

# HJORTRONVÄGEN

HÖGFJÄLLET / SÄLEN

Bild tagen februari 2025.



## Lånefri bostadsrättsförening

Bostadsrättsföreningen kommer att vara lånefri. Det innebär att föreningen bedöms ha goda möjligheter att i framtiden, ansöka om belåning för eventuella investeringsbehov som uppstår.

## Årsavgift

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för uppvärmning, hushållsel och hemförsäkring för varje bostadsrättshavare.

| Objekt. nr    | Adress          | Yta         | Andelstal    | Insats ex. moms      | Insats inkl. moms    | Årsavgift ex. moms | Månadsavgift ex. moms |
|---------------|-----------------|-------------|--------------|----------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| 001           | Hjortronvägen 4 | 113         | 6,67 %       | 5.395.000 kr         | 6.145.000 kr         | 35.654 kr          | 2.971 kr              |
| 002           | Hjortronvägen 4 | 113         | 6,67 %       | 5.395.000 kr         | 6.145.000 kr         | 35.654 kr          | 2.971 kr              |
| 003           | Hjortronvägen 4 | 113         | 6,67 %       | 5.395.000 kr         | 6.145.000 kr         | 35.654 kr          | 2.971 kr              |
| 004           | Hjortronvägen 4 | 113         | 6,67 %       | 5.395.000 kr         | 6.145.000 kr         | 35.654 kr          | 2.971 kr              |
| 005           | Hjortronvägen 4 | 113         | 6,67 %       | 5.395.000 kr         | 6.145.000 kr         | 35.654 kr          | 2.971 kr              |
| 006           | Hjortronvägen 4 | 113         | 6,67 %       | 5.395.000 kr         | 6.145.000 kr         | 35.654 kr          | 2.971 kr              |
| 007           | Hjortronvägen 4 | 113         | 6,67 %       | 5.395.000 kr         | 6.145.000 kr         | 35.654 kr          | 2.971 kr              |
| 008           | Hjortronvägen 4 | 113         | 6,67 %       | 5.395.000 kr         | 6.145.000 kr         | 35.654 kr          | 2.971 kr              |
| 009           | Hjortronvägen 4 | 113         | 6,67 %       | 5.395.000 kr         | 6.145.000 kr         | 35.654 kr          | 2.971 kr              |
| 010           | Hjortronvägen 4 | 113         | 6,67 %       | 5.395.000 kr         | 6.145.000 kr         | 35.654 kr          | 2.971 kr              |
| 011           | Hjortronvägen 4 | 113         | 6,67 %       | 5.395.000 kr         | 6.145.000 kr         | 35.654 kr          | 2.971 kr              |
| 012           | Hjortronvägen 4 | 113         | 6,67 %       | 5.395.000 kr         | 6.145.000 kr         | 35.654 kr          | 2.971 kr              |
| 013           | Hjortronvägen 4 | 113         | 6,67 %       | 5.395.000 kr         | 6.145.000 kr         | 35.654 kr          | 2.971 kr              |
| 014           | Hjortronvägen 4 | 113         | 6,67 %       | 5.395.000 kr         | 6.145.000 kr         | 35.654 kr          | 2.971 kr              |
| 015           | Hjortronvägen 4 | 113         | 6,67 %       | 5.395.000 kr         | 6.145.000 kr         | 35.654 kr          | 2.971 kr              |
| <b>Totalt</b> |                 | <b>1695</b> | <b>100 %</b> | <b>80.925.000 kr</b> | <b>92.175.000 kr</b> | <b>534.815 kr</b>  | <b>44.568 kr</b>      |

## Upplåtelseavgift

Upplåtelseavgift kan komma att tas ut beroende på läge, tillval (exempelvis möbelpaket) samt om bostadsrätten upplåts till en fysisk eller juridisk person. Vid förvärv av bostadsrätten som fysisk person tillkommer den avdragna momsen hänförlig till uppförandet av bostadsrätten.

Preliminärt pris  
**Möbelpaket**  
**350.000 kr**  
 (437.500 kr inkl moms)  
 Se rumsbeskrivningar  
 för vad som ingår  
 i paketet

## Beräknad driftskostnad

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar. Nedan redovisas vad som beräknas ingå i föreningens avgift, som exempelvis bredband, VA, sopor, vägavgift osv.

| Driftkostnader                     | Belopp ex. moms   | Nyckeltal         |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ekonomisk förvaltning              | 40.000 kr         |                   |
| Fastighetsförsäkring               | 35.000 kr         |                   |
| Löpande underhåll och service      | 30.000 kr         |                   |
| Fastighetsskötsel                  | 50.000 kr         |                   |
| Vägavgift (GA)                     | 48.000 kr         |                   |
| Vattenavgift (GA) och avlopp       | 137.000 kr        |                   |
| Styrelse och revisor               | 15.000 kr         |                   |
| Sophämtning                        | 38.000 kr         |                   |
| Tele / Bredband                    | 52.440 kr         |                   |
| Gemensam el                        | 15.000 kr         |                   |
| Reserv / Övrigt                    | 15.000 kr         |                   |
| Fastighetsavgift                   | 0 kr              |                   |
| <b>Summa årliga driftkostnader</b> | <b>475.440 kr</b> | <b>280 kr/kvm</b> |

## Avsättningar

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond år 1 | <b>59 325 kr</b> |                  |
| <b>Summa årliga avsättningar</b>          | <b>59 325 kr</b> | <b>35 kr/kvm</b> |

## Total summa

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar</b> | <b>534 765 kr</b> | <b>315 kr/kvm</b> |
|--|-------------------|-------------------|

## Estimerade driftskostnader per bostadsrätt

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning och vanor.

| Driftkostnader | Belopp ex. moms | Nyckeltal vid 113 kvm | Belopp/mån ex. moms |
|----------------|-----------------|-----------------------|---------------------|
| Uppvärmning    | 8.450 kr        | 75 kr/kvm             | 705 kr              |
| Hushållsel     | 5.650 kr        | 80 kr/kvm             | 470 kr              |
| Försäkring     | 3.600 kr        | 31 kr/kvm             | 300 kr              |

## ÖVERSIKT

# Ett bekvämt fjällboende intill Gammelgården i hjärtat av Sälenfjällen

Drömmer du om att vakna upp med fjällutsikt, omgiven av den vackra naturen i Sälenfjällen? Här har du chansen att äga en nybyggd, modern lägenhet som erbjuder allt du kan önska för en perfekt fjällsemester!

Sälenfjällen, Sveriges sydligaste och mest tillgängliga fjällvärld, är en välkänd destination för både skidåkare och naturälskare. Med snösäkra vintrar, förstklassiga skidanläggningar och ett brett utbud av restauranger, nöjen och aktiviteter finns här något för alla. Hjortronvägen är strategiskt belägen intill året runt-öppna gourmandhotellet Gammelgården mellan Lindvallen och Högfjällshotellet, med direkt tillgång till naturupplevelser utanför dörren. Oavsett om du föredrar att utforska fjällen på skidor eller till fots under sommarmånaderna, erbjuder området närhet till både skidåkning och vandringsleder.

Här byggs just nu 15 exklusiva lägenheter om 113 kvadratmeter, med sängplatser för upp till 11 personer. Dessa ljusa och rymliga lägenheter är designade med

fokus på komfort och funktionalitet, och passar perfekt för lite större sällskap. Planlösningen är genomtänkt för att ge gott om utrymme åt alla generationer, med öppna sällskapsytor för gemenskap och privata sovrum för lugn och ro.

Varje lägenhet är utrustad med moderna bekvämligheter för en avslappnad och njutbar vistelse. Här finns välutrustade kök för den som vill laga egna måltider efter en lång dag på fjället, samt stilfulla badrum med bastu och generösa förvaringsutrymmen för all din skid- och friluftsutrustning.

Att hyra ut sin lägenhet på Hjortronvägen är ett utmärkt sätt att få en god avkastning på sin investering. Med sitt attraktiva läge finns en stark efterfrågan på boenden i området. Genom etablerade uthyrningskanaler kan du enkelt hyra ut din bostad när du själv inte använder den, vilket gör det både smidigt och lönsamt att äga en fjällbostad här.

## Samarbete mellan två familjeföretag

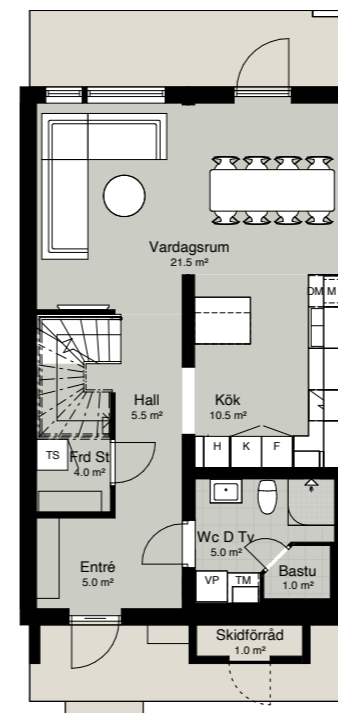
Hjortronvägen är ett samarbete mellan två erfarna familjeföretag: Fiskarheden Fastigheter och Eksjöhus Modulbygg.

Tillsammans kombinerar vi vår expertis för att skapa drömboenden i den vackra fjällmiljön i Sälen. Eksjöhus, med sin mångåriga erfarenhet av byggnation, står för den tekniska precisionen och det gedigna hantverket, medan det lokala Fiskarheden, med djup kännedom om området och en stark förståelse för fjällsemester, bidrar med sin känsla för hur ett boende ska designas för att passa livet på fjället.

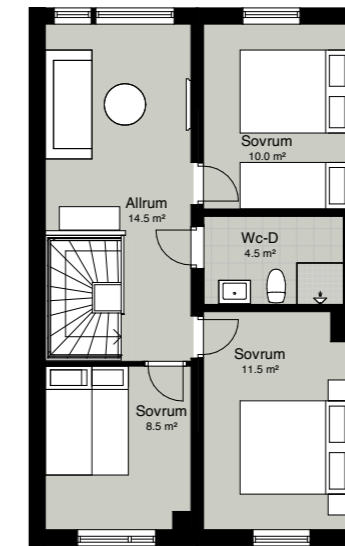


Louise Larsson, Affärsutvecklare Fiskarheden Fastigheter och Oskar Lindholm, vd, Eksjöhus Modulbygg

## FAKTA



PLAN 0 56,5 m²

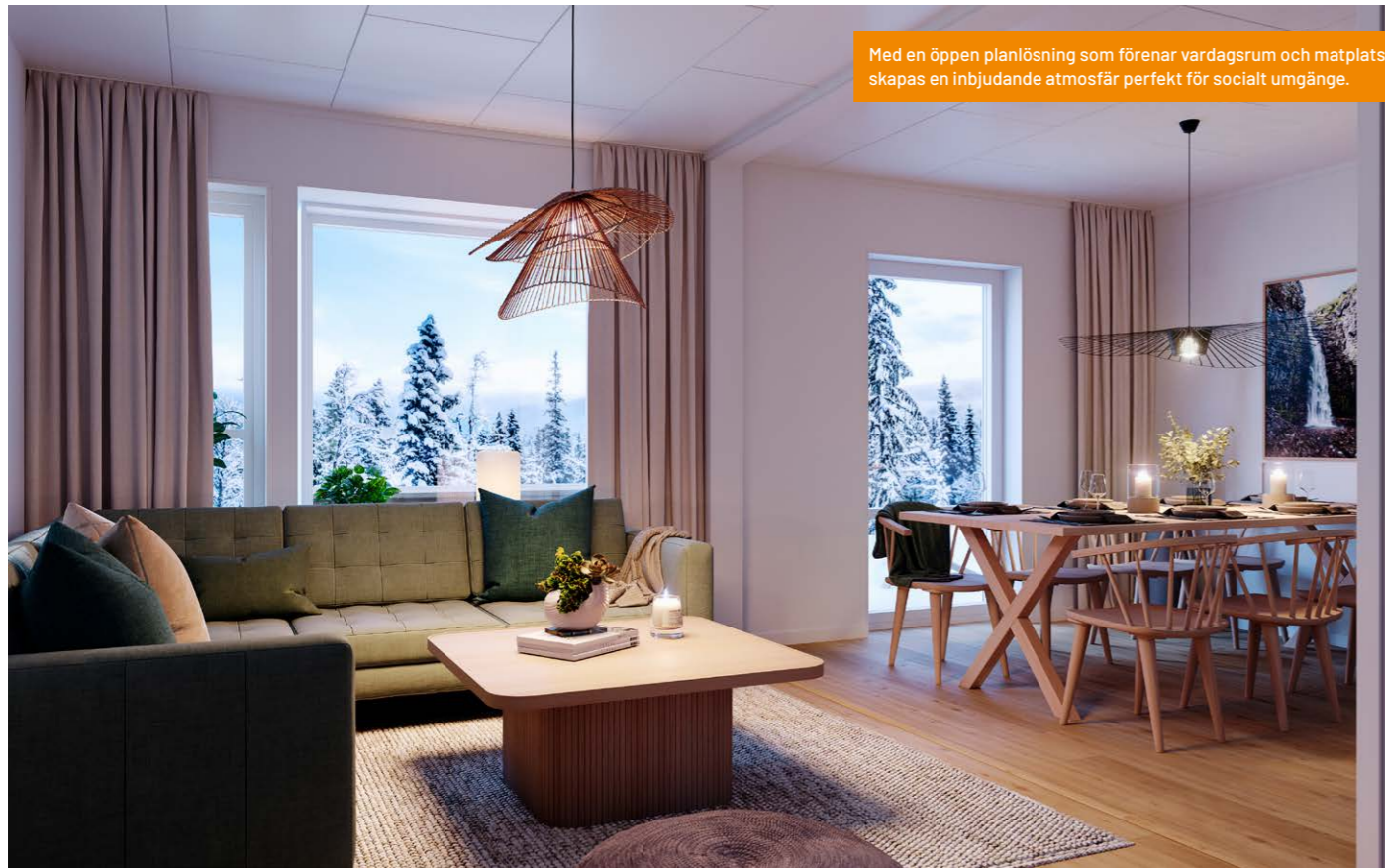


PLAN 1 56,5 m²

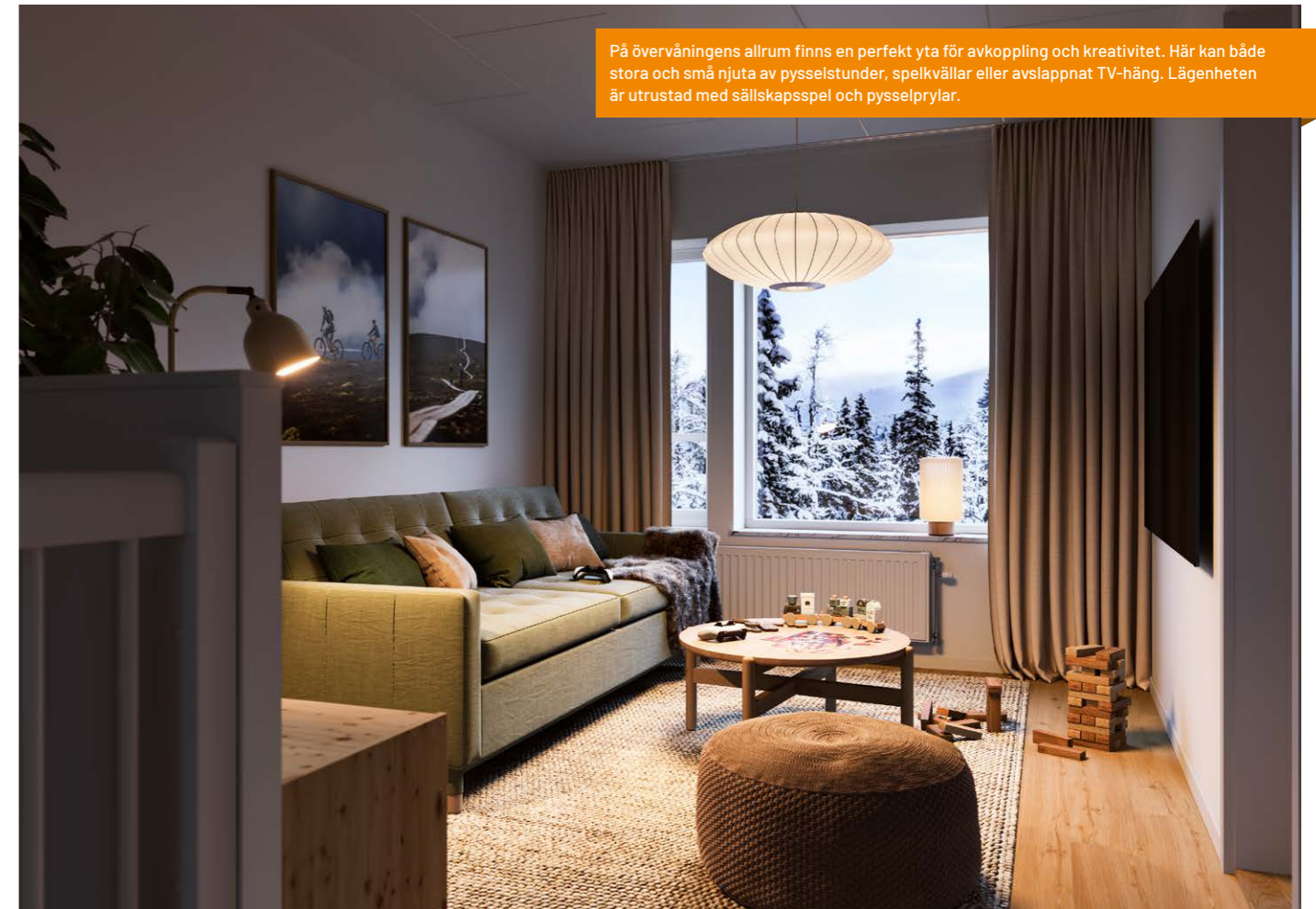
- 3 dubbelsängar
- 1 våningssäng
- 1 loftsäng
- 1 bäddsoffa
- 2 duschar
- 2 WC
- Bastu
- Diskmaskin
- Tvättmaskin
- Torkskåp
- Wifi
- Altan
- Husdjur tillåtet
- Digitalt lås
- Skidförvaring
- 15 laddstolpar för elbil

Hjortronvägen kommer vara klart för inflyttning december 2025

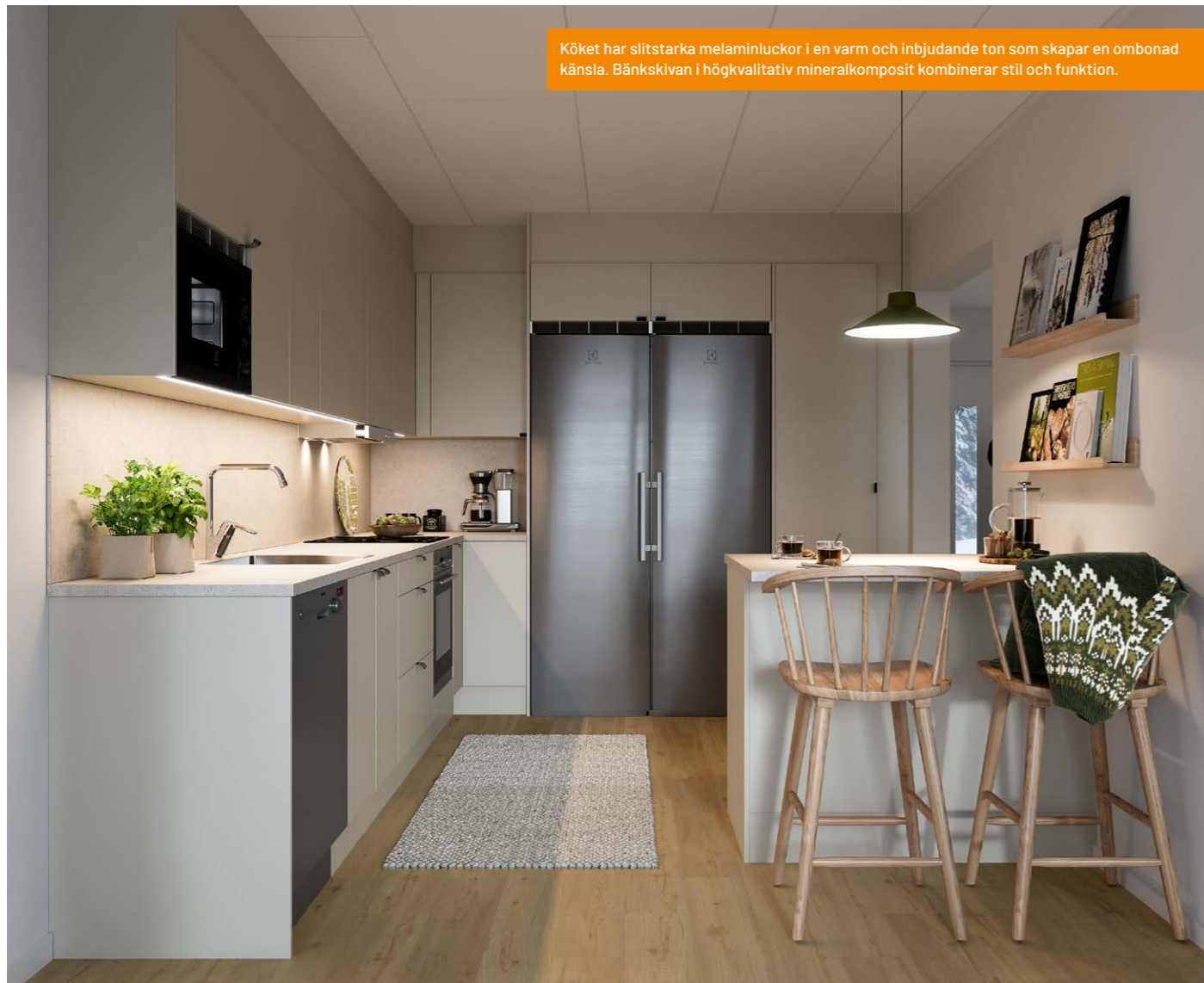




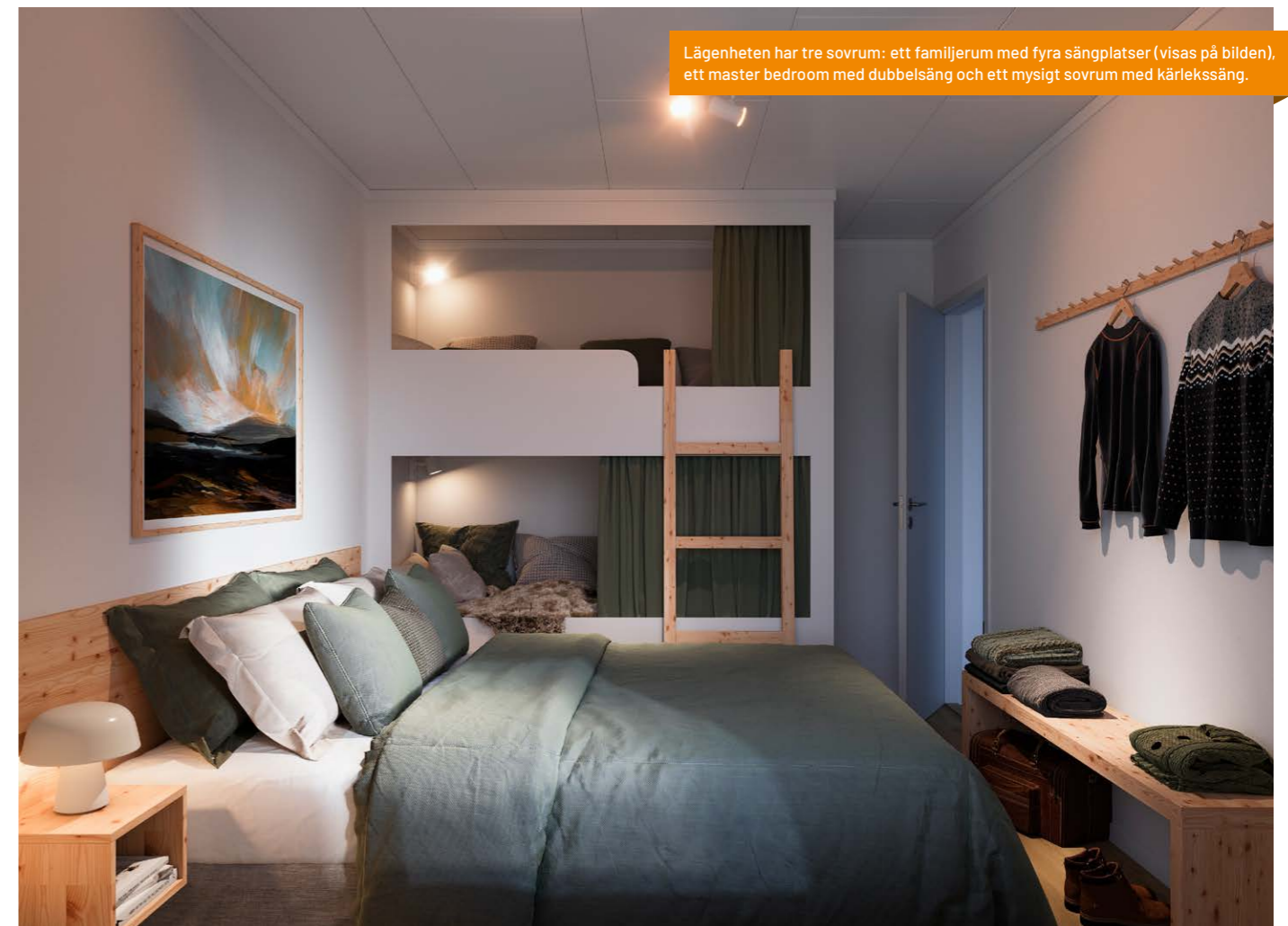
Med en öppen planlösning som förenar vardagsrum och matplats skapas en inbjudande atmosfär perfekt för socialt umgänge.



På övervåningens allrum finns en perfekt yta för avkoppling och kreativitet. Här kan både stora och små njuta av pysselstunder, spelkvällar eller avslappnat TV-häng. Lägenheten är utrustad med sällskapsspel och pysselprylar.



Köket har slitstarka melaminluckor i en varm och inbjudande ton som skapar en ombonad känsla. Bänkskivan i högkvalitativ mineralkomposit kombinerar stil och funktion.



Lägenheten har tre sovrum: ett familjerum med fyra sängplatser (visas på bilden), ett master bedroom med dubbelsäng och ett mysigt sovrum med kärleksäng.



Lägenheten erbjuder två fräscha badrum med dusch, perfekt för stora sällskaps bekvämlighet. På nedre plan är badrummet utrustat med bastu och tvättmaskin.



Hjortronvägen består av tre byggnader med totalt 15 lägenheter. Laddbox finns till varje lägenhet.



AKTIVITETER

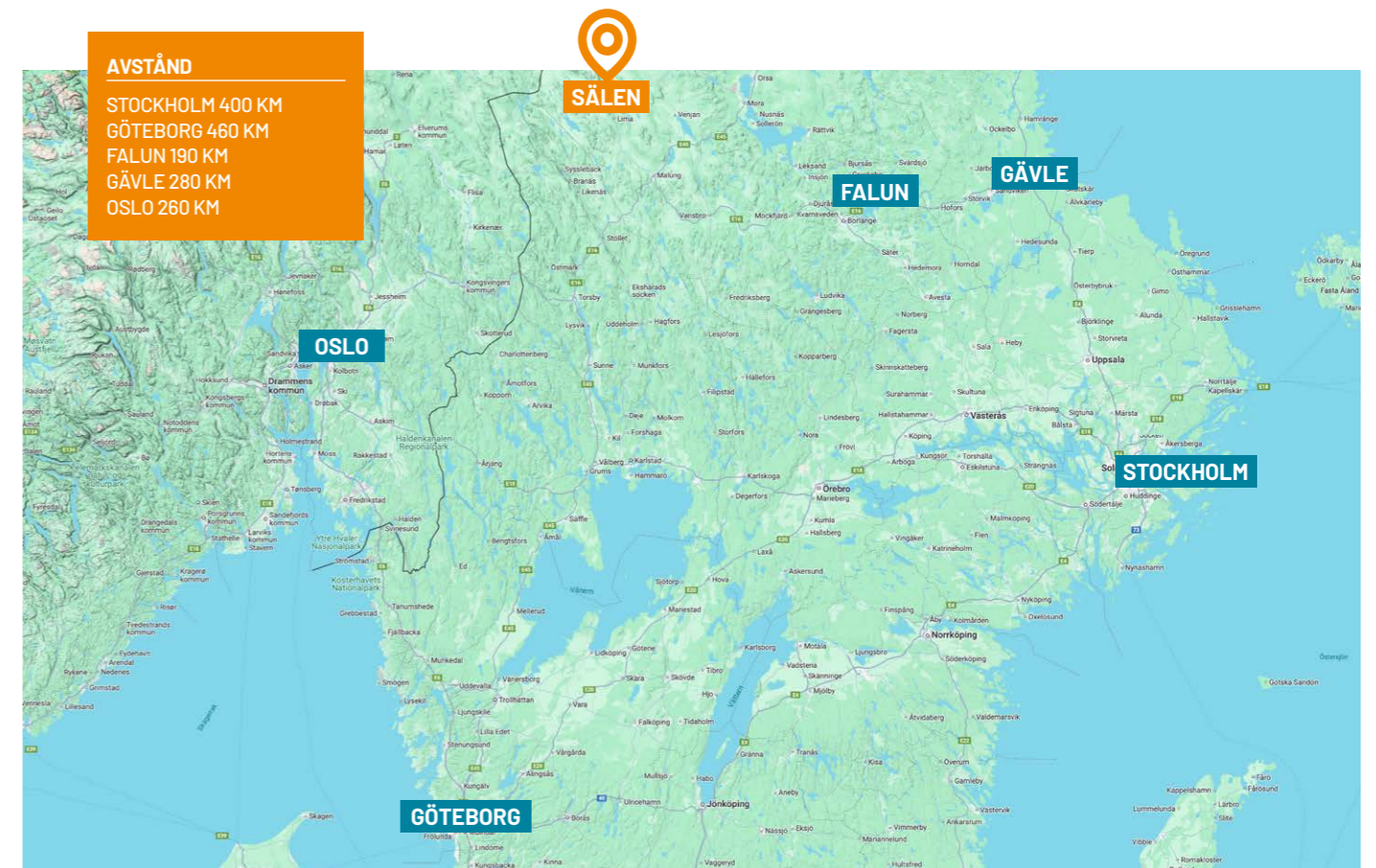
## Sälens roligaste aktiviteter utanför dörren!

Sälens fjällen är norra Europas största alpina skidområde med över 100 nedfarter i Lindvallen, Högfjället, Tandadalen, Hundfjället, Kläppen och Stöten. Förutom den gedigna utförsåkingen och längdåkning, finner du en mängd spännande aktiviteter som utgår från området kring Gammelgården. Hundspann, snowkite, skoterturer för att nämna några.

En hundspannstur är en storslagen och oförglömlig upplevelse, en klassisk utflykt om du är äventyrslysten

och vill se mer av Sälens fjällvärld. Du kan även utforska Sälens natur med hjälp av snowkite uppe på toppen av Högfjället. Eller så hyr ni en skoter och ger er av på välmarkerade skoterleder.

På sommaren hittar ni lugna vandrings- och cykelturer, adrenalinfylld downhill, mysiga kanotturer, roligande fiske eller spännande golfrundor - det är några av alla sommaraktiviteter och upplevelser som finns i Sälen.



AVSTÅND  
 STOCKHOLM 400 KM  
 GÖTEBORG 460 KM  
 FALUN 190 KM  
 GÄVLE 280 KM  
 OSLO 260 KM

Bilderna är visualiseringar av de färdiga lägenheterna. Möbler och material motsvarar det slutgiltiga resultatet, men vissa detaljer kan skilja sig från verkligheten.

## Entré & hall

|   | Leverantör                                       | Kulör/Behandling |
|---|--|------------------|
| <b>Golv</b>                                     | Vinyl Click 6mm                                  | Kährs            |
| <b>Vägg</b>                                     | Målad  | Eksjöhusvit      |
| <b>Tak</b>                                      | Folierad skiva                                   | Vit Silkesmatt   |
| <b>Inredning</b><br>(Vid tillval av möbelpaket) | Platsbyggd hallmöbel med sittplats och förvaring | Furu             |

## Förråd & städ

|                  | Leverantör                            | Kulör/Behandling |
|------------------|---------------------------------------|------------------|
| <b>Golv</b>      | Vinyl Click 6mm                       | Kährs            |
| <b>Vägg</b>      | Målad                                 | Eksjöhusvit      |
| <b>Tak</b>       | Folierad skiva                        | Vit Silkesmatt   |
| <b>Inredning</b> | Torkskåp Nimo Easy Dryer, Medicinskåp |                  |

## Vardagsrum

|   | Leverantör                                       | Kulör/Behandling |
|---|--|------------------|
| <b>Golv</b>                                     | Vinyl Click 6mm                                  | Kährs            |
| <b>Vägg</b>                                     | Målad  | Eksjöhusvit      |
| <b>Tak</b>                                      | Folierad skiva                                   | Vit Silkesmatt   |
| <b>Inredning</b><br>(Vid tillval av möbelpaket) | TV, Hörnsoffa, Soffbord, Matta, Taklampa, Tavlör |                  |

## Kök

|   | Leverantör   | Kulör/Behandling |
|---|--|------------------|
| <b>Golv</b>                                     | Vinyl Click 6mm  | Kährs            |
| <b>Vägg</b>                                     | Målad  | Eksjöhusvit      |
| <b>Stänkskydd</b>                               | Kompositsten   | Grå              |
| <b>Tak</b>                                      | Folierad skiva   | Vit Silkesmatt   |
| <b>Kök</b>                                      | HTH; Lucka Slät Beige<br><br>Vitvaror Electrolux; Induktionshäll, Ugn, Kolfilterfläkt, Kyl+Frys, Diskmaskin, Mikrovågsugn.<br><br>Bänkskiva kompositsten, grå. Planlimmad rostfri diskho. Blandare FMM Siljan. |                  |
| <b>Inredning</b><br>(Vid tillval av möbelpaket) | Lampor samt barstolar köksö. Matbord inkl 8 stolar. Taklampa. Tavlör.<br><br>Fullt utrustat kök med allt från servis och köksgeråd till kaffebyggare och brödrost.   |                  |

## Allrum

|   | Leverantör   | Kulör/Behandling |
|---|--|------------------|
| <b>Golv</b>                                     | Vinyl Click 6mm  | Kährs            |
| <b>Vägg</b>                                     | Målad  | Eksjöhusvit      |
| <b>Tak</b>                                      | Folierad skiva   | Vit Silkesmatt   |
| <b>Inredning</b><br>(Vid tillval av möbelpaket) | TV, bäddsoffa, soffbord, matta, tavlör, byrå med sällskapsspel och pyssel. |                  |

Kährs Vinyl-golv är designade för hem och offentliga miljöer som kräver ett stabilt golv med en yta som är lika vacker som stryktålig.

## Sovrum

|  |   | Leverantör | Kulör/Behandling |
|--|---|------------|------------------|
| <b>Golv</b>  | Vinyl Click 6mm   | Kährs      | Oulanka          |
| <b>Vägg</b>  | Målad   |            | Eksjöhusvit      |
| <b>Tak</b>   | Folierad skiva  |            | Vit Silkesmatt   |
| <b>Inredning</b><br><small>(Vid tillval av möbelpaket)</small> | Sovrum 1: Dubbelsäng 180cm. Sittbänk och knopplista i furu, tavla.                                |            |                  |
|  | Sovrum 2: Dubbelsäng 160cm. Platsbyggt loftsäng 80cm. Sittbänk och knopplista i furu, tavla.      |            |                  |
|  | Sovrum 3: Dubbelsäng 160cm. Platsbyggda våningsängar 80cm. Sittbänk och knopplista i furu, tavla. |            |                  |

## Badrum entré

|                  |   | Leverantör | Kulör/Behandling |
|------------------|---|------------|------------------|
| <b>Golv</b>      | Klinker 33x33, Duschhörn 10x10  | Dekora     | Storm Antracite  |
| <b>Vägg</b>      | Kakel 40x25   | Dekora     | Vit matt         |
| <b>Tak</b>       | Gips, målad   |            | Vit              |
| <b>Bastu</b>     | Tylö Corner   |            |                  |
| <b>Inredning</b> | Spegel, Kommod, Duschskärmväggar, Väggskåp, Bänkskiva, Tvättmaskin Electrolux, Värmepump, Handdukstork vattenburen, WC Ifö mjukstängande, Duschblandare FMM Viskan. |            |                  |

## Badrum övre plan

|                  |   | Leverantör | Kulör/Behandling |
|------------------|---|------------|------------------|
| <b>Golv</b>      | Klinker 33x33, Duschhörn 10x10  | Dekora     | Storm Antracite  |
| <b>Vägg</b>      | Kakel 40x25   | Dekora     | Vit matt         |
| <b>Tak</b>       | Folierad skiva  |            | Vit Silkesmatt   |
| <b>Inredning</b> | Spegel, Kommod, Duschskärmväggar  |            |                  |
|                  | Handdukstork vattenburen, WC Ifö mjukstängande, Duschblandare FMM Viskan. |            |                  |

## Generellt

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Vägguppgbyggnad</b> | Alla väggar är beklädda med stabila Fermacell fibergipsskivor.   |
| <b>Låssystem</b>       | Ytterdörren är försedd med digitalt låssystem från iLOQ.   |
| <b>Skidförråd</b>      | Varje lägenhet har ett väl tilltaget förråd för skidor utanför ytterdörren.  |
| <b>Uppvärmning</b>     | Lägenheterna värms upp med vattenburet radiatorsystem via frånvärmepump i varje lägenhet.<br><br>Nibe S735-4, placerad i badrum. |
| <b>Fiber</b>           | Internet finns via fiber. Datanät med 2 uttag per plan, totalt 4 uttag i lägenheten.   |

