



Brf. Nikolai

Bostadsrätter i Södra Ladugårdsängen





Grönområden med golfbana och skogsområde är din granne i söder.



Innergård med grönskande gemensamhetsytor, sittgrupper och lekytor.

Brf. Nikolai

- Centralt och naturnära i Ladugårdsängen

Brf. Nikolai uppförs på ett av Ladugårdsängens absolut mest attraktiva lägen. Den första etappen består av tre stadsvillor om tre våningar med inrett vindsplan och fritt söderläge mot Örebro City Golf & Country Club.

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 direkt angränsande grönområdet i söder med golfbana och skogsområden har varit utgångspunkten för utformningen av området. Kvarteret består sammanlagt av 131 lägenheter fördelade i en U-formad byggnad mot norr samt tre stadsvillor mot söder. Självklart byggs ett tryggt och bekvämt garage i källarplan där det även finns säker cykelförvaring.

Den väl tilltagna innergården med sina många gröna gemensamhetsytor, sittgrupper och lekytor är den perfekta mötesplatsen där gårdens hjärta är det gemensamma växthuset med grillplats och utemöbler, omgärdad av en plantering.

Här erbjuds lägenheter om ett till fyra rum och kök med yteffektiva och funktionella planlösningar samt genomtänkta detaljer! Majoriteten av bostäderna i stadsvillorna har generösa balkonger eller terrasser i söderläge, med möjlighet till inglasning, och erbjuder en unik byggnation där vindslägenheterna är utrustade med braskamin och privata takterrasser utan insyn!

Som alltid håller bostäderna som Botrygg producerar hög standard vad det gäller val av material - genomgående parkettgolv, helkaklade badrum, vitvaror av hög kvalitet samt bänkskivor i svart granit.

Kvalitativa hem att trivas i!



Henrik Mörck
0707-644 154
henrik.morck@lansfast.se



Arkitektens tankar om fastigheten

Arkitektkontor: Sweco Architects AB.



Katarina Misita Stensson



Sara Nordström



Mahsa Mojtahedi



David Levin

Det trivsamma grönområdet söder om tomten har varit en viktig förutsättning och inspiration för gestaltningen av vårt bostadskvarter. Det består av en sammanhållen U-formad byggnadsvolym mot norr samt tre stadsvillor mot söder. Gatuhuset omfamnar en grön innergård mot söder och skyddar samtidigt mot trafikbuller. Den upbrutna strukturen med stadsvillorna i tomtens södra del låter grönska och sol komma in i kvarteret och tillåter fri sikt över golfbanan från balkonger på innergården.

Kvarteret erbjuder ett tydligt och sammanhållet grepp med variation i former och material. Volymerna hålls samman av likhet i kulör och material. Inspirationen hämtas både från naturen runt hörnet och från det urbana livet: träpanel samt ljus puts och insynskyddande skärmar i metall. Detta kompletteras med konstnärlig utsmyckning i trapphusen. Taklandskapet består av generösa och gröna takterrasser.

Innergården mot söder med sina många gröna gemensamhetsytor, sittgrupper och lekytor är både trivsam och trygg. Gårdens hjärta är det gemensamma växthuset med grillplats och utemöbler, omgärdad av en plantering. Vid stadsvillorna finns plats för samvaro med grannarna. Här är det också grönt genom varierade planteringar som bidrar med rumslighet.



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 och skall åtgärda.

ANSVARSTID

Avtalet mellan Botrygg och bostadsrättsföreningen är tecknat med bestämmelser i ABT06 som grund. Enligt detta ansvarar Botrygg för åtgärd av dolda fel under ansvarstiden som är 10 år.



Ett hållbart och **klimat-smart 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. En bonus av att bygga med betonsstomme och välisolerade fönster är att de skapar en tyst inommiljö!



Botrygg bygger alltid med **hög standard**

Standarden i Brf. Nikolais lägenheter 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, 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 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.



BETONGVÄGGAR

Med stomme 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.

STENSOCKELFASAD

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

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.

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.

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 estetisk avslutning.

SNEDSTÄLLDA SMYGAR

I linje med gammal byggtradition bygger vi med snedställda fönstersmygar. Detta för att få ett bättre ljusinsläpp och en estetisk inramning av fönster.





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.

GERADE DÖRRFODER

Samtliga dörrfoder geras i hörnen enligt gammal hantverkstradition.

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. - Häng tv:n vart du vill!

SOLIDA TAMBURDÖRRAR

Alla tamburdörrar är i ek och utan brevlådeinkast. Detta för att öka säkerheten och ge ett stilrent intryck.

2,60 I TAKHÖJD

Vår ambition är att alltid leverera 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.

MASSIVA INNERDÖRRAR

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

BÄNKSKIVOR 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.

Allt inom **bekvämt avstånd**

I Södra Ladugårdsängen finns närhet till såväl naturområden som till matbutiker, vårdcentral, skol- och barnomsorg. Både centrum och universitetsområdet nås på 10 minuter med cykel.

Det finns gott om varierande aktiviteter inom kort avstånd, bl.a. Gustavsvik med dess välkända

upplevelsebad, motionsanläggning och relax-avdelning, Backahallen med tennis- squash- och badmintonbanor samt flertalet fotbollsplaner och stora grönytor. För den golfintresserade kan läget inte bli bättre då Örebro City Golf and Country Club med 18-håls golfbana, korthålsbana samt klubbhus med restaurang är er närmsta granne.

 Förskola

 Resecentrum

 Museum

 Grundskola

 Teater

 City

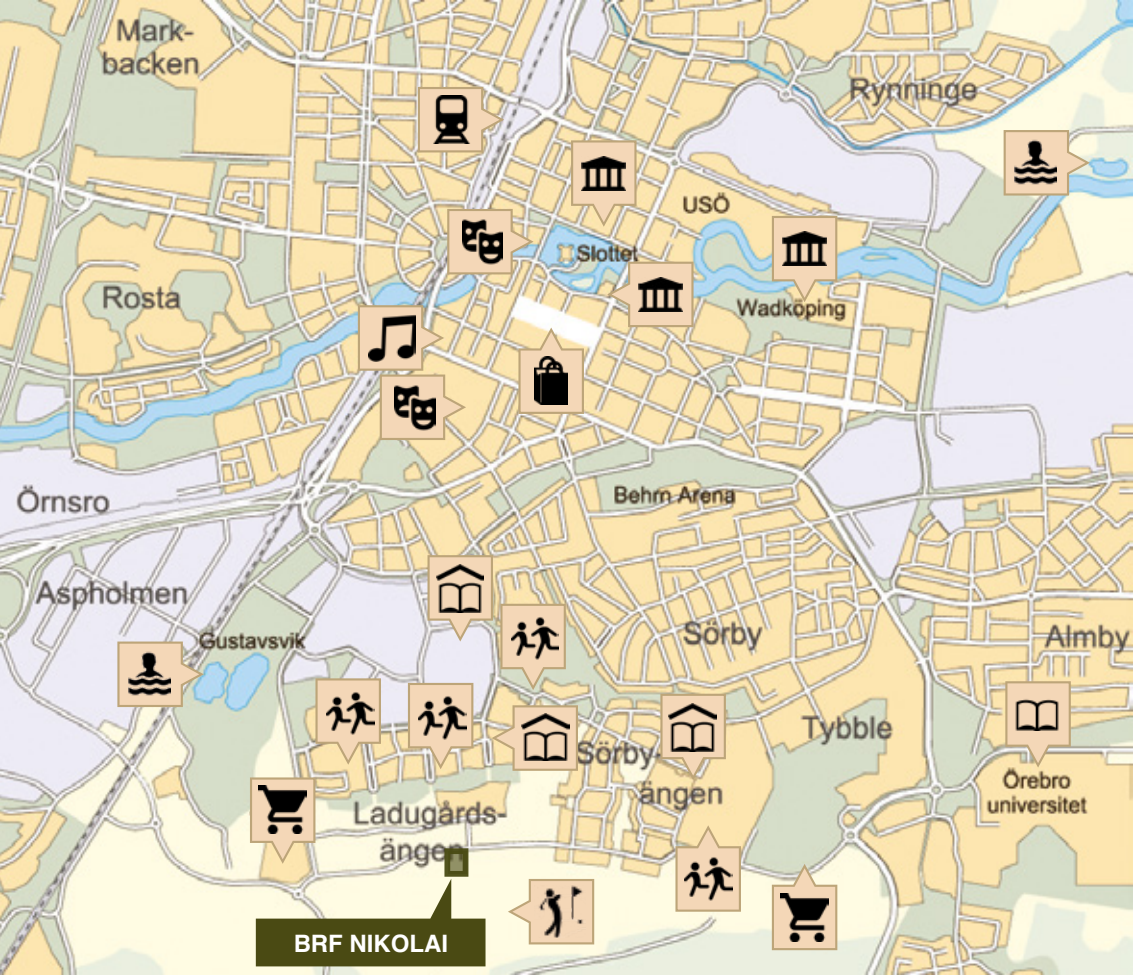
 Livsmedelsbutik

 Konserthall

 Universitet

 Badplats

 Golfbana



Hitta din **drömbostad**

Sid 18	1 rok	39,5 kvm
Sid 19	2 rok	44,5 kvm
Sid 20	2 rok	66 kvm
Sid 21	2 rok	69 kvm
Sid 22	3 rok	72,5 kvm
Sid 23	3 rok	79,5 kvm
Sid 24	3 rok	79,5 kvm
Sid 25	4 rok	91 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/spis
	Inbyggd micro/ugn
	Kylskåp
	Frysskåp
	Kyl/frys
	Diskmaskin
	Arbetsbänk med överskåp
	Städsåp
	Garderob
	Linneskåp
	Torktumlare
	Tvättpelare

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.

	Handdukstork
	Hatthylla
	Mediaskåp
	Kamin
	Takfönster



Lägenhet 1822

1 rok, 39,5 kvm, plan 2
Brf. Nikolai



Fasad mot norr



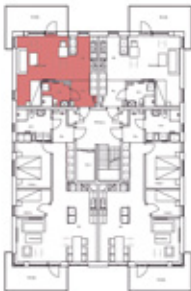
Fasad mot norr

Lägenhet 1912

2 rok, 44,5 kvm, plan 1
Brf. Nikolai

VÅNINGSPAN & LÄGE

VÅNINGSPAN & LÄGE



Läge i fastigheten



Situationsplan



Läge i området



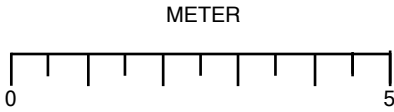
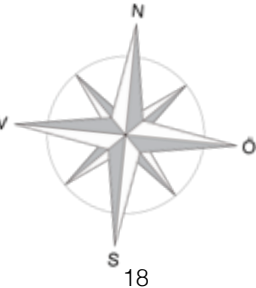
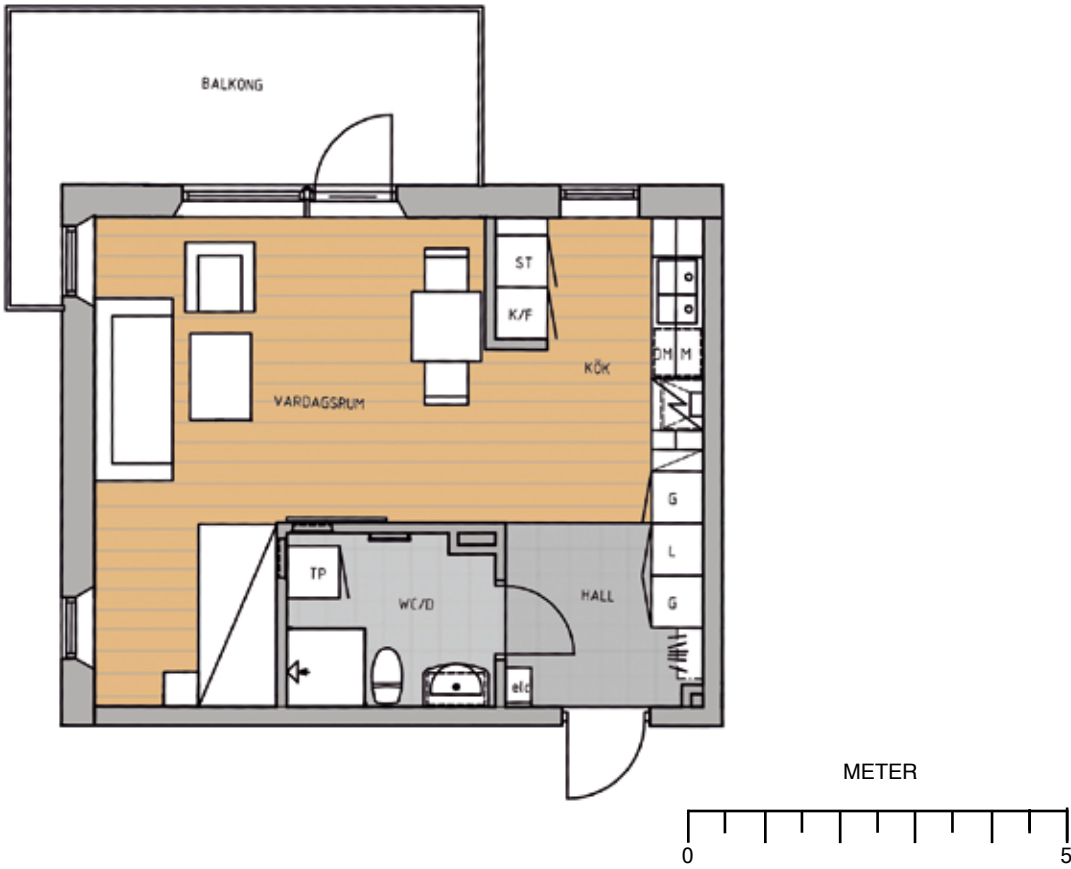
Läge i fastigheten



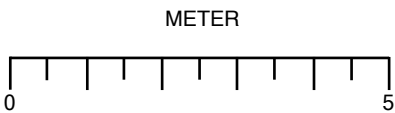
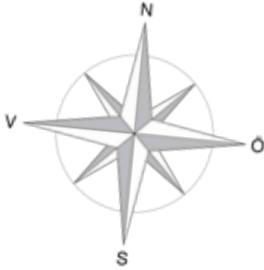
Situationsplan



Läge i området



Skala



Skala

Lägenhet 1731

2 rok, 66 kvm, plan 3

Brf. Nikolai



Fasad mot söder

VÅNINGSPLAN & LÄGE



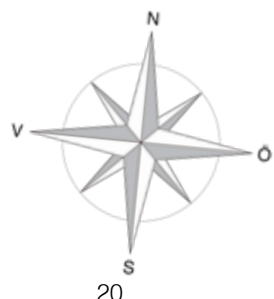
Läge i fastigheten



Situationsplan



Läge i området



20

BOTRYGG RESERVERAR SIG FÖR ÄNDRINGAR OCH EVENTUELLA TRYCKFEL



Fasad mot söder

VÅNINGSPLAN & LÄGE



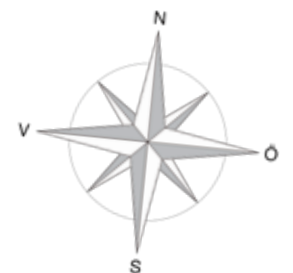
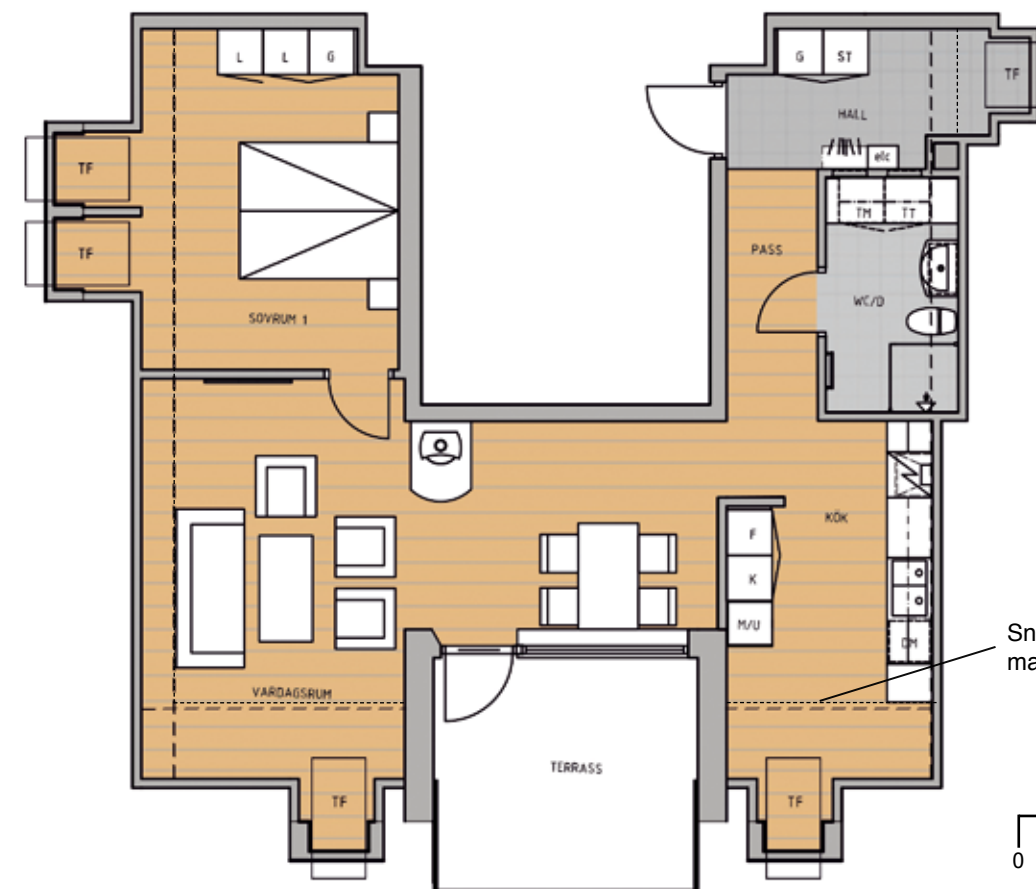
Läge i fastigheten



Situationsplan



Läge i området



Snedtak, takhöjd 1,90 m vid
markeringen

METER

A horizontal number line with arrows at both ends. It is labeled with '0' at the left end and '5' at the right end. There are 25 equally spaced tick marks between 0 and 5, representing increments of 0.2.

Skala

BOTRYGG RESERVERAR SIG FÖR ÄNDRINGAR OCH EVENTUELLA TRYCKFEL

Lägenhet 1831

3 rok, 72,5 kvm, plan 3
Brf. Nikolai



Fasad mot söder

VÅNINGSPAN & LÄGE



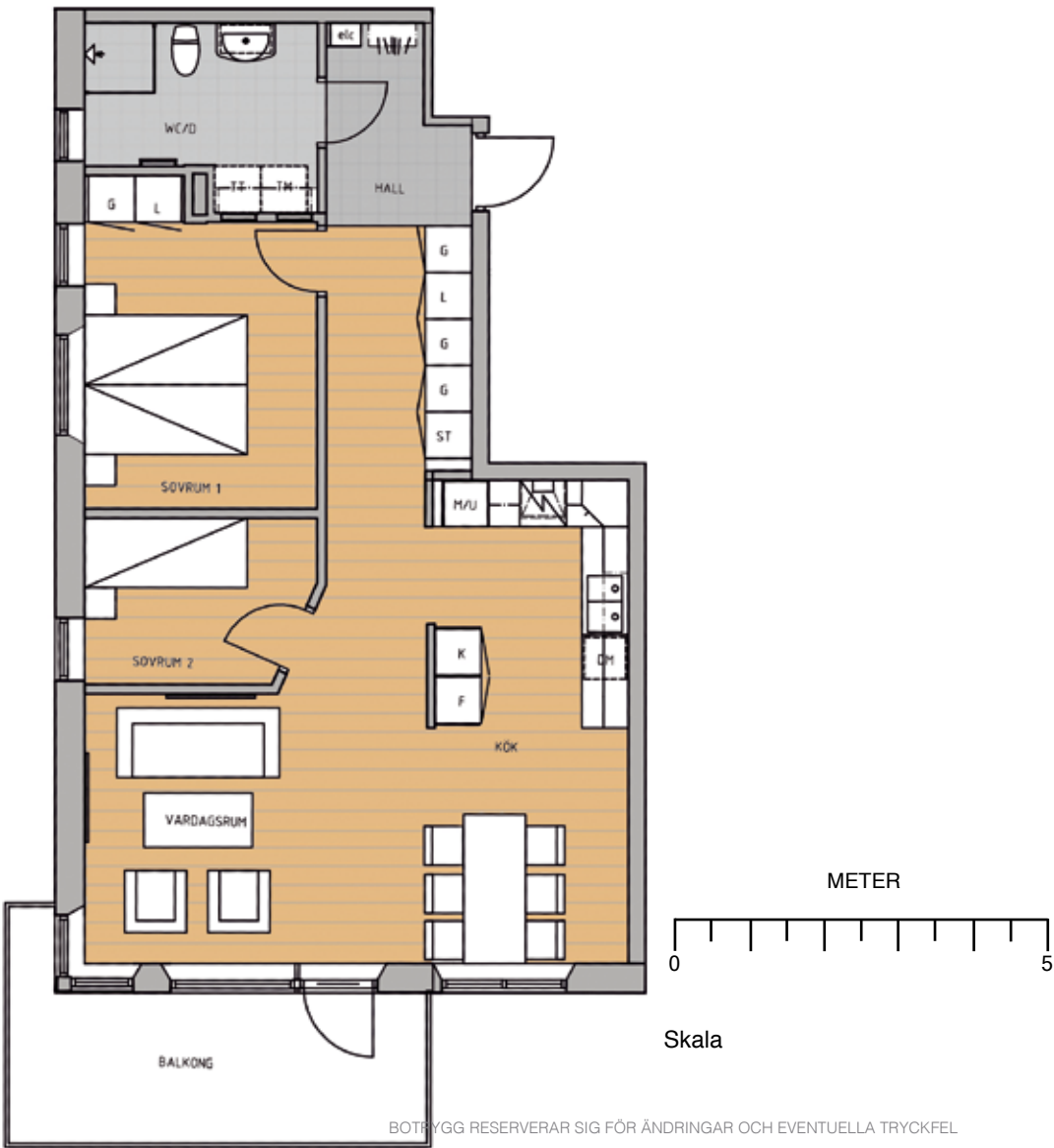
Läge i fastigheten



Situationsplan



Läge i området



BOTRYGG RESERVERAR SIG FÖR ÄNDRINGAR OCH EVENTUELLA TRYCKFEL

Lägenhet 1741

3 rok, 79,5 kvm, plan 4
Brf. Nikolai



Fasad mot söder

VÅNINGSPAN & LÄGE



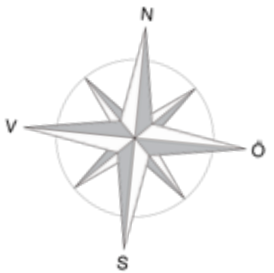
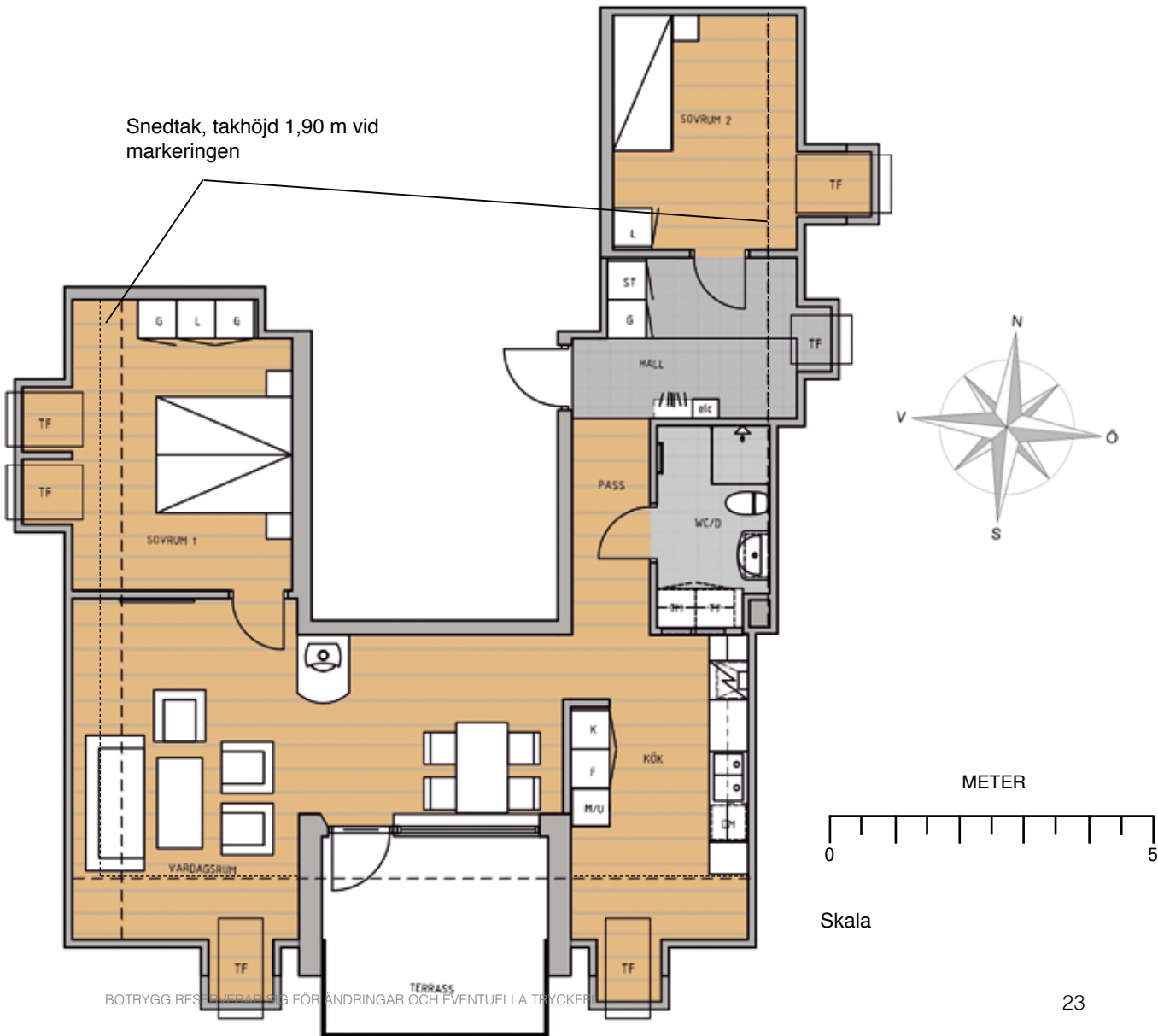
Läge i fastigheten



Situationsplan



Läge i området



BOTRYGG RESERVERAR SIG FÖR ÄNDRINGAR OCH EVENTUELLA TRYCKFEL

Lägenhet 1941

3 rok, 79,5 kvm, plan 4
Brf. Nikolai



Fasad mot söder

VÅNINGSPAN & LÄGE



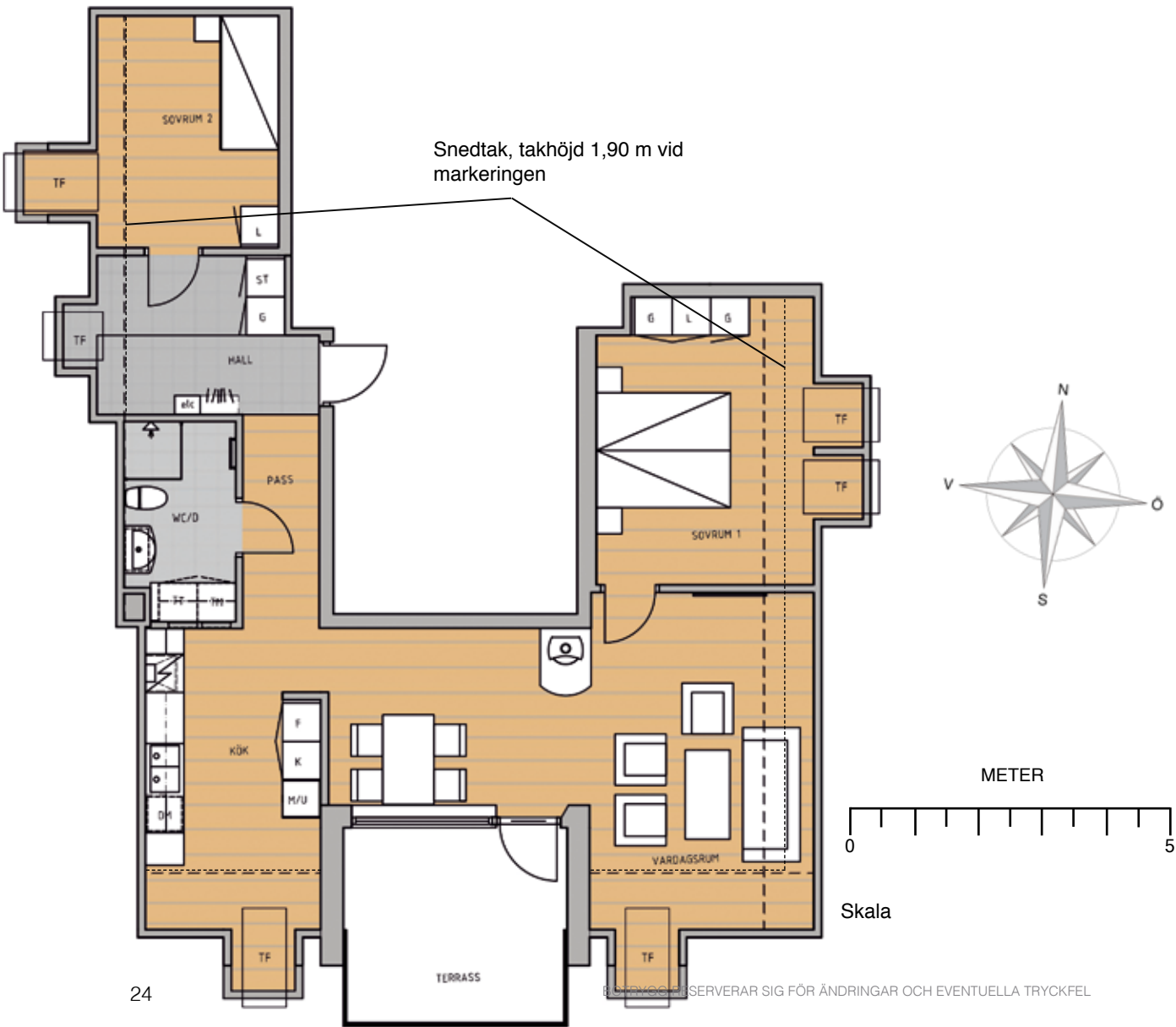
Läge i fastigheten



Situationsplan



Läge i området



Lägenhet 1922

4 rok, 91 kvm, plan 2
Brf. Nikolai



Fasad mot norr

VÅNINGSPAN & LÄGE



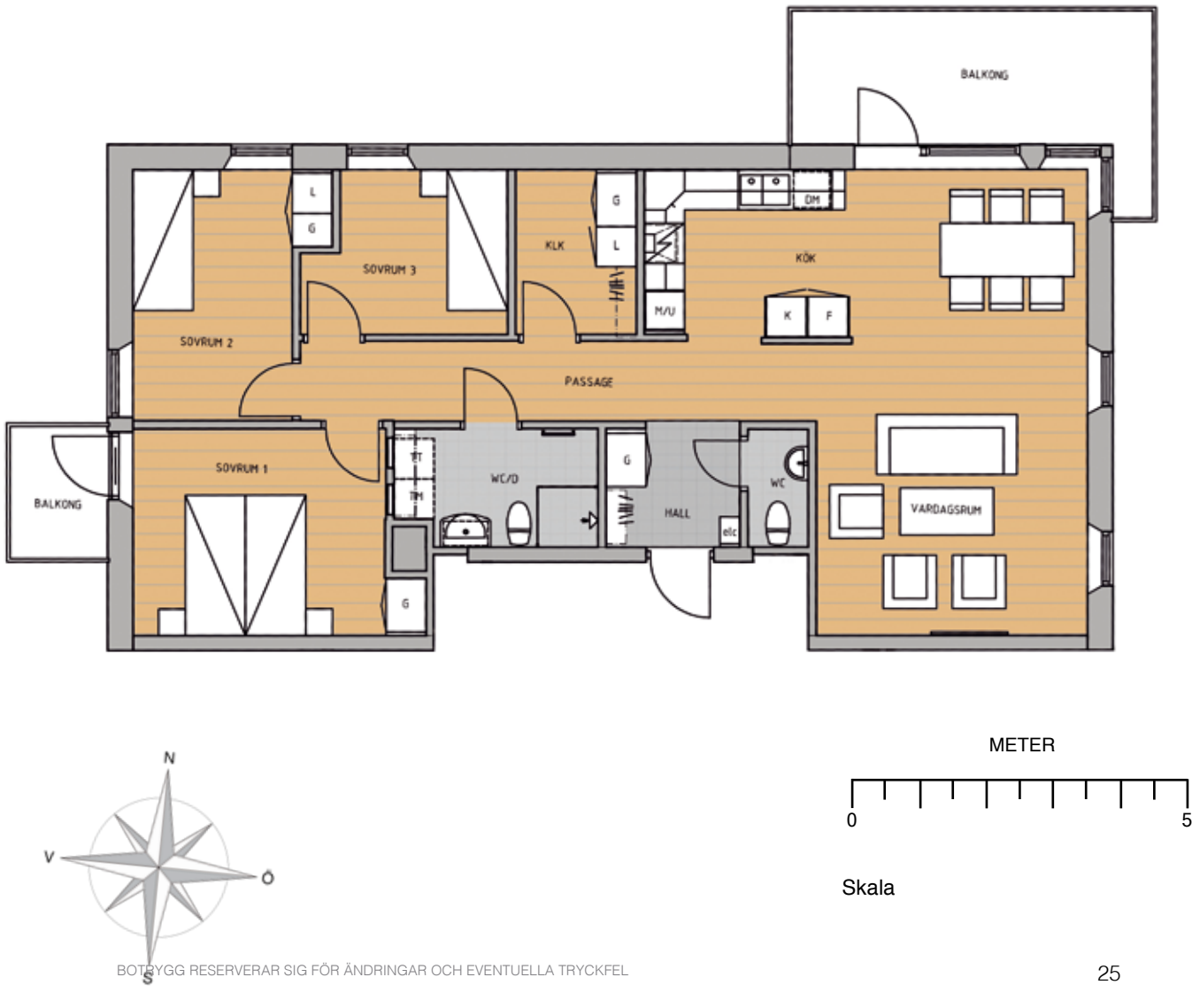
Läge i fastigheten



Situationsplan



Läge i området



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 Högskap: 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 - Väggskap 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	Högskap: vit enl. ritning

BOTRYGG RESERVERAR SIG FÖR ÄNDRINGAR OCH EVENTUELLA TRYCKFEL

Byggnadsbeskrivning

Stomme

Betong.

Yttertak

Bandtäckt plåt, takpapp, råspont.

Yttervägg

Utfackningsvägg med ventilerad putsfasad.

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.

Uppvärmning

Fjärrvärme.

Installationer

Antennuttag och mediauttag (Comhem), under-mätare 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 kvalité!

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 Ladugårdsängen sker via Botrygg i samarbete med Länsförsäkringar Fastighetsförmedling i Örebro.

Kontakta mig för mer information om bostadsrätterna i Brf. Nikolai.

Henrik Mörck
0707-64 41 54
henrik.morck@lansfast.se