

# BRF ÄNGEN

KALMAR

## VI BYGGER FRAMTIDENS SAMHÄLLE OCH UPPFYLLER BOSTADSDRÖMMAR

Vi vill skapa bra och välplanerade bostäder som står sig över tid. Våra kvarter ska vara trivsamma att leva i och för oss är utemiljön precis lika viktig som bostädernas insida.

Vi värdesätter helheten och levererar alltid helt nyckelfärdiga bostadsområden där alla delar är noggrant planerade. Allt för att du ska känna stolthet, inte bara för din egen bostad, utan för hela området du bor i. Vi tycker dessutom att du ska ha råd att leva, inte bara att bo.

Därför jobbar vi hårt för att skapa bostäder som ger dig en rimlig bostadsekonomi och en trygg investering för framtiden.

**Malin Svensson**  
vd OBOS Kärnhem

OMRÅDET NORR OM CENTRALA KALMAR FORTSÄTTER ATT VÄXA. HÄR, I BÄSTA LÄGE MED NÄRHET TILL NATUR, VACKRA PROMENADSTRÅK OCH BADSTRÄNDER, PLANERAR VI FÖR ETT NYTT KVARTER MED SMARTA, EFFEKTIVA PAR- OCH RADHUS. VÄLKOMMEN TILL IDYLLISKA BRF ÄNGEN!



# LÄGE FÖR EN BEKVÄM VARDAG

Karlssons äng är ett stadsnära bostads- och naturområde cirka 4 kilometer norr om centrala Kalmar. Här planera vi för 16 nya bostäder i kvarteret Brf Ängen. Området ligger inbäddat mellan ett befintligt bostadsområde och den vackra ekskogen, vilket skapar en trygghet och ombonad känsla.

Det attraktiva läget mellan natur och stadspuls attraherar såväl unga som gamla, den perfekta kombinationen med närhet till det mesta! Inom området har det uppförts en ny förskola - Kapten Karlsson.

## **BRF ÄNGEN - NÄRA TILL DET MESTA!**

Kring Karlssons äng finns bra möjligheter till rekreation och utövande av fritidsaktiviteter genom närhet till natur, vackra promenadstråk, badstränder och Kalmars fantastiska golfbana med klubbhus och restaurang. Här bor du på bekvämt avstånd till både Berga Centrum, Berga Industriområde och Hansa City med omfattande serviceutbud såsom matvaruaffärer, köpcentrum, vårdcentral och folktandvård. Du får dessutom nära till även skola, förskola och för den fotbollsintresserade Guldfågeln Arena.

Från Brf Ängen tar du dig in till centrala Kalmar smidigt via fina gångstråk och cykelvägar. Bussen går förbi området och erbjuder regelbundna förbindelser såväl regionalt som lokalt till och från Kalmar samt de olika stadsdelarna.

## **ETT HEMTREVLIKT KVARTER**

Brf Ängen blir ett mysigt radhusområde, där varje bostad är på 105 kvadratmeter i två plan. Alla bostäder har förråd och egen parkering. Hörnbostäderna har även egen carport. Här finns bostäder som passar för såväl barnfamiljen som värdesätter trygga lekytor, som för den som söker en praktisk bostad med minimal skötsel.



Bilderna är digitalt framställda varför avvikelser kan förekomma vad gäller färger och utformning.

# GENOMTÄNKT HELHET MED HÅLLBAR BOGLÄDJE

Brf Ängen består av 16 bostäder på 105 kvm, fördelade i sex par- och radhuslängor. Husen har liggande träpanel i olika varma kulörer som tillsammans bildar en harmonisk helhet. Dörrar och fönster blir vita.

## EN PRAKTISK, LÄTTSKÖTT UTEMILJÖ

På framsidan finns en plattbelagd yta med en häck mellan grannarna. Du får en välkomnande entré med tak samt över- och sidoljus vid dörren. På baksidan får bostäderna en lättskött tomt med trätrall på uteplatsen och skärmväggar och häckar som avskiljare mellan bostäderna.

Till varje bostad hör ett kallförråd. Tomternas storlek och utformning varierar (se tomtillustrationer för mer information).

Alla bostäder har parkering vid huset och några har även en carport i anslutning till bostaden.

## EN GENOMTÄNKT HELHET

För oss hänger allt ihop, allt är en helhet. Av oss köper du inte bara en bostad, du köper ett område där du och din familj kommer att trivas och känna boglädje. Förberett och klart så att du kan njuta av ditt nya hem från dag ett.



Bilderna är digitalt framställda varför avvikelser kan förekomma vad gäller färger och utformning.



BOSTÄDERNA HAR EN  
LÄTTSKÖTT TOMT SAMT EN  
UTEPLATS MED TRÄDÄCK.



Bilderna är digitalt framställda varför avvikelser kan förekomma vad gäller färger och utformning.



# TRIVSEL I TVÅ PLAN

Våra radhus på 105 kvm är en av våra mest omtyckta hustyper, som vi har byggt på många ställen runt om i landet. Kanske är det tack vare den smarta och praktiska planlösningen som så många familjer valt denna hustyp som sitt hem.

## PLATS FÖR UMGÄNGE

Innanför entrén möts du av en välkomnande hall med plats att hänga av ytterkläderna. Från hallen går trappan upp till övre planet och under trappan finns ett praktiskt förrådsutrymme. På bottenvåningen ligger också ett välplanerat kök och ett helkaklat badrum med wc, dusch, tvättmaskin och torktumlare. Vardagsrummet är på cirka 20 kvm och härifrån kan du öppna ut till den mysiga uteplatsen med trädäck. Takhöjden på 2,50 meter gör att rummen känns luftiga och rymliga. Fönstersättningen, som gör att dagsljuset kan flöda fritt genom bostaden, bidrar också till ljus och rymd.

## FLEXIBEL PLANLÖSNING

På övervåningen kan du välja mellan två till fyra sovrum. Vad sägs till exempel om ett lyxigt master bedroom på 18 kvm med en rymlig skjutdörrsgarderob? Oavsett vilket alternativ du väljer har du dessutom möjlighet att öppna upp ett rum mot trappan och på så sätt få ett luftigt allrum. På övre plan finns också ett helkaklat badrum med badkar för sköna, avkopplande stunder.



I bostaden får ni två helkaklade badrum varav ett med duchväggar som standard. I entrén finns det bra förvaring bakom skjutdörrspartier från Elfa.

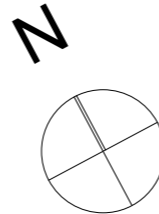
På övervåningen kan du välja mellan två, tre eller fyra sovrum. Vad sägs om ett lyxigt master bedroom på 18 kvm med rymlig skjutdörrsgarderob?

# ÖVERSIKT



Bilden är en digitalt framställd bild varför avvikelser kan förekomma vad gäller färger och utformning.

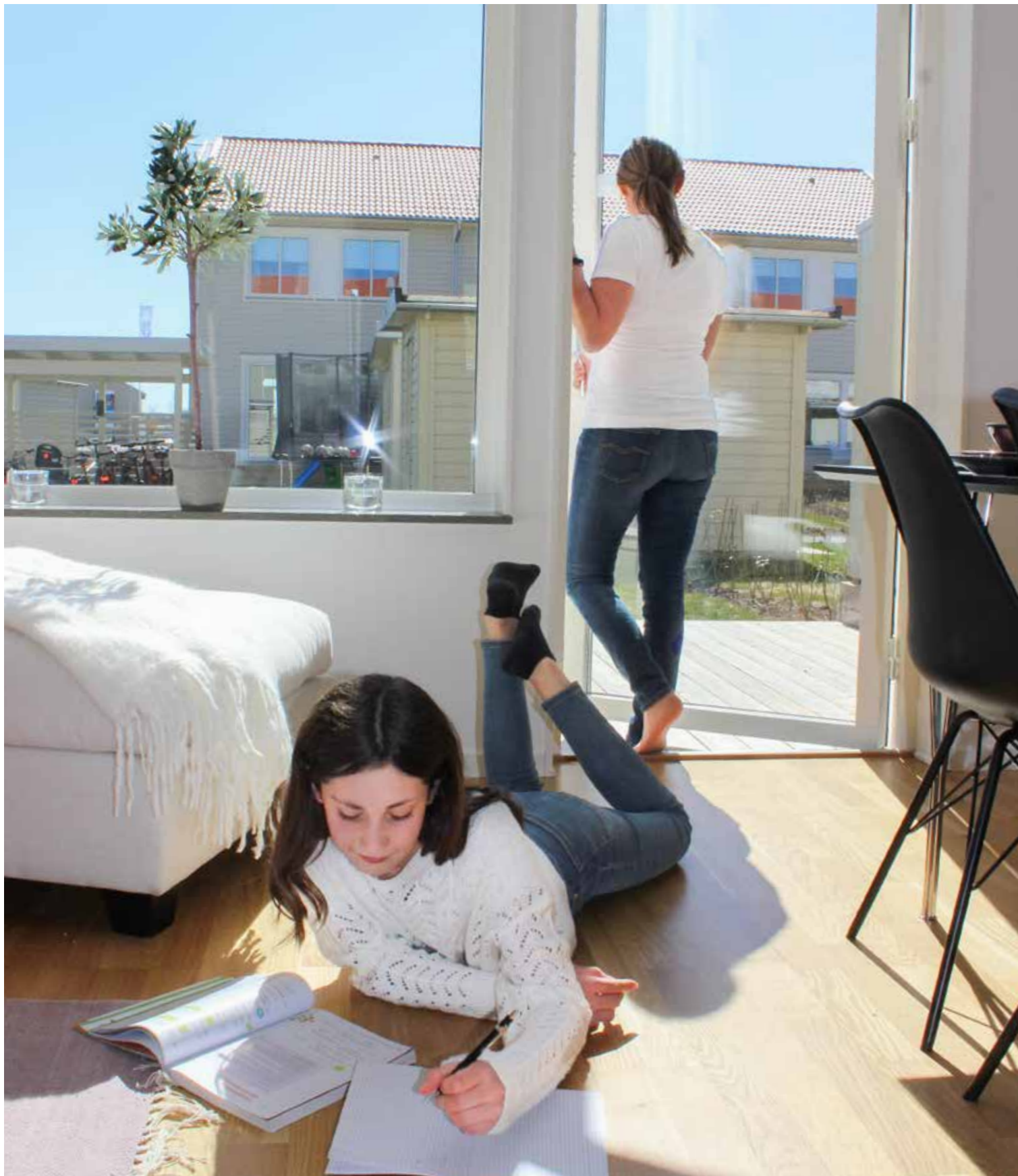
# TOMTILLUSTRATION



BRF ÄNGEN LIGGER I EN NY STADSDEL OCH HAR NÄRHET TILL NATUR, HAV, SERVICE OCH SKOLA.



Tomtillustrationerna är framtagna i ett tidigt skede av projektet. Förändringar av tomternas storlek och utformning kan förekomma.

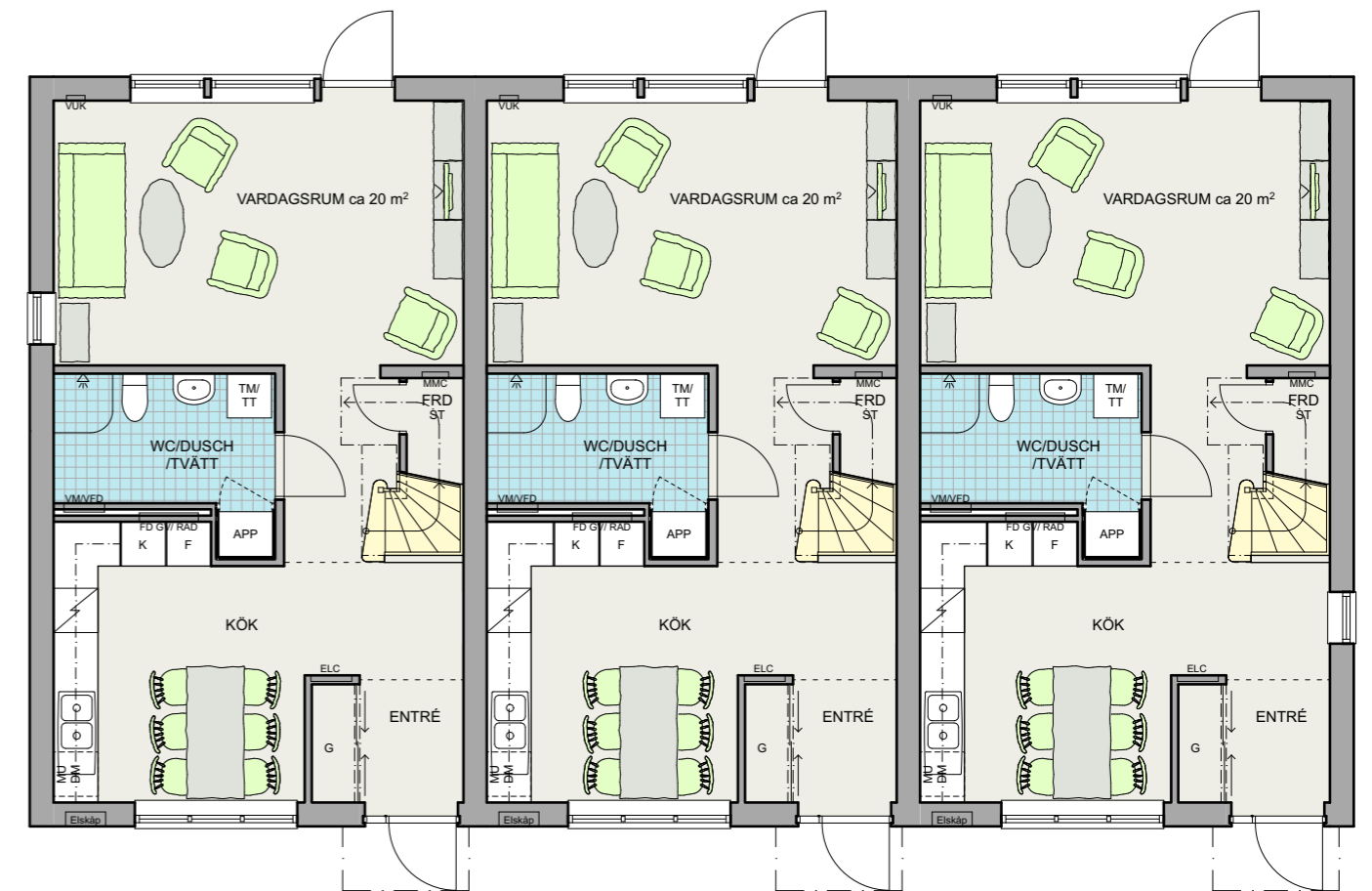


# PLANLÖSNINGAR BOTTENVÅNING

meter skala 1:100  
0 1 2 3 4

- Vardagsrum med utgång till uteplatsen på baksidan
- Väldisponerat kök med matplats och utblick mot entrésidan
- Helkaklad WC/dusch med duschväggar, tvättmaskin och torktumlare
- Förvaring med skjutdörrspartier i entrén.

Med reservation för ev ändringar. Observera att angivna mått är cirkamått.



▲  
Planlösning bottenvåning

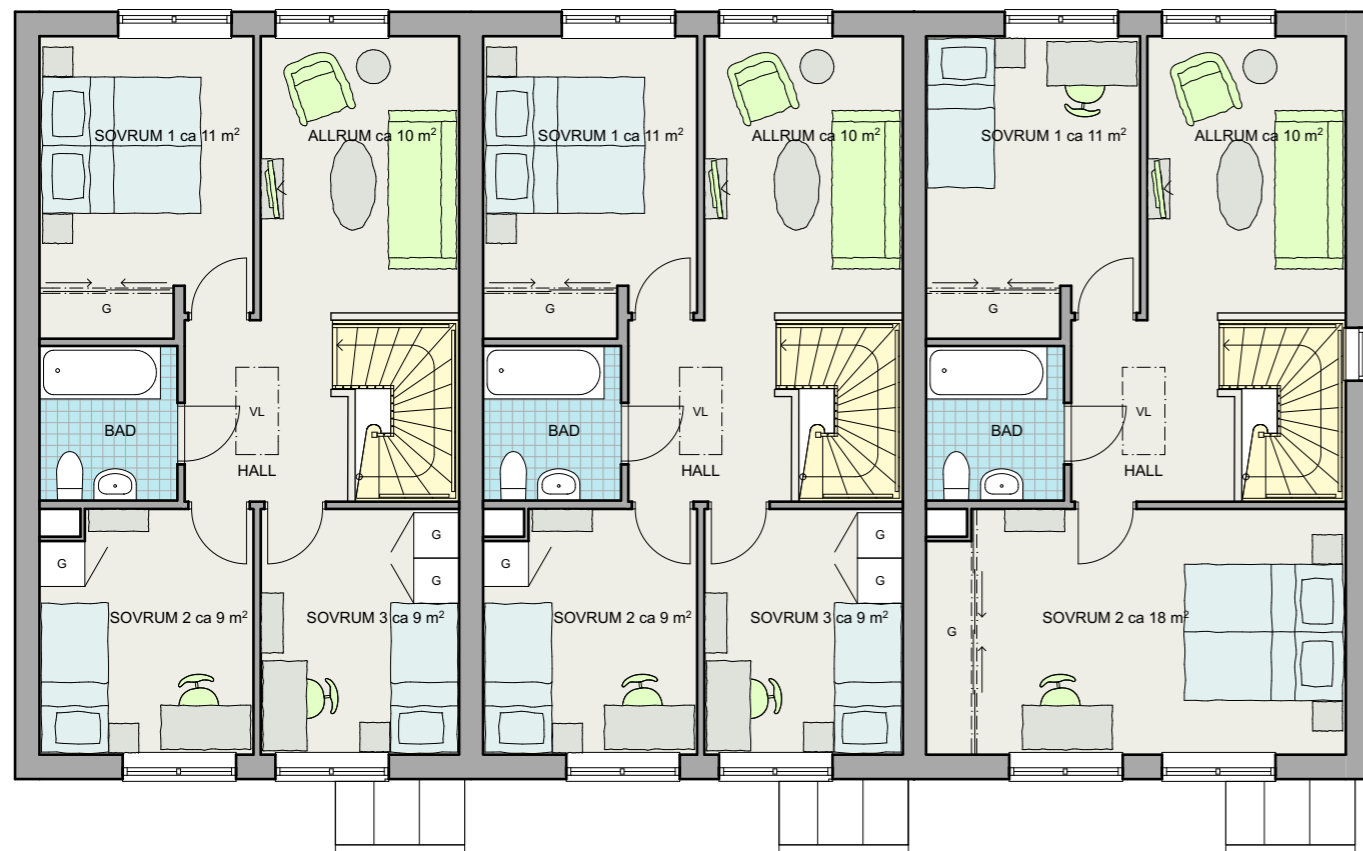


# PLANLÖSNINGAR ÖVERVÅNING

meter skala 1:100  
0 1 2 3 4

- Flexibel övervåning med möjlighet till två, tre eller fyra sovrum
- Välj mellan öppet allrum eller kontor
- Helkaklat badrum med badkar på övervåningen
- Skjutgarderober i de större sovrummen

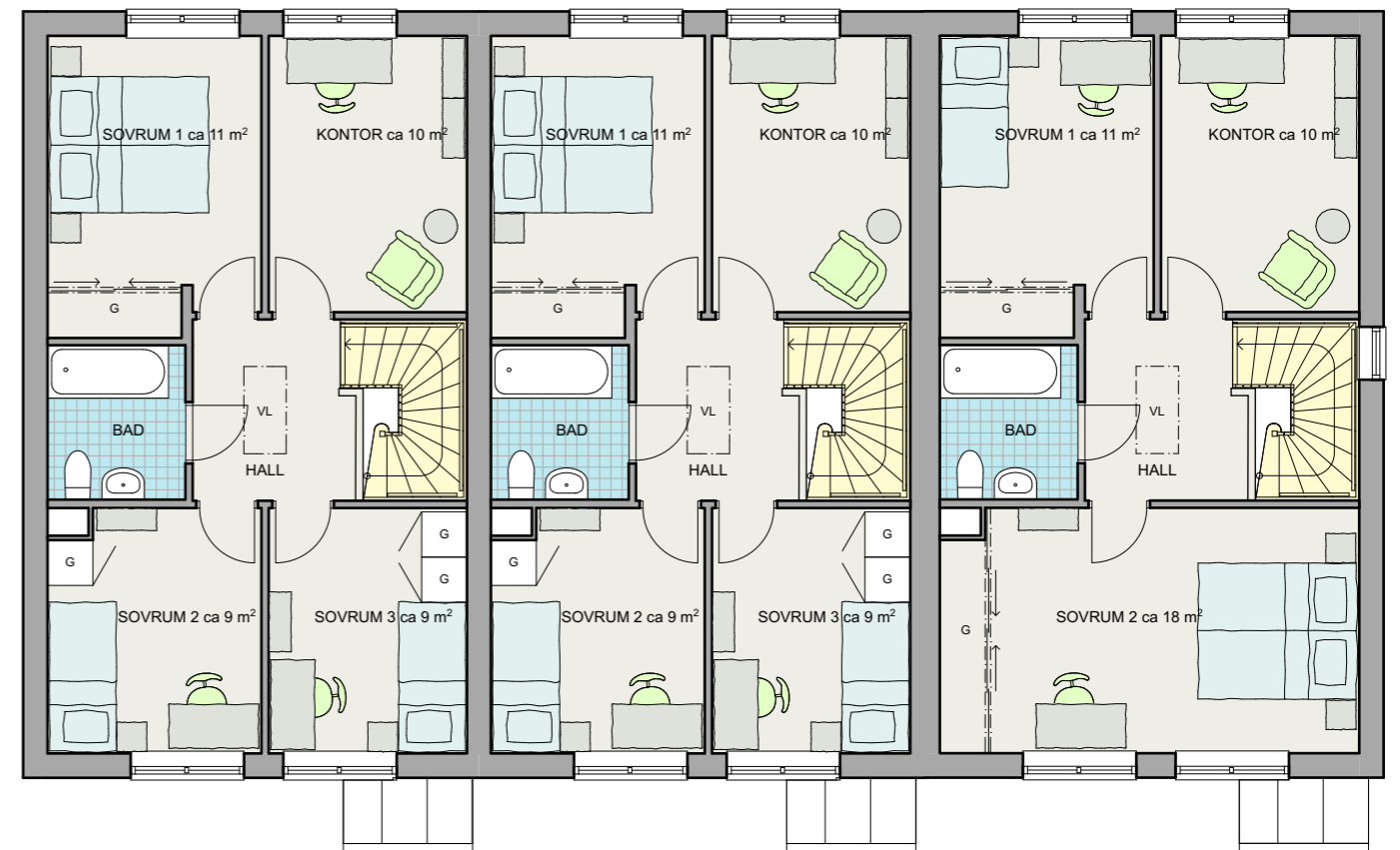
Med reservation för ev ändringar. Observera att angivna mått är cirkamått.



▲  
Planlösning standard med tre sovrum och allrum

▲  
Planlösning standard med tre sovrum och allrum

▲  
Planlösning tillval med två sovrum och allrum



▲  
Planlösning tillval med tre sovrum och kontor

▲  
Planlösning tillval med tre sovrum och kontor

▲  
Planlösning tillval med två sovrum och kontor

# RUMSBESKRIVNING

GENERELLT	
Golv	Lamellparkett, ek
Golv i entré	Lamellparkett, ek
Väggar	Vitmålade
Innertak	Vitmålat
Golvlist och dörrfoder	Släta vita
Lister	Vita lister med synlig infästning
Trappa	Massiv lackad ek med vita vangstycken
Innerdörrar	Lätta släta vita
Trösklar	Ek
Fönsterbänkar	Kalksten
Garderober	HTH Släta vita luckor, två hyllplan, klädstång. Enligt ritning.
Skjutdörrspartier	Elfa, vita dörrar med bärlist, hängskenor, klädstång och en trådhylla. Enligt ritning.
Blandare	Engrepps kromade
Rumshöjd	ca 2,5 meter

KÖK	
Inredning	HTH-kök utformat med mjukstängande lådor, källsortering och besticklådor
Bänkskiva	Laminat, mörk grå, 30 mm samt rostfri underlimmad diskho med avställningsyta
Stänkskydd	Kakel,15x15 cm, vitt
Lucka	Dekor, vit slät
Handtag	Pureline, 160 mm
Belysning	Spotlights under väggskåp i baldakin
Vitvaror	Siemens vita vitvaror med inbyggnadsugn, inbyggnadshäll, inbyggd mikrovågsugn, kyl, frys samt diskmaskin.
Köksfläkt	Silverfärgad

VÅTUTRYMMEN	
Inredning	Svedbergs inredning med handfat, spegelskåp med belysning, IFÖ WC-stol. Duschvägg i wc/dusch/tvätt, badkar med draperistång i bad.
Golv	Gråmelerad klinker, 10x10 cm
Väggar	Vitt matt kakel, 25x40 cm
Vitvaror	Siemens tvättmaskin och värmepumpstumlare i wc/dusch/tvätt.



*OBOS Kärnhem förbehåller sig rätten att ändra material och inredning samt leverantör av material och inredning i de fall en produkt utgår eller om en leverantör inte uppfyller våra kvalitetskrav.*

# TEKNISK BESKRIVNING

## MARK

Tomten färdigställs med utrullat gräs och planteringar enligt situationsplan. Uteplats på trädgårds-sidan av trätrall samt förgårdsmark till bostad av betongplattor och asfalt ingår. Skärmvägg på trallgolv mellan samtliga bostäder på trädgårds-sidan. Höjdskillnader förekommer inom området och dessa regleras i första hand med slänkning på tomtmark, i andra hand med stödmurar.

Vid bostad 101 och 109 finns en oregelbunden stenmur som ej får förändras utan bygglov.

Kallförråd ingår med placering i närheten av bostaden.

Till bostad 101, 103, 104, 106-109, 111, 112 och 114-116 ingår en carport intill bostaden samt möjlighet för uppställning av en bil på uppfart till carport. Till bostad 102, 105, 110 och 113 ingår en parkerings-plats framför bostaden. På området finns även 2 st parkeringsplatser avsedda som gästparkering, enligt situationsplan.

Inom fastigheten finns ett miljöhus och undercentral.

Fastighetens dagvatten inklusive takavvattning kan komma att hanteras lokalt i ett s.k. trögt system. Detta innebär att avvattning av takytorna kan komma att ske över gräsmattor och andra icke hårdgjorda ytor.

## BOSTADSHUS

**Grund**  
Isolerad betongplatta på mark.

**Tak**  
Taktolar av trä. Taktäckning av betongpannor.

**Ytterväggar**  
Isolerad träregelstomme med fasad av träpanel och invändig beklädnad av gipsskivor.

**Mellanbjälklag**  
Träbjälklag med stegljudsisolering. Undersida bekläds med gipsskivor på glespanel. Översida bekläds med golvspånskiva.

**Vindsbjälklag**  
Isolerat vindsbjälklag. Takstol bekläds på undersidan med gipsskivor på glespanel.

**Innerväggar**  
Träregelstomme med gipsskivor, ljudisolering.

**Lägenhetsskiljande väggar**  
Dubbel träregelstomme med gips, och OSB-skiva, ljudisolering.

## Fönster

Fast och öppningsbara 3-glasfönster. Fabriksmå-lade aluminiumbeklädda träfönster. Öppningsbara fönster av typ vridfönster.

**Dörrar**  
Entrédörr av trä, fabriksmålad. Samma kulör på in- och utsida.  
Fönsterdörr av typ glasad fönsterdörr, fabriksmålad, se fönster ovan.

**Husnummersiffor**  
Ingår

**Postlåda**  
Ingår. Placering enligt PostNords anvisningar.

## CARPORT

**Grund**  
Plintar/asfalt.

**Tak**  
Kanalplast.

**Övrigt**  
Pelare av trä.

**FÖRRÅD**  
Grund  
Oisolerad betongplatta på mark.

**Tak**  
Papptak.

**Ytterväggar**  
Oisolerad träregelstomme med fasad av träpanel och utan invändig beklädnad. Omålad insida.

**Dörr**  
Förrådsdörr av trä, fabriksmålad.

## UTVÄNDIG MÅLNING

Hus, förråd och skärmväggar är färdigmålade.

## INSTALLATIONER

Vatten  
Separat mätning av vatten för bostaden. Vattenut-kastare för bevattning.

**Uppvärmning**  
Värme- och tappvarmvatten produceras av en frånluftsvärmepump. Golvvärme på bottenvåning och vattenburna radiatorer på övervåning.

## Ventilation

Mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Tilluft genom don i ytterväggen. Frånluften tas om hand i wc/dusch/tvätt, bad och kök. Separat im-kanal till köksfläkt.

**El**  
Individuell mätning av el för hushållsström.

Förutom eluttag för belysning ingår takarmaturer i bad, wc/dusch/tvätt och i förråd under trappa samt i utvändigt förråd. Det ingår även bänkbelysning i kök och spegelskåpsbelysning i bad och wc/dusch/ tvätt. Utvändiga belysningsarmaturer ingår vid entré och uteplats. Uteplats, carport, fasadvägg på framsida, insida förråd förses med eluttag.

## Internet, tv och telefoni

Det är förberett i bostaden med multimediacentral och spridningsnät. Installation och anslutning av fiber ingår. Tjänsteleverans med Telia, Triple play beställs kollektivt och betalas separat av varje bostadsrättshavare.

**Sophantering**  
Sophantering och källsortering i gemensamt miljöhus

# DAGS ATT SÄTTA STILEN

När du köpt din bostad blir nästa steg att bestämma hur den ska se ut. Du får välja färger, material och detaljer. Se hur ditt nya hem sakta växer fram och blir precis sådär som du alltid har drömt om.

Tillsammans med inredningsarkitekt Kerstin Ronnemark har vi tagit fram en palett av färger och material som du kan välja bland. Det ger dig bra förutsättningar att skapa ditt drömhjem och säkerställer att dina val står sig över tid.

## INSPIRATION OCH MINGEL

I rumsbeskrivningen kan du se vad som ingår i din bostad som standard. För att få veta mer om alla valmöjligheter som finns bjuder vi in till designkväll för dig och dina blivande grannar.

Här kan du inte bara mingla och titta på olika färger och materialprov, utan också få råd från Kerstin kring inredning och designval. Dina slutliga val gör du sedan smidigt på vår designwebb. Här kan du i lugn och ro prova dig fram och diskutera med familj och vänner tills du känner dig nöjd. Du kan också bläddra i broschyren Design och tillval för att få inspiration.

## KVALITET FRÅN GOLV TILL TAK

När du köper en bostad av oss får du inte bara väggar, tak och golv. För oss är genomtänkt design lika viktigt som bra planlösningar och god arkitektur. Du kan vara säker på att du får hög kvalitet på all inredning som ingår i ditt nya hem.

Som standard ingår bland annat ett välutrustat kök från HTH med vitvaror från Siemens. Två helkaklade badrum, varav ett med duschväggar samt skjutdörrspartier i entrén.



Genom våra utvalda tillval kan du skapa ditt drömkök och sätta din personliga stil på husets hjärta.



# VI BYGGER FÖR FRAMTIDEN

OBOS Kärnhem har sedan företaget grundades 2003 arbetat med att bygga resurs- och energieffektiva hus. Byggnation förbrukar stora mängder av jordens resurser, vilket motiverar oss att ta ansvar och hitta hållbara lösningar för att göra ett så litet avtryck på miljön som möjligt. Våra bostäder ska vara ekologiskt och socialt hållbara idag och i framtiden.

## **HÅLLBART BYGGANDE**

Våra grupphus bygger vi huvudsakligen i trä, vilket i sig kräver väldigt lite energi. Vi väljer också långsiktigt hållbara och beständiga fasadmaterier i alla projekt. Våra bostäder ska inte innehålla några material som är farliga för dig, oss eller miljön.

Vår utgångspunkt är att skapa attraktiva bostäder som ger dig som kund en god driftekonomi och låg energianvändning, samtidigt som vi minimerar byggnadens miljöpåverkan. Vi föreskriver lokalt producerad och förnyelsebar energi. Merparten av våra bostäder ansluts till fjärrvärmenätet och i allt fler projekt installeras solcellspaneler för elproduktion. Komforten i våra bostäder tillgodoses bland annat genom hög isoleringsnivå och behovsstyrd ventilation via FTX-system med värmeåtervinning. Alla våra flerbostadshus ska certifieras enligt Miljöbyggnad, som lägst nivå silver. Vad det innebär kan du läsa om på [sgbc.se](http://sgbc.se).

## **KLIMATSMART VARDAG**

För oss är det inte bara viktigt att tänka nytt och utveckla nya koncept och arbetssätt som bidrar till ett mer hållbart samhälle. Vi vill också att du som ska bo i någon av våra bostäder ska känna att du har gjort ett bra val. Det ska vara enkelt att både trivas och leva hållbart i våra kvarter.

Vår strävan är att du upplever gemenskap och trygghet i din bostadsrättsförening. Därför lägger vi extra fokus på utformningen av våra kvarter och utemiljöer. På gemensamma uteplatser och gårdar skapas förutsättningar för odling och social samvaro, gärna över generationsgränser. Vi är också noga med att informera om hur du kan leva mer hållbart och uppmuntrar till klimatsmarta val i vardagen.

I vår affärsfilosofi ligger att skapa prisvärda bostäder. Med detta når vi många människor och olika familjekonstellationer, med olika behov och förutsättningar. Alla ska ha råd att leva, inte bara att bo.



## TRYGGHET I ALLA STEG

När du köper en bostad av OBOS Kärnhem kan du känna dig trygg. Vi finns med hela vägen fram till du får sätta nyckeln i dörren till ditt nya hem.

Vi samarbetar med en mäklare på orten som svarar på dina frågor kring köp av våra bostäder. Är du nyfiken på att veta mer om våra designval kan du kontakta din kundansvariga i projektet. Vill du ha en personlig boendekostnads kalkyl så rekommenderar vi dig att prata med din bank.

Så snart du bestämt dig för en bostad skrivs ett bokningsavtal. I samband med detta erlägger du en första handpenning på 25 000 kr som är en del av insatsen.

I nästa steg skrivs sedan ett förhandsavtal mellan dig och bostadsrättsföreningen. Du behöver då ett lånelöfte från din bank. Samtidigt erlägger du en andra handpenning på 100 000 kr som också är en del av insatsen. Resterande belopp av insatsen betalas i samband med tillträdet.

Hos OBOS Kärnhem får du hög standard på material och inredning. Du köper din bostad enligt rumsbeskrivningen. Du har möjlighet att skapa en personlig prägel på din bostad och när byggnationen startat anordnas en designkväll där vi går igenom de olika valmöjligheterna. Därefter gör du dina personliga designval och faktureras 10% av kostnaden för dessa, resterande belopp betalas vid tillträde.

Under byggnationen kommer vi även att arrangera ett inflyttningsmöte där du får all praktisk information. Slutgiltigt besked om exakt inflyttningsdag meddelas skriftligen senast fyra månader i förväg.

Välkommen till OBOS Kärnhem!



## ATT BO I BOSTADSRÄTT

Innan du flyttar in i din nya bostadsrätt är det en god idé att sätta sig in i vad som gäller i just din förening. Vi stöttar er och hjälper föreningen att komma igång.

Att bo i bostadsrätt innebär att du, tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen, äger och förvaltar bostäderna och andra gemensamma delar som ingår i föreningens fastighet. Du som bor i en bostadsrätt betalar en insats för att få flytta in i din nya bostad. Du betalar även en årsavgift som ska täcka din bostads andel av föreningens kostnader, såsom räntor och amorteringar på föreningens gemensamma lån, men även drift- och underhållskostnader. När du köpt en bostadsrätt är du också delägare i föreningens gemensamma tillgångar. Du och dina grannar bestämmer över era bostäder genom styrelsen ni väljer vid den årliga föreningsstämman.

### **GARANTITID**

2 års garanti på material och 5 års garanti på utfört arbete.

### **FÄRDIGSTÄLLANDEFÖRSÄKRING**

Som säkerhet för projektets färdigställande lämnas borgen från OBOS Kärnhem moderbolag alternativt en färdigställandeförsäkring. Skyddet täcker merkostnader som kan uppstå om entreprenören inte kan färdigställa sitt arbete på grund av konkurs.

### **OSÅLDA BOSTADSRÄTTER**

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



## VIKTIGT ATT VETA

Informationen i denna broschyr gäller vid dess tryck 200608 och är framtagen i ett tidigt skede i projektet. OBOS Kärnhem förbehåller sig därför rätten till ändringar i teknisk beskrivning samt rumsbeskrivning, mindre justeringar i planlösningar, placering av teknikutrymmen etc på grund av orsaker som framkommer under projektering.

Möjligheten att påverka planlösning är begränsad till de alternativ som visas i denna broschyr.

Vi förbehåller oss rätten att ändra material och inredning samt leverantör av material och inredning i de fall en produkt utgår

eller om en leverantör inte uppfyller våra kvalitetskrav. Kund meddelas vid större förändringar.

### **MATERIAL OCH BILDER**

Bilderna vi visar i broschyren är digitalt framtagna bilder vilket gör att avvikelser kan förekomma vad gäller färger, utformning och inredning. Tänk också på att färger upplevs olika vid tryck och verklighet. Din kundansvariga eller den anvisade mäklaren har färgprover om du vill veta vilka färger som avses.

Omgivningar som visualiseras kommer att färdigställas av kommunen, varför vi inte kan garantera att det blir som på bilderna.

