

TALLKOTTEN



LULEÅ



Hällbacken är en ny populär stadsdel på höjden vid Sinksundet. Här bor du granne med naturen och vattnet men också med närheten till stadens centrum och dess rika utbud. Här skapar vi Bostadsrättsföreningen Tallkotten som uppförs i ett lugnt, tryggt och barnvänligt område med möjlighet till aktiviteter för hela familjen. Husen byggs i en solig sydvästsluttning med utsikt över Sinksundet. Tallkotten består av 28 välplanerade parhus om 115 kvadratmeter i två plan.

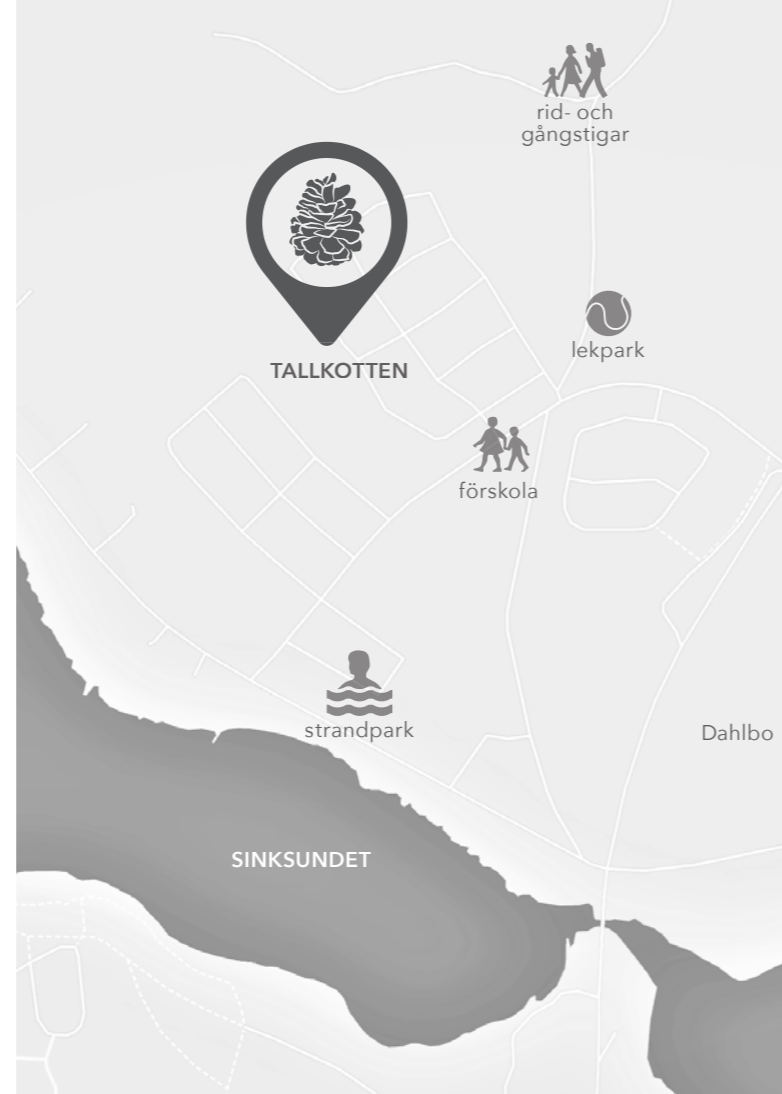
Bostäderna kännetecknas av medvetna val, både för den inre och den yttre miljön. Samtliga hus får uteplats på framsidan med egen carport och trädgårdsförråd, samt naturtomt och trivsamt uteplats på baksidan.





Innehåll

Området	9
Situationsplan	12
Arkitektens tankar	15
Planritningar	16
Lägenhetslista	22
Hållbarhet	29
Grundutförande	30
Byggnadsteknik	31
Tillval	33
Att köpa bostadsrätt	34
Att bo i bostadsrättsförening	36
Mäklarkontakt	39



Området

- ett stenkast från vatten och tallskog

Det nya bostadsområdet Hällbacken ligger vackert inbäddat i den norrländska tallskogen intill Sinksundet en bit norr om centrala Luleå. Mot sydväst öppnar sig Sinksundets vatten och på gångavstånd genom bostadsområdet finner du både förskola och skola. Förskola finns på andra sidan gatan och det byggs även en ny förskola i grannområdet Dalbo. På andra sidan sundet i grannområdet Björkskatan hittar du bland annat skolor, matbutik, bageri, vårdcentral, gym med mera.

I Hällbacken finns alla förutsättningar för den som vill ha ett rikt friluftsliv med fantastiska naturupplevelser och ett stort utbud av idrott- och fritidsaktiviteter. I närheten finns exempelvis det populära friluftsområdet Ormberget som bland annat erbjuder utförsåkning, längdskidåkning, skidskytte, löpning och utegym. Vid Sinksundet finns en liten badstrand och även en fin gångpark med grillplats, sandlådor och brygga. Precis öster om Tallkotten finns en lekpark med klätterställning, gungor, sandlåda, rutschkana och liten fotbollsplan. I den omkringliggande skogen hittar man perfekta rid- och gångstigar där man kan ta sköna promenader och plocka bär under säsong.

Det är enkelt att ta sig till centrala Luleå som ligger endast ca 5 km söder om Hällbacken. Hit tar du dig enklast via en 15 min bussresa, ca 25 min med cykel eller 10 min med bil.





Översiktsvy från nordväst

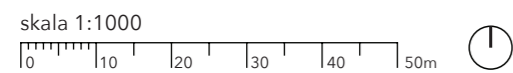


Grannskapet

Husen i Brf Tallkotten ligger längs Tallskogsgatan i den västra delen av det nya spännande bostadsområdet Hällbacken. Alla bostäder angränsar med trädgårdssidan mot naturmark där en trädlinje med tallar skapar en naturlig gräns till kedjehusen nedanför. Från den generösa uteplatsen på trädgårdssidan kan du se glimtar av Sinksundet mellan tallarna.

På entrésidan finns ytterligare en trevlig uteplats med plats för utemöbler och cykelparkering i anslutning till den lugna gatumiljön, där du kan avnjuta en kopp kaffe i morgonsolen. Tallskogsgatan trafikeras endast av boende i området vilket gör den till en lugn och trygg gata. Alla bostäder har egen uppfart med carport samt ett förråd med plats för verktyg, trädgårdsredskap, barnens leksaker och grill. På entrésidan angränsar bostäderna mot nybyggda villor på andra sidan gatan.

Typ	Parhus
Boarea	115 kvm
Antal rum	5 rum och kök
Boendeform	Bostadsrätt
Inflyttning	2022



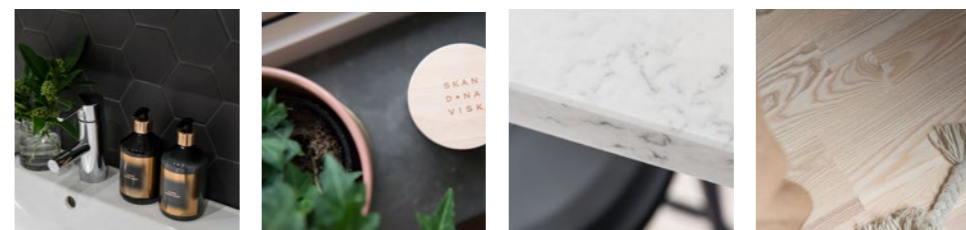


Arkitektens tankar

Husen har ett uttryck hämtat från klassiskt svenskt träbyggnade men med en modern minimalistisk fasad och färgsättning. Bostäderna kännetecknas av medvetna val, både för den inre och yttre miljön med en gestaltning som smälter fint in i den omgivande naturen. De kläs med liggande och stående träpanel och målas med mörkgrå lasyr.

För bostäderna i Brf Tallkotten är goda ljusförhållanden, generösa sociala ytor och en öppen planlösning karaktäristiskt. Bostäderna är moderna, trivsamma, ytsmarta och väl genomtänkta. Varje kvadratmeter har en funktion och finns på rätt plats. Planlösningen gör det enkelt att umgås med familj och vänner samtidigt som grytorna står på spisen. På entréplan är kök och sociala ytor belägna tillsammans med tvätt och WC/dusch. På ovanvåningen ligger de tre sovrummen, allrum och WC/bad avskilt. Allrummet kan göras om till ytterligare ett sovrum, antingen som ett tillval eller i egen regi i takt med att behoven förändras.

God design och robusta material är våra ledord när det kommer till bostädernas utformning. Alla material och inredning är därför utvalda med omsorg och håller mycket god kvalitet redan i standardutförandet. För dig som vill påverka inredning och utrustning och sätta din egen prägel på bostaden innan inflyttning finns flera val att göra.



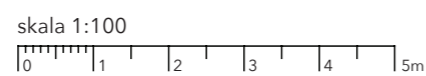
Planlösning vänstergavel

5 rok 115 m²



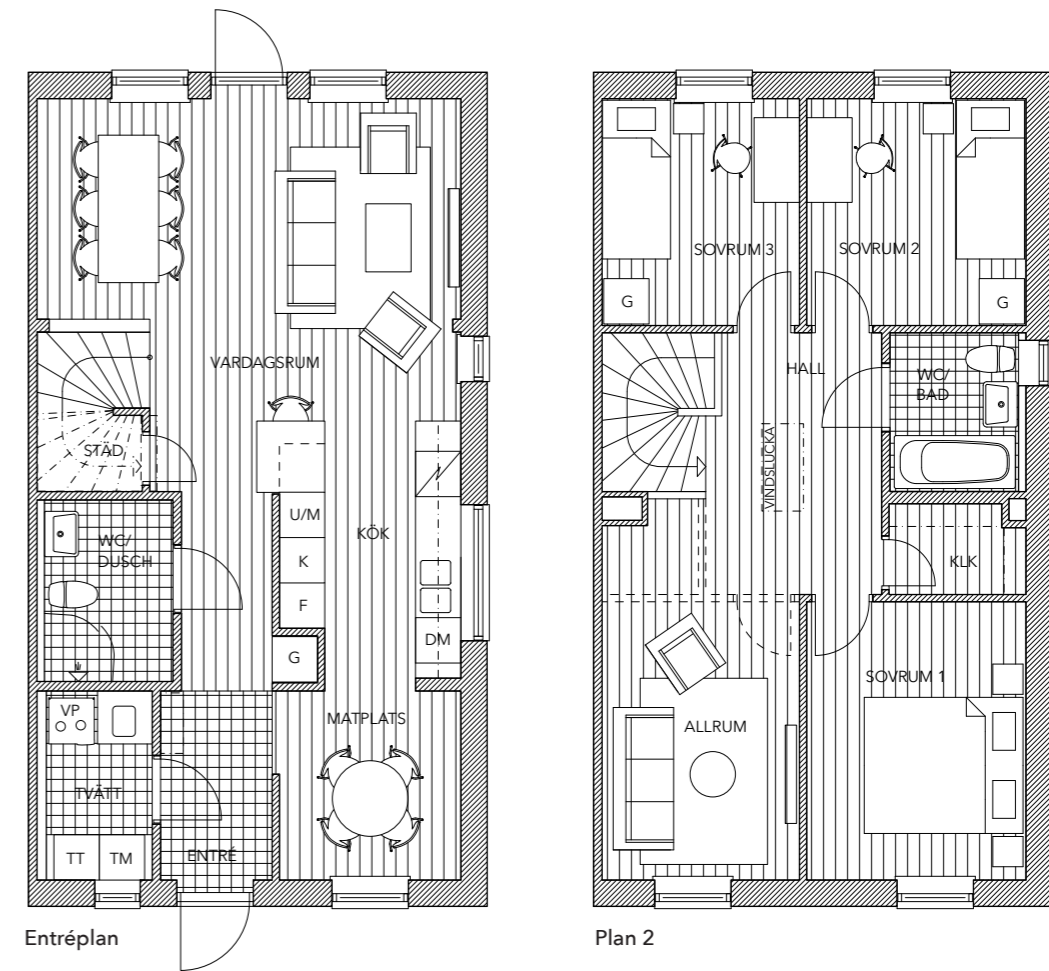
K Kylskåp
F Frysskåp
DM Diskmaskin
TM Tvättmaskin
TT Torktumlare

G Garderob
STÄD Städskåp
VP Frånluftsvärmepump
KLK Klädkammare



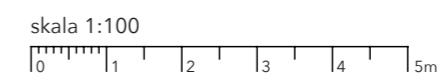
Planlösning hörgavel

5 rok 115 m²



K Kylskåp
F Frysskåp
DM Diskmaskin
TM Tvättmaskin
TT Torktumlare

G Garderob
STÄD Städskåp
VP Frånluftsvärmepump
KLK Klädkammare







Lägenhetslista

Nr	Boarea (kvm)	Tomtarea (ca kvm)
1	115	455
2	115	390
3	115	390
4	115	390
5	115	390
6	115	390
7	115	390
8	115	455
9	115	470
10	115	460
11	115	460
12	115	460
13	115	460
14	115	400
15	115	550
16	115	390
17	115	390
18	115	515
19	115	515
20	115	440
21	115	440
22	115	415
23	115	430
24	115	440
25	115	440
26	115	440
27	115	440
28	115	510







vy mot entrésida



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, fabriksmålade.
Fönsterdörr	Trä/glas, fabriksmålade.
Innerdörrar	Vita spegeldörrar, fabriksmålade.
Golv	Ekgolv i vardagsrum, kök, trappa, allrum och sovrum. Grå klinker i hall, tvättstuga, dusch- och badrum.
Listverk	Golvlistor och dörrfoder i vitt.
Innerväggar	Målade i vitt. Kaklade dusch- och badrum.
Kök	kök från HTH/Marbodal eller likvärdigt, kyl- och frysskåp i fullhöjd, laminatbänkskiva, infälld dubbelho, infälld häll, inbyggd mikrovågsugn och varmluftsugn, integrerad diskmaskin, köksfläkt och bänkbelysning.
Duschrum	Tvättställ med kommod, wc-stol, spegelskåp, takarmatur och duschdörrar i glas.
Badrum	Badkar, tvättställ med kommod, wc-stol, spegelskåp, takarmatur och handdukstork.
Tvättstuga	Tvättmaskin, torktumlare, laminatbänkskiva, enkelho, frånluftsvärmepump och takarmatur.
Förvaring	Garderob i vitt i entréhall, sovrum 2 och 3. Oinredd klädskåp plan 2, förråd under trappa. Kallvind med nedfällbar stege.

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, målade med mörkgrå lasyr.
Fönster	Trä, fabriksmålade, mörkgrå utsida och vit insida.
Tak	Mörkgrå plåt.
Stomme	Trä.
Uteplats	Trärall på trädgårdsida, marksten på entrésida.
Tomt/trädgård	Häckar mot gata samt spaljéplank mellan altaner och mellan husen på entrésida. Naturmark på trädgårdsida.
Installationer	Enskild anslutning för el och fiber. Gemensam VA anslutning. Frånluftsvärmepump med varmvattenberedare, cirkulationspump, automatik och reglerutrustning. Mekanisk frånluft med återvinning och tilluft via spaltventiler på bottenplan och radiatorer på övervåning. Vattenburen golvvärme på entréplan och radiatorer på plan 2. Mediaskåp, elcentral, golvvärmefördelare och utvändigt vattenutkastare.
Förråd	Platta på mark, trästomme oisolerad, svart papptak samt belysning.
Parkering	Egen carport på uppfart.
Övrigt	Postlåda.
Takhöjd	Cirka 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 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 till en skjutdörrsgarderob i stora sovrummet eller flytta dörren till klädkammaren 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 garderober, elbilsaddare till uppfarten och solceller på taket är andra möjliga tillval. I detta projekt har vi även för avsikt att kunna erbjuda tillval på braskamin.

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 insats betalar du 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 intyggivare. 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. Avtalet 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 får 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 inflyttning 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 representanter från bostadsrättsföreningen och entreprenören. Eventuella brister som besiktningsmannen upptäcker åtgärdas innan inflyttning. 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 tio år.
- Behovet av underhåll är väldigt litet så du kan istället lägga din tid och dina pengar på allt lustfyllt i livet såsom familj och fritidsintressen.
- Elektroniska komponenter såsom vitvaror och värmesystem är energisnåla. Bra för både miljön och plånboken.
- Bostäderna lämnas över nyckelfärdiga med god standard 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 bostäderna är färdigbyggda. 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 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

Daniel Larsson
daniel.l.lulea@svenskfaste.se
070-101 40 70

Daniel Johansson
daniel.lulea@svenskfaste.se
070-101 40 71

Taina Helme
taina.lulea@svenskfaste.se
070-298 00 67

Ekeblad Bostad förbehåller sig rätten till ändringar i projektet samt reserverar sig för tryckfel och skrivfel. 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.

