

Bostadsfakta



Vällingby - Midnattssolen

Utgivningsdatum: April 2008
Arkitekt: Bergkrantz Arkitekter AB
Försäljning: Borätt AB
Postadress: 169 82 Stockholm
Besöksadress: Landsvägen 50 A, Sundbyberg
Internet: www.boratt.se
Birgitta Ronnestål
Telefon: 070-671 11 51
Fax: 08-782 86 16
E-post: birgitta.ronnestal@projektmaklarna.se

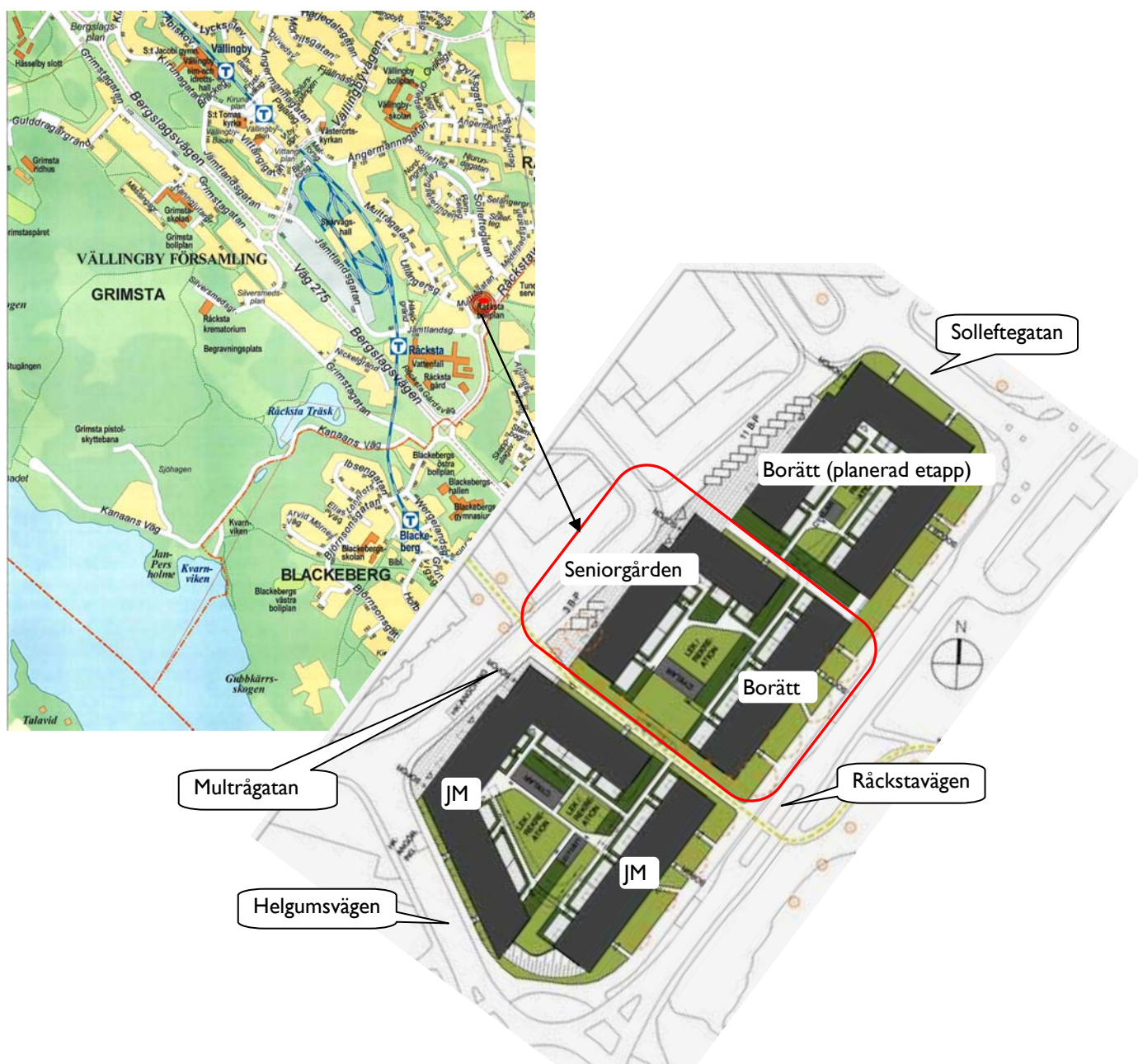
Denna Bostadsfakta är framtagen av Borätt AB
på uppdrag av Brf Midnattssolen

Karta

Vällingby Midnattssolen

Midnattssolen innefattar ca 82 st lägenheter och utgör den andra delen i ett nytt kvarter som byggs i trakten kring Räcksta, Vällingby. Hela kvarteret, som ramar in av gatorna Helgumsvägen, Multrågatan, Solleftegatan och Räckstavägen, kommer totalt att innebära ca 280 nya lägenheter, vilka byggs i tre etapper med JM, Senorgården och Borätt som respektive byggherrar.

Midnattssolen består av två huskroppar, en huskropp med 42 lägenheter (Borätt) och en huskropp med 40 lägenheter för +55år (Senorgården).



Innehåll

Bo i bostadsrätt.....	4
Beskrivning av området.....	5
Försäljning och ekonomi	6
Inredningsval	8
Rumsbeskrivning	9
Teknisk beskrivning.....	11

Bo i bostadsrätt

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 område. 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 ska dock godkänna köparen som medlem i föreningen.

Medbestämmande

När du förvärvat en bostadsrätt är du också delägare i hela föreningens område. Du och dina grannar bestämmer över era bostäder genom den styrelse som ni väljer vid den årliga föreningsstämman. Under föreningens första verksamhetsår sköter en interimsstyrelse verksamheten.

Boende till självkostnad

Du som vill bo i bostadsrätt betalar en insats 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. Första avin skickas hem till dig.

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

Miljö

Borätt arbetar aktivt med miljöfrågor och har utbildat alla medarbetare i praktiskt miljötänkande. På byggarbetsplatserna hanteras byggarbetsavfall på ett miljörätt sätt i enlighet med kretsloppsprincipen.

Borätt strävar efter att varudeklarerat allt ingående byggmaterial och att välja material som ingår i ett naturligt kretslopp.

Trygghetspaket

Borätt har i samarbete med JM sedan många år ett trygghetspaket för att göra bostadsrätten till en säker boendeform och en trygg investering för de boende.

Trygghetspaketet innebär i korthet:

- Att Borätt inför köpet tar fram ett ekonomiskt beslutsunderlag som bygger på din ekonomi och visar hela kostnaden för boendet.
- Att bostadsrättsföreningens ekonomiska plan granskas av två av Boverket auktoriserade intygsgivare.
- Att AB Bostadsgaranti utfärdar en säkerhet för betalda insatser. AB Bostadsgaranti ägs till hälften av staten och till hälften av Sveriges Bygginstrument.
- Att Borätt köper eventuellt osålda bostadsrätter den dag föreningen tar över ansvaret för ekonomin.
- Att du får två års garanti på byggnadsarbeten och 10 års byggförsäkring från slutbesiktningsdatum.

Förvaltning

Bostadsrättsföreningen administreras och förvaltas av Borätt AB under garantitiden. Representerar för de boende i föreningen kommer aktivt att medverka i styrelsearbetet under denna tid.

Beskrivning av området

Allmänt

Huskroppen innefattar 42 lägenheter med följande preliminära fördelning:

2 rok	17 st	ca 49-66 m ²
3 rok	9 st	ca 84-92 m ²
4 rok	12 st	ca 93-103 m ²

Inflyttning

Preliminärt maj - december 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. Det finns också ett stort utbud av daghem, fritids och skolor t ex Backlura och Bjömbodaskolan i närområdet.

Byggnaderna

Området rymmer ca 42 lägenheter fördelade på en huskropp i 5 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 trapphus och från gatan. I soprummen kastar man sina hushållssopor samt sorterar kartong, glas, metall mm, dock inte grovsopor.

Värme och ventilation

Lägenheterna värms upp med bergvärmepump 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.

Trapphus och postboxar

I entrérummet i varje trapphus finns postboxar dit posten levereras. Morgontidningen levereras till en tidningshållare utanför tamburdörren.

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 barnvagnsrum

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

Försäljning och ekonomi

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 Borätt AB 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 insatsen 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. Första avin skickas hem till dig.

Inflyttning

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

Besiktningar

Slutbesiktning av bostaden görs innan du tillträder till bostaden. Besiktningen utförs av en opartisk besiktningsman (utsedd av bostadsrättsföreningens styrelse) som kontrollerar utförda arbeten. Vid besiktningen deltar likaså 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 innan utsatt 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.

Villkor i övrigt

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

Inredningsval

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 som kan väljas utöver original. De olika alternativen presenteras i en separat broschyr och i den framgår även kostnaden för respektive alternativ.

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

Inredningsmöte och visning

När du har bestämt dig för en bostad och betalat bokningsavgiften kommer du att bli kontaktad av ansvarig inredningssäljare för bokning av ett inredningsmöte. På inredningsmötet presenteras din bostads originalinredning samt andra inredningsalternativ.

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 relationsritning 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 30 dagar efter utförd beställning. Resterande del betalas senast på tillträdesdagen. Vid inredningsbeställning för mindre än 10 000 kronor erläggs hela beloppet senast på tillträdesdagen.

Fakturan kan betalas via post- eller bankgiro. Var noga med att ange ditt kund- och fakturanummer (finns på fakturan). Detta gäller även vid betalning via Internet. Vid nyckelutlämningen ska du kunna visa upp kvitto på slutbetalda inredningsval.

Gemensamma utrymmen

Entréhall

Golv	Klinker
Väggar	Målade
Tak	Betong/Akustikundertak
Övrigt	Postboxar, namntavla

Hiss

Golv	Klinker
Väggar	Laminat
Tak	Plåt

Trapphus

Golv	Trapplöp i betong med terazzo-beläggning. Linoleum i våningsplan
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Räcken och handledare i målat smide

Undercentral, elrum och förråd

Golv	Betong
Väggar	Målade
Tak	Målat

Cykelförråd

Golv	Betong
Väggar	Målade
Tak	Målat

Soprum

Golv	Betong
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Kärl för sopseparering

Barnvagns- och rullstolsförråd

Golv	Betong
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Rostfri utslagsho i vissa förråd

Förråd

Golv	Betong
Väggar	Mellanväggar av stål nät
Tak	Målat

Rumsbeskrivning

Generellt

Fönstersnickerier, karmar, foder samt skåpstommar är vita. Socklar laserade i ek-kulör. Dörrblad, innerdörrar är vita. Fönsterbänkar är av sten. Tapeter monteras med överlapp. Invändigt betongtak har elementskarvar. Värmestammar är synliga, ej inbyggda.

Hall

Golv	Ekparkett
Sockel	Ek-laserad furu
Väggar	Tapet
Tak	Grängad yta
Övrigt	Hatthylla. Skåpsnickerier enligt läghetsritning

Vardagsrum

Golv	Ekparkett
Sockel	Ek-laserad furu
Väggar	Tapet
Tak	Grängad yta
Övrigt	Fönsterbänkar på konsol

Kök

Golv	Ekparkett
Sockel	Ek-laserad furu
Väggar	Tapet
Tak	Grängad yta
Vitvaror:	Kombinerad kyl/frys 2-3 rok, separat kyl och frysskåp 4 rok, häll med underliggande ugn i bänkskåp, diskmaskin, mikro.
Övrigt	Skåpsnickerier enligt planritning. Fönsterbänkar på konsol.

Klädkammare

Golv	Ekparkett
Sockel	Ek-laserad furu
Väggar	Målat
Tak	Grängad yta
Övrigt	Skåpsnickerier/klädstång enligt planritning.

Sovrum

Golv	Ekparkett
Sockel	Ek-laserad furu
Väggar	Tapet
Tak	Grängad yta
Övrigt	Skåpsnickerier enligt planritning. Fönsterbänkar på konsol.

Badrum

Golv	Klinker med komfortvärme. Komfortvärme innebär ett svagt värme-stöd i avsikt att motverka känslan av ett kallt golv.
Sockel	Kakel
Väggar	Kakel
Tak	Målat
Övrigt	Golvmonterat porslin. Spegel, kommod och duschskärm enligt ritning. Tvättmaskin och torktumlare.

Teknisk beskrivning

Grundläggning	Pålning
Stomme	Platsgjuten betong, utfackningspartier med stålpelare i fasad
Balkonger	Prefabricerade balkongplattor
Balkongfronter	Målningsbehandlad aluminium
Ytterväggar	Utfackningspartier av träreglar, isolering, utvändig och invändig gips samt diffusionsspärr av åldersbeständig plast
Ytskikt yttervägg	Tunnputs
Mellanbjälklag	Platsgjuten betong på prefabricerade plattbärlag
Yttertak	Takpapp
Lägenhetsskiljande väggar	Platsgjuten betong
Lättväggar	Gips och stålreglar
Fönster	Treglas, träfönster med aluminiumklädd utsida. Fönsterlås på markplan.
Tamburdörrar	Säkerhetsdörrar
Entrépartier	Aluminium
Uppvärmning	Vattenburen bergvärme/fjärrvärme via radiatorer. Synliga värmestammar.
El	Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Armaturer i duschrum/wc
Ventilation	Frånluftsventilation. Frånluftsdon i kök och duschrum/wc. Spiskåpa med möjlighet till forcering genom öppningsbart spjäll. Central fläkt till spiskåpa är placerad på vinden. Tilluften förväms och filtreras i don integrerade med radiatorer
Telefon, tv, bredband	Lägenheter utrustas med så kallad Triple-Play, vilket innebär möjlighet till TV, telefon och bredband i ett och samma nätverksuttag.
Uteplats	Beläggning av betongplattor
Innerdörrar	Släta vita
Vitvaror	Samtliga lägenheter är utrustade med kyl/frys, spishäll med separat ugn, micro, diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare.