



Livskvalitet i **Södra Ladugårdsängen**

Bostadsrätter i hjärtat av Örebro



Livskvalité i Ladugårdsängen

- Bostadsrätter i hjärtat av Örebro

I Ladugårdsängen finns närhet till såväl naturområden som till matbutiker, vårdcentral, skol- och barnomsorg. Både Örebro Centrum med stadens utbud av affärer och nöjen samt universitetsområdet når ni på 10 minuter med cykel. Det finns gott om varierande aktiviteter inom kort avstånd, bl.a. Gustavsvik med dess välkända upplevelsebad, motionsanläggning och relaxavdelning, Backahallen med tennis- squash- och badmintonbanor, Örebro City Golf and Country Club med 18-håls golfbana, korthålsbana och klubbhus samt flertalet fotbollsplaner och stora grönytor.

Brf. Fallskärmen uppförs i en byggnad om fem våningar mot Termikgatan och fyra våningar mot Gyrogatan. Här erbjuds bostäder om ett till fyra rum och kök med yteffektiva och funktionella planlösningar samt genomtänkta detaljer som avskild läshörna och generösa glasöppningar runt balkongerna. Vindslägenheterna, som blir något helt unikt, erbjuder braskamin, köksö och privata takterrasser.

Som alltid håller bostäderna Botryggs höga standard vad det gäller val av material, genomgående parkettgolv, helkaklade badrum, vitvaror av hög kvalitet samt köks- och bänkskivor i svart granit. Kvalitativa hem att trivas i!

För att göra det extra tryggt och bekvämt för föreningens medlemmar byggs ett garage i källarplan med hiss direkt upp till respektive våning. Givetvis finns även säker cykelförvaring i källaren.

Den upphöjda innergården utgör en grön oas med klättrväxter, träd och ett centralt placerat orangeri där föreningens medlemmar kan mötas, koppla av eller varför inte dela en gemensam bit mat.



Henrik Mörck
Direkt: 019-150154
Mobil: 0707-644154
henrik.morck@lansfast.se





Arkitekterna om fastigheten

Arkitekter: Katarina Misita Stensson och Jan Lindahl, Sweco Architects AB

Kvarteret består av en femvåningsbyggnad mot Termikgatan och Gyrogatan samt en fyrvåningsdel mot kvartersgatan och parken. Med sina yteffektiva lägenheter och välplanerade gård bidrar husen till en levande, tät och urban stadsdel.

Femvåningsvolymen delas upp av balkongernas vertikala ribbverk av trä och glasade sidor. Mot kvartersgatan trappas skalan ner till fyra våningar med lägre taklutning. Loftgångsdelen består av små lägenheter som förses med halvprivata uteplatser utmed loftgången samt små balkonger mot kvartersgatan.

Fasaden är genomgående putsad i en ljusgrå kulör som står i kontrast mot den mörkgrå stenen i entrévåningen och de grafitgrå fönstren. Det grafiska intrycket förstärks av laserat träribbverk kring balkonger, loftgång och entréer. Träribborna utgör stomme för gröna växter att klänga på. Grönskan utgör en viktig accentkulör och förstärker den grafiska bilden. Vid entréerna förstärks ribbornas kontrast genom lasyr.

Takets arketypiska form ger en gedigen karaktär samtidigt som det får en "abstrakt" och samtida utformning med minimal och enkel takfot. Takens avslutande valmning håller ner upplevelsen av gavelns höjd utan att förta särprägel. När det betraktas på avstånd. Taket och alla dess plådetaljer har zinkyta.

Den upphöjda gården mot parken utgör en viktig del av kvarteret. Gården är halvprivat och nås från trapphusen, via rampen, eller från den breda trappan vid kvarterets stråk. Gårdens mjukt böljande ytor disponeras enkelt men funktionellt. Träd kommer att växa på högdelarna. Runt pergolan är det extra grönt och lummigt.

Klängväxter återkommer som en röd tråd i kvarteret. På gårdssidan samt vid entréerna planteras högväxande klängväxter. På framsidan finns det möjlighet till att, på respektive balkong, plantera egna klättrväxter mot ribbverket.



Att köpa **bostadsrätt**

BOKNINGSAVTAL

När projektet startar har ni möjlighet att teckna er för den bostad ni önskar genom att skriva under ett bokningsavtal tillsammans med mäklaren. I samband med detta betalas en bokningsavgift om 25 000 kr, vilken tillgodoräknas när förhandsavtal senare skrivs. Denna bokningsavgift återbetalas ej vid eventuell hävning av bokningsavtalet från er sida.

FÖRHANDSAVTAL

När tillräckligt många bokningar har gjorts i projektet och föreningens kostnadskalkyl är klar kommer mäklaren att kontakta er för att skriva förhandsavtal. Vid tecknandet av detta avtal erlägger ni en handpenning på 150 000 kr (med avdrag för de redan erlagda 25 000 kr) till bostadsrättsföreningen.

EKONOMISK PLAN

Några månader innan projektets färdigställande lämnas föreningens ekonomiska plan in till Bodelagsverket för registrering. Efter denna registrerats har föreningen rätt att upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina blivande medlemmar.

UPPLÅTELSEAVTAL

Cirka en månad innan inflyttning ersätts förhandsavtalet med ett upplåtelseavtal. I samband med detta blir ni medlemmar i bostadsrättsföreningen och kan använda bostadsrätten som säkerhet för lån. Mäklaren kommer att kontakta er när det är dags att teckna upplåtelseavtal.

SLUTBESIKTNING

Strax före inflyttning blir ni inbjuden att vara med vid besiktning av bostaden. Besiktningen genomförs av en oberoende besiktningsman. Vid besiktningen kontrolleras även att de eventuella tillval ni beställt är korrekta.

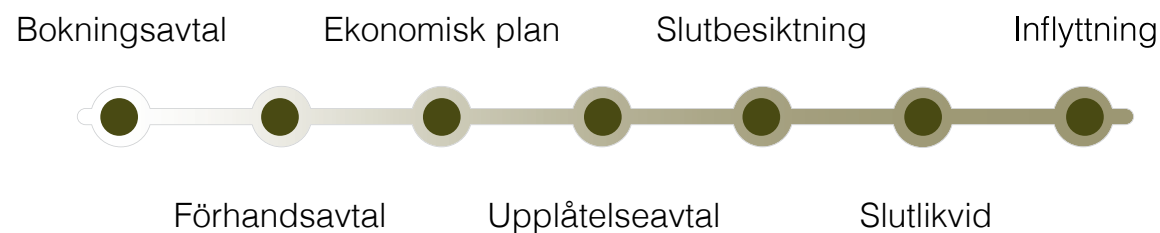
SLUTLIKVID

Innan tillträde sker ska resterande del av insatsen samt eventuella tillvalskostnader vara betalda.

INFLYTTNING

Definitiv tillträdesdag meddelas skriftligt senast tre kalendermånader före tillträdesdagen. I samband med tillträdet erhåller ni ett informationsbrev tillsammans med en lägenhetspärm innehållande information kring er lägenhet och fastigheten i helhet, rörande t.ex. felanmälan, soprum, cykelrum.

För att undvika att alla i huset flyttar in samtidigt, kontaktar vi er i god tid för att samordna inflyttningen och erbjuda er möjlighet att boka upp er på hissschemat. Efter uppvisat kvitto på betald slutlikvid och eventuella tillval, får ni nycklarna till bostaden. Ni bör nu ha ordnat en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.



Efter inflyttning

ÖVERLÄMNANDE AV BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Botrygg bildar bostadsrättsföreningen och utser dess första styrelse, en så kallad byggande styrelse. Den byggande styrelsen består av externa ledamöter med erfarenhet från tidigare styrelsearbete.

Efter sista inflyttning i föreningen bildas en interimsstyrelse bestående av nya medlemmar i föreningen som arbetar parallellt med den byggande styrelsen fram till konstituerande stämma. Detta för att få en så smidig övergång som möjligt. Vid konstituerande stämman, som sker ca 6 månader efter sista inflyttningen, tar föreningens medlemmar över och driver verksamheten vidare.

GARANTIBESIKTNING

Inom två år skall föreningen kalla byggherren till garantibesiktning av byggnationen. Då gör en oberoende besiktningsman en genomgång av fastigheten och dess lägenheter. Besiktningsmannen noterar eventuella garantifel som uppstått sedan slutbesiktningen vilka Botrygg som byggherre ansvarar för.

ANSVARSTID

Avtalet mellan Botrygg och bostadsrättsföreningen är tecknat med bestämmelser i ABTO6 som grund. Enligt detta ansvarar Botrygg för åtgärd av dolda fel under ansvarstiden som är 10 år.

Ett hållbart och **klimatsmart** boende

Botrygg ambition är att bygga bostäder med en energiförbrukning som avsevärt understiger Boverkets krav.

För att uppnå vår ambition bygger vi våra hus med betongstomme vilket ger ett tätt skal som bidrar till en lägre energiförbrukning. Betong är ett hållbart material som kommer hålla hela byggnadens livslängd.

Utöver det lufttäta och välisolerade klimatskalet används även lågenergifönster med en väl genomtänkt placering.

För att minimera energianvändningen installeras endast vitvaror med energiklass A. Energikonsumtion är i mycket beteendeberoende, något vi vill förstärka positivt genom att förse samtliga kök med sortering för avfall.

Botrygg bygger alltid med **hög** **standard utan** **dyra tillval**

Standarden i lägenheterna är som alltid i Botryggs hus hög. Givetvis har vi allt det som andra aktörer kallar hög standard såsom gedigna trägolv, helkaklade badrum, slitstarka klinkergolv, noggrant utförd finish, vitvaror av hög kvalitet, snålpolande energieffektiva kranar, handdukstork, braskamin på övre plan....

...listan skulle kunna göras lång. Men det vi istället vill lyfta fram, det vi är lite extra stolta över, är det som du inte alltid hittar hos andra bostadsföretag.

När du flyttar in ett Botrygghus kan du vara trygg i att du gjort ett bra val. Vi har förvaltat hus i nästan 40 år. All den erfarenheten har förfinat vår produktion och medfört att vi arbetar med hållbara och beprövade konstruktioner. Den enda överraskningen du kan mötas av är de påkostade materialvalen med detaljer du inte hittar hos andra byggherrar.

Se exempel på vår höga standard på kommande sidor.



1. BETONGVÄGGAR

Med ytterväggar av betong bygger vi en fuktsäker konstruktion utan risk för mögel. Även inne i våra lägenheter använder vi betong i våra lägenhetsskiljande väggar. Det medför en högre brandsäkerhet och en god ljudmiljö.

2. STENSOCKELFASAD

Som standard är våra hus utrustade med stensockel som ger slitållighet trots neddragen puts. Detta bidrar med en lång beständighet och medför en lägre underhållskostnad. Dessutom riskerar vi ingen fukt från snövallar under vinterperioden.

3. VÄLISOLERADE HUS

För att vara extra säkra isolerar vi våra hus med stenull. Det är en brandsäker isolering men också ett bra miljöval och energieffektivt. Det vinner alla på i längden.

4. BJÄLKLAG

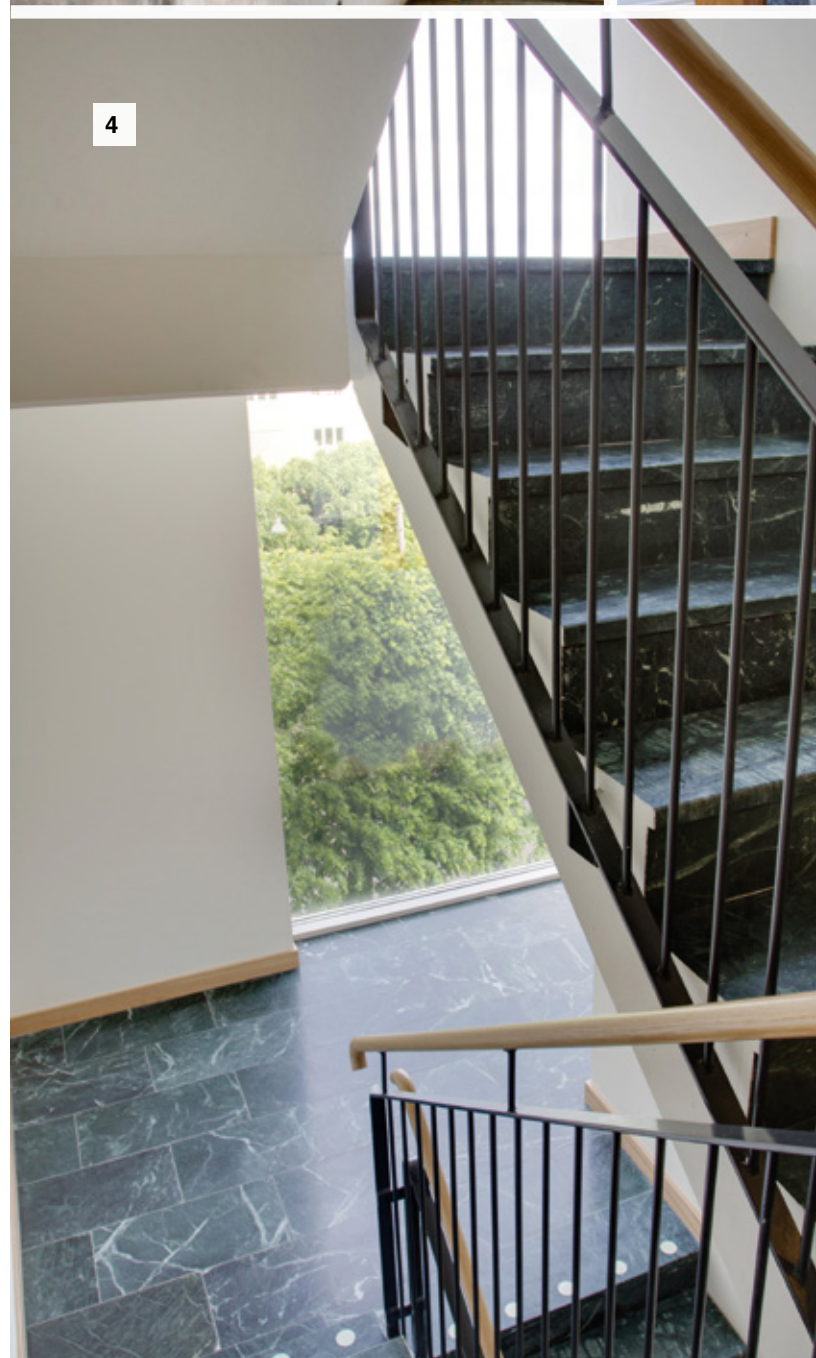
För bättre ljudisolering mellan lägenheterna gjuter vi våra bjälklag med 25 cm betong. Det är 3 cm mer än byggnormen och varje centimeter är värdefull när vi skapar en god ljudmiljö.

5. SMIDESRÄCKEN PÅ BALKONG

Personliga bostäder gör det trivsamt. Därför väljer vi balkongräcken av hantverksskickligt järnsmide framför industritillverkade aluminiumräcken. Balkongkanten täcks sedan med plåt för en fin estetik avslutning.

6. SNEDSTÄLLDA SMYGAR

I linje med gammal byggtradition bygger vi med snedställda fönstersmygar. Detta för att få ett bättre ljusinsläpp.

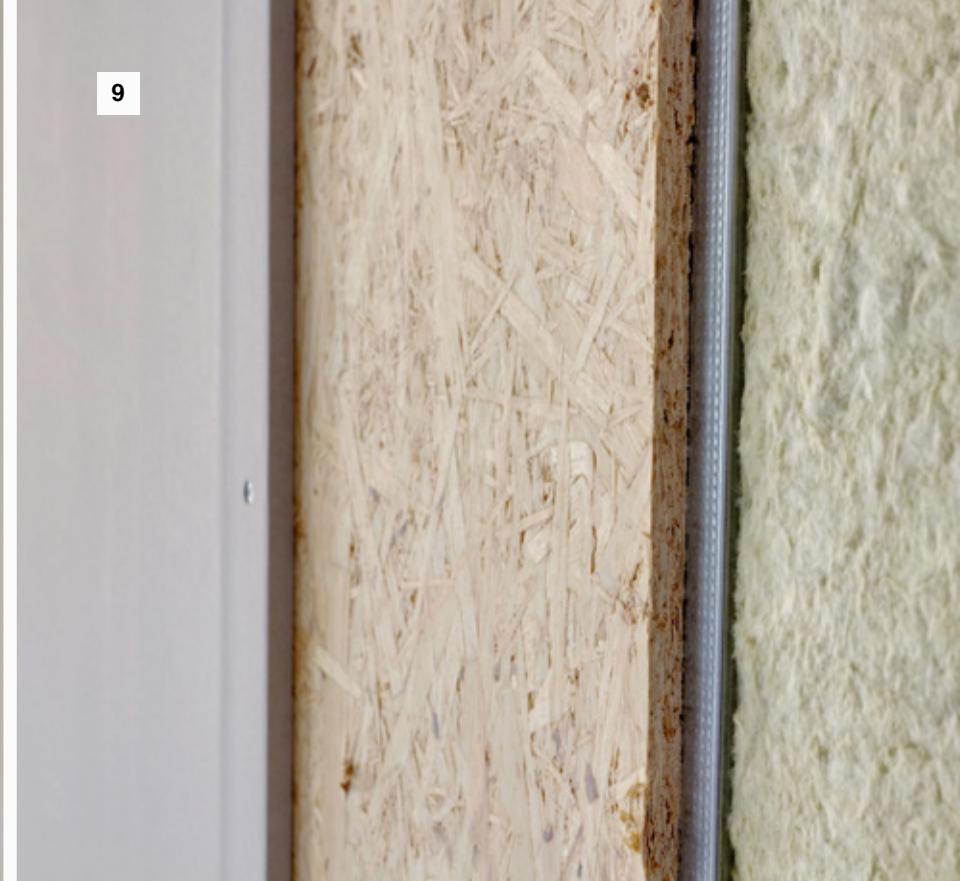




8



9



7. NATURSTEN I TRAPPHUS

Vi lägger natursten i hela trapphuset. Det innefattar vilplan och trapplopp ända upp till översta våningen. Natursten är ett hållbart material med lång livslängd som bidrar med en behaglig känsla.

8. GERADE DÖRRFODER

Samtliga dörrfoder geras i hörnen enligt gammal hantverkstradition.

9. TRÄFIBERSKIVA BAKOM GIPS

Innerväggar av gips kompletteras med en bakomliggande träfiberskiva. Det medför en beständig konstruktion som är väl ljudisolerad. Det blir även enklare att skruva i väggen utan plugg vilket lämnar kvar ett mindre hål i väggen.

10. SOLIDA TAMBURDÖRRAR

Alla tamburdörrar är i ek och utan brevlådeinkast. Detta för att skapa säkerhet med ett stilrent intryck.

11. 2,60 I TAKHÖJD

Vi bygger med en takhöjd på 2,6 m. Det är hela 2 dm högre än byggnormen och tillför en rymd i lägenheten där den upplevda känslan blir betydligt större. Detta i kombination med snedställda fönstersmygar skapar ett generöst ljusinsläpp i lägenheten.

12. MASSIVA INNERDÖRRAR

Våra innerdörrar är massiva med hög kvalitet och lång hållbarhet. Vi gillar riktiga dörrar helt enkelt.

13. BÄNSKIVOR I GRANIT

Som standard har vi bänkskivor och fönsterbänkar i granit. Bland fördelarna är den långa livslängden, hygienfaktorn och låga underhållskostnader. Dessutom undviker vi problemet med svällande bänkskivor.



11



12



13



Hitta din **drömbostad**

På följande sidor visas exempel på planlösningar på olika lägenhetstyper (observera att det endast är ett urval av planlösningarna). En fullständig lista på samtliga lägenheter finns på [botrygg.se](#).

Sid 18	1 rok	37 kvm
Sid 19	1 rok	46 kvm
Sid 20	2 rok	30 kvm
Sid 21	2 rok	40 kvm
Sid 22	2 rok	48 kvm
Sid 23	2 rok	50 kvm
Sid 24	2 rok	50 kvm
Sid 25	2 rok	51 kvm
Sid 26	2 rok	60 kvm
Sid 27	2,5 rok	62 kvm

Sid 28	3 rok	71 kvm
Sid 29	3 rok	71 kvm
Sid 30	3 rok	79 kvm
Sid 31	3 rok	80 kvm
Sid 32	3,5 rok	87 kvm
Sid 33	3,5 rok	90 kvm
Sid 34	3,5 rok	90 kvm
Sid 35	4 rok	79 kvm
Sid 36	4 rok	87 kvm
Sid 37	5 rok	131 kvm

Teckenförklaring

	Inbyggd häll och ugn
	Inbyggd mikro
	Diskmaskin
	Kyl/frys
	Kylskåp
	Frys-skåp
	Städs-kåp
	Garderob
	Linneskåp
	Arbetsbänk med överskåp
	Kombimaskin

Här kan du se vad de olika symbolerna på ritningen betyder. Vad som ingår i respektive lägenhet styrs av dess storlek och framgår på ritningen.

	Tvättmaskin
	Torktumlare
	Handdukstork
	Hatthylla
	Elskåp
	Kamin
	Takfönster

Lägenhet 1121

1 rok, 37 kvm, plan 2



Fasad mot öster

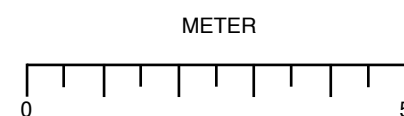
VÅNINGSPÅN & LÅGE



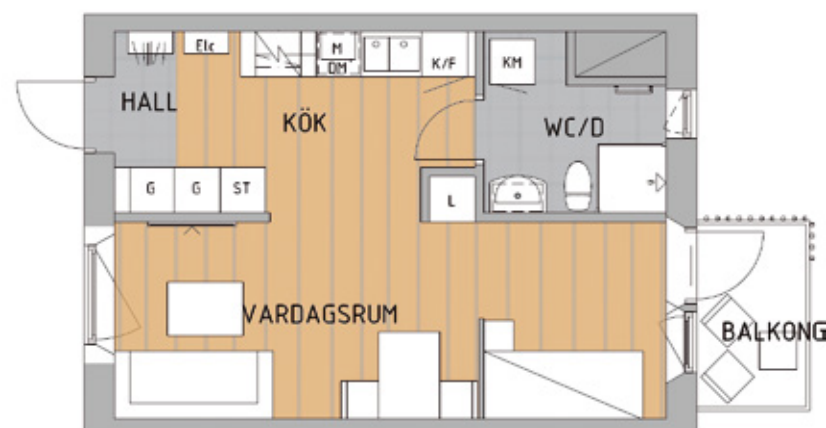
Låge i fastigheten



Situationsplan

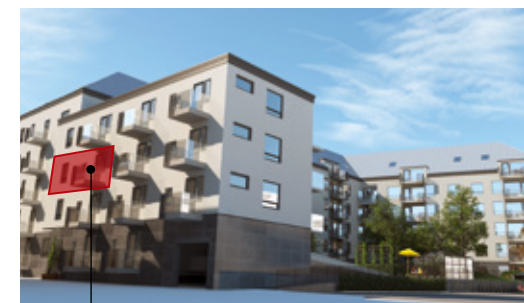


Skala



Lågenhet 1133

1 rok, 46 kvm, plan 3



Fasad mot öster

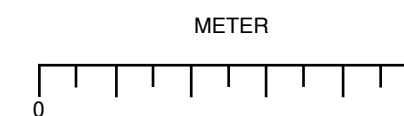
VÅNINGSPÅN & LÅGE



Låge i fastigheten



Situationsplan



Skala



Lägenhet 1113

2 rok, 30 kvm, plan 1



Fasad mot norr

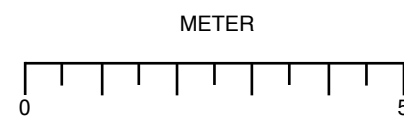
VÅNINGSPÅN & LÅGE



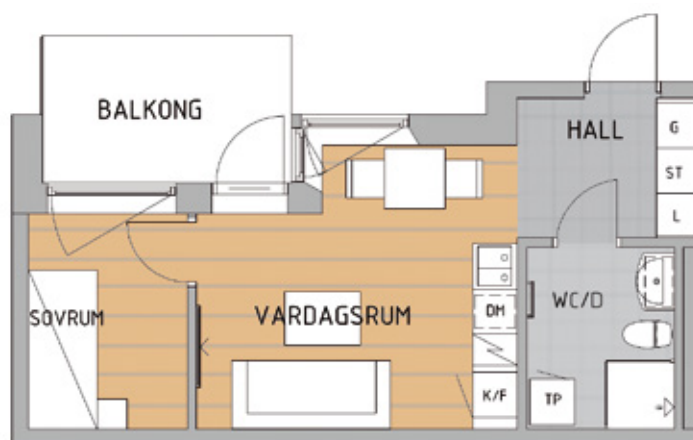
Låge i fastigheten



Situationsplan



Skala



Lågenhet 1512

2 rok, 40 kvm, plan 1



Fasad mot öster

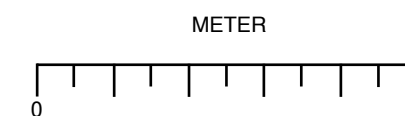
VÅNINGSPÅN & LÅGE



Låge i fastigheten



Situationsplan



Skala



Lägenhet 1552

2 rok, 48 kvm, plan 5



Fasad mot nordost

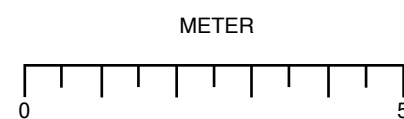
VÅNINGSPAN & LÄGE



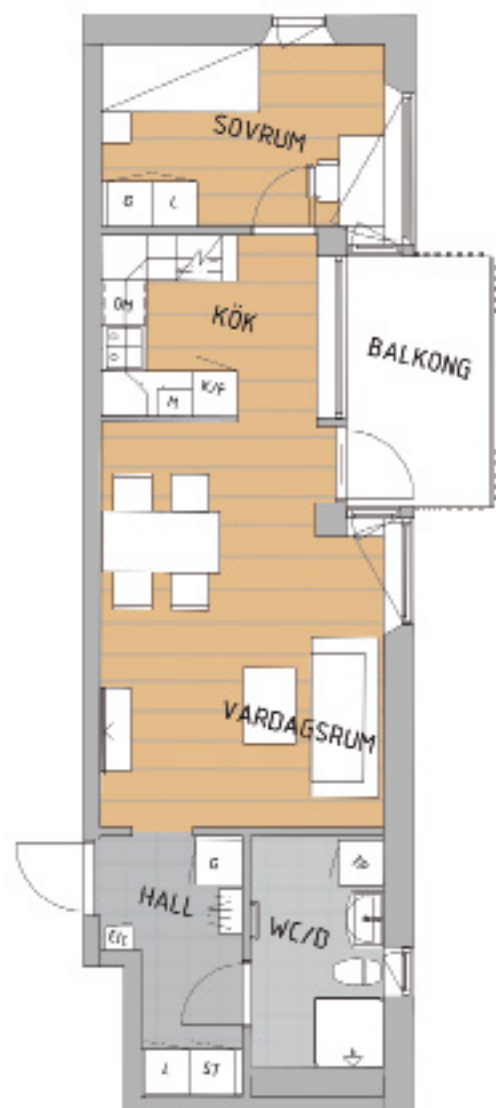
Läge i fastigheten



Situationsplan



Skala



Lägenhet 1461

2 rok, 50 kvm, plan 6



Fasad mot väster

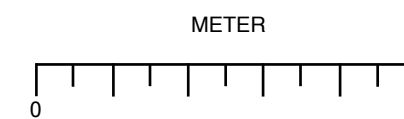
VÅNINGSPAN & LÄGE



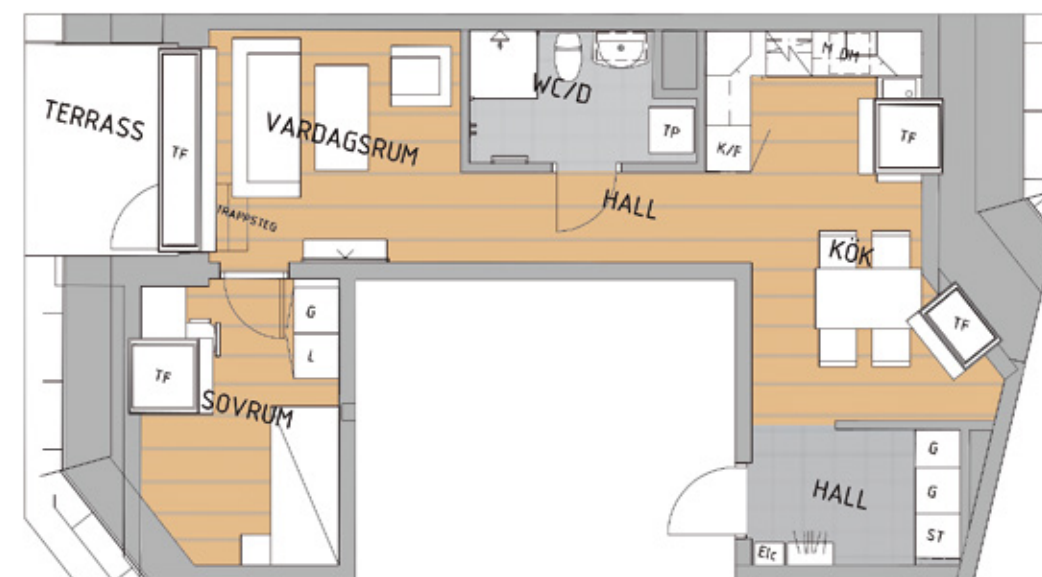
Läge i fastigheten



Situationsplan



Skala



Lägenhet 1212

2 rok, 50 kvm, plan 1



Fasad mot norr

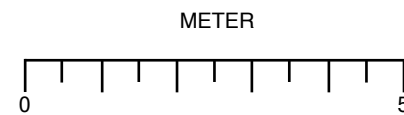
VÅNINGSPAN & LÄGE



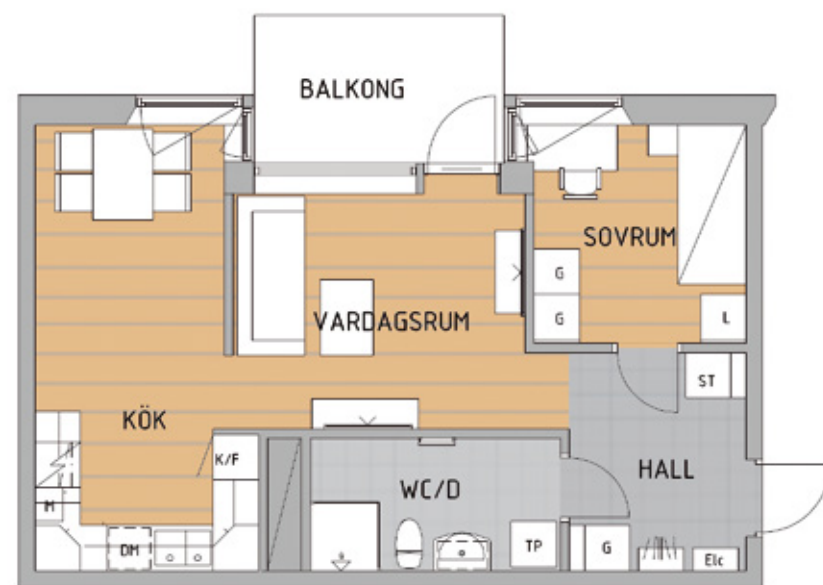
Läge i fastigheten



Situationsplan



Skala



Lägenhet 1231

2 rok, 51 kvm, plan 3



Fasad mot söder

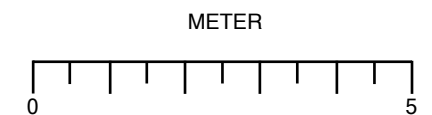
VÅNINGSPAN & LÄGE



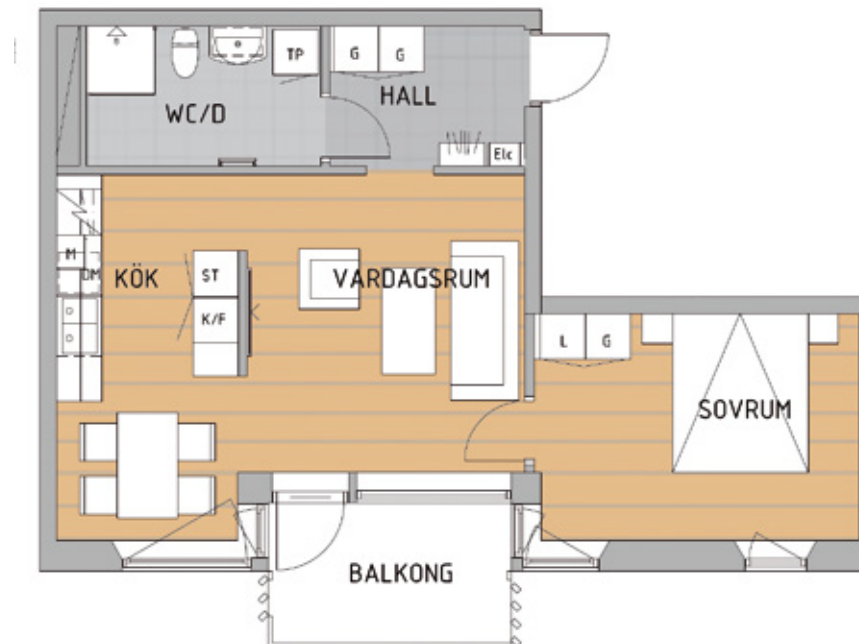
Läge i fastigheten



Situationsplan



Skala



Lägenhet 1144

2 rok, 51 kvm, plan 4



Fasad mot nordost

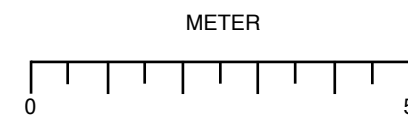
VÅNINGSPAN & LÄGE



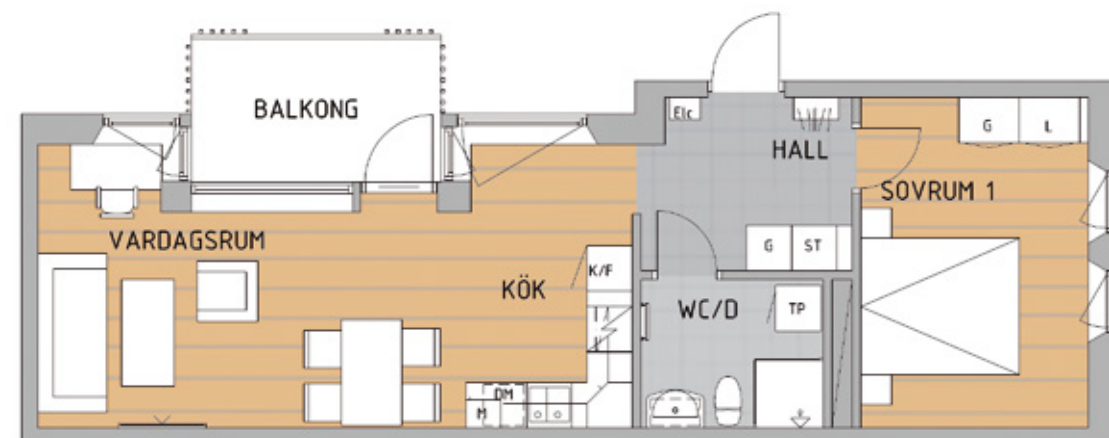
Läge i fastigheten



Situationsplan



Skala



Lägenhet 1313

2 rok, 60 kvm, plan 1



Fasad mot söder

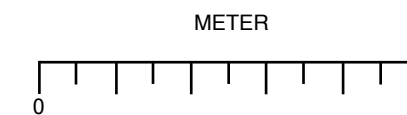
VÅNINGSPAN & LÄGE



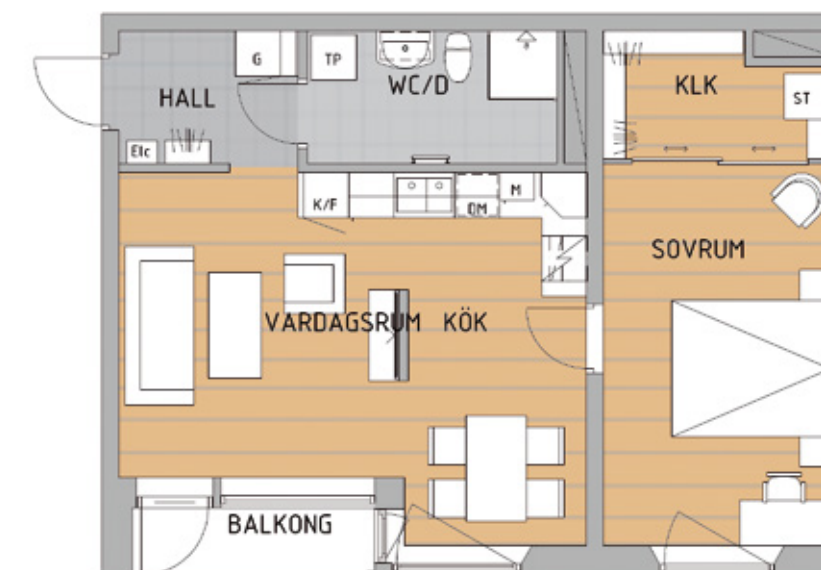
Läge i fastigheten



Situationsplan



Skala



Lägenhet 1441

2,5 rok, 62 kvm, plan 4



Fasad mot väster

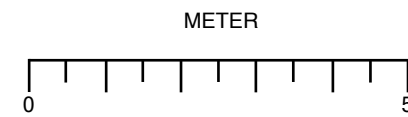
VÅNINGSPAN & LÄGE



Läge i fastigheten



Situationsplan



Skala



Lägenhet 1232

3 rok, 71 kvm, plan 3



Fasad mot norr

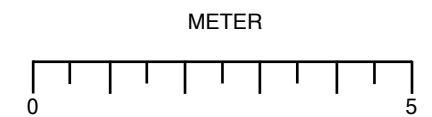
VÅNINGSPAN & LÄGE



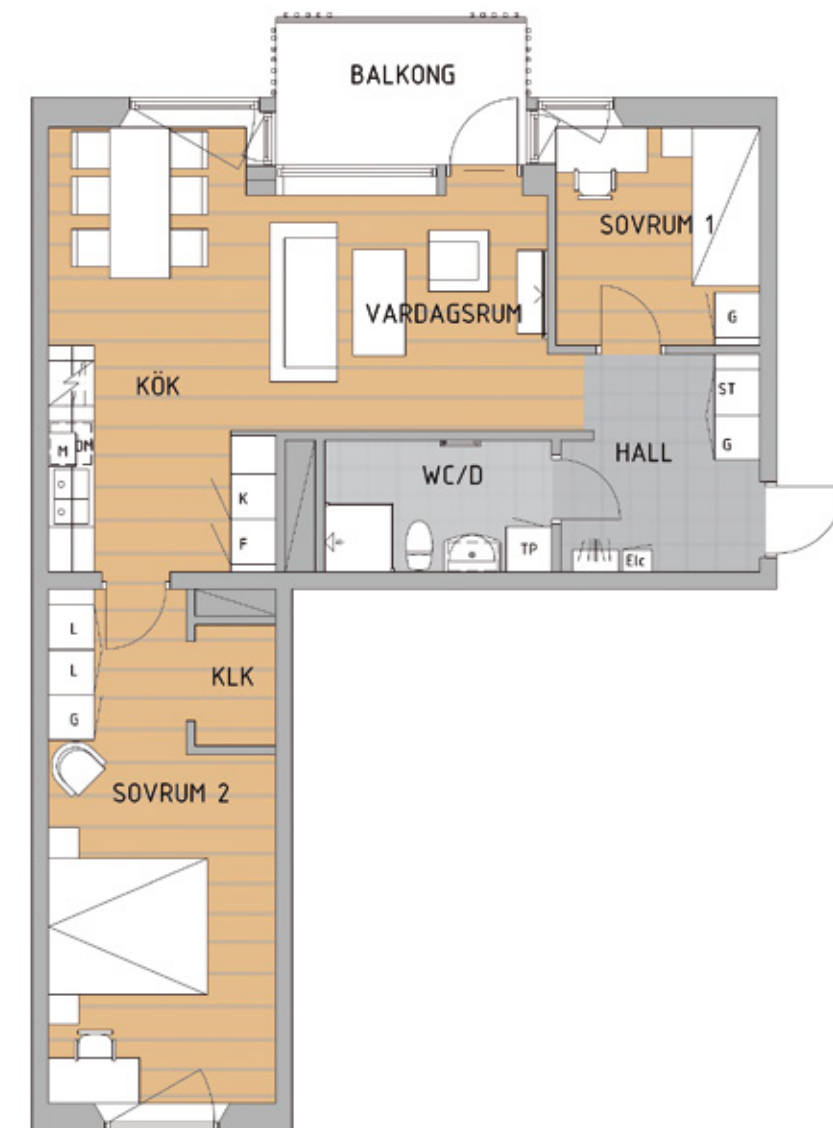
Läge i fastigheten



Situationsplan



Skala



Lägenhet 1422

3 rok, 79 kvm, plan 2



Fasad mot sydväst

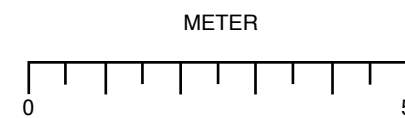
VÅNINGSPAN & LÄGE



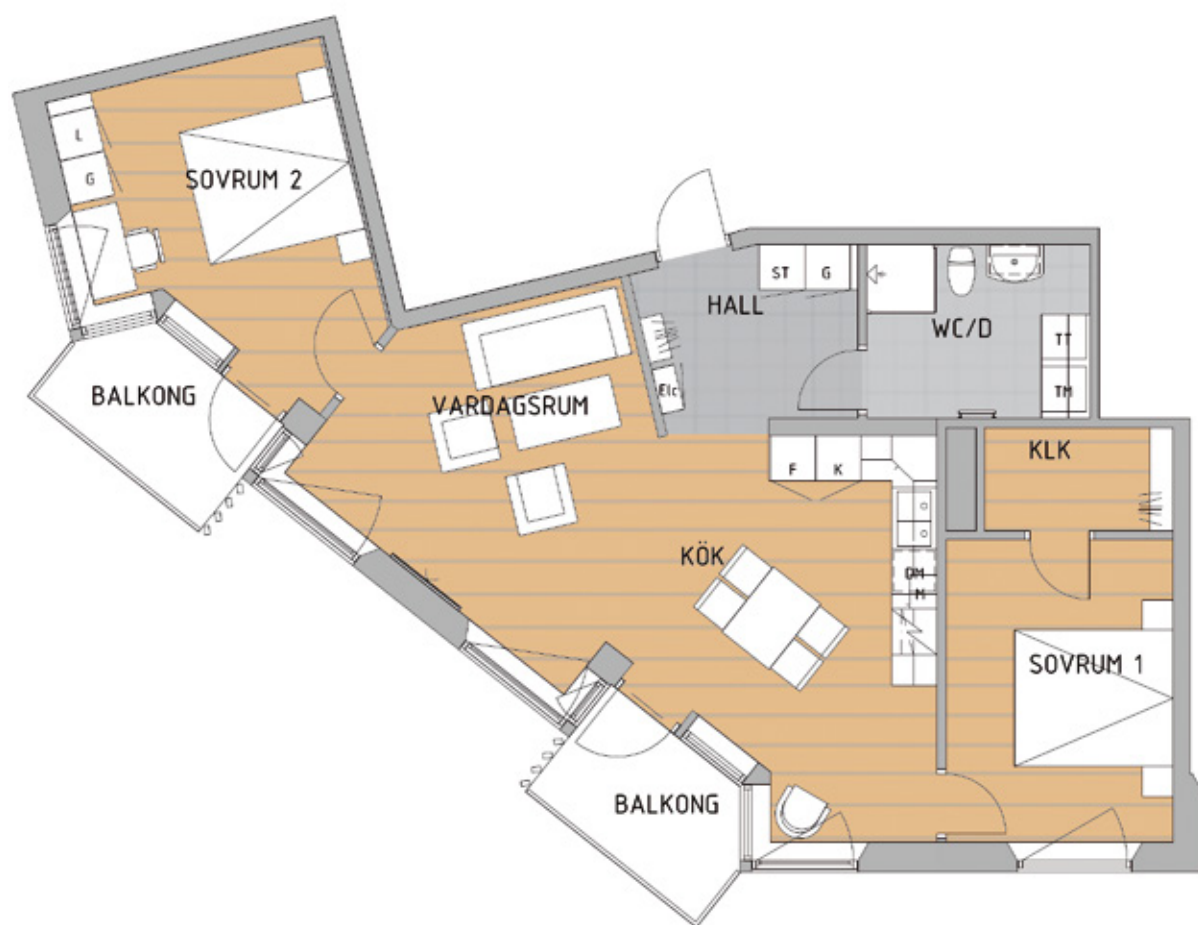
Läge i fastigheten



Situationsplan



Skala



Lägenhet 1311

3 rok, 80 kvm, plan 1



Fasad mot söder

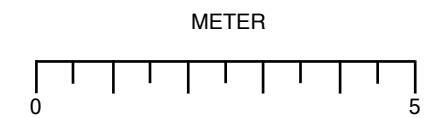
VÅNINGSPAN & LÄGE



Läge i fastigheten



Situationsplan



Skala



Lägenhet 1561

3,5 rok, 87 kvm, plan 6



Fasad mot väster

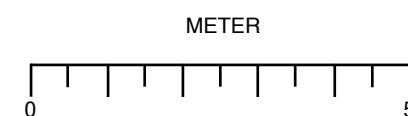
VÅNINGSPÅN & LÅGE



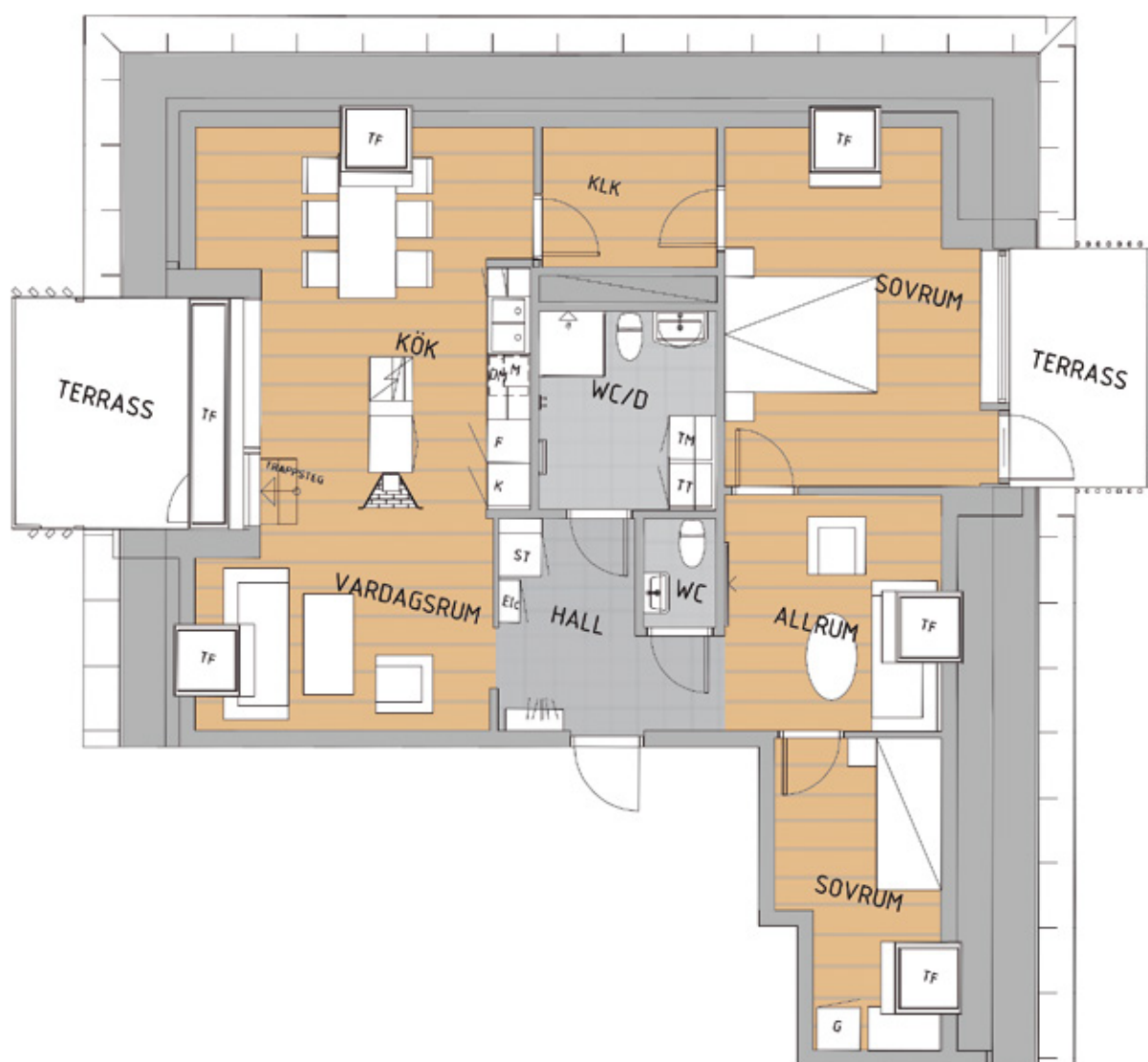
Låge i fastigheten



Situationsplan

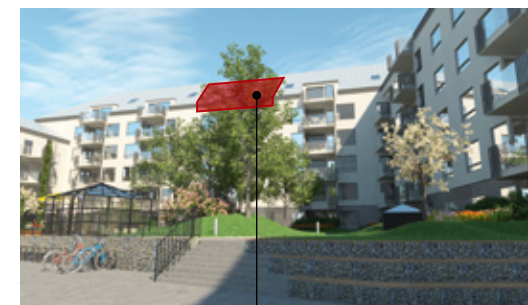


Skala



Lågenhet 1362

3,5 rok, 90 kvm, plan 6



Fasad mot norr

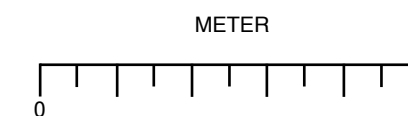
VÅNINGSPÅN & LÅGE



Låge i fastigheten



Situationsplan



Skala



Lägenhet 1262

3,5 rok, 90 kvm, plan 6



Fasad mot norr

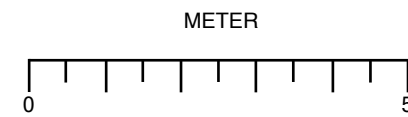
VÅNINGSPÅN & LÅGE



Låge i fastigheten



Situationsplan



Skala



BOTRYGG RESERVERAR SIG FÖR ÅNDRINGAR OCH EVENTUELLA TRYCKFEL

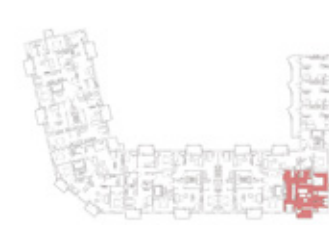
Lågenhet 1223

4 rok, 79 kvm, plan 2



Fasad mot söder

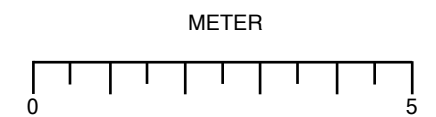
VÅNINGSPÅN & LÅGE



Låge i fastigheten



Situationsplan



Skala



BOTRYGG RESERVERAR SIG FÖR ÅNDRINGAR OCH EVENTUELLA TRYCKFEL

Lägenhet 1341

4 rok, 87 kvm, plan 4



Fasad mot norr

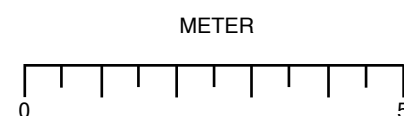
VÅNINGSPÅN & LÅGE



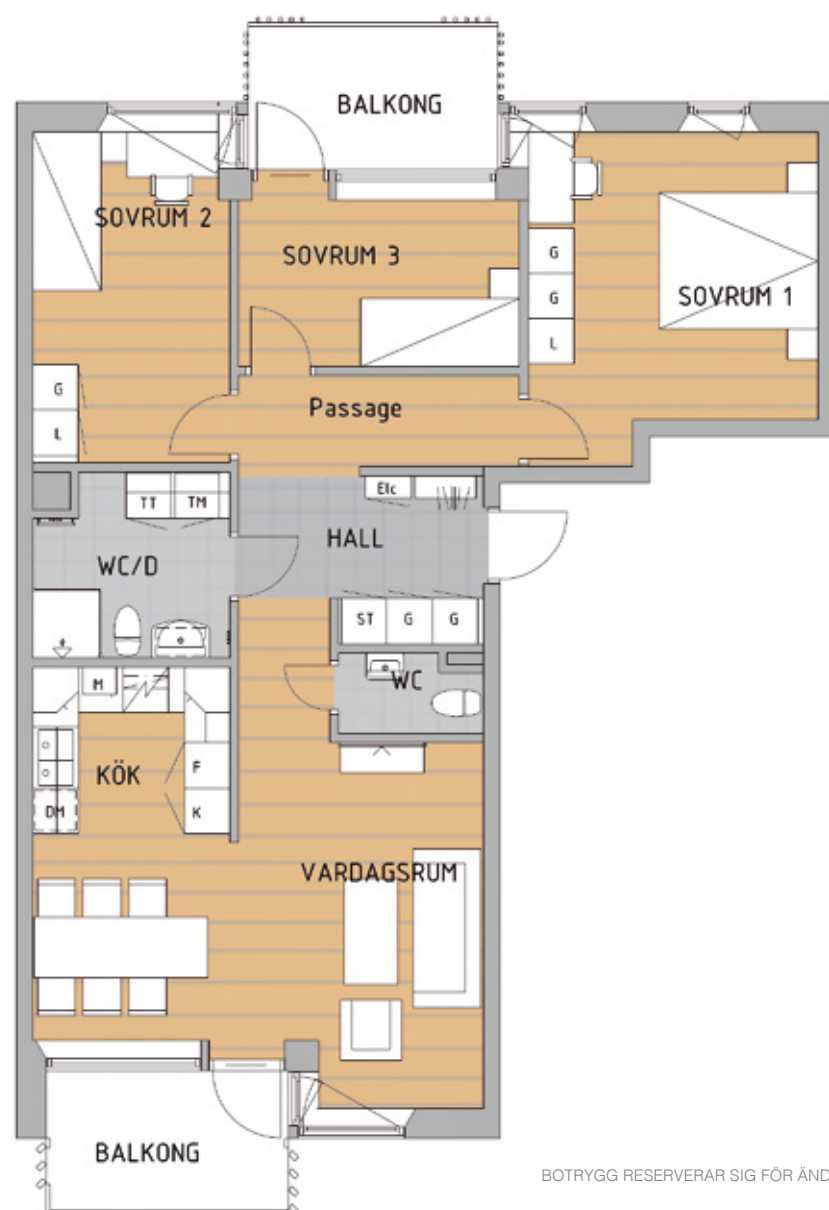
Låge i fastigheten



Situationsplan



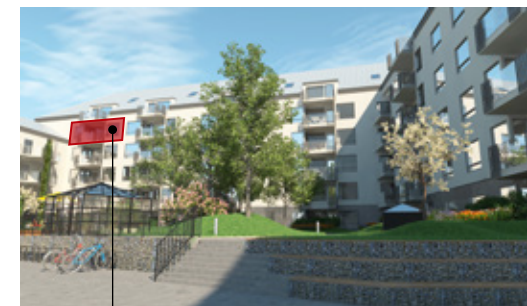
Skala



BOTRYGG RESERVERAR SIG FÖR ÅNDRINGAR OCH EVENTUELLA TRYCKFEL

Lågenhet 1253

5 rok, 131 kvm, plan 5



Fasad mot norr

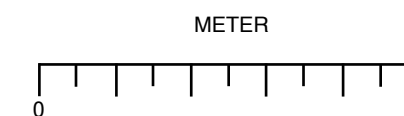
VÅNINGSPÅN & LÅGE



Låge i fastigheten



Situationsplan



Skala



BOTRYGG RESERVERAR SIG FÖR ÅNDRINGAR OCH EVENTUELLA TRYCKFEL

Rumsbeskrivning

G = Golv | S = Sockel | V = Vägg | T = Tak | Ö = Övrigt

Hall/entré	
G	Klinker
S	Trälist: rundad vitmålad
V	Vitmålat
T	Vitmålat
Ö	Hatthylla: ek/metall
	Elskåp: vit enl. ritning
	Högsåp: vit enl. ritning
Kök	
G	Ek: trestavsparkett
S	Trälist: rundad vitmålad
V	Vitmålat
V	Stänkskydd: kakel, ca 50 cm
T	Vitmålat
Ö	Köksinredning Ballingslöv eller likvärdig
-	Läckageskydd i diskbänkskåp (aquamatta)
-	Diskmaskin inkl. läckageskydd
-	Kyl/frys inkl. läckageskydd alternativt: Kyl inkl. läckageskydd
	Frys inkl. läckageskydd
-	Inbyggnadshäll
-	Inbyggnadsugn
-	Inbyggd micro
-	Fläktkåpa: rostfritt stål
-	Bänkskiva i svart granit (skarvning av bänk-skivor kan förekomma)

WC/badrum	
G	Klinker
V	Kakel
T	Vitmålat
Ö	Badrumsutrustning:
-	Wc-stol: soft close-funktion
-	Kommod: vit med tvättställ
-	Duschväggar: klarglas
-	Handdukstork (badrum)
-	Toalettpappershållare
-	Tre handduk/badlakanskrokar
-	Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin enl. ritning
-	Väggsåp över TM/TT (ej vid tvättpelare)
Vardagsrum	
G	Ek: trestavsparkett
S	Trälist: rundad vitmålad
V	Vitmålat
T	Vitmålat
Sovrum	
G	Ek: trestavsparkett
S	Trälist: rundad vitmålad
V	Vitmålat
T	Vitmålat
Ö	Högsåp: vit enl. ritning

BOTRYGG RESERVERAR SIG FÖR ÄNDRINGAR OCH EVENTUELLA TRYCKFEL

Byggnadsbeskrivning

Stomme	
Betong.	
Yttertak	
Bandtäckt plåt, takpapp, råspont.	
Yttervägg	
Betong samt 200 mm ytterväggsisolering med stenull och putsad fasad med inslag av panel.	
Innervägg	
Gipsad innervägg med bakomliggande osb-skiva. Våtrumsskiva i våtrum. Badrumsväggar isoleras för ljudkomfort. Flertalet lägenhetsskiljande väggar i betong.	
Bärande innerväggar	
Betong.	
Mellanbjälklag	
Betong.	
Grundläggning	
Betongplatta på mark.	
Fönster	
Målade aluminium-/träfönster i 2+1 glas.	

Tamburdörr	
Massiv trädörr i säkerhetsklass 2.	
Källare	
Källare under hela huset innehållande lägenhets-förråd och cykelrum.	
Uppvärmning	
Fjärrvärme.	
Installationer	
Antennuttag och telefonuttag (mediauttag Com-hem), undermätare el.	
Gemensamt elabonnemang	
Fastigheten har ett inkommande abonnemang och därför bara en fast avgift för elnät. Elen förhandsdebiteras till respektive lägenhet och avläses årligen. Därefter sker en justering mot det belopp som har förhandsinbetalats.	
Ventilation	
Ventilationen består av ett frånluftssystem med filtrerad friskluft genom ventiler i fasad. I från-luften finns värmeåtervinning som via en värme-pump täcker en stor del av husets värmebehov.	

BOTRYGG RESERVERAR SIG FÖR ÄNDRINGAR OCH EVENTUELLA TRYCKFEL





Långsiktighet och kvalitet!

Botrygg har sedan 90-talet drivit en aktiv nyproduktion av bostäder. Under senare år har företaget producerat ca 300 lägenheter per år. Försäljning av bostadsrätterna i södra Ladugårdsängen sker via Botrygg i samarbete med Länsförsäkringar Fastighetsförmedling i Örebro.

Kontakta oss för mer information om bostadsrätterna i Ladugårdsängen.

Henrik Mörck

Direkt: 019-150154

Mobil: 0707-644154

henrik.morck@lansfast.se