



Tygelsjö

Kvarteret Rosenspirea





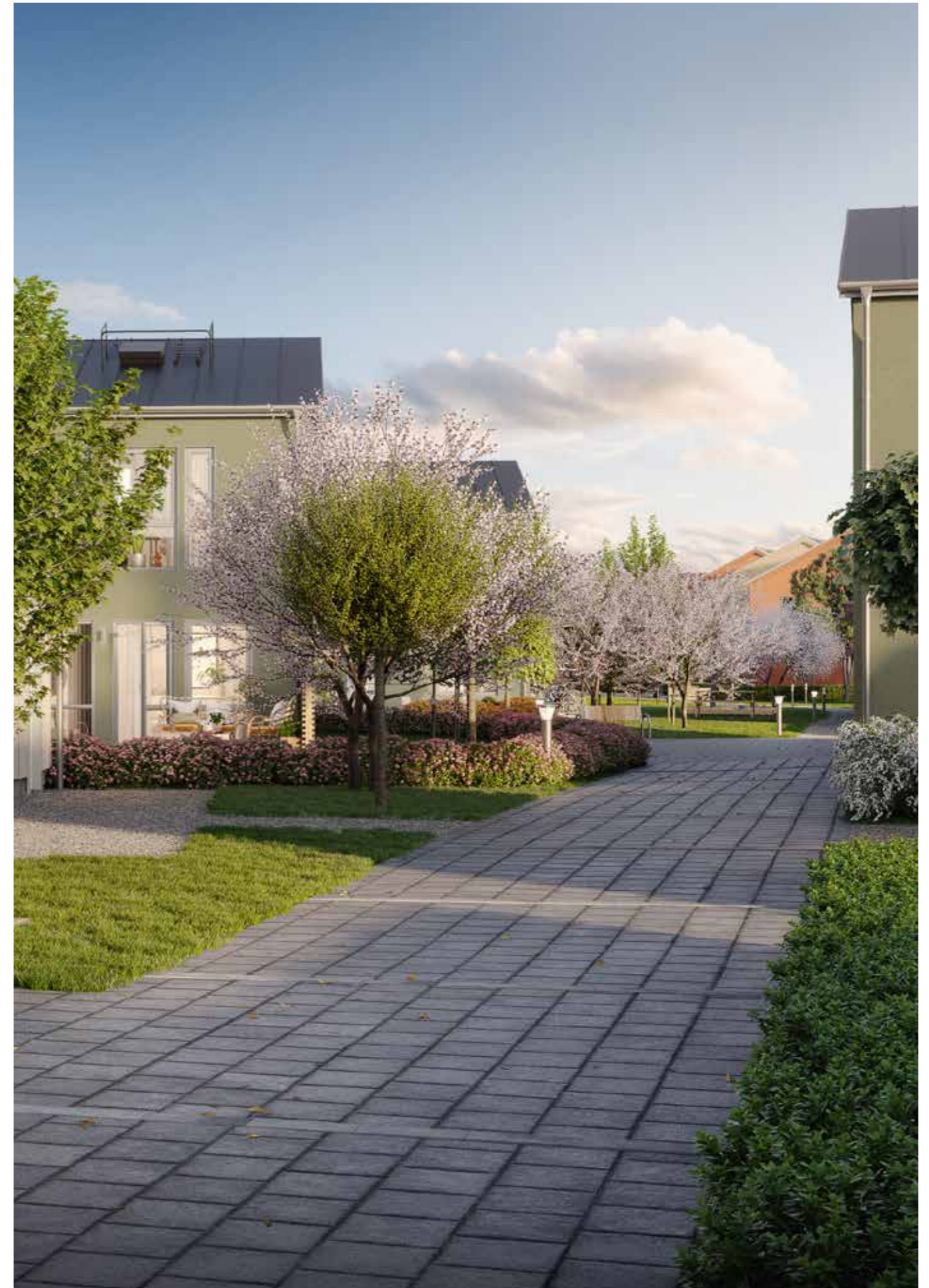
Områdesfakta

- Äganderätter
- 31 par- och radhus på 128 kvm
- Stor uteplats med trädäck
- Parkeringsplats
- Lantligt läge, nära storstaden

Kvarteret Rosenspirea

Nya, trivsamma kvarter med bekväma äganderätter

Nu har du chansen att hitta hem i en nybyggd äganderätt, lagom mycket på landet. I Kv Rosenspirea bjuder på par- och radhus på 128 kvadratmeter i två plan. Här kan du njuta av naturen och en stor uteplats med trädäck på baksidan – samtidigt som du har Malmös storstadspuls alldeles inom räckhåll.



En enklare vardag i byn

I Tygelsjö växer nu ett trivsamt kvarter fram på bästa läge. Området har en blandad bebyggelse, inspirerat av den klassiska, skånska arkitekturens rötter i både puts och tegel. Här bor du med naturen runt knuten utan att behöva kompromissa bort bekvämligheter – i byn har du nära till det mesta!

Tryggt och trivsamt för alla åldrar

I anslutning till kvarteret planerar vi för en lekplats, sittplatser och grillplats för att skapa en lummig känsla. De mysiga smitvägarna in och ut ur parken löper även mellan husen och gör det enkelt för barnen att springa över till sina nya kompisar i kvarteret. Dessutom finns det flera fina lekplatser i närområdet.

Nära till service och bekvämligheter

I byn finns mataffär, restauranger, bibliotek, äldreboende, frisör och florist. Skulle du sakna något har du Emporia shoppingcenter med över 150 butiker och restauranger bara tio minuter bort. I Tygelsjö finns även flera förskolor och skolor, som Hästskons förskola, Bäckens förskola och I Ur Och Skur Tygelsjö. Tygelsjö skola och Pilbäckskolan erbjuder tillsammans årskurserna F-9.

Smidiga resvägar

Det är enkelt att ta sig till och från Tygelsjö, både med buss och bil. Runt hörnet avgår regionbuss 150 flera gånger i timmen och på bara 30 minuter är bussen inne vid Malmö Centralstation – perfekt både för dig som pendlar och för äldre barn som går på gymnasiet i stan. Med bil tar det endast 10 minuter till Hyllie och 15 minuter till centrala Malmö. Vill du ta dig vidare till Köpenhamn eller Kastrup går det tåg från Hyllie station dygnet runt.

Lugnt men aldrig tråkigt

Att bo på en mindre ort innebär ett enklare, tryggare liv. Men du behöver inte ha tråkigt för det. Runt omkring byn finns fina promenad- och cykelstråk och när du blir badsugen kan du ta cykeln till Klagshamsstranden på 20 minuter. I byn finns idrottsplats och sporthall och Tygelsjö IK har verksamhet inom bland annat fotboll, gymnastik och innebandy. Knappt en km bort ligger Gessie padelhall och inom 10–15 minuter med bilen når du flera olika golfbanor. För den hästintresserade finns även ridcenter på bekvämt avstånd i både Klagshamn och Vellinge.



- 1 I Ur och Skur Tygelsjö
- 2 Tygelsjö Förskola
- 3 Tygelsjöskolan F-3
- 4 ICA Supermarket
- 5 Tygelsjö Sporthall
- 6 Café och restauranger
- 7 Lekplats
- 8 Busshållplats
- 9 Pilbäckskolan 4-9
- 10 Tygelsjö bibliotek

Uppfyll din bostadsdröm i Tygelsjö

Kvarteret Rosenspirea tar plats nära en planerad park med lummig grönska. Husen har putsfasader i tre jordnära kulörer – två gröna nyanser och en varmgrå – samt silvriga fönster. Förutom att puts är djupt rotat i den skånska byggtraditionen, är det en bra val ur miljösynpunkt. Husens svarta papptak och sedumtak på förråden är också klimatsmarta val.

Ett boende med det lilla extra

Bostäderna har genomgående ett fantastiskt ljusinsläpp och gavelhusen får även fönster över diskbänken och ett extra vid matplatsen. På nedervåningen finns gott om plats att umgås i det öppna köket och vardagsrummet, och en trappa upp ligger sovrummen. Båda badrummen är helkaklade och alla bostäder har parkeringsplats, antingen på gemensam yta eller på den egna uppfarten.

Riktigt bra förvaringsmöjligheter

Här finns gott om plats för familjens alla prylar. Det finns en gemensam klädkammare på övervåningen och ett förråd under trappan. Varje bostad har även ett fristående förråd, antingen vid trädäcket på baksidan eller på uppfarten.

Med hållbarheten i fokus

I Kv Rosenspirea bygger vi med höga klimatambitioner. Husens stomme består av trä, vilket minskar utsläppen med 40% jämfört med andra byggmaterial. Vi planerar för mycket träd och buskar i området – både på de egna tomterna och i den närliggande parken.

Njut av egen trädgård

De flesta bostäder får en lättskött grästäppa och en 24 kvm stor uteplats – perfekt för varma sommarkvällar. Uteplatserna avgränsas med träplank och tomtgränserna med häckar. Här får du och dina grannar också tillgång till ett gemensamt förråd, där ni kan dela på redskap så som gräsklippare, häcksax och kantskärare.



↑ Kvarteret består av parhus och radhus, alla på 128 kvm. Husens jordnära kulörer smälter in fint med den närliggande naturen.

← På framsidan får du en grusad yta med plats för exempelvis ett cafébord.



Planlösning

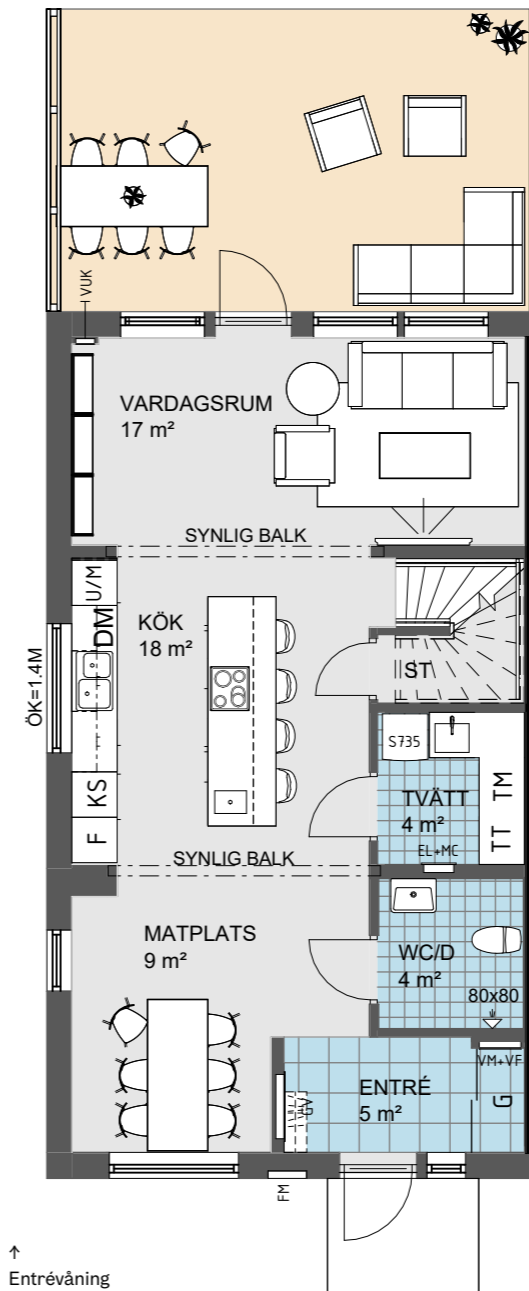
Par- och radhus 128 kvm



Här får du!

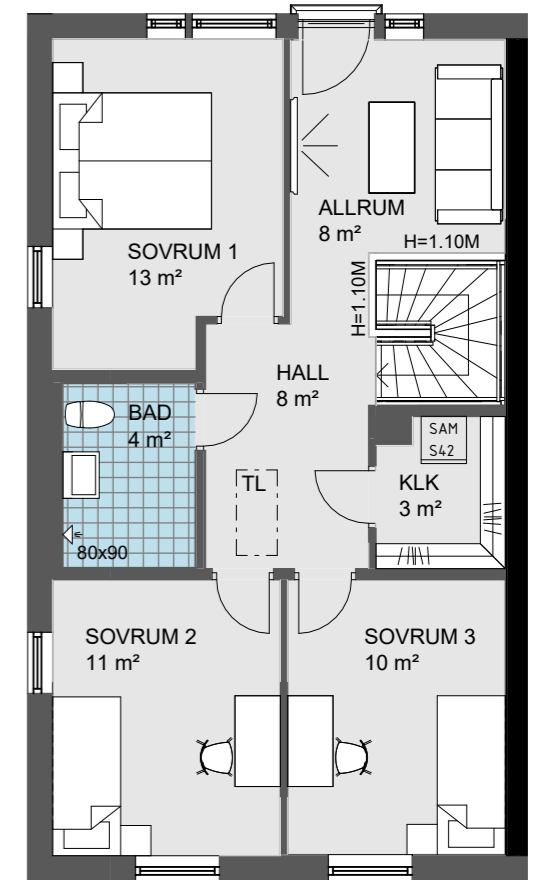


- Välutrustat kök med köksö
- Trädgård och stor uteplats
- Tre trivsamma sovrum
- Helkaklade badrum
- Parkering
- Tvättstuga
- Stor klädskåp



↑ Entréväning

← Detta är en generell ritning för husmodellen vilket innebär att vissa detaljer som t.ex. fönstersättningen kan skilja mellan bostäderna i projektet.



↑ Överväning

Trivsamt i två plan

Här har vi ett ljust och luftigt hem med plats för hela familjen. Tre till fyra rymliga sovrum, öppet mellan kök och vardagsrum och en stor uteplats med trädäck.

Känn dig som hemma

Här möts du av en välkomnande entré med plats för ett litet kafébord med stolar intill de lummiga häckarna. Sedan kliver du in i en ljus hall tack vare ett långsmalt fönster i ytterdörren och ett sidofönster i fullhöjd. I anslutning till entrén hittar du gott om förvaring i form av en skjutdörrsgarderob från Elfa och ett helkaklat badrum med WC och dusch.

Gott om sociala ytor

Vidare in ligger matplatsen, placerad framför ett stort fönster, och en köksö

med spishäll med infälld fläkt, förvaring och rum för fem sittplatser. Köket, där du kan göra dina egna tillval, övergår sedan till ett vardagsrum med gott om plats för en soffgrupp. Ljusinsläppet kommer från flera håll – entrén och matplatsen, men även från tre fönster som löper hela vägen ner till golvet samt en altandörr i vardagsrummet. Ett rum för umgänge och trivsel helt enkelt.

Utrymme för avkoppling och förvaring

En trappa upp hittar du tre rymliga sovrum, ett badrum och allrum. Vid behov av fler sovrum kan allrummet göras om till ett fjärde sovrum, genom extra tillval. I hallen finns en stor klädskåp – perfekt för familjens alla prylar. I badrummet kan du, precis som på nedervåningen, välja kakel och klinker. Allrummet har en fransk balkong som ger fint ljusinsläpp och bra utsikt över trädgården.





←
 När du hittat din favoritbostad i kvarteret är det en god idé att bli OBOS-medlem. Då får du nämligen förtur till köp och får chans att välja din drömbostad före andra. Dessutom får du flera bra förmåner som OBOS-medlem. Läs mer om medlemskapet på sida 26.

Rumsbeskrivning

Generellt

Golv i entré Klinker.	Väggar Gipsskiva, målad.	Golvsockel Vita, släta.	Dörrfoder Vita, släta.	Trappa Tät trappa med vang och sättsteg i vitmålad furu. Plansteg och handledare i eklaserad furu.
Golv Eklamell Kährs Siena 15 mm mattlack.	Innertak Slät gips, målad vit.	Innerrörrar Typ Swedoor Easy GW, vit.	Trösklar Golvanpassade.	Fönsterbänkar Vimålad MDF.

Kök

Inredning Vedum enligt ritning. Softstängning och fullutdrag i lådor. Källsoringsskåp under diskbänk	Lucka Vedum Elsa, vit.	Bänkskiva Laminat 6060D Beige Belmont, rak kant.	Vitvaror Bosch vitvaror med induktionshäll, inbyggd ugn, mikrovågsugn i överskåp. Alla vitvaror är vita. Inbyggd fläkt i häll.
	Handtag Vedum Tagetes.	Stänkskydd Kakel.	

Våtutrymmen

Golv Bad/ Tvätt /WC/ Dusch/ Klinker.	Inredning WC/Dusch WC-stol Ifö, vitt porslin. Spegelskåp Vedum Viken. Tvättställ Ifö, vitt porslin. Blandare Oras Swea. Takduschset inkl. blandare Oras Nova.	Kommod Vedum Free 615 vit med 2 lådor och tvättställ i vitt porslin. Handtag i krom. Viken spegelskåp med glashyllor och dämpad stängning. Blandare Oras Swea. Duschset Oras Apollo samt blandare Oras Nova.	Inredning Tvätt Tvättmaskin och torktumlare, Bosch. Bänkskiva, laminat Kristall vit, Vedum. Frånluftsvärmepump Nibe S735.
Väggar Bad/WC/ Dusch Kakel.			
Väggar Tvätt Målad våtrumsväv, vit.	Inredning Bad WC-stol Ifö, vitt porslin.		

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.

Teknisk beskrivning

Bostadshus

Grund Betongplatta på mark med 300 mm underliggande isolering. Sockelelement obehandlade utvändigt.	film. Invärdig beklädnad med 13 mm gipsskivor.	Bjälklag Mellanbjälklag med 95mm stegljudsisolering. Vindsbjälklag, 400 mm lösullsisolering, takstolar av trä, PE-folie, glespanel, gips.	skydd enligt A-ritning. Förråd och miljöhus med Sedumtak.	Fönster Elitfönster Original Trä-Alu Objekt (AFH/AFK), U=1,0 W/m² °K. Kulör enl. A-ritning. Horisontalfönster glasadade med trippel isoler-ruta. Invärdig cylinder. Fönsterbleck, tröskelbleck av plastbelagd förzinkad plåt.	monterade i karm (AFK) enligt A-ritning.
Ytterväggar Utvändig beklädnad med puts. Luftspalt, vindskydd, regelverk med 250mm isolering, plats-	Innerväggar Icke bärande och bärande väggar regelverk med 45mm isolerskiva samt klätt med med gips. Wc/dusch våtrumsskiva typ Humidboard beklätt med kakel på vägg.	Yttertak 21 mm spontad panel med underlagspapp och ytterpapp. Snöras-	Plåt Hängrännor, stuprör, vindskivelister av plastbelagd förzinkad plåt.	Ytterdörr Typ NorDan CYD838G Linjalen. Kulör enl. material- och kulörbeskrivning på A-ritning. Lås Assa, 6 nycklar ingår.	

Förråd

Platta på mark, oisolerade träväggar beklädda med träpanel. Dubbelförråd är isolerade, enkelförråd blir oisolerade. Kopplade	förråd/dubbelförråd byggs med isolerade träväggar.	Sophantering Sophantering i gemensamma miljöhus.	Målning Tryckimpregnerat trä målas ej. Utvärdig målning enligt A-ritning. Invärdig målning enligt rumsbeskrivning.	Utemiljö Enligt markplaneringsritning.
--	--	--	--	--

Installationer

Värme/Ventilation Frånluftvärmepump NIBE S735 med komplett ventilationsmaterial. Tilluftsdon i tak via tilluftsmodul NIBE SAM S42 i klädkammaren på plan 2. Vattenburen golvvärme på bottenplan, radiatorer på ovanvåning. Vattenutkastare enligt A-ritning.	Elinstallation Elanläggning enligt OBOS elstandard för bostäder. Mediacentral med uttag för nätverkskabel och förberett med fiber. I badrum gäller särskilda regler för placering av uttag (och strömbrytare). Spotlights i entrétak vid entré. Utvändiga armaturer	vid entrédörr, altandörr och på förråd samt miljöhus enligt el-ritning.
		Brandvarnare 1 st/60 m² och våningsplan.



Våra garantier och försäkringar

Färdigställandeförsäkring

Den här försäkringen täcker kostnader som kan uppstå om något skulle hindra OBOS från att slutföra entreprenaden.

Nybyggnadsförsäkring

Försäkringen gäller i tio år och omfattar skada och fel som inte täcks av entreprenadens garanti eller annan försäkring.

Förlängda garantier

I de fall våra leverantör har en förlängd garanti på produkter, lämnar vi även detta. Det kan till exempel gälla vitvaror och kök där leverantörer lämnar 2 års garanti. Detta kan naturligtvis variera mellan olika projekt.

Slutbesiktning

Vid entreprenadens färdigställande sker en besiktning av en opartisk besiktningsman. Eventuella anmärkningar som besiktningsmannen noterar och som entreprenören är ansvarig för åtgärdas av OBOS, inom en av besiktningsmannen fastställd tidsperiod.

Garantibesiktning

Du har också rätt till en garantibesiktning, med åtgärder av eventuella anmärkningar, två år efter entreprenaden är färdigställd och godkänd.

ABS 18

Alla våra entreprenadkontrakt följer ABS 18. Det innebär till exempel att vi som entreprenör ansvarar för fel som visar sig inom två år efter att entreprenaden godkänts vid slutbesiktning.

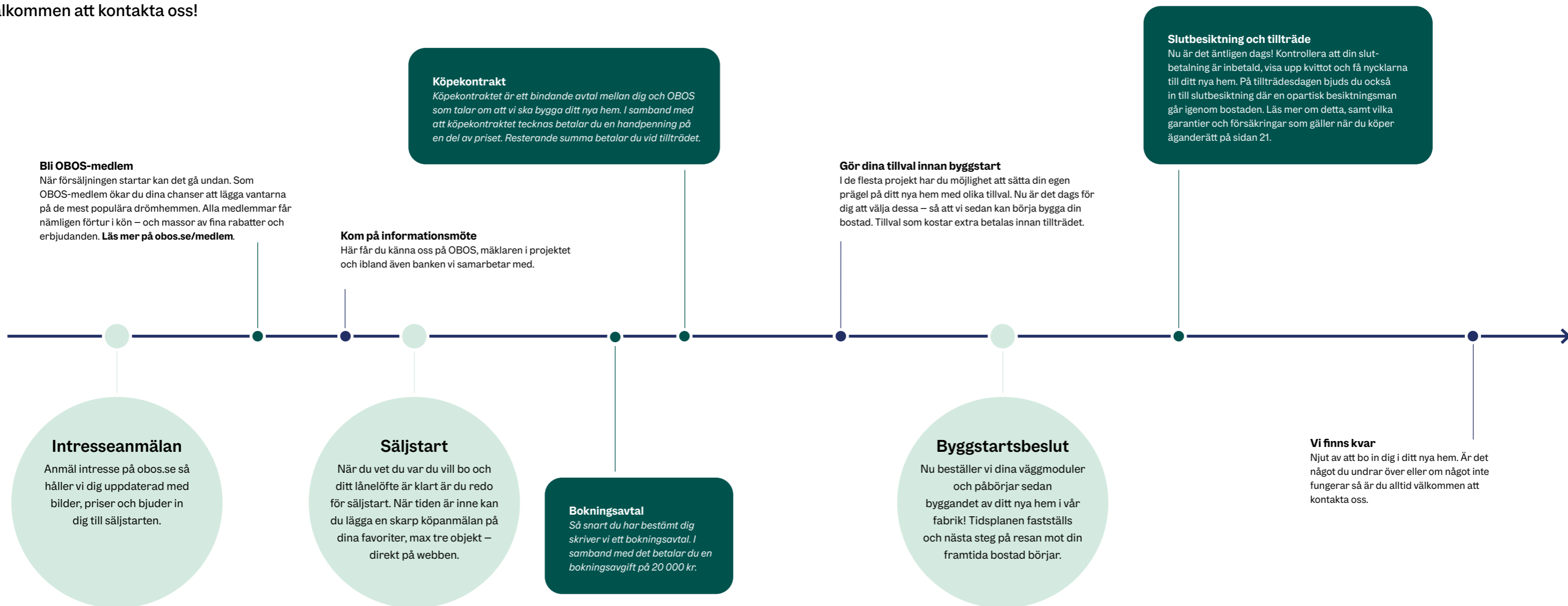


Glöm inte hemförsäkringen

Du ska givetvis hålla din fastighet fullt försäkrad från tillträdesdagen. Bankerna ställer dessutom ofta detta som krav för att bevilja ditt lån, så glöm inte att teckna en villaförsäkring för att skydda ditt hem och dina saker.

Vägen till ditt nya hem

Att köpa bostad är ett stort beslut och vi vill göra resan till ditt nya hem så smidig vi bara kan. Här guidar vi dig genom köpprocessen, har du frågor är du alltid välkommen att kontakta oss!



Lagfart

När du köpt en fastighet ska du ansöka om lagfart för att registrera att du är ägare. Kostnaden för lagfarten kallas stämpelskatt. Lagfartskostnaden är 1,5% av priset.

Pantbrev

När du lånar till ditt köp görs en inteckning i fastigheten. Pantbrevet är ett bevis på inteckningen. Pantbrevskostnaden är 2 procent av pantbrevets belopp.

Frågor?



På obos.se/rosenspirea hittar du kontaktuppgifter till mäklare. De svarar gärna på frågor om bostaden och berättar mer om köpprocessen!



↑
I Tygelsjö har OBOS utvecklat ett helt nytt bostadsområde med totalt ca 300 nya bostäder, sociala ytor och lekplatser – allt i harmoni med resten av byn och kringliggande natur.



Vi bygger mer än bostäder

Vanligtvis jobbar vi på OBOS med att förverkliga bostadsdrömmar, men visste du att vi även uppfyller andra drömmar? Som en av Sverige och Norges största bostadsutvecklare har vi ett större ansvar. Därför låter vi en del av vår vinst gå till att bygga ett bättre samhälle, bland annat genom att stötta initiativ som ger barn och unga platser att känna sig hemma på.

Vi bygger för framtiden

Som du säkert känner till bygger vi på OBOS olika typer av bostäder i hela Sverige och Norge, både i staden och på landsbygden. Och det har vi gjort länge. Sedan starten 1929 har vi sålt över 150 000 bostäder här i Sverige, både genom OBOS och våra andra varumärken Myresjöhus och SmålandsVillan. Men vad som gör oss lite speciella är att vi också är en medlemsorganisation som återinvesterar hela vår vinst i framtidens bostäder, och även i insatser som bidrar till ett bättre samhälle. Vi kallar det för OBOS ger tillbaka.

Hem för idrott

Vi vet hur viktigt det är att det finns platser man känner sig hemma på, oavsett var man bor. Vi tror att idrotten är en sådan plats, och är övertygade om att en meningsfull fritid ger en bra framtid. Tillsammans med våra medlemmar och samarbetspartners sponsrar vi därför svensk idrott på alla nivåer, från elitidrott till lokala föreningar över hela landet. En stor del av vårt engagemang sker genom OBOS ger tillbaka, där vi fokuserar särskilt på sporter som är inkluderande och passar många. Vi stöttar bland annat flera initiativ inom innebandy, fotboll och handboll där barn och unga kan må bra, känna sig trygga och ha kul, utan krav!

OBOS Jubel – Fonden för en bra fritid

I områden där vi bygger uppstår det rum mellan husen. Rum som vi vill fylla med spontanitet, glädje och gemenskap. Därför har vi startat OBOS Jubel, en fond där föreningar inom idrott och kultur, och även bostadsrättsföreningar, kan ansöka om stöd för att utveckla aktiviteter för barn och unga. Som medel för att bygga upp en skatepark, köpa in fler fotbollsmål, utrustning och upprustning av lokaler. Saker som i sin tur gör att fler kan vara med. Är du med i en förening som behöver hjälp? Välkommen att ansöka på obos.se/jubel Alla drömmar är värda att tas på allvar.

Du har väl inte missat att bli OBOS-medlem?

Som medlem blir både väntan på din framtida bostad och livet som bostadsägare lite roligare. Du får nämligen förtur till våra bostäder, extra trygghet i köpet och en rad härliga förmåner, erbjudanden och upplevelser.

Gå före i kön vid säljstart

Vill du öka dina chanser att få precis den bostaden du önskar? När du blir medlem får du förtur till att både köpa och välja läge före andra vid säljstart. Och ju längre tid du varit medlem, desto längre fram i kön står du när det är dags att köpa. Dessutom behåller du din kötid även efter att du köpt och kan föra över kötiden till en familjemedlem.

Extra trygghet i köpet

Om försäljningen av din gamla bostad inte går som planerat kan du som är OBOS-medlem ta del av våra trygga lösningar. Du kan antingen ansöka om Tillträdesskydd, som innebär att du kan flytta fram ditt tillträde i upp till tre månader. Eller så kan du ansöka om Skydd mot dubbel boendekostnad.

Halvera kontantinsatsen med OBOS Deläga

Vi vill att fler ska få uppleva tryggheten i att äga en egen bostad. Som medlem har du därför möjlighet att köpa utvalda bostäder med OBOS Deläga. Då köper du halva bostaden, eller mer, och bor i hela – vilket betyder att du inte behöver ha en lika stor kontantinsats eller ta ett lika stort lån. För den delen du

inte äger betalar du ett månadsbelopp till oss. Varje år kan du sedan öka din ägarandel, tills du äger hela bostaden själv.

Förmåner som sparar pengar och ger guldkant

Ett medlemskap är värdefullt att ha både innan och efter bostadsköpet. Kanske vill du renovera din nuvarande bostad inför försäljning eller sätta färg på din nya? Med förmånliga rabatter på allt från hemmfix till försäkringar och inredning finns många hundralappar att spara. Men även på nöjesparker, hotellövernattningar och resor. Dessutom blir du exklusivt inbjuden till roliga event, konserter och tävlingar!

Så enkelt blir du medlem

Fyll i dina personuppgifter på obos.se. Legitimeras dig med BankID och betala medlemsavgiften med kortkort eller Swish. Klart!

Aktuell medlemsavgift och alla medlemsförmåner hittar du på obos.se/medlem



App? Japp!



Om köket är hemmets hjärta är OBOS-appen medlemskapets hjärta. Här har du nämligen allt som rör ditt medlemskap samlat på ett och samma ställe. Ditt medlemsbevis, och inte minst alla fina förmåner. Appen laddas du ned från Google Play eller App Store.



Informationen i denna broschyr gäller vid dess tryck i januari 2025 och är framtagen i ett tidigt skede i projektet. OBOS 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.

Flera av bilderna vi visar i broschyren är digitalt framtagna bilder vilket gör att avvikelser kan förekomma vad gäller färger, utformning och inredning.

3D bilder är framtagna av Locka.

Med reservation för ev. tryckfel.



obos.se/rosenspirea

Scanna koden eller läs mer
på obos.se/rosenspirea →

