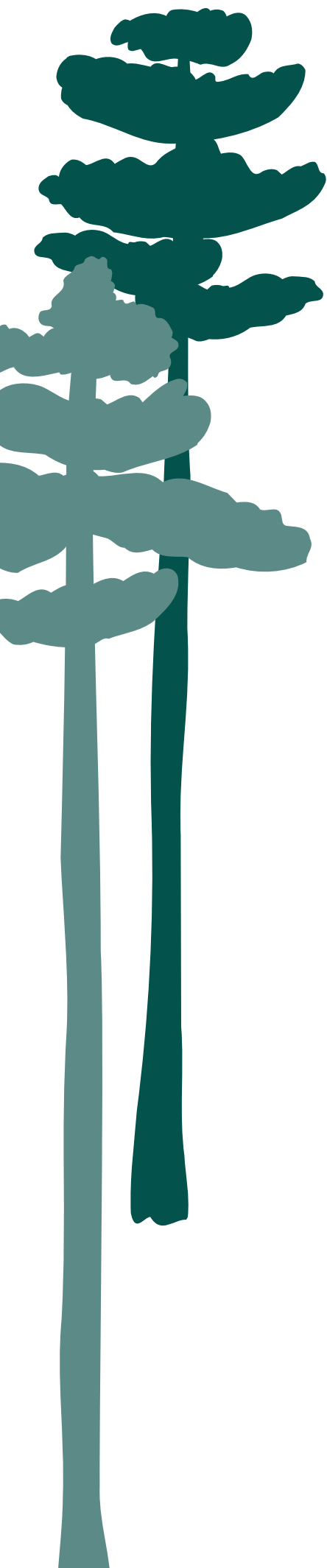




Skogsfastighet i Bredåker

Gård med fint läge mot Luleälven med omkrinliggade åkermark lämplig för odling eller som betesmark. Två lättillgängliga skogsskiften.

Arealuppgifter

Totalt 52 hektar varav ca 42 hektar skogsmark
Virkesförråd 6000 skogskubikmeter

Försäljningssätt

Fastigheten säljs genom öppen budgivning. Anbud lämnas till mäk-laren. Anbud kan lämnas enligt något av nedanstående alternativ.

1. Hela fastigheten Bredåker 3:34.
2. "Skogsmarken", totalt 53 hektar med 6012 skogskubikmeter
3. "Gården" inklusive 2,6 hektar omkringliggande åkermark.

Fastighetsmäklare

Peter Öqvist, telefon 0920-22 10 44, 070-26 92 444
peter@skogsochfastighetsbyran.se

Skogs & Fastighetsbyrån AB



Anbudsunderlag

Försäljningsobjekt

Bebyggd skogsfastighet med gård i vackert läge med utsikt mot Luleälven. Vid gården finns åkermark lämplig för odling eller som betesmark.

Fastighetsägare

Sirkka-Liisa Marin, Floby

Belägenhet

Gården ligger centralt i byn med stor tomt i Norra Bredåker, cirka 2 mil NV om Boden och 5,5 mil NV om Luleå. Se mer exakt belägenhet i skogskartor och översiktskarta.

Försäljningssätt

Fastigheten säljs genom öppen budgivning. Anbud lämnas till mäklaren. Det högsta budet, kommer att presenteras på Skogs och Fastighetsbyråns hemsida. Anbud kan lämnas enligt något av nedanstående alternativ:

1. Anbud på **hela** fastigheten Bredåker 3:34
2. Anbud på **gården** med bostadshus, ekonomibyggnader tomt och åkermark. Totalt omfattar alternativet ca 3,7 hektar enligt kartbilagan Alternativ 2.
3. Anbud på "**Skogsmarken**". Bredåker 3:34 med undantag av skifte 1 (alternativ 2 ovan). Totalt ca 52,7 hektar varav 46,5 ha skogsmark, totalt 6012 skogskubikmeter.

Läs även information under rubriken Fastighetsbildning

Arealuppgifter

Fastighetens areal är enligt fastighetsregistret 52 hektar.

Arealens fördelning på ägoslag enligt skogsbruksplanen:

produktiv skogsmark	47 hektar
åker och betesmark	5 hektar
impediment och övrig mark	4 hektar

Taxeringsuppgifter 2020

Fastigheten är klassad som bebyggd lantbruksenhet Typkod 120.

Totalt taxeringsvärde: 1 226 000 kr

Visning av bostadshus

Visning kan ske efter överenskommelse med mäklaren.

Allmänt Bredåker:

I byn Norra Bredåker finns samhällsservice med förskola och bygdegård. Det finns även sportanläggningar med fotbollsplaner och elljusspår.

Beskrivning bostadshus och ekonomibyggnader

Bostadshus i ett plan med två rum och kök samt ekonomidel med tvättstuga, WC med dusch samt förrådsrum. Huset är i grunddelen byggt med timmerstomme, plåttak och isolerglasfönster. Bostadshuset uppfördes 1943, boytan är 63 kvm och biytan till 33 kvm enligt Skatteverket. Kommunalt vatten och avlopp. Huset byggdes ut med en ekonomidel (lösvirke), 41 kvm 1999. Se ritningar. Möjlighet till anslutning till fibernät finns. Inredningsbar vindsvåning i del av huset.

Uppvärmning

Uppvärmning med olje- och el radiatorer samt stor öppenspis och braskamin.

V/A

Bostadshuset är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Kök

Litet kök med komplett och fungerande köksutrustning. Plastmatta på golv.

Tillbyggd ekonomidel med tvättstuga, förrådsrum samt toalett med dusch. I entréhallen finns även en braskamin.

Energideklaration, Se bilaga.

Garage- och förrådsbyggnad.

Stort garage med infart från gavel med el driven taksjutport.

Möbler, inventarier.

De möbler- och inventarier med mera som finns på gården och i husen medföljer.

Beskrivning av mark

Allmänt

Uppgifter om skog och mark har hämtats från en skogsbruksplan upprättad av Tommy Söderström Skogskonsult AB, upprättad november 2022. Fastigheten består i huvudsak av tre skiften, varav två skogsskiften samt ett skifte med gården och omkringliggande åkermark. Bägge skogsskiftena ligger mycket lättillgängliga och genomkorsas av flera vägar bl.a. väg 97. Skogarna består i huvudsak tallskogar på sand- och grussediment, med bra bärighet under alla årstider.

Skifte nr 1 Gårdsskiftet "Alternativ 1"

På detta skifte finns gården med ekonomibyggnader och 2,6 hektar åkermark. Marken är lämplig för odling eller som betesmark. Åkermarken sträcker sig mot Luleå älv, med avbrott för landsvägen. Längs skiftets västra gräns växer en björkskog mot bäcken, se avd 103.

Skifte nr 2

Ett skifte med övervägande fin äldre tallskog som uppnått lägsta ålder för slutavverkning (se grå markering i skogskartan). Avdelning 11 är en självföryngrad och tätvuxen röjningsskog med stort röjningsbehov. På området mot älven är marken upplåten med nyttjanderätt för angränsande fastighet, observera att det upplåtna området går över vägen.

Skifte nr 3

Ett skogsskifte med mestadels virkesrika och välslutna gallringsskogar. Skiftet är lättåtkomligt under alla årstider och genomkorsas av flera vägar. Avdelning sju är en vacker äldre tallskog. På skiftet finns dels byns Elljusspår samt även Bredåker skjutbana. Det finns två hektar brukad åkermark i två områden på skiftet.

Åkermarken, EU stödrättigheter m.m.

Nyttjanderätten till åkermarken är upplåten genom muntliga avtal till brukare i byn. Mer information om nya regler för vem som kan få

Gårdsstöd finns på länken. <https://jordbruksverket.se/stod/stod-till-jordbruket-och-landsbygden-2023-2027/jordbrukarstod/gardsstod>
Ny ägare kan överta brukandet av marken efter tillträde.

Fastighetsbildning, kostnader mm.

Vid en eventuell uppdelning av fastigheten kommer alt. 2 "Gården" att behålla beteckningen Bredåker 3:34 och överta befintliga pantbrev. Övrig mark alt 3 kommer att få en ny fastighetsbeteckning vid fastighetsbildningen. Kostnaden för denna fastighetsbildning delas av köparna med hälften var.

Naturvärden, avverkning m.m.

Det finns inga registrerade biotopskydd eller nyckelbiotoper på fastigheten. Detta till trots kan det finnas områden som inte får avverkas av naturvårdsskäl. För att definitivt klargöra avverkningsmöjligheterna måste tillstånd ansökas/beviljas hos Skogsstyrelsen.

Inteckningar och lån

Det finns två penninginteckningar (datapantbrev) om totalt 200 000 SEK. Fastigheten säljs obelånad.

Nyttjanderätter, servitut m.m

Elljusspår och skjutbana

På skifte nr 3, ligger Bredåkers skjutbana. Skjutbaneanläggningen med byggnader är uppförd av skytteföreningen som erlagt ersättning i förskott för ett 10 årigt nyttjanderättsavtal på marken tecknat 2018-02-05. Bredåkers sportklubb har ett elljusspår som delvis passerar över skiftet.

Samfälligheter, vägar mm

Fastigheten har andel i nedanstående samfälligheter och gemensamhetsanläggningar:

Samfälligheter

Boden Bredåker GA:14
Boden Bredåker FS:26
Boden Bredåker S:17

Ändamål

Väg med vändplan
Fristående samfällt fiske
Väg

Jakt och fiske

Fastigheten ingår i Bredåkers jaktvårdsförening omfattande cirka 5000 hektar totalt. Jakträtten övertas av köpare från och med tillträdesdagen.

Oklar gräns mellan Friskrote 1:1 och Bredåker 3:34

Det är oklart exakt var gränsen mellan fastigheterna går. Det kan vara så att bostadshuset delvis står på Friskrote 1:1.

För att definitivt klarlägga exakt var gränsen går krävs en fastighets-bestämning, någon sådan är ej utförd och ej heller beställd. Om bostadshuset delvis står på "fel" fastighet d.v.s. Friskrote 1:1 och det skulle visa sig att Friskrote 1:1 har "annan" ägare, kan en juridisk lösning komma att krävas mellan parterna. Friskrote 1:1 har enligt uppgift varit i säljarens släkts ägo genom tiderna, men detta har ej kunnat fastställas varför lagfart på Friskrote 1:1 inte har erhållits. Det är därför mycket viktigt att spekulanter/köpare själva skaffar sig information om vad detta förhållande kan innebära och eventuella juridiska- och ekonomiska konsekvenser därav. Ansökan om Lagfartssammanträde för Friskrote 1:1 har inlämnats. Observera att säljaren kommer att i köpeavtal friskriva sig från ansvar och eventuella felaktigheter i fastigheten och försäljningsunderlag.

Köparens besiktningskyldighet, friskrivning

Observera att nuvarande ägare ej har kännedom om husets egenskaper eller skick varför säljaren i köpeavtal kommer att friskriva sig från felaktigheter i fastigheten. Det är därför extra viktigt för köpare/spekulanter att själva eller genom att anlita besiktningsman/rådgivare noggrant undersöka fastigheten med dess gränser och byggnader.

Förvärvstillstånd

Privatpersoner kan fritt köpa fastigheten.

Betalningsvillkor

Köparen skall erlägga handpenning med 10 procent av köpeskillingen vid köpekontraktets tecknande. Slutlig köpeskillning erläggs vid tillträdet såvida parterna ej kommer överens om annat.

Skattekonsekvenser för köpare

Allmän information om köp av skogsfastigheter samt viss skatteinformation om skogsfastigheter kan ges av mäklaren.

Peter Öqvist / Fastighetsmäklare

peter@skogsochfastighetsbyran.se

tfn 0920- 22 10 44, 070-26 92 444

Hornsgatan 12, 972 36 Luleå • www.skogsochfastighetsbyran.se •



Symboler

- i Inäga
- S Myr
- > Sammanböckning

Linjer ®

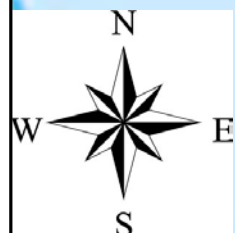
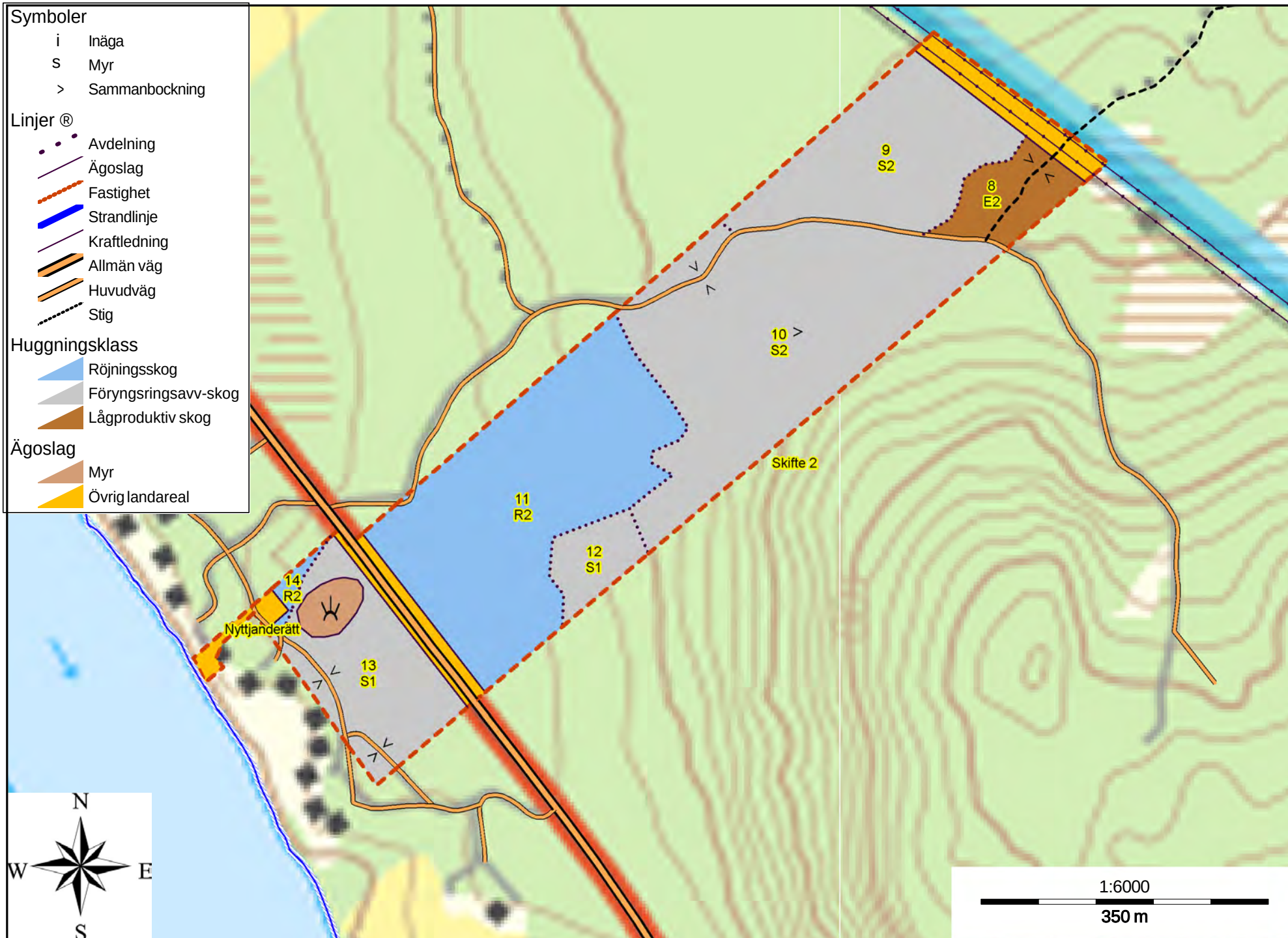
- Avdelning
- Ägoslag
- Fastighet
- Strandlinje
- Kraftledning
- Allmän väg
- Huvudväg
- Stig

Huggningsklass

- Röjningsskog
- Föryngringsavv-skog
- Lågproduktiv skog

Ägoslag

- Myr
- Övrig landareal



1:6000
350 m



OBS Detta är endast en
översiktskarta (ej säker)

Friskrote 1:1







BREDÅKER 3:34



Förrådsbyggnad med garage och bastu



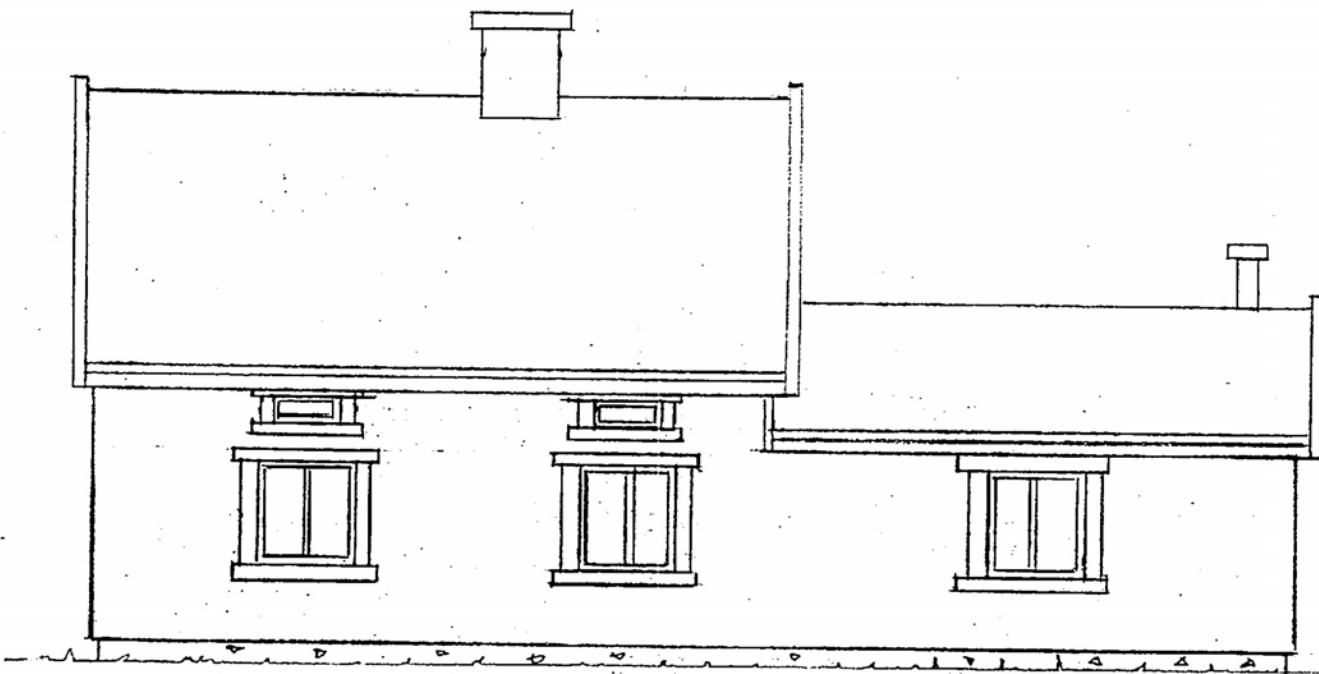
Timrad lada vid infarten



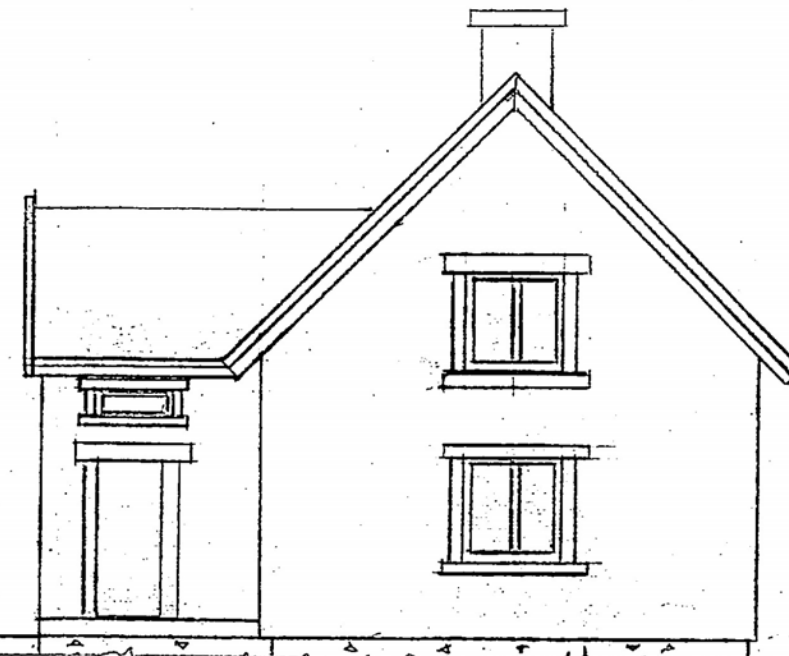
Vardagsrum



Kök



FASAD SYDÖST

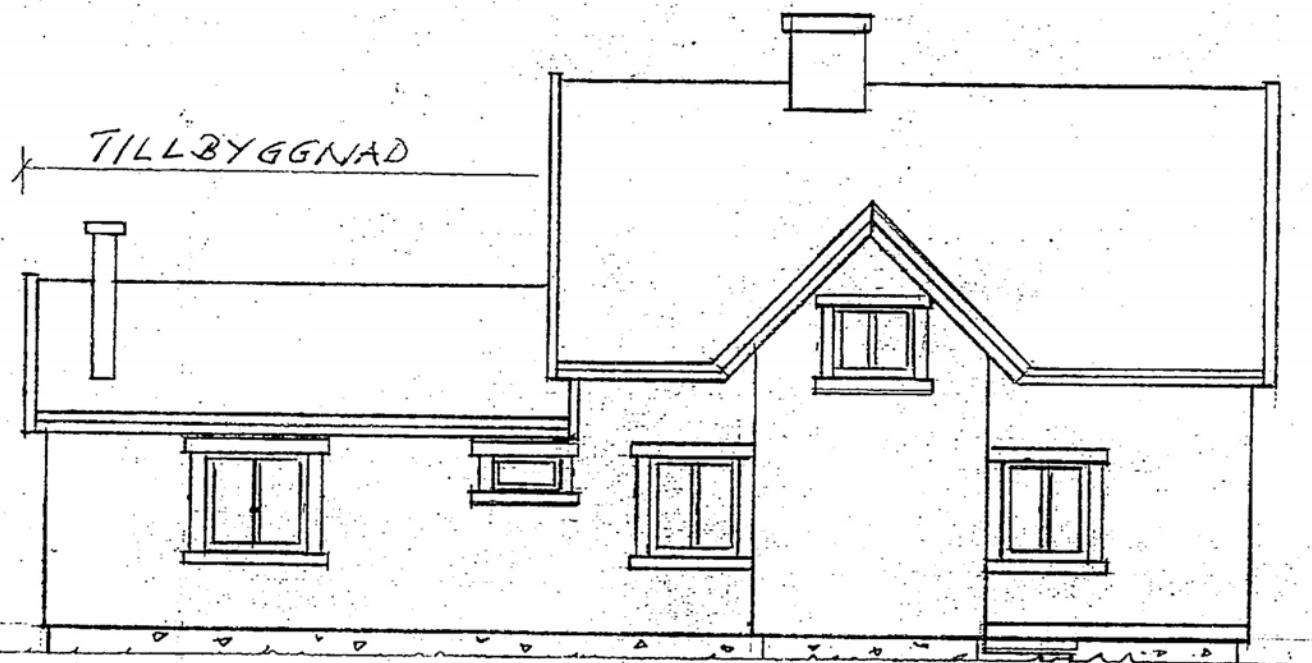


FASAD SYDVÄST

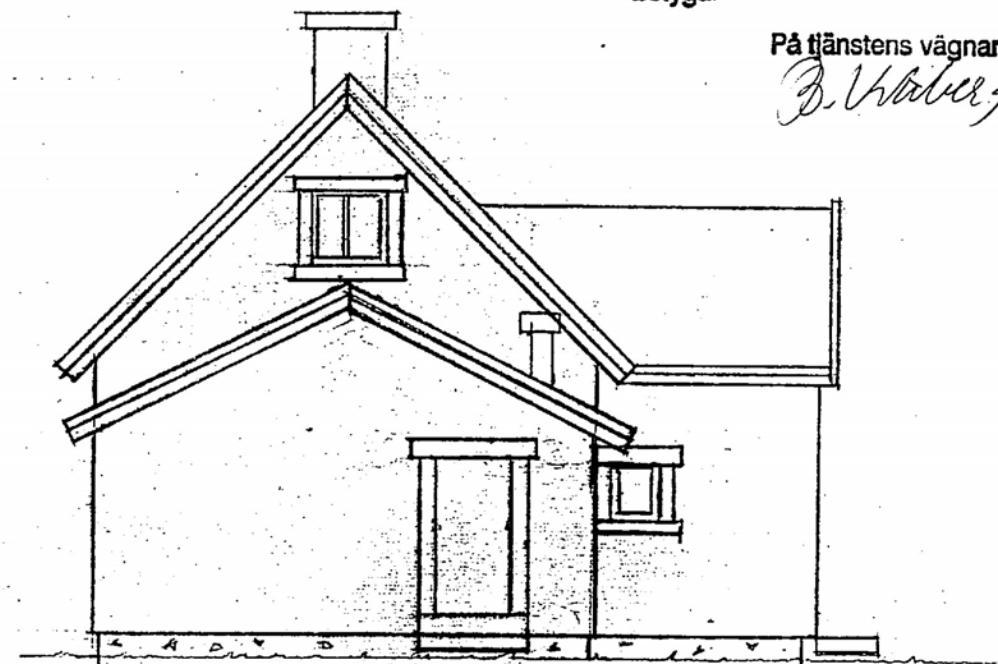
Godkänd av byggnadsinspektören i Boden
enl. prot. till den 21/6 1988 § 157
betygar

På tjänstens vägnar

B. Woberg

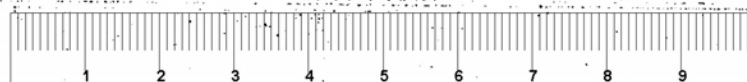


FASAD NORDVÄST

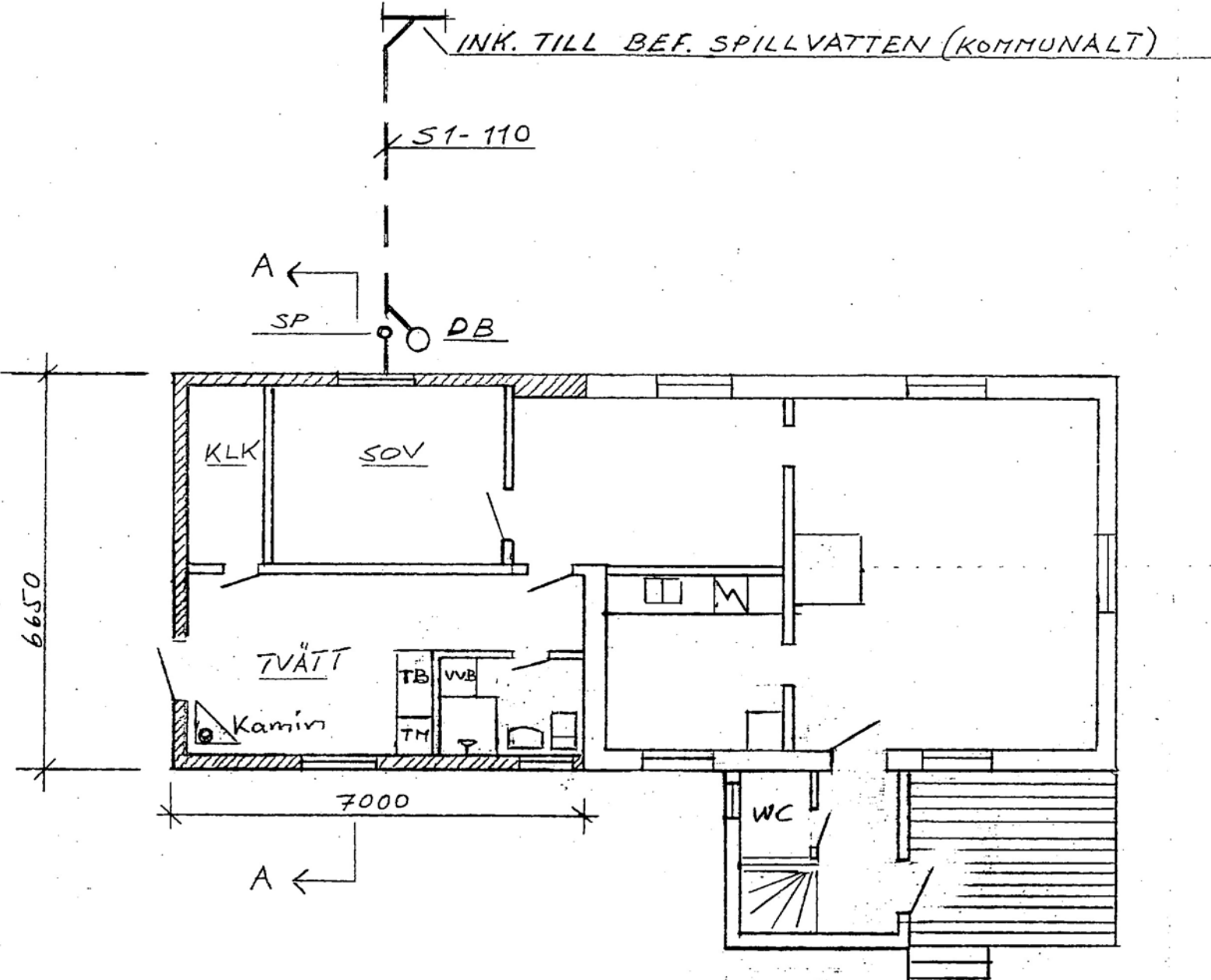


FASAD NORDÖST

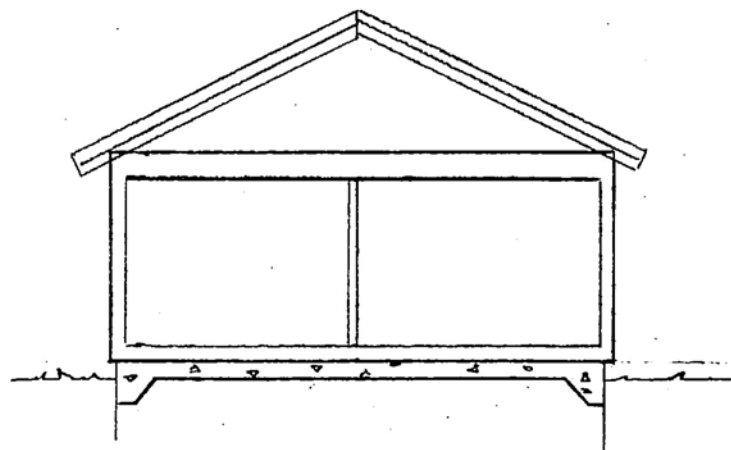
BYGGLOVS-RITNING									
Det.-nr	Ant.	Benämning				Material	Mod.-nr Ämne Dimension	Anm.	
Konstr.	Ritad	Kop.	Kontr.	Stand.	Godk.	Skala	Ersätter	Ersatt av	
						1:100			
FASADER				BREDÅKER 3:34				Dat.	
TILLBYGGNAD				ELSY PETTERSSON				Ritn. nr	
								A 1	



Nr	Ant.	Ändring och/eller medd.-nr	Datum	Inf.	Godk.	Nr	Ant.	Ändring och/eller medd.-nr	Datum	Inf.	Godk.
----	------	----------------------------	-------	------	-------	----	------	----------------------------	-------	------	-------



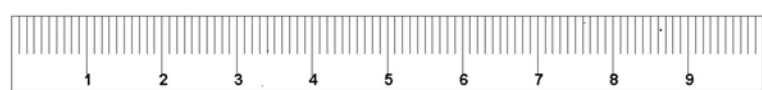
BOTTENPLAN



SEKTION A-A

Godkänd av byggnadsinspektören i Boden
enl. protokoll 246 1988/157
betygar

På tjänstens vägnar
B. Wåhberg

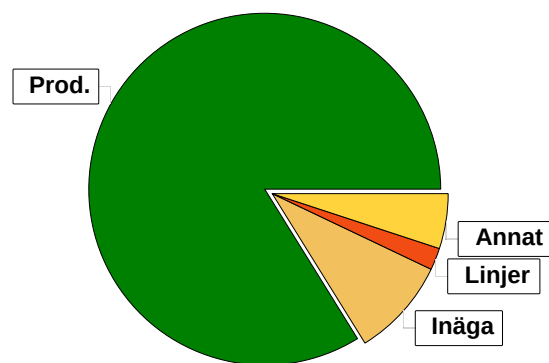


BYGGLOVS RITNING									
Del.-nr	Ant.	Benämning				Material	Mod.-nr Ämne Dimension	Anm.	
Konstr.	Ritad	Kop.	Kontr.	Ständ.	Godk.	Skala	1:100	Ersätter	Ersatt av
BOTTENPLAN				BREDÅKER 3:34				Dal.	
TILLBYGGNAD				ELSY PETTERSSON				Ritn. nr	A 2

Sammanställning över fastigheten

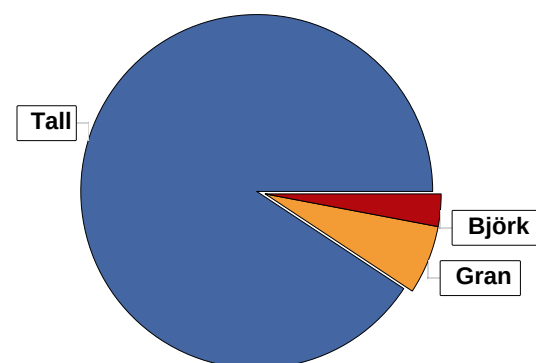
Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	46,9	83
Myr/kärr/mosse	0,4	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	4,8	9
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	1,2	2
Annat	3,1	5
Summa landareal	56,4	
Vatten	0,2	



Virkesförråd

	m³sk	%
Totalt	Tall 5453	91
m³sk	Gran 380	6
6040	Löv 28	<1
	Björk 179	3
Medeltal		
m³sk per hektar		
129		



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
4,3

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2022 - 2031 beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
197

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	0
Gallring	0
Totalt under perioden	0

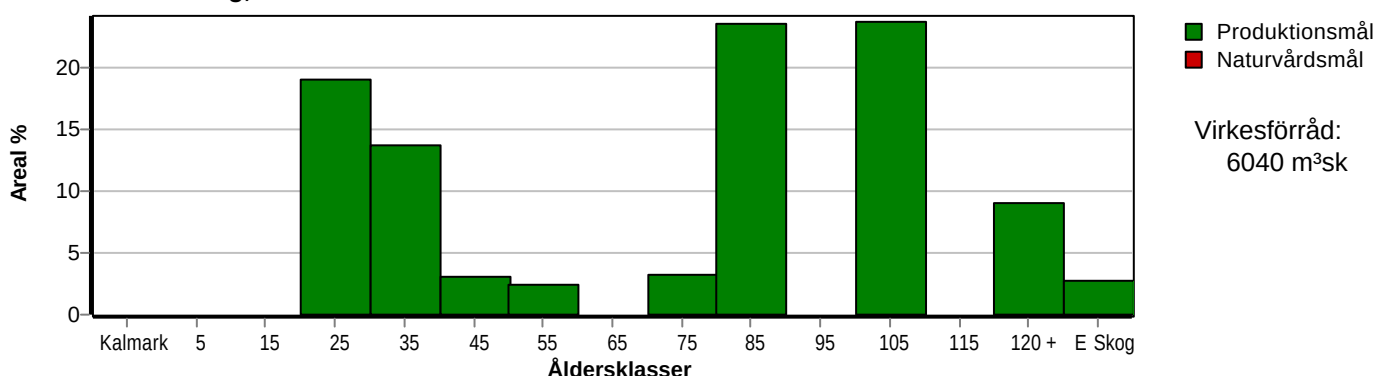
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk
190
m³sk per ha
4,1

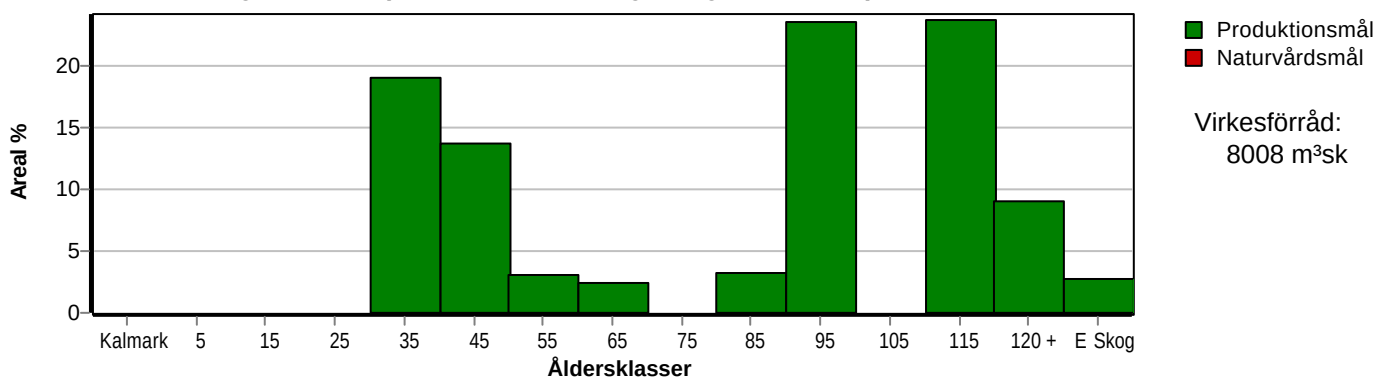
Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Björk %	Löv %
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19								
20 - 29	8,9	19	341	38	91		9	
30 - 39	6,4	14	388	61	93			7
40 - 49	1,4	3	133	95	100			
50 - 59	1,1	2	121	110	70	10	20	
60 - 69								
70 - 79	1,5	3	195	130	100			
80 - 89	11,0	23	2252	205	85	11	4	
90 - 99								
100 - 109	11,1	24	1889	170	93	5	2	
110 - 119								
120 +	4,2	9	630	150	95	5		
Lågprodskog(E)	1,3	3	91	70	100			
ÖF/Skikt								
Summa/Medel	46,9	100	6040	129	90	6	3	

Arefördelning, aktuell



Arefördelning, om 10 år (föresatt att föreslagna åtgärder utförs)



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd					
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Björk %	Löv %
Kalmark K1								
K2								
Röjningsskog R1								
R2	8,9	19	341	38	91		9	
Gallringsskog G1	17,2	37	2393	139	85	10	4	
G2	0,4	1	28	70				100
Föryngrings-avverknings-skog S1	6,1	13	1105	181	87	9	4	
S2	13,0	28	2082	160	98	2		
S3								
Lågproducerande skog E1								
E2	1,3	3	91	70	100			
E3								
Överstånd/Skikt								
Målklass NS								
Målklass NO								
Summa/Medel	46,9	100	6040	129	90	6	3	

Kalmark

K1 Obehandlad kalmark

Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.

K2 Behandlad kalmark

Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

R1 Plantskog

Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.

R2 Ungskog

Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

Gallringsskog

G1 Normal gallringsskog

Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).

G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

S1 Skog som kan föryngringsavverkas

Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.

S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas

Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.

S3 Skog i föryngringsbar ålder

Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

Lågproducerande skog

E1 Restskog

Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

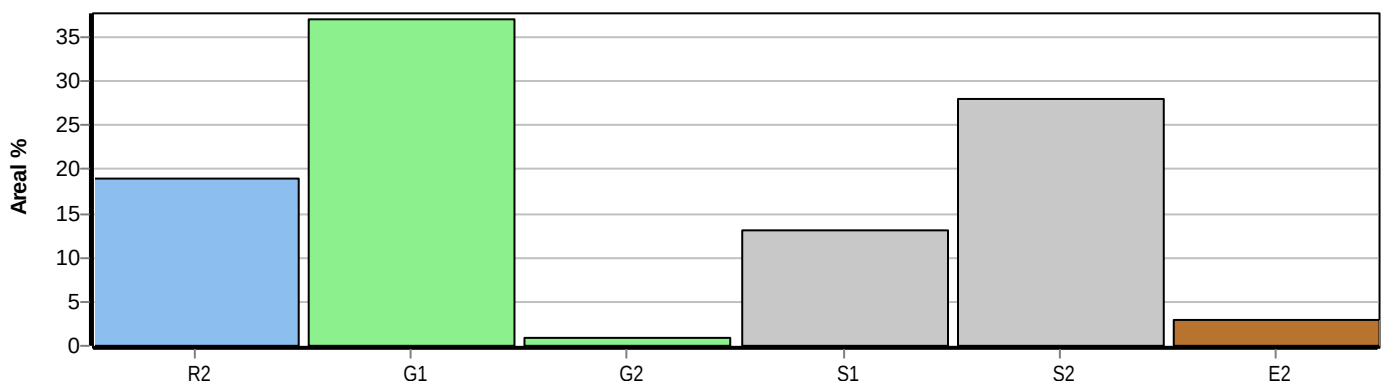
E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

Naturvårdsmål NS/NO

NS Naturvårdsmål med skötsel

NO Naturvårdsmål, orört



Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

i = grön kommentar, ii = generell kommentar,
iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden ¹

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Träd- slag		Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m ³ sk/ha	Not ¹
					ha	avd								%	m ³ sk		
1	1.1	50	G1	T22	110	121	PG	Tall	70	19	Blåbärstyp (30)					4.9	
								Gran	10	14	Frisk (2)						
								Björk	20	10							
2	1.5	70	G1	T20	130	195	PG	Tall	100	21	Lingontyp (25)					4.0	
											Frisk (2)						
3	1.4	40	G1	T20	95	133	PG	Tall	100	12	Lingontyp (25)					5.2	
											Frisk (2)						
4	7.2	80	G1	T22	220	1584	PG	Tall	80	23	Blåbärstyp (30)					5.4	
								Gran	15	16	Frisk (2)						
								Björk	5	14							
5	6.1 (-0,1)L	30	G1	T20	60	360	PG	Tall	100	12	Kråkbär-Ljungtyp (20)					4.7	
											Frisk (2)						
6	0.7	20	R2	T20	25	17	PG	Tall	100		Blåbärstyp (30)					3.6	
											Frisk (2)						
7	2.5 (-0,2)L	100	S1	T20	190	437	PG	Tall	70	24	Blåbärstyp (30)					4.1	
								Gran	20	16	Frisk (2)						
								Björk	10	14							
8	1.3	120	E2	T18	70	91	PG	Tall	100	30	Lingontyp (25)					1.8	
											Frisk (2)						
9	4.2	120	S2	T20	150	630	PG	Tall	95	26	Blåbärstyp (30)					3.1	
								Gran	5	16	Frisk (2)						
10	8.9 (-0,1)L	100	S2	T18	165	1452	PG	Tall	100	23	Lingontyp (25)					3.6	
											Frisk (2)						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

i = grön kommentar, ii = generell kommentar,
iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden ¹

Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Träd- slag		Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd								%	m³sk		
11	8.0	25	R2	T20	40	320	PG	Tall	90		Överslutet	Röjning	1	30		4.1	
								Biörk	10		Blåbärstyp (30)						
											Frisk (2)						
12	0.9	85	S1	T20	130	117	PG	Tall	90	23	Blåbärstyp (30)					3.6	
								Gran	10	16	Frisk (2)						
13	3.0 (-0.1)L	85	S1	T20	190	551	PG	Tall	100	23	Lingontyp (25)					4.6	
											Frisk (2)						
14	0.2	20	R2	T18	20	4	PG	Tall	100		Lingontyp (25)					3.0	
											Frisk (2)						
97	0.4										Myr						
98	2.2										Inägomark						
99	3.1 (-0.6)L										Övrig landareal						
103	0.4	35	G2	G24	70	28	PG	Löv	100	16	Smalbladig Grästyp					4.7	
											Blöt						

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1

Alternativ 2

i = grön kommentar, ii = generell kommentar,
iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden ¹

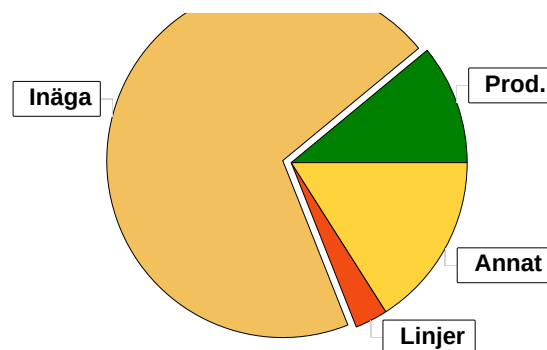
Avd nr	Areal ha (-avdrag) [skikt]	Ålder år	Hkl (Skikt)	SI	Virkesförråd		Mål klass	Träd-slag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N ä r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk/ha	Not ¹
					ha	avd							%	m³sk		
100	2.6									Inägomark						
101	0.7 (-0.1)L									Övrig landareal						
102	0.2									Vatten						
103	0.4	35	G2	G24	70	28	PG	Löv	100	16	Smalbladig Grästyp Blöt				4.7	

Sammanställning över fastigheten

Alternativ 2
"Gården"

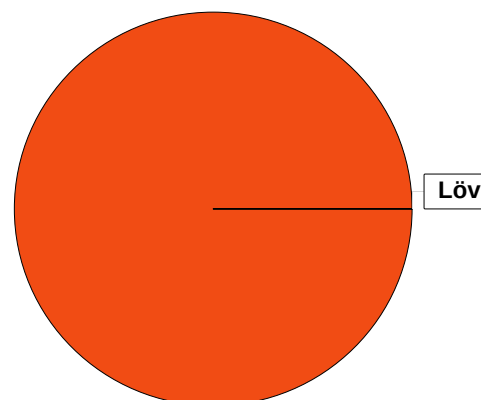
Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	0,4	11
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	2,6	70
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,1	3
Annat	0,6	16
Summa landareal	3,7	
Vatten	0,2	



Virkesförråd

	m³sk	%
Totalt	Löv 28	100
m³sk	28	
Medeltal	m³sk per hektar	
	70	



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m³sk per ha
	5,6

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2022 - 2031 beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder	m³sk per år
	2

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	0
Gallring	0
Totalt under perioden	0

Förväntad tillväxt första växt-säsongen

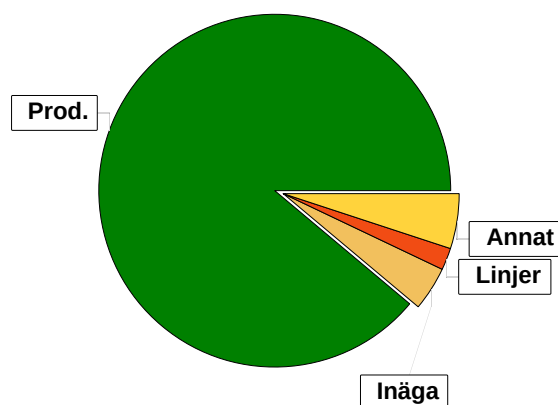
m³sk	2
m³sk per ha	5,0

Sammanställning över fastigheten

Alternativ 3
"skogen"

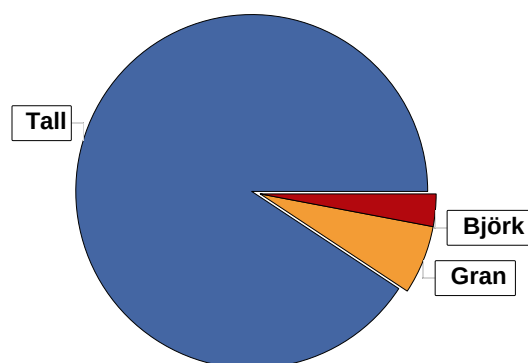
Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	46,5	88
Myr/kärr/mosse	0,4	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	2,2	4
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	1,1	2
Annat	2,5	5
Summa landareal	52,7	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

	m³sk	%
Totalt	Tall 5453	91
m³sk	Gran 380	6
	Björk 179	3
Medeltal		
m³sk per hektar		
	6012	129



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
4,2

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2022 - 2031 beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
195

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	0
Gallring	0
Totalt under perioden	0

Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk
188
m³sk per ha
4,0

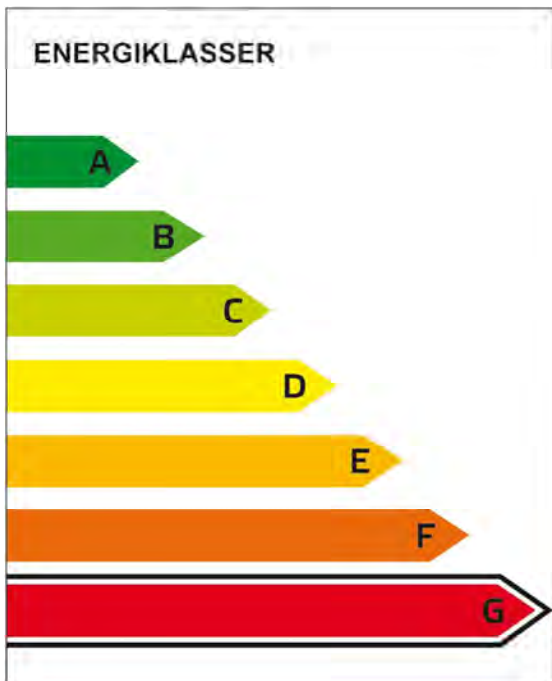
Sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

Norra Bredåker 403, 961 98 Boden
Bodens kommun

Nybyggnadsår: 1909

Energideklarations-ID: 1312505



Energideklarationen i sin helhet
finns hos byggnadens ägare.

För mer information:

www.boverket.se

Sammanfattningen är upprättad enligt
Boverkets föreskrifter och allmänna råd
(2007:4) om energideklaration för byggnader.



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
224 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energiklass C, 95 kWh/m² och år

**Specifik energianvändning
(tidigare energiprestanda):**
176 kWh/m² och år

Uppvärmningssystem:
El (direktverkande)

Radonmätning:
Inte utförd

Ventilationskontroll (OVK):
Inte utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Marie Fägerman, Husesyn Svenska
Besiktningar AB, 2022-12-04

Energideklarationen är giltig till:
2032-12-04

Byggnaden - Identifikation

Län	Kommun	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen.	
Norrbotten	Boden	☐ Egna hem (privatägda småhus)	
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn)		Egen beteckning	
Bredåker 3:34		N Bredåker 403	
Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse
1	1	1229255	Adressuppgifter är fel/saknas ☐
Adress		Postnummer	Postort
Norra Bredåker 403		96198	Boden
			Huvudadress ☒

Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori		
120 - Lantbruksenhet, bebyggd		En- och tvåbostadshus		
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	Nybyggnadsår	
☒ Enkel ☐ Komplex		Friliggande	1909	
Atemp (exkl. Avarmgarage)	Verksamhet			Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)
95 m²	Fördela enligt nedan:			
Avarmgarage	Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare)			100
0 m²	Hotell, pensionat och elevhem			
Antal källarplan uppvärmda till >10°C (exkl.garageplan)	Restaurang			
0	Kontor och förvaltning			
Antal våningsplan ovan mark	Butiks- och lagerlokaler för livsmedelshandel			
1	Butiks- och lagerlokaler för övrig handel			
Antal trapphus	Köpcentrum			
0	Vård, dygnet runt			
Antal bostadslägenheter	Vård, dagtid (samt serviceboende, frisersalong o. dyl)			
1	Skolor (förskola-universitet)			
Finns till övervägande del lägenheter med boarea om högst 35 m² vardera?	Bad-, sport-, idrottsanläggningar (ej utomhusarenor)			
☐ Ja ☒ Nej	Teater-, konsert-, biograflokaler och övriga samlingslokaler			
Projekterat genomsnittligt hygieniskt uteluftsflöde i lokalbyggnader eller flerbostadshus	Övrig verksamhet - ange vad			
0,35 l/s,m²				
Finns installerad eleffekt >10 W/m² för uppvärmning och varmvattenproduktion				
☒ Ja ☐ Nej				
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL?				Summa
☒ Nej				100
☐ Ja, enligt 3 kap KML				
☐ Ja, enligt SBM-förordningen				
☐ Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser				
☐ Ja, är utpekad i annan typ av dokument				
☐ Ja, egen bedömning				

Energianvändning

- ¹ Den el som ingår i fastighetsenergin.
- ² Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.
- ³ Den el som ingår i hushållsenergin.
- ⁴ Den el som ingår i verksamhetsenergin.
- ⁵ Enligt definition i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd.
- ⁶ Underlag för energiprestanda.

Uppgifter om ventilationskontroll

Finns det krav på återkommande ventilationskontroll i byggnaden?		☒ Ja	☐ Nej
Typ av ventilationssystem	☐ FTX	☐ FT	☐ F med återvinning
	☐ F	☒ Självdrag	
Är ventilationskontrollen utförd vid tidpunkten för energideklarationen?		☐ Ja	☒ Nej
		☐ Delvis ⁷	%
Är ventilationskontrollen utan anmärkning vid tidpunkten för energideklarationen?		☐ Ja	☐ Nej

⁷ Avser när byggnaden har fler ventilationsaggregat.

Inspektion av uppvärmningssystem

Finns det ett uppvärmningssystem eller kombinerat rumsuppvärmnings- och ventilationssystem med en nominell effekt på rumsuppvärmning på över 70 kW?		☐ Ja	☒ Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Övrigt		

Inspektion av luftkonditioneringssystem

Finns det ett luftkonditioneringssystem eller kombinerat luftkonditionerings- och ventilationssystem med en nominell effekt på över 70 kW?		☐ Ja	☒ Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Övrigt		

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?		
☐ Ja ☒ Nej		
Radonhalt	Typ av mätning ⁸	Datum för radonmätning
Bq/m3		

⁸ Korttidsmätning har inte samma noggrannhet som en långtidsmätning. Korttidsmätningen kan inte heller ligga till grund för att söka radonbidrag eller andra myndighetsbeslut.

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklARATION

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id: 1312505)

Styr- och reglerteknisk	Installationsteknik	Byggnadsteknik		
Värme ☐ Nya radiatorventiler ☐ Injustering av värmesystem ☐ Tids-/behovsstyrning av värmesystem ☐ Rengöring och/eller luftning av värmesystem ☐ Maxbegränsning av innetemperatur ☐ Ny inomhusgivare ☐ Byte/installation av tryckstyrda pumpar ☐ Annan åtgärd Ventilation ☐ Injustering av ventilationssystem ☐ Tidsstyrning av ventilationssystem ☐ Behovsstyrning av ventilationssystem ☐ Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar ☐ Annan åtgärd Belysning, kylning m.m. ☐ Tids-/behovsstyrning av belysning ☐ Tids-/behovsstyrning av kyla ☐ Annan åtgärd	☐ Varmvattenbesparande åtgärder ☐ Energieffektiv belysning ☐ Isolering av rör och ventilationskanaler ☐ Byte/installation av värmepump ☒ Byte/installation av energieffektiva värmekälla ☐ Byte/komplettering av ventilationssystem ☐ Återvinning av ventilationsvärme ☐ Installation av solvärme ☐ Installation av solceller ☐ Annan åtgärd	☐ Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak ☐ Tilläggsisolering väggar ☐ Tilläggsisolering källare/mark ☐ Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar ☐ Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta ☐ Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar ☐ Annan åtgärd		
Minskad energianvändning	Kostnad per sparad kWh			
8000 kWh/år	1,1 kr/kWh			
Beskrivning av åtgärden				
Konvertering till vattenburen markvärme och uppskattningsvis 11 radiatorer. Åtgärden är kostnadseffektiv energisparåtgärd.				

Styr- och reglerteknik	Installationsteknik	Byggnadsteknik
Värme ☐ Nya radiatorventiler ☐ Injustering av värmesystem ☐ Tids-/behovsstyrning av värmesystem ☐ Rengöring och/eller luftning av värmesystem ☐ Maxbegränsning av innetemperatur ☐ Ny inomhusgivare ☐ Byte/installation av tryckstyrda pumpar ☐ Annan åtgärd Ventilation ☐ Injustering av ventilationssystem ☐ Tidsstyrning av ventilationssystem ☐ Behovsstyrning av ventilationssystem ☐ Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar ☐ Annan åtgärd Belysning, kylning m.m. ☐ Tids-/behovsstyrning av belysning ☐ Tids-/behovsstyrning av kyla ☐ Annan åtgärd	☐ Varmvattenbesparande åtgärder ☐ Energieffektiv belysning ☐ Isolering av rör och ventilationskanaler ☐ Byte/installation av värmepump ☐ Byte/installation av energieffektiva värmekälla ☐ Byte/komplettering av ventilationssystem ☐ Återvinning av ventilationsvärme ☐ Installation av solvärme ☐ Installation av solceller ☐ Annan åtgärd	☒ Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak ☐ Tilläggsisolering väggar ☐ Tilläggsisolering källare/mark ☐ Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar ☐ Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta ☐ Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar ☐ Annan åtgärd
Minskad energianvändning 5000 kWh/år	Kostnad per sparad kWh 0,3 kr/kWh	
Beskrivning av åtgärden Ersätt nuvarande isolering av vindsbjälklag med cellulosaisolering eller motsvarande med 400 mm. Åtgärden förutsätter att bostadens allmänventilation förbättras och säkerställs för att förhindra kondensbildning på vinden. Åtgärden är kostnadseffektiv energisparåtgärd.		

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?

Vid nej, vilket undantag åberopas

☒ Ja ☐ Nej

Kommentar

Energibesiktning gjordes 21 november 2022.

Annat arbete med hänvisning till hälsa och miljö som utförts på byggnaden

Under redovisad period har huset varit uppvärmt till 20-21 grader men obebott sedan årsskiftet 2019-2020. Tappvarmvatten har därför lagts till och beräknats med hjälp av schablon. Hushållsel tillkommer men ingår inte i husets energiprestanda.

Annat arbete med hänvisning till hälsa och miljö som utförts på byggnaden

Vindsutrymmet är delvis tilläggsisolerat med mineralull vilket ej är hygroskopiskt och leder till kondens på vinden såvida allmänventilationen i bostaden inte säkerställs. Självdragsventilationen i bostaden har blivit sämre p g a upphörd eldning och att huset blivit tätare genom fönsterbyte m m.

Uppgift om anställning hos uppdragsgivaren

Är du anställd hos den som är skyldig att se till att det finns en energideklaration eller ett inspektionsprotokoll?

☐ Ja ☒ Nej

Expert

Förnamn	Efternamn	
Marie	Fägerman	
Datum för godkännande	E-postadress	
2022-12-04	info@husesyn.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
SC0131-18	RISE	Normal
Företag		
Husesyn Svenska Besiktningar AB		

Byggnaden - Identifikation

Län Norrbotten	Kommun Boden	Dekl.id 1312505
Fastighetsbeteckning Bredåker 3:34	Energideklarationen upprättad 2022-12-04	
Adress Norra Bredåker 403	Postnummer 961 98	Postort Boden

Endast huvudadressen från energideklarationen visas.

Information om byggnadens energiprestanda och verifiering av energikrav

Vid vissa tillfällen kan det vara viktigt att ha information om byggnadens energiprestanda enligt tidigare gällande regler, exempelvis om energideklarationen används för verifiering i ett bygglovsärende. Byggnadens energiprestanda och energiklass följer kraven i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd (BBR). Hur energiprestanda har beräknats och uttryckts i BBR har ändrats vid några tillfällen. Därför kan information i energideklarationer vara olika över tid. I denna bilaga finns en översikt över byggnadens energiprestanda beräknat enligt olika versioner av BBR.

Det är primärenergitalet och energiklassen i energideklarationens sammanfattning som är den gällande energiprestandan för byggnaden.

Byggnadens energiprestanda

I tabellen finns byggnadens energiprestanda enligt olika versioner av BBR.

Boverkets byggregler	Energiprestanda
Specifik energianvändning enligt BBR 24 ¹ och tidigare	176 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 25 ²	201 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 29 ³	224 kWh/m ² och år

Varför skiljer sig energiprestandan åt?

Du hittar mer information om byggnadens energiprestanda på Boverkets webbplats. Besök webbsida:
www.boverket.se/energi eller skanna QR-koden.



¹ BFS 2016:13

² BFS 2017:5

³ BFS 2020:4