

Utgivningsdatum Mars 2008, rev april 2008
Byggherre Seniorgården AB
Totalentreprenör JM AB
Arkitekt Bergkrantz Arkitekter AB
Försäljning Projektmäklarna Birgitta Ronnestål
Telefon: 070-671 11 51
E-post: birgitta.ronnestal@projektmaklarna.se

Vällingby – Råcksta

Brf Midnattssolen

Midnattssolen

Midnattssolen innefattar ca 82 st lägenheter och utgör den andra delen i ett nytt kvarter som byggs i trakten kring Råcksta, Vällingby. Hela kvarteret, som ramas in av gatorna Helgumsvägen, Multrågatan, Solleftegatan och Råckstavägen, kommer totalt att innehålla ca 280 nya lägenheter, som byggs i tre etapper med JM, Seniorgården och Borätt som respektive byggherrar.

Midnattssolen består av två huskroppar, en huskropp med 42 lägenheter (Borätt) och en huskropp med 40 lägenheter (Seniorgården).



Bo i bostadsrätt	3
Beskrivning av området	4
Försäljning och ekonomi.....	6
Inredningsval.....	8
Rumsbeskrivning.....	9
Teknisk beskrivning	11
Bostadsfaktablad	12

Trygghet i boendet

Att bo i bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen äger och förvaltar bostäderna och andra gemensamma anläggningar som ingår i föreningens egendom. Du har ständig besittningsrätt till din bostad och kan inte bli uppsagd förutsatt att du sköter dina skyldigheter gentemot föreningen. Du har även rätt att sälja din bostad till vem du vill. Bostadsrättsföreningens styrelse kan dock neka köparen medlemskap i föreningen om köparen har t ex betalningsanmärkningar.

Medbestämmande

När du förvärvat en bostadsrätt är du också delägare i samtliga föreningens tillgångar. Du och dina grannar bestämmer över era bostäder genom den styrelse som ni väljer vid den årliga föreningsstämman. Byggande styrelsen sköter verksamheten till årsstämman efter det att garantitiden börjat. Representeranter för de boende i föreningen kommer successivt att väljas in i styrelsen.

Boende till självkostnad

Du som vill bo i bostadsrätt betalar en insats och upplåtelseavgift för att få flytta in i din nya bostad. Du betalar även en årsavgift som ska täcka din bostads andel av föreningens kostnader, exempelvis räntor och amorteringar på lån samt drift- och underhållskostnader. Årsavgiften betalas, månadsvis i förskott, från och med tillträdesdagen.

Eftersom föreningens medlemmar själva förvaltar bostäderna och de gemensamma anläggningarna har du i hög grad möjlighet att påverka driftkostnaderna. Du bor till självkostnadspris.

Trygghetspaket

Seniorgården har sedan många år ett trygghetspaket för att göra bostadsrätten till en säker boendeform och en trygg investering för de boende. Grunden för Seniorgårdens trygghetspaket är det omfattande kvalitetsarbete som Seniorgården bedriver sedan mer än 20 år samt vår miljöpolicy som sätter livsmiljön i centrum.

Trygghetspaket innebär i korthet:

- att ett ekonomiskt beslutsunderlag (boendekalkyl) tas fram till varje kund, inför köp av en bostad. Detta bygger på kundens ekonomi och visar hela kostnaden för boendet.
- att bostadsrättsföreningens ekonomiska plan granskats av två av Boverket auktoriserade intygsgivare, som intygat att planen vilar på tillförlitliga grunder.
- att en säkerhet för betalda insatser utfärdas av AB Bostadsgaranti. AB Bostadsgaranti ägs till hälften av staten och till hälften av Sveriges Byggindustrier.
- att Seniorgården köper de bostadsrätter som eventuellt är osålda den dag föreningen tar över ansvaret för ekonomin och ekonomiskt ansvarar för dem under sju år från slutbesiktningen. På det sättet drabbas inte föreningen av minskade intäkter från insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter.
- en garantitid för byggnadsarbetena på två år.
- att en byggförsäkring tecknas. Försäkringen gäller från slutbesiktningen och tio år framåt.

Förvaltning

Bostadsrättsföreningen administreras och förvaltas av Seniorgården under garantitiden.

Allmänt

Huskroppen innefattar 40 lägenheter med följande preliminära fördelning:

2 rok	22 st	ca 48-70 m ²
3 rok	6 st	ca 87 m ²
4 rok	9 st	ca 97-109 m ²
5 rok	3 st	ca 128 m ²

Inflyttning

Preliminärt hösten 2009

Området

En viktig kvalitet för Midnattssolen är närheten till Vällingby Centrum med ett omfattande shopping-, restaurang-, service- och kulturutbud. Den pågående omvandlingen av Vällingby Centrum är ett av de största centrumförnyelseprojekten i Sverige och beräknas stå klart under 2008.

Trots närheten till kommersen och det bekväma avståndet till den egna tunnelbanestationen Räcksta och en station från Vällingby Centrum är det lugnet som präglar området kring Räcksta. Omgivningarna utgörs av en lagom blandning av låga lamellhus, radhus och småhus och hela området ger ett grönt intryck med mycket grönska. Det finns många fina cykelvägar och avståndet är kort till Kanaans klassiska friluftsbad och Grimsta naturreservat.

Byggnaderna

Området rymmer ca 40 lägenheter fördelade på en huskropp i fyra plan. Samtliga trapphus har hiss från markplan och utformas för att smälta in i områdets övriga bebyggelse.

Sophantering

Det finns ett soprum som nås via ingång i trapphus 14 och från Multrågatan 5 A. I soprummet kastar man sina hushållssopor samt sorterar kartong, glas, metall mm, dock inte grovsopor.

Värme och ventilation

Lägenheterna värms upp med bergvärme-pump och vattenburen fjärrvärme som spetsvärme via termostatstyrda radiatorer under fönstren. Tilluften förvärms och filtreras genom don bakom radiatorer. Frånluftsdon är placerade i kök och duschrum/wc. I badrumsgolven finns komfortvärme i form av elvärmeslingor.

El

Lägenheternas el-centraler har automatsäkringar. Samtliga uttag i lägenheterna är jordade och anslutna via en jordfelsbrytare.

Trapphus och postboxar

Postboxar placeras i respektive trapphusentré, ett låsbart fack per lägenhet. Till postboxarna delas post och reklam ut. I entrén finns även en sittbänk att sitta på för att vänta på t.ex. taxi. Vid varje lägenhetsdörr placeras en tidningshållare till vilken dagstidningar delas ut.

Parkering

Parkeringsplatser finns i garage som kommer att vara gemensamt för hela kvarteret. Garaget kommer att fungera som en gemensamhetsanläggning för de tre bostadsrättsföreningarna i området.

Samfälligheter

Bostadsrättsföreningen kommer enligt ovan att ingå i samfällighet för det gemensamma garaget.

Förråd, cykel- och rullstolsrum

Alla lägenheter har ett eget lägenhetsförråd som inryms i källarplanet, i det flesta fall i det egna trapphuset. Cykel- och barnvagnsförråd finns i källarplan.

Multimedia

Snabb surf, bredbandstelefonti och digitala tv-kanaler ingår i årsavgiften. Brf Midnattssolen kommer att ha ett "triple play"-avtal med Telia som varar i tre år. "Triple play" innebär att TV, telefon och datauppkoppling kommer från samma leverantör i samma bredband, fiber-Lan. Bostadsrättsföreningen har ett kollektivt avtal vilket gör att kostnaden blir lägre. Efter de tre första åren bestämmer föreningen hur detta ska upphandlas. Telefonabonnemanget blir alltså ett bredbands-telefonti-abonnemang som ingår i årsavgiften till föreningen. De boende betalar bara samtalsavgift och startavgift själva. TV-signalen via bredband med ett grundutbud innehållande 15 kanaler ingår i årsavgiften. Datauppkopplingen med upp till 10Mbit/s hastighet, brandvägg, antivirusprogram och 500MB lagringsutrymme ingår också i årsavgiften.

Om enskilda lägenhetsinnehavare vill ha fler TV-kanaler och/eller snabbare bredband-uppkoppling går det att beställa till individuellt av Telia, men det måste man naturligtvis betala för.

Tvättstuga och gemensamhetslokal

I alla lägenheter finns tvättmaskin och torktumlare i originalutförandet. En tvättstuga utrustad med en större tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och mangel finns i anslutning till gården på entréplan på Multrågatan 5 med ingång från trapphus 14. Tidsbokning görs på bokningstavla placerad i anslutning till tvättstugan.

En gemensamhetslokal finns i anslutning till gården på Multrågatan 5 med ingång från trapphus. Gemensamhetslokalen kan nyttjas i föreningen för arrangemang, sammanträffanden, gemensamma aktiviteter och styrelsemöten. Gemensamhetslokalen kan även nyttjas för enskilt bruk.

Innanför gemensamhetslokalen finns ett övernattningsrum med wc och dusch som kan nyttjas av gäster till medlemmar i föreningen. Bokning av gemensamhetslokal och övernattningsrum administreras av bostadsrättsföreningen.

Försäljning av bostäder

Bostäderna förmedlas genom Projektmäklarna i Sverige AB.

Bokningsavtal

Inom en vecka från att bokningsavtal har tecknats, ska en bokningsavgift om 20 000 kr erläggas. I samband med detta upprättas en boendekalkyl. Om blivande köpare väljer att inte teckna upplåtelseavtal återbetalas bokningsavgiften reducerad med en administrationsavgift på 7 000 kr och Seniorgården äger rätt att anvisa bostaden till annan köpare. Bokning sker så länge arbetet med ekonomisk plan pågår. Innan ekonomisk plan registrerats, kan och får inte upplåtelse av bostadsrätt ske.

Förhandsavtal och förskott

Vid erbjudande av lägenhet tecknas förhandsavtal. I samband med detta upprättas en boendekalkyl. Innan styrelsen i föreningen undertecknar förhandsavtalet ska den pröva om du senare kan godtas som medlem i föreningen. I samband med detta görs en kreditupplysning och kontroll av boendekalkylen. Prövningen är en kontroll av din ekonomi och allmänna betalningsförmåga.

Inom en vecka efter att bostadsrättsföreningen undertecknat förhandsavtalet och du återfått ditt original av förhandsavtalet, erläggs ett förskott om 10 procent av priset, dock max 100 000 kr om förhandsavtalet tecknas mer än 6 månader före tillträdet. Tidigare erlagd bokningsavgift kan användas som en delbetalning av handpenningen.

Tecknande av förhandsavtal sker så länge arbetet med ekonomisk plan pågår. Innan ekonomisk plan registrerats, kan och får inte upplåtelse av bostadsrätt ske.

Upplåtelseavtal

När bostadsrättsföreningen är bildad och har erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta bostadsrätt, ska upplåtelseavtal tecknas. Vid detta tillfälle erläggs en handpenning om 10 procent av priset, dock max 100 000 kr om upplåtelseavtalet tecknas mer än 6 månader före tillträdet. Tidigare erlagd bokningsavgift eller förskott kan användas som en delbetalning av handpenningen.

Innan styrelsen i föreningen undertecknar upplåtelseavtalet ska den pröva om du kan godtas som medlem i föreningen. I samband med detta görs en kreditupplysning och det kontrolleras att boendekalkylen fortfarande är aktuell.

Prövningen är en kontroll av din ekonomi och allmänna betalningsförmåga.

För att uppfylla fastighetsmäklarens skyldigheter i enlighet med lagen om åtgärder mot penningtvätt kommer fastighetsmäklaren i samband med undertecknande av upplåtelseavtal utföra identitetskontroll, ta en kopia av uppvisad godtagen legitimationshandling samt förvara kopian i fem år.

Insatser och månadsavgifter

Framgår av separat tabell och den ekonomiska planen.

Slutbetalning

Senast tillträdesdagen ska resterande del av priset vara betald. Kvitto på fullgjord betalning ska uppvisas i samband med utlämning av nycklarna till bostaden.

Årsavgift

Årsavgiften betalas, månadsvis i förskott, från och med tillträdesdagen.

Villkor i övrigt

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

Inflyttning

Inflyttning framgår av separat inflyttningsschema. Definitiva inflyttningstider meddelas sex månader innan.

Besiktningar

Slutbesiktning av bostaden görs innan du tillträder bostaden. Besiktningen utförs av en opartisk besiktningsman (utsedd av bostadsrättsföreningens styrelse) som kontrollerar utförda arbeten. Vid besiktningen deltar också en representant från bostadsrättsföreningen och en från entreprenören. Du bör också närvara för att kunna framföra synpunkter till besiktningsmannen samt kontrollera eventuella inredningsval. Kallelse kommer att skickas ut i god tid före besiktningsdatum.

Efterbesiktning sker också innan tillträdet. Syftet med efterbesiktningen är att kontrollera att de eventuella fel och brister som påtalats vid slutbesiktningen har åtgärdats.

Garantibesiktning görs cirka två år efter slutbesiktningen. Här noteras fel som framträtt under garantitiden

Miljö

Seniorgården arbetar för att du ska få en sund boendemiljö och tar även ansvar för framtida generationer. Bland Seniorgårdens miljöanpassningar kan följande nämnas:

- Naturliga och miljövärderade byggmaterial (t ex trä och klinker istället för PVC-plast)
- Extra värmeisolerande fönster (U-korrvärde högst 1,2)
- Energisnåla vitvaror och fläktar
- Extra ljudisolerande lägenhetsskiljande väggar (klass B)
- Icke-fossil el och källsortering under byggsfasen

Seniorgården gick, genom moderbolaget JM, 2007 med i BLICC (Business Leaders Initiative on Climate Change), som är ett nätverk för företag som arbetar aktivt och konkret med klimatfrågan. Företagens arbete syftar till att identifiera och genomföra åtgärder som minskar koldioxidutsläppen och samtidigt är lönsamma för företaget.

Seniorgården skrev, genom moderbolaget JM, 2007 under Klimatuppropet, där man tillsammans med ett 40-tal andra företag antog visionen om klimatneutralitet genom att som ett första steg ha som målsättning att minska utsläppen med 30 % till år 2020. Med miljöledningssystem och utbildad personal blir vårt miljöarbete effektivt.

Original och valmöjligheter

För din nya bostad finns en färdig originalinredning framtagen. Originalinredningen ingår i priset för din nya bostad. Det finns även ett utbud av inredning för ditt projekt som kan väljas utöver original. De olika alternativen presenteras i en separat broschyr och i den framgår även kostnaden för respektive alternativ.

Seniorgården reserverar sig för förändringar som kan ske i leverantörernas sortiment. Det kan bli aktuellt att ersätta en utgående produkt med en likvärdig

Inredningsmöte

När du har bestämt dig för en bostad och betalat bokningsavgiften kommer du att bli kontaktad av inredningsansvarig för bokning av ett inredningsmöte.

Priser

Samtliga priser i tillvalsutbudet är inklusive moms. Priset är mellanskillnaden från original och gäller som tillägg och i förekommande fall för utbyte mot original. I priset ingår montering.

Projekteringsändringar (förändring av planlösning, elinstallationer med mera) innebär att ny ritning måste uppföras. Detta medför alltid att en ritningskostnad om 3 000 kr debiteras beställaren utöver kostnaden för åtgärden.

Beställning

Du kommer i ett tidigt skede att få information om stopptid för beställning av inredning utöver originalinredningen. Det är inte möjligt att göra beställningar efter stopptidens utgång. Är beställningen inte gjord före stopptidens utgång, inreds bostaden enligt original.

Betalningsvillkor

En handpenning om 50 procent av inredningskostnaden ska erläggas, mot faktura, 30 dagar efter utförd beställning. Resterande del betalas mot faktura senast på tillträdesdagen. Vid inredningsbeställning för mindre än 10 000 kronor erläggs hela beloppet mot faktura senast på tillträdesdagen.

Fakturan kan betalas via plus- eller bankgiro. Var noga med att ange ditt kund- och fakturanummer (finns på fakturan). Detta gäller även vid betalning via Internet.

Vid nyckelutlämning ska du kunna visa upp kvitto på slutbetalda inredningsval.

GENERELLT

Entrédörr lägenhet	Säkerhetsdörr i ekfanér
Innerdörrar	Släta vita dörrar tröskelplatta i ek
Fönsterbänkar	Fönsterbänk på konsol, i sten, mdf-board i fönstersmyg
Rumshöjd	2,50 m

ENTRÉHALL

Golv	Klinker
Väggar	Målade
Tak	Betong/akustiktak
Övrigt	Postboxar, namntavla, sittbänk

TRAPPHALL

Golv	Trapplöp i betong med terazzobeläggning. Linoleum i våningsplan
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Räcken i målat smide

KAPPRUM/HALL

Golv	Ekparkett, lackad
Sockel	Eklaserad furu
Väggar	Tapet
Tak	Grängad yta, vit med synliga skarvar mellan betongelementen
Övrigt	Skjutdörrsgarderob vit

VARDAGSRUM

Golv	Ekparkett, lackad
Sockel	Eklaserad furu
Väggar	Tapet
Tak	Grängad yta, vit med synliga skarvar mellan betongelementen
Övrigt	Synliga värmestammar

KÖK

Golv	Ekparkett, lackad
Sockel	Eklaserad furu
Väggar	Tapet. Kakel ovan bänkskåp
Tak	Grängad yta, vit med synliga skarvar mellan betongelementen
Vitvaror	Kombinerad kyl och frys i 2-3 rum och kök Separat kyl och frys, i 4-5 rum och kök
Övrigt	Inbyggnadshäll, ugn och mikro i högskåp, diskmaskin, spiskåpa Skåpsnickerier enligt planritning med lådor med fulltutdrag Bänkskivor i laminat och rostfri diskbänk Synliga värmestammar Fönsterbänk på konsol, i sten

SOVRUM

Golv	Ekparkett, lackad
Sockel	Eklaserad furu
Väggar	Tapet
Tak	Grängad yta, vit med synliga skarvar mellan betongelementen
Övrigt	Synliga värmestammar Fönsterbänk på konsol, i sten

KLÄDKAMMARE

Golv	Ekparkett, lackad
Sockel	Eklaserad furu
Väggar	Målade (ej underbehandling)
Tak	Grängad yta, vit med synliga skarvar mellan betongelementen
Övrigt	Hylla på konsol med klädstång enligt planritning

BADRM

Golv	Klinker med komfortvärme innebär ett svagare värmestöd i avsikt att motverka känslan av kallt golv
Väggar	Kakel
Tak	Målat
Vitvaror	Tvättmaskin och torktumlare
Övrigt	WC-stol, tvättställ, spegel och duschdraperiskena

WC I 4 ROK

Golv	Klinker
Väggar	Kakel ovan tvättställ
Tak	Målat
Övrigt	WC-stol, tvättställ och spegel

DUSCH I 5 ROK

Golv	Klinker med komfortvärme innebär ett svagare värmestöd i avsikt att motverka känslan av kallt golv
Väggar	Kakel
Tak	Målat
Övrigt	WC-stol, tvättställ, spegel och duschdraperiskena

Grundläggning	Pålar
Stomme	Platsgjuten betong, stålpelare i ytterväggar
Balkonger	Platta av prefabricerad betong
Balkongfronter	Målningsbehandlad aluminium
Ytterväggar	Utfackningspartier av träreglar, isolering, vindskyddskiva av gips/glasfiber och invändig gips samt diffusionsspärr av ålderbeständig plast
Ytskikt yttervägg	Tunnputs
Mellanbjälklag	Platsgjuten betong på prefabricerade plattbärlag
Yttertak	Takpapp
Lägenhetsskiljande väggar	Platsgjuten betong
Lättväggar	Gips med stålreglar
Fönster/fönsterdörrar	Treglas, träfönster med aluminiumklädd utsida. Lås på markplan
Entrépartier	Aluminium
Uppvärmning	Vattenburen bergvärme/fjärrvärme synliga värmestammar
EI	Belysningsarmaturer handdukstork och komfortvärme i badrum Lägenhetscentral med automatsäkring och jordfelsbrytare Belysningsarmatur i kök, badrum duschrum och wc
Ventilation	Frånluftsventilation med frånluftsdon i kök och duschrum/wc Spiskåpa med möjlighet till forcering genom öppningsbart spjäll. Central fläkt till spiskåpa är placerad på vinden. Tilluften förvärms och filtreras i don integrerade med radiatorer.
TV/Internet/Telefon	Fastigheten ansluts till Telia Tripleplay. TV, telefoni och datauppkoppling från samma leverantör och i samma bredband