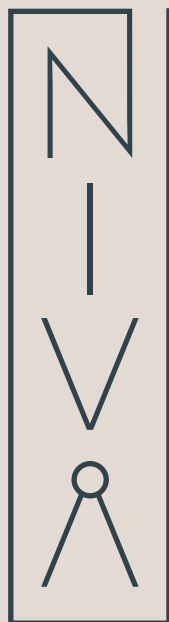
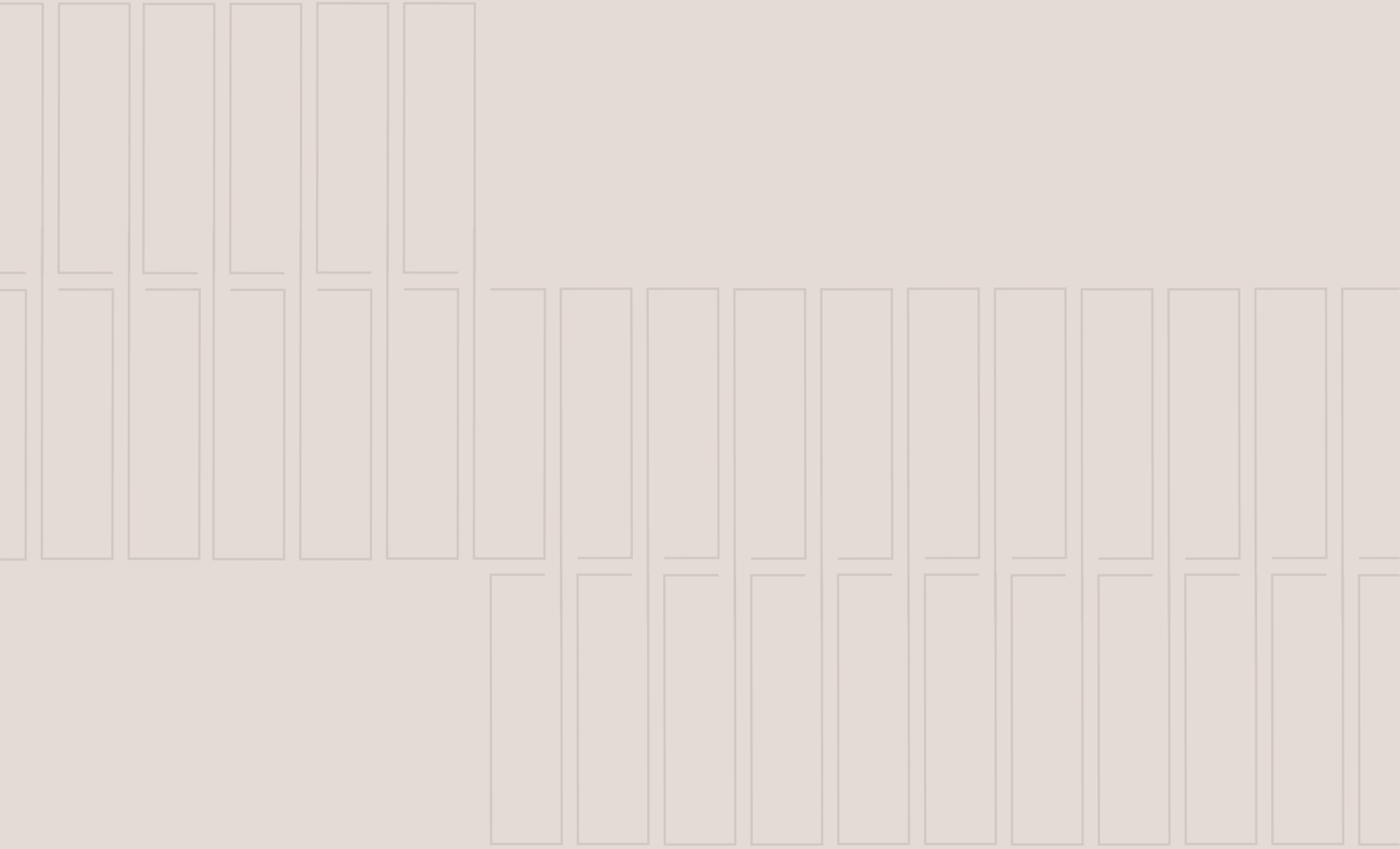


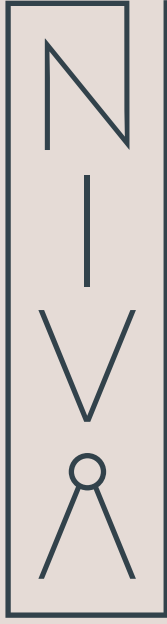
57° 43' N 12° 57' E



Med höjd för hållbarhet,
i hjärtat av Bergdalen.



57° 43' N 12° 57' E



Välkommen en nivå upp.

På Bergdalens höjd bygger vi Brf Nivå. Ett modernt och hållbart boende, där fina naturmaterial speglar den unika närheten till såväl city som skog.

Brf Nivå består av 23 välplanerade lägenheter i varierande storlekar, från 1 till 4 rum och kök. Samtliga med balkong eller uteplats och genomgående hög kvalitet som standard, såväl interiört och exteriört. Yttertaket smyckas av solceller, fasadmaterialet är ett av Skandinaviens mest klimatsmarta och parkeringsplatserna är utrustade för elbilsladdning. Här ger vi dig, kort och gott, förutsättningarna till att leva mer hållbart.

Vi har dessutom planerat för att ta tillvara på Bergdalens unika förutsättningar. Det är ett kort promenadavstånd till stadskärnan, men desto närmare till gröna stråk och lekytor. Samtidigt är utsikten fantastisk; charmiga takåsar låter blicken vandra upp mot Rya Åsar – och ner till city. Utöver respektive lägenhets balkong eller uteplats, förser vi fastigheten med en varm och välkomnande entré. Allt för att lyfta hela området ytterligare en nivå upp.

Innehållsförteckning

5	Välkommen en nivå upp
9	Arkitekten har ordet
10	Inspirationsbilder
16	Välkommen till Bergdalen!
18	Borås
20	Snabbfakta om Nivå
22	Rumsbeskrivningar
24	Tillval
28	Hållbarhet
30	Situationsplan
33	Lägenhetslista
34	Planlösningar
52	Att köpa bostadsrätt
54	Att bo i bostadsrätt
56	Detta händer vid försäljning
57	Fler fördelar vid köpet
58	Fastighetsfakta
60	Lägenhetsbeskrivning
62	I trygga händer
64	Med hjärta för ditt hem – om Järngrinden
66	Möt vår mäklare – Fastighetsbyrån Borås

För att tydligt spegla både staden och skogens karaktär, har vi valt ett mörkt tegel med en levande yta till fasaden.



Arkitekten har ordet

Nivå ligger precis vid gränsen mellan stadens utbud och de skogsklädda höjderna, och vi slås av hur nära naturen kommer staden. Projektet tar form på Bergdalens höjd och är noggrant anpassat till det sluttande läge som omger tomten. Taket är terrasserat, likaså balkongerna, och övrig nivåskillnad nyttjas till privata uteplatser och smidig nedfart till garaget, beläget under byggnaden.

För att tydligt spegla både staden och skogens karaktär, har vi valt ett mörkt tegel med en levande yta till fasaden. Tegeldetaljerna är väl genomarbetade och de horisontella band som pryder fasaden, i tillägg till de stora balkongerna, bryter upp dess volym. Vid entréer och balkonger arbetar vi med trä, ett varmare element som mjukar upp och agerar välkomnande. Den växtlighet som omger byggnaden kontrasterar och förstärker känslan av gedigenhet.

Väl i lägenheterna möter vi variation; från effektivt optimerade ettor, till öppna och flexibla fyror. Som en röd tråd skiljer planlösningen i alla lägenheter på privata och sociala ytor. I kök och vardagsrum samspelar ljuset med fönster i två väderstreck, liksom från balkong eller uteplats.



Jonas Sandström
Ansvarig arkitekt SAR/MSA
PE Teknik & Arkitektur



Tillval kan förekomma i inspirationsbilderna.



Lägenheternas utformning och materialval andas kvalitet, med ett nordiskt, gediget uttryck.

Sovrum och badrum är omsorgsfullt och yteffektivt inredda, där fina naturmaterial ingår i standardutförandet.

Tillval kan förekomma i inspirationsbilderna.





Från de sociala ytorna är steget aldrig långt till bostädernas utomhusyta. Faktum är att alla lägenheter är försedda med balkong eller uteplats, i anslutning till kök och vardagsrum.

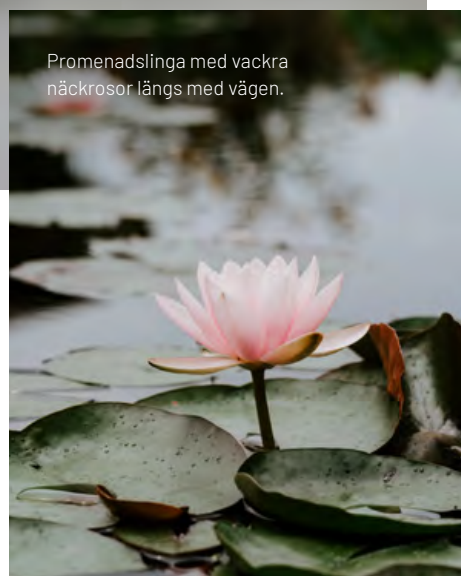


Välkommen till Bergdalen!

Här lever du nära stadens utbud – med villa-förortens lugn. Området ligger avskilt från övriga stadsdelar varför det trivsamt nog inte är någon genomfartstrafik. Bebyggelsen domineras av villor och mindre flerfamiljsfastigheter och små insprängda grönområden kompletterar den lummiga grönskan i trädgårdarna. På Bergdalens höjd lever man trivsamt och det är enkelt att förstå varför.



Prova lyckan från någon av fiskebryggorna.



Promenadslinga med vackra näckrosor längs med vägen.

För rörelse

Borås bjuder på många fina friluftsområden, Kypeområdet är ett utav dem. Här finns en badplats med sandstrand och brygga samt ett flertal vandrings- och motionsspår i vacker skogsmiljö. Två av dessa har elbelysning och dessutom plogas och sandas de vintertid. Runt Kypesjön finns också en kortare tillgänglighetsanpassad slinga. Intill Kypegården finns en träningsanläggning och flera grillplatser liksom picknickbord. I sjön finns bland annat regnbåge och abborre. Prova lyckan från någon av fiskebryggorna!

Andra populära samlingspunkter är den närliggande promenadstigen på Tokarpsberg, en av Borås högsta punkter. Dessutom går det en promenadslinga runt Karpdammen, som bildades i början av 1930-talet genom att bäcken som rinner genom området dämades upp. Här finns bland annat gula, vita och röda näckrosor.

För barnen

Spring och lek för de små stillas enkelt på någon av de närliggande lekplatserna. Omgivningen bjuder på ett flertal, varav en mindre finns att besöka intill Karpdammen. Närmsta utflyktslekplats hittar man i Annelundsparken.

I det direkta närområdet finns flera förskolor, där den kommunala förskolan Tokarpsberg ligger närmast. Bergdalsskolan, också den precis i närheten, har ungefär 360 elever. De yngsta eleverna går i förskoleklass, de äldsta i årskurs sex. 600 meter bort ligger den betydligt större Engelbrektskolan, 1-9. Mer information om alla förskolor och skolor finns på boras.se under Utbildning & förskola.



Det finns flera lekplatser och förskolor i det direkta närområdet.



Många fina friluftsområden.



Bergdalens IK har fotbollslag för både stora och små killar och tjejer – och för alla åldrar däremellan! Bergdalens IK bedriver sin verksamhet på Björkängsvallen.



Borås

Textilstad, skulpturstad, nöjesstad. Borås är en mångsidig stad med ett brett utbud av butiker, offentlig konst (missa inte de spektakulära väggmålningarna!), restauranger och barer, egen stadsteater, djurpark och framgångsrika idrottslag. Här finns något för alla.

Centrum

Likt ett nav är Stora torget, med Borås rådhus och den vackra fontänen, mittpunkt för stadens utbud. Under sommarhalvåret agerar torget arena för Sommartorsdagarna, sju gratiskonserter med välkända artister. Ett högt uppskattat inslag hos såväl boråsare som turister. Samma plats förvandlas i december till ett vinterland, med charmiga delikatessbodas, julevenemang och aktiviteter för stora och små.

Närhet beskriver väl stadens centrala delar. Det tar inte många minuter att gå från ena änden av centrum till den andra. Ändå är utbudet stort, året om, både för den shoppingintresserade och den som är fikasugen eller hungrig. Ån Viskan och Stadsparken bidrar med fina promenadstråk mitt i stan. Från Nivå tar du dig enkelt till Borås centrum till fots. Hem är det uppförsbacke men bussarna går ofta.

Högskolan

17 400. Så många studenter har Högskolan i Borås, med utbildningar inom bland annat ekonomi, teknik och pedagogik. Sedan 2019 erbjuder stadens högskola dessutom en polisutbildning i toppmoderna lokaler, som en av fem orter i Sverige.

Den internationellt erkända Textilhögskolan är en del av Högskolan i Borås, och värnar om Borås anrika textilarv. Här finns en rad mycket populära utbildningar och forskning som hållbart för textilindustrin framåt.

Knalleland

Strax norr om Borås hittar vi Knalleland. Området utgjordes från början av de stora postorderföretagens direktförsäljningsbutiker, för att återkoppla till stadens textilarv. Idag är det ett stort, modernt köpcentrum där alla de stora kedjorna inom kläder, sport och hemelektronik är

etablerade – men också butiker som inte finns någon annanstans.

I Knalleland ligger också Borås Arena där stadens två största fotbollslag Elfsborg och Norrby spelar sina hemmamatcher. Här finns även ytterligare idrottsanläggningar som Ryavallen, Borås Simarena/Alidebergsbadet och Ishallen. Strax intill Knalleland huserar Borås Djurpark, en 40 hektar stor upplevelse utöver det vanliga, med över 400 djur av ca 80 olika arter.

Snabbfakta om Nivå:

- Lägenheter om 1-4 RoK, från 34-117 kvm.
- Samtliga lägenheter har uteplats eller balkong.
- Garage finns under byggnaden.
- Tegel (fasaden) räknas som det mest klimatsmarta byggmaterialet i Skandinavien.
- Solceller installeras på fastighetens tak.
- Garage finns under byggnaden, där varje p-plats är utrustad med elbilsladdare.

1. Närmaste busshållplats:	🚶 2 min	🚲 1 min	🚗 1 min	🚊 -
2. Bergdalsskolan:	🚶 1 min	🚲 1 min	🚗 1 min	🚊 -
3. Tokarpsbergs förskola:	🚶 3 min	🚲 1 min	🚗 2 min	🚊 -
4. Karpdammen:	🚶 2 min	🚲 1 min	🚗 1 min	🚊 -
5. Björkängsvallen:	🚶 5 min	🚲 2 min	🚗 2 min	🚊 -
6. Tokarpsberg:	🚶 5 min	🚲 3 min	🚗 -	🚊 -
7. Kypeområdet:	🚶 19 min	🚲 9 min	🚗 6 min	🚊 19 min
8. Engelbrektskolan:	🚶 9 min	🚲 3 min	🚗 3 min	🚊 5 min
9. Borås Djurpark:	🚶 28 min	🚲 7 min	🚗 8 min	🚊 22 min
10. Knalleland:	🚶 17 min	🚲 5 min	🚗 6 min	🚊 14 min
11. Kulturhuset/biblioteket:	🚶 15 min	🚲 4 min	🚗 5 min	🚊 10 min
12. Högskolan:	🚶 15 min	🚲 5 min	🚗 4 min	🚊 8 min
13. Centrum:	🚶 18 min	🚲 4 min	🚗 4 min	🚊 8 min
14. Centralstationen:	🚶 22 min	🚲 6 min	🚗 6 min	🚊 14 min



Rumsbeskrivningar

De sociala ytorna i våra hem har aldrig varit viktigare. Här gör vi plats för hela livet: de sköna vardagsmiddagarna och stora bjudningar i goda vänners lag. Här gör vi plats för att koppla upp – och koppla av. Köket beskrivs ofta som hemmets hjärta, men för detta projekt är vi benägna att låta vardagsrummet ingå i den beskrivningen.

Kök och vardagsrum

Köket och vardagsrummet ligger i öppen planlösning och dess fönster täcker in två väderstreck. Detta förhöjer den redan väl tilltagna känslan av rymd, med ett ljust ljusinsläpp. Direktutgången till bostadens balkong eller uteplats spelar naturligtvis in och låter naturen ta plats – inte minst i materialvalen. Vårt samarbete med en nordisk, ledande köksleverantör borgar för hög kvalitet och stilren design. Smarta lösningar och omsorgsfullt ritade detaljer; här är det enkelt och roligt att laga (och njuta av!) god mat.

Genom tillval kan du göra ditt kök ännu personligare, genom att ändra allt från modell på kökslucka till handtag och blandare. Läs mer under avsnittet Tillval.



Tillval kan förekomma i inspirationsbilderna.

Sovrum

I de privata delarna av bostaden är fina materialval och vita väggar standard. Effektiva lösningar gör plats för allt du kan tänkas vilja förvara. De större lägenheterna har dessutom en lyxig detalj i form av en walk in closet i anslutning till det största sovrummet.

Badrum

Högst upp på mångas önskelista vad gäller badrummet står komfortgolvvärme. Och det finns givetvis i lägenheterna. Handdukarna är alltid torra och varma efter att ha hängt på handdukstorkarna. I badrummen finns också tvättmaskin och torktumlare (alternativt en kombimaskin) så att du kan tvätta precis när du själv vill.

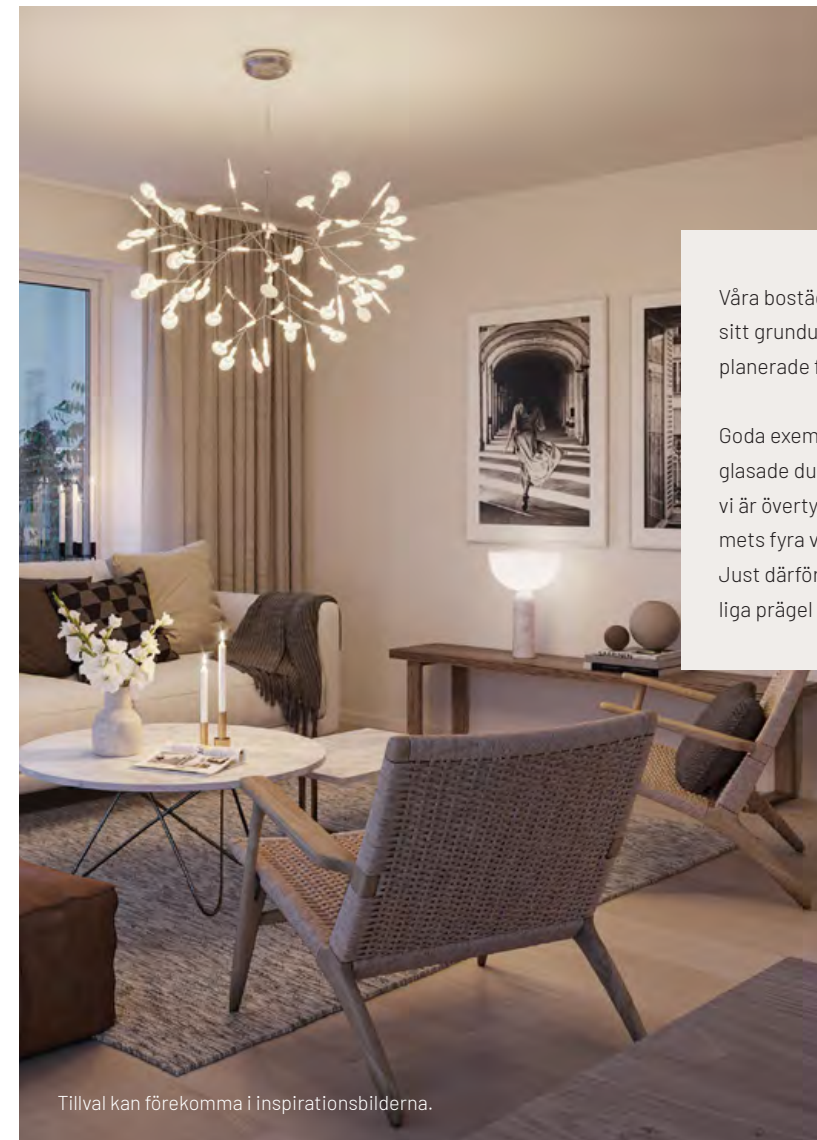
Tillvalsmöjligheterna i badrummen är många men även i standardutförande får du ett fint, modernt och lättskött badrum. Dessutom har vi tänkt till för att det ska vara bekvämt för dig. Alla detaljer som behövs för att badrummet ska fungera – från belysning till toalettpappershållare och krokar – är monterade och klara när du flyttar in.





Tillval

Att köpa en bostad i nyproduktion ger dig möjlighet till att tidigt känna dig som hemma. För här är du den första att bo. Här har ingen lämnat tavelspikar i väggarna, ugnen är oanvänd. Allt är nytt, fräscht och något alldeles extra redan i sitt grundutförande. En bostad som nu är redo att bli ditt personliga hem – kanske med ett eller flera tillval.



Våra bostäder är utrustade med gedigna naturmaterial i sitt grundutförande. De är ljusa, luftiga och omsorgsfullt planerade för ett tidlöst och hållbart resultat.

Goda exempel är golvet av 3-stavsparkett i ek, badrummets glasade duschväggar och behagliga komfortgolvvärme. För vi är övertygade om att när du trivs riktigt bra inom hemmets fyra väggar, är det en verkligt god källa till livskvalitet. Just därför har du dessutom möjlighet att sätta din personliga prägel på bostaden, genom tillval.

Tillval kan förekomma i inspirationsbilderna.

Föredrar du minimalistiskt vita väggar – eller färgglada inslag som ger karaktär?

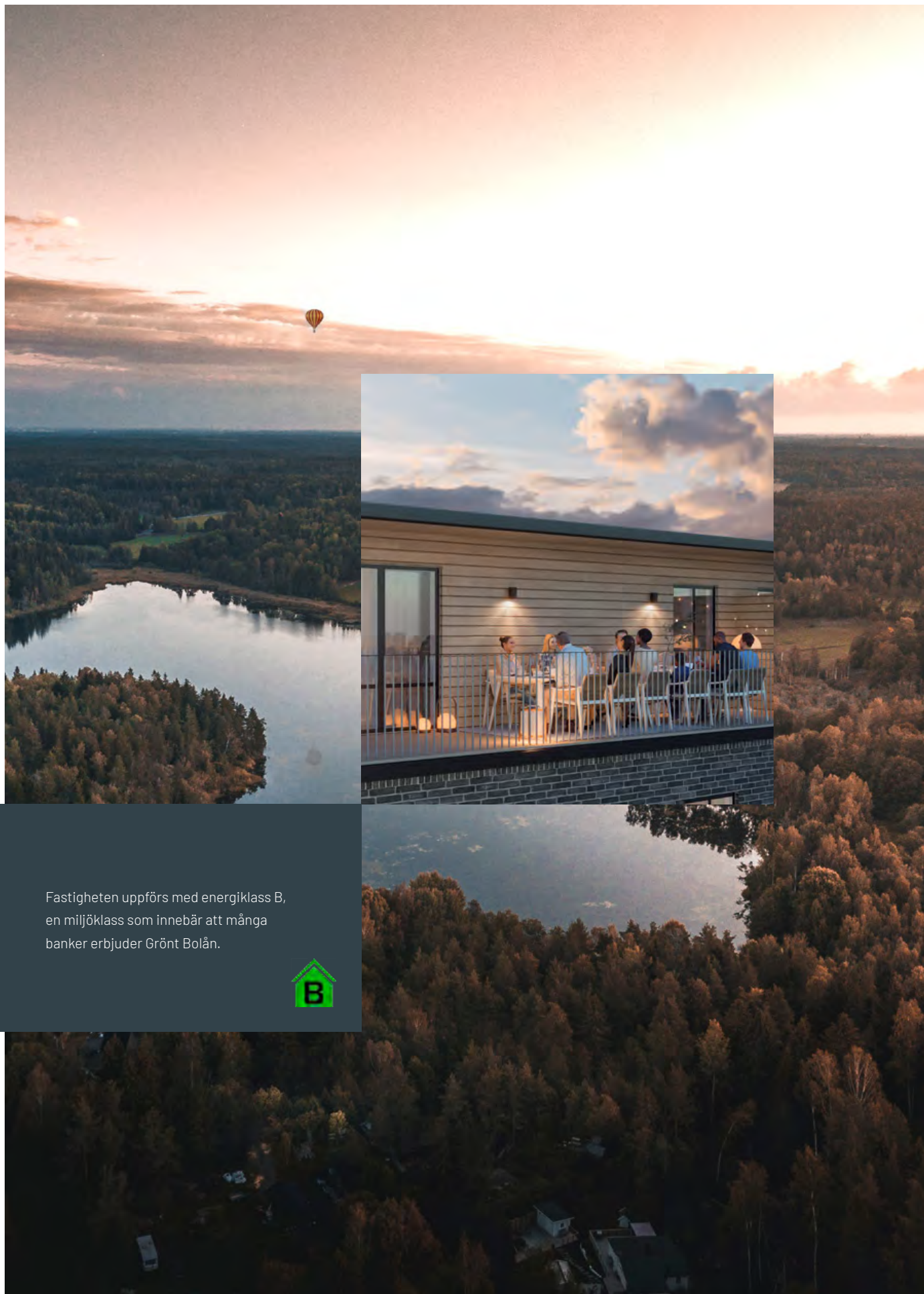


Det är i detta steg du förvandlar bostaden till ditt hem. Föredrar du minimalistiskt vita väggar – eller färgglada inslag som ger karaktär? Vilken bänkskiva möter bäst dina behov; slitstark laminat eller läcker natursten? Och inte att förglömma, vilka detaljer – så som skåpshandtag och vitvaror – får sätta den genomgående känslan i interiören?

Som köpare av en lägenhet i Nivå får du stor valfrihet i utformningen av ditt hem genom en digital tillvalsportal.

Vi kommer att berätta mycket mer om hur du går till väga och hur det går till, när det väl börjar bli dags. De flesta av valen kommer du exempelvis att kunna göra i lugn och ro hemma, smidigt och lättöverskådligt i datorn.

Oavsett om du väljer att gå på vårt noggrant utformade grundutförande eller om du skraddarsyr din bostad, är vi övertygade om att du kommer att bli väldigt nöjd med ditt boende i Nivå.



Fastigheten uppförs med energiklass B, en miljöklass som innebär att många banker erbjuder Grönt Bolån.



Hållbarhet

Nivå är ett noga utformat bostadsprojekt, som genom en rad klimatsmarta val tar höjd för framtiden. Här berättar vi mer.

Solceller

På taket av Nivå installerar vi solceller, en metod som tar till vara på solens energi och resulterar i solel för fastigheten. Som bekant, räknas solen som en ständigt förnybar energikälla. Precis som vind- och vattenkraft ger elproduktion från solceller alltså inga koldioxidutsläpp – i direkt motsats till exempelvis olja och naturgas.

Materialval

Det är inte bara till utseendet som Nivå speglar den vackra, kringliggande naturen. Fasadens material består nämligen av tegel och trä, två komponenter som går väl i linje med vårt klimatmedvetna fokus.

Tegel är ett rent naturmaterial som inte belastar dig eller miljön, det ger ett behagligt inomhusklimat, sparar energi och är mycket underhållsfritt. De tilltalande detaljerna i trä (exempelvis vid fastighetens entréer) mjukar inte bara upp det estetiska uttrycket. Det naturliga materialet kommer bara att bli vackrare med tiden och förstärka känslan av hållbarhet.

Elbilsladdning

Samtliga parkeringsplatser i fastighetens garage (under byggnaden) är utrustade för elbilsaddning. Här parkerar du alltså inte bara skyddat från väder och vind – och slipper att skrapa bilens fönster under vinterhalvåret –, här kan du också enkelt ladda din elbil när du önskar.

Energi B ger Grönt Bolån

Nivå byggs för att klara Energi B enligt gällande myndighetskrav, vilket indikerar att byggnaden har en mycket låg (den näst lägsta) nivå av energianvändning. Läs gärna mer på www.boverket.se.

Energi B ger i sin tur möjlighet för dig att ansöka om Grönt Bolån. Det innebär att du som köper en miljömärkt bostad får rabatt på din boränta, ofta i kombination med andra bolånerabatter. Kontakta din bank för mer information.

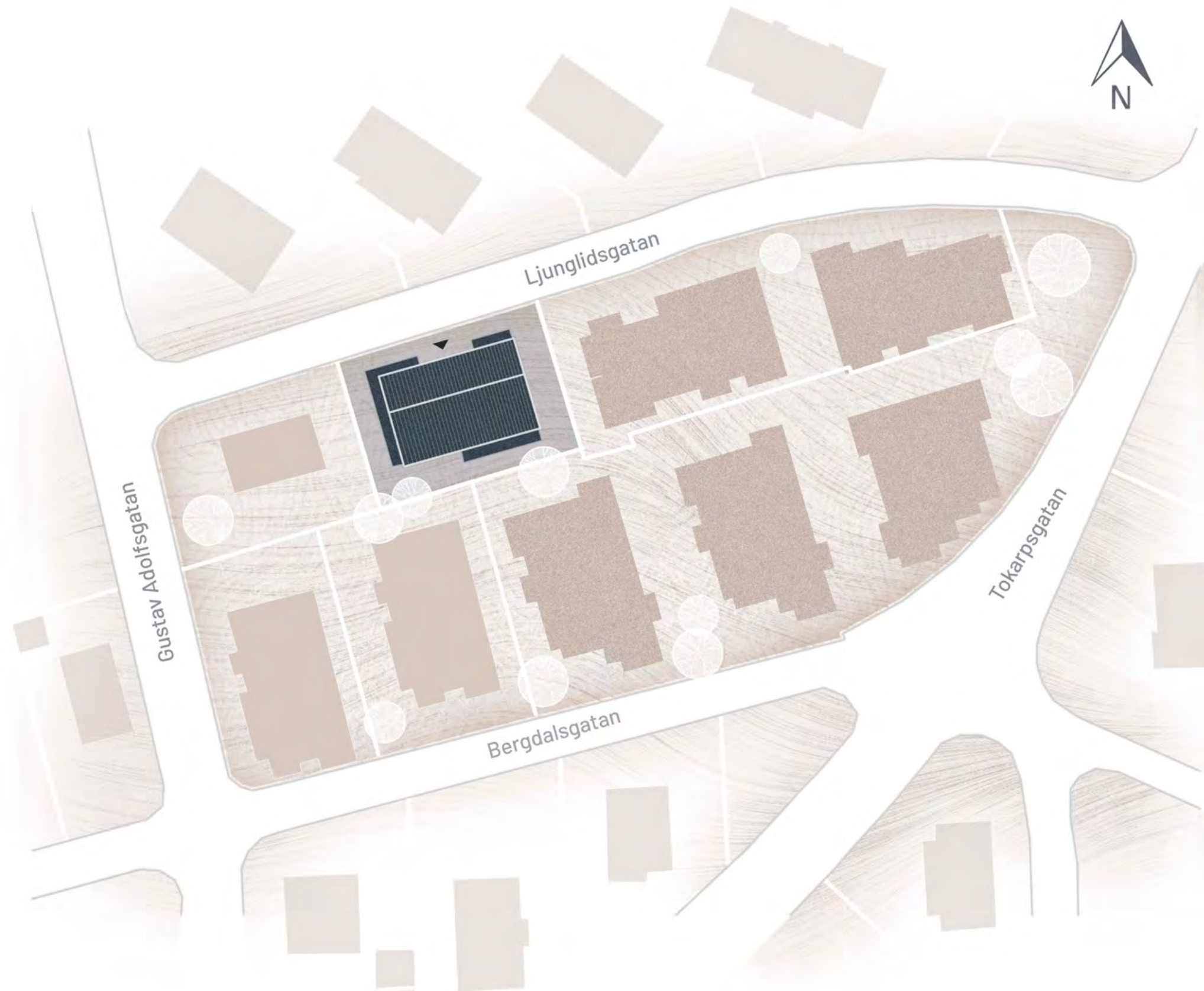


Här får du en känsla för hur Nivå ligger geografiskt, adressen är Ljunglidsgatan 4.

Situationsplan

I byggnaden finns 23 lägenheter. Läs mer om lägenhetsfördelningen på s. 33. Under bostads-
huset finns ett garage med p-platser (utrustade
för elbilsaddning) och teknikutrymmen. Lägen-
heternas förråd är placerade i markplan. Runt
fastigheten anläggs enklare planteringar.

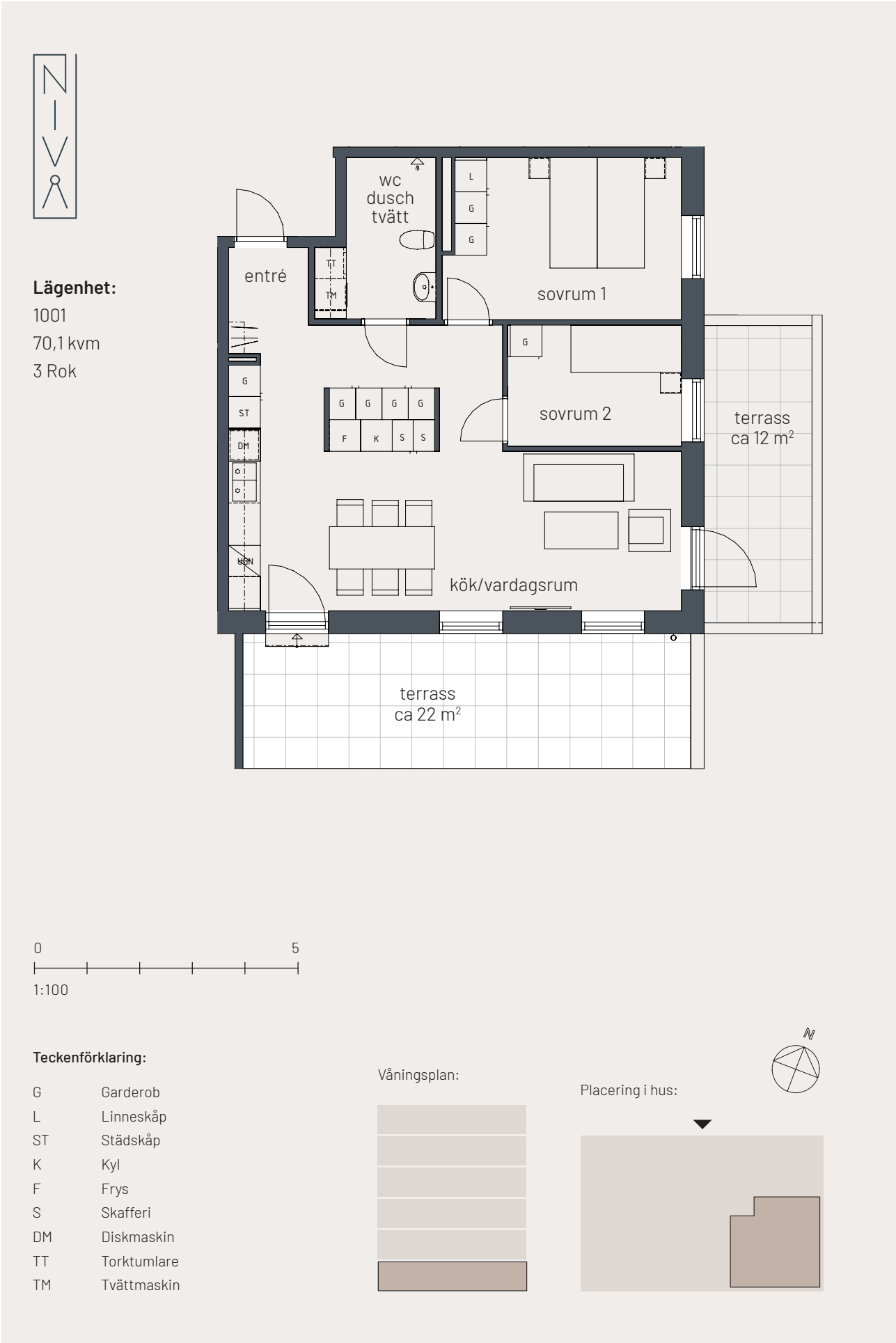
Fastigheten är försedd med hiss och trappor.

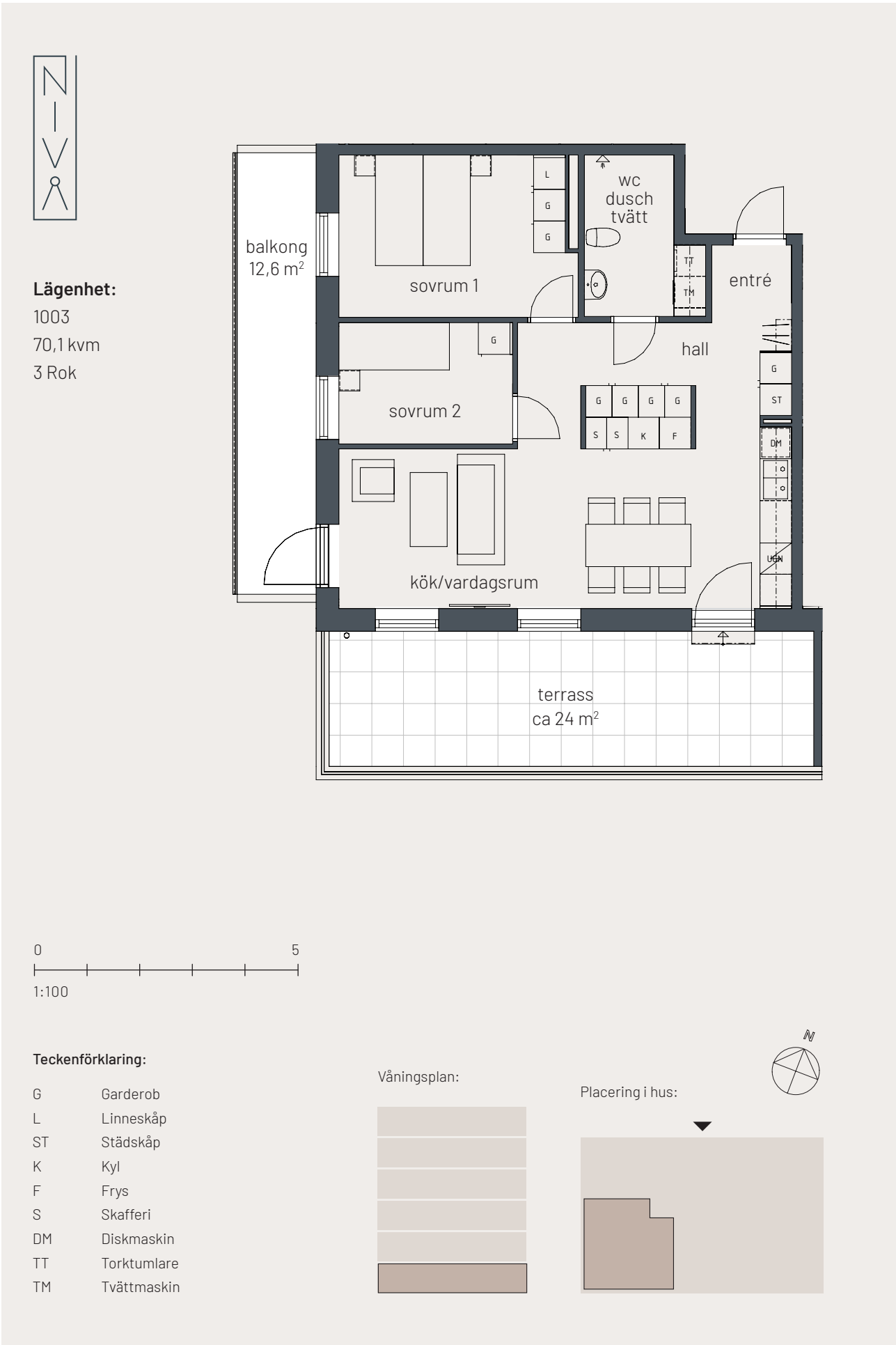




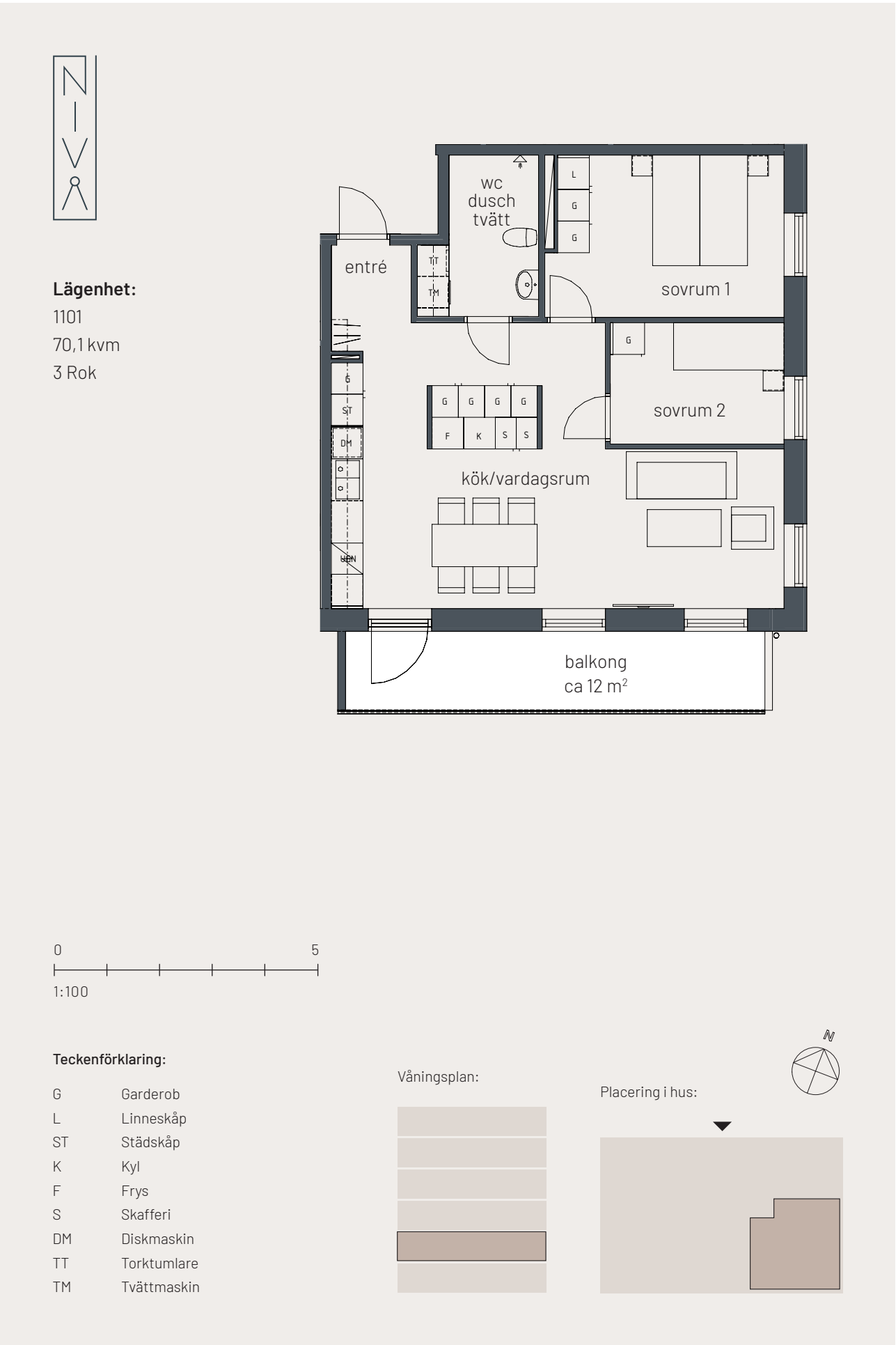
Lägenhetslista

Lägenhetsnummer (Lhg nr)	Våning	Antal rum och kök	Kvadratmeter
1001	Bottenvåning	3	70,1
1002	Bottenvåning	1	34,3
1003	Bottenvåning	3	70,1
1101	1	3	70,1
1102	1	1	34,3
1103	1	3	70,1
1104	1	2	51,8
1105	1	2	51,8
1201	2	3	70,1
1202	2	1	34,3
1203	2	3	70,1
1204	2	2	51,8
1205	2	2	51,8
1301	3	3	70,1
1302	3	4	105,5
1303	3	2	51,8
1304	3	2	51,8
1401	4	3	70,1
1402	4	4	105,5
1403	4	2	51,8
1404	4	2	51,8
1501	5	4	117,7
1502	5	4	117,7





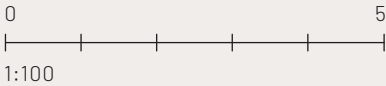
Vi reserverar oss för ändringar i byggnadens och lägenheternas form och utförande.



Vi reserverar oss för ändringar i byggnadens och lägenheternas form och utförande.

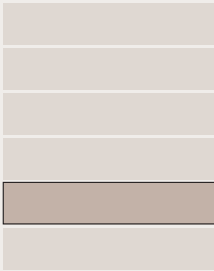


Lägenhet:
1102
34,3 kvm
1 Rok

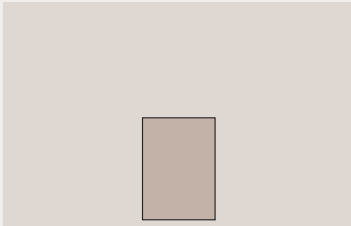


- Teckenförklaring:
- G Garderob
 - L Linneskåp
 - ST Städsåp
 - K/F Kyl och Frys
 - S Skafferi
 - DM Diskmaskin
 - KM Kombimaskin

Våningsplan:



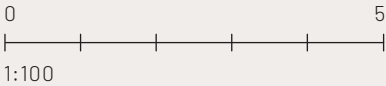
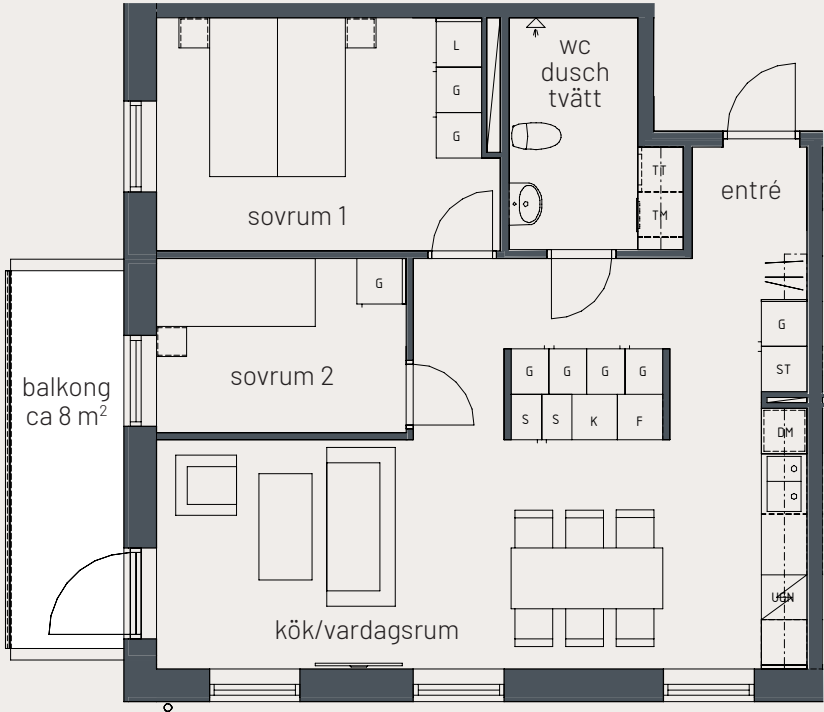
Placering i hus:



Vi reserverar oss för ändringar i byggnadens och lägenheternas form och utförande.

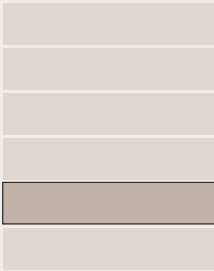


Lägenhet:
1103
70,1 kvm
3 Rok

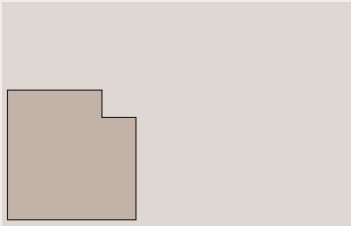


- Teckenförklaring:
- G Garderob
 - L Linneskåp
 - ST Städsåp
 - K Kyl
 - F Frys
 - S Skafferi
 - DM Diskmaskin
 - TT Torktumlare
 - TM Tvättmaskin

Våningsplan:



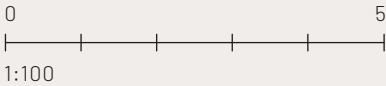
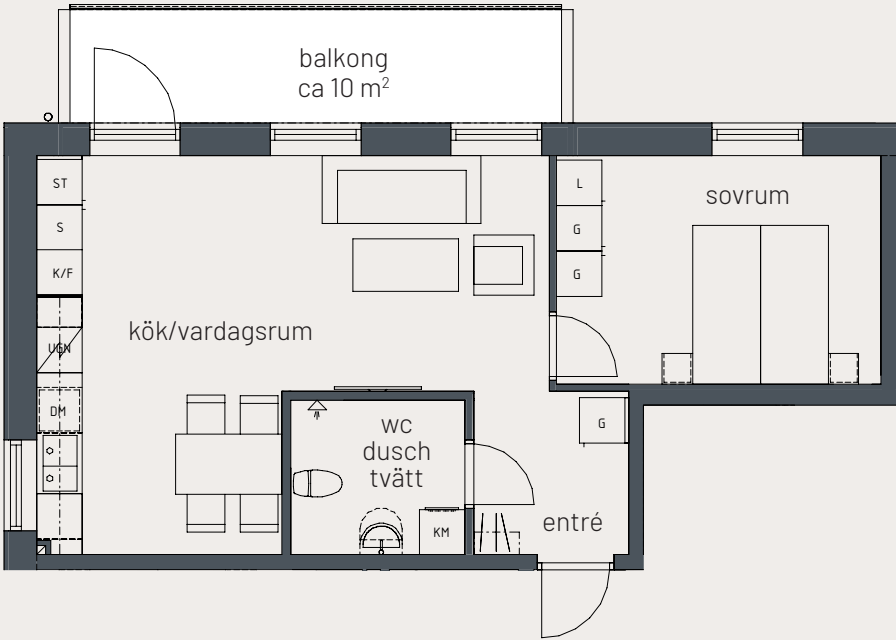
Placering i hus:



Vi reserverar oss för ändringar i byggnadens och lägenheternas form och utförande.



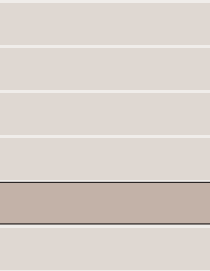
Lägenhet:
1104
51,8 kvm
2 Rok



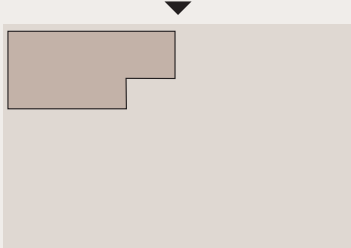
Teckenförklaring:

- | | |
|-----|--------------|
| G | Garderob |
| L | Linneskåp |
| ST | Städsåp |
| K/F | Kyl och Frys |
| S | Skafferi |
| DM | Diskmaskin |
| KM | Kombimaskin |

Våningsplan:



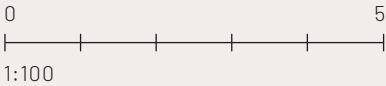
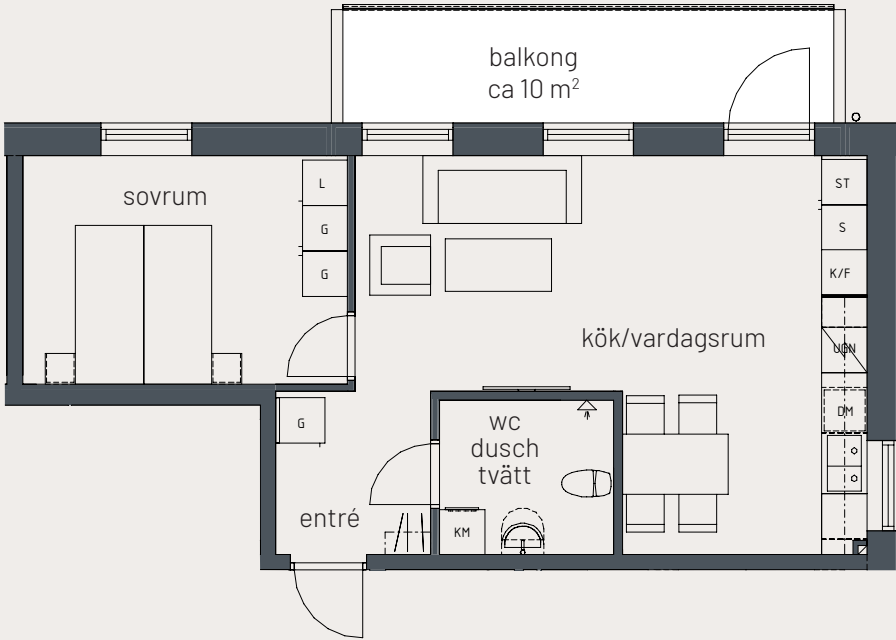
Placering i hus:



Vi reserverar oss för ändringar i byggnadens och lägenheternas form och utförande.



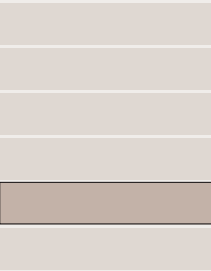
Lägenhet:
1105
51,8 kvm
2 Rok



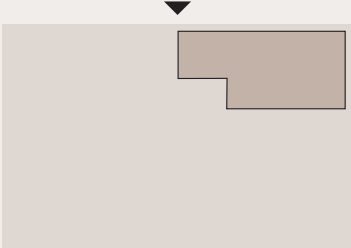
Teckenförklaring:

- | | |
|-----|--------------|
| G | Garderob |
| L | Linneskåp |
| ST | Städsåp |
| K/F | Kyl och Frys |
| S | Skafferi |
| DM | Diskmaskin |
| KM | Kombimaskin |

Våningsplan:



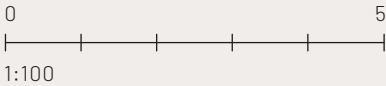
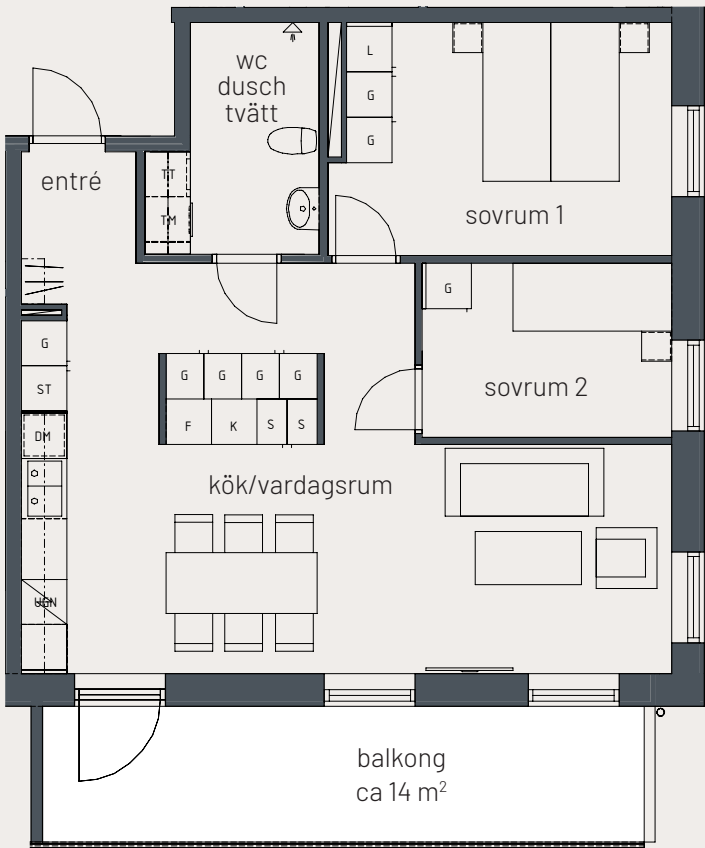
Placering i hus:



Vi reserverar oss för ändringar i byggnadens och lägenheternas form och utförande.

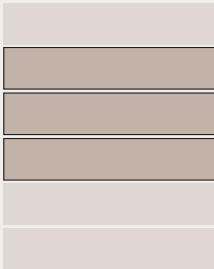


Lägenhet:
1201, 1301, och 1401
70,1 kvm
3 Rok

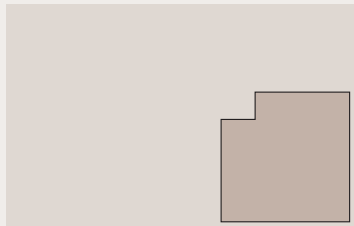


- Teckenförklaring:**
- G Garderob
 - L Linneskåp
 - ST Städskåp
 - K Kyl
 - F Frys
 - S Skafferi
 - DM Diskmaskin
 - TT Torktumlare
 - TM Tvättmaskin

Våningsplan:



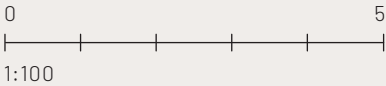
Placering i hus:



Vi reserverar oss för ändringar i byggnadens och lägenheternas form och utförande.

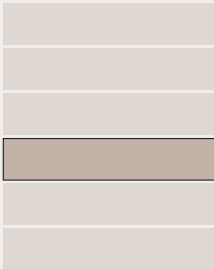


Lägenhet:
1202
34,3 kvm
1 Rok

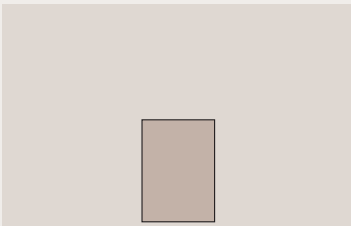


- Teckenförklaring:**
- G Garderob
 - L Linneskåp
 - ST Städskåp
 - K/F Kyl och Frys
 - DM Diskmaskin
 - KM Kombimaskin

Våningsplan:



Placering i hus:

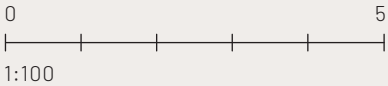
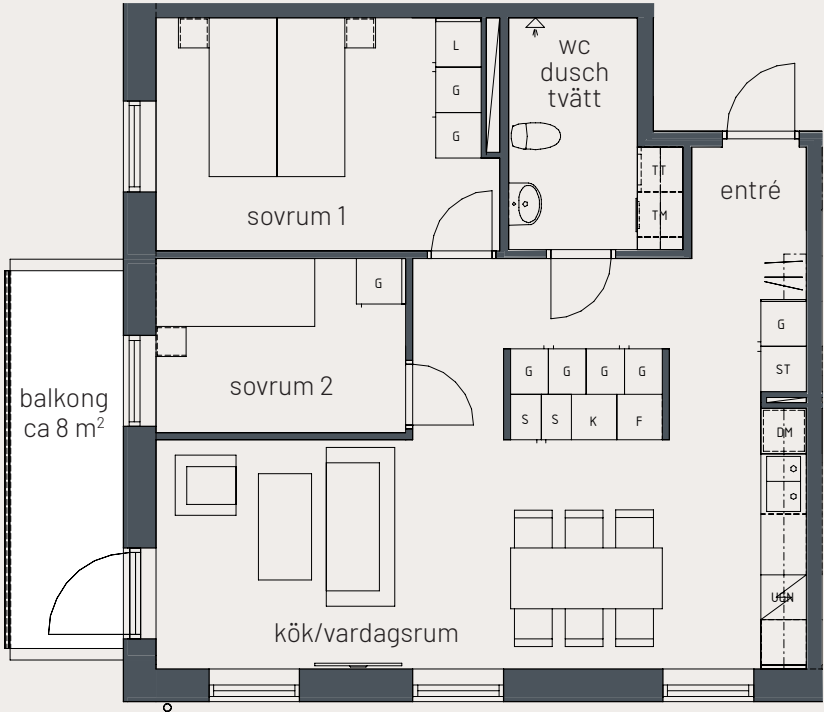


Vi reserverar oss för ändringar i byggnadens och lägenheternas form och utförande.



Lägenhet:

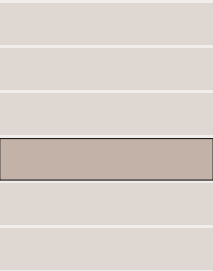
1203
70,1 kvm
3 Rok



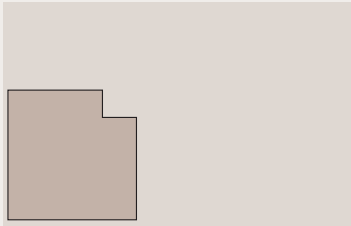
Teckenförklaring:

- G Garderob
- L Linneskåp
- ST Städskåp
- K Kyl
- F Frys
- S Skafferi
- DM Diskmaskin
- TT Torktumlare
- TM Tvättmaskin

Våningsplan:

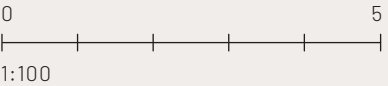
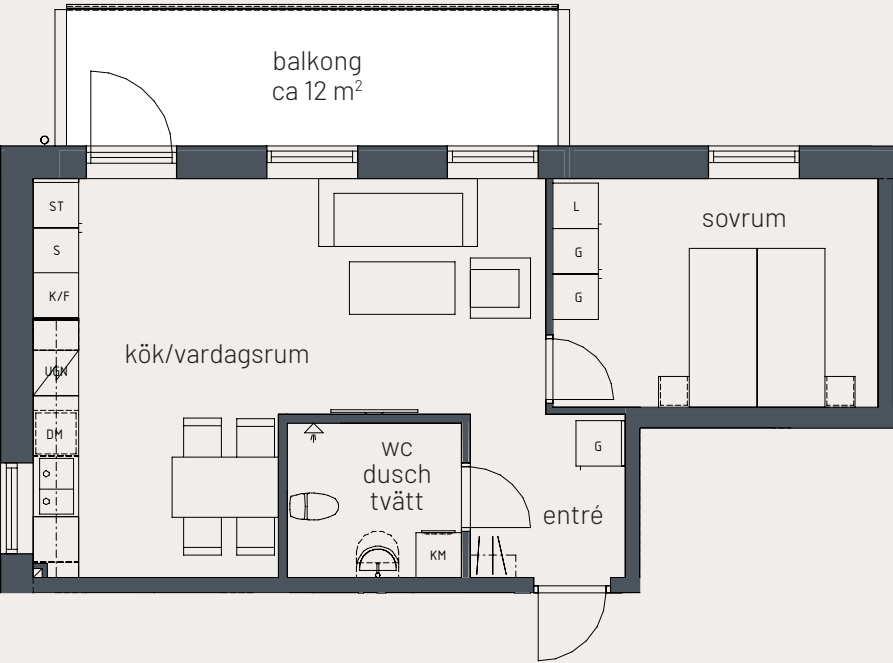


Placering i hus:



Lägenhet:

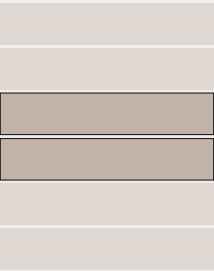
1204 och 1303
51,8 kvm
2 Rok



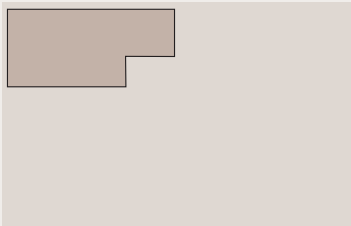
Teckenförklaring:

- G Garderob
- L Linneskåp
- ST Städskåp
- K/F Kyl och Frys
- S Skafferi
- DM Diskmaskin
- KM Kombimaskin

Våningsplan:



Placering i hus:

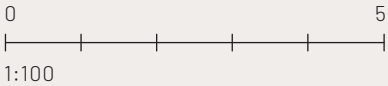
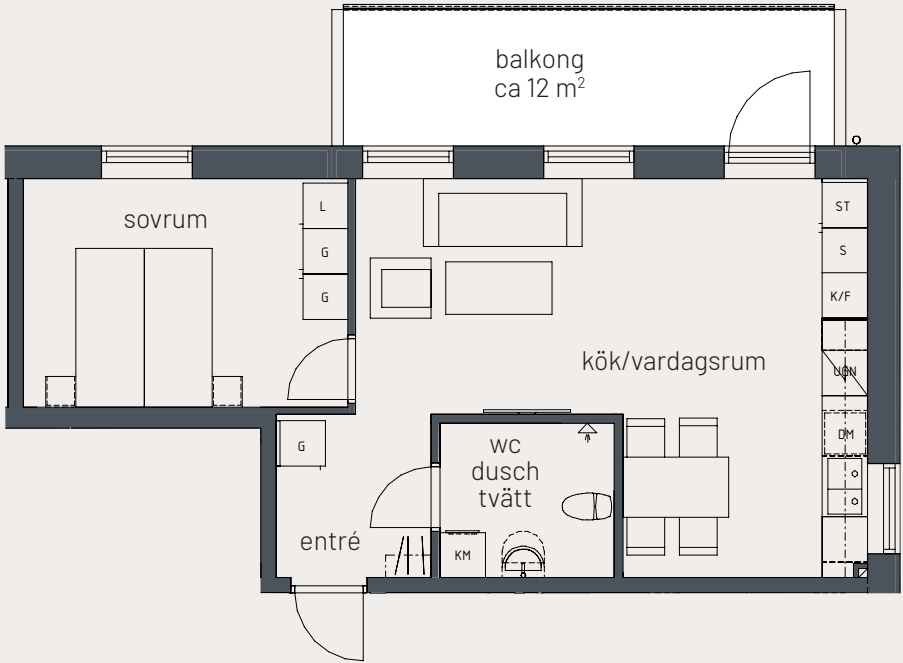


Vi reserverar oss för ändringar i byggnadens och lägenheternas form och utförande.

Vi reserverar oss för ändringar i byggnadens och lägenheternas form och utförande.



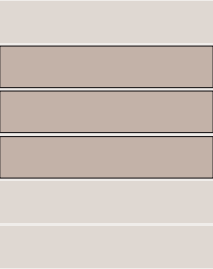
Lägenhet:
1205, 1304 och 1404
51,8 kvm
2 Rok



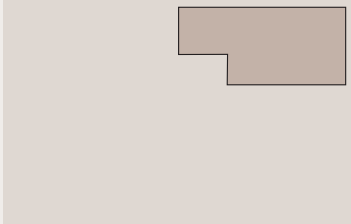
Teckenförklaring:

- | | |
|-----|--------------|
| G | Garderob |
| L | Linneskåp |
| ST | Städsåp |
| K/F | Kyl och Frys |
| S | Skaferi |
| DM | Diskmaskin |
| KM | Kombimaskin |

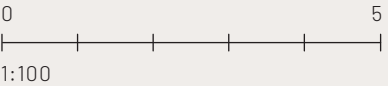
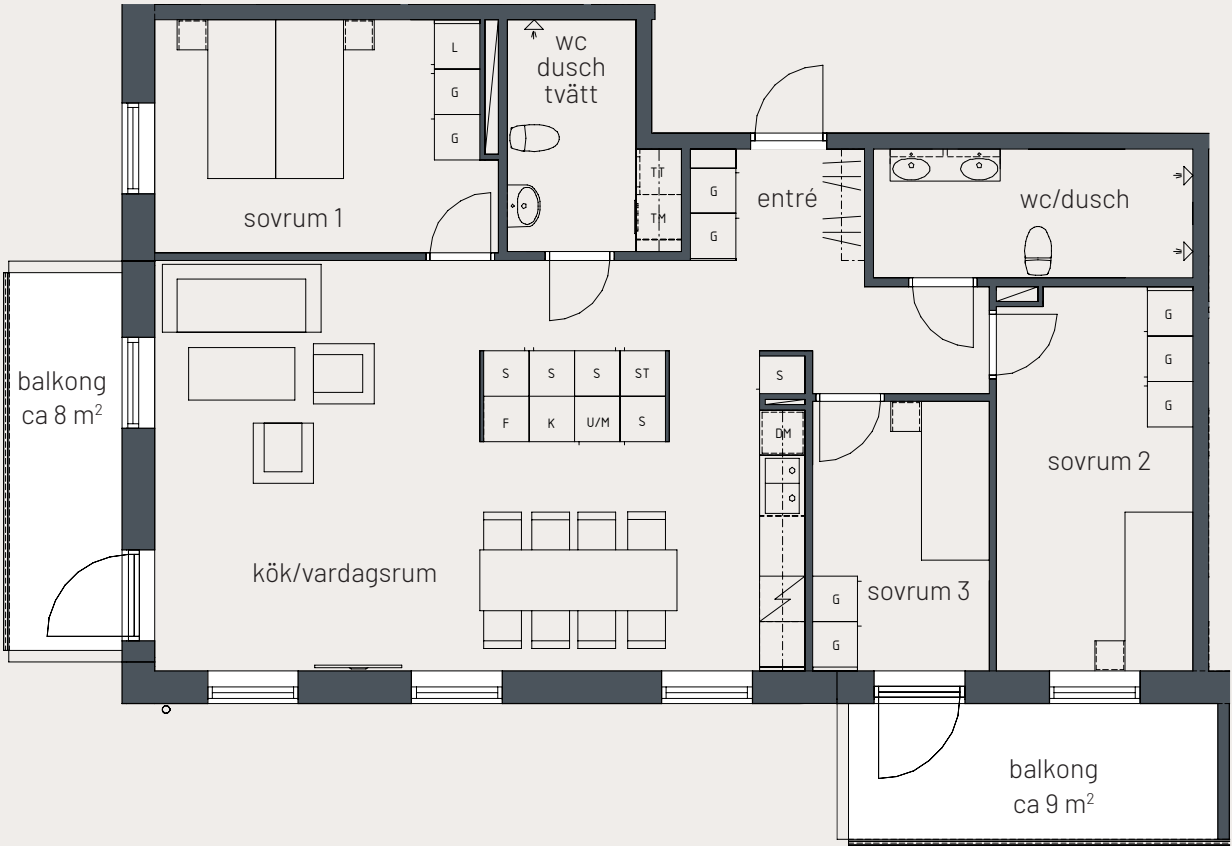
Våningsplan:



Placering i hus:



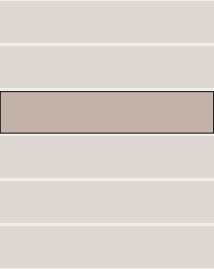
Lägenhet:
1302
105,5 kvm
4 Rok



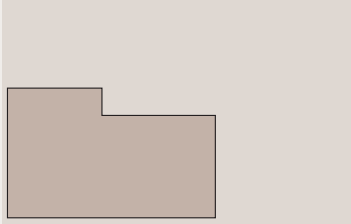
Teckenförklaring:

- | | |
|-----|---------------|
| G | Garderob |
| L | Linneskåp |
| ST | Städsåp |
| U/M | Ugn och Micro |
| K | Kyl |
| F | Frys |
| S | Skaferi |
| DM | Diskmaskin |
| TT | Torktumlare |
| TM | Tvättmaskin |

Våningsplan:

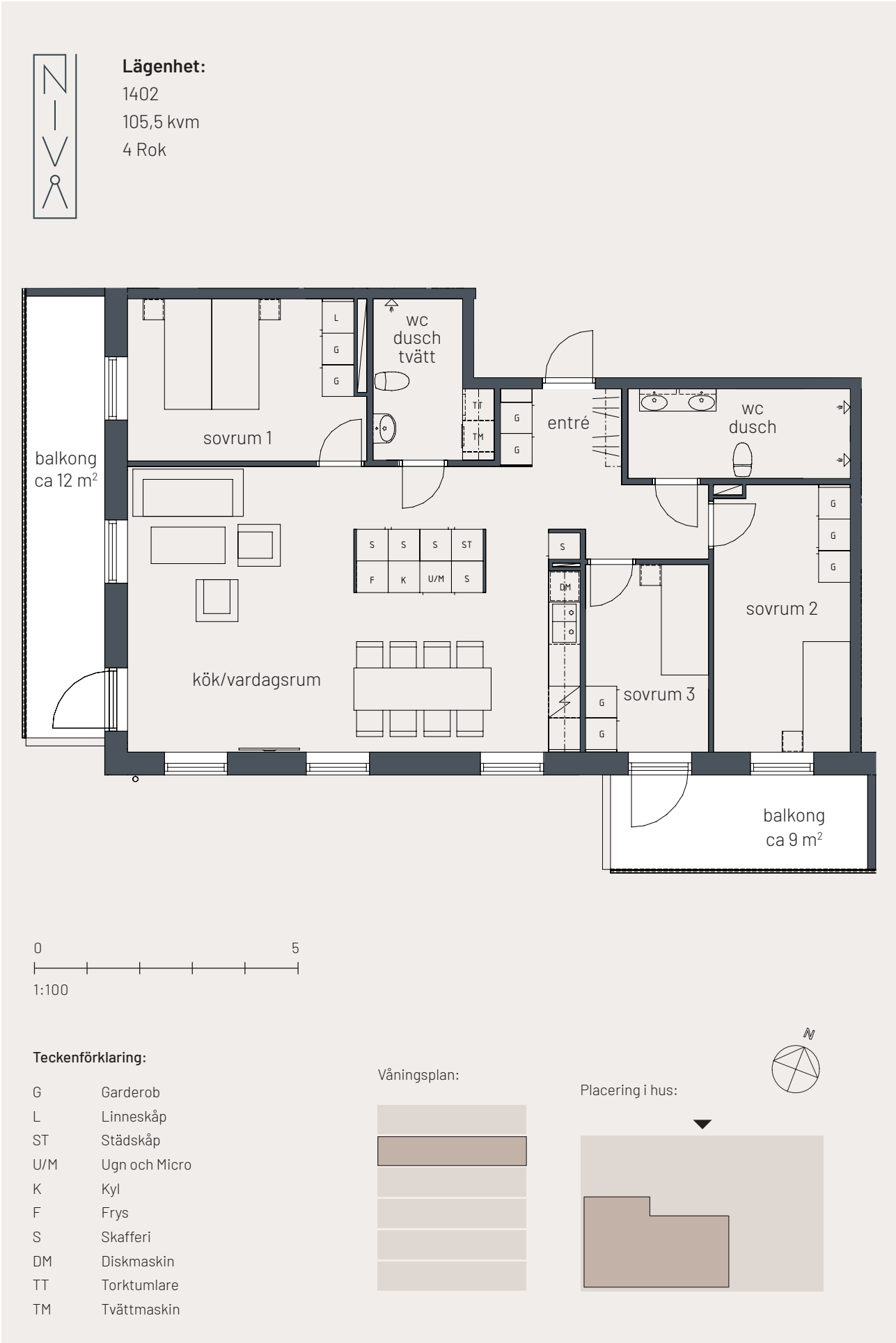


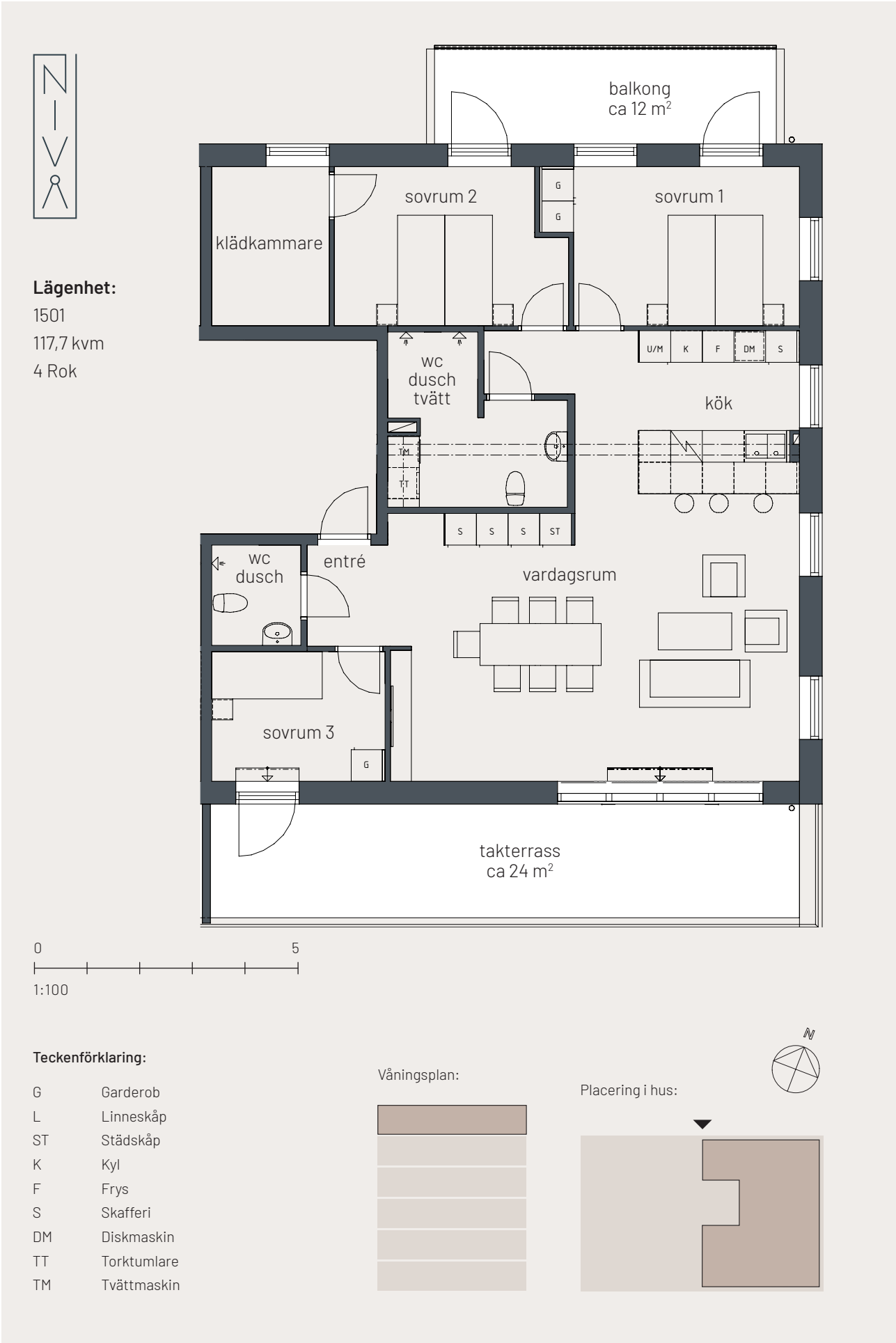
Placering i hus:



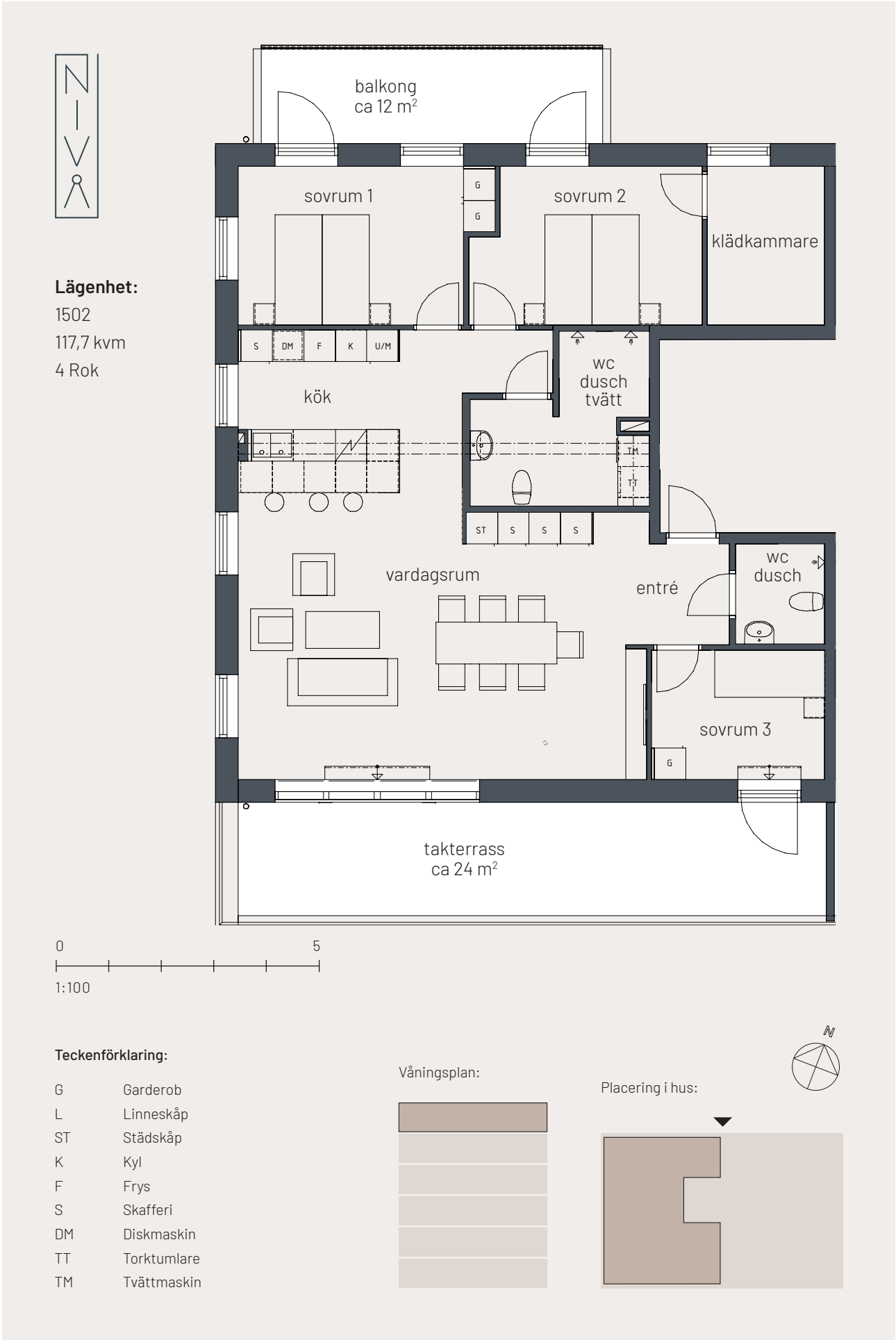
Vi reserverar oss för ändringar i byggnadens och lägenheternas form och utförande.

Vi reserverar oss för ändringar i byggnadens och lägenheternas form och utförande.





Vi reserverar oss för ändringar i byggnadens och lägenheternas form och utförande.



Vi reserverar oss för ändringar i byggnadens och lägenheternas form och utförande.

Att köpa bostadsrätt



Så här
går det till:



1.
Intresseanmälan



2.
Bokningsavtal



3.
Förhandsavtal



4.
Tillval



5.
Under byggets gång



6.
Besiktning



7.
Slutbetalning



8.
Inflyttning



9.
Kommunikation

1. Intresseanmälan

När du hittat en lägenhet som du är intresserad av, skicka då en intresseanmälan till mäklaren via hemsidan, telefon eller e-post. Mäklaren bokar in ett personligt möte med dig, för att gå igenom all information i lugn och ro.

2. Bokningsavtal

När du bestämt dig för lägenheten skrivs ett bokningsavtal. I samband med undertecknandet betalas bokningsavgift på 25 000 kr. Om blivande köpare väljer att inte teckna förhandsavtal återbetalas bokningsavgiften med avdrag för administrativa kostnader motsvarande 7 000 kr, utan annat anspråk från någon part.

3. Förhandsavtal

Förhandsavtalet är ett bindande avtal som tecknas efter att föreningens kostnadskalkyl blivit intygsgiven och registrerad hos Bodelagsverket. I samband med undertecknandet betalas en förskottsavgift om 100 000 kr (totalt 125 000 kr med bokningsavgiften). Denna summa dras sedan av slutlikviden.

4. Tillval

När det blir dags att göra dina tillval i lägenheten kommer du att via en tillvalsportal kunna göra de flesta av dina val framför datorn. Information om tillvalsprocessen kommer att lämnas till köparna i god tid. Läs mer på sid 24–27.

5. Under byggets gång

Under byggtiden har vi visningar och möten, där du kan se huset växa upp och får möjlighet att träffa dina nya grannar.

6. Besiktning

Innan du kan flytta in görs en slutbesiktning och en efterbesiktning av lägenheten. En opartisk besiktningsman, som är utsedd av bostadsrättsföreningens styrelse, utför besiktningen tillsammans med en representant från bostadsrättsföreningen och en från entreprenören. Du bör också närvara för att kunna framföra synpunkter och kontrollera inredningsval. Under efterbesiktningen kontrolleras att de eventuella fel och brister som påtalades i slutbesiktningen är åtgärdade. Inom garantitiden (5 år) kommer

en garantibesiktning att utföras, vanligtvis sker detta efter två år.

7. Slutbetalning

Innan du tillträder lägenheten är det dags att betala in den resterande delen av köpeskillingen. Senast på tillträdesdagen ska full slutlikvid och eventuella tillval vara betalda och i samband med detta får du nycklarna till din lägenhet.

8. Inflyttning

Senast tre månader innan tillträde får du besked om ett definitivt tillträdesdatum och i samband med det skrivs också upplåtelseavtalet.

9. Kommunikation

Varje månad skickar Fastighetsbyrån ut ett nyhetsbrev med information om projektet till alla köpare.

Att bo i bostadsrätt

Att köpa en bostadsrätt innebär att man köper en andel i en bostadsrättsförening och därmed får rätt att nyttja en viss lägenhet. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen äger och förvaltar tillsammans hela fastigheten. Det vill säga bostäderna, alla gemensamma utrymmen och parkeringsytor. Bostadsrättsföreningar lyder under en särskild lag: Bostadsrättslagen.

Övriga villkor

Övriga villkor framgår av upplåtelseavtalet och av andra handlingar, såsom bostadsrättsföreningens stadgar. Stadgarna får du i samband med tecknandet av upplåtelseavtalet.

Bo i bostadsrätt

Att köpa en bostadsrätt innebär att man köper en andel i en bostadsrättsförening och därmed får rätt att nyttja en viss lägenhet. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen äger och förvaltar tillsammans hela fastigheten. Det vill säga bostäderna, alla gemensamma utrymmen och parkeringsytor. Bostadsrättsföreningar lyder under en särskild lag: Bostadsrättslagen.

Medlemskap

Så länge man fullgör sina skyldigheter och så länge föreningen finns kan man aldrig förlora bostadsrätten. Nya medlemmar ska godkännas av föreningens styrelse. Föreningen kan inte neka någon utan mycket goda skäl. Den som vägras medlemskap kan få det prövat i hyresnämnden.

Ekonomisk plan

Eftersom en nybildad förening ännu inte har någon årsredovisning får man istället läsa

den ekonomiska planen. Den ska enligt lag innehålla en ekonomisk sammanställning och en prognos över kostnaderna de sex första åren samt år elva. Den innehåller också en teknisk beskrivning av fastigheten.

Förvaltning

Bostadsrättsföreningen administreras och förvaltas av Lots Ekonomi under de två första åren.

Styrelse

Du och dina grannar bestämmer själva över era bostäder och ert bostadsområde genom den styrelse ni själva väljer vid den årliga föreningsstämman. Fram till den första föreningsstämman efter inflyttningen sköter en interimsstyrelse verksamheten. Av stadgarna framgår vilka skyldigheter och rättigheter enskilda bostadsrättsinnehavare och föreningen har mot varandra.

Boendekostnader

När du köper din bostadsrätt av oss betalar du ett pris enligt gällande prislista. När du sedan har flyttat in i din lägenhet betalar du en månadsavgift som ska täcka din lägenhetsandel av föreningens kostnader, såsom räntor och amorteringar på lån samt drift och underhåll. Till månadskostnaden

tillkommer kostnaden för el och vatten. Respektive bostadsrättshavare påverkar slutkostnaden genom sin förbrukning/ användning. Varje lägenhet har separat mätning. Genom ditt medlemskap i föreningen har du själv stora möjligheter att påverka ditt boende. Tillsammans med övriga medlemmar har du inflytande över förvaltning och drift. Du bor till självkostnadspris i din egen bostadsrättslägenhet.

Hemförsäkring

Till skillnad från hyresgäster har bostadsrättsinnehavare ett omfattande underhållsansvar. Det krävs därför att hemförsäkringen är anpassad till det och inte bara skyddar lösöre utan även vitvaror, fönsterglas och dörrar som kan skadas vid inbrott, egna installationer med mera. Se till att skaffa en hemförsäkring med så kallat bostadsrätts-tillägg.



Detta händer vid försäljningen

Insats och månadsavgifter

Insats och månadsavgifter framgår av prislistan eller den ekonomiska planen.

Osålda lägenheter

Järngrinden garanterar att bostadsrättsföreningen inte drabbas av minskade nettointäkter vid eventuell osåld lägenhet samt ansvarar för försäljningen av denna.

Tillval

När det blir dags att göra dina tillval i lägenheten kommer du att via en digital tillvalsportal kunna göra de flesta av dina tillval framför datorn. Information om tillval och portalen kommer att lämnas till köparna i god tid.

Förmedling av bostäderna

Till vår hjälp vid försäljningen har vi en mäklare som är länken mellan byggherren och köparen. En av mäklarens viktigaste uppgifter är att förmedla byggherrens vision och konkret förklara hur allt som finns på ritningarna kommer att se ut i verkligheten.

För Brf Nivå anlitar vi Fastighetsbyrån i Borås. Mer information om mäklaren hittar du på sidan 66–67.



Fler fördelar vid köpet

Därför ska du köpa nytt

Det är stor skillnad på nytt och begagnat. Väljer du en begagnad bostad krävs det oftast en renovering för att du ska trivas. Tänk också på att när du köper en nyproducerad lägenhet blir det aldrig någon budgivning. Lägenhetens pris är satt från början och det är det angivna priset som gäller vid försäljningen. Med andra ord är det enkelt att göra en boendekalkyl som håller!

Goda grannar

En annan fördel – utöver att du får en fin och fräsch bostad – är att alla flyttar in samtidigt. Det är lätt att lära känna dina grannar och få nya bekanta. Alla boende månar dessutom om hela huset och vill hålla snyggt, rent och helt. Alla har också möjlighet att vara med och påverka.

Miljöklassad byggnad

Energiförbrukningen för fastigheten kommer att vara låg, enligt energiklass B. Låg energiförbrukning premieras av de större bankerna idag – och imorgon. Just därför är det hos många möjligt med ett s.k. Grönt Bolån. Det innebär att du som köper en miljömärkt bostad får rabatt på din boränta, ofta i kombination med andra bolånerabatter. Kontakta din bank för mer information.

”Lägenhetens pris är satt från början och det är det angivna priset som gäller vid försäljningen. Med andra ord är det enkelt att göra en boendekalkyl som håller.”



Fastighetsfakta

Konstruktion

Husstomme och mellanbjälklag i betong.
Huskropp placeras ovanpå garage i källare-,
suterrängplan.

Ytterväggar och tak

Fasader utförs med tegel med inslag av trä.
Yttertak utförs med papp och solceller.

Innerväggar

Lägenhetsavskiljande väggar i betong.
Lättväggar i reglad gips.

Fönster

Energieffektiva fönster med trä på insida
och aluminium på utsida, generösa
ljusinsläpp.

Balkonger, uteplatser

Balkonggolv av betong med pinnaräcken.
Uteplatser har plattor på mark.

Entréer och port

Porttelefon via mobiltelefon, svarsapp.
Portlösningen innehåller beröringsfria
nyckelläsare.

Centralt trapphus med hiss. Hissen
förbinder garage med lägenhetsvåningarna
samt separat entré från gatuplan. Garaget
öppnas med en motordriven garageport.

Lägenhetsdörrar är försedda med nyckellås
av försäkringskäl.

Postboxar

Postboxar placeras i trapphusentrén.

Förråd

Lägenhetsförråd och gemensamt
barnvagns- och rullstolsförråd finns i
markplan.

Parkering

Bilparkering kommer att erbjudas i
garageplan i mån av tillgång. Samtliga
parkeringsplatser är utrustade med
laddmöjlighet för elbil.

Värme

Bergvärme och frånluftsvärmepump med
vattenburet radiatorsystem.

Ventilation

Mekanisk frånluft via centralt
frånluftsaggregat med integrerad
värmepump samt friskluftsintag placerade
i fasad.

El- och VA-anslutning

Kommunalt ledningsnät. Individuell mätning
av kallt och varmt vatten i varje lägenhet,
separata el-mätare. Synliga värmestammar
förekommer och kontakter för armaturer i
tak är placerade högt på närliggande vägg.

Övriga utrymmen

Teknikutrymme är placerat i garageplan.

Samtliga parkeringsplatser är
utrustade med laddmöjlighet för elbil.

Energieffektiva
fönster.

Lägenhetsförråd och gemensamt barnvagns-
och rullstolsförråd i markplan.

Fasad i tegel.

Vi reserverar oss för eventuella ändringar, leverantörsbyten och tryckfel.



Tillval kan förekomma i inspirationsbilderna.

Lägenhetsbeskrivning

Entrédörr

Trädörrar.

Innerdörrar

Målade innerdörrar.

Fönsterbänkar

Stenmaterial.

Rumshöjd

Generell rumshöjd 2,5 m. Lokala inklädnader av installationer i tak kan förekomma, sänkta tak finns i bad och wc.

Golv

3-stavs ekparkett generellt, vitmålad träsockel. Badrum har klinker.

Väggar och tak

Målade väggar. Kachel i badrum. Vitmålat tak.

Kök

Varmgrå skåpssnickerier från nordisk leverantör, stänkskydd i kachel, bänkskiva i laminat och diskbänk. Diskmaskin, kyl & frys, inbyggnadsugn samt inbyggnadsmicro i rostfri look, induktionshäll.

Badrum

Tvättmaskin och torktumlare i vitt. Spegelskåp, kommod, väggskåp och laminatbänkskiva. Duschblandare och tvättställsblandare.

Hörndusch med glasade duschväggar. Elektrisk handdukstork.

Alla badrum har komfortgolvvärme. Spotlights i taket med dimmer. Kachel på väggar och klinker på golv.

Förvaring i hall och sovrum

Garderob med vita släta luckor. Inredning med hylla samt klädstång.

TV / telefon / bredband

Telias baspaket ingår. TV-kanaler samt telefoni via bredband. Fler kanaler och snabbare bredband kan väljas.

Tillval

Ett specialanpassat tillvalsprogram kommer att tas fram där varje lägenhetsköpare ska kunna göra sin bostad mer personlig.

Läs mer om tillval på sid 24-27.

Vi reserverar oss för eventuella ändringar, leverantörsbyten och tryckfel.

I trygga händer

Att köpa en nyproducerad bostadsrätt är ett stort och viktigt beslut. För de allra flesta människor är det en av de största affärerna man gör i sitt liv. När du köper en lägenhet av oss vill vi att du ska känna dig trygg – från att du gjort din intresseanmälan och hela vägen fram till inflyttningen. Därför har vi tagit fram I trygga händer, ett helt paket som ger dig en bekymmersfri resa från förhandsavtal fram till att du bott i din bostad i fem år.

1. Välj din drömlägenhet i lugn och ro

Nyproducerade lägenheter säljs till ett fast pris och du har gott om tid att se över alla dokument, kalkyler och avtal. När du har bestämt dig tecknar vi ett förhandsavtal med dig. En ekonomisk kalkyl, som granskats av två oberoende behöriga intygsgivare, ligger till grund för förhandsavtalet.

2. Få skydd mot dubbla boendekostnader

Vi erbjuder också ett skydd mot dubbla boendekostnader. Skyddet träder in om försäljningen av din befintliga bostad drar ut på tiden eller om du blir långvarigt sjukskriven eller arbetslös. Så här fungerar skyddet:

Om du inte lyckas sälja din bostad

Du kan få ersättning för dubbel boendekostnad i upp till 12 månader. Detta träder i kraft efter en karenstid på tre månader. För att du ska kunna bli beviljad skydd mot dubbel boendekostnad, måste din gamla bostad vara till försäljning hos en professionell fast-

ighetsmäklare och till ett marknadsmässigt pris minst tre månader innan det planerade tillträdet. Skyddet börjar gälla från första visningsdagen av din bostad, tills du tecknat avtal om försäljning. Detta innebär att du, om du haft första visningsdagen minst tre månader innan inflyttning, har boendekostnadsskydd från och med tillträdesdagen på din nya lägenhet.

Om du blir sjuk eller arbetslös

Blir du långtidssjukskriven eller förlorar arbetet och av den anledningen inte har möjlighet att flytta från din nuvarande bostad kan du också få bokostnadsskydd. Du måste kunna visa ett läkarintyg, alternativt intyg från Arbetsförmedlingen. I båda fallen innebär skyddet att du får en ersättning som motsvarar månadsavgiften i den nya bostaden, dock högst 10 000 kronor per månad. Ersättningen utgår till dess att kontrakt på din nuvarande bostad skrivits, men maximalt under tolv månader.

3. Tillträdesskydd

Som köpare kan du efter särskild prövning, via vårt tillträdesskydd, få skjuta upp din inflyttning med upp till tre månader om du av någon anledning inte kan tillträda på utsatt datum. För särskild prövning kontaktar du mäklaren.

4. Flytta in i en stabil bostadsrättsförening

För Järngrinden är det viktigt att lämna över en bostadsrättsförening med sund ekonomi. Innan inflyttning, när vi tecknar ett upplåtelseavtal med dig som köpt en bostad, har föreningens ekonomiska plan granskats av två oberoende intygsgivare som har behörighet utfärdad av Boverket. En ekonomisk plan är en teknisk och ekonomisk beskrivning av föreningens verksamhet och beskriver föreningens byggnader och de kostnader föreningen har för drift och underhåll samt för eventuella lån. Intygsgivarna intygar att uppgifterna i den ekonomiska planen är riktiga och stämmer överens med



tillgängliga handlingar, samt att kalkylen framstår som hållbar. Detta är viktigt för dig som föreningsmedlem, eftersom den ekonomiska planen i sin tur ligger till grund för din månadsavgift.

5. Vi tar ansvar för osålda bostadsrätter

Järngrinden garanterar att bostadsrättsföreningen inte drabbas av minskade nettointäkter vid eventuell osåld lägenhet samt ansvarar för försäljningen av denna.

6. Besiktning och garantier

Vi väljer alltid byggtreprenörer med omsorg. Under hela byggtiden har våra projektledare ett nära samarbete med bygglädan för att säkerställa att slutprodukten uppfyller våra kvalitetskrav. När huset är färdigbyggt, men innan inflyttning, sker en slutbesiktning. Vid detta tillfälle bedömer en oberoende besiktningsman om byggnaden är utförd enligt vad som är avtalat mellan

bostadsrättsföreningen och byggherren. Inför tillträdet sker också en besiktning tillsammans med dig som köpt en bostad. Där kontrolleras att eventuella anmärkningar från slutbesiktningen är åtgärdade.

Två år efter godkänd slutbesiktning görs en besiktning och efter fem år genomförs den slutliga garantibesiktningen då garanti-tiden för byggnadsarbeten är fem år. Vid besiktningen kontrolleras om några fel som är kopplade till entreprenaden har uppstått sedan slutbesiktningen genomfördes. Du har alltså fem års försäkring mot byggfel i ditt nya boende.

Med hjärta för ditt hem



JÄRNGRINDEN

Under våra 40 års erfarenhet av bostadsprojekt har mycket förändrats. Men vårt mål är bestående – att utveckla bostäder av hög kvalitet, som ger extra trygghet och känsla. Från projektstart, till inflytt och livet ut.

Vårt projekt är ditt nya hem. Den plats där du är först med att skapa minnen. Där du känner in trägolvet struktur, låter din personlighet speglas i väggarna och hittar utrymmen för drömmar att växa sig större. Vi är mer än kärleksfulla ord – det som lovas levereras. Vi håller dig i handen genom hela boenderesan och arbetar med transparens.

Hittills har vi uppfört uppemot 2 000 unika bostäder och vår erfarenhet av att bygga och utveckla bostäder har lärt oss hur vi ska tillgodose högt ställda krav med ett lyckat resultat. Med kunskap och erfarenhet levererar vi varje kunds drömboende som uppfyller höga krav på boendemiljö, byggkvalitet, energieffektivitet samt miljöhänsyn.

Vi jobbar aktivt med att utveckla nya och kreativa lösningar för våra projekt. Med sann entreprenörsanda tar vi ansvar för hela processen, från projektering till försäljning och uppförande och säkerställer att din nya bostad håller vad den lovar.

Vi vill att ett bostadsköp ska kännas lustfyllt och angeläget – inte orsaka sömnlösa nätter. Därför erbjuder vi vårt trygghetspaket i trygga händer till alla som köper lägenhet av oss, läs mer om det på sidan 62–63.

Ett gott samarbete med de mäklare som säljer våra lägenheter är ytterligare en garanti för att du som köper en lägenhet ska bli nöjd med din affär. Att sälja nyproduktion skiljer sig markant från en vanlig bostadsaffär eftersom det inte finns någon bostad att visa upp. Relationen med mäklaren pågår också under en lång tid, eftersom de allra flesta köper sin lägenhet innan byggproduktionen är igång.

I kombination med den specialistkompetens kring bostadsaffärer som de själva besitter har mäklaren en nyckelroll i alla våra bostadsprojekt. I projektet Nivå samarbetar vi med Fastighetsbyrån i Sjuhärad. På vår hemsida hittar du mer information om oss och om våra pågående, planerade och färdigställda bostadsprojekt.

Läs gärna mer om oss:
jarngrinden.se

Möt vår mäklare

Jag har fått förmånen att arbeta med Järngrinden under många år nu. Det har gett mig en unik inblick; jag vet att de har en lång rad nöjda kunder bakom sig och att bostadsprojekten håller en genomgående hög nivå. Det ger mig som mäklare en grundtrygghet i förmedlingsuppdraget – som jag nu vill förmedla vidare till dig.

Bergdalens läge med lummig natur och charmigt blandad bebyggelse tilltalar, liksom dess närhet till såväl grönområden som citykärnan. Boendets naturmaterial, luftiga planlösningar och klimatsmarta val (för såväl det enskilda hushållets energianvändning, liksom bostadsrättsföreningens långsiktiga ekonomi) stärker den känslan. I Brf Nivå är det enkelt att känna sig som hemma.

Under de senaste tio åren har vi på Fastighetsbyrån förmedlat många nyproducerade bostadsrätter. Det gör att vi har stor förståelse för vad det innebär att köpa något som ännu inte finns. Här är jag ansvarig för att förmedla Järngrindens vision, från första spadtaget till inflytt. En bostadsaffär är ett stort beslut – ett av de större i livet – och jag är dedikerad till att se möjligheterna för just era behov. Jag ska göra allt jag kan för att du ska känna dig trygg och nöjd under hela processen.

Sebastian Stafnergård
Ansvarig mäklare

”En bostadsaffär är ett stort beslut – ett av de större i livet – och jag är dedikerad till att se möjligheterna för just era behov.”



Ansvarig fastighetsmäklare:
Sebastian Stafnergård
0733-41 47 05
sebastian.stafnergard@fastighetsbyran.se



Fastighetsmäklare:
Catharina Andersson
0702-46 54 26
catharina.andersson@fastighetsbyran.se



Support:
Agneta Johansson
0708-28 81 80
agneta.i.johansson@fastighetsbyran.se

Kontakt:
033-10 00 80
fastighetsbyran.se/boras


JÄRNGRINDEN

Projektutvecklare:
Järngrinden

brfniva.se