

BRF
Bolse
Lyckan





Uppe på höjden, med grönskan nära, växer Brf Bolselyckan fram
i en redan etablerad del av Trönninge. Här bor du med natur,
skola och service på bekvämt avstånd - och med Varbergs stadsliv
bara en kort resa bort.

Några kilometer västerut breder havet ut sig och med cykel
eller bil tar du dig enkelt både dit, in till Varberg och vidare ut på E6.
Samtidigt finns lugnet och vardagen alldeles runt hörnet.

Bolselyckan blir ett kvarter för olika skeden i livet, med genomtänkta
bostäder och plats för både det privata och det gemensamma.
Alldeles i närheten ligger Bolsestugan, som påminner om att människor
har levt och trivts på den här platsen långt före oss.

Välkommen till Bolselyckan
- ett nytt boende i ett kvarter som redan känns hemma.

BolseLyckan

66 bostadsrätter
41 – 103 kvm
2–5 rum & kök
Från 1 450 000 kr

Byggnation pågår
Inflyttning i början av 2028







För lugnet i ryggen
staden framför &
livet mitt emellan



Då och nu

Det sägs att en midsommarmorgon för länge sedan, när daggen ännu vilade på ängarna, gick två unga kvinnor barfota genom gräset nedanför Bolsestugan. Kanske samlade de sju sorters blommor för att lägga under kudden och drömma om framtiden. Runt omkring bredde det halländska odlingslandskapet ut sig med ängar, betesmarker och stengärdesgårdar.

Bolsestugan låg då, som nu, längs Bolsevägen. Den är en allmogestuga från 1700-talet och en av de få bevarade högloftsstugorna i Varbergs kommun som fortfarande finns kvar på sin ursprungliga plats. Området runt stugan har under lång tid präglats av bete och än idag finns här en rik hagmarksflora.

I början av 1900-talet fick platsen en ny roll när den halländske konstnären Severin Nilsson använde Bolsestugan som sommarateljé. Ett drygt sekel senare är stugan fortfarande ett tydligt minne av det äldre Trönninge.

När Bolselyckan nu växer fram i närheten hämtar kvarteret sitt namn och en del av sin identitet från platsen. Här möts det gamla kulturlandskapet och ett Trönninge som fortsätter att växa och utvecklas.



Trönninge – en by i förändring

Trönninge har vuxit fram i ett gammalt halländskt jordbrukslandskap där gårdar, åkrar, betesmarker och stengärdesgårdar fortfarande sätter sin prägel på omgivningen. I dag är Trönninge ett av Varbergs växande bostadsområden. Nya kvarter utvecklas samtidigt som värdefulla natur- och kulturmiljöer, som Bolsestugan och landskapet kring Himleån, är viktiga delar av områdets karaktär.



Då som nu är landskapet en del av Trönninges karaktär.

Kvarteret mellan morgonrundan & kvällsbion



Landet nära staden

Trönninge har vuxit mycket de senaste åren, men känslan av att bo lite vid sidan av staden finns kvar. Här finns öppna landskap, grönska och lugn – samtidigt som Varbergs centrum bara ligger några kilometer bort. Buss och cykelväg tar dig in till stan och i området finns redan sådant som gör vardagen lite enklare.

Och så finns det där andra. Den napolitanska pizzerian runt hörnet, Lillegårdens delikatesser, midsommarfirandet vid gamla Bolsestugan och närheten till havet. Små och stora saker som gör Trönninge till just Trönninge.

För dig som redan vet & för dig som längtar



En trygg plats att växa på

Trönninge är ett område för många skeden i livet – med närhet till både stad och kust. Bolselyckan växer fram mitt i det befintliga samhället – ett nytt kvarter som blir en naturlig del av Trönninge och där grannar får möjlighet att mötas både till vardags och till fest.

Bo enkelt – med mer frihet

Att byta villan mot en bostadsrätt i Bolselyckan innebär mer tid och frihet – utan att behöva lämna det du uppskattar. Slipp trädgårdsarbete och underhåll och bo bekvämt i ett lättskött hem som du enkelt kan låsa och lämna när du vill ge dig ut på äventyr. Samtidigt har du kvar närheten till välbekanta platser, människor och allt det du uppskattar med livet.

Ett eget hem att börja i

Bolselyckan passar också dig som är på väg till ditt första egna boende. Här finns smart planerade bostäder i olika storlekar och möjlighet att skapa ett eget hem i ett tryggt och etablerat område. Nära naturen, Varberg och allt det som gör vardagen enkel.

*En liten genväg i vardagen –
72 meter till Bolselyckans busshållplats*



	 minuter	 minuter
Skola & Idrottscentrum	3	3
Förskola	2	3
Busshållplats	1	-
Tågstation	14	11
E6		5
Mataffär – 24/7	4	3
Mataffär – Närlivs	10	4
Mataffär – Stormarknad	20	10
Pizzeria	3	2
Ost- och charkbutik	3	2
Gym	6	5
Motionsspår	10	4
Mountainbikeled	15	5
Äventyrsbad / Ishall	13	8
Skridskosjö med grillplats	10	4

Kvarteret Bolselyckan



Ett kvarter för livet

Bolselyckan består av fyra flerbostadshus som tillsammans ramar in en grön och skyddad innergård. Husens placering skapar ett tydligt kvarter, samtidigt som bebyggelsen öppnar sig mot naturen runt omkring. Gården är bilfri och parkeringen ligger utanför själva gårdsmiljön.

Bostäderna har utformats för att passa livets olika skeden och varierar i storlek från 2 till 5 rum och kök. I markplan får lägenheterna generösa och skyddade uteplatser med grönskan nära, medan balkongerna högre upp bjuder på fina utblickar över omgivningarna och västerut mot havet.

Praktiskt och bekvämt i vardagen

I kvarteret finns omkring 70 parkeringsplatser. Cykelparkering finns på flera platser utomhus samt i ett gemensamt cykelförråd på gården. Till varje bostad hör också ett förråd, antingen på entréplan i husen eller i separata förrådsbyggnader mellan husen.

En gemensam gästlägenhet och föreningslokal ger extra utrymme när det behövs – när familj och vänner kommer på besök eller när man vill samlas lite fler. Husen får energiklass B, vilket ger goda förutsättningar för låg energianvändning och möjlighet till gröna bolån.



Naturliga material och toner

Teglets dämpade nyanser av gråbrunt, sand och jord hämtar inspiration från naturen och hjälper husen att smälta in i sin omgivning. Ett tidlöst och hållbart material som åldras med karaktär.



Jakob Seidal
Arkitekt SAR/MSA
Sweco

” Vi ville ge husen en tydlig egen identitet utan att de konkurrerar med varandra. Därför arbetar vi med variationer i teglets naturliga toner och en enkel arkitektur som håller över tid. Tillsammans bildar husen ett sammanhållet kvarter som känns naturligt på platsen.

Kvarterets utformning skapar både skydd och öppenhet mot omgivningen. Husen ramar in en lugn och bilfri gård, men redan från entrén i sydost får man en glimt av livet där inne – växthuset, grönskan och platsen för lek. Grönskan får fortsätta in mellan husen och smitvägar leder vidare mot både naturen och busshållplatsen.

Tanken är att Bolselyckan ska vara mer än den egna bostaden – hela kvarteret ska kunna kännas som hemma.

Hela kvarteret ska kännas som hemma





Här finns plats för både det planerade och det spontana – en middag i växthuset, lek på gården eller en tur ut bland stigarna.



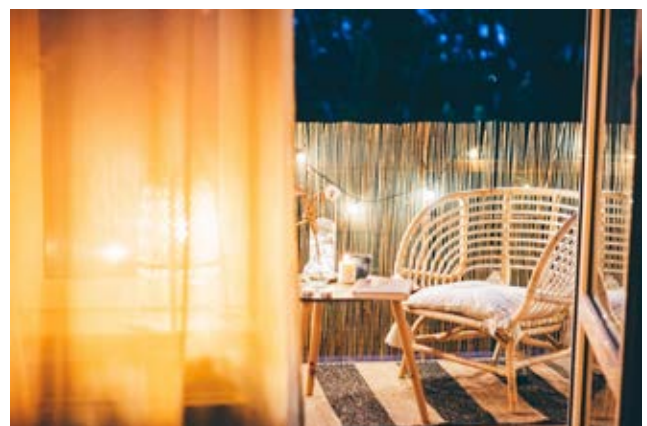
Lite mer plats för livet

I Bolselyckan slutar inte hemmet vid den egna ytterdörren. Mitt mellan husen finns den gröna, skyddade gården – en plats för både vardag och gemenskap, men också för att bara slå sig ner en stund.

Kvarteret ligger på en platå omgiven av grönska, men naturen tar inte slut vid tomtgränsen. Västerut sluttar marken ner genom skogen till en glänta där en naturlekplats anläggs för både små och stora äventyrare. Öster om kvarteret breder skogen ut sig och nås enkelt via befintliga stigar.

Växthuset med grillplats blir en naturlig mötesplats där du kan odla, äta eller ta en kaffe tillsammans med grannarna. På gården finns också plats för lek, aktivitet och spontana möten.

Samtidigt behöver inte allt vara färdigbestämt från början. På gården lämnas ytor som de boende själva kan fylla med det som passar för stunden och över tid. Några utemöbler och en kopp kaffe ena dagen, lek eller en spontan match nästa.





En plats att längta till

Bostäderna i Brf Bolselyckan är skapade med omtanke och genomtänkta materialval som står sig över tid. Här får du en genomtänkt och naturnära grund redan från början.

Ljus och harmonisk inredning som grund

Bostäderna får en ljus och tidlös grund med genomtänkta material och kulörer som skapar en varm och ombonad känsla. Golven har parkett i mattlackad ek och väggarnas mjuka greige ton återkommer i köksluckorna och ger hemmet ett harmoniskt och sammanhållet uttryck. I köket är rostfria vitvaror standard.



Bilden innehåller både grundutbud och tillvalsmöjligheter.

Badrummen är helkaklade i en klassisk och stilren kombination med vitt kakel på väggarna och grå klinker på golvet. Alla bostäder har egen tvättutrustning – antingen kombinerad tvättmaskin och torktumlare eller separata maskiner, beroende på lägenhet. Ovanför maskinerna finns en praktisk bänkskiva och väggskåp som ger bra förvaring och en användbar arbetsyta.

En lugn och välkomnande bas som är fin precis som den är – och samtidigt enkel att sätta sin egen prägel på.

Vårt inredningsval eller ditt

I Brf Bolselyckan har vi valt ut material och produkter från välkända varumärken som tillsammans skapar en genomtänkt och harmonisk grund. De ingår i köpet. För dig som vill sätta ytterligare egen prägel på ditt nya hem finns många tillvalsmöjligheter.

Du kan bland annat välja mellan olika parkettgolv samt anpassa dörrar, foder och golvlister. Garderober och andra högskåp kan kompletteras och anpassas för att skapa smarta och snygga, platsbyggda förvaringsväggar. Det finns även möjlighet att välja inglasning av balkongen.

Vårt breda tillvalsutbud presenteras vid en tillvalskväll som du bjuds in till. Därefter gör du dina val via vår digitala inredningsväljare, där du i lugn och ro kan planera och forma ditt hem i god tid före inflyttning.



Med en annan kulör på köksluckorna, speciella handtag eller en bänkskiva i en annan färg kan du ge just ditt kök en personlig karaktär.



I badrummet kan du välja att skapa din stil genom att kombinera färg och kakel på väggarna samt välja inredning från Hafas breda sortiment.





Vitvarorna i både kök och badrum går att uppgradera i flera nivåer för att möta dina behov eller bidra till en lyxigare känsla.



Färgskalan vi valt för Brf Bolselyckan är harmonisk och naturnära. Vill du ha en annan färgskala i ditt hem kan du välja bland flera olika kulörer på väggar och kakel.



För dig som söker något mer personligt finns möjlighet att göra tillval med en 1-stavsparkett i tidlös mattlackad ek eller vitlaserad ek. Valet är ditt!

Bilderna på detta uppslag innehåller både grundutbud och tillvalsmöjligheter.

Byggnadsbeskrivning

Allmänt	Nyproduktion av 66 bostadsrättslägenheter fördelat på fyra huskroppar inom fastigheten Varberg Trönninge 11:6.
Grundläggning	Platta på mark.
Stomme	Ytterväggar av prefabricerade sandwichelement av betong med mellanliggande isolering. Bjälklag av massiva prefabricerade betongelement.
Yttertak	Taken har takstolar av trä, isolering samt är belagda med betongpannor. Utvändiga tak utförs med taksäkerhet. Avvattning m.m. utförs i lackad metall eller aluminium.
Fasader	Ingjutet tegel i prefabricerade sandwichelement av betong.
Uppvärmning	Radiatorer kopplade till byggnadernas bergvärmeanläggning. Värmeåtervinning från frånluft.
Ventilation	FX (frånluft med värmeåtervinning). Tilluft genom spaltventiler i fönsterbågen.
Fönster & balkongdörrar	Aluminium utvändigt, trä invändigt. 3-glas med U- värde på 0,9 W/m²/K.
Entrédörr lägenhet	Ljudklassad säkerhetsdörr av stål med inbrotts- och brandskydd. Folierad yta .
Fönsterbänkar	Sätts i fönstersmygar. Natursten, tjocklek 20 mm.
Fönstersmygar	Målad betong alternativt gips. Vertikala fönster utförs som klostersmygar, fönsterdörrar utförs med raka smygar.
Balkong & uteplats	Balkong i betong med pinnaräcke i lackad aluminium. Uteplatser på markplan beläggs med betongmarksten och ramas in av planteringslådor med växter eller häckplantering.
Förråd	Till de flesta lägenheter hör ett uppvärmt förråd till ca 12 grader beläget i anslutning till trapphusen eller i gårdshus. Ett fåtal lägenheter har förråd i lägenheten samt ett mindre externt förråd.
Internetanslutning	Fibernätsanslutning med gruppavtal för bredband och grundutbud för TV.



Att köpa bostadsrätt



Att köpa bostadsrätt är en stor och viktig affär. När du köper en bostadsrätt köper du rätten att bo i en specifik bostad på obegränsad tid. Du blir medlem i en bostadsrättsförening som äger fastigheten. Som medlem följer du föreningens stadgar och betalar en månadsavgift för drift och underhåll.

Här förklarar vi kort vad det innebär – och vilka steg som ingår i köpprocessen.

Steg för steg

1. Anmäl intresse

Börja med att anmäla intresse via hemsidan www.tornstaden.se/bolselyckan/ eller direkt till mäklaren som ansvarar för projektet.

2. Förhandsavtal

När bostadsrättsföreningen fått nödvändiga godkännanden tecknas ett förhandsavtal. Du betalar då 5 % av köpeskillingen (minst 100 000 kr). Detta kapital skyddas genom en s.k. förskottsgaranti. Tänk på vikten av att ha finansieringen klar med t.ex. lånelöfte innan du skriver på.

3. Inredningsval och tillval

Du får möjlighet att välja material och tillval till din bostad. Tillval görs i en särskild portal och faktureras i två delar – hälften vid beställning och resten före inflyttning.

4. Upplåtelseavtal

Någon månad före inflyttning, när den ekonomiska planen är intygsgiven, ersätts förhandsavtalet av ett upplåtelseavtal. Du blir då medlem i föreningen.

5. Information och visningar

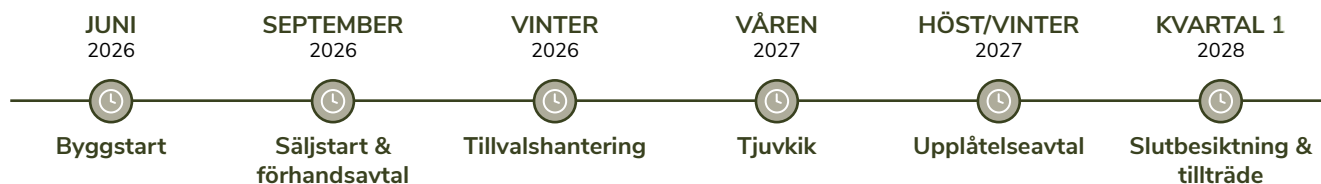
Under byggtiden får du löpande uppdateringar och när vi börjar bli klara får du inbjudan till visning av din bostad för första gången.

6. Besiktning

Innan tillträde får du möjlighet att medverka på en besiktning tillsammans med entreprenör och besiktningsman för att säkerställa att allt är i sin ordning.

7. Tillträde och inflyttning

Slutbetalning för din upplåtelseavgift och eventuella tillval görs senast på tillträdesdagen då du får nycklarna och kan flytta in.





Efter inflyttning

Föreningsstyrelse

Föreningen leds först av en tillfällig interimstyrelse. Vid första ordinarie stämman väljs en ny styrelse av de boende.

Garantier

Byggnaden omfattas av fem års garantitid och tio års ansvarstid. En garantibesiktning sker efter två år.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad under byggtiden och senare försäkras husets gemensamma delar av föreningen. Du måste själv göra ett bostadsrättstillägg till din hemförsäkring.

Övriga garantier

Tornstaden och Fortinova åtar sig att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift.

Liten ordlista

Stadgar Föreningens regelverk.

Föreningsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Månadsavgift Avgift till föreningen för drift, räntor m.m.

Kostnads kalkyl Tidig ekonomisk plan, föregångare till slutlig ekonomisk plan.

Förskottsgaranti – Försäkring som skyddar insatta medel vid förhandsavtal.

Entreprenör – Ansvarig för byggnationen, i detta fall Byggnads AB Tornstaden.

Interimsstyrelse – Tillfällig styrelse under byggtiden och fram till första ordinarie föreningsstämma.

Trygga aktörer för en trygg bostadsaffär

Bakom Bolselyckan finns två erfarna aktörer och engagerade människor som följer projektet hela vägen. Tillsammans bidrar vi med kunskap och erfarenhet – från första intresse till färdigt hem.

Fortinova är ett fastighetsbolag med säte i Varberg och visionen att vara västra Sveriges mest framstående fastighetsbolag på bostadsmarknaden.

Med Göteborg som bas är Tornstaden en modern version av gamla tiders byggmästare. Bolaget grundades 1995 och erbjuder allt under samma tak. Koncernen har idag 130 medarbetare.

Vårt gemensamma mål är att skapa en lyckad helhet för våra kunder med fokus på miljö, ekonomi och estetik.

Tillsammans skapar vi hus för livet!



Krister Howding
Affärsutvecklare Fortinova



Therese Kilenstam
VD Tornstaden Projektutveckling



Björn Jonasson
Projektutvecklare Tornstaden

Fortinova ■

TORNSTADEN



Varmt välkommen!

Att investera i en ny bostad är ett av livets stora beslut. På Fastighetsbyrån ser vi det som ett privilegium att få vara med på din resa och vi finns vid din sida genom hela processen, med full tillgänglighet och ett personligt engagemang. Vi erbjuder en helhetslösning som omfattar både köp och eventuell försäljning av din nuvarande bostad.

Vi guidar dig hela vägen till en trygg fastighetsaffär!

KONTAKT



Angelina Birgersson

076 081 18 18

angelina.birgersson@fastighetsbyran.se

Fastighetsbyrån



Samtliga illustrationer i denna broschyr är visionsbilder och avvikelser kan förekomma.



bolselyckan.se

TORNSTADEN Fortinova.