



CEDERFORS

-ETT NYTT HEM-

RADHUS MED VILLAKÄNSLA
KV. SKOGLÄNTAN - LULEÅ
BRF GRANEN NOTVIKEN

cederfors.se | www.cederfors.se

RADHUSEN I KV. SKOGSGLÄNTAN

I Notviken växer ett nytt bostadsområde fram där arkitektur och natur möts i en harmonisk helhet. Här planeras en variation av bostäder – från radhus med egen skogstomt till mindre flerbostadshus – alla utformade med samma omsorg om platsen och livet mellan husen. Välkommen till kv. Skogsglántan.

Radhusen i den första etappen ligger inbäddade i grönska, med tomter som gränsar mot skog och gemensamma ytor som bjuder in till möten, lek och avkoppling. Här bor du nära naturen men med stadens puls bara minuter bort – ett hem som förenar det personliga lugnet med den gemensamma känslan av kvarter och grannskap.



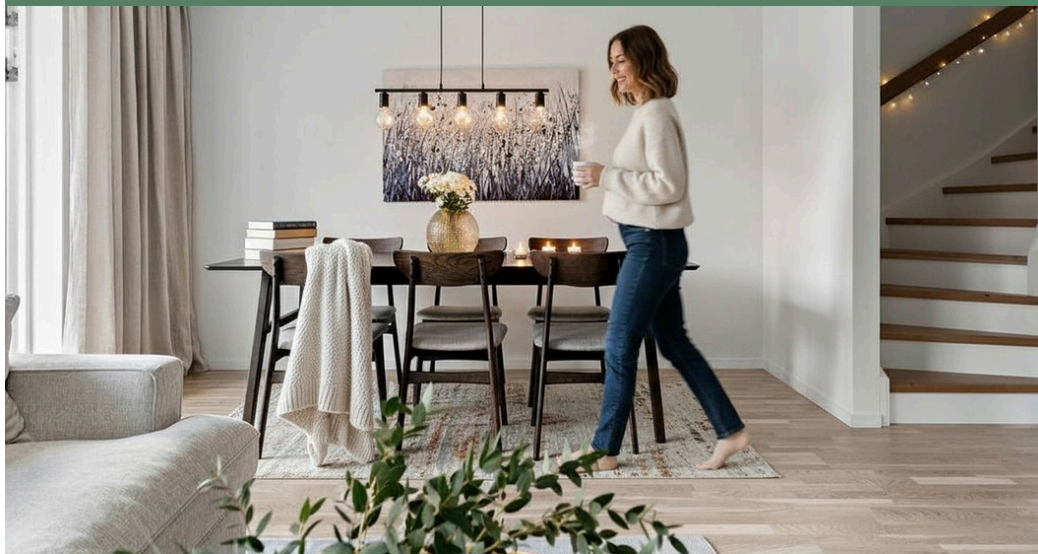
16
Bostäder

4-5
rum och kök

106
kvadratmeter

2026
prel. byggstart

RADHUS MED VILLAKÄNSLA



Det moderna radhuset erbjuder en bekväm och rymlig livsstil med 4-5 rum och kök, inklusive 3 standardsovrum.
Om du önskar finns valalternativ om du vill ha två, tre eller fyra sovrum

Köket och matplatsen är strategiskt placerade med utsikt mot framsidan, vilket skapar en trevlig kontakt med entrén och gatan utanför. Vardagsrummet är rymligt och ger utrymme för både matsalsbordet och soffgruppen.

Från vardagsrummet nås altanen – en perfekt plats att koppla av och njuta av utomhuslivet. Dessutom har du din egen privata trädgård på baksidan av huset, vilket ger möjligheter till trädgårdsarbete, lek och avkoppling.

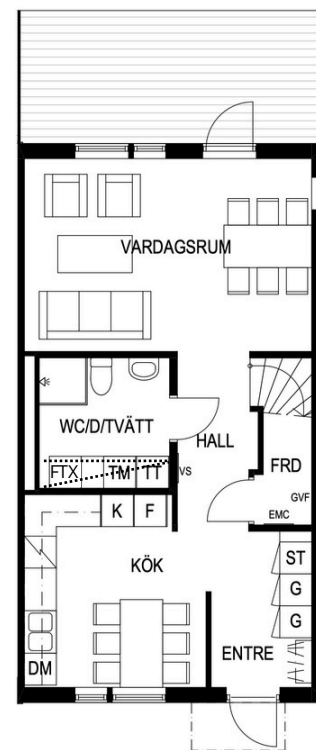
På övervåningen hittar du det stora sovrummet med en praktisk skjutdörrsgarderob och en inåtgående fransk balkongdörr som släpper in massor av naturligt ljus.

När du flyttar in här slipper du börja med att anlägga din trädgård. Här är allt redan klart med plattsättning, altan och gräs enligt ritning. Bara att flytta in och börja njuta!

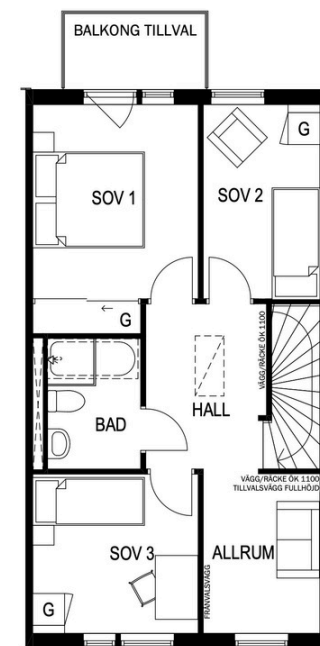


PLANLÖSNINGAR

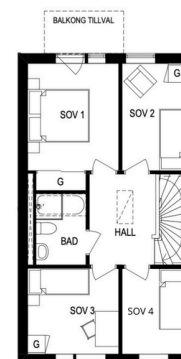
5 ROK, ca 106 kvm



PLAN 1



PLAN 2



PLAN 2 4 sovrum



PLAN 2 3 sovrum



PLAN 2 2 sovrum + förstorat allrum



KV. SKOGLÄNTAN

Det nya bostadsområdet i Notviken tar form med naturen som utgångspunkt och variation som ledstjärna. Här skapar vi ett hem där arkitektur och landskap samspelar – ett boende som känns genuint, lugnt och levande.

Området kommer i sin helhet att präglas av en småskalig struktur med radhus, lägenheter i nätta flerbostadshus och grönytor som binder samman bebyggelsen med skogen. Första etappen består av radhus som placeras med stor hänsyn till terrängens naturliga former. Istället för att forma marken efter husen, låter vi husen följa markens karaktär. Detta ger ett organiskt och varierat uttryck där varje bostad får en unik relation till sin omgivning.

Det nya bostadsområdet bjuder in till rörelse, möten och stillhet. Grönstråk och gångvägar löper genom området och kopplar samman bostäderna med naturen runt omkring. Här finns plats för både lek och vila – med skogen som närmaste granne och stadens utbud bara några minuter bort.

Tillsammans bildar området en helhet där arkitekturen känns naturlig, närvarande och varm – ett nytt Notviken för dig som söker både lugn och liv.



LULEÅ OCH OMÅRDET

Kv. Skogsläntan vid Hyvelgränd, beläget i lugna Notviken strax utanför centrala Luleå, är mer än bara ett nytt bostadsområde – det är början på en ny livsstil.

Här planerar vi en första etapp med cirka 16 moderna radhus, med fokus på variat, gemenskap och hållbarhet. Området utformas i samklang med naturen – i direkt anslutning till skogspartier och med gott om grönstråk, gångvägar och lugna gator. Det här är ett hem för dig som vill bo naturnära, men samtidigt ha nära till allt som gör vardagen smidig.

Nära till allt – på riktigt

- Centralt men naturnära: På bara några minuter med cykel eller buss når du Luleå centrum – fullt av butiker, restauranger, caféer och stadens puls. Samtidigt bor du i ett lugnt och tryggt villaområde med naturen runt knuten.
- Service & handel: Mataffär finns bara 25 minuters promenad bort. För dig som vill ta bilen finns större handelsområden som Storheden bara en kort färd bort.
- Naturen som granne: Här bor du bokstavligen talat vid skogskanten. Direkt utanför dörren väntar skogsstigar för promenader, löpturer eller picknick. Ett lugnt, grönt liv – året runt.
- Skolor & förskolor: Notviken är ett familjevänligt område med flera skolor och förskolor inom bekvämt avstånd. Perfekt för bamfamiljen som söker trygghet och närhet till både lekplatser och lärande.
- Nära arbetslivet: Med goda pendlingsmöjligheter når du snabbt både centrala arbetsplatser i Luleå och stora arbetsgivare och Luleå tekniska universitet och även relativt nära de nya stora satsningarna som sker i kommunen och regionen
- Smidiga kommunikationer: Busshållplats finns nära området och tar dig snabbt vidare mot centrum, universitetet eller resecentrum. Med bil når du E4:an på bara ett par minuter – perfekt för dig som pendlar.



Energieffektivt och behagligt boende – året om
Våra radhus i Notviken är utrustade med FTX-ventilation och fjärrvärme – en kombination som ger både komfort, energieffektivitet och hållbarhet i vardagen.

FTX-systemet återvinner värmen från den luft som ventileras ut och använder den för att förvärma den friska luft som tas in i huset. Det skapar ett jämnt och behagligt inomhusklimat – utan stora kallras – vilket är särskilt uppskattat under Luleås kalla vinterdagar.

Som uppvärmningssystem har vi valt fjärrvärme från Luleå Energi – en stabil och driftsäker lösning som dessutom har utsetts till Sveriges mest prisvärda fjärrvärme 2025. Ett tryggt och klimatsmart val, för både hem och framtid.



Övre planet är utformat med flexibilitet i fokus för att kunna anpassas efter just din livssituation. Här kan du välja mellan flera smarta alternativ:
– önskar du ett extra sovrum, ett rymligare allrum för hela familjen, eller kanske ett större master bedroom? Planlösningen gör det möjligt.



VÄLJ STIL SOM PASSAR DIG

Vi tror på att bostäder ska anpassas efter dig, inte tvärtom. Därför erbjuder vi flexibilitet som låter dig forma din bostad med anpassade inredningsval. För att ditt nya boende verkligen ska kännas som ditt eget och passa dina behov har du möjlighet att välja mellan flera olika stilpaket med smakfullt färdigkomponerade alternativ i köket för luckor, handtag och bänkskiva. Dessutom finns möjlighet att välja mellan vita och rostfria vitvaror samt utvalda detaljer i bostaden.

För dessa bostadsrätter finns också flera planlösningalternativ på husets ovanvåning. Oavsett om du är ute efter fler sovrum för familjen eller en större samvaroyta för att umgås, så har vi lösningen. Smart, eller hur? För de som önskar finns dessutom möjlighet att välja till en större balkong med utgång från master bedroom!

Mer information om detaljer och produkter anges vid tiden för tillvalsmöte.



RUMS- OCH TEKNISK BESKRIVNING

Inredning och Interiöra Detaljer

Generellt
Golv: Ekparkett (3-stav)
Väggar: Vitmålad (ej våtrum)
Innertak: Vitmålad gipsplank
Trappa: Vitmålad med svart handledare i trä
Innerröddor: Slåta vita, ektrösklar
Fönsterbänkar: Grå kalksten
Lister och foder: Slåta, fabriksmålade vita
Garderöber: Vita slåta luckor, hylla + klädstång
Smygar (fönster/dörr): Fabriksmålade vita
Blandare: Engrepps (kök, tvättställ), termostad (dusch), kromade

Kök
Inredning: Fullutdragslådor m. dämpning, bestickinsats, väggskåp, källsortering
Luckor: Slåta, vita
Handtag: Rostfritt
Diskbänk: Rostfri, dubbelho, underlimmad
Bänkskiva: Laminat, grå
Stänkskydd: 250 mm i laminat
Vitvaror: inbygggnadsugn, mikro, induktionshåll, kyl, frys, diskmaskin, fläkt

Våtrutrymmen
Golv: Grå klinker
Väggar: Vitt blankt kakel

Inredning:
– Kommod i vitt med utdragslådor
– Spegel med belysning
– WC-stol
– Dusch: Duschset, termostadblandare, draperistång

Tvätt & teknik:
– Laminatbänk (grå)
– Tvättmaskin, torktumlare
– FTX aggregat

Tillbehör: Krokar, toappappershållare, handduکشängare

Byggnation och Tekniska Detaljer

Fastigheten & Bostadshuset
Grund: Isolerad betongplatta på mark
Yttertak: Takstolar av trä, svart takpapp på råspont och underlagspapp
Ytterväggar: Isolerad träregelstomme, målad träpanel
Mellanbjälklag: Trästomme, stegljudisolering samt randisolering vid yttervägg, spånskiva ovan, vitmålad gipsplank undertill
Vindsbjälklag: Isolerat med vitmålad gipsplank

Dörrar & Fönster
Entréddör: Med ljusinsläpp och nyckelfritt kodlås
Innerväggar: Trästomme med gips
Fönster/fönsterdörrar: Trä/aluminium
Husnummer: Metallschild vid entré
Fransk balkong: Fönsterdörr, räcke i metall

Förråd
Väggar: Oisolerad träregelstomme, målad träpanel utvändigt
Insida: Obehandlad
Tak: Trätakstolar, ytpapp på råspont
Dörr: Slåt dörr
Grund: Isolerad betongplatta

Installationer
Vatten/avlopp: Separat mätning, vattenutkastare på trädgårdssida
Värme/ventilation:
– Uppvärmning via fjärrvärme (gemensamt)
– Golvvärme (plan 1), radiatorer (plan 2)
– Vattenburen handdukstork i badrum (vån 2)
– FTX-aggregat (från och tilluft) placeras i wc/d/tvätt

El och belysning
– Eluttag och armaturer enligt svensk standard
– Belysning vid spegel, kök, entré, uteplatser, förråd
– Fiber med mediacentral

Markplanering
– Betongplattor vid entré
– Innergård grusad
– Träaltan med skåmvägg
– Trädgård med skogsmark

Planteringar: grässådd av ängsgräs enligt ritning
Nivåskillnader: Hanteras via slänt i första hand och stödmur i andra hand, se ritning. Området innehåller nivåskillnader. Köpare uppmanas att undersöka detta närmare på ritning om det är av särskild vikt.

Parkering finns på gemensam parkeringsplats. En parkeringsplats ingår i föreningens avgift. Begränsat antal extra platser finns att hyra via föreningen. Motorvärmare finns, laddningsmöjligheter för elbil finns som tillval.



HÅLLBAR BOSTADSUTVECKLING

På Cederfors är hållbarhet en central del av allt vi gör. Vi siktar på att skapa attraktiva och hållbara boendemiljöer som främjar trivsel och gemenskap.

Vår målsättning är att erbjuda kvalitativa bostäder som är både kostnadseffektiva och miljövänliga. Detta genomsyrar alla delar av vår verksamhet, från planeringen av nya områden och utformningen av bostäder och omgivningar, till hur husen byggs och upplevs av de boende.

ARKITEKTUR OCH PLANERING

Vi lägger stor vikt vid detaljer och materialval. Hela förutsättningen med att lyckas med ett bra stadsbyggnadskoncept är att kunna erbjuda variation i gestaltning.

Hållbart byggande handlar även om att bygga på platser där det redan finns framdragen infrastruktur och vägnät. Det är effektivt nyttjande av redan tillvaratagna resurser. Dessutom är byggtiden, som har stor klimatpåverkan, kortare.



SOCIAL HÅLLBARHET

Vi vill skapa inkluderande boendemiljöer med goda mötesplatser och sociala funktioner.

Bo-Staden™ erbjuder bostäder för alla, oavsett ålder, behov eller livsstil. I beskrivningen om konceptets bostadstyper och möjligheten för oss att variera ända ned på kvartersnivå så blir kvarteren och hela området i såg mer hållbart, etapperna blir inte lika riktade mot en specifik målgrupp.



BYGGT I TRÄ

Trähus bidrar till minskad klimatpåverkan i flera stadier och bidrar i samhällets gröna omställning till mer klimatsmart byggnader med lägre klimatavtryck. (tillväxt - produktion - användning - återbruk)



Byggt i trä - för både klimatet och plånbokens skull



Trä binder koldioxid och lagrar den hela sin livslängd.



Återbruk och ersätta fossila bränslen

Våra bostäder, även de högre flerbostadshusen är byggda i trä. Detta ger flera fina egenskaper såsom att vi får lägre koldioxidutsläpp än konventionellt byggande i betong.

Dessutom går byggnationen fortare och därmed kan vi spara kostnader och samtidigt sänka klimatavtrycket under byggfasen. Trä väger också mindre än betong vilket medför lättare transporter till en byggplats.

Både när träden växer, huset uppförs och om huset skall återbrukas någon gång i framtiden så är trä ett förnybart och energikort material.

Ett fyra våningshus i trä medför ett nettoupptag av 150 ton koldioxid, visar forskning från Mittuniversitetet. Detta är möjligt tack vare att träet lagrar koldioxiden som bundits av de växande träden. Inget annat byggmaterial som används i större skala har denna förmåga att binda koldioxid.

Så länge en träprodukt används kvarstår dess kollagrande effekt. Våra hus går även att demontera och återbruka på annan plats då husen byggs med färdiga väggblock.

Skulle inte återbruk vara lämpligt så kan materialet även användas som bioenergi till förbränning och ersätter då annars fossila bränslen. Sedan startar fotosyntesen om igen när nya träd börjar binda koldioxiden igen.



UTFORMNINGEN

- Vi försöker påverka vart någonstans bostäderna skall byggas för att optimera användandet av redan befintlig infrastruktur.
- Att planera byggnationen utifrån så få meter väg och infrastruktur som möjligt sparar både initialt och även i framtidens underhåll.
- Materialval - Exempelvis välja takpapp istället för tegel minskar CO2 mängden i vårt projekt.



BYGGNATIONEN

- Bygga husen i trä, även fasadmaterial som binder koldioxid.
- Att, om möjligt, välja fossilfri el under byggfasen.
- Reducera spillmaterial på byggplats.
- Premiera fossilfria transporter hos våra leverantörer.
- Välja och erbjuda Svanenmärkta inredningsval.



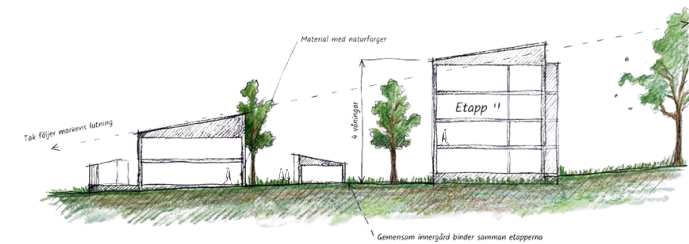
FÖRENKLA VALET

- Hushållsnära källsortering
- Minska andel hårdgjord markyta
- Möjliggöra elbilsaddning
- Mätning av elförbrukning och vatten för att öka medvetenheten.
- Energieffektivt och lättskött uppvärmningssystem.

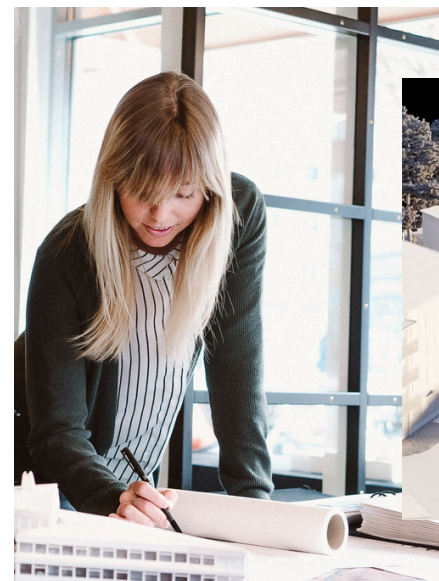


NORDMARK & NORDMARK TILLSAMMANS MED LILJEWALL ARKITEKTER

Gestaltningen av kvarteret Skogsglädan har tagits fram i nära samarbete mellan Nordmark & Nordmark arkitekter, Liljewall Arkitekter, Lindbäcks och Cederfors. Nordmark & Nordmark har ansvarat för områdesidén, helhetsgestaltningen och flerbostadshusen, medan radhusen har utformats av Liljewall Arkitekter tillsammans med Cederfors. Vårt gemensamma mål är att skapa ett varierat, men ändå sammanhållet kvarter med både lägenheter och radhus, där olika människor och livsskeden kan mötas – något som ger mer liv, trivsel och social hållbarhet.



"Genom att låta husens placering följa höjdvägar, hålla innergården fri från bilar och arbeta med mörkare jord- och röda toner, trä och vertikala ribbor upplevs bebyggelsen som nättare och tydligt anpassad till platsen."



ATT KÖPA BOSTADSRÄTT STEG FÖR STEG

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening där du som bostadsrättsinnehavare tillsammans med andra förvaltar bostadsrättsföreningens hus och de gemensamma anläggningarna som föreningen besitter. Grundidén med att bo i en bostadsrätt är att alla medlemmar i föreningen kan vara med och påverka sitt boende.

Föreningen äger själva fastigheten, och du som boende äger en andel i föreningen och på så sätt rätten att bo i din bostad. Styrelsen som föreningen har består av invalda medlemmar och deras ansvar är föreningens ekonomi och att förvaltningen sköts.

Du som medlem betalar en årsavgift som är uppdelad på 12 månader. Årsavgiften omfattar normalt föreningens driftkostnader, föreningens lån, löpande underhåll och reparationer. I vissa fall administreras kostnader för värme och vatten genom föreningen. Allt detta framgår i den kostnadskalkyl och den ekonomiska planen som är framtagen. Årsavgiften utgör alltså en del av din boendekostnad förutom din egen förbrukning av el, kall och varmt vatten.

INTRESSEANMÄLAN

När ett bostadsprojekt är i planeringsfasen så påbörjas även marknadsföringen som ett kommande projekt. På vår hemsida presenterar vi vad som kommer att byggas, när det planeras vara klart och hur det går till att köpa. Det är nu du har chansen att anmäla ditt intresse för projektet.

Genom att anmäla ditt intresse får du information från oss och utsedd mäklare om kommande säljstart och när det finns mer information att ta del av. Oavsett när i processen du gör en intresseanmälan blir du kontaktad av mäklaren för att veta mer exakt vad du är intresserad av.

SÄLJSTART

Inför säljstarten presenteras mer detaljerad information om projektet så som planlösningar, fasadritningar, bilder, rumm och teknisk beskrivning och en preliminär tidsplan.

Bostadsrättsprojekt säljs oftast före själva byggnationen startar och behöver en viss säljnivå för att byggstartas. Våra mäklare hjälper därför dig med att gå igenom allt material inför ditt köp och guidar dig rätt.

BOKNINGSAVTAL

Första steget är att du erbjuds att teckna ett bokningsavtal för din utvalda bostad. I samband med avtalsskrivandet erläggs en bokningsavgift.

Bokningsavtalet är inte bindande men är en reservation av bostaden inför att det bindande avtalet tecknas. Bokningsavgiften räknas av vid erläggande av förskott i samband med tecknande av köpekontraktet

KOSTNADSKALKYL

En kostnadskalkyl är en kalkyl över kostnaderna för ett bostadsprojekt som ligger till grund för ett förhandsavtal om att förvärva en bostadsrätt. Det är i kostnadskalkylen föreningens insatser och årsavgifter presenteras. Även bostädernas andelstal och ett estimerat driftkostnadsexempel. Kostnadskalkylen granskas av två stycken behöriga intygsgevare och skall även godkännas av Bolagsverket innan föreningen kan ta emot förskott i samband med tecknande av förhandsavtalet.

ATT KÖPA BOSTADSRÄTT STEG FÖR STEG

FÖRHANDSAVTAL

Detta avtal är det bindande köpeavtalet mellan dig och Bostadsrättsföreningen. Förhandsavtalet bygger på uppgifter från föreningens kostnadskalkyl. I samband med tecknandet av förhandsavtalet så erläggs ett förskott, vilken sedan räknas av i samband med inbetalning av insatsen innan tillträdet. Det erlagda förskottet är skyddat genom en förskottsgarant under hela processen. Läs mer om garantier i stycket "Tryggt med Cederfors"

INREDNINGSAVTAL

Alla bostäder säljs i ett grundutförande med inredning som beskrivs i rumm- och teknisk beskrivning. Du som köpare får också möjlighet att göra vissa förändringar på ytsikt och materialval inom ramen för de valmöjligheter som presenteras. Valen görs via en webbsida där du i lugn och ro kan se och välja mellan olika inredningspaket och utföranden, alla val är då prissatta och du ser hela tiden din totala tillvalssumma. När du gjort dina val så signeras det enkelt med Bank-ID och en orderbekräftelse skapas. I samband med orderbekräftelsen faktureras du 50% av tillvalskostnaden och resterande 50% i samband med tillträdet.

UPPLÅTELSEAVTAL OCH EKONOMISK PLAN

När byggnationen närmast sig färdigställande upprättar bostadsrättsföreningen en ekonomisk plan. Denna bygger helt på den kostnadskalkyl som togs fram i samband med att förhandsavtalet tecknades. Likt kostnadskalkylen granskas även den av två stycken intygsgevare samt registreras hos Bolagsverket. När den ekonomiska planen är registrerad och godkänd upprättas ett upplåtelseavtal mellan dig och Bostadsrättsföreningen. Normalt sker detta cirka två-tre månader innan inflyttning. Det är i samband med tecknandet av upplåtelseavtalet som du formellt blir medlem i bostadsrättsföreningen.

BESIKTNING OCH KUNDSYN

Alla bostäder besiktigas av föreningens utsedda och opartiska besiktningsman. Besiktningsmannens uppgift är att tillse att entreprenören har utfört byggnationen fackmannamässigt och enligt det entreprenadavtal som föreligger mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören. Efter slutbesiktningen sker också en kundsyn när du tillsammans med vår kontaktperson samt besiktningsmannen går igenom bostaden. Du kallas även till drifts genomgång av din bostad strax efter du flyttat in.

TILLTRÄDE

I förhandsavtalet som tecknas presenteras en preliminär tidsplan för tillträdet. Under byggnationens gång får du löpande information om tidplanens ev. uppdatering och senast 3 månader innan får du ett besked om definitivt tillträdesdag och tid. På tillträdesdagen skall bostadens insats och ev. tillval vara betalda för att nyckelutlämning skall kunna ske. Nu är det bara att flytta in i din nya bostad.

GARANTIER

Bostadsrättsföreningen upphandlar byggnationen enligt ABT 06 och i och med den följer 5 års garanti på hela bostaden. Bostäderna och entreprenaden besiktigas innan tillträdet och redan efter två år finns möjlighet att genomföra en Garantibesiktning för att åtgärda ev. fel och brister som uppstått efter slutbesiktningen. Fel som besiktningsmannen anser föreligga avhjälpas av entreprenören. Under hela garantitiden är det styrelsen som felanmäler till entreprenören och bevakar att fel åtgärdas.

LINDBÄCKS OCH CEDERFORS

SAMARBETE SOM GER BOSTÄDER FÖR FLER.

Lindbäcks och Cederfors är tillsammans utvecklare av området i Notviken. Området kommer innehålla blandade bostadstyper med bostäder både från Cederfors och från Lindbäcks vilket sätter stort fokus på det sociala hållbarhetsarbetet som är viktigt för ett trivsamt kvarter och trivsel bland boende över tid.

Vårt samarbete vilar på en grund att skapa hållbara bostäder och trivsamma kvarter. Bostäderna oavsett om det är lägenheter eller radhus byggs i trä. Vi använder gärna lokala entreprenörer till våra byggen och värnar om kvalitet - både i byggnationen och i boendeeupplevelsen.



CEDERFORS

Cederfors utvecklar bostadsområden i hela Sverige. Vår drivkraft är att skapa trygga, hållbara och trivsamma hem där livet får plats och växer.

Vi bygger i trä, med fokus på radhus/parhus och flerbostadshus i olika upplåtelseformer och prisklasser. På så vis kan fler få möjlighet att äga en nyproducerad bostad, oavsett livssituation.

Vår arbetsmodell bygger på nära samarbete med kommuner, arkitekter, markägare och mäklare. Tillsammans utvecklar vi bostadsområden som står starka över tid - både ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Med engagemang, erfarenhet och omtanke formar vi långsiktiga värden - för både platsen och människorna som ska bo där.

Läs mer på www.cederfors.se

REDO ATT TA NÄSTA STEG MOT DITT NYA HEM?

Oavsett om du är nyfiken på hur det går till att köpa en bostad, vill veta mer om projektet eller bara har några frågor - vi finns här för dig. På vår hemsida hittar du mer information om projektet, priser, och ritningar.

Vill du prata direkt med någon? Tveka inte att ta kontakt med våra mäklare - vi hjälper dig gärna hela vägen hem.



John Nilsson

Fastighetsmäklare

+46 (0)707 46 60 10

john.nilsson@husmanhagberg.se



Daniel Wandel

Fastighetsmäklare

+46 (0)701 01 40 71

daniel.wandel@husmanhagberg.se



CEDERFORS

-ETT NYTT HEM-

Bilder kan visa bostäder utrustade med tillval. Cederfors reserverar sig för eventuella tryckfel samt produkt - och konstruktionsförändringar. Avvikelser kring detaljer kan därför förekomma i slutligt resultat.

info@cederfors.se | www.cederfors.se