





Bostadsrättsföreningen Snösparven uppförs med skogen in på husknuten i ett lugnt, tryggt och barnvänligt område med möjlighet till friluftaktiviteter för hela familjen. Här bor du med närhet till såväl naturen och sjön som centrum.

Vid en återvändsgata i populära Sånghusvallen planerar vi att uppföra 22 välplanerade par- och radhus om 115 kvadratmeter i bostadsrättsform.

I bostadsrättsföreningen Snösparven bor du med god standard och anlagd trädgård, redan på inflyttningsdagen. Samtliga hus får parkering på framsidan med egen carport, samt trädgård och uteplats på baksidan.





# Innehåll

Sånghusvallen	9
Situationsplan	12
Bostäderna	19
Lägenhetslista	22
Hållbarhet	25
Grundutförande	26
Byggnadsteknik	27
Tillval	29
Att köpa bostadsrätt	30
Att bo i bostadsrättsförening	32
Mäklarkontakt	35



# Sånghusvallen

- Med naturen utanför fönstret

Sånghusvallen ligger vackert inbäddat i den jämtländska granskogen en bit norr om Östersund. Mot sydväst, bortom skogslinjen sänker sig ett vackert åkerlandskap mot Storsjöns vatten och på gångavstånd genom bostadsområdet finner man både skola och förskola.

Som boende i Snösparven är det alltid nära till storslagna naturupplevelser. Området gränsar på tre sidor direkt mot vacker skogsmark och endast en kort promenad bort finner man Tysjöarnas naturreservat med vandringsleder och fågeltorn. Genom skogsstigarna når man även på ett enkelt sätt Lugnviks elljusspår där skidspår anläggs om vintern och i sydväst ligger vackra Storsjön också inom gångavstånd.

Sånghusvallen ligger i södra delen av Krokoms kommun, ca 5 km norr om Östersunds centrum och det är enkelt att ta sig hit och härifrån. Med bil tar det ca 10 minuter till stortorget och med cykel samma sträcka 20 minuter.





Översiktsvy från söder



## Situationsplan

Snösparven ligger vid slutet av Sånghusvägen, högst upp i Sånghusvallen. Återvändsgatan skapar ett lugnt läge och området omges av skog mot nordost, sydväst och nordväst. Längs Snösparvvägen uppförs 12 parhusbostäder och vid en stickväg i den nordöstra delen byggs 10 radhusbostäder.









## Bostäderna

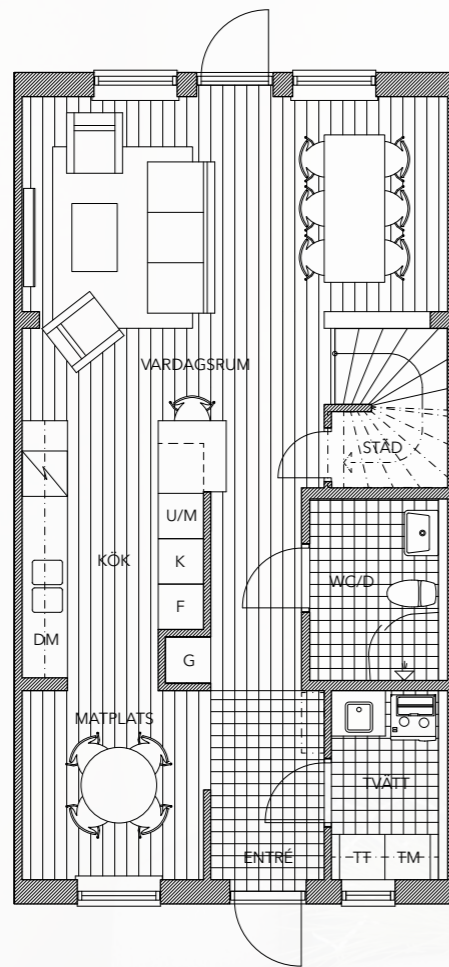
Typ	Radhus & Parhus
Boarea	115 kvm
Antal sovrum	3-4 st
Boendeform	Bostadsrätt
Inflyttning	2021

På entrésidan finns en liten trevlig uteplats med plats för utemöbler och cykelparkering i anslutning till den lugna gatumiljön. De bostäder som har trädgårdssida åt norr och öster har en extra stor uteplats här. Trädgårdssidorna är väl tilltagna och erbjuder antingen morgon- eller kvällssol. Där finns även för varje bostad ett trädgårdsförråd med plats för verktyg, trädgårdsredskap, barnens leksaker och grill.

Husen har ett uttryck hämtat från klassiskt svenskt träbyggande men med en modern, ljus färgsättning. De kläs med liggande, fasad träpanel.

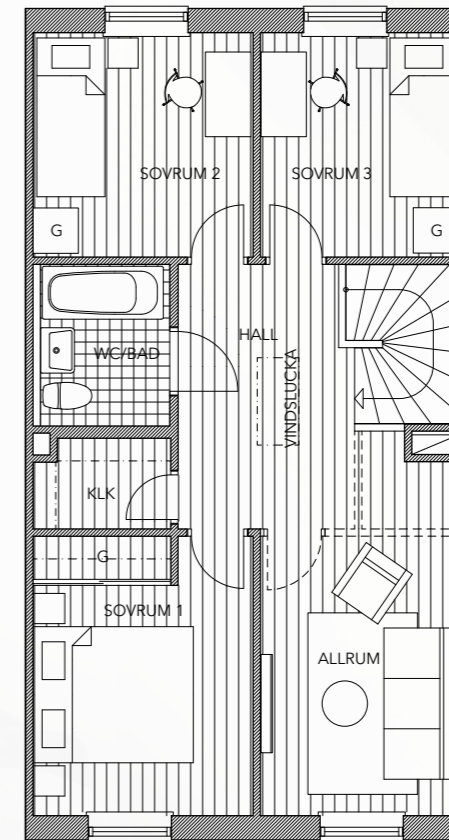
Bostäderna är moderna, trivsamma, ytsmarta och väl genomtänkta. Varje kvadratmeter har en funktion och finns på rätt plats. För radhusen är stora fönsterpartier, generösa sociala ytor och en öppen planlösning mellan kök och vardagsrum karaktäristiskt. Planlösningen gör det enkelt att umgås med familj och vänner samtidigt som grytorna står på spisen. En trappa upp finns tre sovrum, ett badrum och ett allrum. Allrummet kan göras om till ytterligare ett sovrum, antingen som ett tillval eller i egen regi i takt med att behoven förändras.

Radhus 115 m<sup>2</sup>  
Plan 1 (entréplan)



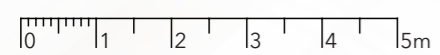
- K Kylskåp
- F Frysskåp
- U/M Ugn och Micro i högskåp
- DM Diskmaskin
- TM Tvättmaskin
- TT Torktumlare
- G Garderob
- STÄD Städskåp

Plan 2



- G Garderob
- KLK Klädkammare

Skala 1:100



# Lägenhetslista

Nr	Bostadstyp	Boarea (kvm)	Tomtarea (ca kvm)
1	Parhus	115	690
2	Parhus	115	490
3	Parhus	115	490
4	Parhus	115	490
5	Parhus	115	490
6	Parhus	115	490
7	Parhus	115	490
8	Parhus	115	490
9	Parhus	115	490
10	Parhus	115	490
11	Parhus	115	490
12	Parhus	115	490
13	Radhus	115	435
14	Radhus	115	180
15	Radhus	115	180
16	Radhus	115	180
17	Radhus	115	400
18	Radhus	115	475
19	Radhus	115	215
20	Radhus	115	215
21	Radhus	115	215
22	Radhus	115	455





## Hållbara material & kloka lösningar

Det ska vara enkelt att bo och leva hållbart och för oss handlar det om mycket mer än bara god energiprestanda. Vi arbetar alltid med ett helhetsperspektiv i våra projekt där boendeekonomi, samhörighet och smarta gröna lösningar bidrar till bostäder med stora mervärden. Genom att ta ett helhetsgrepp om bostadens totala energiförbrukning och erbjuda kloka lösningar kan vi på allvar skapa förutsättningar för ett hållbart boende.

Ett effektivt klimatskal är grunden för en låg energiförbrukning. Genom att bygga välisolerat och tätt samt använda fönster och dörrar med låga U-värden kan vi erbjuda bostäder med liten klimatpåverkan.

De stora trädgårdstomterna skapar goda förutsättningar för lokal odling.

# Grundutförande

Entrédörr	Trä/glas, fabriksmålad
Fönsterdörr	Trä/glas/, fabriksmålad
Innerdörrar	Släta vita, fabriksmålade
Golv	Trägolvt i ek i vardagsrum, kök, trappa, allrum och sovrum. Klinker i grått i hall, tvättstuga, duschrut och badrum
Listverk	Golvlistor och dörrfoder i vitt
Innerväggar	Målade i vitt
Kök	Kök från Ballingslöv eller likvärdigt, energieffektiva vitvaror. Kylskåp och frys i full höjd, laminatbänkskiva, infälld dubbelho, infälld häll, inbyggd mikrovågsugn och varmluftsugn, integrerad diskmaskin, köksfläkt, bänkbelysning
Duschrut	Tvättställ med kommod, wc-stol, spegelskåp, takarmatur, duschrut i glas
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare, laminatbänkskiva, enkelho, frånluftsvärmepump, takarmatur
Badrum	Badkar, tvättställ med kommod, wc-stol, spegelskåp, takarmatur, handdukstork
Förvaring	Garderob i vitt i hall, sovrum 2 och 3. Skjutdörrsgarderob i sovrum 1, oinredd. Klädkammare plan 2 och förråd under trappa, oinredd. Kallvind med nedfällbar stege som kan kompletteras med enklare golv.

*Observera att mindre ändringar och avsteg från ritningar, illustrationer, uppskattade ytor etc. kan uppstå under projektering och byggprocess*

# Byggnadsteknik

Grundläggning	Platta på mark
Fasad	Trä, målat i vitt och grått (varannan huskropp).
Fönster	Trä, fabriksmålade
Tak	Tvåkupigt betongtegel
Stomme	Trä
Uteplats	Trärall på trädgårdssida Asfalterad yta på entrésidan omringad av plattrad samt trärall på framsidan för lgh nr 1-12 och 18-22.
Tomt/trädgård	Grässådd, häckar samt spaljéplank mellan altaner och mellan husen på entrésidan.
Installationer	Enskild anslutning för el och fiber. Gemensam VA anslutning Frånluftsvärmepump med ackumulatortank, cirkulationspump, automatik och reglerutrustning. Mekanisk frånluft med återvinning. Tilluft via fasadventiler. Vattenburen golvvärme på entréplan, radiatorer på plan 2 Mediaskåp, elcentral, golvvärmefördelare, utvändigt vattenutkastare
Förråd	Platta på mark, trästomme oisolerad, svart papptak, belysning
Carport	Egen carport på uppfart med papptak
Övrigt	Postlåda
Takhöjd	ca 2,5 m

*Observera att mindre ändringar och avsteg från ritningar, illustrationer, uppskattade ytor etc. kan uppstå under projektering och byggprocess*



## Tillval

Grundutförandet i husen är klassiskt och stilrent och fungerar som en bra bas för de flesta inredningsstilar. För dig som vill påverka inredning och utrustning och sätta din egen prägel på huset innan inflyttning finns flera val att göra.

för att få en flexibel planlösning kommer det även vara möjligt att välja bort väggen mellan de två små sovrummen för att få en mer öppen planlösning på plan 2. Det går även att göra om allrummet till ett extra sovrum samt att man kan välja att ta bort väggen mellan klädkammaren och skjutdörrsgarderoben för att få en walk in closet från stora sovrummet.

I köket kan du välja bland flera olika sorters handtag och luckor, utformning med skåp eller lådor samt val av bänkskivor. Som tillval finns även olika golv, vitvaror, infällda spotlights i tak samt val av handdukstork och badrumsinredning. På entréplan finns golvvärme som standard och på plan 2 kan golvvärme väljas till i badrummet. Inredning till garerob och elbilspladdare till uppfarten är andra möjliga tillval.

Valen görs via en portal samt via besök hos köksleverantören.

# Att köpa bostadsrätt

Att köpa nyproducerad bostadsrätt är en process i flera steg. Här beskrivs vad de olika stegen innebär. Har du frågor om köpet kan du alltid vända dig till mäklaren för att få svar och råd.

## Intresseanmälan

När ett projekt har öppnat är det dags att göra en intresseanmälan till mäklaren. Intresseanmälan innebär inte att du förbinder dig till något, du kan när som helst tacka nej. Mäklaren ger sedan information om köpprocessen och projektets hålltider, samt förstås dagen för säljstart.

## Insats och månadsavgift

På projektets hemsida och hos mäklaren hittar du aktuella prisuppgifter. Förutom en initial insats betalar man en månadsavgift till föreningen. Den täcker bl.a fastighetsförsäkring, yttre underhåll, vissa driftkostnader samt amorteringar och räntor för föreningens lån. En nybildad förening har inte någon årsredovisning vilket innebär att du får studera föreningens ekonomi i kostnadskalkylen, som erhålls från mäklaren.

## Säljstart

Innan försäljningen av bostäderna får starta måste kostnadskalkylen granskas och godkännas av två av Boverket utsedda intygsgivare. Mäklaren tar kontakt med alla på intresselistan i samband med säljstart.

## Förhandsavtal

När du bestämt dig för en bostad samt fått ett lånelöfte från din bank upprättas ett förhandsavtal mellan dig och bostadsrättsföreningen. Avtal-

et är bindande och innebär att föreningen förbinder sig att upplåta just din lägenhet åt dig och att du förbinder dig att köpa bostadsrätten för just din lägenhet.

## Byggstart och förskott

I samband med att bostadsrättsföreningen fattat ett formellt beslut om byggstart samt erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot förskott gör du en delbetalning på 10 procent av den totala insatsen. Föreningen ställer också ut en säkerhet för att få lov att ta emot förskott. Säkerheten garanterar att köpare kan få tillbaka sitt inbetalda förskott i händelse av att byggprojektet inte skulle bli färdigställt.

## Byggtiden

Under själva byggtiden får du som köpare löpande information om byggets framfart. Informationsträff för alla köpare anordnas vid projektets start och ett platsbesök är möjligt när produktionen har kommit tillräckligt långt för att det ska gå att besöka en lägenhet. Ett par månader in i byggprocessen får du möjlighet att göra olika tillval.

## Upplåtelseavtal - du blir medlem i föreningen

Ett par veckor innan inflytt upprättas ett upplåtelseavtal mellan dig och bostadsrättsföreningen och du blir medlem i föreningen. Upplåtelseavtalet bygger på bostadsrättsföreningens

ekonomiska plan. Den ekonomiska planen är till stora delar lik kostnadskalkylen, men med den stora skillnaden att alla kostnader och tekniska lösningar nu är kända. Det är föreningens styrelse som ska ta fram den ekonomiska planen, få den intygsgiven och registrera den hos Bolagsverket. Den ekonomiska planen delges dig som köpare innan det är dags att teckna upplåtelseavtalet och betala den slutgiltiga insatsen.

## Slutbesiktning

Innan du flyttar in genomförs en slutbesiktning där du som köpare erbjuds närvara. En oberoende besiktningsman kontrollerar och granskar huruvida entreprenören utfört sitt arbete i enlighet med entreprenadavtalet. Vid besiktningen deltar även en representant från bostadsrättsföreningen och från entreprenören. Eventuella brister som besiktningspersonen upptäcker åtgärdas innan inflytt. På slutbesiktningen har du även möjlighet att kontrollera att tillval stämmer.

## Slutbetalning och tillträde

Senast tre månader i förväg får du definitivt besked från bostadsrättsföreningen om vilket datum du får tillträde till din bostad. Några dagar innan tillträde betalar du återstående belopp av insatsen och eventuella tillval.



## Fördelar med nybyggd bostad

- Garantin på både arbete och material är fem år. På vissa av de ingående produkterna och momenten löper garantin hela 10 år.
- Behovet av underhåll är väldigt litet så du kan istället lägga din tid och dina pengar på allt lustfullt i livet så som familj och fritidsintressen.
- Elektroniska komponenter såsom vitvaror och värmesystem är energisnåla. Bra för både miljön och plånboken.
- Bostäderna lämnas över nyckelfärdiga med god standard och anlagd trädgård vid inflyttning.
- Material och inredning är valda med omsorg och samtidigt finns möjlighet till flera olika tillval för dig som vill sätta din egen prägel på bostaden.
- När alla flyttar in samtidigt skapas goda förutsättningar att lära känna dina grannar och bygga en god gemenskap från första stund.
- När du köper din bostadsrätt betalar du ett fast pris enligt gällande prislista. Det blir aldrig någon budgivning.



# Att bo i bostadsrättsförening

Det är du tillsammans med dina grannar som bestämmer över era bostäder och ert bostadsområde.

## Besittningsrätt

Du har en besittningsrätt till din bostad som är obegränsad i tid, vilket innebär att du enbart kan sägas upp för avflyttning om du inte betalar fastlagda avgifter till föreningen eller allvarligt bryter mot föreningens regler för boendet. Bostadsrätten kan säljas eller ärvas på samma sätt som andra tillgångar.

## Boendedemokrati och styrelse

Den styrelse som initialt bildar föreningen, den så kallade interimstyrelsen, sköter förvaltning och administration till första årsstämman efter det att fastigheten är färdigbyggd. Därefter utses en ny styrelse bland er som köpt en bostad i föreningen. Ni får hjälp och stöd att komma igång.

Vad det innebär att vara medlem i bostadsrättsföreningen framgår av stadgar, upplåtelseavtal och bostadsrättsföreningens ekonomiska plan.

## Förvaltning

Det är du och de övriga medlemmarna som bestämmer hur föreningen ska skötas. Det finns inget som hindrar att medlemmarna sköter vissa delar av förvaltningen själva, men för att ni i föreningen i lugn och ro ska komma in i arbetet upphandlas externt stöd under det första verksamhetsåret.

## Ekonomi

I samband med köp av en nyproducerad bostadsrätt betalas en insats till föreningen enligt fastställd prislista och du får en ekonomisk andel i föreningen. Utöver den initiala insatsen betalar du en månadsavgift. Den ska täcka bostadsrättens andel av föreningens kostnader för räntor, amorteringar samt drifts- och underhållskostnader. Eftersom föreningens medlemmar själva avgör hur förvaltningen ska skötas, kan ni själva avgöra vem som ska handha förvaltningen och på vilken nivå den ska ligga.





I detta projekt använder vi vår samarbetspartner Svensk Fastighetsförmedling Östersund för att ta hand om försäljningen.

Hos mäklaren hittar du också information om priser, lediga bostäder och hur man gör en intresseanmälan.

**SVENSK  FASTIGHETS FÖRMEDLING**

Svensk Fastighetsförmedling Östersund

**Evalena Lindvall**

[evalena.ostersund@svenskfast.se](mailto:evalena.ostersund@svenskfast.se)

070 371 01 02

**Maria Hoppstadius**

[maria.ostersund@svenskfast.se](mailto:maria.ostersund@svenskfast.se)

063 665 18 89

*Ekeblad Bostad förbehåller sig rätten till tryckfel, skrivfel och ändringar i projektet. Bilder och beskrivningar i detta prospekt är från tidigare projekt. Lösningar och presenterade produkter kan ändras eller utgå under projektiden och kommer då ersättas av modeller/fabrikat/material/produkter som är likvärdiga. Mindre justeringar av i säljmaterial redovisade mått/utförande kan ske under byggnationen. Exempelvis för att ta hänsyn till tillgänglighetskrav, funktionskrav eller andra byggnadstekniska eller installationstekniska skäl.*

