

KöpenhamnsGård



Nyhavn 4

12 bostadsrätter nära hav och natur
med lantlig charm i idylliska Kärradal



Länk till mäklarens hemsida om projektet





Välkommen till Köpenhamns gård!

Brf Nyhavn 4 ligger på Köpenhamns gård i Kärradal, strax norr om Varberg. Naturskönt beläget i det halländska kustlandskapet. Gården, som har varit i familjens ägo sedan år 1705, har på senare år byggts om till åretruntbostäder och idag bor här 42 familjer. När den idylliska kulturmiljön kompletteras med 12 nya bostadsrätter kommer tillfället för dig som vill bo lantligt och rofyllt med badrocksavstånd till havet och stranden.

Förr i tiden låg det en viktig poststation på en lantgård i byn. Det var här, på vägen mellan Oslo och Köpenhamn, som postdiligenserna då bytte hästar. Så säger skrönan att Köpenhamns gård fick sitt namn. På senare år har djurstallar, magasin, brygg- och manhus renoverats varsamt och byggts om till radhus, bostadsrätter och hyreslägenheter. Den anrika kulturmiljön på gården utvecklas allt mer till en by i Bullerbyanda.

Idyllen Kärradal

Nu kompletteras Köpenhamnsgård med ytterligare ett flerbostadshus, brf Nyhavn 4. Läget är perfekt för dig som vill ha salta bad och åretruntöppen närbutik endast ett par minuters promenad bort, cykelavstånd till Varberg och närbelägen busshållplats med avgångar till Varberg och Åsa (med tågpendlarstation).

Kärradal förknippas med långa sommarkvarnar fyllda av strandliv, tennis och ljumma kvällar med restaurangbesök på Jippies Veranda och Fridas. Här finns också en härlig sammanhållning, året runt, och stora möjligheter till umgänge – både på Köpenhamnsgård och i närområdet. På Köpenhamnsgård finns gemensamma grönytor, utegym, bäck med fiskar, grillplats och odlingslotter. Som boende på gården finns det möjlighet att hyra festlokal, bastu, motionshall och plats i coworking office.





- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1. Köpenhamnsgård | 8. Fridas Restaurang |
| 2. Smedjan, Bed & Breakfast | 9. Jippies Veranda Restaurang |
| 3. Busshållplats Kärra bygata | 10. Fotbollsgolf |
| 4. Livsmedelsaffär | 11. Camping, sommaraffär och restaurang |
| 5. Busshållplats Lillebacka Kärra | 12. Caravan Club |
| 6. Badplats Lilla Kärra | 13. Busshållplats Skogshill |
| 7. Badplats Stora Kärra | 14. Ateljé Säreget |

Brf Nyhavn 4
Kärravägen 83, Varberg
12 bostadsrätter med hiss
2-4 rok, 46-107 m²
Planerad inflyttning midsommar 2023



Moderna lägenheter i ett gammaldags gårdshus

Det nya huset på Köpenhamnsgård smälter fint in i omgivningen. Huset som är inspirerat av dels de gamla husen i äldre städer med höga fönster, dels de faluröda ladorna på den halländska landsbygden, med sina stensatta tjocka väggar. Arkitekturen anpassas till gårdens befintliga byggnader med träpanel, gammaldags zinkfärgade stuprännor och skorstenar, svarta spröjsade fönster och gammaldags enkupigt Vittinge taktegel – allt för att bevara den charmiga gårdsmiljön med sina långa grusgångar och många gräsmattor.





Bekvämt boende nära hav och natur

Blandningen av olika upplåtelseformer, radhus, BRF och hyresrätt, på Köpenhamnsgård ger förutsättningar för ett blandat boende över tid för människor i olika åldrar. Hiss finns för samtliga lägenheter, så att man över tid kan bo kvar.

Bostadsrätterna i Nyhavn 4 finns i flera olika storlekar: från två till fyra rum (eventuellt fem) och kök.

Som köpare får du möjlighet att välja mellan olika inredningsstilar och kulörer som ingår som standard, för att kunna sätta din egen prägel på din nya bostad. Gemensamt för lägenheterna är att de inreds med höga krav på bekvämlighet och kvalitet.

Samtliga lägenheter har minst en balkong med trägolv, eller minst två stensatta terrasser i markplan. Lägenheterna i markplan har även en liten gräsmatta.

De flesta bostäderna har tillgång till P-plats i carport med egen laddstolpe för en bil och en extra parkering för andrabilen i närområdet. I närheten av carporten finns ett varmförråd på ca 5 m² med strömanslutning till ditt elabonnemang för exempelvis en extra frys eller vinkyl. Cykelparkering under tak med laddning för elcykeln och extra cykelparkeringar finns på nära avstånd.

På Köpenhamnsgård bor du lantligt och rofyllt och man kan ändå njuta av bo mitt i byn, utan att behöva ta ansvar för allt det som följer med ett husägande. Som extra trygghet finns även möjlighet enligt bostadsrättsföreningens stadgar att få lov att hyra ut lägenheten om man så önskar.



Brf Nyhavn 4
Lägenheterna

	PLAN	ROK	BOA (ca)
1	1	2	55 m ²
2	1	2	53 m ²
3	1	2	46,5 m ²
4	1	2	50,5 m ²
5	1	2	53 m ²
6	1	2	55 m ²
7	2	3	74 m ²
8	2	3	75,5 m ²
9	2	4	82 m ²
10	2	3	74,5 m ²
11	3	4	107,5 m ²
12	3	4	100 m ²

Området

Köpenhamns gård

- 1 Brf Nyhavn 4
- 2 Carports, förråd, återvinningsrum och cykelparkering
- 3 Fest-/motionslokal, bastu
- 4 Stallarna (radhus)
- 5 Bryggghus
- 6 Manhus
- 7 Brf Köpenhamns gård 2 (huskropp 2)
- 8 Brf Köpenhamns gård 2 (huskropp 1)
- 9 Köpenhamns gård 3
- 10 Smedjan, Bed & Breakfast
- 11 Affären



Inredning och utrustning

Bostäderna har som standard inredning av hög kvalitet. Köket utrustas med inbyggd diskmaskin, induktionshäll, varmluftsugn, mikro och underlimmad diskho.

Ett antal olika köksluckor kan väljas som standard och vår IKEA-tekniker är med på tillvalsmöten för en personlig utformning av köken. Extrahög rostfri kombinerad kyl och frys i 2:orna. Övriga lägenheter har dessa separerade. I entré, kökstak och bad sitter det LED-spotlights. Över köksbänkar är det fjärrstyrda LED-lampor och i alla fönster och balkong-/terassdörrar är det mini-LED-spotlights installerade.

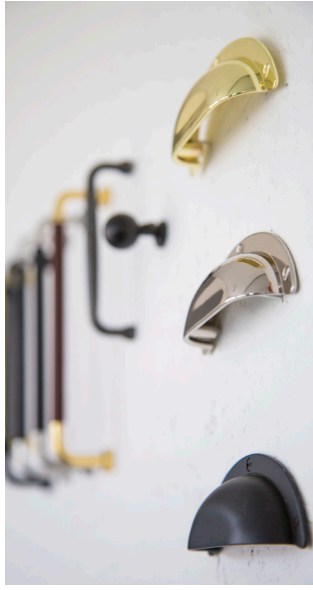
I entré, köksgolv och vardagsrum läggs gråvit stenklinker på sköna värmegolv i alla lägenheter. I sovrummen läggs valfritt antingen gråvit stenklinker eller vitlaserad furugolvsparkett.

Badrummet får golv av gråvit stenklinker med stora plattor även i dusch och unidrain avlopp, som bara hotellen har. Väggarna helkaklas med stora plattor i vitt marmormönster. Duschhörnan helkaklas i grått marmormönster och får plana transparenta glasväggar. Alla lägenheter har rymliga badrum med plats för badkar som tillval. Toaletten i sovrumsavdelningen har även den helkaklad dusch.

Hälften av lägenheterna har braskamin framför en gammaldags tegelvägg och allt är belyst med spotlight.

För att du som köpare ska kunna skapa en personlig bostad finns möjlighet till ytterligare exklusiva tillval och utrustningspaket, noga utvalda för att passa din lägenhet.

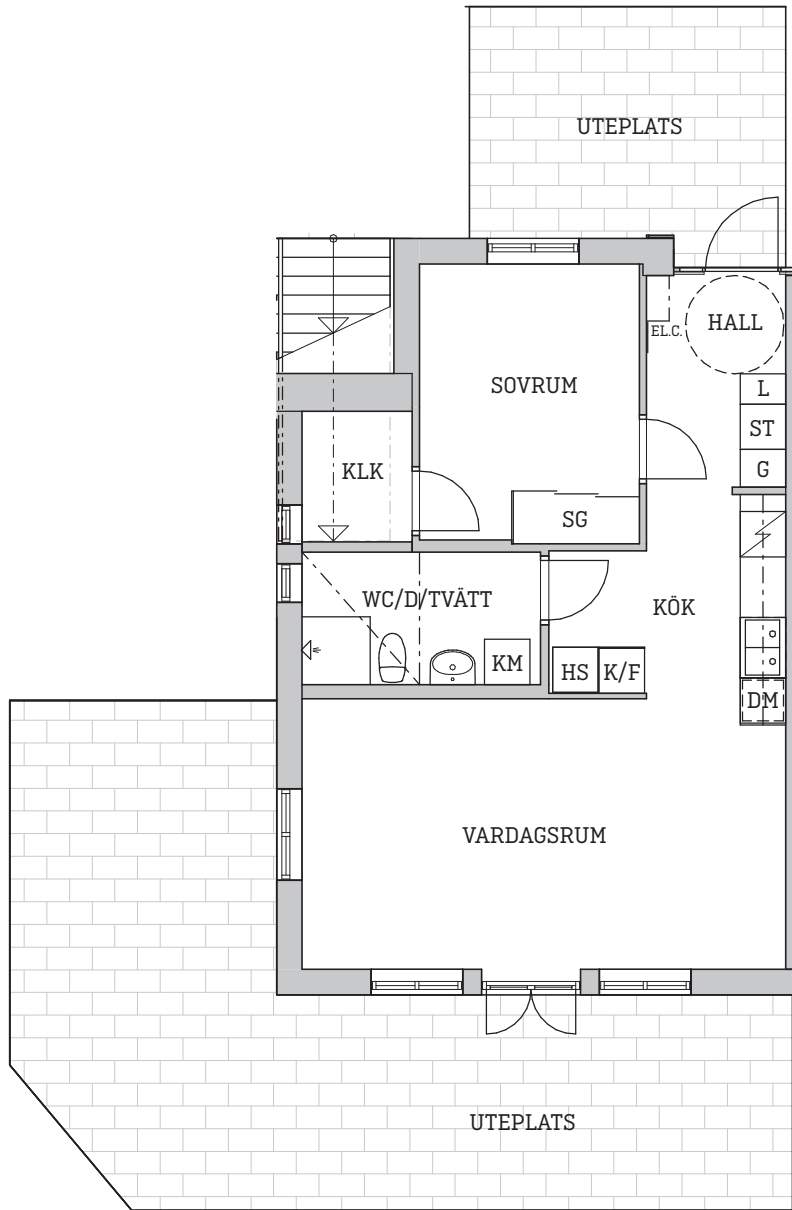
Du som köpare betalar för tillval och utrustning som är utöver standard. Monteringshjälp för egen utrustning/inredning ingår fritt med 1h.



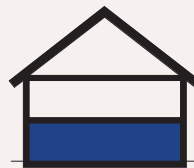
Bilderna ska ses som inspiration och motsvarar inte nödvändigtvis standarden i Nyhavn 4.

LGH 1

2 RoK | Plan 1 | 55 m² boyta



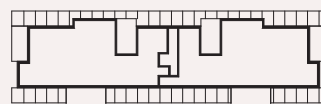
L	Linneskåp	K/F	Kyl och frys
ST	Städ	DM	Diskmaskin
G	Garderob	KM	Kombimaskin
ELC	Elcentral	KLK	Klädkammare
HS	Högsåp	SG	Skjutgarderob



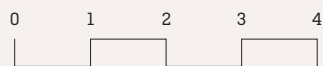
Plan 1



Plan 2



Plan 3

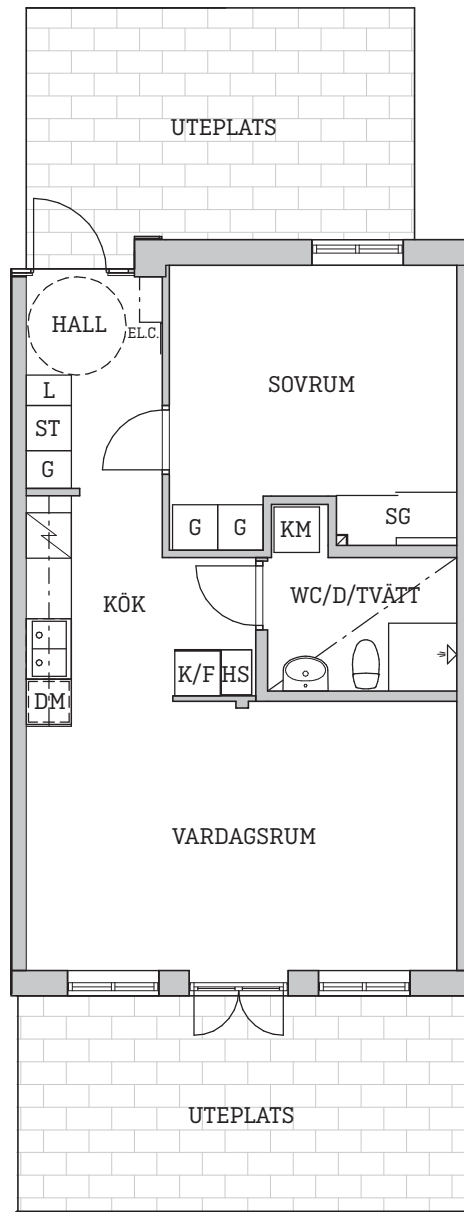


SKALA 1:100

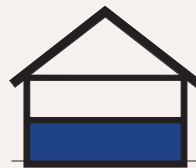


LGH 2

2 RoK | Plan 1 | 53 m² boyta



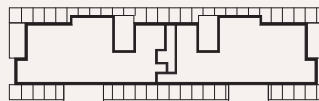
L	Linneskåp	K/F	Kyl och frys
ST	Städ	DM	Diskmaskin
G	Garderob	KM	Kombimaskin
ELC	Elcentral	SG	Skjutgarderob
HS	Högskåp		



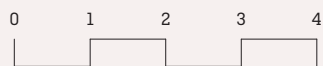
Plan 1



Plan 2



Plan 3

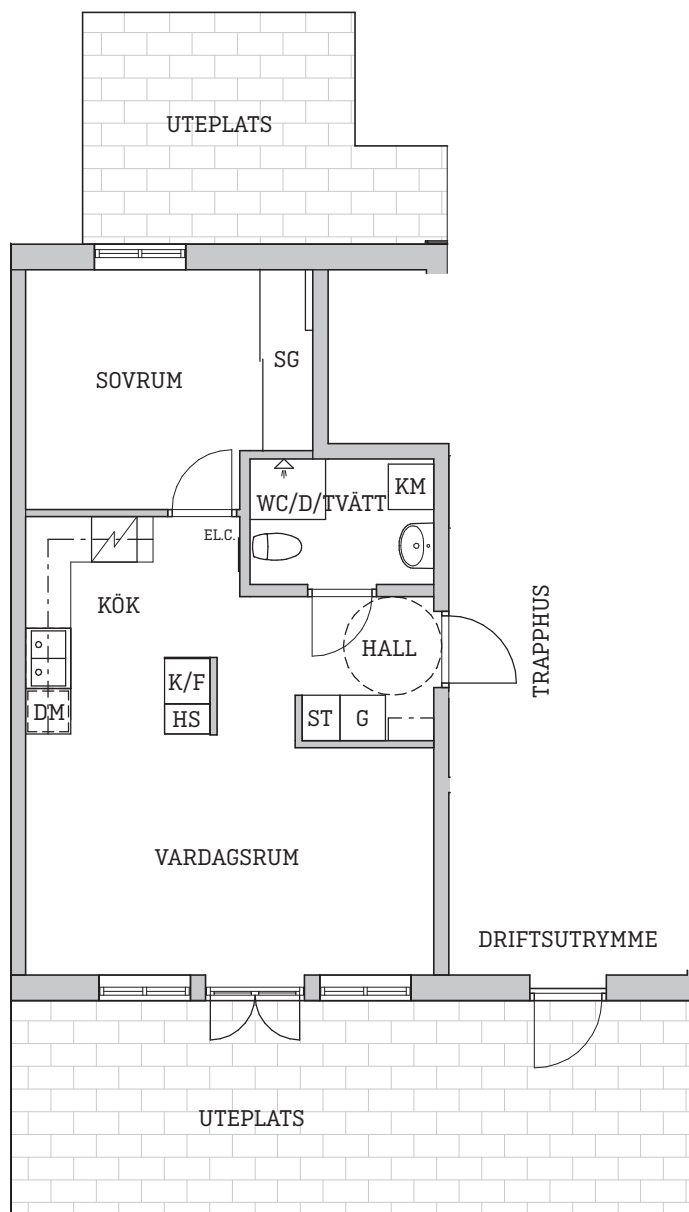


SKALA 1:100

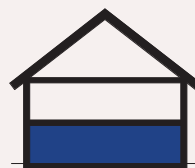


LGH 3

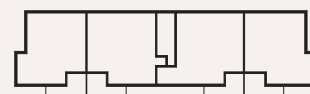
2 RoK | Plan 1 | 46,5 m² boyta



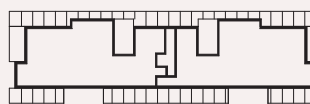
- | | | | |
|-----|--------------|----|---------------|
| ST | Städ | DM | Diskmaskin |
| G | Garderob | KM | Kombimaskin |
| ELC | Elcentral | SG | Skjutgarderob |
| HS | Högskap | | |
| K/F | Kyl och frys | | |



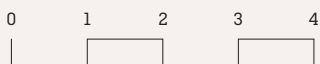
Plan 1



Plan 2



Plan 3

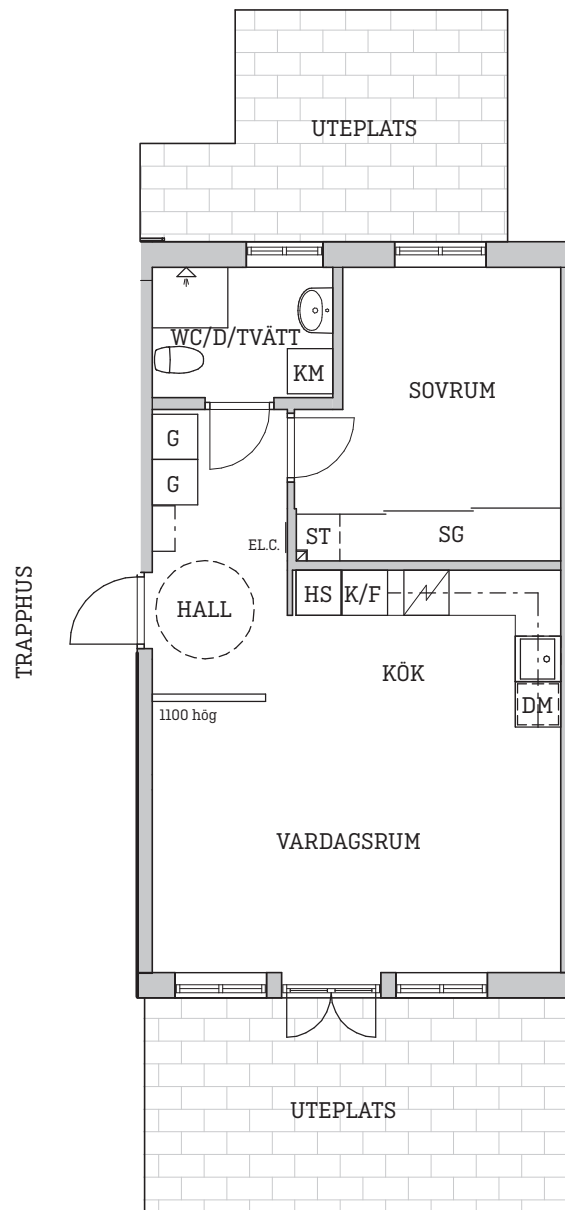


SKALA 1:100



LGH 4

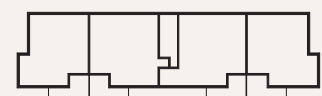
2 RoK | Plan 1 | 50,5 m² boyta



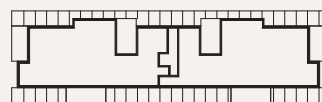
ST	Städ	DM	Diskmaskin
G	Garderob	KM	Kombimaskin
ELC	Elcentral	SG	Skjutgarderob
HS	Högskåp		
K/F	Kyl och frys		



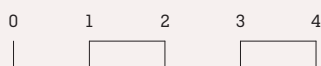
Plan 1



Plan 2



Plan 3

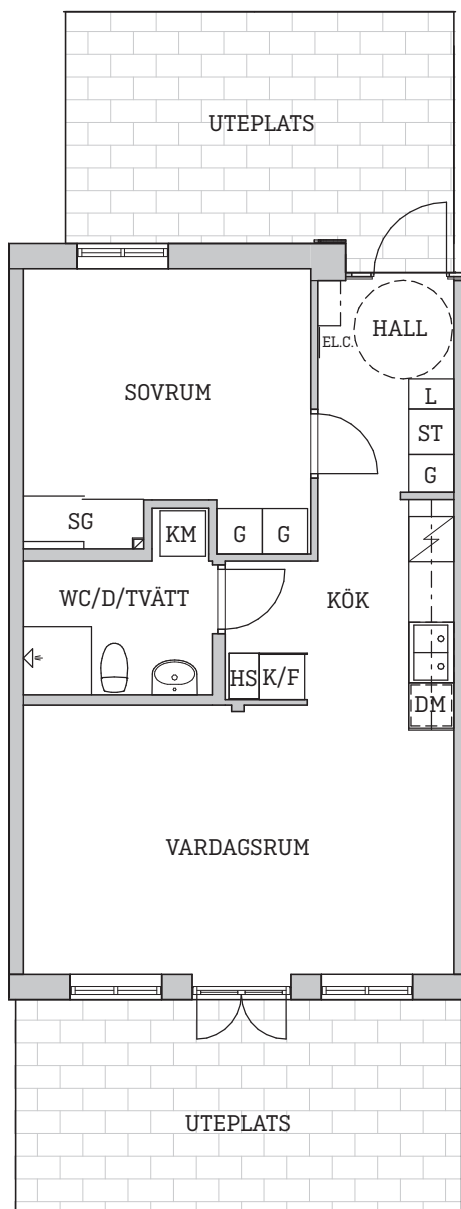


SKALA 1:100

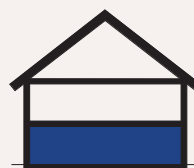


LGH 5

2 RoK | Plan 1 | 53 m²



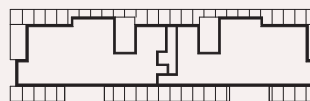
- | | | | |
|-----|-----------|-----|---------------|
| L | Linneskåp | K/F | Kyl och frys |
| ST | Städ | DM | Diskmaskin |
| G | Garderob | KM | Kombimaskin |
| ELC | Elcentral | SG | Skjutgarderob |
| HS | Högsåp | | |



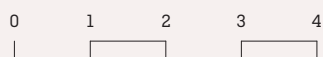
Plan 1



Plan 2



Plan 3

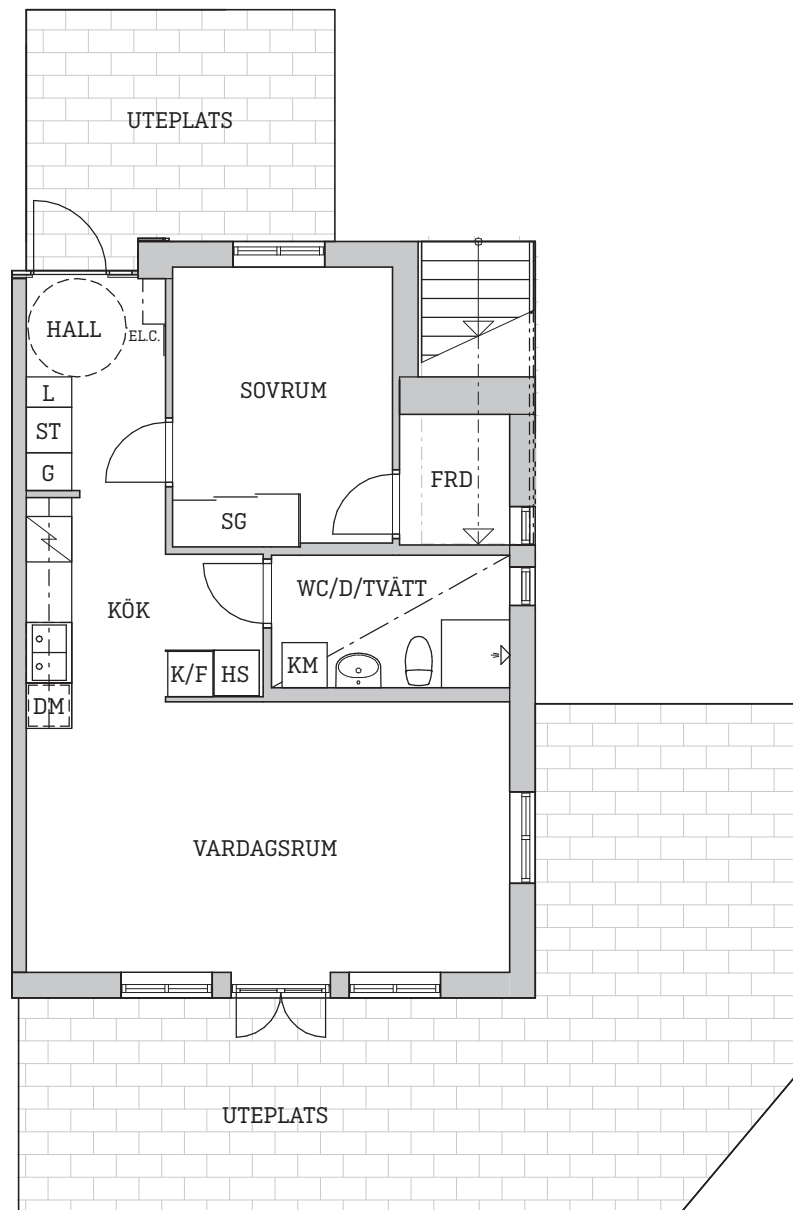


SKALA 1:100

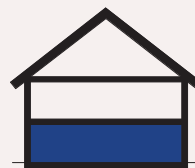


LGH 6

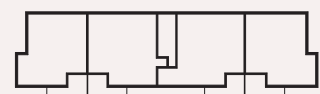
2 RoK | Plan 1 | ca 55 m² boyta



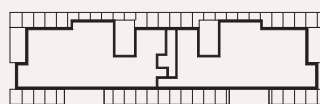
L	Linneskåp	K/F	Kyl och frys
ST	Ståd	DM	Diskmaskin
G	Garderob	KM	Kombimaskin
ELC	Elcentral	SG	Skjutgarderob
HS	Högskåp	FRD	Förråd



Plan 1



Plan 2



Plan 3

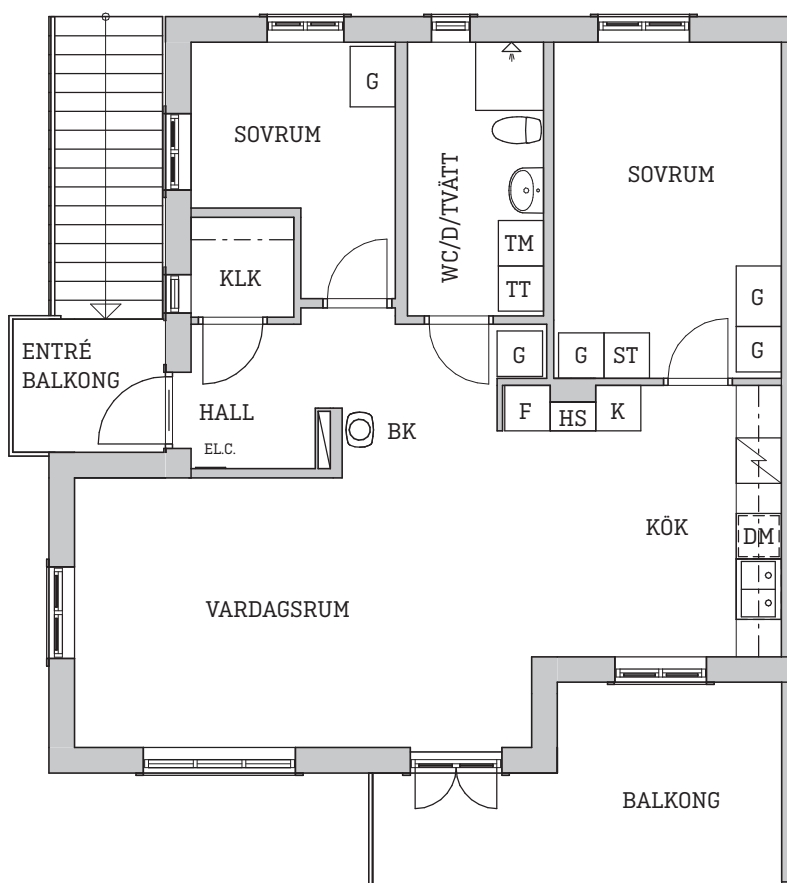


SKALA 1:100

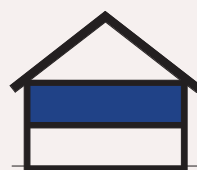


LGH 7

3 RoK | Plan 2 | 74 m² boyta



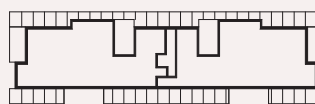
ST	Städ	F	Frys
G	Garderob	DM	Diskmaskin
BK	Braskamin	TM	Tvättmaskin
ELC	Elcentral	TT	Torktumlare
HS	Högskap	SG	Skjutgarderob
K	Kyl	KLK	Klädkammare



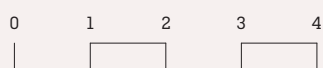
Plan 1



Plan 2



Plan 3

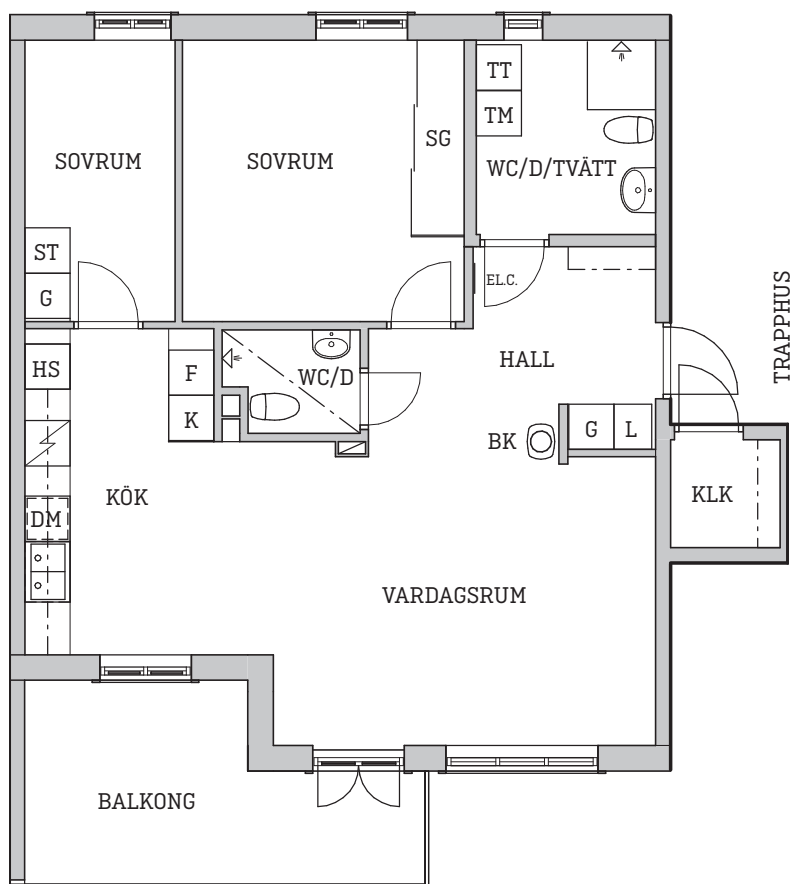


SKALA 1:100



LGH 8

3 RoK | Plan 2 | 75,5 m² boyta



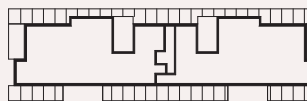
L	Linneskåp	F	Frys
ST	Städ	DM	Diskmaskin
G	Garderob	TM	Tvättmaskin
BK	Braskamin	TT	Torktumlare
ELC	Elcentral	SG	Skjutgarderob
HS	Högskåp	KLK	Klädkammare
K	Kyl		



Plan 1



Plan 2



Plan 3

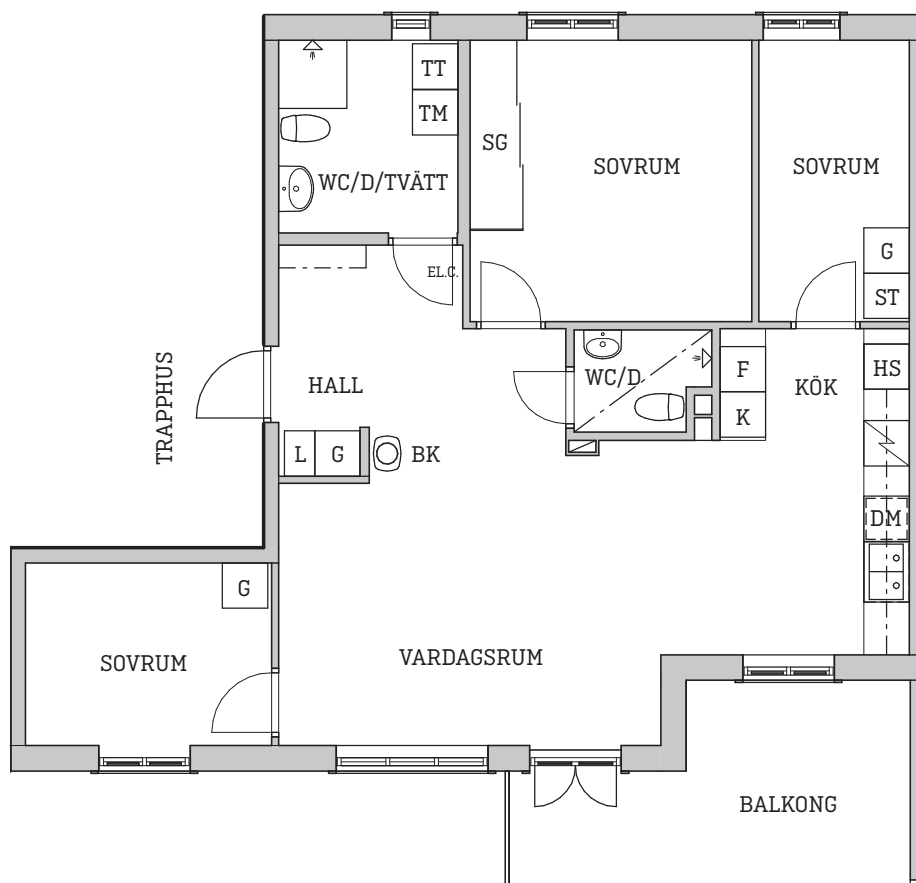


SKALA 1:100

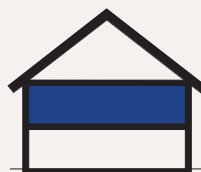


LGH 9

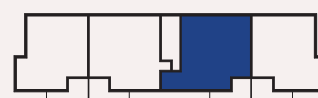
4 RoK | Plan 2 | 82 m² boyta



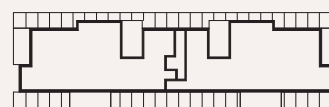
- | | | | |
|-----|-----------|----|---------------|
| L | Linneskåp | K | Kyl |
| ST | Städ | F | Frys |
| G | Garderob | DM | Diskmaskin |
| BK | Braskamin | TM | Tvättmaskin |
| ELC | Elcentral | TT | Torktumlare |
| HS | Högsåp | SG | Skjutgarderob |



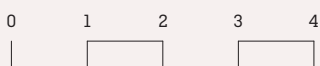
Plan 1



Plan 2



Plan 3

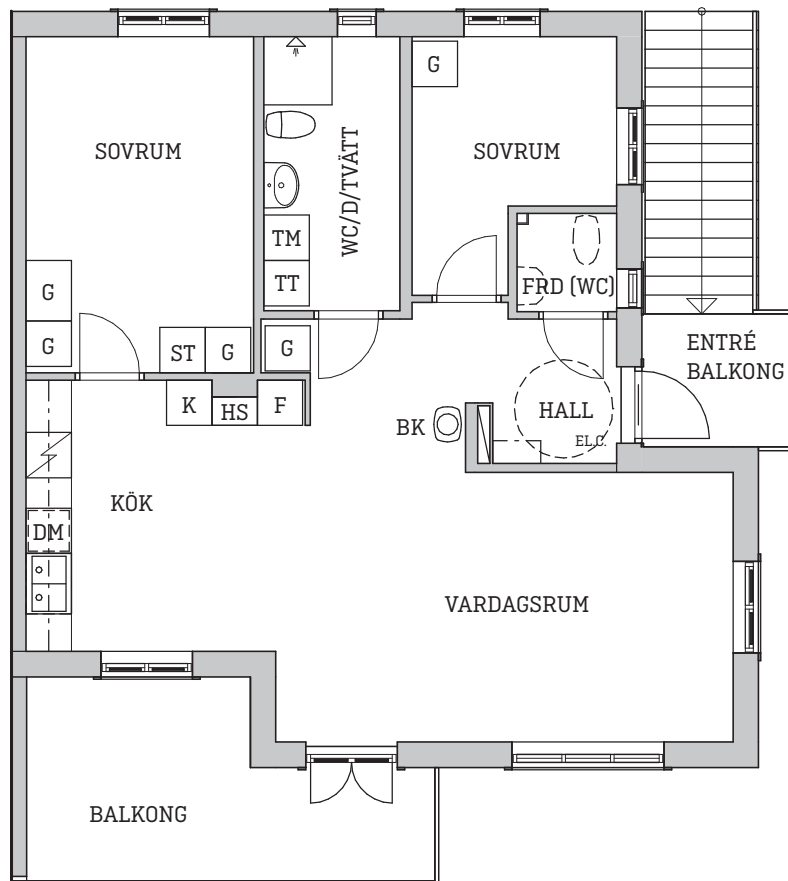


SKALA 1:100

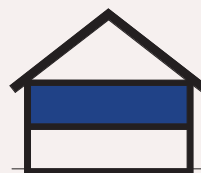


LGH 10

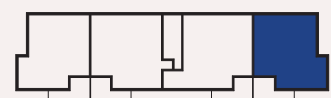
3 RoK | Plan 2 | 74,5 m² boyta



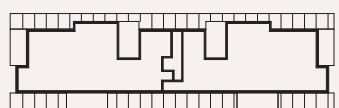
ST	Städ	F	Frys
G	Garderob	DM	Diskmaskin
BK	Braskamin	TM	Tvättmaskin
ELC	Elcentral	TT	Torktumlare
HS	Högskap	SG	Skjutgarderob
K	Kyl	FRD	Förråd



Plan 1



Plan 2



Plan 3

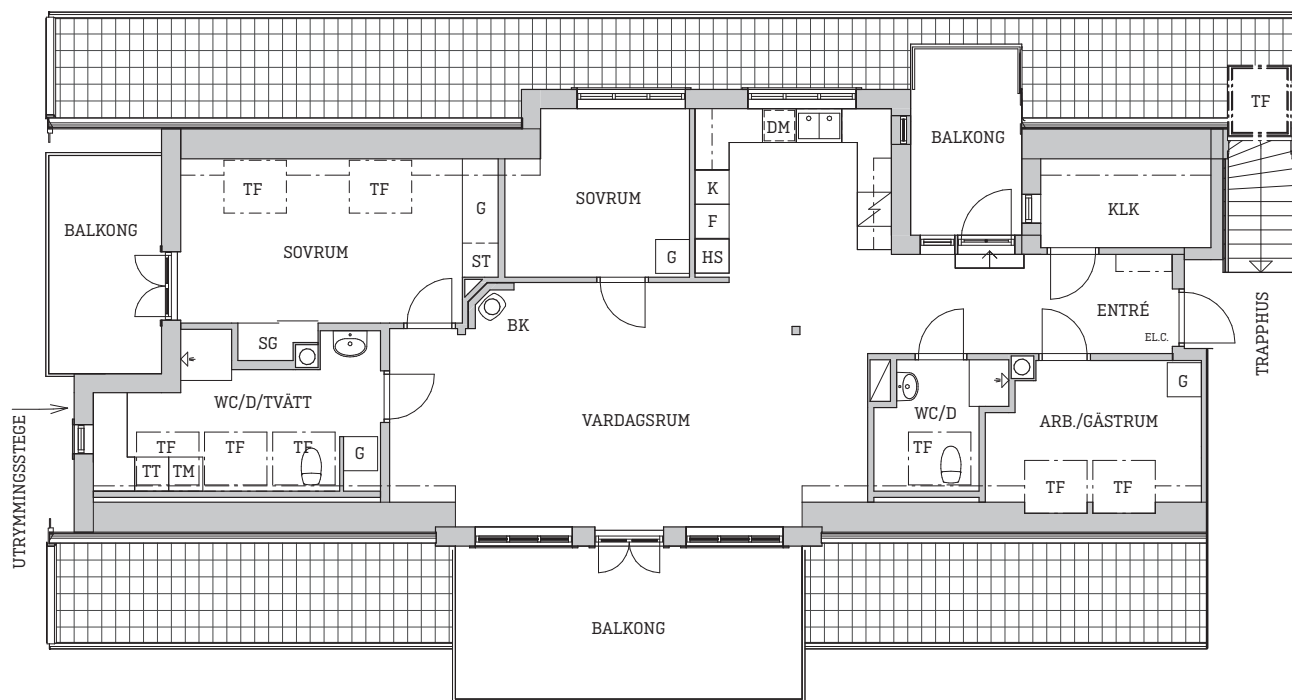


SKALA 1:100



LGH 11

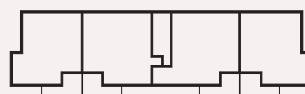
4 RoK | Plan 3 | 107,5 m² boyta



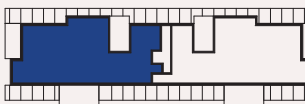
ST	Städ	DM	Diskmaskin
G	Garderob	TM	Tvättmaskin
BK	Braskamin	TT	Torktumlare
ELC	Elcentral	SG	Skjutgarderob
HS	Högskap	KLK	Klädkammare
K	Kyl	TF	Takfönster
F	Frys		



Plan 1



Plan 2



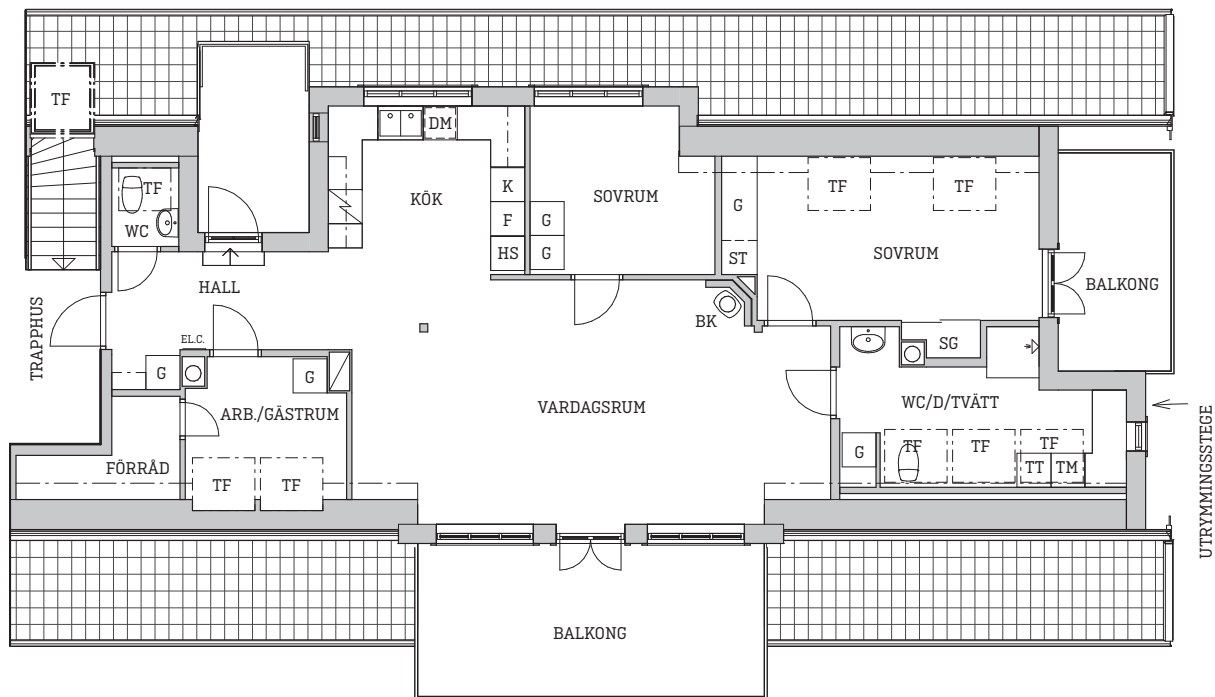
Plan 3



SKALA 1:150

LGH 12

4 RoK | Plan 3 | 100 m² boyta



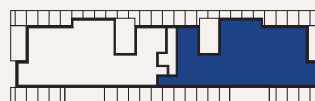
ST	Städ	F	Frys
G	Garderob	DM	Diskmaskin
BK	Braskamin	TM	Tvättmaskin
ELC	Elcentral	TT	Torktumlare
HS	Högskap	SG	Skjutgarderob
K	Kyl	TF	Takfönster



Plan 1



Plan 2



Plan 3



SKALA 1:150

Frågor och svar

Vad ska den nya bostadsrättsföreningen heta?

Brf Nyhavn 4.

Hur många bostadsrätter blir det?

12 st

Hur stora blir bostadsrätterna?

Mellan 46 och 107 m², fördelat på två, tre, fyra eller fem rum och kök.

När är det inflyttning?

Planerad inflyttning är midsommar 2023. Definitivt inflyttningsdatum meddelas senast tre månader innan inflyttning. Projektet kan följas på facebooksidan Köpenhammsgård.

Finns det parkeringsplatser?

Ja, för de flesta lägenheterna ingår det en parkeringsplats i carport, och för övriga lägenheter en fri p-plats, ca 25 m från huset. En extra p-plats i närområdet ingår för de flesta lägenheterna. Dessutom finns det fyra gästparkeringar i närområdet.

Finns det laddstolpe för elbil?

Varje parkeringsplats får ladduttag för elbil (Typ2 min 11kw).

Var parkerar jag min cykel?

Det kommer att finnas en väderskyddad cykelparkering med uttag för laddning av elcykel, samt extra cykelparkering i närområdet.

Har lägenheterna öppen spis/kamin?

Sex av lägenheterna har braskamin: lägenhet nr 7-12. Se ritningar för placering.

Hur är det med kollektivtrafik?

Hållplatsen för lokalbuss mot Varberg är belägen ca 150 meter från huset. Regionbuss 615 mot Varberg samt Åsa avgår varje kvart i rusning ca 600 meter från bostaden. Buss 615 går från Varberg hem sent på helnatten.

Hur långt är det till havet och bad?

Badrocksavstånd! Tar du genvägen över berget är det ca 400 meter till stranden "Lilla Kärra". Väljer du att promenera längs Kärravägen är det ca 500 meter. De berömda stränderna i Kärra har både sand, gräs och klippor. Man kan bada från brygga eller från badvikarna.

Finns det livsmedelsbutik i närområdet?

Ja, ca 150 m från Köpenhammsgård ligger en obemannad närbutik. Butiken är öppen 8-20 varje dag, året runt. Betalning sker med Swish. Butiken erbjuder ett närproducerat sortiment bestående av bland annat färskt bröd, kött, mejeri, ägg samt lite kolonialvaror.

Finns det gemensam tvättstuga?

Nej, det finns ingen gemensam tvättstuga. Tvårumslägenheterna har kombimaskin. Tre- och fyrrumslägenheterna har tvättmaskin och torktumlare.

Finns det förråd?

Det finns ett låsbart, frostfritt isolerat förråd om ca 5m² ca 25 m från huset i närheten av parkeringsplatserna. Förråden har strömuttag kopplade till respektive lägenhet.

Finns det balkong/terrass?

Samtliga lägenheter har minst en balkong med trägolv, eller två terrasser i markplan klädd med blandad betongsten/sedum/gatsten. Lägenheter i markplan har även en liten gräsmatta. Det finns möjlighet att montera markiser, dock i samråd med brf då kulörer etc. måste harmoniera med husets utformning och färgsättning.

Får jag lov att hyra ut min lägenhet?

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar finns det möjlighet att hyra ut lägenheten.

Vilka gemensamma utrymmen finns?

Utöver stora gemensamma grönytor finns grillplats, utegym och odlingslotter. Som medlem i bostadsrättsföreningen har du möjlighet att hyra gårdens bastu samt en stor festlokal/motionssal till en rabatterad avgift. Det finns även möjlighet till coworking office på gården.

Vad ingår i månadsavgiften?

I månadsavgiften ingår värme, fiber och skötsel av fastigheten, renhållning, trappstädning, samt den ekonomiska förvaltningen och lånefinansieringen av bostadsrättsföreningen.

Vatten/varmvattenförbrukning mäts och debiteras separat för varje enskild

lägenhet. Värme mäts ej separat utan debiteras per m² enligt ovan. Den schablonmässiga kostnaden visas i prisbladet för lägenheterna. Kostnaden betalas av respektive lägenhetsinnehavare i förskott per månad och justeras sedan vid varje årsskifte. Den preliminära månadsavgiften baseras på nu kända kostnadsnivåer för bland annat vatten, värme, renhållning samt en uppskattad förbrukning. Kostnader för samfällighetsförättningar i Köpenhamngård är ej medräknat i angiven preliminär månadsavgift. Kostnaden uppskattas till 31 kr per kvadrat boyta och år. Vi reserverar oss för eventuella ändringar.

Hur betalas hushållselen?

Lägenhetsinnehavaren tecknar eget abonnemang avseende hushållsel.

Vad gäller för TV, internet och telefon?

Fastigheten ansluts till fibernät med flera uttag i varje lägenhet. Tjänst köps av respektive lägenhetsinnehavare.

Jag är intresserad av en lägenhet!

Kontakta Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå på 0340-842 60, info@vffab.se.

Mäklaren kan även hjälpa dig att sälja din nuvarande bostad.

Köparen är medveten om att materialval, mindre förändringar på ritningar och av ytor kan uppstå under projekteringen. Ett minsta antal lägenheter måste försäljas för att bostadsrättsföreningen skall kunna färdigställa bostäderna.

Att köpa bostadsrätt?

Bokningsavtal

När du bestämt dig för vilken lägenhet som passar dig tecknas ett bokningsavtal. En bokningsavgift på 25 000 kronor betalas då inom åtta dagar för att bokningsavtalet skall gälla. Bokningsavgiften kan betalas tillbaka inom 30 dagar om du ångrar dig. Då förlorar du även din plats i kön till just den lägenheten. För att processen ska gå så enkelt som möjligt tillämpar vi e-signering av bokningsavtalet.

Förhandsavtal

När föreningens kostnads kalkyl är klar och godkänd av Boverket, tecknar du ett bindande förhandsavtal med bostadsrättsföreningen och du gör en förskotts-

betalning på 75 000 kronor, utöver bokningsavtalet. Som garanti för er förskottsbetalning tecknar Brf Nyhavn 4 en förskottsgarantiförsäkring hos ett försäkringsbolag. Likt bokningsavtalet signeras förhandsavtalet digitalt.

Upplåtelseavtal

När det närmar sig inflyttning tecknar du ett upplåtelseavtal med föreningen.

Inflyttning

Under veckan du flyttar er lägger du resterande köpeskilling (insats) enligt upplåtelseavtalet. Efter en gemensam slutbesiktning är det sedan dags att flytta in.



Anders Carlsson
Fastighetsmäklare
070-568 42 00
anders@vffab.se



Anna Carlsson
Fastighetsmäklare
070-550 74 56
anna@vffab.se



Samuel Olsson
Fastighetsmäklare
070-221 40 07
samuel@vffab.se



Stina Andersson
Försäljningsansvarig
Nyproduktion
070-568 42 86
stina@vffab.se

Varberg & Falkenbergs
FASTIGHETSBYRÅ

Varberg: Östra Vallgatan 38, 0340-842 60 **Falkenberg:** Storgatan 45, 0346-842 00 **vffab.se**

KöpenhamnsGård