



Livskvalitet för alla i brf. Örtagården

Bostadsrätter i norra Gårdsten





Brf. Örtagården

- Centralt och modernt i norra Gårdsten

I Gårdsten bor du trivsamt och bekvämt, omgiven av fantastisk natur ett stenkast från Vättlefjälls naturreservat med möjligheter till att vandra, paddla kanot, bada och mycket mer.

Här byggs den nya bostadsrättsföreningen Örtagården beläget ca 10 km från Göteborgs Centrum. Byggnationen kommer att utgöra den första etappen i områdets omvandling som omfattar ca 300 nya bostäder. Här finns all service du behöver såsom mataffärer och snabba kommunikationer till centrala Göteborg!

I Gårdsten finns förskolor och skolor för alla åldrar. Även ett rikt utbud gällande ungdomsverksamheter och fritidsaktiviteter erbjuds i området.

I närliggande köpcentrum erbjuds ett stort shoppingutbud såsom Ica Maxi, Lidl och många bra klädfaffärer.

Med ett bra och naturnära läge, tvärs över gatan från Gårdstens centrum byggs bostadsrättsföreningen brf Örtagården med 60 lägenheter.

Brf Örtagården är en välrenommerad bostadsrättsförening med fokus på den boende. Byggherren Botrygg är välrenommerade bostadsbyggare som lägger stor vikt vid kvalitet och långsiktighet. Här erbjuds yteffektiva bostäder på ett till fyra rum och kök med funktionella planlösningar och hög standard såsom kvalitetskök från Ballingslöv, bänkskivor i granit och diskhoar i komposit. Samtliga lägenheter har generösa balkonger mot den grönskande omgivningen. Preliminär inflyttningsstart hösten 2020.

I brf Örtagården finner du kvalitativa hem att trivas i!

SVENSK  FASTIGHETS
FÖRMEDLING



Caroline Svanberg
Telefon: 070-822 49 03
caroline.svanberg@svenskfast.se



Arkitektens tankar

Arkitekt: Gizella Puskas SAR/MSA, Tengbom Göteborg

Tillsammans med myndigheter, intresseorganisationer och lokala arkitekter har vi arbetat fram ett nytt område i Gårdsten med fokus att skapa en stadsgata där människan hamnar i fokus samt en ny bebyggelse som binder samman Gårdsten med Lövgärdet. Förbindelsen mellan områdena ska öka trygghetsaspekten och underlätta för de boende att röra sig i området. Den nya stadsgatan sänker hastigheten på trafiken och skapar en trygg gata med liv och rörelse.

Här skapas ett nytt torg med närbutiker omringades av en varierad bostadsbebyggelse samt en ny skola. De

nya husen ligger i anslutning till busshållplatsen med naturen i fonden samt en vidunderlig utsikt över nordöst. Här kan man bo nära den fina naturen och från lägenheten se ut över trädtopparna. Närheten till Keillers damm samt naturstråken ger möjligheter till rekreation och naturlek för barnen.

Byggnaderna är uppdelade i mindre volymer för att ge en transparens mellan staden och naturen samt skapa intressanta utblickar. Bostadsgårdar, lekytor och parkmark skapas mellan husen och fångar upp den flora som man idag kan finna i naturen. De något upphöjda gårdarna skapar en mer privat zon för de boende. I anslutning till bostadsgården upprättas en lekfull skogsbrygga som skjuter ut över skogsmarken och låter de boende ta del av naturen från en annan vinkel.

De varierade volymerna skapar en blandning av unika vindslägenheter och bidrar med ett lekfullt uttryck till området. De branta sadeltaken för tankarna till en mer traditionell husform. Färgskalan på byggnaderna går i naturens färger med mörkare nyanser som fångar upp elementen: tallstammen, eklövet och graniten. Husen är uppbyggda av gedigna material. Puts utgör basmaterial för fasaderna som kompletteras med en varm träpanel vid entrépartier samt vid de indragna balkongerna.

De större lägenheterna har två generösa balkonger. En som passar bra för morgonkaffet i öster och den andra för kvällssolen i sydväst. Lägenheterna är rationella och lättmöblerade med väl tilltagna glasytor som släpper in dagsljuset och bladverken från naturen i öster. Lägenheterna har tillgång till en större tvättstuga. Både cykelplatser och bilparkering finns i anslutning till varje bostadshus.

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. Vid eventuell hävning av bokningsavtalet från er sida återbetalas bokningsavgiften minus en administrativ kostnad.

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.

TILLVAL

Möjlighet finns att sätta en personlig prägel på er nya bostad genom att påverka vissa materialval.

För samtliga material finns ett kostnadsfritt standardval. Standardmaterialet har valts utifrån de material som varit mest populära i våra tidigare produktioner. Utöver standardvalet finns även ett antal tillvalsmaterial vilka ni som kund kan välja till mot extra kostnad.

EKONOMISK PLAN

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

UPPLÅTELSEAVTAL

Cirka 6-8 veckor 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

Resterande del av insatsen samt eventuella tillvalskostnader ska vara betalda senast tre dagar innan tillträde sker. Detta styrks genom ett stämplat bankkvitto.

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 ett rådgivande råd bestående av nya medlemmar i föreningen som arbetar parallellt med den byggande styrelsen fram till övertagandestämman. Detta för att få en så smidig övergång som möjligt. Vid övertagandestämman, som sker ca 4-5 månader efter sista inflyttningen tar föreningens medlemmar över och driver föreningen vidare. Kallelse med dagordning skickas ut till samtliga medlemmar.

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 framkommit 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.



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

Standarden i Brf Örtagårdens lägenheter är som alltid i Botryggs hus hög. Givetvis har vi allt det som andra aktörer kallar hög standard såsom gedigna trägol, helkaklade badrum, slitstarka klinkergolv, noggrant utförd finish, vitvaror av hög kvalitet, snålspolande 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 Botryggshus 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.



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.

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 säkerhets skull 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. BJÄKLKLAG

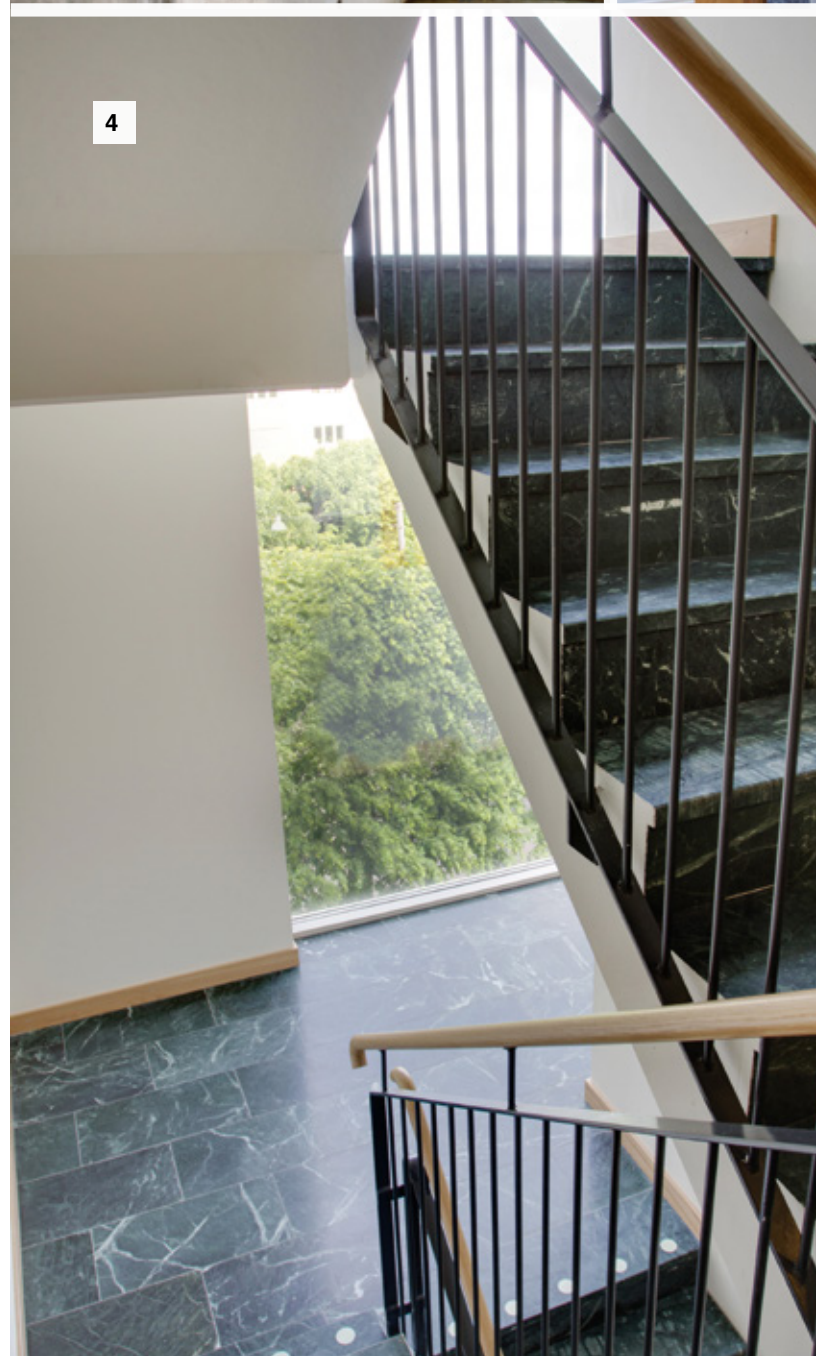
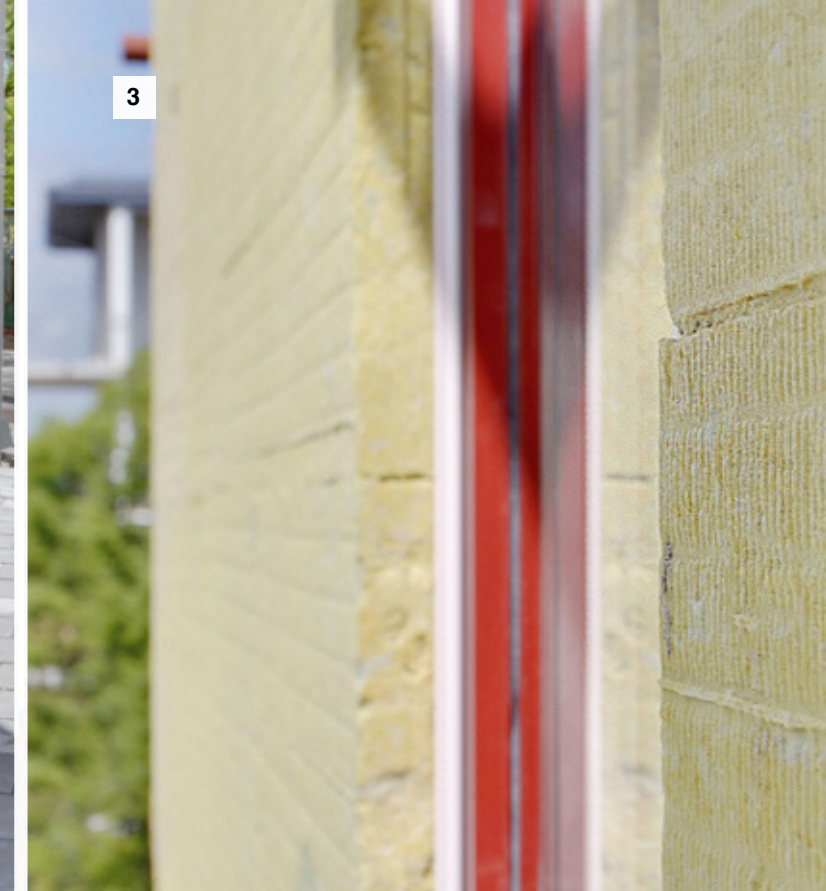
För bättre ljudisolering mellan lägenheterna gjuter vi våra bjälklag med 25 cm betong. Det är 3 cm mer än byggnormen och varje centimeter är värdefull när vi skapar en god ljudmiljö.

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.

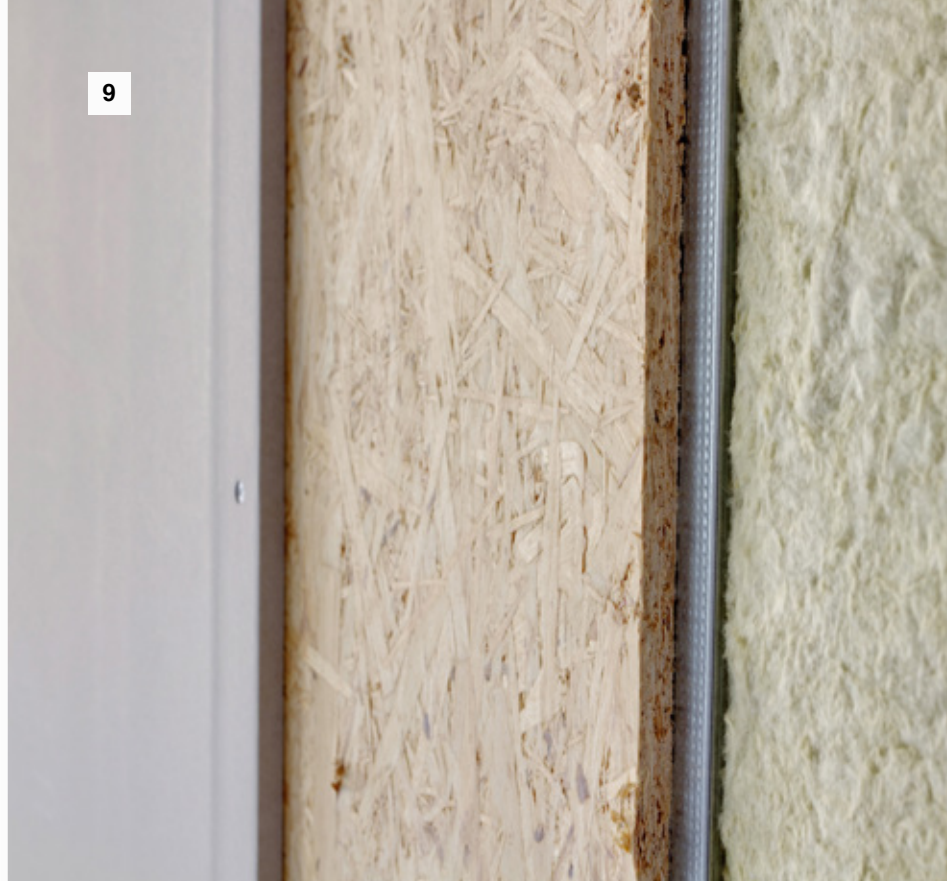




7



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

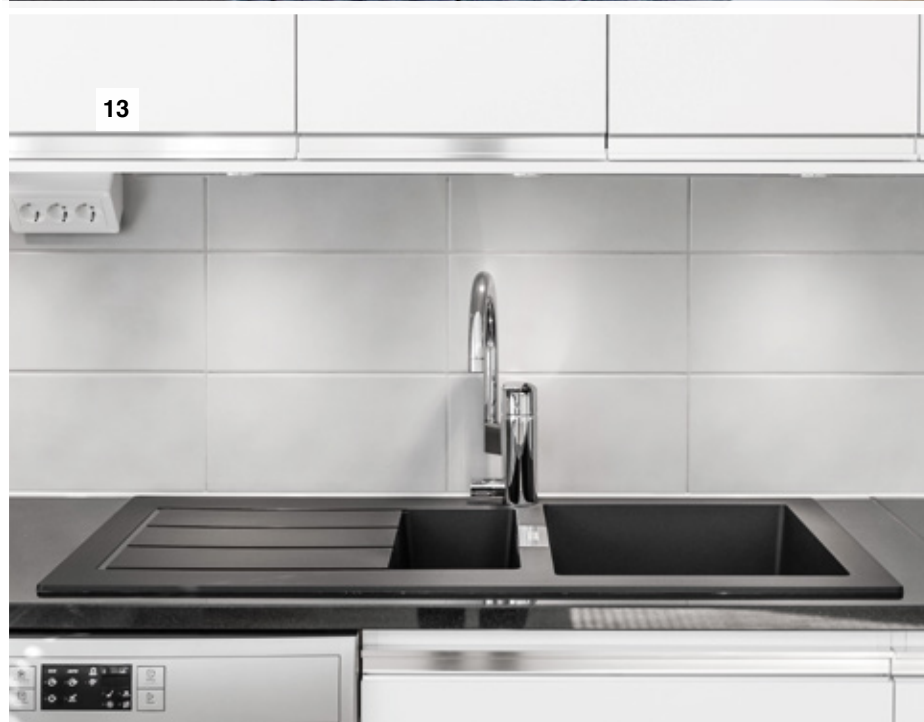
Som standard har vi bänkskivor och fönsterbänkar i granit. Bland fördelarna är den långa livslängden, hygienfaktorn och låga underhållskostnader. Dessutom undviker vi problemet med svällande bänkskivor.



10



11



13

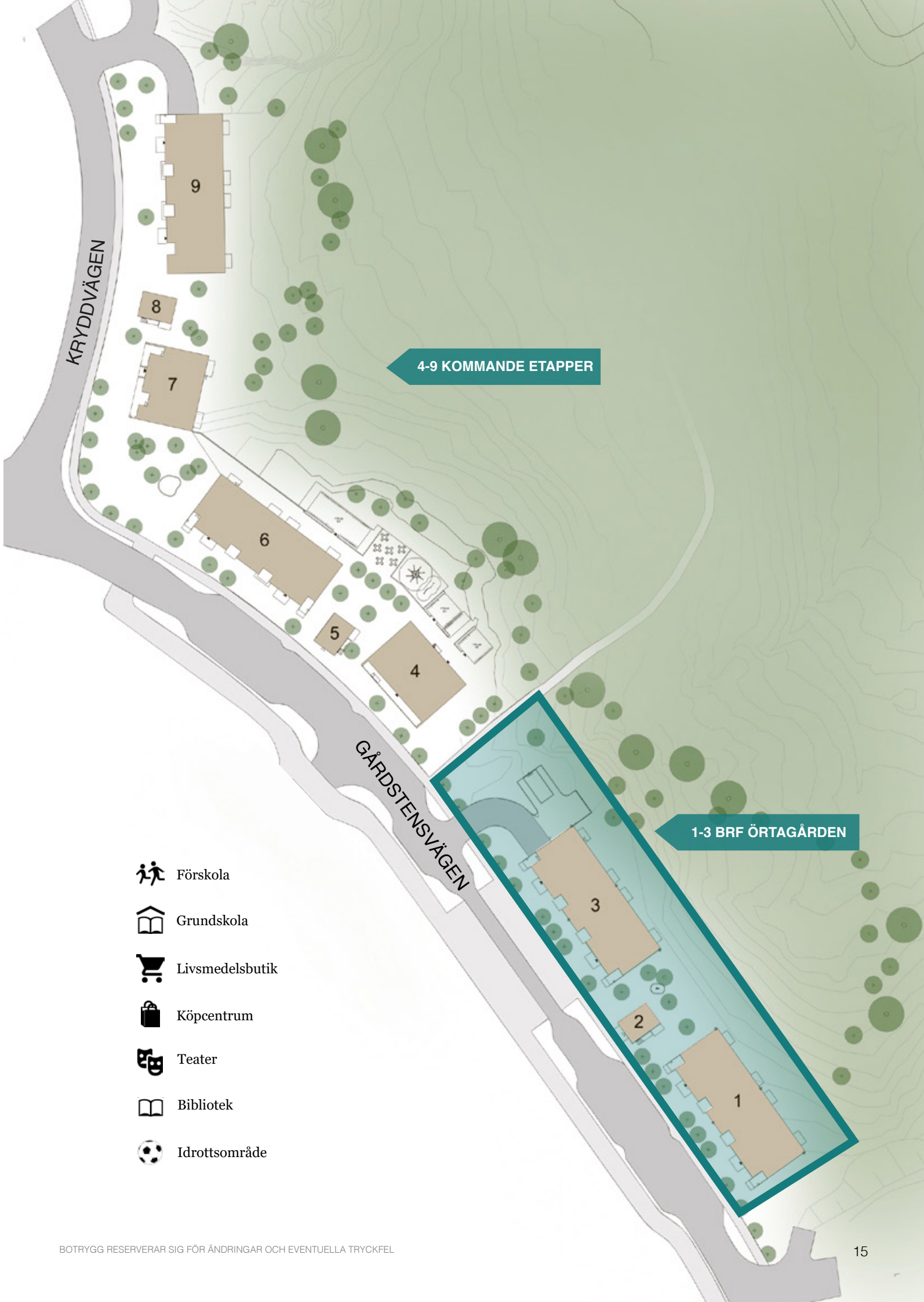
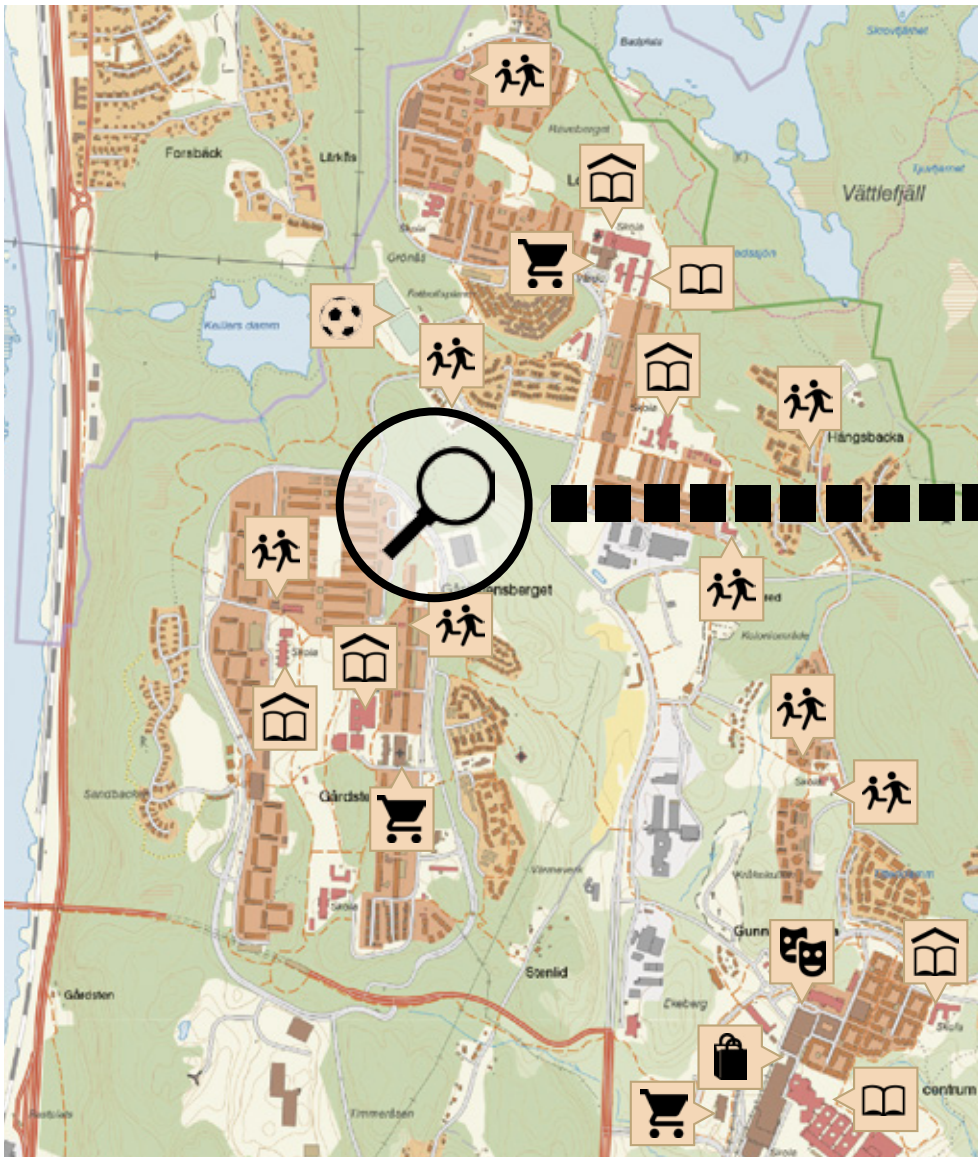


12

Allt inom bekvämt avstånd

I Gårdsten finns all service du behöver såsom mataffärer, vårdcentral samt förskolor och skolor för alla åldrar. Här finns även ett rikt utbud gällande ungdomsverksamheter och fritidsaktiviteter samt snabba kommunikationer till centrala Göteborg.

Närliggande Angered centrum erbjuder ett stort shoppingutbud såsom Ica Maxi, Lidl och många bra klädfaffärer. Här ligger även Angereds teater och kulturhuset Blå stället.



Hitta din **drömbostad**

Sid 18	1 rok	34 kvm
Sid 19	1 rok	35 kvm
Sid 20	2 rok	50,5 kvm
Sid 21	2 rok	55 kvm
Sid 22	3 rok	71,5 kvm
Sid 23	3 rok	76,5 kvm
Sid 24	4 rok	83 kvm
Sid 25	4 rok	124 kvm

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.

Teckenförklaring

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

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
	Handdukstork
	Hatthylla
	Elskåp
	Braskamin



Lägenhet 1432

1 rok, 34 kvm, plan 3

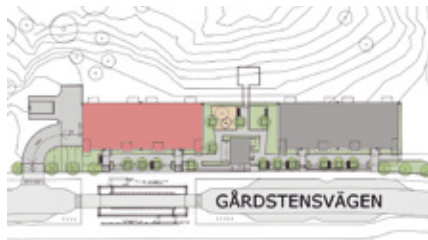


Fasad mot väster

VÅNINGSPAN & LÄGE



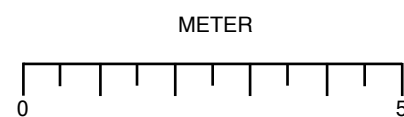
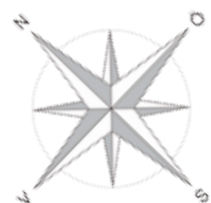
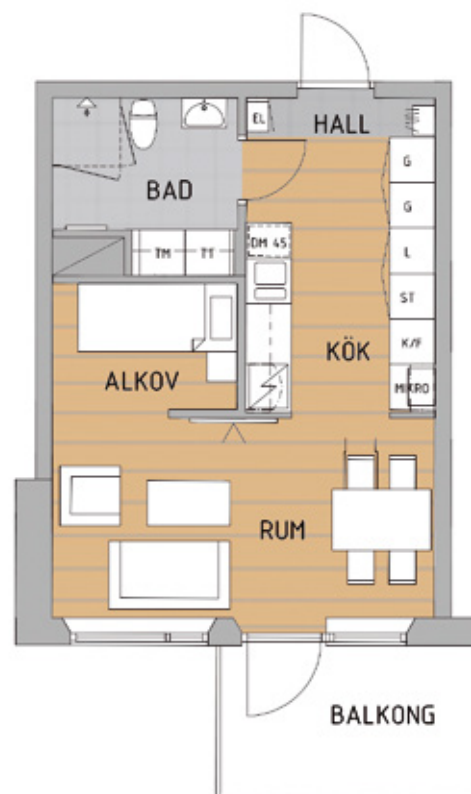
Läge i fastigheten



Situationsplan



Läge i området



Skala

Lägenhet 1321

1 rok, 35 kvm, plan 2

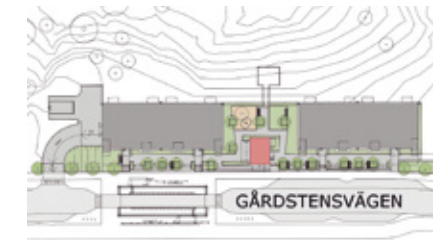


Fasad mot väster

VÅNINGSPAN & LÄGE



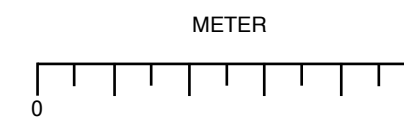
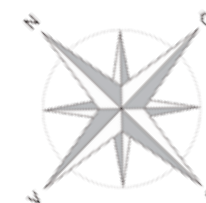
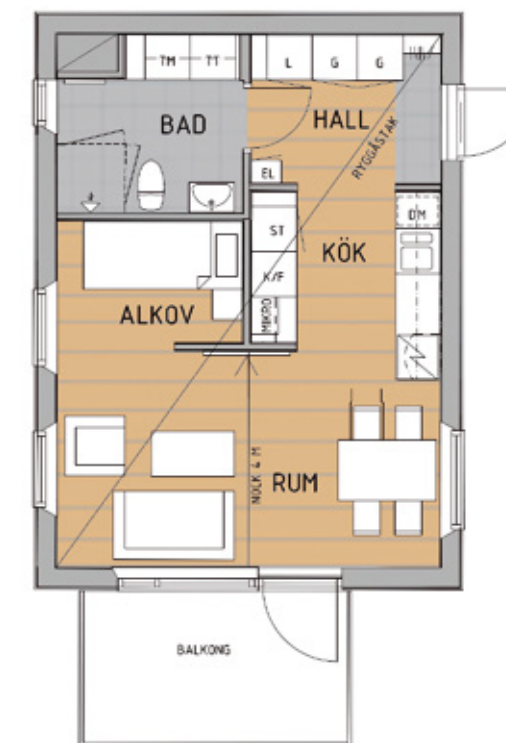
Läge i fastigheten



Situationsplan



Läge i området



Skala

Lägenhet 1251

2 rok, 50,5 kvm, plan 5



Fasad mot väster

VÅNINGSPÅN & LÅGE



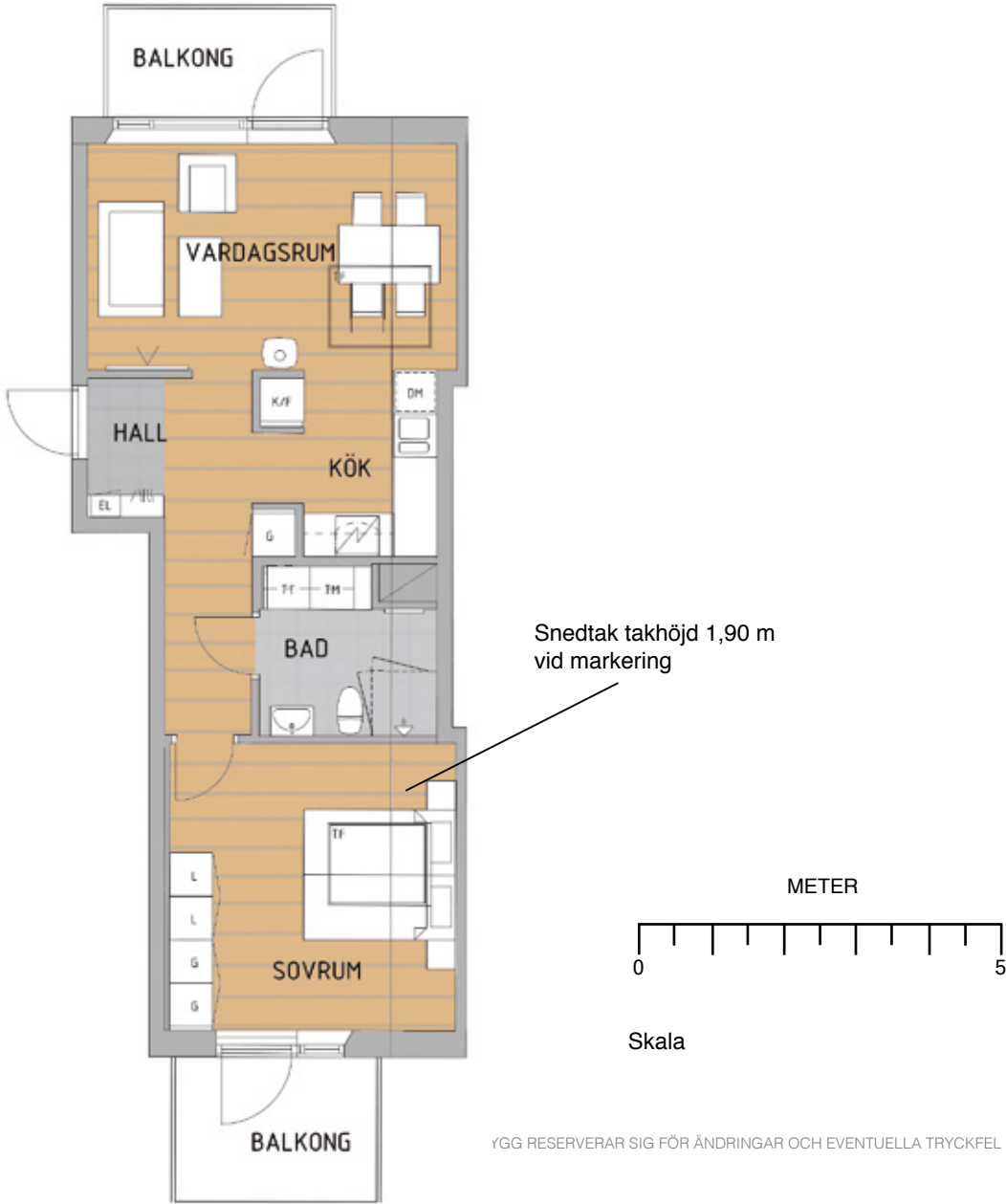
Låge i fastigheten



Situationsplan



Låge i området



YGG RESERVERAR SIG FÖR ÅNDRINGAR OCH EVENTUELLA TRYCKFEL

Lågenhet 1243

2 rok, 55 kvm, plan 4



Fasad mot väster

VÅNINGSPÅN & LÅGE



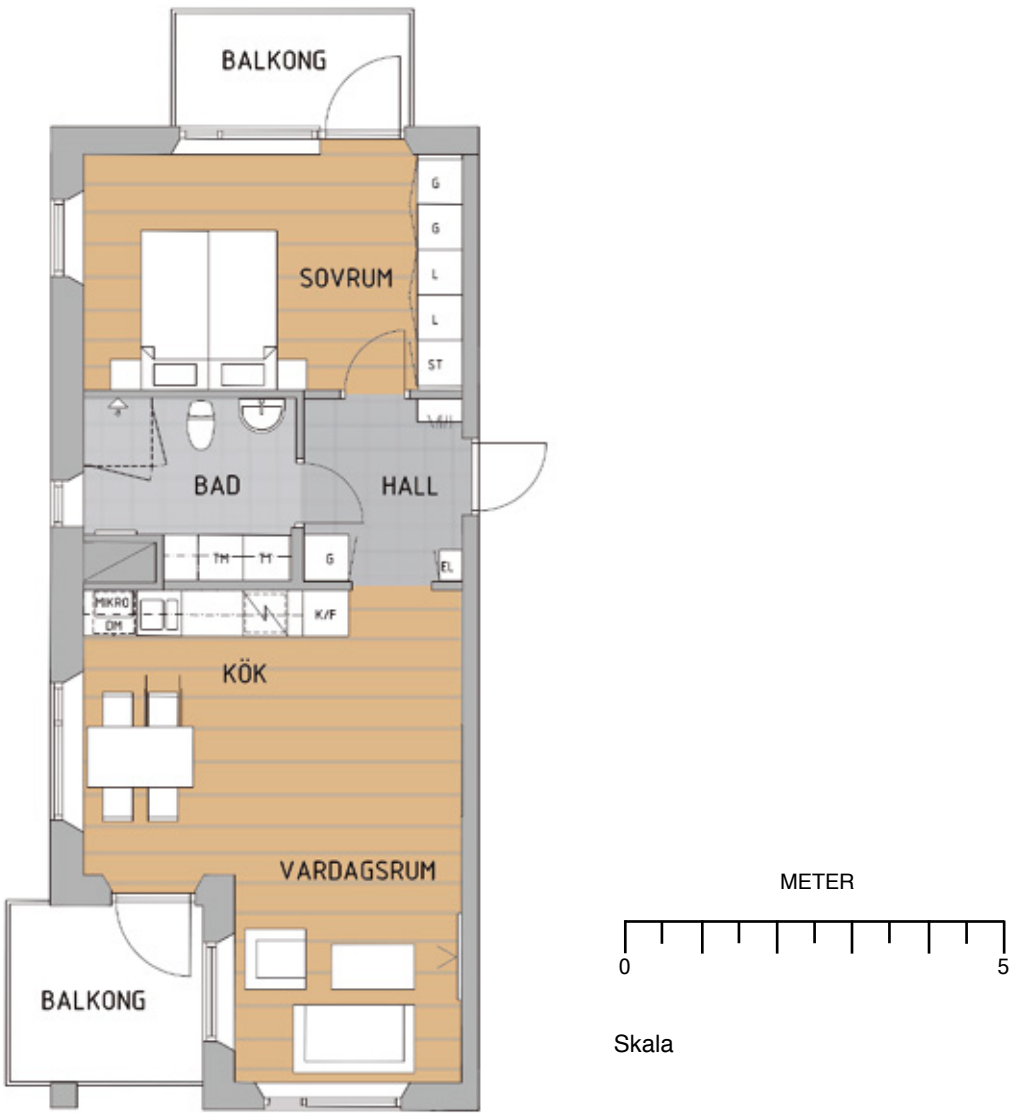
Låge i fastigheten



Situationsplan



Låge i området



BOTRYGG RESERVERAR SIG FÖR ÅNDRINGAR OCH EVENTUELLA TRYCKFEL

Lägenhet 1521

3 rok, 71,5 kvm, plan 2



Fasad mot väster

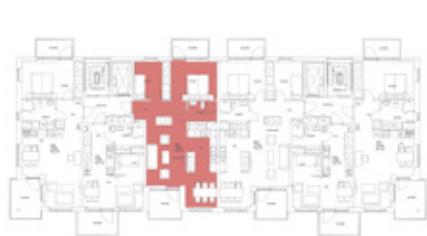


Fasad mot väster

Lägenhet 1161

3 rok, 76,5 kvm, plan 6

VÅNINGSPAN & LÄGE



Läge i fastigheten

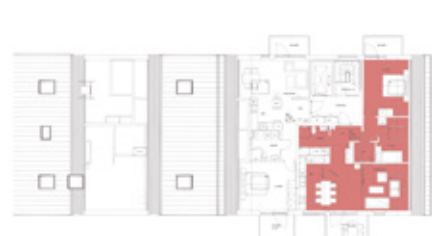


Situationsplan

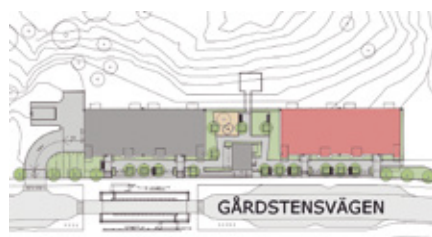


Läge i området

VÅNINGSPAN & LÄGE



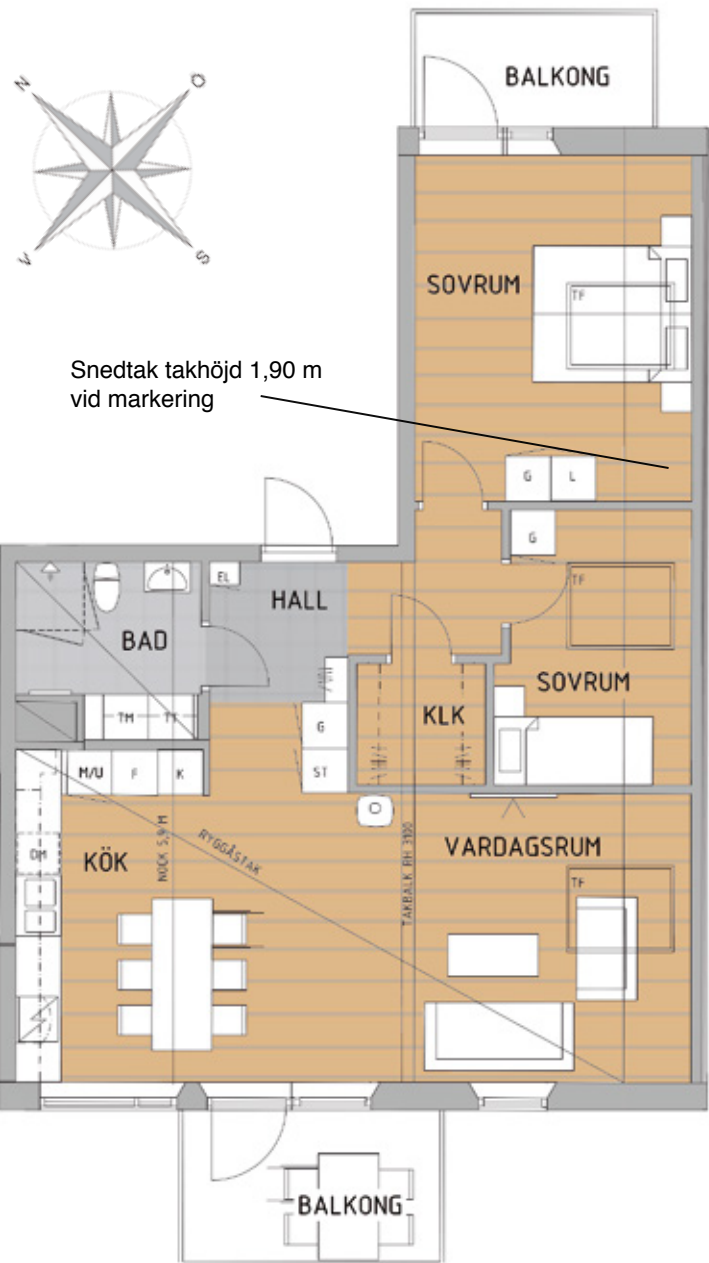
Läge i fastigheten



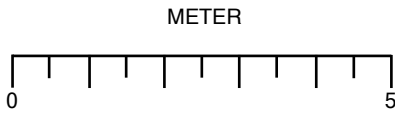
Situationsplan



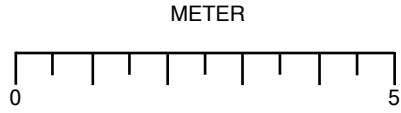
Läge i området



Snedtak takhöjd 1,90 m vid markering



Skala



Skala

Lägenhet 1412

4 rok, 83 kvm, plan 1

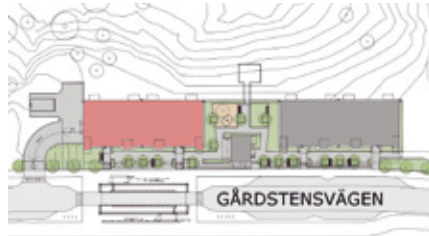


Fasad mot väster

VÅNINGSPAN & LÄGE



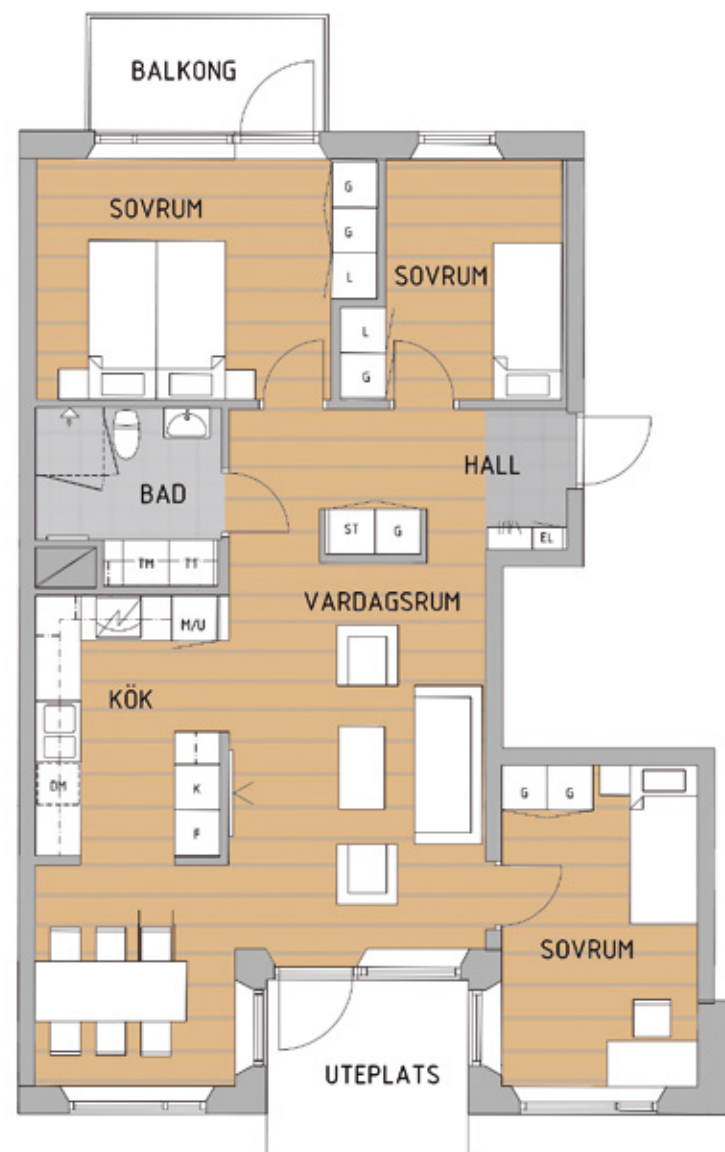
Läge i fastigheten



Situationsplan



Läge i området



YGG RESERVERAR SIG FÖR ÄNDRINGAR OCH EVENTUELLA TRYCKFEL

Lägenhet 1561

4 rok, 124 kvm, plan 6

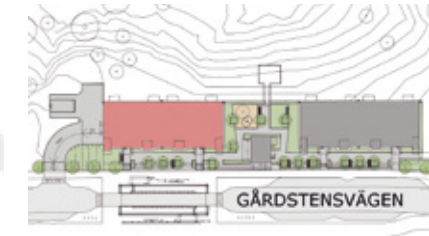


Fasad mot väster

VÅNINGSPAN & LÄGE



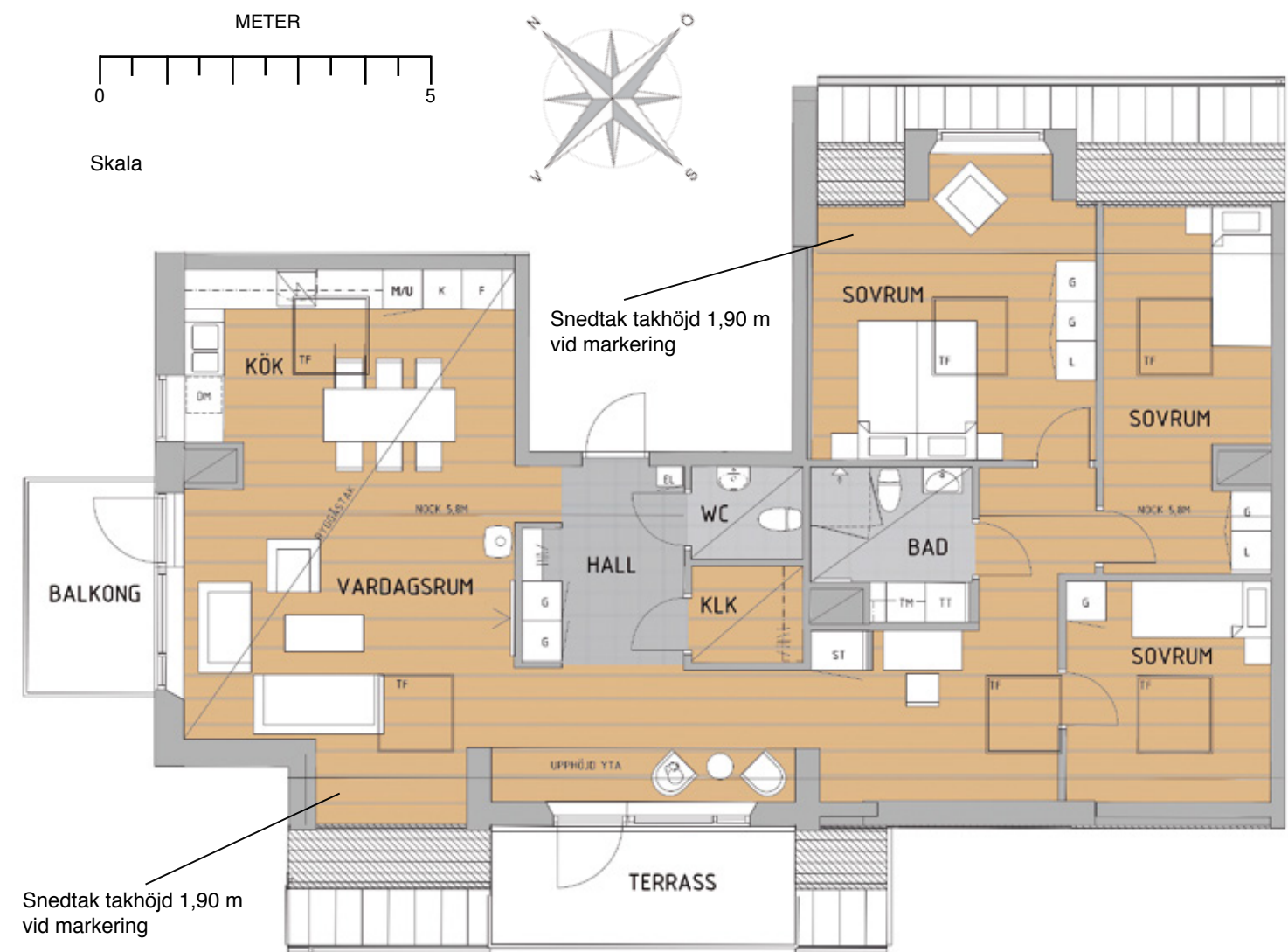
Läge i fastigheten



Situationsplan



Läge i området



BOTRYGG RESERVERAR SIG FÖR ÄNDRINGAR 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
- 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 bänkskivor 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)
- Toalettappershållare
- Tre handduk/badlakanskrokar
- Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin enl. ritning
- Bänk och väggsåp över TM/TT

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

Byggnadsbeskrivning

Stomme

Betong.

Yttertak

Bandtäckt plåt, takpapp, råspont.

Yttervägg

Betong samt ytterväggsisolering med fasad av puts och skärmtegel.

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

Solid tamburdörr i ek.

Källare

Källare under hela huset innehållande lägenhetsförråd och cykelrum.

Uppvärmning

Fjärrvärme.

Installationer

Antennuttag och mediauttag (Comhem), 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 frånluften finns värmeåtervinning som via en värmepump täcker en stor del av husets värmebehov.

BOTRYGG RESERVERAR SIG FÖR ÄNDRINGAR OCH EVENTUELLA TRYCKFEL

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 500 lägenheter per år. Försäljning av bostadsrätterna i Brf Örtagården sker via Botrygg i samarbete med Svensk Fastighetsförmedling i Göteborg.

Kontakta oss för mer information om bostadsrätterna i Brf Örtagården.

Caroline Svanberg

Telefon: 070-822 49 03

caroline.svanberg@svenskfast.se

SVENSK 
FASTIGHETS
FÖRMEDLING

 Botrygg

BOTRYGG RESERVERAR SIG FÖR ÄNDRINGAR OCH EVENTUELLA TRYCKFEL