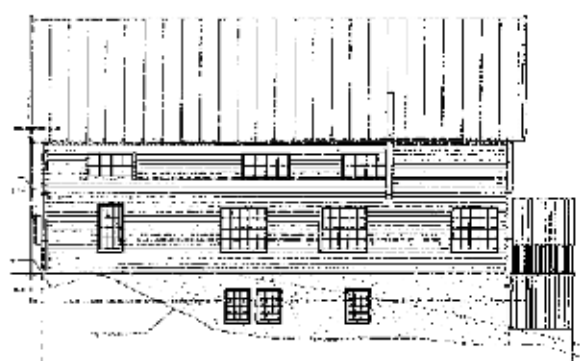
## Härjedalen Lofsdalen 1:304, 1:348 och 1:419



Lofsdalen 1:304



Lofsdalen 1:348



Lofsdalen 1:419

Compact på Gotland, Kungälvä 1, 621 17 Visby  
Compact i Stockholm, Pöngatan 23, 112 23 Sockholm  
Styrelsens säte, Gotland, Org. Nr. 579819-0563  
Inchjar F-skattsedel Bankgiro 843-2831  
[www.compact.se](http://www.compact.se) [info@compact.se](mailto:info@compact.se)





Stockholm 2023-09-01  
LAW 25 390

## T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheterna Härjedalen Lofsdaalen 1:304, 1:348 och 1:419

---

### Uppdrag

Av Bof Simultronet 1 har undertecknat företag fått i uppdrag att bedöma kommande underhållsbehov av byggnaderna på fastigheterna.

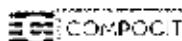
Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheterna samt vid underhållsplanering av fastigheterna. Utredningen avser kommande underhållskostnader vilka föreningen kommer att ha ansvar för. Det innebär att de enskilda lägenheternas byggnadstekniska skick inte berömts i den här utredningen.

Kommande underhåll av ytskikt, tätskikt, badrum, köksinredning, vitvaror, elektriska installationer, uppvärmningssystem, ventilationssystem m.m. ligger i de enskilda lägenheterna ansvarar den enskilde lägenhetsinnehavaren för. Uttalet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 50 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna som föreningen ansvarar för. Förutom det planerade underhållet har även en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd gjorts. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll / besiktningar/energi-deklarerationer är utelämnade.

För uppdraget gäller ABK09

### Besiktningsförhållanden

Ingen okulär besiktning av byggnaderna är utförd. Information om utförande av byggnaderna har erhållits från Thomas Söderlund



### Förutsättningarna för mina bedömningar

Byggnaderna är idag under uppförande. Mina bedömningar är således endast förutsatta att byggnaderna uppförs på ett fackmannamässigt sätt med material och arbetsutförande av god kvalitet.

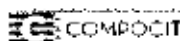
Jag har därför förutsatt följande:

- Alla arbeten som utförs ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Material, porslin, inredning, vitvaror mm ska komma från svensk leverantör med garantier och med tillgång till reservdelar och service.
- Arbeten med elektriska installationer ska följa svensk standard för nybyggnation.
- Alla vatten och avloppsarbeten ska följa Säker vatteninstallation 2021:1
- Alla arbeten med tattsikt och plattsättning ska följa BBV 2021:1
- Alla arbeten ska vara slutförda och slutbesiktigade av oberoende besiktningsman.
- Alla nyhetskrav ska vara uppfyllta gällande brand, säkerhet, tillgänglighet mm.
- Slutbesked ska vara utfärdat för hela entreprenaden.
- Alla lägenheter kommer vara färdiga för boende. Standarden ska som minst vara av normalstandard.
- Avtalade garantier ska följa bostadsrättsföreningen samt de enskilda lägenhetsinnehavarna.

### Fördelningen mellan föreningens och lägenhetsinnehavarens ansvar

Lägenhetsinnehavaren ansvarar för skötsel, underhåll och utbyte/renovering:

- Alla ytskikt i alla utrymmen inom lägenheten och boden.
- Alla fläskikt i vätrum och kök
- Radatorer för uppvärmning och golvvärme såväl vattenburen som elektrisk.
- Värmepumpen för uppvärmning och ventilation inklusive varmvattenberedare.
- Bastuaggregatet
- Drift och skötsel av värmepumpen.
- Alla elektriska installationer fram till anslutningspunkten för leverantören.
- Utvändigt belysning.
- Alla vatten och avloppsrör fram till gemensamma ledningar.
- Skötsel och underhåll av inre fönsterbåge inkl läsanordning och gångjärn. Gäller även altan och balkongdörrar.
- Entrédörren inklusive lås.
- Laddstolpe för elbilar



### Kort beskrivning av fastigheterna och byggnaderna

Fastigheterna kommer att bebyggas som fritidsbustäder i flera lägenheter i vardera byggnaden. Byggnaderna på fastigheterna varierar lite.

Lofsdalen 1:304 bebyggs med två byggnader uppförda i 1½ våningsplan med platta på mark. Det finns 2 lägenheter i varje byggnad och lägenheterna utformas som etagelägenheter. Från övre våningsplanet/loftet är det delvis öppet mellan våningsplanen. Enligt ritning är boarea ca 88,5 kvm per lägenhet.

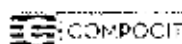
Lofsdalen 1:348 bebyggs med två lite större byggnader uppförda i 1½ våningsplan med platta på mark. Det finns 2 lägenheter i varje byggnad och lägenheterna utformas som etagelägenheter. Från övre våningsplanet/loftet är det delvis öppet mellan våningsplanen. Enligt ritning är boarea ca 101 kvm per lägenhet.

Lofsdalen 1:419 bebyggs med två byggnader uppförda i 1½ våningsplan helt ovan jord samt ett suterrängplan delvis ovan jord. Det finns 2 lägenheter i varje byggnad och lägenheterna utformas som nedre våningsplan i suterräng och de två övre ovan jord. Översta våningsplanet har sadeltak. Enligt ritning är boarea ca 190 kvm per lägenhet.

### Byggnaderna:

Husen uppförs år:	2025
Antal lägenheter:	Totalt är det 12 lägenheter fördelat på 6 byggnader
Grundläggning:	Kantförstärkta betongplattor på packad botten.
Grund:	Fyra av byggnaderna har kantförstärkt betongplatta med värmeisolering under. Två av byggnaderna är byggda i suterräng med kantförstärkt betongplatta med värmeisolering under samt yttre väggar under mark i betong med utåtpåbyggande värmeisolering.
Stomme:	Byggnadernas stomme över marknivå är i trä.
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Sadeltak klätt med betongpannor. Plåtbeslagning är målad galvaniserad plåt.
Fasader:	Fasader har äggande målad träpanel.

Fönster:	Fönster är kopplade 2+1 glas med karmar och bagar i trä.
Balkonger:	TVå av byggnaderna, dvs. 1 lägenheter har balkonger. Bätande stomme, träll och ränse är i trä.
Färdör:	Alla lägenheterna har separata entrédörnar. I tanför döryarna finns en åttan i tryckimpregnerat trä.
Uppvärmning:	I bottenplan på alla byggnaderna finns vattenburen golvvärme. I mellanplanen på de två största byggnaderna finns vattenburen golvvärme. Värme källan är en frälulftsvärme pump per lägenhet. På övriga våningsplanen i alla byggnaderna är det elektriska radiatorer för värme.
Eldstäder:	Det finns en braskamin per lägenhet. Skorstennarna är i premödel med värmisolerade rökkanaler.
Bastu:	Det finns en bastu i varje lägenhet. Värmen kommer från en elektrisk kanna.
Vattenrör:	Vattenrör är i plast och koppar från byggnadsåret. Vatnet ansluts till kommunal anslötning.
Avloppsrör:	Avloppsrör är i plast och är från byggnadsåret. Avloppet pumpas fräg till kommunal anslötning.
Elektriska installationer:	Elektriska installationer är från byggnadsåret. Alla lägenheter har egna abonnerang.
Elbilsäcklare:	Det kommer att finnas biddare för elbil för varje lägenhet. Förbrukningen belastar den enskilde lägenhetsinnehavaren.
Ventilation:	Ventilationen är mekanisk frälulft via en frälulftsvärme pump. Frälulften är via spältventiler i fönster.
OVK:	OVK kommer att utföras och vara godkänd inför slutbesikt.
Tvättstuga:	Alla lägenheter har egna tvättmaskiner.
Lägenhetsförråd:	Varje lägenhet har ett isolerat förråd på ca 3 kvm.
Sopplantering:	Gemensam för området.



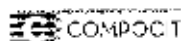
Energideklaration:	Energiberäkning kan först göras då byggnaden nyttjats i 2 år.
Mark kring byggnaderna	Det kommer finnas två gräsaade parkeringsplatser för varje lägenhet. Övrig mark blir naturtomt.

#### Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytslagen beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Klinker
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Lamellparkett
	V	Målade
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett
	V	Målade
	T	Målat
Kök	G	Klinker
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Köksinredning med bänk- och skåpinredning, spishäll, ugn, diskmaskin och kyl/frys.
Vätrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Inredning med dusch, WC och tvättställ. I det större duschrummet finns en bastu.



### Sammanställning underhållskostnader kommande 50 åren.

Kostnaderna avser arbete och material i dagens kostnadsläge. Kostnaderna anges inklusive moms.

#### Taken

Yttertaken är sadeltak klädda med betongpannor. Platsbyggnad är galvaniserad malad plåt. I dag bedömer man att tekniska livslängden för pannor av god kvalitet är minst 60 år förutsatt att normal rengöring och underhåll utförs.

#### Fasaderna

Fasaderna är liggande träpanel vilken målas på fabrik. Normalt underhållsintervall är 15-20 år beroende på i hur pass utsatt läge fasaderna är placerade i. Min bedömning är att underhåll utförs om 20 år och därefter med 20 års intervall. Det kan finnas mindre partier med mycket utsatt läge som kan behöva målas tidigare, den kostnaden bedöms rymmas inom normala underhållskostnader.

Kostnad: 1 500 000 kr  
År: 2045 och 2065

#### Fönster

Fönsterbågar och karmar är i trä och är fabriksmålade. Huvudsta målningsunderhåll behöver utföras varierar mycket beroende på kvalitet, utsatt läge och skötsel. Min bedömning är att ett underhåll behöver utföras om 15 år och efter det med 10 års intervall. Utförs underhållet kan fönster hålla i mer än 50 år. Underhållskostnaden bedöms som högre än normalt beroende på fönstrens storlek och antal spröjs.

Kostnad: 600 000 kr  
År: 2040, 2050, 2060 och 2070

#### Entréddörrar

Entréddörrarna är i villastandard och ska vara avsedda för utvändigt bruk. En bedömd teknisk livslängd är 35 år för en ytterdörr.

Kostnad: 300 000 kr  
År: 2060

### Balkonger

Det finns balkonger på två av byggnaderna, totalt 4 lägenheter. Balkongerna är byggda i trä med räcken och träll i trä. Bärande delar bedöms ha en teknisk livslängd på mer än 50 år förutsatt att de är rätt utförda. Räckena och träll byts efter 30 år.

Kostnad: 200 000 kr

År: 2055

### Uppvärmningssystemet

Lägenheterna värms med en fräluftsvärmepump kopplad till vattenburen golvvärme samt med direktverkande elradiatorer. Såväl värmepumpen som radiatorerna är enligt uppgift den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar varför inga kostnader belastar bostadsrättsföreningen.

### Vatten- och avloppsrör

Vatten- och avloppsrör bedöms ha en längre livslängd än 50 år.

### Elektriska installationer

Elektriska installationer så som servis in till byggnaderna bedöms ha en längre livslängd än 50 år. De enskilda lägenheternas installationer är lägenhetsinnehavarens ansvar.

### Ventilationskanaler/skotstenar

Ventilationen är mekanisk fräluft via en värmepump. Tilluften sker via ventiler i vägg och/eller fönsterventiler. OVK kommer att göras vid byggnationen vilket betyder att ventilationen uppfyller de krav man kan ställa. Efter det är det den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar.

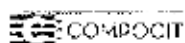
### Utemiljö/dränering

Dränering av betongplattorna i fyra av byggnaderna bedöms ha en längre livslängd än 50 år. Dränering och värmeisolering av grundmur under marknivå i två av byggnaderna (suterrängslusen) bedöms ha en teknisk livslängd om 35 år. Därefter dräneras grunderna om och förses med ny utvändigt värmeisolering.

Kostnad: 500 000 kr

År: 2060

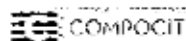
Underhåll	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035- 2044	2045- 2054	2055- 2064	2065- 2075
Fasader												1 500		1 500
Fönster												600	600	600
Entrédörr													300	300
Balkonger													200	200
Målk och dränering													500	500
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>2 100</b>	<b>1 500</b>	<b>2 100</b>
											Summa inom lösnings 50 år		<b>6 400</b>	



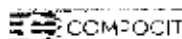
**Noteringar och upplysningar.**

Angivna kostnader är grovt bedomda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Kostnad för projektering, upplanning kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggleddning avseende de större arbetena ingår ej.  
Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden.  
Kalkylera med minst 10 %.  
Kostnaden är inte medräknad i eventuella sammanställning



Lars Widebeck  
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.



## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Ingemar Bjerkborn, Bjerkborn Innovation AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Smultronet 1, organisationsnummer 769643-2876.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Smultronet 1 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Ingemar Bjerkborn som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

### Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att erbjuda försäkringsförelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i varje fall innebära att

1. försäkringen gäller för
  - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
  - b) befärade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avserende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

#### Skäl för beslutet

Anders Uby och Ingemar Bjerkborn har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Smultronet 1 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Joacim Möhlhoff  
enhetschef

Emelie Linderang  
handläggare

150103 3

## Fastighet

**Beteckning**

Hägersålen Lofsålen 1 348  
Jönalands län, Z, 23  
Hägersålen kommun, G1

## Pågående förrättningsärenden

**Status**

Lantmateriförrättning pågår

**Ärende**

Z2419

## Adress

**Adress**

Smultenavägen 7A,B, 9A,B  
842 96 Lofsålen

## Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	84 kvm	84 kvm	0 kvm

## Område

Antal områden: 1

## Lagfart

Ägare	Ande	Inskrivningsdag
559234-6930 Lofsätens Tomter AB Isafjordsgatan 7 164 40 Kista	1/1	2020-06-30
Köp: 2020-06-26 Köpeskilling: 500 000 SEK Avser hela fastigheten		

## Inteckningar

 (datapantbrev om inte annat anges)

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag
1	500 000 SEK	2020-12-15

## Avtalsrättigheter

Rättigheter redovisas inte i detta utdrag.

## Anteckningar

Anteckningar redovisas inte i detta utdrag.

## Rättigheter

Rättigheter redovisas inte i detta utdrag.

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer, bestämmelser och fornlämningar redovisas inte i detta utdrag.

## Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			Taxeringsår
Småhusenhet (200) 30304-A			2024
Taxeringsvärde:	därför byggnadsvärde	därför markvärde	
682 000 SEK		682 000 SEK	

### Värderingsenhet småhusmark 303360 312024

Markvärde	Värdeområde	
682 000 SEK	236 000	
Justeringsorsak	Justeringsfaktor	
Trädgårdsanläggning saknas helt (13)	-127 000 SEK	
Tomtarcat	Strand	Vatten- o avlopp
B41 km	Inre strand eller strandrara. (class 4 av 4)	Vatten saknas (klass 4 av 4)
Bebyggelsestyp	Fastighetsrättsliga förhållanden	Avlopp saknas (klass 3 av 3)
Kedjebus	Utgår en eller flera gållvärddiga fastigheter (class 1 av 3)	

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar	Andel	Andemål
Härjedalen Lofsälens gå 3	0,1	Vägar, parkeringsplatser, utrymmen för sopförvaring, grönområde
Härjedalen Lofsälens gå 31	0,2	Vatten- och avloppsanläggning, väg, parkering och grönområde

## Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum
Avstyckning, Anslutning enligt anläggningslagen	2005-02-11
Fastighetsreglering, Anläggningsåtgärd	2012-08-02
Fastighetsreglering, Anslutning enligt anläggningslagen Anläggningsåtgärd	2022-12-09
Andrat andestäl enligt anläggningslagen	2023-11-27
Anläggningsåtgärd	2024-09-26

## Avskild mark

Beteckning	Ärgård	Datum
Härjedalen Lofsålen 1:402	Avstyckning	2011-12-20
Härjedalen Lofsålen 1:405	Avstyckning	2011-12-20
Härjedalen Lofsålen 1:404	Avstyckning	2011-12-20
Härjedalen Lofsålen 1:405	Avstyckning	2011-12-20
Härjedalen Lofsålen 1:406	Avstyckning	2011-12-20
Härjedalen Lofsålen 1:407	Avstyckning	2011-12-20
Härjedalen Lofsålen 1:408	Avstyckning	2011-12-20
Härjedalen Lofsålen 1:409	Avstyckning	2011-12-20
Härjedalen Lofsålen 1:410	Avstyckning	2011-12-20
Härjedalen Lofsålen 1:411	Avstyckning	2011-12-20

## Ursprung

Härjedalen Lofsålen 1:304

## Myndighetsadresser

### Fastighetsbildning

[www.lantmateriet.se/ftmakennr](http://www.lantmateriet.se/ftmakennr)

### Fastighetsinskrivning

Lantmateriet Fastighetsinskrivning  
761 80 Norrtälje

### Telefon

0771-63 63 63

En registerutdrag med standardinformation och en utvald del av de påstådda innehåll i fastighetsregistret för aktuell registerenhet.

## Fastighet

### Beteckning

Hälsödalen Lofsålen 1:304  
Jämtlands län, Z. 23  
Hälsödalen kommun, 61

Belägen i glesbygd. Förvärsksillstånd enligt jordförvärvslagen (jfv) för avskiltstreck kan bekrävas.

## Pågående förrättningsärenden

### Status

Ärende

Lantmäteriförmätning pågår

X24419

## Adress

### Adress

Hällösvägen 1A,B, 3A,B  
812 96 Lofsålen

## Areal

Område	Totalareal	Djupa fondareal	Djupa vattenareal
Totalt	1 620 kv.m	1 620 kv.m	0 kv.m

## Område

Antal områden: 1

## Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag
559254-6930	1/1	2020-06-30

Lofsätens Tomter AB  
Isäljörögatan 7  
164 40 Kista

Köp: 2020-06-26

Köpeskilling: 500 000 SEK. Avser hela fastigheten.

## Inteckningar (dataportbrev om inte annat anges)

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag
1	500 000 SEK	2020-12-15

## Avtalsrättigheter

Rättigheter redovisas inte i detta utdrag

## Anteckningar

Anteckningar redovisas inte i detta utdrag.

## Rättigheter

Rättigheter redovisas inte i detta utdrag.

## Planer, bestämmelser och förnlämningar

Planer, bestämmelser och förnlämningar redovisas inte i detta utdrag.

## Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Taxeringsår
Lantbruksenhet (100) 325049-6	2023

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar	Andel	Ärenden
Härjedalen Lofsålen ga:3	0,1	Vagar, parkeringsplatser, utrymnen för seppörsöring, grönområde
Härjedalen Lofsålen ga:31	0,2	Vase och avloppsanläggning, vag, parkering och grönområde

## Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum
Avstyckning	1980-06-27
Anläggningsåtgärd	2001-04-06
Fastighetsreglering	2005-02-11
Andrat andelstal enligt anläggningslagen	2007-05-20
Fastighetsreglering, Anläggningsåtgärd	2012-08-03
Fastighetsreglering	2015-11-04
Anläggningsåtgärd	2022-12-09
Andrat andelstal enligt anläggningslagen	2023-11-27
Anläggningsåtgärd	2024-09-26

## Avskild mark

Beteckning	Åtgärd	Datum
Härjedalen Lofsålen 1:348	Avstyckning, Anslutning enligt anläggningslagen	2005-02-11
Härjedalen Lofsålen 1:419	Avstyckning, Anslutning enligt anläggningslagen	2015-11-04

Beteckning	Ärslin	Datum
Härjedalen Lofsålen 1:420	Avstyckning Anslutning enligt inläggningslagen	2015-11-04
Härjedalen Lofsålen 1:421	Avstyckning Anslutning enligt inläggningslagen	2015-11-04
Härjedalen Lofsålen 1:422	Avstyckning Anslutning enligt inläggningslagen	2015-11-04
Härjedalen Lofsålen 1:436	Avstyckning	2018-11-07
Härjedalen Lofsålen 1:437	Avstyckning	2018-11-07
Härjedalen Lofsålen 1:438	Avstyckning	2018-11-07
Härjedalen Lofsålen 1:439	Avstyckning	2018-11-07
Härjedalen Lofsålen 1:440	Avstyckning	2018-11-07
Härjedalen Lofsålen 1:441	Avstyckning	2018-11-07
Härjedalen Lofsålen 1:442	Avstyckning	2018-11-07
Härjedalen Lofsålen 1:443	Avstyckning	2018-11-07
Härjedalen Lofsålen 1:444	Avstyckning	2018-11-07
Härjedalen Lofsålen 1:445	Avstyckning	2018-11-07
Härjedalen Lofsålen 1:459	Avstyckning Fastighetsanläggning Anläggningsskrida	2022-02-09

## Ursprung

Härjedalen Lofsålen 1:273

## Tidigare beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum
Z-Lansell Lofsålen 1:304	1992-05-03

## Myndighetsadresser

### Fastighetsbildning

[www.lantmateriet.se/inkontor](http://www.lantmateriet.se/inkontor)

### Fastighetsinskrivning

Lantmateriet Fastighetsinskrivning  
761 80 Norrtälje

### Telefon

0771-63 63 63

En registerutgång med standardinformation redovisar inte det fullständiga innehållet i fastighetsregistret för aktuell registerutgång.

## Fastighet

### Beteckning

Härjedalen Lofsdalen 1:219  
Länthands län. 2. 23  
Härjedalen kommun. 61

## Pågående förrättningsärenden

### Status

Lantmateriförrättning pågår

### Ärende

Z24419

## Adress

### Adress

Hällorvägen 2A,B, 4A,B  
842 86 Lofsdalen

## Areal

Område	Totalareal	Areavattenområde	Övrigvattenareal
Totalt	1 178 kvadr	1 176 kvadr	0 kvadr

## Område

Antal områden: 1

## Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag
559254-6930 Lofslätens Tomter AB Isalfjordsgatan 7 164 40 Kista Köp: 2020-06-26 Köpeskilling: 500.000 SEK. Avser hela fastigheten	100	2020-06-30

## Inteckningar (distansbrev om inte annat anges)

Totalt antal teckningar: 1

Totalt belopp: 500.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag
1	500.000 SEK	2020-12-15

## Avtalsrättigheter

Rättigheter redovisas inte i detta utdrag

## Anteckningar

Anteckningar redovisas inte i detta utdrag.

## Rättigheter

Rättigheter redovisas inte i detta utdrag.

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer, bestämmelser och fornlämningar redovisas inte i detta utdrag.

## Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			Taxeringsår
Småhusenhet 12001 743202-7			2024
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
909 000 SEK		509 000 SEK	

### Värderingsenhet småhusmark 3012632912024

Markvärde	Värdeområde	
909 000 SEK	2301010	
Justeringsorsak	Justeringsbelopp	
Intrångsänslighet saknas helt (15)	-218 000 SEK	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 170 kvm	Inre strand eller strandre: (klass 4 av 4)	Vatten saknas (klass 4 av 4)
Beläggskategori	Fastighetsrättsliga förfallanden	Avlopp saknas (klass 3 av 3)
Fri tillgänglig småhus	Utgörelse eller flera självständiga fastigheter (klass 1 av 3)	

## Andel i gemensambetsanläggningar och samfälligheter

Gemensambetsanläggningar	Andel	Ändamål
Härjedalen Lofsålen ga:3	0,1	Vägar, parkeringsplatser, utrymnen för sopförvaring, grönområde
Härjedalen Lofsålen ga:31	0,2	Vatten och avloppsanläggning, väg, parkering och grönområde

## Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum
Avstyckning, Anslutning enligt anläggningslagen	2015-11-04
Anläggningsåtgärd	2022-12-09
Anläggningsåtgärd	2024-09-26

## Ursprung

Härjedalen Lofsålen 1304

## Myndighetsadresser

Fastighetsbildning

[www.lantmateriet.se/utgikontor](http://www.lantmateriet.se/utgikontor)

Fastighetsinskrivning

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

761 80 Norraåge

Telefon

0771-63 65 63

*En registerutgång med standardinformation redovisar inte det fullständiga innehållet i fastighetsregistret för aktuell registerstatus.*

## Registreringsbevis

### Bostadsrättsförening

**Organisationsnummer**  
769643-2876

**Objektets registreringsdatum**  
2025-09-10

**Företagsnamn**  
Bostadsrättsföreningen Smaltronet 1

**Företagsnamnets registreringsdatum**  
2025-09-10

**Postadress**  
C/o Connecthotel fastigheter i Sverige AB, Isafjordsgatan 7, 164 40 KISTA

**E-postadress**  
thomas@connecthotels.se

**Säte**  
Jämtlands län, Härjedalen kommun

**Registreringslän**  
Jämtlands län

**Styrelseledamot, ordförande**  
650607-1155 Söderlund, Thomas Michael, HAMMARBY KAJ 22 LGH 1801,  
120 62 STOCKHOLM

**Styrelseledamöter**  
560420-0112 Andersén, Finn Carl Ivar, SANDHAMNSGATAN 39 LGH 1602,  
115 28 STOCKHOLM  
640315-1076 Norman, Mats Lennart, VIKINGAGATAN 18 LGH 1402,  
113 12 STOCKHOLM

**Revisor(er)**  
801116-1512 Lund, Fredrik Niclas Erik, HASSELBACKSVÄGEN 22,  
611 47 NYKÖPING

**Firmateckning**  
Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av  
ledamöterna

**Föreskrift om antal styrelseledamöter/styrelsesuppleanter**

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter.

**Stadgar**

Senaste registrerings- och kungörelsedatum för föreningens stadgar:  
2025-09-10, 2025-09-12

**Verksamhet**

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för frätidsboende samt lokaler åt medlemmarna för nyttyjande utan tidsbegränning.

Upplåtelse får även omfatta mark, uteplatser och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark, uteplatser eller terrasser ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Räkenskapsår**

0101 - 1231

**Tid för stämma**

Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång.

**Kallelse**

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (d.v.s. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress). Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Smultronet 1*, organisationsnummer 769643-2876, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

Bostadsrättsföreningens byggnation består av 12 bostäder i 3 huskroppar, så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan uppnås. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2025, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte fullt ut täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm, 2025 (digitalt signerad)

Malmö, 2025 (digitalt signerad)

Anders Uby

Ingemar Bjerkborn

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.*

### **Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar**

Avsiktsförklaring mellan Connect Hotellfastigheter Sverige AB och Brf Smultronet AB avseende överlåtelse av samtliga aktier i Lofsfotens Tomter AB, 2025-11-07  
Bankoffert, Handelsbanken Svea, 2025-10-28  
Beräkningar taxeringsvärden,  
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-09-22  
Beviljat bygglov, Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd, 2025-03-03, 2025-03-10, 2025-03-18  
Ekonomisk plan  
Entreprenadavtal, Connect Bureå Property AB, 2025-06-02  
Faktura och försäkringsbrev, Brandkontoret, 2025-02-25  
Fastighetsreglering Lofsdalen 1:304,1:309:1348 och 1:402, Lantmäteriet, 2012-08-01  
Köpeavtal, mellan Connect Hotellfastigheter Sverige AB och Brf Smultronet AB avseende överlåtelse, av samtliga aktier i Lofsfotens Tomter AB, 2025-11-27  
Nybyggnadskarta, Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd, 2024-12-12  
Registreringsbevis, Brf Smultronet 1, 2025-09-10  
Registreringsbevis, Connect Bureå Property AB, 2025-11-10  
Registreringsbevis, Connect Hotellfastigheter Sverige AB, 2025-11-10  
Registreringsbevis, Lofsfotens Tomter AB, 2025-11-10  
Ritningar och situationsplan  
Stadgar, registrerade av Bolagsverket, 2025-09-10  
Startbesked, Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd, 2025-04-14, 2025-04-19 samt 2025-06-04  
Teknisk besiktning och Underhållsplan, 2025-2075, Composit, 2025-09-04  
Utdrag ur Fastighetsregistret, Härjedalen Lofsdalen, 1:348, 1:304 och 1:419, 2025-08-06  
Utlåtande över godkänd slutbesiktning, Lars Johansson, 2025-12-15

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet, måste en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registreras av Bolagsverket innan föreningen får upplåta lägenheter med bostadsrätt.

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557565268951

## Dokument

### Intyg ek plan Smultronet 1

Huvuddokument

35 sidor

Startades 2025-12-17 17:34:03 CET (+0100) av Anders Uby (AU)

Färdigställt 2025-12-17 17:51:05 CET (+0100)

## Signerare

### Anders Uby (AU)

Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB

Org. nr 556907-4163

anders.uby@efin.se

+46722531466

Signerade 2025-12-17 17:51:05 CET (+0100)

### Thomas Söderlund (TS)

thomas@connecthotels.se

Signerade 2025-12-17 17:42:58 CET (+0100)

### Finn Andresen (FA)

finn@connecthotels.se

Signerade 2025-12-17 17:45:22 CET (+0100)

### Mats Norman (MN)

mats@jagholm.se

Signerade 2025-12-17 17:37:20 CET (+0100)

### Ingemar Bjerkborn (IB)

ingemar@bjerkborn.se

Signerade 2025-12-17 17:50:21 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

