

MODERNA BOSTÄDER I HISTORISK MILJÖ

# FABRIQUE 46

— VÄSTRA KUNGSHOLMEN —

○ | BAL  
DER





# FABRIQUE 46

## INNEHÅLL

<b>LIVET FULLT UT PÅ NY ADRESS</b>	<b>04</b>
<b>RUM FÖR ALLA</b>	<b>07</b>
<b>LIVSKVALITET BÅDE UTE OCH INNE</b>	<b>10</b>
<b>INNERSTAN I NY TAPPNING</b>	<b>12</b>
<b>DAGEN SOM DEN KOMMER</b>	<b>14</b>
<b>INTERVJU MED ARKITEKTERNA</b>	<b>16</b>
<b>DIN LÄGENHET, DINA VAL</b>	<b>19</b>
<b>INREDNINGSKONCEPT</b>	<b>20</b>
LIGHT	21
ITALIC	22
BOLD	25
<b>RUMSBESKRIVNING</b>	<b>28</b>
<b>TEKNISK BESKRIVNING</b>	<b>29</b>
<b>HÅLLBART BOENDE</b>	<b>30</b>
<b>KÖPGUIDE</b>	<b>32</b>
<b>ATT BO I BOSTADSRÄTT</b>	<b>33</b>

Balder reserverar sig för eventuella ändringar och tryckfel.  
Bilder och illustrationer är idébilder och kan avvika från verkligheten.





# LIVET FULLT UT PÅ NY ADRESS

Livet är för kort för att inte bo bra. För kort för att inte levas fullt ut. När du flyttar till Fabrique 46 får du alla förutsättningar för ett gott liv på en adress där ingen bött förut. En ny bostadsadress på Västra Kungsholmen. Vem vet, kanske upptäcker du även nya sidor hos dig själv.

Här, mitt i den historiska miljön, bygger vi 138 moderna och yteffektiva bostäder fördelade på fyra huskroppar. Husen signalerar med sin rustika tegelfasad ett släktskap till områdets industriarv och får samtidigt en stadsmässig karaktär med lokaler i gatuplan. I Fabrique 46 lever du äkta innerstadsliv, men ändå med natur och vatten inom räckhåll. Det är det bästa av världar i en del av stan som har framtiden för sig.

Bostäderna i Fabrique 46 ger dig allt och lite till. Förutom det utmärkta läget innebär ditt nya boende genomtänkt arkitektur och ljusa väl-

planerade bostäder. Från lägenheterna på de översta planen har du fantastisk utsikt över stan som ger boendet en extra dimension. Lägg därtill en påkostad inredningsdesign och detta blir ett hem utöver det vanliga. Många av lägenheterna har balkonger i olika utförande och storlekar och du har även tillgång till en skyddad och grön innergård för avkopplande stunder. En total boendeupplevelse där design och livskvalitet står i centrum.

Välkommen till en nyproducerad bostad med inbyggd själ!



## FABRIQUE 46



Västra Kungsholmen



Nära restauranger  
och kaféer



138 lägenheter om  
1-5 rum och kök



Lokaler för restaurang-  
och butiksverksamheter



Nära skolor



5 minuter till  
Stockholm centralstation

## FAKTA

**ANTAL RUM:**  
1-5 rok

**PLANERAD INFLYTT**  
Prel. vintern 2023/2024

**WEBBPLATS**  
balder.se/fabrique46

**BOAREA:**  
24-106 kvm

**ANTAL BOSTÄDER**  
138 lägenheter varav  
9 lägenheter tillhör LSS

**ARKITEKT**  
Semrén & Månsson

**UPPLÅTELSEFORM:**  
Bostadsrätt







4 rok med extra wc,  
fönster i tre väderstreck  
och balkong i västerläge

Välplanerad mini 2 rok med  
alla funktioner på plats

5 eller "6" rok med balkong,  
extra wc och fantastisk utsikt

Genomgående 4 rok med balkong,  
extra wc och stora sociala ytor

2 rok med hörnläge  
och inglasad balkong

Kvadratsmart 1 rok  
med fransk balkong

# RUM FÖR **ALLA**

Lägenheterna i Fabrique 46 bjuder på stor variation i både storlek, planlösning och karaktär. Här, mitt i citypulsen, finns plats för livet oavsett var du befinner dig i det.

Stora bonusfamiljen, nyblivna pensionären, studenten som precis ska flytta hemifrån eller paret som söker sin första gemensamma bostad - vem du än är kan du vara säker på att Fabrique 46 levererar. Gemensamt för bostäderna är att alla är välplanerade för att du ska få en smidig vardag och ett trivsamt hem. Med fina ljusinsläpp, bra rumsdisposition och smakfulla materialval faller hemmalivet på plats. Här finns allt från ytsmarta ettor till maxade femmor med plats för den stora familjen.

## **Klokt tänkt för ett smart liv**

Kanske är du ung och i början på din bostadskarriär. I Fabrique 46 finns superfina ettor som är ett bra första steg in till innerstan. Du får närhet till allt vad city har att ge, samtidigt som du gör en smart investering i boendekvalitet som står sig. De mindre lägenheterna har klokt avvägda kvadrat för att ge maximal boyta och funktion. Tvätt- och diskmaskin är självklarheter oavsett storlek på lägenheten, liksom de påkostade materialvalen. Arkitekterna har även lagt stor omsorg vid fönster och dörrplacering för att dina rum ska bli både lättmöblerade och vackra.

## **Femmor för livet**

Speciellt för Fabrique 46 är de generösa femmorna som kan förändras över tid. Väljer du en femma kan den till och med användas som en sexa och i takt med att barnen flyttar ut kan de många rummen ge plats för stora ytor, eller så vill du ha rum för en hobby. En av femmorna är även förberedd för att du ska kunna hyra ut en del av lägenheten. Vad livet och lusten att hitta på än bär med sig, så följer lägenheten med i svängarna.



UNIK MÖJLIGHET ATT BO VID VATTEN  
OCH NATUR, MEN OCKSÅ MITT I STAN.





# LIVSKVALITET BÅDE UTE OCH INNE

I Fabrique 46 välkomnas du hem långt före du satt nyckeln i låset. Den levande kontrasten mellan inne och ute ger hemmet fler upplevelseytor än dina privata kvadratmeter, och den trivsamma atmosfären slås an redan på bottenplan med dess restaurang och övriga verksamheter.

Fasaden kläs i tegel i varierande nyanser med en bottenvåning i betong, vilket ger ett lika robust som tidlöst uttryck. Hållbara material som står sig år efter år och låter Fabrique 46 skriva sin egen historia på platsen. Innergården blir husets naturliga mittpunkt, bokstavligt talat. De ljusputsade fasaderna och grönskan på gården skapar en mysig och ombonad känsla. Här kan du koppla av och njuta av en fika med vänner eller grannar medan barnen leker.

Samma omsorg om detaljer återfinns både i och utanför lägenheterna, där arkitekterna med omsorg valt stilrena, naturliga materialval i trapphusen. Handledare i läder och sittbänkar i samma material är exempel på detaljer som ger känslan av det lilla extra.

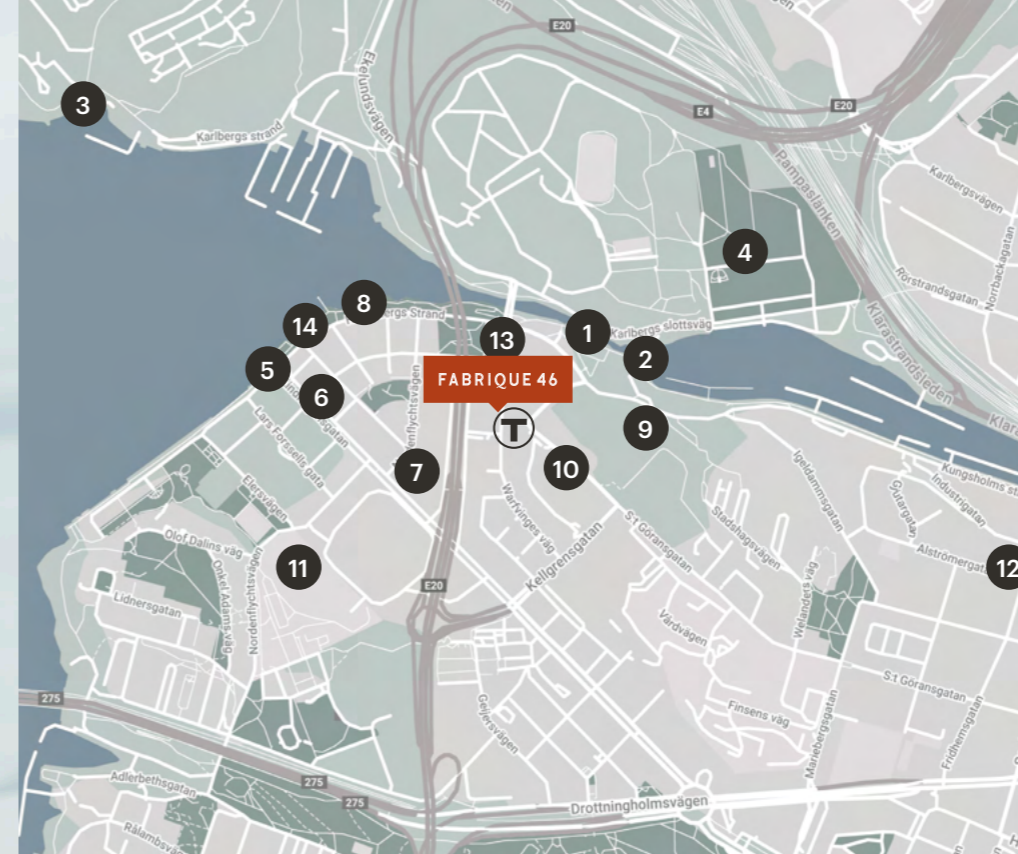
Inredningen i Fabrique 46 är långt ifrån standard. Fina materialval i form av granitkeramik i badrum och kök, påkostade ekgolv med karaktär och målade ytor i vackra utvalda nyanser ger dig en canvas att fylla med din personliga stil.





# INNERSTAN I NY TAPPNING

Fabrique 46 ligger mitt i händelsernas centrum. Här, mellan Hornsbergs strand och de centrala delarna av Kungsholmen, utvecklas staden, ändrar skepnad och förbereder för ett nytt liv med bostäder, skolor och nya parker.



1. Gångstråk utmed Karlbergskanalen
2. Brygga ut i vattnet
3. Huvudsta, Augustendals 4H gård
4. Karlbergs slott
5. Restaurang Piren
6. Bullar och Bröd
7. Lindhagens galleria/Ica Maxi
8. Restauranger utmed Hornsbergs strand
9. Mariedals trädgårdscafé
10. Kungsholmens grundskola F-6
11. Kristinebergs Slottspark (Uggleparken)
12. Västermalmsgallerian
13. SATS
14. Pendelbåt

Det är inte ofta det går att köpa nybyggt på en adress i innerstan. Men nu har du chansen. I ett område med historisk bebyggelse tar Fabrique 46 form med sina åtta till tolv våningar. Fabrique 46 ger dig möjlighet att vara med om en stadsomvandling för framtiden och flytta till en sprillans ny lägenhet i Stockholms innerstad.

## En ö i förvandling

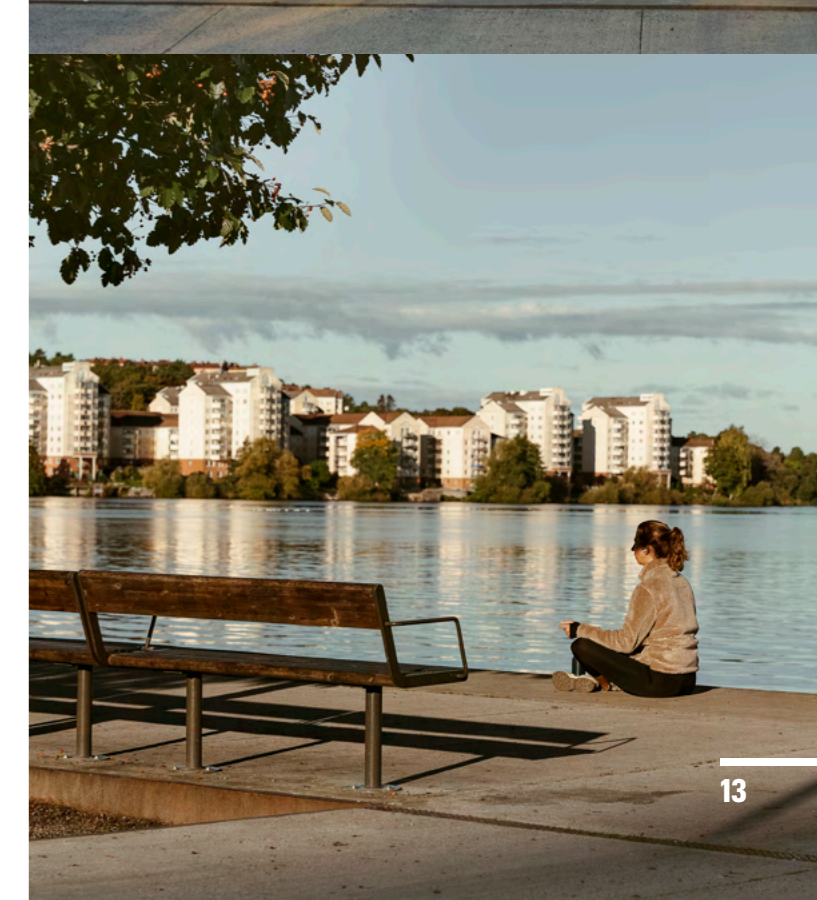
Västra Kungsholmen är ett område som omformas för att möta framtiden. Här planeras både nya parker och gångstråk för en grönare, trivsammare och mer hälsosam stad med fokus på ett aktivt liv. I takt med utvecklingen vävs Västra Kungsholmen ihop med öns mer centrala delar. En titt i detaljplanen säger att området runt Fabrique 46 ska berikas med 1 800 bostäder, en ny grundskola, samt fem nya förskolor. Och här finns även planer på tennishall och två fotbollsplaner. Vi snackar nytt liv för en ny tid.

## Stadsdel med attraktionskraft

Det är lätt att landa i stadslivet i Fabrique 46. Allt är nära. Du hittar snart dina lokala favoritbutiker, baren att mötas upp på för en drink och haket för den godaste sushin eller vedugnspizzerian för avslappnade måndagar efter jobbet. De nya delarna på Västra Kungsholmen lockar både människor som vill bo, besöka och driva verksamheter. I takt med att stadsdelen utvecklas väcks gator och kvarter till liv, detta är en stadsdel som har framtiden för sig.

## Nära, närmare, närmast

Promenera, ta en elsparkcykel eller cykla vart du vill. Och njut av Kungsholmens vackra gångstråk längs vattnet. Från din nya adress ser du Vasastan över Karlbergskanalen och lika nära har du ner till Hornsbergs strand eller Västermalmsgallerian om du vill shoppa. Och kanske lyxigast av allt är att du bara har några ynka steg till tunnelbanestationen Stadshagen. Tunnelbanan tar dig till centralen på fem minuter och till knutpunkten Fridhemsplan är det bara en minut.







"Vårt bröd är verkligen smakrikt och smakar bröd. Förutom det vanliga vita mjölet så bakar vi ofta med kulturspannmål som ger en helt annan karaktär och smak."

Linda Aving, delägare Bullar & Bröd.

# DAGEN SOM DEN KOMMER

Ena dagen den andra lik? Nej inte om du bor i Fabrique 46. Välj olika vägar från jobbet eller förskolan och du upptäcker garanterat något nytt i dina kvarter. En nyöppnad restaurang, en inredningsbutik med precis den design du gillar eller ett café med stans kanske godaste kafferostning.

När du bor i en nybyggd lägenhet mitt i stan blir det mesta enkelt. Allt finns nära. Allt fungerar. Planera gärna, men det behövs liksom inte. Vill du laga mat har du Ica Maxi några minuter bort och är det läge för hämtmat är det möjligtvis svårigheten att välja bland det stora utbudet som blir besvärligt. Känn hur skönt det är att leva livet i stället för att jaga efter det. Och om du bli kvar i soffan med en stunds tv-spel eller med favoritdeckaren i öronen spelar det ingen roll. Kungsholmen väntar på dig.

## Miami eller Västra Kungsholmen...same same

När solen lägger sig blodapelsinröd över Ulvsundasjön är det inte helt fel att träffa vännerna på Piren Restaurang och Bar. Kanske beställer du in saffransdoftande fisk- och skaldjursgryta, eller varför inte favoriten schnitzel med chorizosmör, kapis, rödvinssky och pommes frites.

– Det är ett härligt ställe här nere, som utlandet på många sätt. Jag tror någon kallade det lilla Miami. Bargata med restauranger, caféer och med en fantastisk natur precis intill vattnet, säger Izabella Pettersson, restaurangchef på Piren.

Med DJ torsdag till lördag i ena delen av Piren, kombinerat med en lugnare restaurangdel i andra änden är detta ett självklart vattenhål för både barnfamiljer, förälskade par och kompisgäng. Och blir det inte brunch här med klassikern Ägg Benedict på lördagsmorgon, kanske du tar en promenad till det prisbelönte stenugnsbageriet Bullar & Bröd som bakar magiskt gott. Före eller efter morgonrundan runt Kungsholmen bestämmer du. Eller så låter du sambon gå ut efter frallorna medan du ligger kvar i sängen. Vad du än kommer fram till, så är det din morgon i Fabrique 46.

## Stan är full av vatten

Att du bor på en ö är det ingen tvekan om när du flyttar till Fabrique 46. Och Kungsholmsborna älskar sitt vatten. Alla vägar leder så småningom ner till strandlinjen med de klippor, slänter, parker och promenadstråk som sträcker sig runt ön. Och vid vattnet är det liv och rörelse året om. Bad, skridskor, promenader, cykling, yoga, picknick och en stunds meditation – allt blir härligare vid vattnet.





"Chansen att få tillföra ett nytt lager i den här brokiga stadsdelen känns väldigt spännande."

Lina Wågström, regionchef, Semrén & Månsson



## INTERVJU MED ARKITEKTERNA

Bra arkitektur använder platsen och dess historia, plockar med det bästa och adderar nya element som hör samtiden till. Arkitektbyrån Semrén & Månsson har ritat Fabrique 46 på Västra Kungsholmen där världsledande industrier tidigare huserade. Nu utvecklas en stadsdel som människor kommer att älska att komma hem till.

– Det här är helt rätt område att bygga bostäder i. Allt är inom räckhåll med tunnelbanan tvärs över torget. Och fina vyer över Ulvsundasjön, Karlbergs slott och Stockholms innerstad, säger Lina Wågström, regionchef på Semrén & Månsson.

Fabrique 46 blir med sina 138 nya bostadsrätter en unik möjlighet att bo vid vatten och natur, men också mitt i stan. För Semrén & Månsson har det varit viktigt att utveckla arkitektur som håller över tid, både ur ett miljömässigt och estetiskt perspektiv.

– Vi har valt att använda material som åldras vackert och är miljömässigt bra. Det är tegel och betong i varierat utförande där vi arbetat mycket med detaljerna. Reliefer skapar skuggspel och förstärker den vertikala känslan, säger Lina.

Med sina fyra huskroppar mellan åtta och tolv våningar blir Fabrique 46 en markör för Stadshagens nya område. Här tar stora volymer plats, men när man kommer närmre ger sig detaljerna till känna.

### Ett hem med flera uttryck

Inifrån och ut, utifrån och in – efter den devisen har Semrén & Månsson arbetat. Fabrique 46 ska skapa en känsla redan på långt håll och fortsätta att beröra för varje lager som skalas av. När du kliver in i entréhallen är det varma och naturliga material som tar plats. In mot gården är teglet ersatt av ljusputsade fasader för att skapa en ljusare miljö.

– Det är en mindre innergård som skapar trygghet och gemensamma rum att mötas i. Här kan barnen leka samtidigt som man dukar upp för fika vid bord och stolar. Tillsammans med landskapsarkitekterna från Tengbom har vi sett till att det blir ordentligt med grönska, planteringar och belysning. Det gör också gården till en fin plats att blicka ut över, säger Anna-Karin Nilsson, handläggande arkitekt på Semrén & Månsson.

Balkongerna varierar i storlek och utformning och lägenheterna högre upp i husen har fina vyer över Karlbergs slott och Karlbergskanalen att imponeras av.



Fasaderna i tegel och betong är hållbara material som knyter an till den historiska industrimiljön och är valda för att de är åldras vackert. Här syns arkitekternas omsorg om detaljerna för att skapa en känsla genom relief och skuggspel.

### Välkommen in i lägenheten

Hjärtat av Fabrique 46 är lägenheterna. Här finns det en omsorg om varje kvadratmeter där tänkbara utmaningar har lösts med arkitektoniskt tillfredställande lösningar.

– Oavsett storlek på lägenheten har vi utgått ifrån att man ska kunna möblera och dela av rummen på flera olika sätt efter sina unika behov. Exempelvis har vi studerat hur fönster och dörrar placeras för att optimera och få till bra väggar för till exempel tv, konstverk och plats för hemmakontor, säger Anders Ekman, uppdragsansvarig arkitekt på Semrén & Månsson.

Gemensamt för alla lägenheterna är den ljusa och öppna känslan. För att få in så mycket dagsljus som möjligt har rummen inte gjorts för djupa.

– De sociala rummen har alltid utsikt och optimala solförsättningar för den unika lägenheten. Dessutom har vi fått till rundgång med dagsljus från två håll i fyrorna. Den tydliga gränsen mellan de privata och sociala delarna gör att man kan ha sin sovrumsdörr öppen och samtidigt vara ostörd, säger Anders.

### Restaurang i bottenplan

På markplan, mot gatulivet finns plats för tre kommersiella lokaler där en av lokalerna är förberedd för restaurangverksamhet.

– Chansen att få tillföra ett nytt lager i den här brokiga stadsdelen känns väldigt spännande. Att få knyta ihop den historiska kontexten med nordvästra Hornsberg, gör Kungsholmen till en mer sammanhängande stadsdel som helhet, säger Lina.





”

”De tre inredningskoncepten har olika uttryck, men samma påkostade kvalitet. Material och kulörval kommer igen i de olika rummen och bildar en helhet.”

**Gitte Dahl, inredare**



## DIN LÄGENHET, DINA VAL

Det är något speciellt med att kliva in i en nybyggd lägenhet, allt är nytt. I Fabrique 46 blir du den första som ska bo. Och det blir du som får sätta din prägel på inredningen. Till din hjälp har du tre smakfulla inredningskoncept att välja mellan.

När du kliver in i en lägenhet i Fabrique 46 möter du något extra. Gemensamt för lägenheterna är den höga nivån på inredningen. Hårdvaxade ekgolv i tidlöst ruttmönster, granitkeramiklinker i hall och fönsterbänkar i äkta kalksten lägger grunden för ett hem att älska. De gedigna naturmaterialen i form av trä och sten, tillsammans med tåliga och vackra material för kök och bad samt noggrant utvalda kulörer ger dig en bostad att njuta av i många år framöver. I Fabrique 46 finns grundutförandet Light samt ytterligare två inredningskoncept; Italic och Bold. Samtliga inredningskoncept har samma höga klass och är noggrant komponerade av vår inredare.

Materialen och kulörerna följer med mellan rummen och de integrerade vitvarorna i köket skapar en obruten helhet. Industri-känslan och anorna från det gamla tryckeriet som en gång låg här har fått inspirera dess namn. Och galet snyggt är det. En självklarhet är hållbarheten, där slitstarka material och tidlösa designprinciper skapar hem som står sig år efter år. Kliv på och upplev Light, Italic och Bold. För detaljer och priser för de olika inredningskoncepten, se [balder.se/fabrique46](https://balder.se/fabrique46).





INREDNINGSKONCEPT N° 01

## LIGHT

Känn lugnet när du kommer innanför dörren. Du är hemma. Allt är tryggt. Det ljusa ekgolvet lyfter rummet och ger bokstavligen en gedigen grund att stå på. Väggarnas äggskalsvita ton framhäver fint lägenhetens innerdörrar, foder och socklar som går i en varm sandbeige kulör. I köket följs samma sandkulör upp i de släta köksluckorna. Bänkskivan i tålig granitkeramik med kalkstensutseende, går upp en bit på väggen som stänkskydd. Ugn och induktionshäll bryter av i svart, liksom köksblandare och beslag i krom. Kyl, frys och diskmaskin är integrerade för att bidra till den vilsamma känslan i rummet.

I badrummet råder samma avslappnade atmosfär där kalkstensutseendet följer med i stora granitkeramikplattor på vägg och något mindre på golvet. Här finns också en kommod i samma sandkulör som i kök och snickerier. Alla detaljer skapar en helhet, en enhet. Kromad takdusch, tvätt- och torkutrustning samt en bänkskiva med tillhörande förvaring, finner du också här. Praktiskt och smakfullt i skön förenig.





## ITALIC

En air av elegans ligger i luften. I mötet mellan ekgolv, mässingsbeslag och skogsgröna köksluckor sker magi. Den klassiska känslan framhävs av kökets bänkskiva i tålig granitkeramik med marmormönster inspirerad av Ekebergsmarmorns karakteristiska gröna stråk. Bänkskivan går upp i bakkant och skapar arbetsvänliga ytor som klarar vardagens krav utan att tappa stilen. Här är gott att leva med inredningsdetaljer som ger hemmet en tydlig identitet. Diskho i mässing, svart induktionshäll och ugn tillsammans med den mörkgröna nyansen i köket bygger ett hem att vara stolt över. Innerdörrar, foder och socklar går i en mjuk sandkulör som spelar vackert mot de äggskalsvita väggarna och kökets skogstoner.

Den gröna kulören från köksluckorna återfinns även i badrummets kommod och i de välplanerade skåpen över tvättmaskin/torktumlare. Väggar och golv i badrummet lyfter tack vare den honungsskiftande granitkeramiken i olika dimensioner. Det här är ett hem att längta till. Takdusch och blandare i mässing och vikbar duschvägg i glas sätter stilen. Här är det detaljerna som gör det.







INREDNINGSKONCEPT N° 03

## BOLD

Välkommen till en värld av kontraster. Industri möter stadens puls. Sotigt svart möter djärvt marmormönster i granitkeramiken som återfinns i både kök och badrum. En stram design för ett aktivt cityliv, där hemmet blir en plats för återhämtning och uppladdning. Köksluckor, innerdörrar, socklar och foder har en varm gyllengrå ton som ger en hemmet en tydlig identitet. Väggfärgen i ljus antikgrå tillhör samma kulörfamilj som snickerierna vilket kontrasterar fint till kökets svarta diskho, blandare, ugn och induktionshäll.

De skarpa kulörmötena upplever du även i badrummet där granitkeramiken tillsammans med den gyllengrå kommoden och de välplanerade skåpen över tvättmaskin/torktumlare sätter stilen. Beslag och blandare i mattsvart blir den grafiska pricken över i, samtidigt som praktiska lösningar i form av arbetsbänk i ljusgrå laminat, gör hemmet enkelt att leva i. Design och funktion lever i symbios. Staden kan rusa på, här i lägenheten är allt precis som det ska, vila och tanka energi i ditt hem som andas kvalitet och smakfulla möten.





**NOGGRANT UTVALDA MATERIAL  
GER DIG EN BOSTAD ATT NJUTA AV  
I MÅNGA ÅR FRAMÖVER.**





# RUMSBESKRIVNING

## GENERELLT

<b>Golv</b>	Tarkett Noble Ek Manhattan Small Block. Proteco Hårdvaxolja, 16 mm
<b>Väggar</b>	Målade, Jotun Tidlös, NCS S 1002-Y
<b>Socklar och foder</b>	Målade, sandfärgad NCS S2005-Y20R
<b>Tak</b>	Slätspacklade, vitmålade
<b>Innerdörr</b>	Slät dörr, sandfärgad NCS S2005-Y20R
<b>Handtag</b>	Beslag Design Koster, Krom/Svart
<b>Fönsterbänk</b>	Kalksten Jura Grau
<b>Strömbrytare &amp; eluttag</b>	Svart kulör
<b>Garderober</b>	Lucka Arkitekt Plus från Marbodal i kulör Sand, knapp T-type rostfri look från Beslag Design. Omfattning enligt bofaktablad.

## HALL

<b>Golv</b>	Bricmate, Granitkeramik Runö 296x598 mm, omfattning enligt bofaktablad.
<b>Inredning</b>	Garderober med lucka Arkitekt Plus från Marbodal i kulör Sand, knapp T-type rostfri look från Beslag Design. Omfattning enligt bofaktablad. Hatthylla Essem Nostalgi, svart aluminium med ek

## KÖK

<b>Inredning</b>	Lucka Arkitekt Plus från Marbodal i kulör Sand, knapp T-type rostfri look från Beslag Design. Lådor med dämpning, väggskåpen har mjukstängande luckor. Bänkskiva Runö från Bricmate i granitkeramik, som även fortsätter upp på väggen som stänkskydd. Planlimmad diskho från Tapwell. Blandare i krom med diskmaskinsavstängning från Tapwell. Dimbara LED-spotlights infällda i skiva under väggskåpen.
<b>Vitvaror</b>	Induktionshäll, integrerad kyl och frys alternativt kombinerad kyl/frys, integrerad diskmaskin med kökslucka, kombinerad ugn/mikro placerad i bänkskåp eller högskåp enligt bofaktablad. Köksfläkt infälld bakom kökslucka.

## BADRUM

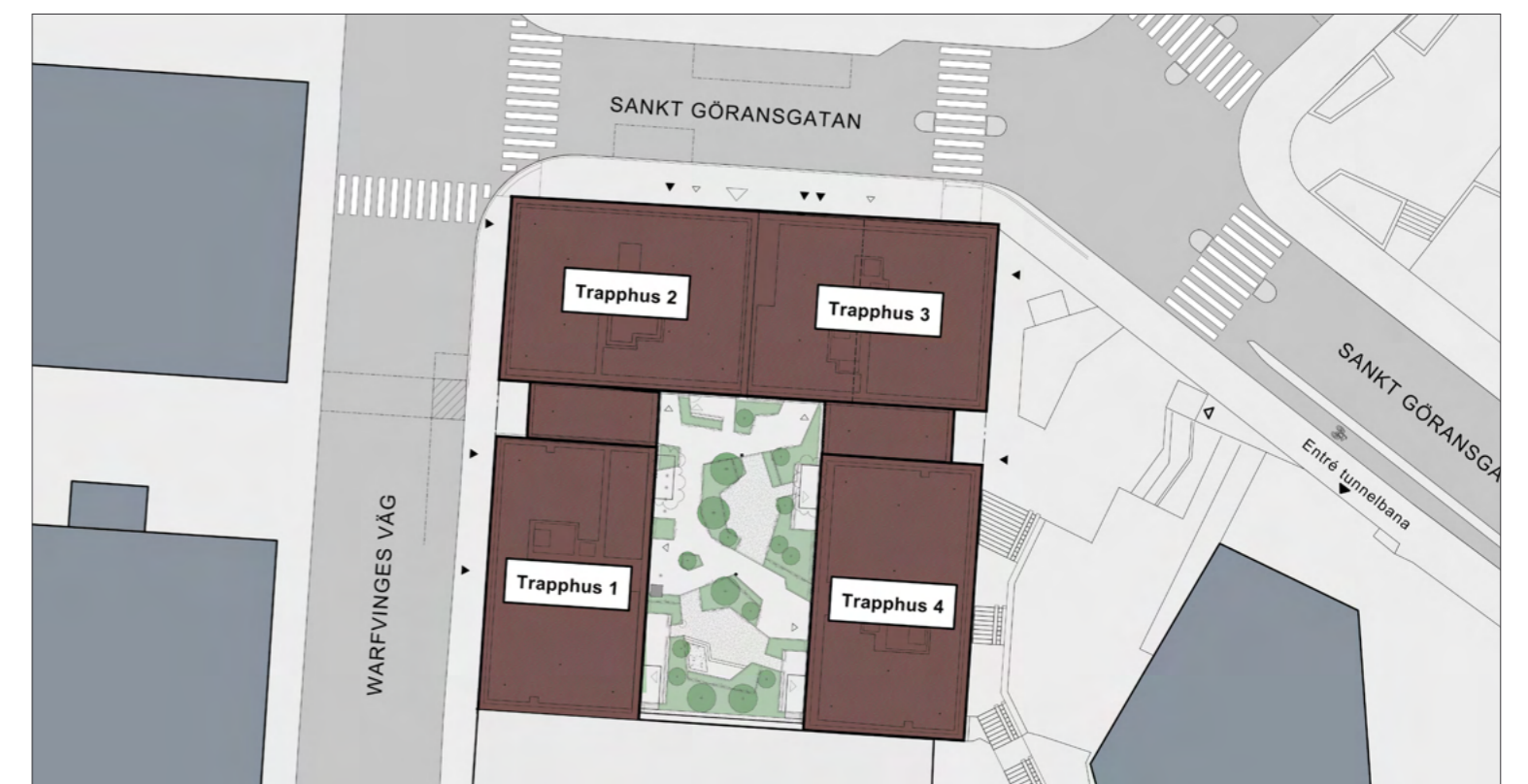
<b>Inredning</b>	Kommod Haven, H2/60, sandfärgad kulör, NCS S 2005-Y20R. Spegel Haven, M2/80 oval med belysning. Duschblandare och tvättställsblandare i krom från Tapwell. Golvstående wc-stol. Raka duschväggar i klarglas. Krokar enligt bofaktablad. Belysningsarmatur i tak. Bänkskiva i laminat, väggskåp ovan med sandfärgad lucka, bänkbelysning.
<b>Väggar</b>	Bricmate, Granitkeramik Runö. 296x598 mm. Monteras stående
<b>Golv</b>	Bricmate, Granitkeramik Runö 147x147 mm. Rak sättning
<b>Badkar</b>	Omfattning enligt bofaktablad. Alterna Ovale badkar
<b>Handdukstork</b>	Omfattning enligt bofaktablad. Vattenburen handdukstork LEO Epecon 1200 x 500 mm. I övriga lägenheter är det förberett för handdukstork med el.
<b>Vitvaror</b>	Tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombimaskin

## SEPARAT WC

<b>Inredning</b>	Kommod INR, Viskan Grip 40, NCS S 2005-Y20R. Vitt porslinstvättställ, grepplis i vitt. Spegel INR, Feel med LED belysning. Tvättställsblandare i krom från Tapwell. Krokar enligt bofaktablad. Belysningsarmatur i tak.
<b>Väggar</b>	Målade, Jotun Tidlös, NCS S1002-Y
<b>Golv</b>	Bricmate, Granitkeramik Runö 147x147 mm. Rak sättning

# TEKNISK BESKRIVNING

<b>Grundläggning</b>	Platta på mark
<b>Stomme</b>	Bärande stomme i prefabricerad betong
<b>Balkonger</b>	Prefabricerade i betong
<b>Räcke balkong/uteplats</b>	Smidesräcken / Tegel. Inglasade balkonger enligt bofaktablad.
<b>Ytskikt balkong/uteplats</b>	Betong/betongmarksten
<b>Yttertak</b>	Sedumtak / Takpapp (lågdel)
<b>Ytterväggar</b>	Prefabricerad betong
<b>Fasader</b>	Tegel/puts, sockelvåning i betong
<b>Mellanbjälklag</b>	Plattbärlag
<b>Lägenhetsskiljande väggar</b>	Betong
<b>Lätta innerväggar</b>	Gipsväggar på regelstomme av stål/trä
<b>Fönster</b>	Trä-/aluminiumfönster med 2+1 glas
<b>Fönsterdörrar</b>	Trä-/aluminiumfönsterdörrar med 2+1 glas
<b>Lägenhetsdörr</b>	Ljudklassad säkerhetsdörr i stål
<b>Entréer</b>	Entrépartier i aluminium. Dörrar med porttelefon eller kortläsare, samt dörrautomatik
<b>Postboxar</b>	Postboxar med lås är placerade i entrén, tidningshållare placeras vid lägenhetsdörr
<b>Hiss</b>	I respektive trapphus
<b>Uppvärmning</b>	Vattenburet radiatorsystem med fjärrvärme som uppvärmningskälla
<b>Ventilation</b>	Mekanisk frånluft och tilluft via gemensamt FTX-aggregat med värmeåtervinning
<b>El</b>	Infällda elcentraler i lägenheter. Elcentral är försedd med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Individuell mätning av hushållsel. Batteridrivna brandvarnare i alla lägenheter.
<b>Tv, bredband, telefoni</b>	Lägenheterna utrustas med fiber, nätverksuttag placeras i elcentral.
<b>Förråd</b>	Extern förråd i källarplan med nätväggar, alternativt lägenhetsförråd inom lägenhet enligt bofaktablad
<b>Cykelparkering</b>	Cykelparkering finns på entréplan
<b>Övriga gemensamma utrymmen</b>	Barnvagsförråd i respektive trapphus
<b>Hushållsavfall / källsortering</b>	Miljörum är placerad på entréplan i trapphus 1 och 2, med separat ingång från gatan



Situationsplan



# HÅLLBART BOENDE

När vi planerar bostäderna i Fabrique 46 utgår vi inte bara från ditt behov av en attraktiv och välplanerad bostad. Din bostad ska även fungera bra under många år framöver. Bra inomhusmiljö tillsammans med sunda materialval är en självklarhet och dessutom ska det vara lätt att leva miljömedvetet.

## Miljöklassat Boende - Svanen

Fabrique 46 byggs med ambitionen att miljömärka husen enligt Svanen. Miljömärkningen innebär att Svanen granskar Balders miljöarbete och att bostäderna granskas ur ett livscykelperspektiv, där man tittar på alla ingående material under byggprocessen och på husets energibehov. Huset ska leva upp till både krav på låg energiförbrukning och ge en sund inomhusmiljö.

För att skapa en sund och hållbar boendemiljö använder vi i så stor utsträckning som möjligt beprövade naturmaterial som trä, sten, kakel och klinker. Som en del i att Svanenmärka husen är alla byggmaterial utvalda för att innehålla så lite miljö- och hälso-skadliga ämnen som möjligt. Det ställs höga krav på de material som används – de ska vara bra för både människa och miljö.

Ett Svanenmärkt hem ska innebära en god inomhusmiljö. Kvaliteten på den luft som vi andas in och tillgången till dagsljus i bostaden är av stor betydelse för vår hälsa. I miljömärkning enligt Svanen finns bland annat krav på radon, fuktsäkert byggande, ventilation, dagsljus, buller och användning av kemikalier.

## Det ska vara lätt att leva miljömedvetet

För att göra det enkelt för dig som boende att ta beslut som är bra för miljön, utrustar vi samtliga lägenheter med kärll för käll-sortering. Det finns även ett miljörum på entréplan i trapphus, med ingång från gatan, för att göra det smidigt att källsortera.

I Fabrique 46 är det också enkelt att välja klimatsmarta transportmedel – här finns kommunikationer precis utanför dörren, samt att det finns väderskyddad cykelparkering i källarplan i huset.

## Balders hållbarhetsarbete

Som bostadsutvecklare har vi stor påverkan på människor, miljö och samhälle och därigenom ett stort ansvar. Balder arbetar för miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbara bostadsområden. Balder har satt klimatmål i linje med Parisavtalet och 1,5-gradersmålet. Klimatmålet innebär att Balder ska halvera utsläppen i den egna verksamheten till 2030 med 2020 som basår, och mäta och minska utsläppen i värdekedjan. Balder har också satt som mål att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan till 2045. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på bader.se.

## KONTAKT

Välkommen att kontakta oss om du vill veta mer om Fabrique 46!

[balders.se/fabrique46](https://balders.se/fabrique46)

Balder Projektutveckling AB  
Parkgatan 49  
Box 53121  
400 15 Göteborg

## OM BALDER

Fastighets AB Balder är en börsnoterad fastighetskoncern som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. Med ett fastighetsvärde om 206 miljarder kronor och en diversifierad portfölj erbjuder Balder bostäder, kommersiella fastigheter och nyproduktionsprojekt i huvudstäder och andra större städer. Genom att vara en långsiktig och stabil ägare skapar Balder attraktiva och trygga områden för människor att bo och göra goda affärer i.

**Design och produktion**  
Fastighets AB Balder

**Tryck**  
Ljungbergs Tryckeri

**Utgivningsdatum**  
November 2022

Balder reserverar sig för eventuella ändringar och tryckfel. Alla mått och ytangivelser är preliminära och avrundade till närmsta heltal. Bilder och illustrationer är idébilder och kan avvika från verkligheten.



# KÖPGUIDE



## 1. Visning

På våra visningar har du möjlighet att se modeller, ritningar och 3D-illustrationer som beskriver hur bostäderna kommer att se ut när de är klara. Visningarna är ett ypperligt tillfälle att få svar på frågor och funderingar som brukar dyka upp längs med vägen. På visningarna kan du träffa våra mäklare för att prata planlösningar, läge, priser och inredningsval. Visningarnas tider och plats finns angivet på [balder.se/fabrique46](http://balder.se/fabrique46).



## 2. Bokningsavtal

När du har hittat den lägenhet du vill ha kan du skriva ett bokningsavtal. I samband med detta betalar du också en bokningsavgift på 20 000 kr – vilket försäkrar dig om att lägenheten är bokad för din räkning. Som en trygghet för kommande förening tar vi i samband med tecknandet av bokningsavtalet en kreditupplysning på dig som bokat en lägenhet.



## 3. Förhandsavtal

När bostadsrättsföreningens kostnadskalkyl är intygs-given kan förhandsavtal börja tecknas. I samband med förhandsavtalet betalar du ett förskott till bostadsrättsföreningen om 100 000 kr, varav 20 000 kr som betalats vid bokningsavtalet inkluderas i denna summa. Tänk på att du behöver ett giltigt lånelöfte från din bank i samband med tecknandet av förhandsavtalet.



## 4. Inredningsval

För att du ska kunna sätta din egen prägel på din nya bostad har vi tagit fram olika inredningskoncept som du kan välja mellan. Du har säkert redan funderat och har bilden ganska klar över hur du vill inreda din lägenhet, men möjlighet finns också att träffa oss och kika närmre på dina inredningsval under resans gång. Du kommer i god tid också att bli informerad om när det är dags att göra inredningsval och fram till dess kan du läsa om de olika koncepten på hemsidan eller i broschyren. Inredningsvalen betalas i samband med tillträdet.



## Balder trygg affär

Gör ett tryggt köp med Balder. Läs mer om vårt trygghetspaket vid köp av en nyproducerad bostad på [balder.se/fabrique46](http://balder.se/fabrique46).



## 5. Upplåtelseavtal

När bostadsrättsföreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket ersätts förhandsavtalet med ett upplåtelseavtal. Detta sker cirka 3–6 månader innan tillträde. Upplåtelseavtalet innebär att du som köpare formellt blir medlem i bostadsrättsföreningen. För dig som redan tecknat ett förhandsavtal och inbetalt 100 000 kr betalas inget extra vid det här tillfället. Både förhandsavtal och upplåtelseavtal är juridiskt bindande.



## 6. Förberedelser inför inflyttning

Äntligen börjar det bli dags att flytta in i din splitter nya bostad i Fabrique 46. Senast sex månader innan tillträdesdagen ger vi besked om inflyttningsmånad så att du i god tid kan börja säga upp el-abonnemang, förbereda försäkringar, göra adressändring med mera. Inflyttningsdatum meddelas senast tre månader före ditt tillträde och ungefär vid samma tidpunkt inbjuds du till en förtitt av din bostad.



## 7. Slutbesiktning

Innan du flyttar in i din bostad utförs en slutbesiktning av en oberoende besiktningsman, där du har möjlighet att närvara. Vid slutbesiktningen kontrolleras att arbetet är fackmannamässigt utfört och denna sker cirka två–fyra veckor innan tillträde.



## 8. Slutbetalning och nyckelutlämning

Innan du tillträder din nya bostad är det dags att betala in den återstående delen av köpeskillingen – den så kallade slutlikviden. Vid denna tidpunkt betalar du även slutfakturan på de eventuella inredningsval du har beställt.

I samband med att du får dina nycklar ska du kunna uppvisa kvitto på slutbetalningen. Anpassa dig gärna efter den hisstid du fått så att alla grannar får så smidig inflyttning som möjligt. Nu äntligen är det dags för en sista kraftanstängning och därefter är det bara att beställa flyttpizzorna.



# ATT BO I BOSTADSRÄTT

## Vad är en bostadsrätt?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning till sina medlemmar.

## Rättigheter & skyldigheter

Att inneha och bo i en bostadsrätt medför såväl rättigheter som skyldigheter. I lägenheten får du måla, tapetsera samt utföra mindre ombyggnader och reparationer. För större förändringar av lägenheten krävs dock styrelsens medgivande.

## Medbestämmande

Du och dina grannar bestämmer gemensamt över era bostäder och ert bostadsområde genom den styrelse som ni väljer vid den årliga föreningsstämman. Under föreningens första verksamhetsår sköter en interimsstyrelse hela verksamheten. När du tillträder lägenheten blir du också medlem i föreningen. Medlemskapet ger dig både ansvar för och inflytande över bostadsrättsföreningens ekonomi och förvaltning.

## Boendekostnader

När du köper din bostadsrätt betalar du insats och upplåtelseavgift, vilket är din lägenhets totala köpeskillning. Utöver detta betalar du en månadsavgift. Den skall täcka din bostadsrätts andel av föreningens kostnader (såsom räntor och amorteringar på lån samt drift och underhållskostnader).

## Årsavgift

Årsavgiften betalas från tillträdesdagen och månadsvis i förskott.

## Hemförsäkring

Föreningen håller fastigheten fullvärdeförsäkrad. Utöver detta ska du teckna en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som skyddar dig vid stöld, brand och vattenskada eller om du skulle bli skadeståndsskyldig.

## Moderna stadgar – uthyrning och juridisk person

Med moderna stadgar har föreningen förenklat andrahandsuthyrning av lägenheterna, samt tillåter ett begränsat antal juridiska personer. Här har du alltså stora möjligheter att själv kunna bestämma över ditt eget boende.

Gällande stadgar tillåter andrahandsuthyrning. Det innebär att du har möjlighet att hyra ut lägenheten, när du inte själv använder den, med syftet är att nyttja lägenheten som bostad. Ansökan behöver godkännas av styrelsen.

Ett begränsat antal lägenheter kan också säljas till juridisk person, under förutsättning att föreningen inte blir oäkta. Det betyder att företag kan ordna bostad åt anställda. Först till kvarn!



○ | BAL  
DER