



ÖREBRO

Kv Los Angeles





Modernt boende nära stad och natur

Populära Norra Ormesta är en av Örebros nyare stadsdelar med ett fantastiskt läge: granne med naturreservatet Oset-Rynningeviken, nära Hjälmaran och bara en cykeltur ifrån centrum. Här bygger vi på OBOS 9 stycken äganderätter i form av 4 parhus och ett friliggande hus. Alla blir moderna tvåplanshus om 148 kvm med hög standard redan från början, så att du bara kan flytta rakt in och njuta av ditt nya hem. Allt till ett fast pris.

Här finns gott om plats för allt och alla, med 4 sovrum och stora, öppna ytor som bjuder in till trevligt umgänge. Öppet takbjälklag mellan våningarna skapar extra rymd och i vardagsrummet öppnar det stora skjutdörrpartiet upp mot altanen som blir ett extra rum när vädret tillåter. Och självklart har alla husen egen parkering.

Välkommen till kvarteret Los Angeles!

Lantlig inspiration i modern
tappning – till det här kvarteret
är det skönt att komma hem.





 Kv Los Angeles

 Crossfit Örebro 900 m

 Ormesta förskola 1,4 km

 Tybblelundshallen 1,6 km

 Tybblelundsskolan 1,6 km




 Oset 2,7 km

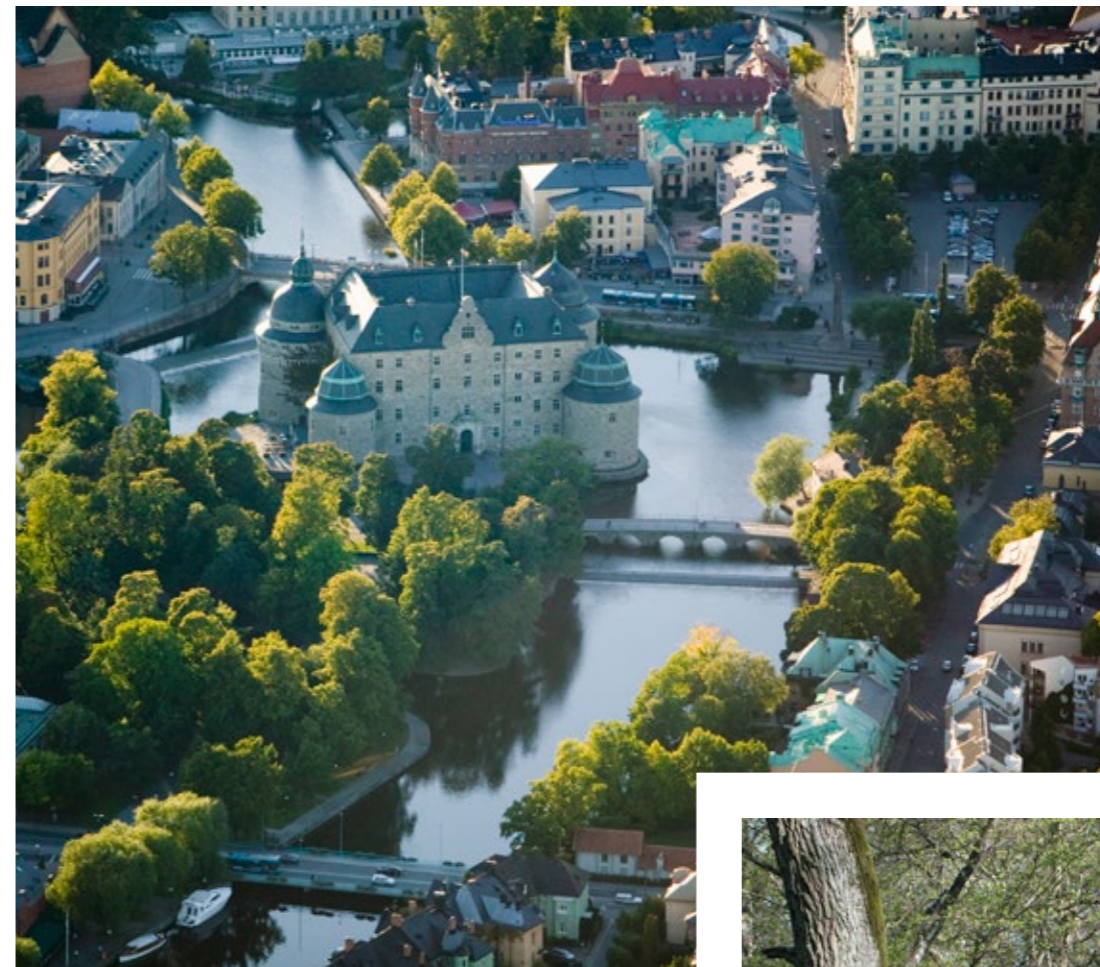
 Naturens Hus 2,8 km

 ICA Maxi 3,5 km

 Universitetssjukhuset 3,8 km

Du når centrala
Örebro på...

13 min med 
14 min med 
25 min med 



I Norra Ormesta är det enkelt att trivas

Norra Ormesta är en av Örebros nyaste och mest snabbväxande stadsdelar. Här trivs redan en skön mix av människor i både lägenheter, radhus och villor – och de blir allt fler. Inte minst barnfamiljerna uppskattar det lugna, naturnära läget: nära stan – men inte mitt i smeten. Kan det bli bättre?

Upplevelser för alla

Området ligger granne med naturreservatet Oset (eller Oset-Rynningeviken som det formellt heter) – ett populärt utflyktsmål för både friluftssugna och fågelskådande Örebroare i alla åldrar. Här finns både picknick- och grillplatser och gott om utrymme för såväl sköna promenader som tuffa löprundor. På vintern kan du åka längdskidor eller varför inte långfärdsskridskor på Hjälmarens? Att ha nära till Sveriges fjärde största sjö innebär är förstås något alldeles speciellt. Och du som gillar träningsformen CrossFit har promenadavstånd till boxen hos CrossFit Örebro.

Cykelavstånd till det mesta

Här har du flera förskolor, skolor och matbutik på bekvämt avstånd och bara en cykeltur till all service, nöjen, shopping och kulturupplevelser i Örebros trevliga centrum. Till stadsparken är det bara 3,5 kilometer. Vill du hellre ta bussen? Då har du buss-hållplatsen alldeles i närheten. Dessutom är det bekvämt cykel-avstånd till både universitetet och till sjukhuset. Norra Ormesta ligger helt enkelt väldigt bra till.

Känn lugnet nära stan

Även om Norra Ormesta är ett av Örebros nyaste bostadsområden har det redan blivit väldigt populärt. Speciellt bland barnfamiljerna, berättar Petter Hedström, mäklare på Svensk Fastighetsförmedling. Inte konstigt alls, för här bor du lite lantligt, men ändå i stan. Nära Hjälmaren och Osets naturreservat – men bara en cykeltur från centrum.



Petter Hedström
Mäklare

En enklare vardag

Här har du närheten till stan, men också lugnet. Du behöver inte leta parkering, eller sitta i bilkö. Och att ge sig ut på ett cykeläventyr blir inte ett helt projekt: det är bara att dra iväg, förklarar Petter.

Och i närområdet finns mycket att upptäcka. Närhet till två naturreservat erbjuder sköna promenader på grusade gångvägar med gott om grillplatser och perfekta picknickställen. Här finns ett rikt djur- och fågelliv att uppleva, och närheten till Hjälmaren är förstås också ett stort plus. På vintern kan du dessutom åka både långfärdsskridskor och längdskidor.

Nära till det mesta

In till centrums hela utbud av service, kultur, shopping och nöjen är det inte långt alls – 3,5 kilometer till stadsparken, berättar Petter. Dessutom har du både skolor och förskolor i närområdet, och närmaste matbutik hittar du vid Almbypålan, ungefär 1,5 kilometer bort. På bekvämt cykelavstånd når du också både universitetet och sjukhuset.

Bättre läge får du leta efter, säger Petter.

Lantlig känsla för hela livet

Natursköna Norra Ormesta omges av öppen ängsmark som sträcker sig fram till naturreservatet där skogen tar vid. Och kommunens planer är att både området och bebyggelsens utformning ska knyta an till den lantliga miljön. Petter beskriver Norra Ormesta som ett tryggt område att starta familjelivet i, men också ett område där du lugnt kan bo kvar resten av livet. För när det nu även byggs lite större hus i form av äganderätter ser han att en bred målgrupp kan trivas här.

Absolut, både de som tidigare bott i egen villa men vill trappa ner, de som funderat på att bygga eget men vill spara pengar och familjer som vuxit ur radhuset. Det är väldigt populärt att bo naturnära, och det här är ett av Örebros bästa naturnära områden, avslutar Petter.

Petters tre bästa tips i närområdet

- **Rynningeviken:** det andra naturreservatet erbjuder fina promenader med betande kor som sällskap på sommaren och fina möjligheter till att åka långfärdsskridskor på vintern.
- **Hjälmarbaden:** barnvänlig badplats med bryggor och liten sandstrand, bra cykelväg ända fram.
- **Naturens Hus Restaurang och Café:** ligger mitt emellan Osets och Rynningevikens naturreservat och serverar både fika och lunch, julbord och afternoon tea i mycket fin miljö.



I Norra Ormesta bor du nära naturupplevelser på bekvämt cykelavstånd från centrum. Härligt för hela familjen!






Ett villakvarter att trivas i

I Norra Ormesta har du nära till både service och naturupplevelser. Området består av blandad bebyggelse och har blivit mycket populärt, framförallt hos barnfamiljer. Kvarteret Los Angeles består av 4 parhus och en fristående villa som tillsammans bildar ett trevligt villakvarter. Fasaderna får ett karaktäristiskt utseende genom användningen av två olika sorters panel som tillsammans med den jordnära färgsättningen skapar en lantlig approach i moden tappning. Vi planerar också att ge kvarteret en inbjudande gemensamhetsyta med pergola, växthus/orangeri och en vedeldad pizzaugn att samlas kring.

Med gott om praktiska detaljer

När du flyttar in är din trädgård färdiggjord, det innebär att både gräsmatta och häckar finns på plats och uteplatserna står redo att invigas. Men ett nytt boende ska inte bara vara fint och trivsamt – det ska också vara praktiskt. Därför har alla hus en egen parkering, och ett förråd med plats det mesta, från vinterdäck till julpynt.



Odlinga egna godsaker till middagen, eller bara slappa i en solstol? Här finns plats för alla sorters uteliv. 



« De stora fönsterpartierna leder in mycket ljus och ger bostaden en särskild karaktär.



Tvåplanshus med det lilla extra

Inspirationen till dessa härliga hus kommer faktiskt från dig, och alla andra som någon gång klickat på en bostadsannons på Hemnet. De har nämligen sammanställt de populäraste objektens alla fördelar i ett slags idealhus – och det här är vår version av det. Ljusa och öppna, sociala ytor, stora fönsterpartier och högt i tak. Fyra sovrum, vitt mattlackat ekgolv, och ett riktigt lyxigt kök. Husen har en hög standard redan från början så att du inte ska behöva göra en massa tillval om du inte vill. Men självklart finns tillvalsmöjligheter för dig som så önskar: en mysig braskamin för vardagsrummet är bara ett exempel.

Tid och plats för ute-njut

Längtar du till vårens första utomhusfika, sommarens grillkvällar eller att inleda hösten med en mysig kräftska på din egen uteplats? Här får varje bostad två trivsamma sådana – en på framsidan, och en stor altan på baksidan i bästa solläget. Även gräsmattan är färdig när du flyttar in, så att du kan lägga fokus på roligare saker. Kanske att skapa ditt eget odlarparadis? Och föredrar du att mest bara vara är det inga problem: en mer lättkött trädgård får man leta länge efter.

Det här är verkligen inga dussinhus

Norra Ormesta har ett härligt läge, nära Hjälmarén, strax utanför centrala Örebro och granne med naturreservaten Oset-Rynningeviken. Här, på en riktig guldtomt växer kvarteret Los Angeles fram. Ett relativt litet kvarter där parhus blev ett självklart val för att skapa bästa möjliga boendekvalitet, berättar Monika Rahm på Krook & Tjäder som är en av arkitekterna bakom projektet.



Monika Rahm
Arkitekt, Krook & Tjäder

Hus med karaktär

Storleken på tomten tillsammans med kommunens vision om området gjorde att valet föll på parhus. Och inte vilka parhus som helst. Inspirationen kommer från landsbygdsarvet, med djupa naturfärger, naturmaterial och kombinationen av liggande och stående panel. Bekanta element i modern tappning.

Husen får en alldeles egen gestalt genom sin kvadratiska form med ett tydligt anslag mot gatan och den privata, lite hemliga trädgården på baksidan, säger Monika.

Hitta den rätta känslan

I det här projektet kom arkitekterna på Krook & Tjäder med tidigt i processen. Flera tomter fanns att välja mellan, men just den här hade något extra. Så hur går jobbet på arkitektkontoret till? Monika berättar att de skissar mycket för hand. Känsla och intuition leder så småningom fram till en konceptidé som gestaltas och förankras med hela projektet. Och planlösningen är med redan från början.

Vi brukar alltid "flytta in". Hur känns det när jag parkerar min cykel utanför entrén? Vad är det första jag ser när jag kliver in i huset?

Generösa ytor och genomtänkta detaljer

Och när vi tänker oss att vi kliver in i husen är förstas den härliga öppna planlösningen på entréplan det första vi lägger märke till.

Öppen planlösning är viktig för det sociala umgänget, men generösa ytor kan också bli märkliga och svåra att möblera. Så är det inte här. Här finns definierade rum i rummet som gör det enkelt att hitta en plats för allt: soffan, matbordet och så vidare, förklarar Monika.

Att det här ett hus med fokus på det sociala märks i detaljerna. Som att spisen är placerad i köksön i direkt anslutning till matplatsen, till exempel. Här är det inte en ensam person som står och lagar maten, du har hela tiden sällskap av de som sitter vid matplatsen. En matplats som, tack vare det öppna bjälklaget, är något alldeles extra.

Det är ett slitet uttryck, men här är det verkligen sant: matplatsen badar i ljus, eftersom ljuset även kommer uppifrån, säger Monika.

Lyxigt och representativt för familjen

Även en trappa upp bjuder husen på rejäla ytor. Ett stort allrum och tre sovrum, ett av dem med extra allt.

Föräldrasovrummet, the master bedroom, är riktigt lyxigt med sin tillhörande klädkammare som också kan inredas som ett litet sovrum om man har små barn, tipsar Monika.

Så vem tror då Monika skulle trivas bäst här?

Barnfamiljer, givetvis! Men kanske är det inte familjens första hem, utan ett bra val lite senare i livet, med tanke på de stora umgängesytor och ett perfekt tonårsrum på nedervåningen.

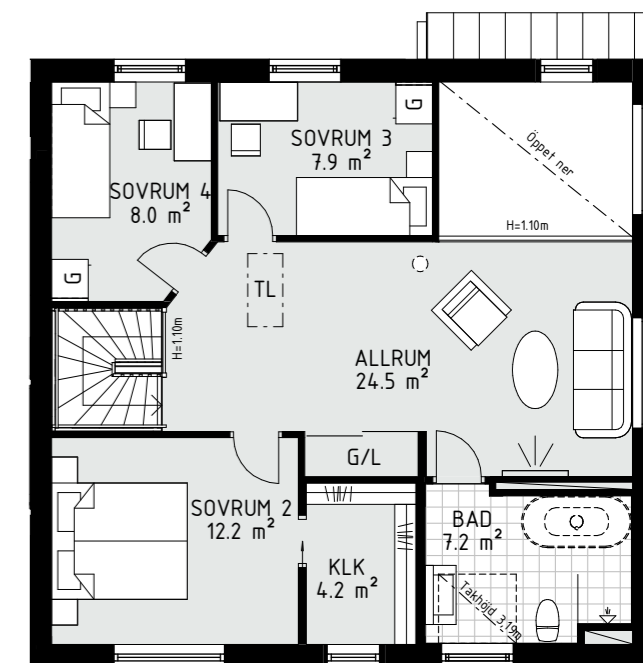
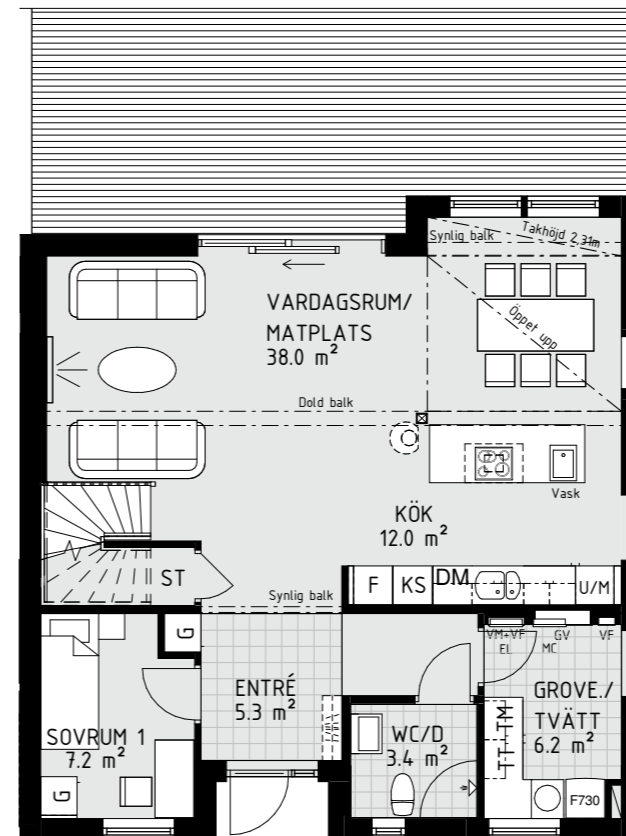


«Att det här ett hus med fokus på det sociala märks i detaljerna.»



TVÅPLANSHUS, 148 M²

Planlösning



Generella förklaringar:

GARDEROB	KYL/FRYS	TVÄTTMASKIN	SPIS
LINNESKÅP	KYL/SVAL	TORKTUMLARE	MICRO I ÖVERSKÅP
STÄDSKÅP	FRYS	DISKMASKIN	KAPPHYLLA
SCHAKT			







Det är skillnad på hus och hem!

I jakten på en bostad letar man inte bara efter ett antal rum att ställa sängen och soffan i. Vi vet att ett hem är så mycket mer än golv, väggar och tak. Det är en plats för liv och rörelse i livets alla skeden. Man letar såklart också efter någonstans att gå

morgonpromenaden eller ett café där man tar lördagsfikan. När vi planerar är det just detta som är vår utgångspunkt. Hur vi kan skapa förutsättningar för vardagens bestyr och mysiga stunder med nära och kära. För först då kan en bostad bli till ett hem.

Rumsbeskrivning

GENERELLT

Golv	Boen Ekparkett, Concerto vit mattlack
Väggar	Målade, vita
Innerdörrar	Swedoor Easy GW, slät vit
Garderober	HTH-luckor, typ vit dekor

ENTRÉ

Golv	Klinker
Ytterdörr	NorDan, CYD838G
Lås	ID-Lock

KÖK

Skåp	HTH Stockholm
Köksö	HTH Havanna
Bänkskiva	Laminat med rak framkant
Diskbänk	Underlimmad diskbänk Omnia 600sf, Intra Frame FR155F
Blandare	Oras Cubista 2839F-Y
Stänkskydd	Kakel
Spisfläkt	Siemens
Diskmaskin	Siemens integrerad
Kyl/Frys	Siemens integrerad
Häll	Glaskeramikhäll, Siemens
Ugn	Monterad i högskåp, Siemens
Micro	Monterad i högskåp, Siemens

TVÄTT

Golv	Klinker
Väggar	Vitmålade
Tvättmaskin	Siemens
Torktumlare	Siemens
Bänkskiva	Laminatskiva med postformad kant

WC / DUSCH


Golv	Klinker
Väggar	Kakel
Tvättställ	Kommod Free 615
Kommod	Vedum 615
Spegel	Spegel på väggplatta med belysning
Tvättställsblandare	Oras Cubista 2810F
Duschblandare	Oras Cubista 2870
Duschset	Oras Alterna terzo
Duschvägg	IFÖ Space 90*90
Handukstork	Tillval

BAD


Golv	Klinker
Väggar	Kakel
Kommod	Vedum 915
Spegel	Spegel på väggplatta med belysning
Tvättställsblandare	Oras Cubista 2810F
Duschblandare	Oras Cubista 2870
Duschset	Alterna Terzo
Duschvägg	IFÖ Stella 800
Handukstork	Tillval

ÖVRIGT

Uteplats markplan	Trädäck och gräs enligt separat ritning
Mediacentral	För tele, tv och data
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump
Avfallshantering	Gemensamt miljöhus

Ta ett superfräscht badrum i storlek större, komplett med kakel och klinker och lägg till ett badkar = vardagslyx för hela familjen. 



 Inspirationen till dessa härliga hus kommer faktiskt från dig, och alla andra som någon gång klickat på en bostadsannons på Hemnet. De har nämligen sammanställt de populäraste objekternas alla fördelar i ett slags idealhus – det här är vår version av det. Välkommen hem!



Byggnadsbeskrivning

Tak

Här har vi använt plåttak för enkelt underhåll.

Fönster

Aluminiumklädda träfönster från Elitfönster ger lång hållbarhet och enkelt underhåll. $U=1,0 \text{ W/m}^2 \text{ } ^\circ\text{K}$ för bästa energieffektivitet.

Ventilation

Tilluftsventiler, ett naturligt komplement till frånluftsvärmepumpen.

Stomme

Husets stomme består av trä, vilket minskar koldioxidutsläppen med upp till 40 procent jämfört med andra material.

Uteplats

Två stycken: en uteplats med plattor på entrésidan och en stor altan på baksidan.

Fasad

För miljöns skull består även fasaden av trä.

Energiprestanda

Specifik energianvändning:
45 kWh/m² per år.

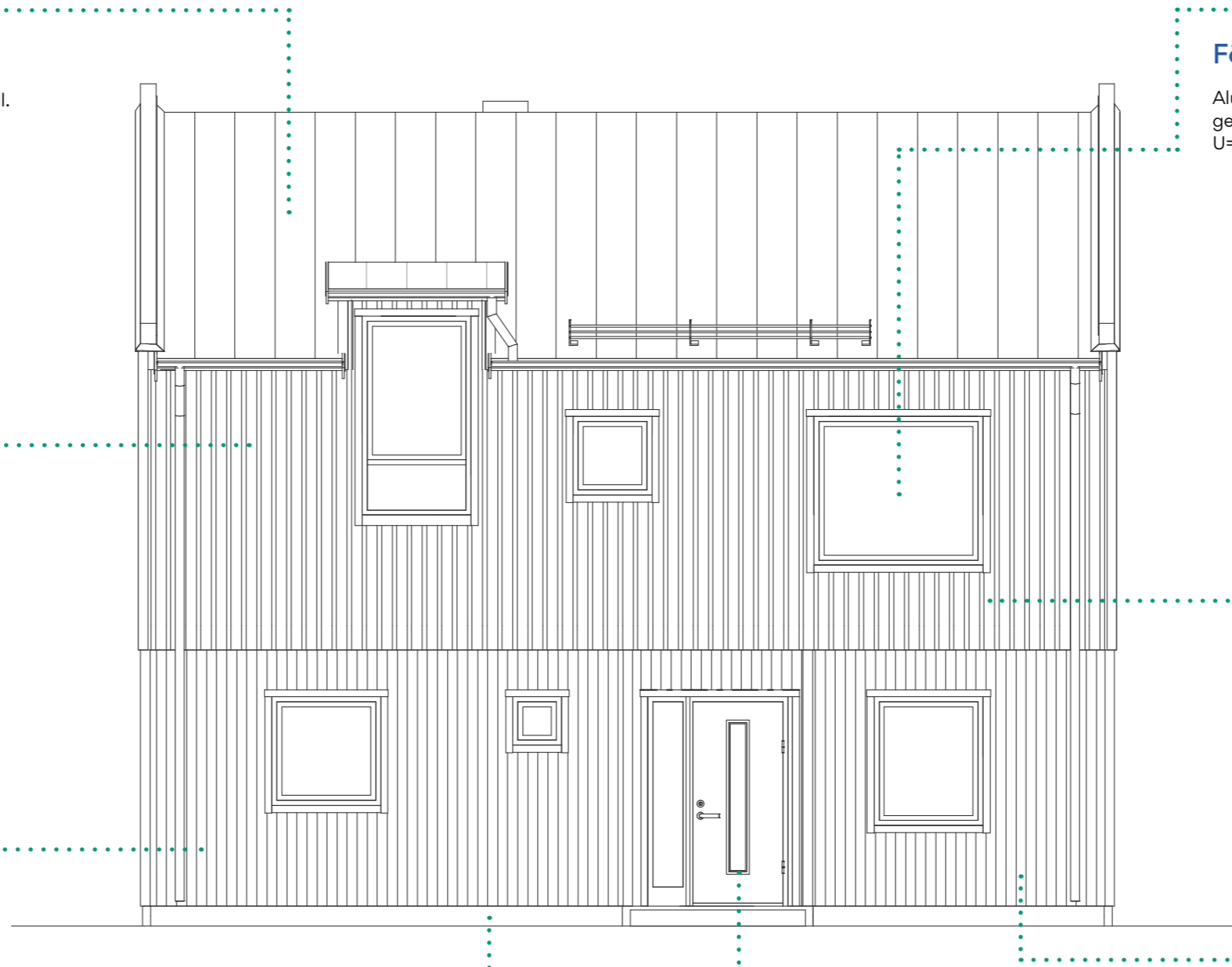


Grund

Här består grunden av platta på mark.

Dörrar

Ytterdörrar från NorDan, innerdörrar från Swedoor.



Projektfakta

Förråd

Varje hus har ett rymligt förråd om 6 kvm.

Cykelparkering

Finns vid respektive hus.

Bilparkering

Varje hus har egen parkeringsplats, gästparkering finns också i anslutning till området.

Värme och vatten

Frånluftvärmepump, golvvärme i bottenplan och vattenburna radiatorer på övervåning. Gemensamhetsanläggning för VA.

EI

Eon är nätleverantör, varje hushåll tecknar eget abonnemang med önskad elleverantör.

TV, Tele, Data

Fiber indraget till varje hus.

Avfallshantering

Gemensamt sophus.

Vad betyder äganderätt?

Äganderätt innebär att du äger ditt eget boende, du betalar ingen månadsavgift till någon bostadsrättsförening.

Gemensamhetsanläggning

Här blir varje hushåll del av en gemensamhetsanläggning som tar hand om drift och underhåll av kvartersgatan, gården, gästparkeringen och kvarterets VA. Du betalar alltså en niondel av kostnaden för snöröjning etc.

Övriga allmänna utrymmen

Gemensam umgängesyta med växthus, pizzaugn och pergola.



«Här finns utrymme både för att odla egna tomater och för växtförvaring på vintern, det här blir en perfekt mötesplats för de boende i området.»



INTERVJU MED PROJEKTUTVECKLAREN

Eget drömhushus i omtyckt stadsdel

Granne med naturreservatet Oset-Rynningeviken, nära Hjälmarens och bara en cykeltur ifrån centrum ligger härliga Norra Ormesta. Det är en av Örebros nyaste stadsdelar, som redan blivit väldigt populär, berättar Henrik Wirén, projektutvecklare hos oss på OBOS. Tidigare har här mest funnits radhus och flerbostadshus att tillgå, men nu blir det ändring på det.



Henrik Wirén
Projektutvecklare

Det du ser är vad du får

I kvarteret Los Angeles kan du hitta hem i nybyggda äganderätter i form av parhus i två plan och en friliggande villa. Här är standarden hög redan från början, och allt ingår – till ett fast pris. Du kan bara flytta rakt in och njuta av ditt nya hem utan att behöva göra en massa tillval, om du inte själv vill. För möjligheten finns såklart.

Javisst, men här handlar det mer om tycke och smak. Som att byta färg på köksluckorna, eller kanske ha badkar i ett av badrummen. Vi tänker oss att det här är ett bra alternativ för dig som funderat på att bygga själv. Här får du ett riktigt bra hus till ett lägre pris än vad det kostar att bygga ett eget, berättar Henrik.

Full frihet och enklare köp

Att bo i äganderätt skiljer sig en hel del från att bo i bostadsrätt, berättar Henrik.

Här äger du själv din bostad, och din tomt. Du betalar ingen månadsavgift till någon bostadsrättsförening och är inte beroende av föreningen om du vill göra något med ditt hus.

Det här är alltså som att bo i vilken fristående villa som helst, men du slipper den komplicerade processen det innebär att bygga ett eget hus.

Om du ska bygga eget behöver du antingen ha gott om pengar, eller teckna ett byggkreditiv, eftersom du betalar löpande under hela processen. Här planerar vi att göra köpet så enkelt som möjligt: du betalar 10% vid påskrift av kontraktet, och resten vid inflytt, förklarar Henrik.

Med plats för gemenskap

Här finns alla möjligheter att lära känna sina nya, goda grannar. För enkelhetens skull sköts underhållet av kvarteretsgatan, gården, gästparkeringen och kvarterets VA genom en gemensamhetsanläggning som de nio hushållen i kvarteret bildar tillsammans. Kvarteret bjuder också på en del andra godbitar, som vackra och miljövänliga sedumtak på alla sidobyggnader och en härlig gemensamhetsyta med pergola, orangeri och en egen vedeldad pizzaugn att samlas kring.

Här finns utrymme både för att odla egna tomater och för växtförvaring på vintern, det här blir en perfekt mötesplats för de boende i området, säger Henrik.

Ett boende för dig som vet vad du vill

Med tanke på Norra Ormestas fina läge är barnfamiljerna självklart en given målgrupp. Kanske bor ni redan i området och har vuxit ur radhuset? Kanske känns äganderätt som en mer lockande boendeform? Oavsett vilket: det här är ett boende för den medvetna köparen, den som bryr sig om sitt hus och prioriterar att bo riktigt, riktigt bra.

Så går köpprocessen till

Lånelöfte

Lånelöfte

Börja med att ansöka om lånelöfte för hela köpesumman hos din bank. Tänk på att inkludera lagfartsavgifter och kostnad för pantbrev i din kalkyl.

Köpekontrakt

Köpekontrakt

När ditt lånelöfte är klart är det dags att skriva köpekontrakt för både hus och tomt med oss på OBOS. I samband med kontraktskrivningen betalar du 10% av den totala köpesumman.

Personliga tillval

Personliga tillval

Därefter är det dags att se om du vill göra några personliga tillval, eller om du är nöjd med den standard som huset redan har. Vilka tillval du kan göra ser du i tillvalsbroschyren.

Slutbesiktning

Slutbesiktning

När slutbesiktningen är godkänd är det äntligen dags att flytta in! Därmed är det också dags att betala in resten av köpesumman + kostnaden för eventuella tillval du gjort.

Inflyttning

Inflyttning

Se till att du har gjort slutbetalningen ett par dagar innan inflyttningsdagen, så att du kan visa upp kvittot och få tillgång till ditt nya hem. Vi hoppas du ska trivas!

I det här projektet har vi gjort allt för att förenkla processen för dig som kund. Har du några frågor är du alltid välkommen att kontakta oss!



GARANTIER OCH FÖRSÄKRINGAR

En trygg affär!

OBOS ansvar för kostnader

Efter färdigställandet svarar OBOS för de kostnader som rör äganderätter som eventuellt inte har sålts. Är de efter sex månader fortfarande osålda köper OBOS äganderätterna ifråga och svarar därigenom, som äganderättshavare även fortsättningsvis för lägenhetens avgifter.

Entreprenadgaranti

Vid entreprenadens färdigställande samt vid garanti-besiktning två år efter entreprenadens godkännande sker besiktning av en opartisk besiktningsman. De fel som besiktningsmannen noterar och för vilka OBOS är ansvarig, åtgärdas av OBOS inom en av besiktningsmannen framställd tidsperiod.



Om OBOS Sverige

OBOS är en av Nordens ledande bostadsutvecklare, och i Sverige verkar vi genom våra varumärken OBOS, Myresjöhus, SmålandsVillan och systerbolaget Kärnhem. Vi känner oss både stolta och glada över att ha cirka 1000 medarbetare, och att vi har sålt över 150 000 bostäder sedan starten 1927. Vi satsar också på att göra miljön som bostäderna byggs i trivsam och levande. Allt för att värna om de människor vars bostadsdrömmar vi vill uppfylla.

Trä och mångfald minskar avtrycken

Ett hus blir aldrig så miljövänligt som när det är byggt i trä. Trä lagrar nämligen koldioxid under hela sin livstid - till och med i ett färdigbyggt hus. Det har vi tagit fasta på i våra hus, som alltid har en stomme av trä. Alla våra projekt innehåller dessutom ett eller flera hållbarhetsinitiativ. Ekosystemtjänster är produkter och tjänster från naturens ekosystem som bidrar både till människors välbefinnande och till biologisk mångfald - som i sin tur är en avgörande grund för jordens livsuppehållande system och vår framtida välfärd. Därför utvärderar vi på OBOS vad man kan bevara och vad som behöver förstärkas eller tillföras när vi utvecklar nya bostadsområden. På så sätt blir avtrycket på vår miljö lite mindre - projekt för projekt.

Vi lyfter blicken för framtiden

Vi kan bara utveckla framtidens bostäder om vi hela tiden blickar framåt. Innovation, forskning och utveckling är därför en viktig del av vår verksamhet - både för att utveckla våra produkter och vårt erbjudande, men också för att bidra till att göra Sverige klimatneutralt till år 2045. Vi använder oss av energieffektiva material när vi bygger våra bostäder och tittar kontinuerligt på nya lösningar som underlättar för våra bostadsköpare att leva miljösmart. Vi har också börjat implementera både VR- och AR-teknologi i flera av våra processer, vilka har visat sig vara otroligt kraftfulla verktyg för arbetet i produktionen.



Huvudkontor, Myresjö

Besöksadress:
Stationsvägen 6,
570 13 Myresjö
vx: 010 - 434 17 50

Postadress:
OBOS Sverige AB
574 85 Vetlanda

OBOS Distrikt Mitt - Örebro:

OBOS Sverige AB
Radiatorvägen 11
702 27 Örebro
vx: 010-434 13 50

3D-bilder: 3D Nord
Form & Tryck: CA Andersson
Utgåva: November 2018
Med reservation för
tryckfel och ändringar.

För mer information:



Petter Hedström
Fastighetsmäklare
Svensk Fastighetsförmedling
E-post: petter.hedstrom@svenskfast.se
Telefon: 070-437 69 16

