

VÄLKOMMEN TILL OBBOLA



PANGHUS

i stolt samarbete med



NON-VIOLENCE

INNEHÅLL

INLEDNING	3	OMRÅDESPLAN OCH TYPTOMTER	26
Områdesbeskrivning	5	INREDNING	31
Brf Björkarnas stad i Obbola	7	Materialbeskrivning	32
FRISTÅENDE VILLA - CM05 - 142 KVM	10	Teknisk beskrivning	34
Fasad- och sektionsritning	12	Tillval	38
Planritning	14	ARKITEKTENS ORD	38
PARHUS - CM04 - 132 KVM	18	SÅ GÅR DET TILL	40
Fasad- och sektionsritning	20		
Planritning	22		

Illustrationsbilderna/renderingarna i detta prospekt är framtagna i ett tidigt skede. Ändringar kan och får förekomma.

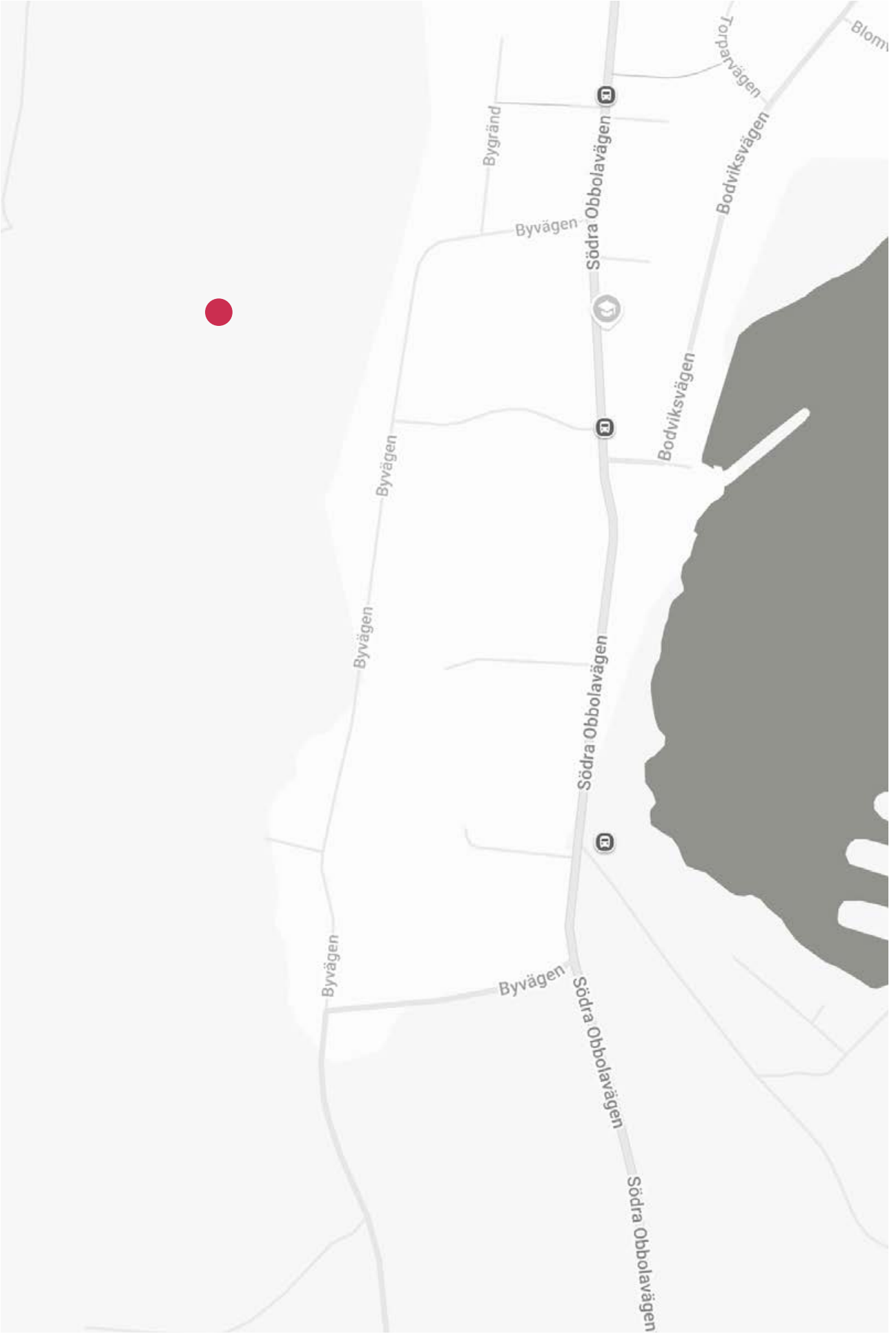


HUR KOMMER DET SIG ATT SÅ MÅNGA SOM BYGGER NYTT INTE TÄNKER NYTT?

Hus har byggts i alla tider. Stora. Små.
Fina. Fula. Vanliga. Ovanliga. Det enda som
varit lika är att husen alltid kostat en smärre
förmögenhet. Därför finns Panghus.

Vi har tänkt om och tänkt nytt. Vi har utmanat
”så har man alltid gjort” och hittat ett helt nytt
sätt. Det gör att vi kan bygga väldesignade,
arkitektritade hus av hög kvalitet till ett
väsentligt lägre pris. Genom oss har hundratals
familjer fått möjlighet att flytta in i nya,
moderna hem. Och fler ska det bli, många fler!

Välkommen till en ny tid och ett nytt sätt att bygga. Kanske
kan vi uppfylla din bostadsdröm?



OBBOLA

Obbola är en ö i Umeälvens delta som ligger ca 1,5 mil söder om Umeå. Ön förbinds till fastlandet via Bergöbron 4 km från Umeås flygplats samt via en drygt 1300 meter lång bro mot Holmsund. Obbola utgör tillsammans med Holmsund kommundelen Holmsund-Obbola.

Namnet Obbola har sin grund i dialektordet obbol/åbol/åbörd som betyder "på stranden uppkastad isvall". Obbola är en av de äldsta byarna i Umeåtrakten och tros ha haft fast bebyggelse redan på 1300-talet.

Här lever du nära naturen och havet men ändå med en närhet till centrala Umeå. Här finner du en blandning av allt. Frilliggande villor och rad/kedjehus i större villaområden samt härliga fritidshus och villor med enskilda havslägen.

Här rör sig många med en aktiv fritid, längdskidåkning på isen, skoter och svampplockning. Här bor du i en lugnare del, just utanför centrala Umeå men med bra kommunikationer, mataffärer och en del arbetstillfällen.





VÄLKOMMEN TILL BRF BJÖRKARNAS STAD I OBBOLA

Obbola - en plats vald med omsorg för att du ska kunna skapa ditt drömhjem. Ett hem som ger dig ett bekymmerslöst boende i modern stil, där du och din familj kan njuta av både vardag och fest. I ett område som är naturnära, tryggt och harmoniskt men även med närheten till stan.

I Obbola strax utanför Umeå uppför Panghus i en första etapp 15 bostäder. Fristående villor om 142 kvm (CM05L) samt parhus om 132 kvm (CM04), där samtliga bostäder säljs som bostadsrätter.

Bostäderna är av hög kvalitet och följer Panghus signifikativa formspråk. Husen är ritade av en av Sveriges mest välkända arkitekter, Jonas Waldemarson. Inför varje nytt nyproduktionsprojekt och för varje ny plats skapar Panghus bostäder som går i harmoni med omgivningen. Det gemensamma är alltid yteffektivitet, stilsäkert och med stora fönsterpartier.

Planlösningen i bostäderna disponeras med härliga sällskapsytor där vardagsrum och kök fint flyter ihop med den öppna planlösningen och underbart ljusinsläpp. Bostäderna har fyra sovrum vardera samt två badrum. Som tillval kan väljas att dela av vardagsrummet och på så sätt få ett femte sovrum. Allrum på både entréplan och övre plan. Här finns plats för socialt umgänge och den stora familjen!

Standarden är genomgående mycket hög med vattenburen golvvärme på entréplan. På övre plan så kommer det finnas golvkonvektorer. Stora fönster från golvet till tak av danska Velfac. Snickeribyggt kök i stilren ljusgrå färg med vitvaror från SMEG och bänkskiva i kompositsten från Bricmate. Ett badrum på vardera plan, med industriell touch med grå klinker från Bricmate och vita kaklade väggar. Badrummet på entréplan har dusch och är utrustat med tvättmaskin och torktumlare, badrummet på övre plan har badkar.

Tomterna gräsbekläds och tomtgränser avskiljs med häckar. Självklart ingår även en altan på baksidan allt för att du ska kunna njuta av lediga stunder.

Panghus bygger bostäder med isolerade innerväggar, massiva innerdörrar samt med högkvalitativt plankgolv, detaljer som tillsammans skapar en trivsamt, stilren bostad till ett fantastiskt pris. Det som är standard i ett Panghus är ofta dyra tillval hos andra, om det ens finns som tillval. Hos Panghus brinner lågan för att förverkliga husdrömmar - det är ingen hemlighet!

Bostäderna i projektet säljs till fasta priser och enligt principen "först-till-kvarn".

Varmt välkommen till Brf Björkarnas stad i Obbola!



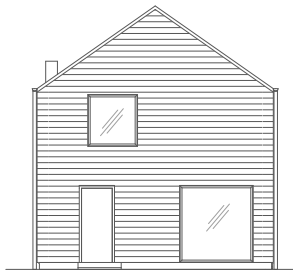




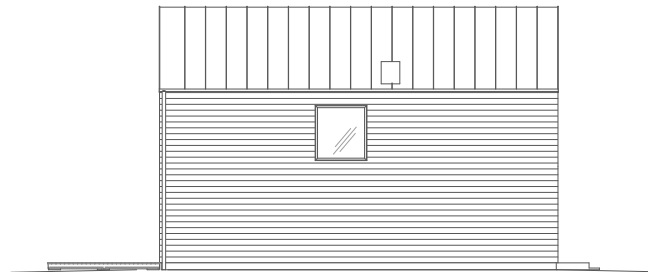


FRISTÅENDE VILLA - CM05 - 142 KVM

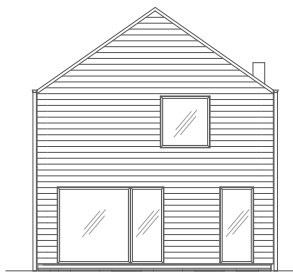
FRISTÅENDE VILLA - CM05 - FASADER



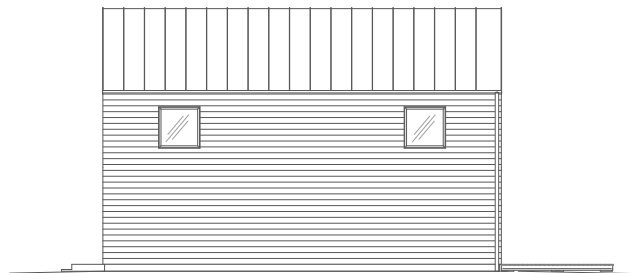
FASAD MOT GATA



VÄNSTER GAVEL



FASAD TRÄDGÅRDSSIDA



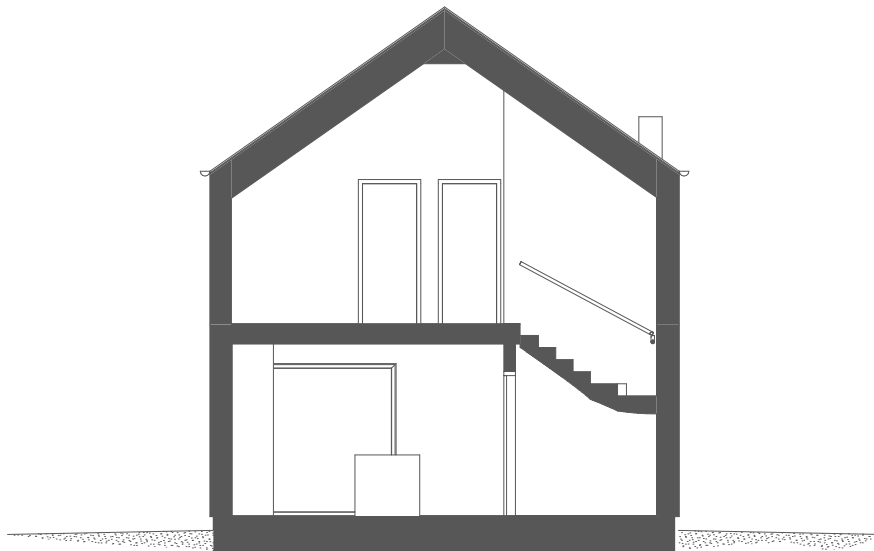
HÖGER GAVEL



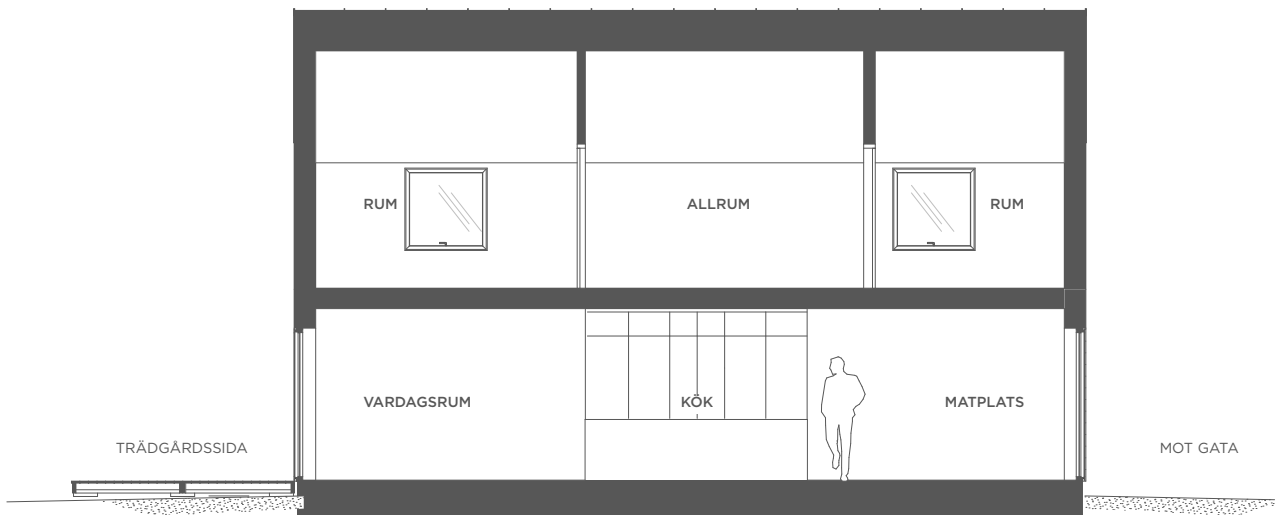
Träfasad med sadeltak.
Skallinjalen gäller fasader.

Reservation för ev. ändringar och tryckfel förbehålls.

FRISTÅENDE VILLA - CM05 - SEKTION



SEKTION



LÄNGDSEKTION

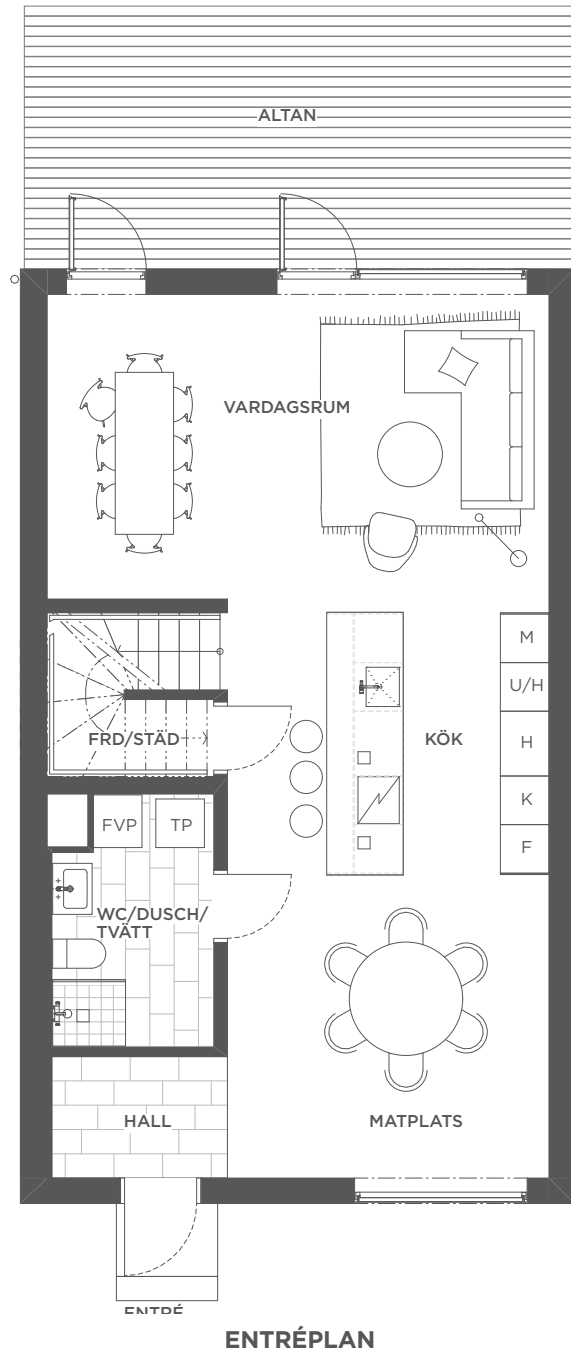


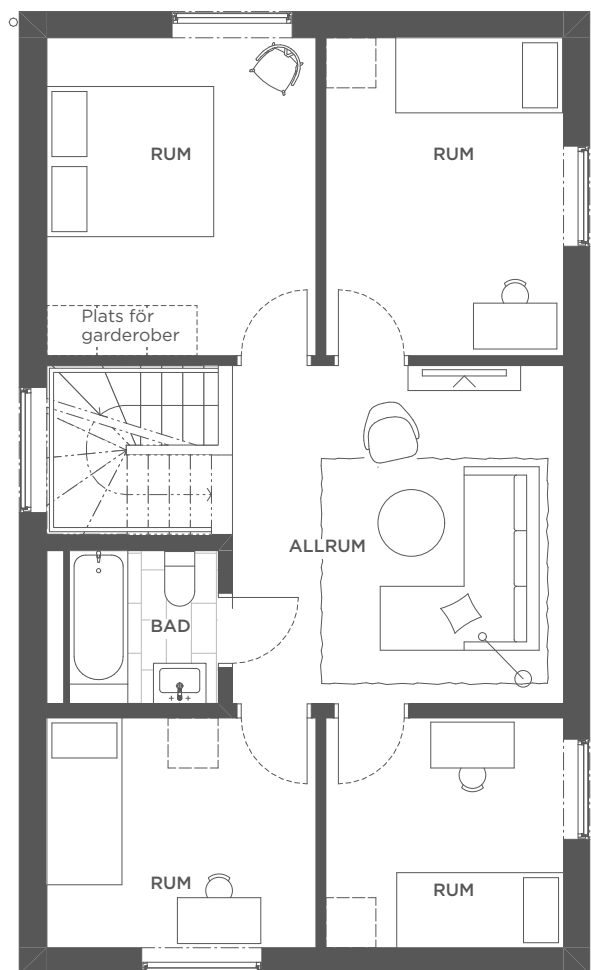
Rumshöjd är ca 2 500 mm nedre plan. Övre plan sluttande tak.
Skallinjalen gäller sektioner. Kök i sektion är endast illustrativ.

Andra placeringar av förråd kan förekomma samt en annan variant av altanen
Reservation för ev. ändringar och tryckfel förbehålls.

FRISTÅENDE VILLA - CM05 - PLANRITNING

Boarea: ca 142 kvm





ÖVRE PLAN

Andra placeringar av förråd kan förekomma samt en annan variant av altanen
Reservation för ev. ändringar och tryckfel förbehålls.









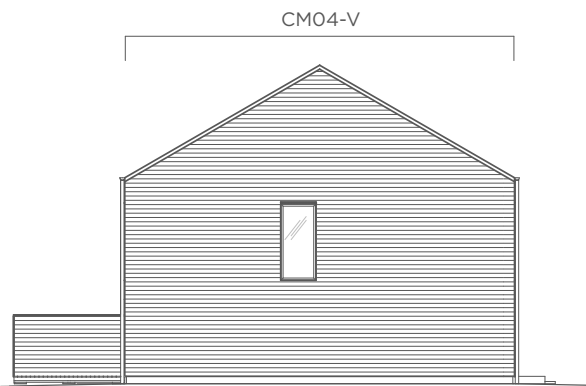
PARHUS - CM04 - 132 KVM

PARHUS - CM04 - FASADER

CM04-V ca: 132 kvm
Lgh-nummer: 15, 17



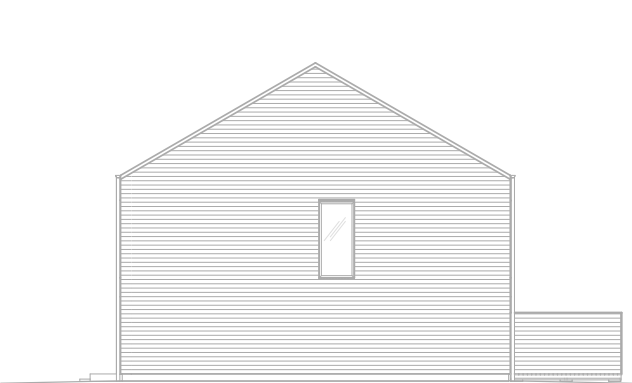
FASAD MOT GATA



VÄNSTER GAVEL



FASAD MOT TRÄDGÅRD



HÖGER GAVEL

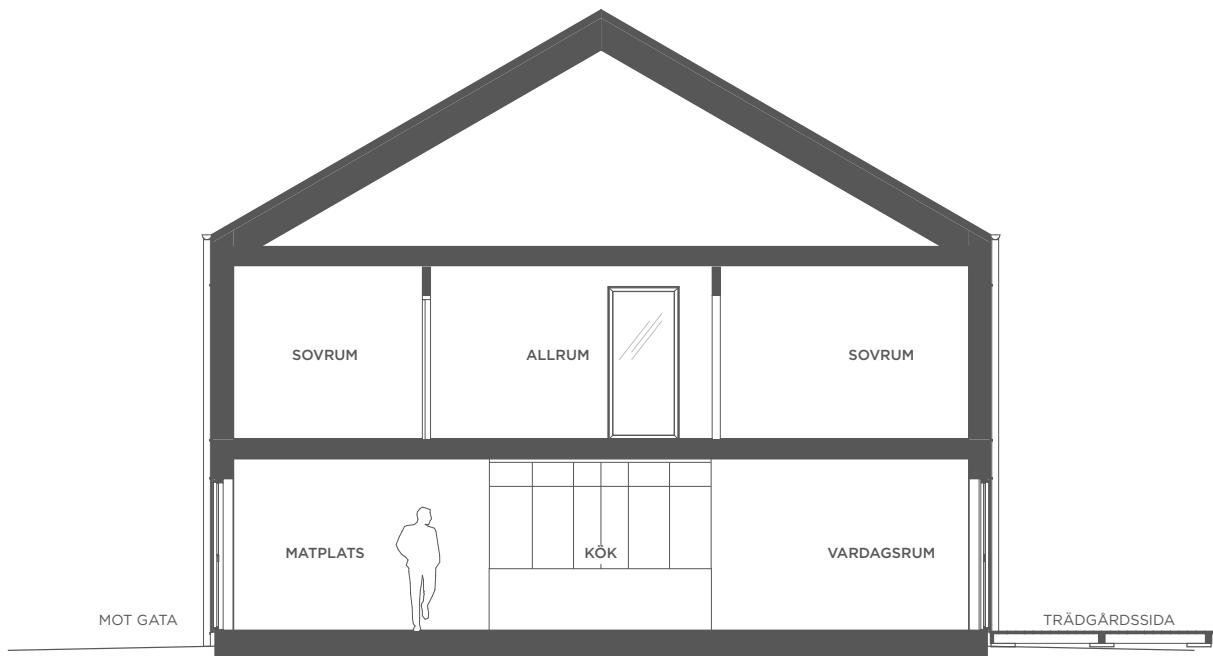


Träfasad med sadeltak.

Reservation för ev. ändringar och tryckfel förbehålls.

PARHUS - CM04 - SEKTION

CM04-V ca: 132 kvm
Lgh-nummer: 11, 13



SEKTION

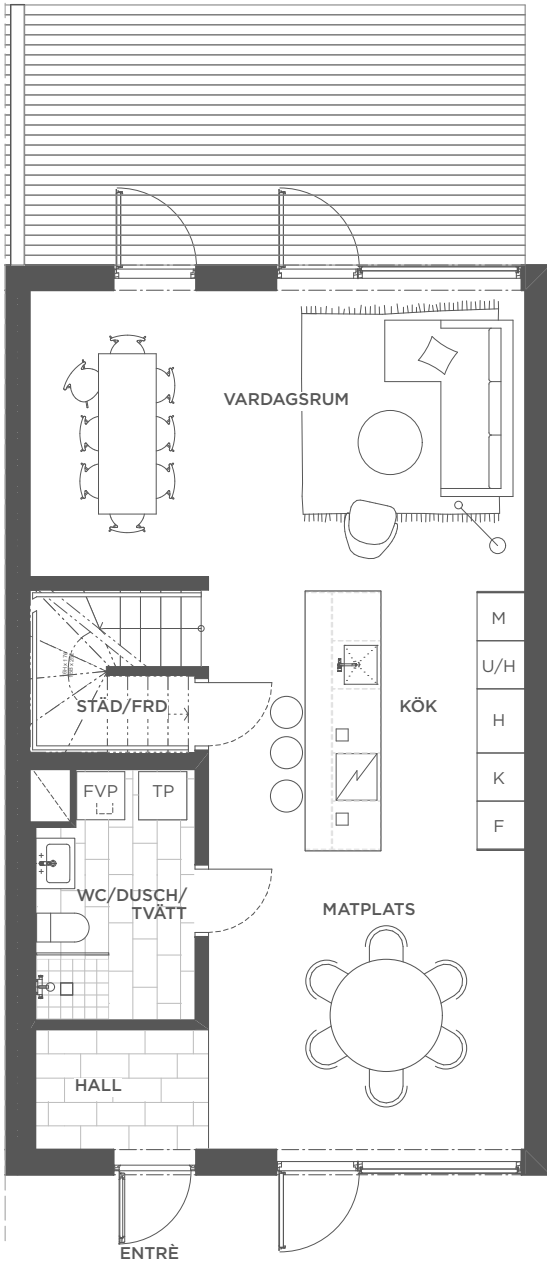


Rumshöjd är ca 2 500.

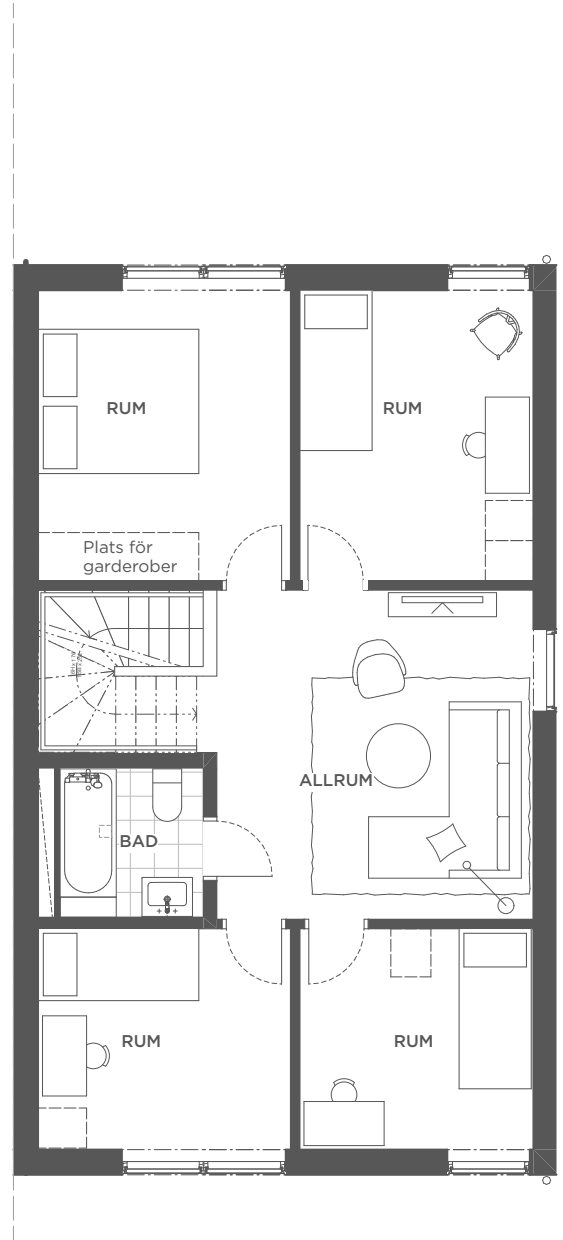
Andra placeringar av förråd kan förekomma samt en annan variant av altanen
Reservation för ev. ändringar och tryckfel förbehålls.

PARHUS - CM04 - PLANRITNING

Boarea: ca 132 kvm



ENTRÉPLAN

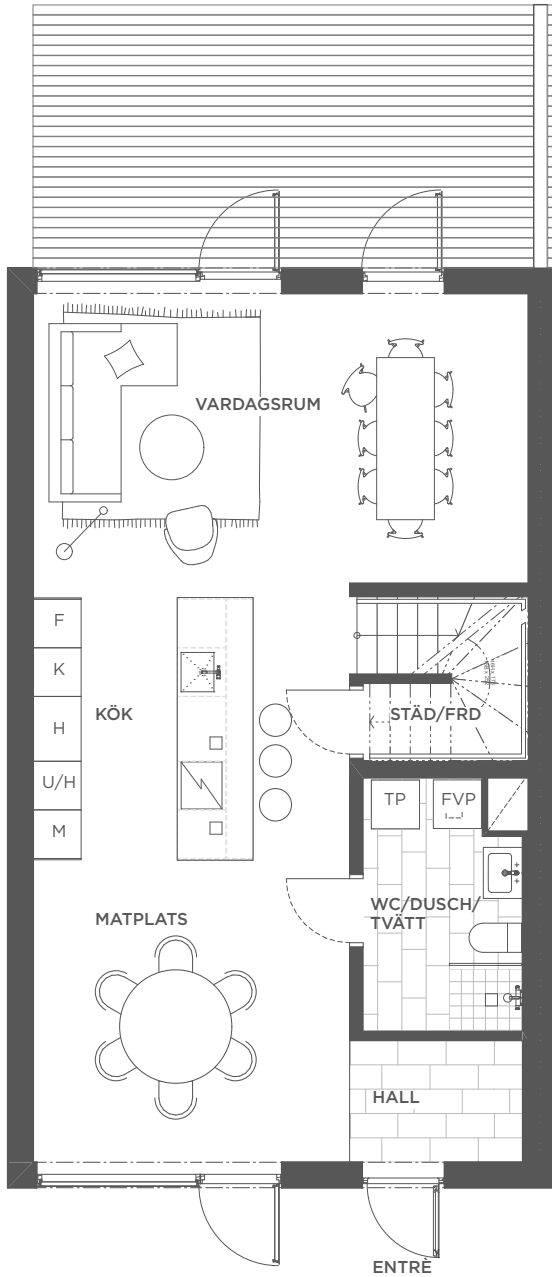


ÖVRE PLAN

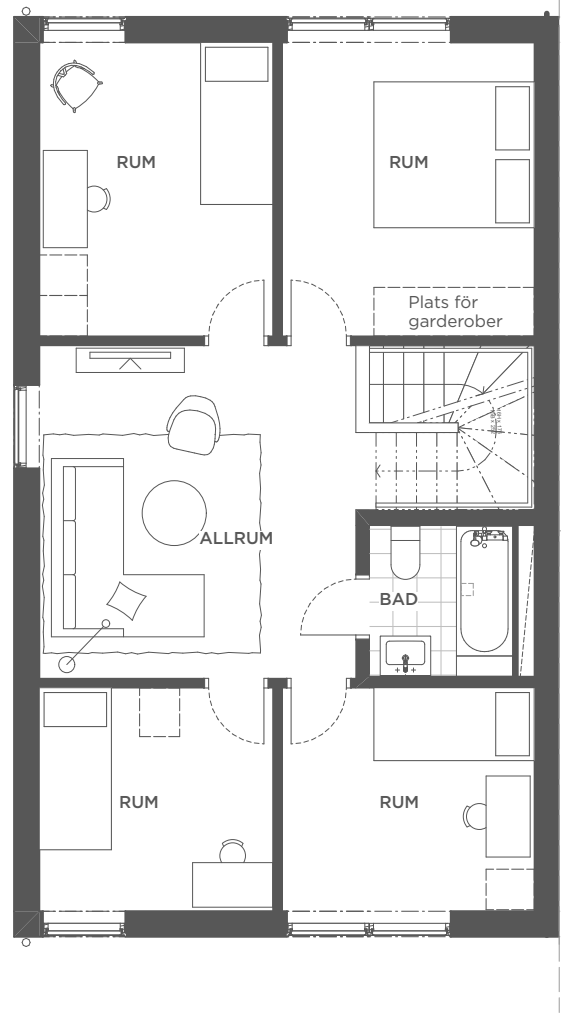


PARHUS - CM04 - PLANRITNING

Boarea: ca 132 kvm



ENTRÉPLAN



ÖVRE PLAN

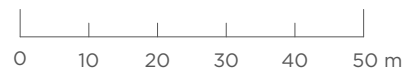
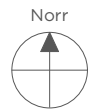
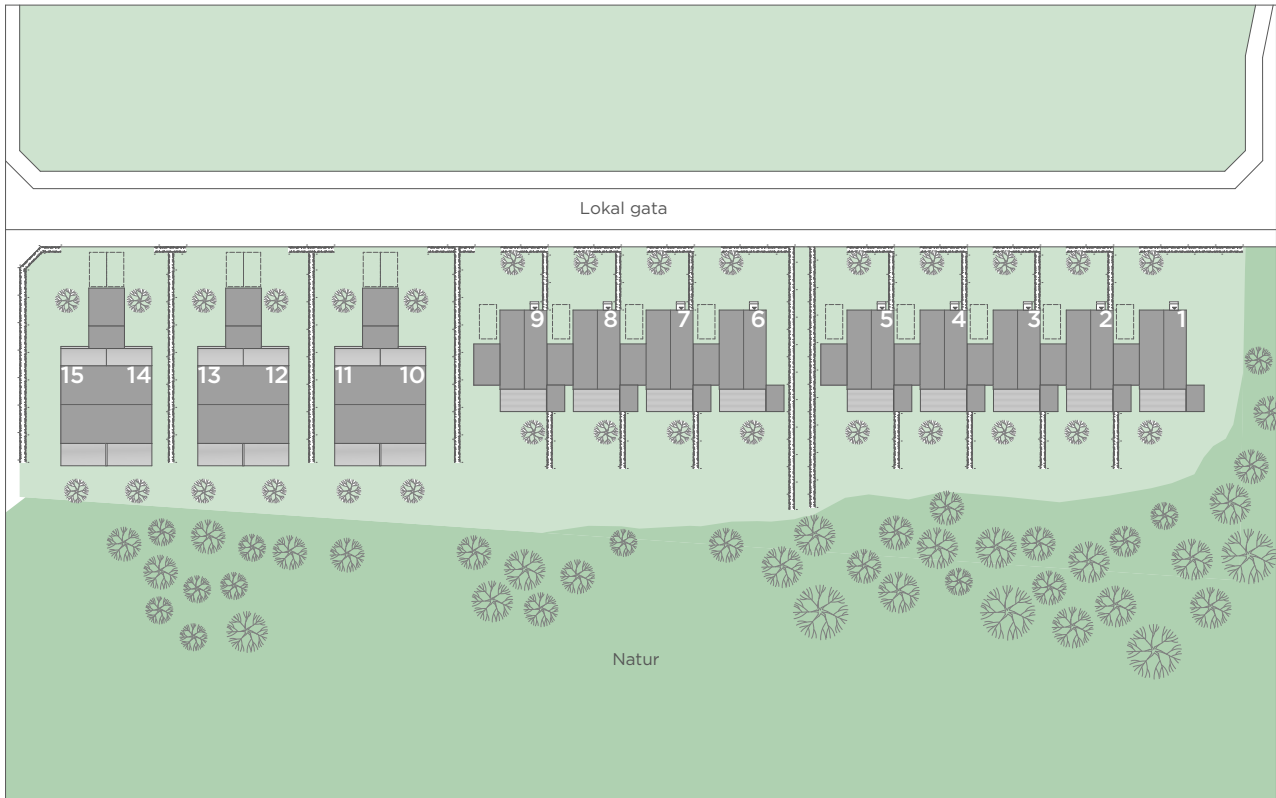


Andra placeringar av förråd kan förekomma samt en annan variant av altanen
Reservation för ev. ändringar och tryckfel förbehålls.





OMRÅDEPLAN



FÖRKLARINGAR

- Bostad
 - Parkering
 - Tomtyta
 - Naturmark/område
 - Trädäck
- Illustration av terräng och vegetation, kan skilja sig från verkligheten

Översikt område endast illustration. Nivåskillnader förekommer i området samt kan förekomma på individuella tomter.
Hus 1 - 9 är hustyp CM05. 11 - 15 är hustyp CM04.
Plats för carport och förråd.

Reservation för eventuella ändringar och tryckfel förbehålls.

Waldemarson Arkitekter PANGHUS

2024.10.23

TRYGGHETSPAKET

Att köpa en bostad är en av de största och viktigaste affärerna i livet – vi på Panghus gör allt för att det också ska bli en trygg affär. Vårt trygghetspaket finns med från avtalets tecknande, fram tills dess att garanti-besiktningen har genomförts, två år efter att du flyttat in i ditt nya hem. Du får den support och rådgivning du behöver när det gäller köpet av ditt nya hem, som ger dig som kund en större trygghet.

Trygg föreningsekonomi

Bostadsrättsföreningens kostnads kalkyl och ekonomiska plan granskas av två av varandra oberoende och auktoriserade intyggivare, utsedda av Boverket. Det intygar att uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt att den ekonomiska planen framstår som hållbar över tid och vilar på tillförlitliga ekonomiska grunder. Det är viktigt eftersom den ekonomiska planen ligger till grund för bostadsrättsföreningens långsiktiga ekonomi och din årsavgift. Observera att Panghus bostadsrättsföreningar är lågt belånade för att vara nyproduktion.

Koll på boendekostnader

När du köper en bostad erbjuder vi en boendekostnads kalkyl som upprättas av mäklare och/eller av banken. Kalkylen ger dig en tydlig uppfattning om vad din nya bostad kommer att kosta dig varje månad. Observera att du när du köper ett Panghus så har du:

- Möjlighet till så kallat grönt bolån vilket ger dig rabatt på bolåneräntan.
- Husen är mycket energieffektiva enligt boverkets byggregler, (energiklass B).

Felfri bostad

Innan tillträdet genomförs en slutbesiktning av en oberoende besiktningsman utsedd av bostadsrättsföreningen. Efter två år genomförs en garantibesiktning som bostadsrättsföreningen kallar till där eventuella fel och brister noteras och åtgärdas.

Möjlighet att skjuta upp tillträdet

Om det går trögt med försäljningen av din befintliga bostad kan du flytta fram tillträdet av din nya bostad upp till tre månader från tillträdesdagen. Du meddelar detta till den byggande styrelsen i bostadsrättsföreningen efter du/ni har tecknat upplåtelseavtalet och senast 1 månad innan aktuellt tillträde på din/er nya bostad.

Med påbörjad försäljning menas att:

- Du har ett ingånget och giltigt förmedlingsuppdrag med en registrerad fastighetsmäklare.
- Annonserad visning av din nuvarande bostad ska ha skett senast tre månader innan tillträdet.
- Det är ett krav från banken att du säljer ditt nuvarande boende innan tillträde av din nya bostad.

Ansvar för osålda lägenheter

Panghus förbinder sig att köpa de bostäder som eventuellt inte har sålts på tillträdesdagen. Det innebär att Panghus genom avtal åtar sig att förvärva alla eventuellt osålda bostäder i bostadsrättsföreningen och även erlägger årsavgift för dessa. Detta åtagande löper till dess att Panghus sålt alla bostäder vidare till slutkund. Bostadsrättsföreningens ekonomi påverkas därmed inte av eventuella osålda bostäder.

Förskottsgaranti

Förskottsgarantin skyddar köpare som betalat förskott på bostadsinsatsen. Förskottsgarantiförsäkringen garanterar fullgörandet av bostadsrättsföreningens skyldighet att återbetala förskott om bostadsrättsföreningen (mot förmodan) hamnar på obestånd innan färdigställandet







INREDNING

PANGHUSKVALITET!

Följande sidor visar Panghus kvalitativa originalinredning för Brf Björkarnas stad i Obbola. Allt material är nogt utvalda tillsammans med vår arkitekt och inredningsansvariga, så att de harmoniserar med husets design, självklart alltid med fokus på prisvärd kvalitet.

Några saker försöker vi arbeta konsekvent med i samtliga byggnationer: Golvvärme på entréplan och golvkonvektorer på övre plan vilket skapar ett behagligt klimat och möjliggör fönster från golv till tak. Fönster från danska Velfac - fönster med aluminium på utsidan och trä på insidan. Kök från svenskt snickeri med helintegrerad kyl, frys samt diskmaskin - samtliga produkter från SMEG.

Klinker i entré - ett bra sätt att skapa ett sobert intryck och dessutom skyddar husets vackra trägolv från grusiga skor. Våra plankgolv - ger en gedigen känsla genom hela huset. Isolerade innerväggar - ljudisolerar på ett effektivt sätt (här sparar många tillverkare in vilket inte syns, men hörs när du som boende flyttar in). Helkallade badrum med rakskurna plattor möjliggör smalare fog och ett exklusivare intryck. Innertrappa med infälld belysning i vägg samt dolda vangstycken.

Andra detaljer som höjer bostadens standard är designade spotlights och massiva innerdörrar - som ger en gedigen känsla och bättre ljudisolering.

ÖVRIGT

Av trycktekniska skäl kan färgåtergivelse i broschyren avvika från verkligheten.

Vi reserverar oss för eventuella ändringar och tryckfel.

MATERIALBESKRIVNING

HUSMODELL: CM05 - CM04

GENERELL RUMSBESKRIVNING

Om inget annat anges under respektive utrymme

G Golv	Genomgående ekgolv med breda tiljor.
V Väggar	Vitmålade väggar, NCS S 0500-N. Glans 5.
S Sockel	Släta golvssocklar samt dörrfoder. Sockel samt dörrfoder platsmålas med kulör NCS S 0500-N, vit.
T Tak	Släta vitmålade gipstak, NCS S 0500-N.
F Fönster	3-glas isolerruta från Velfac. Invändigt fabriksmålad träkarm, utvändigt aluminiumram
I Inredning	Skåp- och inredningssnickerier, se under resp. utrymme
E El, belysning	Elutrustning enligt svensk standard om inget annat anges. Svarta strömbrytare och eluttag.
Ö Övrigt	Rumskomplettering mm, se under resp. utrymme Massiva innerdörrar, vita fabriksmålade NCS S 0500-N med svarta handtag med låsbricka. Brevlåda

HALL

- G Klinker ca 30x60 cm, grå.
- E Infälld armatur i tak med dimmer

WC/DUSCH/TVÄTT ENTRÉPLAN

- G Klinker, 30x60 cm, grå, i duschen 15x15 cm.
- V Kakel 15x15 i förband, vit blank.
- T Slätt vitmålat
- E Spottar i tak med dimmer
- I Ljusgrå kommod med 2 st lådor med grepplist.
- Ö Rund Spegel med svart ram, 70 cm.
Spegelbelysning, svart sockel.
Tvättställsblandare, svart
Takduschkpaket, svart
Svängbar duschvägg med svart ram
Golvstående WC
Tvättmaskin och torktumlare pelarmonterade, SMEG
Frånluftsvärmepump

KÖK

- E Infällda armaturer i tak med dimmer
- I Pangkök från finsnickeri, luckor i beige kulör, stenskiva i coral clay och ho.
Blandare med diskmaskinsavstängning.
Induktionshäll, SMEG
Ugn rostfri/svart, SMEG
Helintegrerad diskmaskin, SMEG
Helintegrerad fullhög kyl och frys, SMEG ,
integrerad fläkt i spishäll SMEG

MATPLATS

- E Infällda armaturer i tak, med dimmer

VARDAGSRUM

- E Infällda armaturer i tak, med dimmer

TRAPPA

- G Vitmålad trappa. Undersidan av trappan är grundmålad
- E Infälld trappbelysning i vägg

BADRUM

- G Klinker 30x60 cm, grå
- V Kakel 15x15, i förband, vit blank
- T Slätt vitmålat.
- E LED-spottar i tak med dimmer
- I Ljusgrå kommod med 2 st lådor med grepplist.
- Ö Rund Spegel med svart ram, 70 cm.
Spegelbelysning, svart sockel.
Tvättställsblandare, svart
Porslinstvättställ, Duravit
Badkarsblandare/duschset, svart
Golvstående WC
Inkaklat badkar

TÄNK PÅ! Keramik är ett naturmaterial som är tillverkade av bränd lera. Det gör att plattorna i regel inte är identiska med varandra och att det finns en naturlig variation i färgen.

TEKNISK BESKRIVNING

HUSMODELL: CM05 - CM04

GRUND

Isolerad, armerad betongplatta på mark
Dränering runt grunden

STOMME

Yttervägg: Regelverk av trä, isolering, folie, osb, gips
Innerväggar: Träregelkonstruktion med osb, gips
samt isolering. Brandväggar utförs med dubbla lager gips.

FASAD

Träfasad

YTTERTAK BOSTADSHUS

Takstolar av trä
Taktäckning av plåt

MELLANBJÄLKLAG

Träbjälklag med isolering

FÖNSTER

3 glas isolerglas
Invändigt fabriksmålad träkarm, utvändig aluminiumram

DÖRRAR

Entrédörr/fönsterdörr:
Invändigt fabriksmålad träkarm, utvändig aluminiumram,
helglasad
Innerrörrar: fabriksmålade vita, släta, massiva

EL

Elcentral i bostad är försedd med automatsäkringar och
jordfelsbrytare

TV, TELEFON, IT

Indragen fiber

VENTILATION

Tilluft via ventiler
Frånluft via don i våtrum och kök

VÄRME, VATTEN, SANITET

Vattenburen golvvärme på entréplan, konvektorer på övre plan
Frånluftsvärmepump
Vatten och avlopp ansluts till kommunalt VA-nät
Vattenutkastare

BOA

Ytor anges i BOA (boarea), beräknat enligt Svensk
standard SS 21054:2009
Reservationer för förändringar med hänsyn till utformning
av schakt, innerväggar etc.

TOMT

Ytbeläggning enligt situationsplan/tomtritning
Avvikelser kan förekomma gällande lutning på fastigheten

FÖRRÅD

Kallförråd, gjuten betongplatta.









ARKITEKTENS ORD

"BRF Björkarnas stad i Obbola planeras med 15 bostäder. Husen har putsade fasader och träfasader med moderna stora fönsterpartier. Entrévåningens öppna planlösning skapar genomsikt och en stor rumskänsla.

På det övre och mer privata planet finns fyra rum kring ett allrum. Materialen är av hög standard och så naturliga som möjligt. Naturbehandlade ekgolv möter rena vita väggar. Nätta glaspartier med insida av massivt trä och utvändigt underhållsfri aluminium.

Badrum i kakel och klinker av tidlös, och slittålig keramik, samt moderna vitvaror i ren och funktionell design. Husen har ett tydligt uttryck och en design med stark karaktär.

De är tradition, modernism, funktionalitet och kvalitet i en harmonisk och personlig förening. "

Arkitekt Jonas Waldemarson, Waldemarsons Arkitekter

SÅ GÅR DET TILL ATT KÖPA EN BOSTADSRÄTT I OBBOLA

TILLDELNING AV BOSTAD

Er intresseanmälan utgör er turordning vid tilldelning av bostad. Ansvarig fastighetsmäklare kommer att kontakta er för att boka in en tid för att skriva avtal på tilldelad bostad.

BOKNINGSAVTAL

I ett första skede tecknas ett bokningsavtal mellan er och fastighetsutvecklaren Panghus Entreprenad AB. I samband med detta erläggs en bokningsavgift om 25.000 kronor som är en del av köpeskillingen.

FÖRHANDSAVTAL

När föreningen har upprättat en kostnadskalkyl och ett laga kraft vunnet bygglov erhållits, så skrivs ett bindande förhandsavtal mellan er som köpare och bostadsrättsföreningen. Detta dokument kommer er bank att vilja ta del av. I samband med tecknandet av förhandsavtalet erläggs ett förskott om 100.000 kronor (om bokningsavgift har erlagts så räknas dessa av).

UPPLÅTELSEAVTAL

Vid upplåtelseavtalets tecknande erläggs handpenningen som är totalt 10% av köpeskillingen. Erlagt förskott och eventuell bokningsavgift räknas av från handpenning och resterande del betalas vid tillträdet. Handpenningen ska erläggas inom två veckor från avtalets undertecknande. Föreningen har upprättat en ekonomisk plan som är registrerad hos bolagsverket.

BESIKTNING

Innan bostaden är inflyttningsklar görs en slutbesiktning. Besiktningen beställs av Bostadsrättsföreningen och utförs av en oberoende besiktningsman. Vid besiktningen närvarar en representant från Panghus och bostadsrättsföreningen.

TILLTRÄDE

Vi meddelar er definitiva tillträdesdatum senast tre månader före tillträdesdagen.

På tillträdesdagen kvitterar ni ut era nycklar av fastighetsmäklaren. Slutlikviden skall då finnas på bostadsrättsföreningens konto.

