

CEDERFORS

-ETT NYTT HEM-

BRF BJÖRKBÄCKEN
SANATORIESKOGEN – ULRICEHAMN

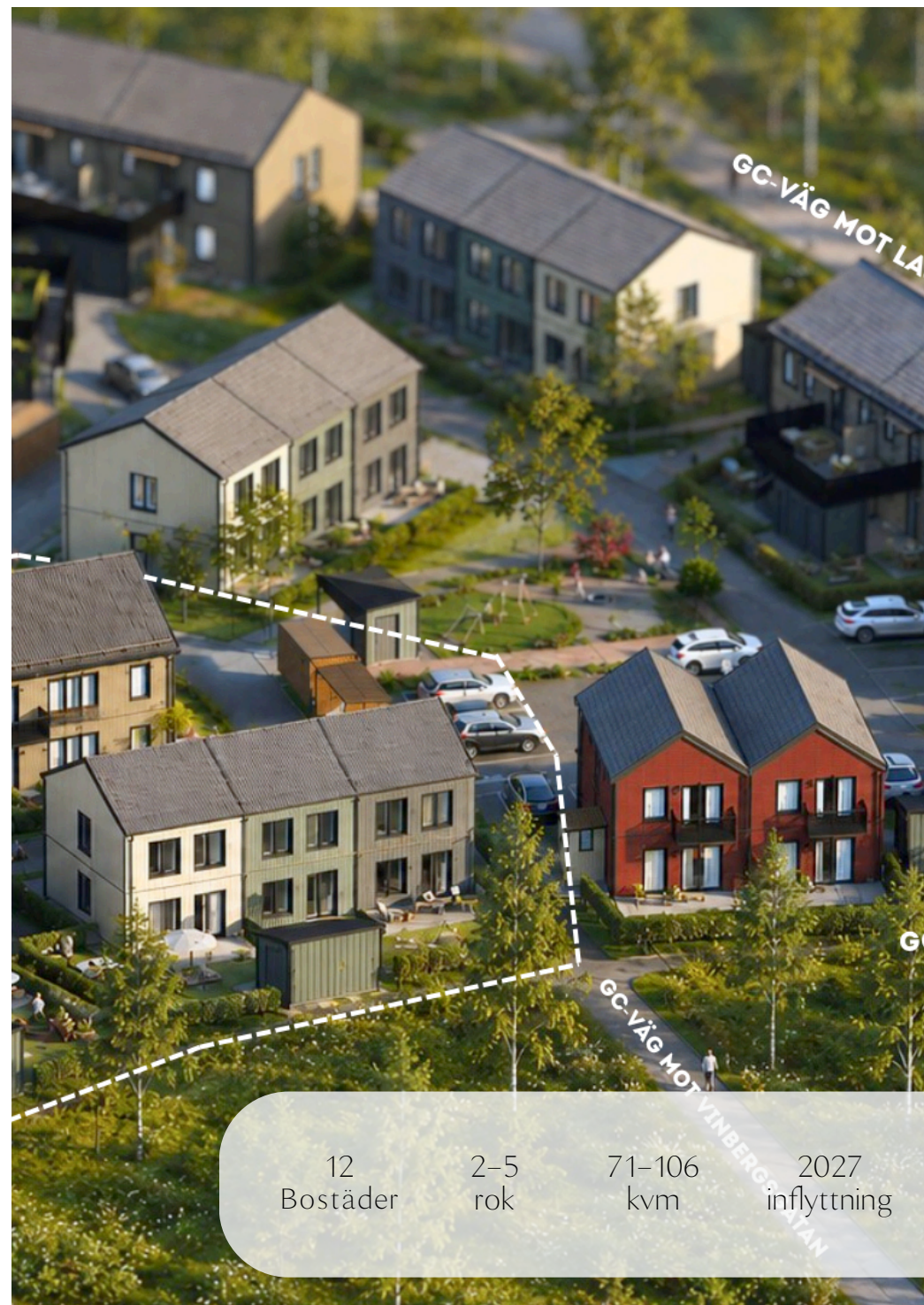
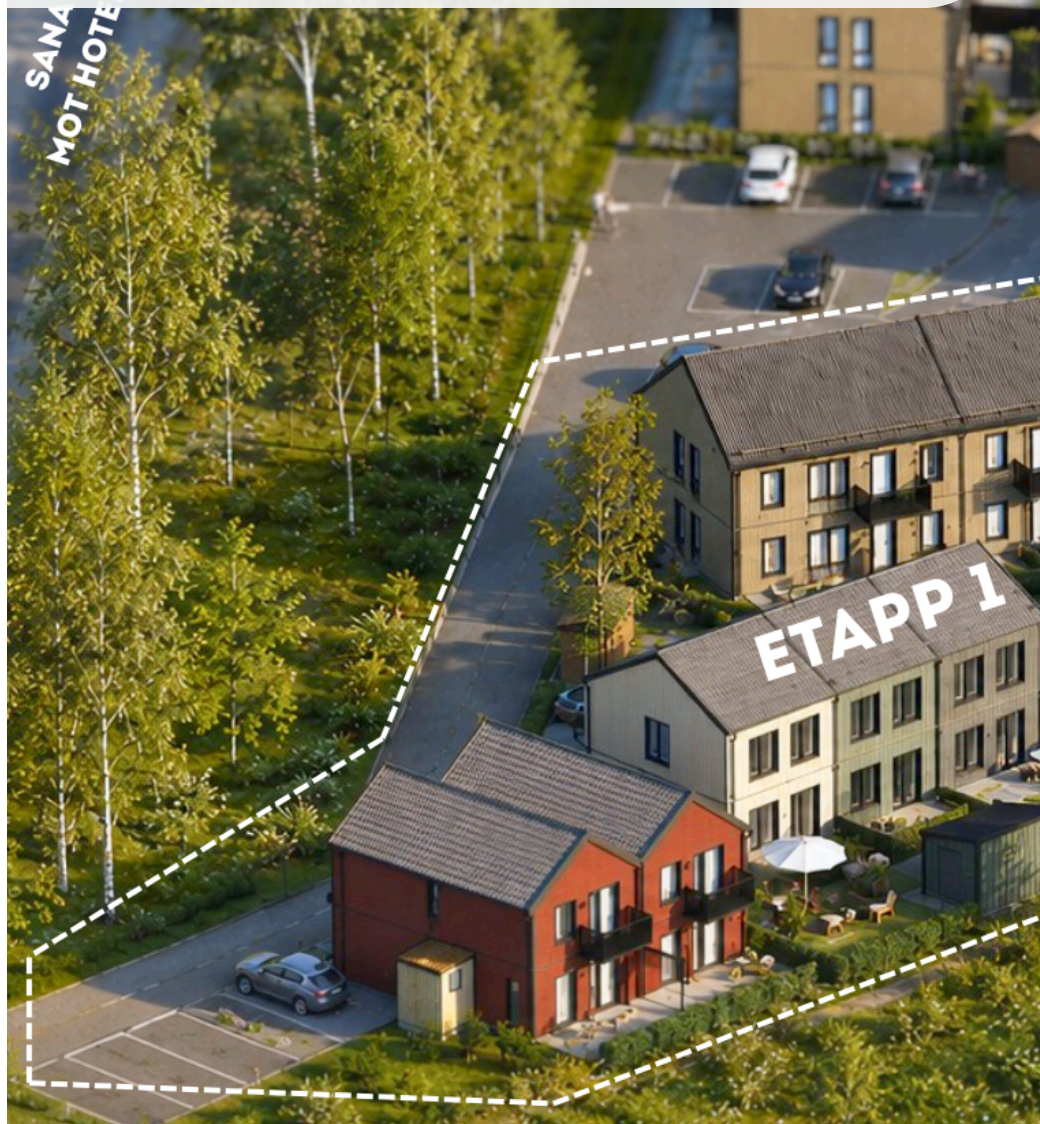
cederfors.se | www.cederfors.se

 Svensk
Fastighetsförmedling

BOSTÄDERNA I BJÖRKBACKEN

I Sanatorieskogen i Ulricehamn planerar vi Björkbacken – ett nytt, småskaligt bostadskvarter i ett naturnära läge med närhet till Lassalyckans idrotts- och friluftsområde, promenadstråk och Ulricehamns centrum.

Den första etappen omfattar 12 bostäder: lägenheter i fyrbohus om cirka 71–84 kvm samt tvåplans rad- och parhus om cirka 77–106 kvm. Här möts genomtänkta planlösningar, egen uteplats eller balkong och ett tryggt kvartersliv med naturen runt knuten.



12
Bostäder

2–5
rok

71–106
kvm

2027
inflyttning

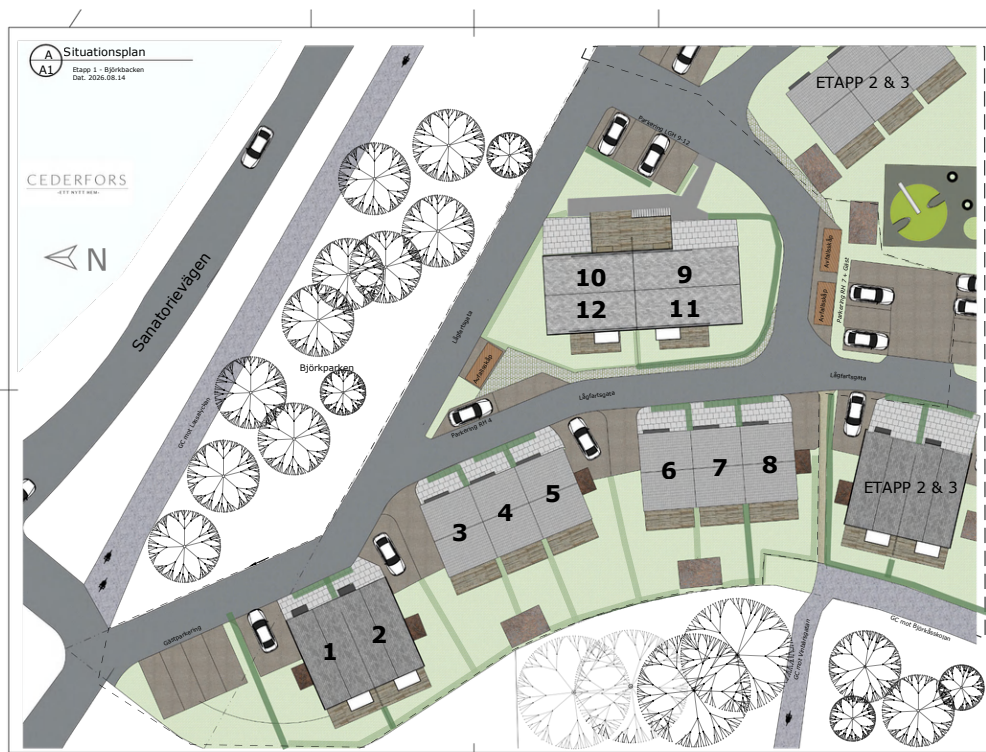
KV. BJÖRKBACKEN

Björkbacken planeras i den norra delen av Sanatorieskogen – ett lugnt och grönt läge med en mindre skogsridå mot övrig ny bebyggelse i söder.

Kvarteret får en småskalig trädgårdsstadskaraktär där parhus, radhus och lägenheter i fyrbohus blandas. Husen placeras med hänsyn till platsens förutsättningar, utblickar och väderstreck i stället för i en strikt uppradad struktur utan karaktär.

Mellan husen planeras öppningar som knyter an till gångvägar och naturstråk. En gemensam mötesplats, smalare gator och parkering nära hemmet bidrar till ett tryggt och trivsamt kvarter.

Första etappen omfattar 12 bostadsrätter. På längre sikt planeras totalt ca 36 nya bostäder i Björkbacken.



Notera att tomten kan variera i sin höjdsättning och bör inte uppfattas som helt plan till ytan. Höjdupptagning kan ske mellan tomter, byggnader eller i häckplantering.

ULRICEHAMN OCH OMRÅDET

Björkbacken får ett lugnt läge i norra Sanatorieskogen med naturen nära och Ulricehamns centrum inom bekvämt räckhåll.

Nära till allt – på riktigt

Lassalyckan som i direkt närhet erbjuder bl.a. motionsspår, mountainbike, multisportbana, golf, utegym, discgolf, tennis och squash. Vintertid är Lassalyckan känt för sina längdskidspår och är södra Sveriges första officiella Vasaloppscenter.

Natur och vardagsmotion: Gång- och cykelvägar, promenadstråk och gröna kopplingar gör det enkelt att ta sig ut direkt från hemmet. Kommunens sim- och sporthall är bara ett stenkast bort.

Skola: I Sanatorieskogen byggs Björkåsskolan, en ny F–6-skola och anpassad grundskola med plats för cirka 550 elever. Planerad skolstart är höstterminen 2027. Tingsholmsskolan nås på en kort promenad.

Service och handel: Ulricehamns centrum nås smidigt med cykel, bil eller buss och erbjuder handel, restauranger, caféer och vardagsservice.

Kommunikationer: Hållplatsen Sanatorievägen trafikeras av linje 200 mot Borås och linje 208 mot Tranemo via Ulricehamns busstation där du enkelt tar dig vidare mot andra mål.



NYA RADHUS 77



RADHUS 77

Smart på varje kvadrat

Ett välplanerat tvåplansradhus för den lilla familjen eller för dig som vill ha ett lättskött hem med radhuslivets kvaliteter.

Här finns tre möjliga sovrum, två badrum, bra förvaring och ett modernt kök och vardagsrum med plats för både vardag och umgänge. Utanför väntar en egen trädgård.

77

KVM

3–4

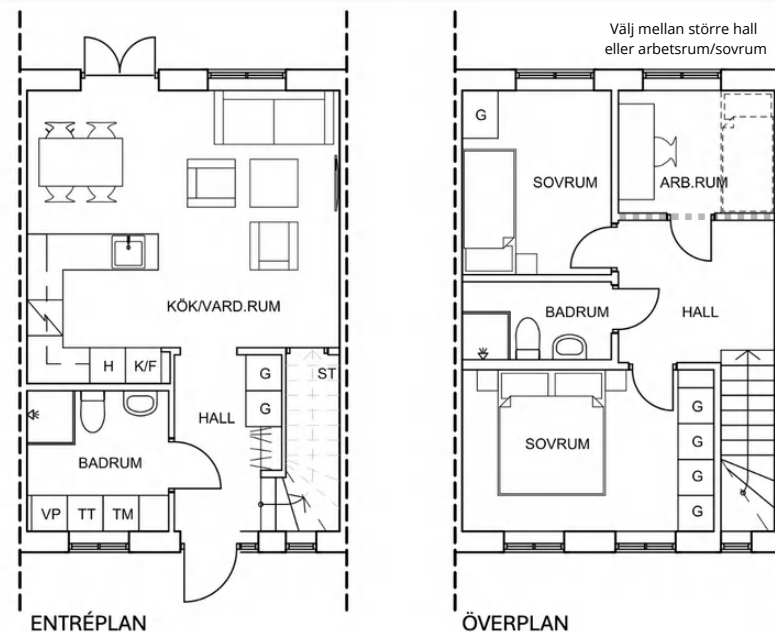
ROK

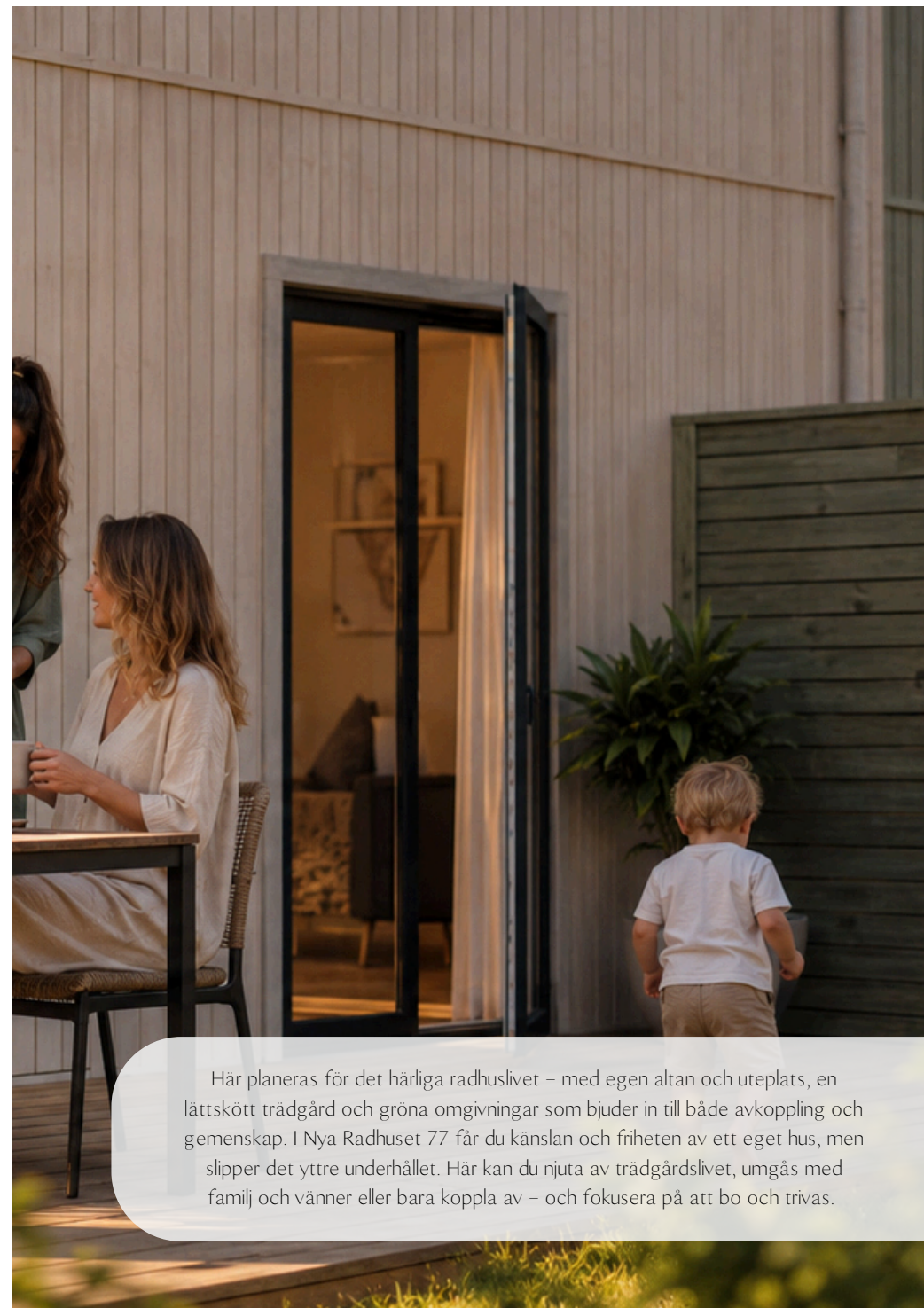
6

BOSTÄDER

PLANLÖSNING

Radhus 77 erbjuder mycket bostad på en effektivt planerad yta med tre möjliga sovrum, två badrum, sociala ytor och en egen trädgård – i ett hem som fungerar både idag och för framtida behov.





Här planeras för det härliga radhuslivet – med egen altan och uteplats, en lättskött trädgård och gröna omgivningar som bjuder in till både avkoppling och gemenskap. I Nya Radhuset 77 får du känslan och friheten av ett eget hus, men slipper det yttre underhållet. Här kan du njuta av trädgårdslivet, umgås med familj och vänner eller bara koppla av – och fokusera på att bo och trivas.

PARHUS MED VILLAKÄNSLA



PARHUS 106

Mer plats. Samma enkla vardag.

Parhuset ger rum för ett liv som förändras. Här finns möjlighet till upp till fyra sovrum.

Det separata köket skapar en genomtänkt uppdelning mellan kök och vardagsrum med möjlighet till en extra matplats. Egen trädgård, förråd och villakänsla ingår i den fina boendemiljön.

106

KVM

4–5

ROK

2

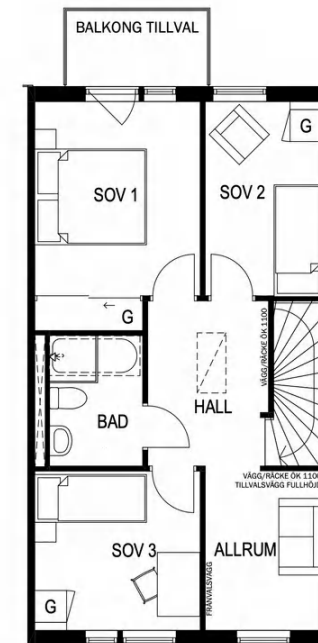
BOSTÄDER

PLANLÖSNINGAR

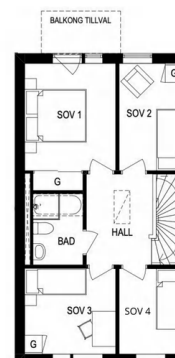
5 ROK, ca 106 kvm



PLAN 1



PLAN 2



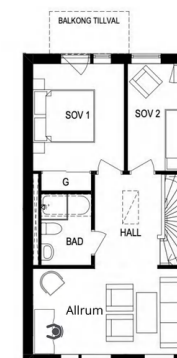
PLAN 2

4 sovrum



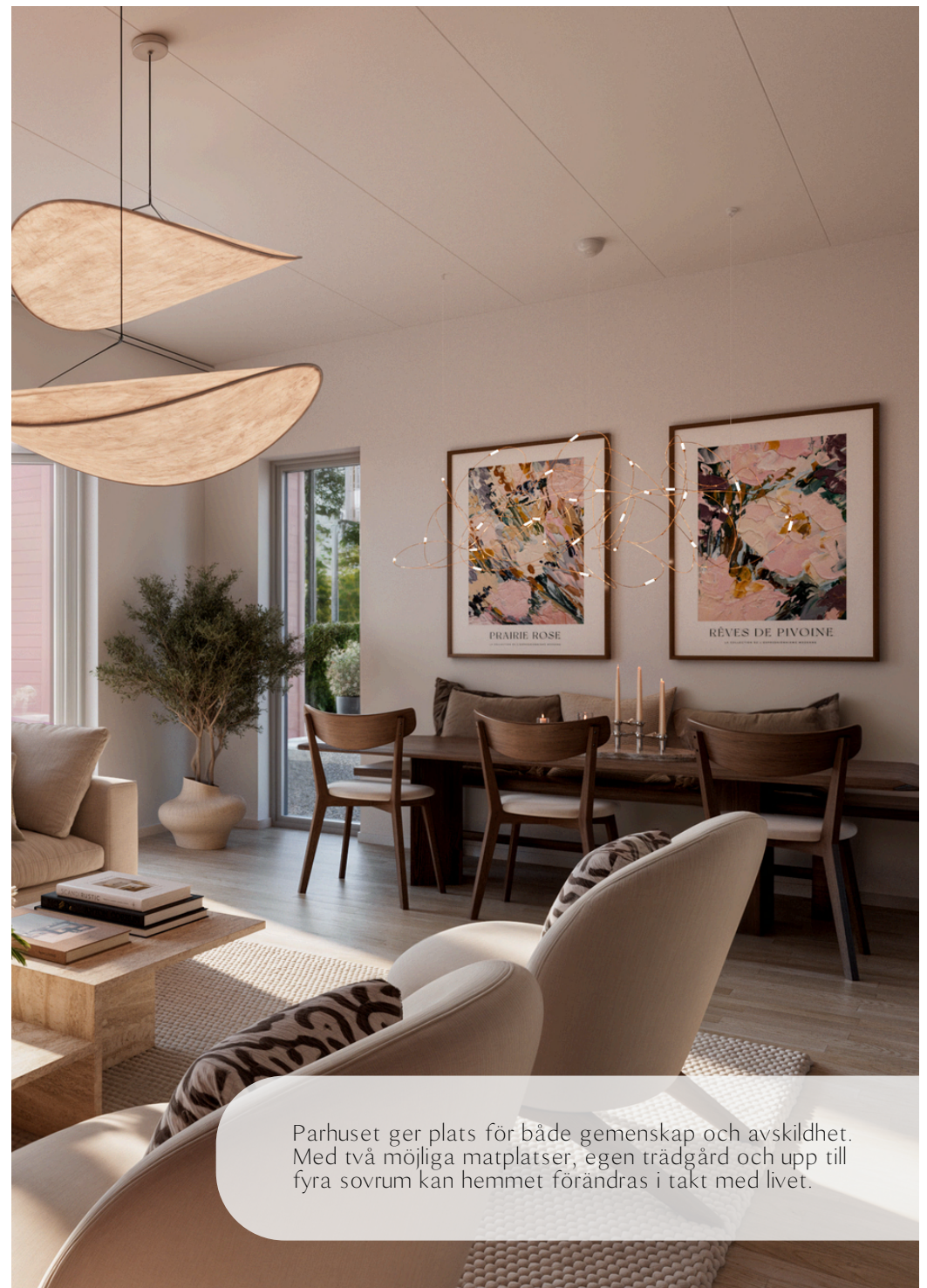
PLAN 2

3 sovrum



PLAN 2

2 sovrum + förstorat allrum



FYRBOHUSET



FYRBOHUS 71/84

Lägenhet med huskänsla

Lägenheterna är rymliga och lättmöblerade, med dagsljus från tre väderstreck. Stora kök, sociala ytor och bra med förvaring förenklar vardagen.

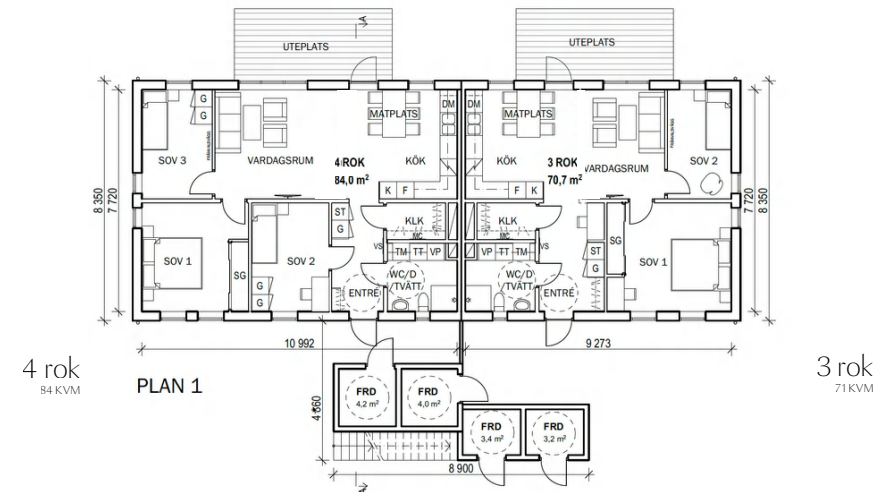
Bostäderna i markplan får upplåten mark för den egna trädgården. På övre plan väntar en generös entrébalkong och uteplats. Förråd finns till varje bostad.

71-84
KVM

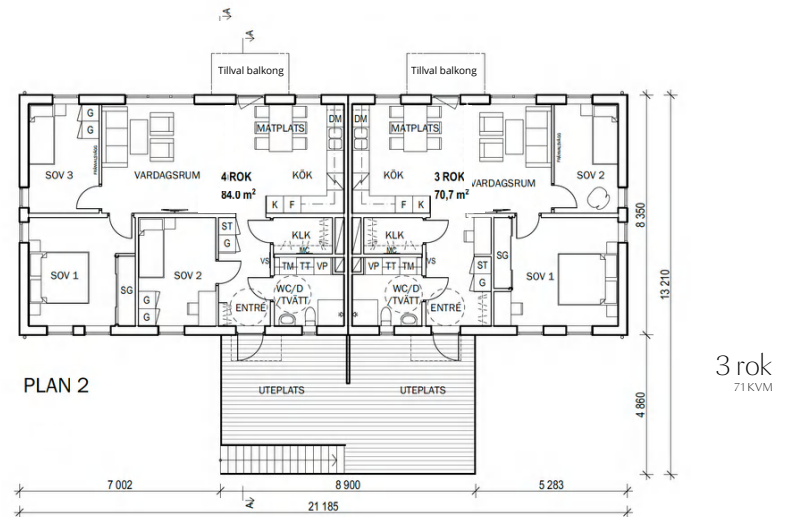
2-4
ROK

4
BOSTÄDER

FYRBOHUSET



4 rok
84 KVM



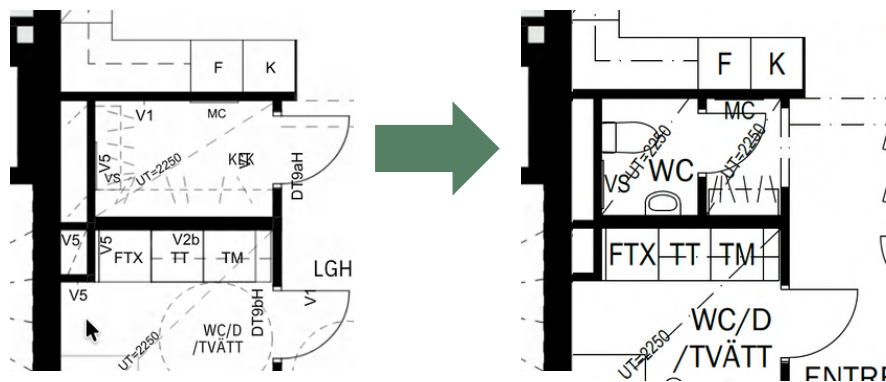
3 rok
71 KVM

LÄGENHETER I FYRBOHUS

Fyra lägenheter om cirka 71-84 kvm planeras i etapp 1, med 2-4 rum och kök. Bostäderna får dagsljus från tre håll, byggs med stora kök, har bra sociala ytor och gott om förvaring.



EXTRA WC ELLER MER FÖRVARING



Klädkammare
(standardutförande)

Extra WC och kapprum
(tillval)

I fyrbosthuset har du möjlighet att anpassa din bostad efter dina behov. Som tillval kan du välja att ersätta den stora klädkammaren med en extra WC och ett mindre kapprum – ett smart alternativ för dig som prioriterar två toaletter och extra funktion i vardagen. Tillvalet finns för samtliga bostäder i projektet, oavsett om du väljer en 3 rok eller 4 rok.



RUMS OCH TEKNISK BESKRIVNING

Inredning och Interiöra Detaljer

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

Kök
Inredning: Fullutdragslådor m. dämpning, bestickinsats, väggskåp, källsortering
Luckor: Slåta, vita
Handtag: Rostfritt
Vask: Rostfritt, underlimmad
Bänkskiva: Laminat, grå
Stänkskydd: 250 mm i laminat
Vitvaror: inbyggnadsugn, mikro, induktionshäll, kyl, frys eller kyl/frys, diskmaskin, fläkt

Våutrymmen
Golv: Grå klinker
Väggar: Helkaklade väggar vitt blankt kakel på kortvägg vid dusch och vägg vid kommod och toalett. Övriga väggar såsom bakom värmepump, tvätt/tork och vägg vid dörr målas.

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

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

Tillbehör: toapappershållare, handduکشängare

Byggnation och Tekniska Detaljer

Fastigheten & Bostadshuset
Grund: Isolerad betongplatta på mark
Yttertak: Takstolar av trä, gråa takpannor på råspont och underlagspapp
Ytterväggar: Isolerad träregelstomme, målad träpanel
Mellanbjälklag: Trästomme, stegljudsisolering samt randisolering vid yttervägg, spånskiva ovan, vitmålad gipsplank undertill.
Mellanbjälklag lägenheter: Hybridbjälklag betong och trä.
Vindsbjälklag: Isolerat med vitmålad gipsplank

Dörrar & Fönster
Entrédörr: Enligt ritning med nyckelfritt kodlås
Innerväggar: Trästomme med gips
Fönster/fönsterdörrar: Trä/aluminium
Husnummer: Metallschild vid entré
Fransk balkong (i förekommande fall): Fönsterdörr, räcke i metall

Förråd
Väggar: Oisolerad träregelstomme, målad träpanel utvändigt. Vid behov förekommer brandskyddande åtgärder med isolering och gips.
Insida: Obehandlad
Tak: Trätakstolar, yttertakspapp på råspont
Dörr: Slåt dörr
Grund: Isolerad betongplatta

Installationer
Vatten/avlopp: Separat mätning, vattenutkastare på trädgårdssida för bostäder i markplan.

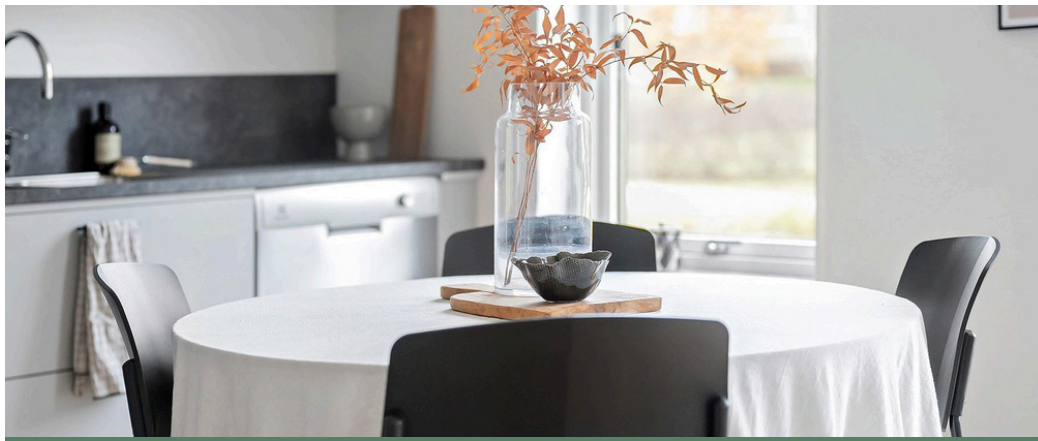
Värme/ventilation:
– Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump
– Radhus/parhus: Golvvärme (plan 1), radiatorer (plan 2)
Vattenburen handdukstork i badrum (vän 2)
– Lägenheter: Radiatorer plan 1 och 2, i badrum vattenburen handdukstork.
– Mekanisk frånluft via värmepump.

El och belysning
– Eluttag och armaturer enligt svensk standard
– Belysning vid spegel i bad/wc, kök, entré, uteplats & förråd
– Fiber med mediacentral

Markplanering
– Betongplattor vid entré
– Parkeringsytor grusade
– Träaltan med skärmvägg enligt ritning.
– Grässådd på övriga ytor.

Nivåskillnader: Hanteras via slänt i första hand och stödmur vid eventuellt myndighetskrav. Området innehåller nivåskillnader. Köpare uppmanas att undersöka detta närmare på ritning om det är av särskild vikt.

Parkeringsans placering varierar beroende bostadstyp. Vår mäklare hjälper dig välja rätt mellan del olika alternativen. En parkeringsplats ingår i föreningens avgift. Begränsat antal extra platser finns att hyra via föreningen. Laddbox för elbil finns som tillval. (vid gemensam parkering debiteras laddningskostnad via föreningen)



VÄLJ STIL SOM PASSAR DIG

Vi tror på att bostäder ska fungera över tid och att de kan anpassas efter olika behov. Därför planeras Björkbacken med genomtänkta och flexibla planlösningar samt utvalda inredningsval som gör det möjligt att sätta personlig prägel på hemmet.

Beroende på bostadstyp finns olika planlösningssalternativ och tillval. I fyrbohusen kan det exempelvis finnas möjlighet till extra wc, och för bostäder på övre plan planeras stor entrébalkong med möjlighet till extra balkong mot baksidan.

Mer information om valbara detaljer, produkter och priser presenteras inför tillvalsmötet.



STILPAKET



VÄLJ EN STIL SOM HÅLLER ÖVER TID

För köket erbjuder vi stilpaket framtagna tillsammans med Marbodal. Paketerna är sammansatta för att ge ett tydligt uttryck, där luckor, handtag och bänkskiva fungerar ihop – så att köket känns genomtänkt, oavsett vilket alternativ du väljer.

Standardutförandet är Original, men du kan välja bland flera tidlösa stilar med fokus på kvalitet och praktisk funktion. När inredningsvalen närmar sig får du ta del av aktuella alternativ och detaljer, så att du kan hitta den kombination som passar din smak och ditt sätt att leva. Du finner mer uppgifter om stilpaketen på vår hemsida.



MARBODAL

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 för våra bostäder.



Social hållbarhet

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

Björkbackens variation av lägenheter, radhus och parhus gör att kvarteret kan passa olika åldrar, behov och livssituationer. Det skapar bättre förutsättningar för ett levande och hållbart grannskap över tid.



BYGGT I TRÄ

Trähus bidrar till minskad klimatpåverkan i flera stadier och bidrar i samhällets gröna omställning till mer klimatsmartare 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 fyrråvåningshus 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 trä istället för betong 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.



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 Svensk Fastighetsförmedling i Ulricehamn – vi hjälper dig gärna hela vägen hem.



Josefine Härngren

Fastighetsmäklare
0321-53 07 74
josefine.haerngren@svenskfast.se



Lisa Johansson

Extra kontaktperson
0321-53 07 71
lisa.ulricehamn@svenskfast.se

 **Svensk
Fastighetsförmedling**

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 framtagna. Årsavgiften utgör alltså en del av din boendekostnad förutom din egen förbrukning av el, kall- och varmvatten.

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 intygsgivare 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 intygsgivare 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.

CEDERFORS

-ETT NYTT HEM-



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

info@cederfors.se | www.cederfors.se