





Nordtag är ett nytt spännande bostadsområde i stationssamhället Ytterby, Kungälv. Här bor du granne med naturen och har närhet till både havet och staden. Efter en succéförsäljning har vi redan byggstartat första etappen med 16 parhus. Nu får ni en ny chans att köpa ert nya hem i Nordtag, etapp 2.

I det nybyggda bostadsområdet planerar vi att uppföra ytterligare 31 välplanerade radhus och parhus om 115-140 kvadratmeter i bostadsrättsform. Här skapar vi bostadsrättsföreningen Tallsmygaren som uppförs i ett lugnt, tryggt och barnvänligt område med möjlighet till aktiviteter för hela familjen. Bostäderna kännetecknas av medvetna val, både för den inre och yttre miljön med en gestaltning som smälter fint in i omgivningen.

Här får livet ta tid!





Innehåll

Området	9
Situationsplan	10
Arkitektens tankar	13
Planritningar	14
Lägenhetslista	28
Hållbarhet	33
Grundutförande	34
Byggnadsteknik	35
Tillval	37
Att köpa bostadsrätt	38
Att bo i bostadsrättsförening	40
Mäklarkontakt	43



Området

- med naturen utanför fönstret

Tallsmygaren ligger vackert beläget i det natursköna området Nordtag som omsluts av blandskog med inbjudande promenadslingor. Inom området förstärks det naturnära läget med gröna innergårdar och en kommunal naturlekplats. Det planeras totalt 450 nya villor, radhus och lägenheter i Nordtag. Här ges såväl barnfamiljen eller paret som önskar det bekväma boendet på ålderns höst möjlighet att hitta sin drömbostad. Den första byggnaden i området står redan på plats, grundskolan Sparråsskolan och inom området kommer även en ny förskola stå klar våren 2022.

Ytterbys läge med station i centrum och dess utbud av vardagsservice, så som mataffär, bageri, apotek och vårdcentral gör Ytterby optimalt för den som önskar ett naturnära liv med stadspulsen runt knuten. Till Ytterby station är det endast en kilometer gång- eller cykelväg och för dig som arbetar i Göteborg tar det inte mer än 20 minuter med Västtågen. Längtar du till vidsträckta havsvyer och saltstänkta klippor så tar du dig enkelt med bil eller buss till havet på ca 20 minuter och till Marstrands bad- och båtliv på endast 30 minuter. Här bor du också med ett behagligt promenadavstånd till Kungälv centrum och utbudet av flertalet restauranger, caféer, livsmedelsbutiker med mera.



Typ Parhus och radhus
Boarea 115-140 kvm
Antal rum 5-6 rum och kök
Boendeform Bostadsrätt
Inflyttning Kvartal 4, 2022

Skala 1:500 (A3)
0 5 10 15 20 25m



Grannskapet

Bostäderna har tre olika utformningar och fyra färgsättningar. På entrésidan finns en trevlig uteplats med plats för utemöbler och cykelparkering i anslutning till gatan. Alla bostäder har egen stenlagd uppfart med parkeringsplats för minst en bil. Varje bostad har ett förråd med plats för verktyg, trädgårdsredskap, barnens leksaker och grill.

Ekeblad bostad utvecklar även flerbostadshus vilket skapar variation längs den lugna och trygga lokalgatan. Dessa är just nu i skissfas men kommer få en god gestaltning som passar in med radhusen i området och den omgivande naturen.

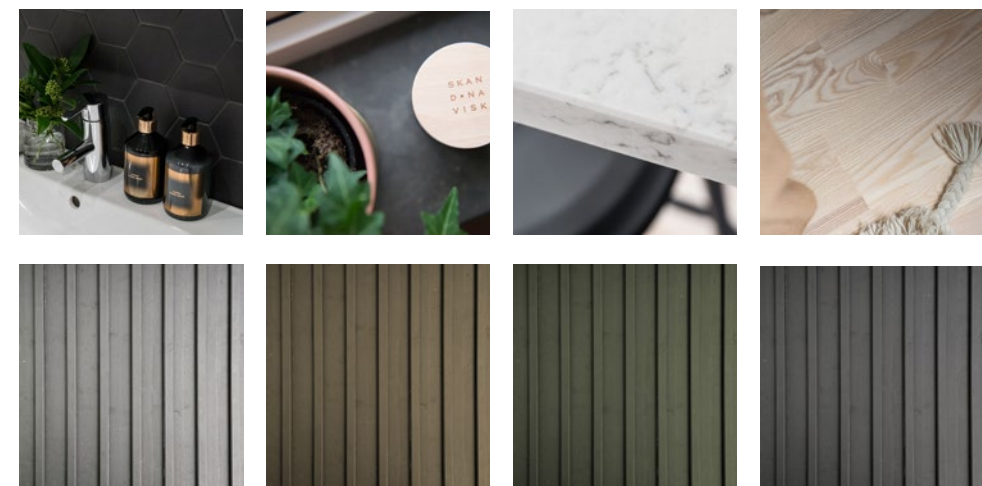


Arkitektens tankar

Brf Tallsmygaren består av 31 bostäder med ett uttryck hämtat från klassiskt svenskt träbyggande men med en modern detaljering och färgsättning. Bostäderna kännetecknas av medvetna val, både för den inre och yttre miljön med en gestaltning som smälter fint in i den omgivande naturen. De kläs med stående träpanel samt lockläkt med en varierande sättning mellan första och andra våningen.

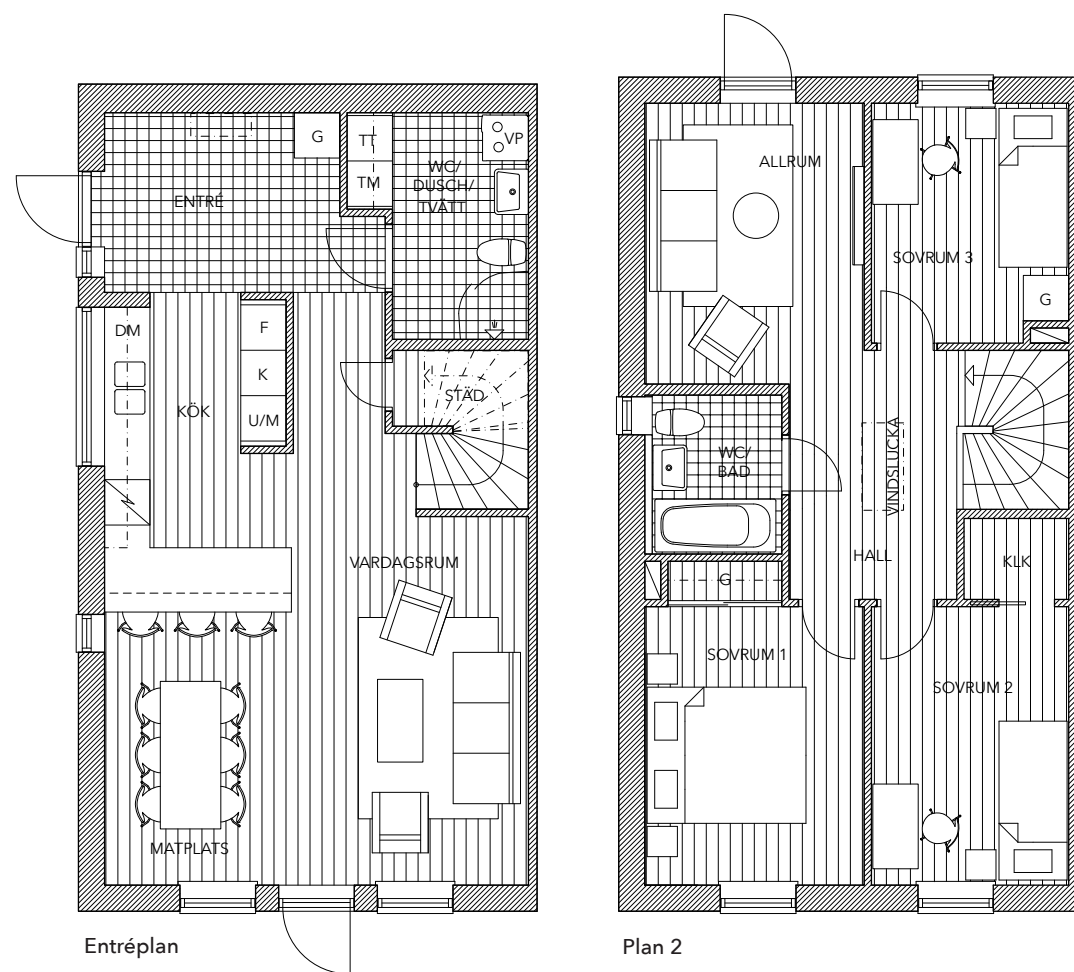
För bostäderna i Brf Tallsmygaren är goda ljusförhållanden, generösa sociala ytor och en öppen planlösning karaktäristiskt. Bostäderna är ytsmarta och väl genomtänkta. Varje kvadratmeter har en funktion och finns på rätt plats. Bostäderna inrymmer 5-6 rum och kök fördelade på 115-140 kvm. På entréplan är kök och sociala ytor belägna tillsammans med tvätt och WC/dusch. På ovanvåningen ligger de tre sovrummen, allrum och WC/bad avskilt. Bostad 7-10 har även ett stort allrum på vindsplanet med direkt koppling till en rymlig terrass med fantastisk utsikt över dalen.

God design och robusta material är våra ledord när det kommer till bostädernas utformning. Alla material och inredning är därför utvalda med omsorg och håller mycket god kvalitet redan i standardutförandet. För dig som vill påverka inredning och utrustning och sätta din egen prägel på bostaden innan inflyttning finns flera val att göra.



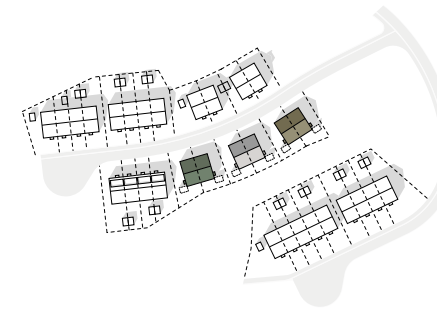


Planlösning vänstergavel
5 rok 115 m²

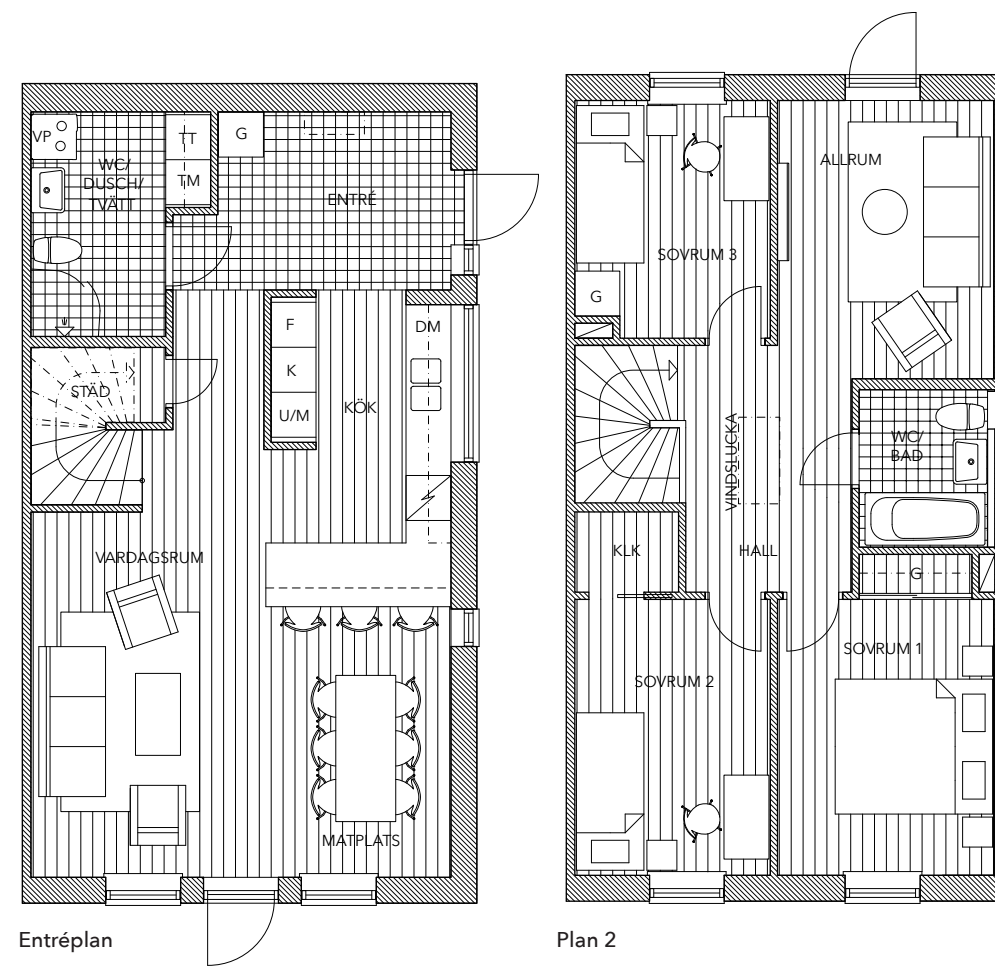


- K Kylskåp
- F Frysskåp
- DM Diskmaskin
- TM Tvättmaskin
- TT Torktumlare

- G Garderob
- STÄD Städsåp
- VP Frånluftsvärmepump
- KLK Klädkammare

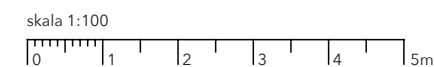


Planlösning hörgavel
5 rok 115 m²



- K Kylskåp
- F Frysskåp
- DM Diskmaskin
- TM Tvättmaskin
- TT Torktumlare

- G Garderob
- STÄD Städsåp
- VP Frånluftsvärmepump
- KLK Klädkammare

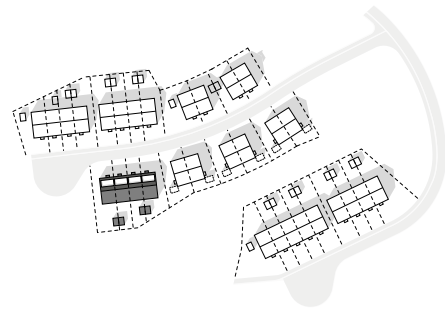




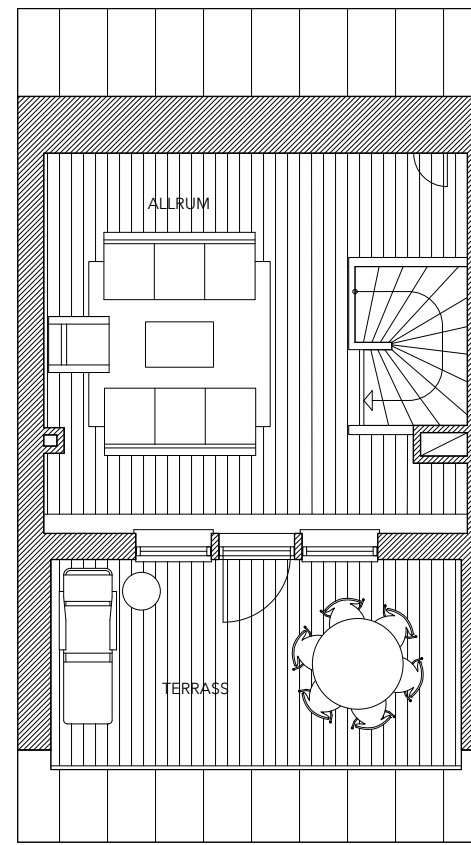
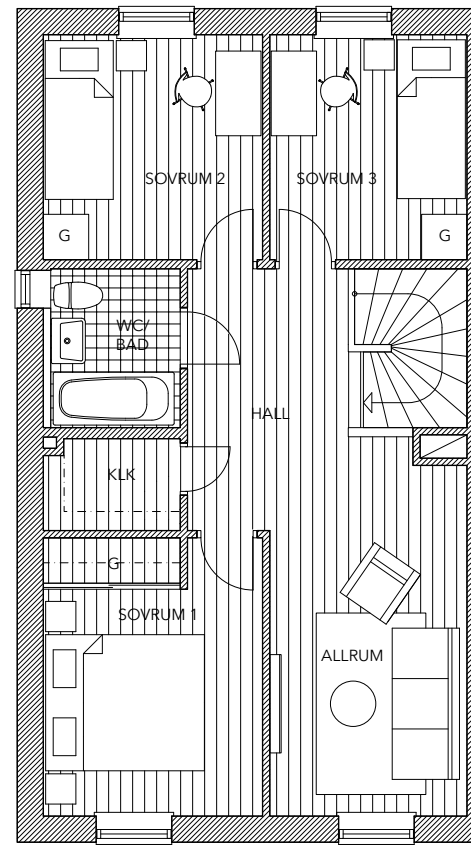
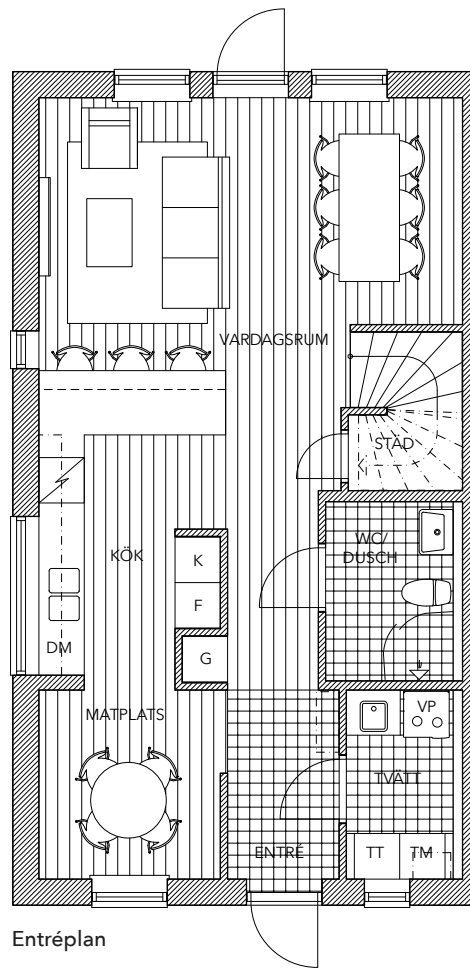
vy mot entrésida, souterrängparhus 115 m²



vy mot trädgårdssida, souterrängparhus 115 m²



Planlösning vänstergavel
6 rok 140 m²



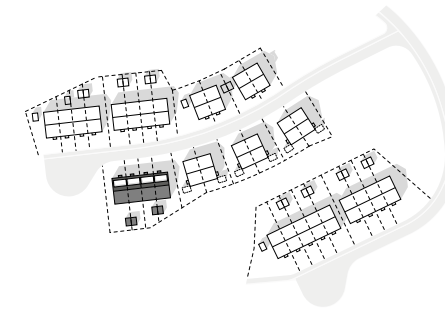
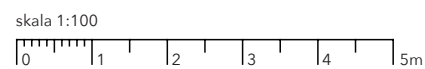
Entréplan

Plan 2

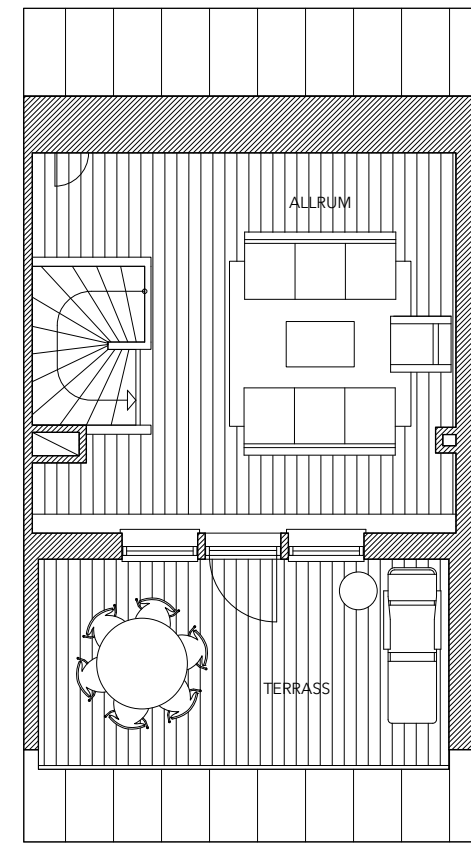
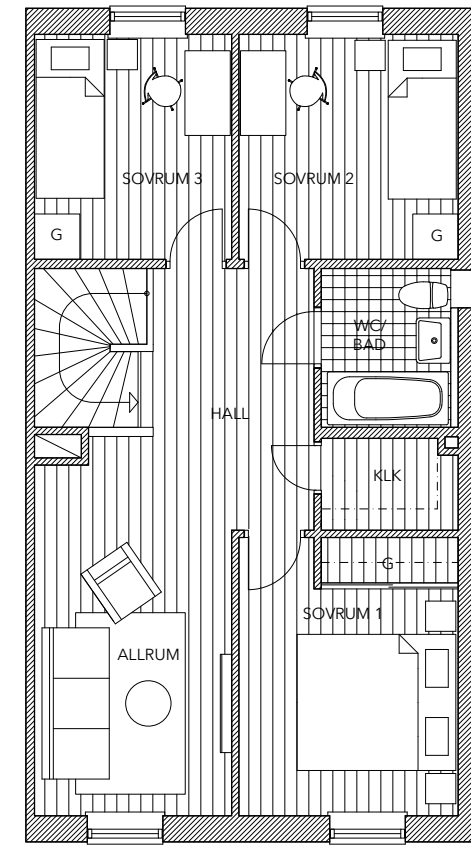
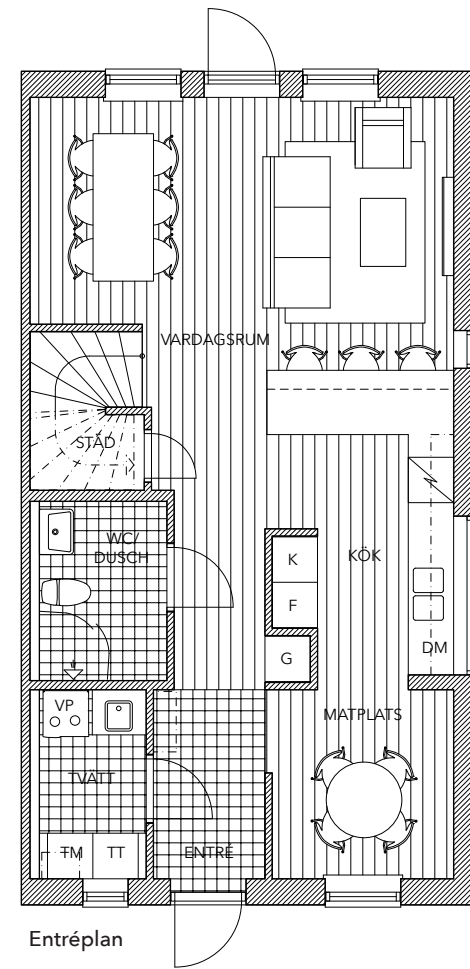
Plan 3

- K Kylskåp
- F Frysskåp
- DM Diskmaskin
- TM Tvättmaskin
- TT Torktumlare

- G Garderob
- STÄD Städsåp
- VP Frånluftsvärmepump
- KLK Klädkammare



Planlösning hörgavel
6 rok 140 m²



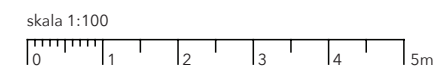
Entréplan

Plan 2

Plan 3

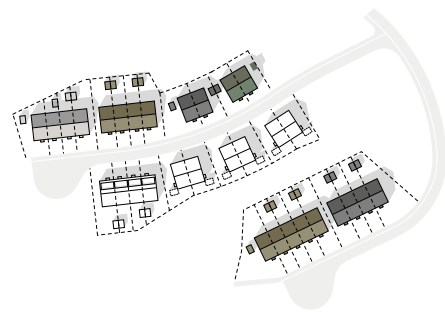
- K Kylskåp
- F Frysskåp
- DM Diskmaskin
- TM Tvättmaskin
- TT Torktumlare

- G Garderob
- STÄD Städsåp
- VP Frånluftsvärmepump
- KLK Klädkammare





vy mot entrésida, radhus 140 m²

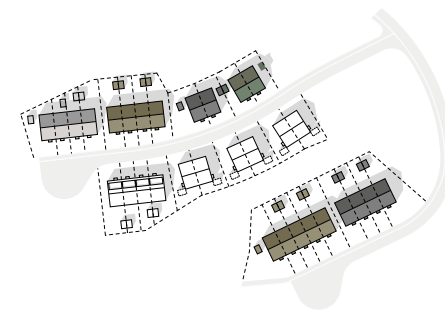
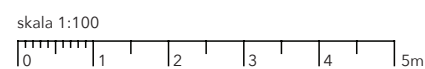


Planlösning vänstergavel
5 rok 115 m²

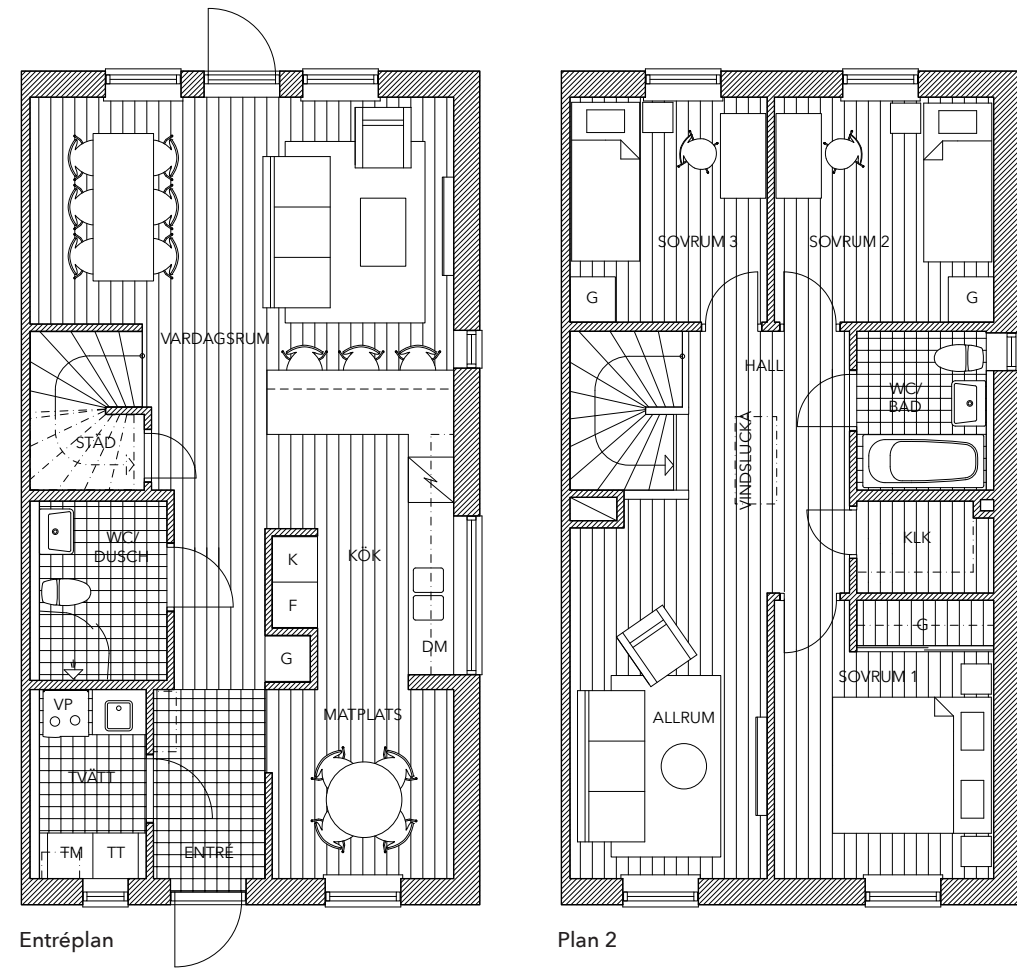


- K Kylskåp
- F Frysskåp
- DM Diskmaskin
- TM Tvättmaskin
- TT Torktumlare

- G Garderob
- STÄD Städsåp
- VP Frånluftsvärmepump
- KLK Klädskåp

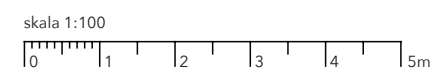


Planlösning hörgavel
5 rok 115 m²



- K Kylskåp
- F Frysskåp
- DM Diskmaskin
- TM Tvättmaskin
- TT Torktumlare

- G Garderob
- STÄD Städsåp
- VP Frånluftsvärmepump
- KLK Klädskåp





vy mot trädgårdssida, parhus 115 m²

Lägenhetslista

Nr	Boarea (kvm)	Tomtare (ca kvm)
1	115	230
2	115	225
3	115	220
4	115	220
5	115	220
6	115	240
7	140	330
8	140	165
9	140	170
10	140	275
11	115	260
12	115	145
13	115	155
14	115	245
15	115	255
16	115	170
17	115	170
18	115	230
19	115	285
20	115	200
21	115	200
22	115	205
23	115	365
24	115	190
25	115	185
26	115	270
27	115	265
28	115	185
29	115	185
30	115	185
31	115	390







Hållbara material & kloka lösningar

Det ska vara enkelt att bo och leva hållbart och för oss handlar det om mycket mer än bara god energiprestanda. Vi arbetar alltid med ett helhetsperspektiv i våra projekt där boendeekonomi, samhörighet och smarta gröna lösningar bidrar till bostäder med stora mervärden. Genom att ta ett helhetsgrepp om bostadens totala energiförbrukning och erbjuda kloka lösningar kan vi på allvar skapa förutsättningar för ett hållbart boende.

Ett effektivt klimatskal är grunden för en låg energiförbrukning. Genom att bygga välisolerat och tätt samt använda fönster och dörrar med låga U-värden kan vi erbjuda bostäder med liten klimatpåverkan.

Grundutförande

Innerdörrar

Innerdörrar - släta vita, fabriksmålade

Golv

Trägol i ek i vardagsrum, kök, trappa, allrum och sovrum. Grå klinker i hall, tvättstuga, dusch- och badrum.

Listverk

Golvlistor och dörrfoder i vitt.

Kök

Kök från erkänd köksleverantör. Kyl- och frysskåp i full höjd, laminatbänkskiva, underlimmad dubbelho, infälld häll, inbyggd mikrovågsugn och varmluftsugn, diskmaskin, köksfläkt och bänkbelysning.

Dusch- och badrum

Badkar, tvättställ med kommod, wc-stol, spegelskåp, takarmatur och handdukstork.

Tvättstuga

Tvättmaskin, torktumlare, laminatbänkskiva, enkelho, överskåp, frånluftsvarmepump och takarmatur.

Förvaring

Garderob i entréhall, sovrum 2 och 3. Skjutdörrsgarderob sovrum 1. Oinredd klädskåp plan 2, förråd under trappa. Kallvind med nedfällbar stege.

Innerväggar

Målade i vitt. Kaklade dusch- och badrum.

Byggnadsteknik

Grundläggning

Platta på mark.

Fasad

Trä, målade.

Fönster

Fabriksmålade.

Tak

Plåt.

Stomme

Trästomme.

Installationer

Enskild anslutning för el och fiber. Frånluftsvarmepump med mekaniskt frånluft och tilluftsdon i fasad. Vattenburen golvvärme. Mediaskåp, elcentral, golvvärmefördelare och utvändig vattenutkastare.

Trädgård

Gräsytor, häckar samt spaljéplank.

Uteplats

Plattlagd uppfart/entré och trätrall på trädgårdsida.

Förråd

6 kvm, platta på mark, oisolerad trästomme och takarmatur.

Takhöjd

Cirka 2,5 m.

Dörrar

Entrédörr - trä/glas, fabriksmålade. Fönsterdörr - trä/glas, fabriksmålade.

Övrigt

Postlåda.

Observera att mindre ändringar och avsteg från ritningar, illustrationer, uppskattade ytor etc kan uppstå under projektering och byggprocess.

Observera att mindre ändringar och avsteg från ritningar, illustrationer, uppskattade ytor etc kan uppstå under projektering och byggprocess.



Tillval

Grundutförandet i husen är klassiskt och stilrent och fungerar som en bra bas för de flesta inredningsstilar. För dig som vill påverka inredning och utrustning och sätta din egen prägel på huset innan inflyttning finns flera val att göra.

För att få en flexibel planlösning kommer det även vara möjligt att välja bort väggen mellan de två små sovrummen för att få en mer öppen planlösning på plan 2. Det går också att göra om allrummet till ett extra sovrum samt att man kan välja att ta bort väggen mellan klädkammaren och skjutdörrsgarderoben för att få en walk in closet från stora sovrummet.

I köket kan du välja bland flera olika sorters handtag och luckor, utformning med skåp eller lådor samt val av bänkskivor. Som tillval finns även olika golv, vitvaror, infällda spotlights i tak samt val av handdukstork och badrumsinredning. Inredning till garerob och elbilsladdare till uppfarten är andra möjliga tillval.

Valen görs via en portal samt via besök hos köksleverantören.

Att köpa bostadsrätt

Att köpa nyproducerad bostadsrätt är en process i flera steg. Här beskrivs vad de olika stegen innebär. Har du frågor om köpet kan du alltid vända dig till mäklaren för att få svar och råd.

Intresseanmälan

När ett projekt har öppnat är det dags att göra en intresseanmälan till mäklaren. Intresseanmälan innebär inte att du förbinder dig till något, du kan när som helst tacka nej. Mäklaren ger sedan information om köprocessen och projektets hålltider, samt förstås dagen för säljstart.

Insats och månadsavgift

På projektets hemsida och hos mäklaren hittar du aktuella prisuppgifter. Förutom en insats betalar du en månadsavgift till föreningen. Den täcker bl.a fastighetsförsäkring, yttre underhåll, vissa driftkostnader samt amorteringar och räntor för föreningens lån. En nybildad förening har inte någon årsredovisning vilket innebär att du får studera föreningens ekonomi i kostnadskalkylen, som erhålls från mäklaren.

Säljstart

Innan försäljningen av bostäderna får starta måste kostnadskalkylen granskas och godkännas av två av Boverket utsedda intygsgivare. Mäklaren tar kontakt med alla på intresselistan i samband med säljstart.

Förhandsavtal

När du bestämt dig för en bostad samt fått ett lånelöfte från din bank upprättas ett förhandsavtal mellan dig och bostadsrättsföreningen. Avtalet är bindande och innebär att

föreningen förbinder sig att upplåta just din lägenhet åt dig och att du förbinder dig att köpa bostadsrätten för just din lägenhet.

Byggstart och förskott

I samband med att bostadsrättsföreningen fattat ett formellt beslut om byggstart samt erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot förskott gör du en delbetalning på 10 procent av den totala insatsen. Föreningen ställer också ut en säkerhet för att få lov att ta emot förskott. Säkerheten garanterar att köpare får tillbaka sitt inbetalda förskott i händelse av att byggprojektet inte skulle bli färdigställt.

Byggtiden

Under själva byggtiden får du som köpare löpande information om byggets framfart. Informationsträff för alla köpare anordnas vid projektets start och ett platsbesök är möjligt när produktionen har kommit tillräckligt långt för att det ska gå att besöka en lägenhet. Ett par månader in i byggprocessen får du möjlighet att göra olika tillval.

Upplåtelseavtal - du blir medlem i föreningen

Ett par veckor innan inflyttning upprättas ett upplåtelseavtal mellan dig och bostadsrättsföreningen och du blir medlem i föreningen. Upplåtelseavtalet bygger på bostadsrättsföreningens

ekonomiska plan. Den ekonomiska planen är till stora delar lik kostnadskalkylen, men med den stora skillnaden att alla kostnader och tekniska lösningar nu är kända. Det är föreningens styrelse som ska ta fram den ekonomiska planen, få den intygsgiven och registrera den hos Bolagsverket. Den ekonomiska planen delges dig som köpare innan det är dags att teckna upplåtelseavtalet och betala den slutgiltiga insatsen.

Slutbesiktning

Innan du flyttar in genomförs en slutbesiktning där du som köpare erbjuds närvara. En oberoende besiktningsman kontrollerar och granskar huruvida entreprenören utfört sitt arbete i enlighet med entreprenadavtalet. Vid besiktningen deltar även representanter från bostadsrättsföreningen och entreprenören. Eventuella brister som besiktningsmannen upptäcker åtgärdas innan inflyttning. På slutbesiktningen har du även möjlighet att kontrollera att tillval stämmer.

Slutbetalning och tillträde

Senast tre månader i förväg får du definitivt besked från bostadsrättsföreningen om vilket datum du får tillträde till din bostad. Några dagar innan tillträde betalar du återstående belopp av insatsen och eventuella tillval.



Fördelar med nybyggd bostad

- Garantin på både arbete och material är fem år. På vissa av de ingående produkterna och momenten löper garantin hela tio år.
- Behovet av underhåll är väldigt litet så du kan istället lägga din tid och dina pengar på allt lustfyllt i livet såsom familj och fritidsintressen.
- Elektroniska komponenter såsom vitvaror och värmesystem är energisnåla. Bra för både miljön och plånboken.
- Bostäderna lämnas över nyckelfärdiga med god standard och anlagd trädgård vid inflyttning.
- Material och inredning är valda med omsorg och samtidigt finns möjlighet till flera olika tillval för dig som vill sätta din egen prägel på bostaden.
- När alla flyttar in samtidigt skapas goda förutsättningar att lära känna dina grannar och bygga en god gemenskap från första stund.
- När du köper din bostadsrätt betalar du ett fast pris enligt gällande prislista. Det blir aldrig någon budgivning.

Att bo i bostadsrättsförening

Det är du tillsammans med dina grannar som bestämmer över era bostäder och ert bostadsområde.

Besittningsrätt

Du har en besittningsrätt till din bostad som är obegränsad i tid, vilket innebär att du enbart kan sägas upp för avflyttning om du inte betalar fastlagda avgifter till föreningen eller allvarligt bryter mot föreningens regler för boendet. Bostadsrätten kan säljas eller ärvas på samma sätt som andra tillgångar.

Boendedemokrati och styrelse

Den styrelse som initialt bildar föreningen, den så kallade interimstyrelsen, sköter förvaltning och administration till första årsstämman efter det att bostäderna är färdigbyggda. Därefter utses en ny styrelse bland er som köpt en bostad i föreningen. Ni får hjälp och stöd att komma igång.

Vad det innebär att vara medlem i bostadsrättsföreningen framgår av stadgar, upplåtelseavtal och bostadsrättsföreningens ekonomiska plan.

Förvaltning

Det är du och de övriga medlemmarna som bestämmer hur föreningen ska skötas. Det finns inget som hindrar att medlemmarna sköter vissa delar av förvaltningen själva, men för att ni i föreningen i lugn och ro ska komma in i arbetet upphandlas externt stöd under det första verksamhetsåret.

Ekonomi

I samband med köp av en nyproducerad bostadsrätt betalas en insats till föreningen enligt fastställd prislista och du får en ekonomisk andel i föreningen. Utöver den initiala insatsen betalar du en månadsavgift. Den ska täcka bostadsrättens andel av föreningens kostnader för räntor, amorteringar samt drifts- och underhållskostnader. Eftersom föreningens medlemmar själva avgör hur förvaltningen ska skötas, kan ni själva avgöra vem som ska handha förvaltningen och på vilken nivå den ska ligga.



I detta projekt använder vi vår samarbetspartner Svensk Fastighetsförmedling för att ta hand om försäljningen.

Hos mäklaren hittar du också information om priser, lediga bostäder och hur man gör en intresseanmälan.

SVENSK FASTIGHETS FÖRMEDLING

Svensk Fastighetsförmedling

Peter Eriksson

peter.eriksson@svenskfast.se

0708-749 450

0303-211 030

Johan Eriksson

johan.kungalv@svenskfast.se

073-312 35 18

Ekeblad Bostad förbehåller sig rätten till ändringar i projektet samt reserverar sig för tryckfel och skrivfel. Bilder och beskrivningar i detta prospekt är från tidigare projekt. Lösningar och presenterade produkter kan ändras eller utgå under projektiden och kommer då ersättas av modeller/fabrikat/material/produkter som är likvärdiga. Mindre justeringar av i säljmaterial redovisade mått/utförande kan ske under byggnationen. Exempelvis för att ta hänsyn till tillgänglighetskrav, funktionskrav eller andra byggnadstekniska eller installationstekniska skäl.

