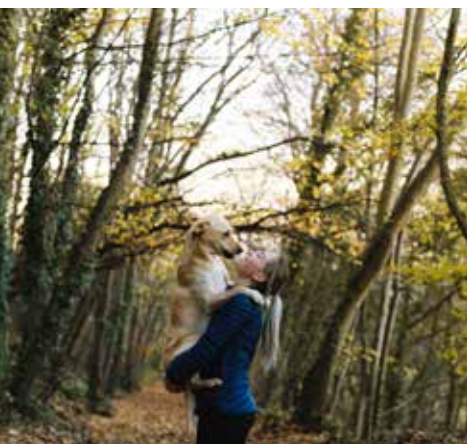




BRF KVARTERET

TALLBACKEN

GUSTAVSBERG



Broschyr
Mars 2021





INNEHÅLL

3	Med skogen inpå knuten där luften är fri
4	Brf Kvarteret Skogsbacken - nära till mycket
5	Situationsplan
5	Bilplatser och lägenhetsförråd
6	Klimatkompensering
7-8	Vi bygger i betong
9	Detta lovar vi!
10-11	Beskrivning
13	Att köpa och bo i bostadsrätt
14	Några vanliga frågor
15	En egen hantverkare
16	Inredningsval
17	Försäljning och tider
18	Tryggt köp
20	Kontakt, mäklare

Bilderna i katalogen ska ses som inspirationsbilder och är inte alltid projektanknutna. En del bilder kan innehålla tillval som inte ingår som standard. Inredning på bild ingår inte. Visualiseringen på bostadshuset kan avvika från det slutgiltiga resultatet. Vi reserverar oss mot eventuella förändringar som kan ske i projektet.



MED SKOGEN INPÅ KNUTEN DÄR LUFTEN ÄR FRI

Brf Tallbacken i Gustavsberg erbjuder ett tryggt, varmt och välkomnande boende, genomtänkt in i minsta detalj. Våra hus är byggda för att vardagen ska vara smidig, med utrymme för njutning. Välplanerade kvadratmeter där livet får plats.

Vi fortsätter att bygga i natursköna Ösby. Här planerar vi för 94 lägenheter i fyra hus fördelat på två etapper. Med närheten till Ösby Träsk och dess strövområden kan vi erbjuda ett trivsamt boende för alla åldrar.

I den första etappen bygger vi 49 lägenheter i två hus. Lägenheterna varierar från ett till fem rum och kök med tonvikt på tvåor och treor i varierande planlösningar. Husens form ger utrymme för en arkitektur med snedtak, takfönster och hög takhöjd i vissa lägenheter. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats och mellan husen finns en fin utemiljö för lek och umgänge.

Gustavsbergs Centrum med dess bekvämligheter är bara ett stenkast bort och om du behöver, pendlar du också enkelt in till stan. Hamnen och havet ligger nära och bjuder in till både bad och båtliv.

I den här broschyren har vi samlat den viktigaste informationen om projektet. Ni är alltid välkomna att höra av er till våra mäklare på Bjurfors i Gustavsberg eller oss på Hökerum Bygg. Kontaktuppgifter hittar du på sista sidan.

Trevlig läsning önskar vi på Hökerum Bygg!



BRF KVARTERET TALLBACKEN – NÄRA TILL MYCKET



PERFEKT PENDLINGSLÄGE

Stockholm Slussen	35 min
Gustavsbergs Centrum	3 min
Gustavsbergs Hamn	6 min
Värmdö Marknad	10 min
Värmdö Köpcentrum	7 min
Grisslinge Havsbad	9 min

LÄGE

Kvarteret Tallbacken har ett perfekt läge för dig som uppskattar att bo naturnära och samtidigt ha nära till kommunikationer, service och handel. Du promenerar ner till Gustavsbergs centrum på ca 10 minuter. Om du vill ta dig inåt Stockholm eller vidare ut i skärgården ligger busshållplatsen på ett kort promenadavstånd.

FRITID

Området är känt för sina vackra naturomgivning- ar med närhet till både hav och sjö. Här finns ett fantastiskt utbud av motionsspår, elljusspår och vandringsleder. I kommunen finns också stora möjligheter till inomhussporter. Med gångavstånd från Kvarteret Tallbacken ligger Gustavsbergbadet med äventyrsbad, tränings-

bassäng, gym och träningslokal med ett stort utbud av aktiviteter.

KOMMUNIKATIONER



Med cykel tar du dig smidigt runt om i Gustavsberg.



Bussar till Stockholm och vidare ut i Skärgården från busshållplatsen Skogsbo som ligger på 5 minuters promenadavstånd.



Till Stockholm tar du dig med bil på 35 minuter.

SITUATIONSPLAN



BILPLATSER OCH LÄGENHETSFÖRRÅD

Det kommer att finnas 43 bilplatser. Tio i markplan och 33 i garage, varav 5 platser är för elbilsaddning.

Månadskostnad för garageplats är 1 250 kr, parkeringsplats 500 kr och för elbilsplats i garage betalar man 1 500 kr plus kostnad för elförbrukning.

Lägenhetsförråden är placerade i entréplan och är mellan 2 – 4 kvadratmeter, där de större lägenheterna har de större förråden.

Kärl för matavfall, restavfall och övrig sortering av hushållssopor finns till vänster om infarten till parkeringarna på gården mellan husen.

På gården finns även cykelplatser, småbarnslek och sittplatser.

Söder om hus B går ett gångstråk som leder upp i tallbacken och vidare ner mot Gustavsbergs centrum.

KLIMATKOMPENSERING

Kompensationen görs genom ett engagemang i klimatprojekt i utvecklingsländer. Projekten är valda med omsorg. De ska både reducera växthusgasutsläpp och samtidigt verka för bättre miljömässiga, sociala och ekonomiska villkor för lokalbefolkningen där projekten drivs. På så vis vill Hökerum Bygg kompensera för de utsläpp i byggprojekt som inte går att undvika. Hökerum Bygg kombinerar därmed regionalt och globalt ansvarstagande.

FAKTA

Från och med mars 2016 klimatkompenserar Hökerum Bygg för varje bostadsrätt som säljs.

De två klimatprojekt vi investerat i under 2020 är

- Projektet som är certifierat enligt Gold Standard stödjer distributionen av energi-effektiva vedspisar i Indien. Gold Standard instiftades och stöds av WWF. Spisarna ger familjer ett bättre liv genom att förbränningen är väsentligt effektivare än matlagning över öppen eld. Genom att rökutvecklingen reduceras med 80% får främst kvinnor och barn en hälsosammare inomhusmiljö. Mängden bränsle som går åt halveras och mängden koldioxid som släpps ut minskar markant.
- Urskogsbevarande åtgärder i Zimbabwe som drivs inom ramen för UN-REDD Programme. Även det här projektet verkar för bättre levnadsvillkor genom att inkludera lokalbefolkningen och ta hänsyn till människors livsmiljö. Projektet främjar också barns utbildning och utvecklingen av ekonomiska strukturer genom bl a handel med lokalproducerade varor.

Vi strävar alltid efter att våra projekt ska genomsyras av ett stort miljömässigt, socialt och ekonomiskt engagemang. Att klimatkompensera är ett sätt för oss att ta ansvar för produktionen av våra hus, där betongen utgör den största källan till koldioxidutsläpp.

Vi är otroligt stolta över att kunna säga att vi – som första svenska byggföretag – kompenserar för all koldioxid som byggandet av våra bostadsrätter medför.





VI BYGGER I BETONG - DET KÄNNES TRYGGT

Brf Kvarteret Tallbacken kommer att uppföras med en stomme helt av betong med en isolering bestående av cellplast. Även lägenhetsskiljande väggar och golv är tillverkade av betong.

Detta ger en rad fördelar

- Inga inbyggda organiska material som kan mögla
- Inomhusmiljön blir mycket tyst
- Husen blir värmetröga. Det innebär att även om temperaturen växlar kraftigt utomhus (t ex mellan dag och natt) blir det endast små temperaturskillnader inomhus. Det medför vinster ur uppvärmningssynpunkt.
- Lång hållbarhet
- Minimalt underhåll
- Brandsäkra byggnader
- Vi installerar frånluftsvärmesystem i husen. Den omvandlar värmen i frånluften till, i första hand, varmvatten. I kombination med betongväggarna ger det låga uppvärmningskostnader.

När man bygger med betongelement medför det vissa byggtekniska lösningar som skiljer sig från t.ex. trähus. Vi vill med denna sida göra er uppmärksamma på hur dessa kan se ut. Det handlar bl.a. om skarvar i taket, eldragning till taklampor och utanpåliggande rör.



I samtliga av våra badrum är det utanpåliggande rör. Dessa är alltid i ett kromat utförande.



Exempel på hur en utvärdig rördragning kan se ut. Dessa rör målas alltid in i väggens kulör. Sockeldosa vid betongvägg är utanpåliggande.



Visuallisering hur takskarvar och eldragning till taklampor ser ut.

DETTA LOVAR VI!

Din bostad är viktig. Det är en plats där du ska trivas och känna dig trygg och bekväm. En plats där du ska ha möjlighet att vara precis den du vill vara. Därför har vi lagt mycket kraft på att den som köper en bostadsrätt av oss ska känna sig trygg och nöjd med sitt köp.

Det här är viktiga saker för oss

- Alla lägenheter i Brf Kvarteret Tallbacken har antingen en egen balkong eller uteplats (se angiven storlek på ritningarna).
- Husen är mycket energieffektiva och därför ett smart val både miljömässigt och ekonomiskt.
- Husen kan inte angripas av fukt- och mögelbekymmer. Det finns helt enkelt inga organiska material i konstruktionen som kan mögla. Fasaden består av putsad betong, bakomliggande konstruktion är oorganiskt.
- Om några lägenheter i föreningen förblir osålda, garanterar Hökerum Bygg att köpa dessa lägenheter vid tillträdet. På så vis drabbas inte föreningen av minskade intäkter från insatser och månadsavgifter.
- Under byggtiden får du som kund regelbunden information där vi bjuder in till visningar och ger dig löpande information kring hur din nya bostad växer fram.
- Från och med att husen har slutbesiktigats garanterar Hökerum Bygg en entreprenadgaranti som gäller i fem år.
- Vi ska möjliggöra att det ska vara enkelt för alla boende i våra hus att leva klimatsmart och vi klimatkompenserar för alla bostadsrätter vi bygger. Läs mer om vår klimatkompensation på sidan 6.



BESKRIVNING

Husen uppfyller de krav på tillgänglighet som finns. Trösklarna är enkla att passera även med rullator eller rullstol. Det finns inga trappsteg från entrén eller hissen.

Husen

Tak	Plåt
Ytterfasad	Putsad betong. Sockelvåning kläs med tunntegel eller sandwich
Uppvärmning/ fjärrvärme	Vattenburen värme. Radiatorer med termostater oftast under fönster. Utanpåliggande rör (samma standardkulör som väggarna i rummen, förkromade i badrum/WC)
Ventilation	FTX-system
Fönster	Trä/aluminium 2 + 1 glas isolerruta
Fönsterdörrar	Trä/aluminium 2 + 1 glas isolerruta
Tamburdörrar	Från Daloc typ S33
Innerdörrar	Vita – dörrtrycke i metall
Förråd	Förråden är placerade på entréplan.
Parkering	Föreningen har 43 parkeringsplatser varav 5 elbilsplatser, se sidan 5.

Lägenheter

Beskrivning av lägenheter avser grundstandard. Möjligheter till tillval finns.

Golv	Ekparkett – allrum, sovrum, kök, klädkammare Klinker – hall, badrum, wc Betong – balkonger Betongplattor – uteplatser
Väggar	Vitt kakel – badrum/WC Målade grå NCS S1502-Y – hall, allrum, sovrum, kök
Foder	Fabriksmålade vita (NCS S0502-Y) och gerade foder med synlig spik
Golvlist	Fabriksmålade släta vita (NCS S0502-Y) med synlig spik
Tak	Tak av betong målat vitt (NCS S0500-N). Synliga skarvar från betongelement. Undertak (vid förekomst) i hall och wc/bad målade gips-skivor (se ritning) Balkong – målad betong
Kök	Vedum Maja vitmålade skåpsluckor/lådor med dämpning Handtag metall Bänkskiva laminat Chromix Silver Inbyggnadsugn vit Inbyggnadsmicro vit Spishäll induktion

Kök forts	Fläktkåpa rostfri Diskmaskin vit Kyl/frys vit Diskbänk rostfri Stänkskydd kakel vitt Sockel vit	Övrigt	Fönsterbänkar i kalksten Fönstersmygar – målade Takhöjd ca 2,60 m, undantag enligt respektive bofaktablad
Garderober	Luckor vita – lika kök Handtag metall – lika kök Skjutdörrar – vita (förekommer i vissa lägenheter)	El	Jordfelsbrytare
Klädkammare	Hylla/klädstång	Bredband, TV och telefoni	Ett datauttag (typ RJ45) bakom TV Föreningen har tecknat avtal med ComHem. Kostnaden för denna tjänst är ca 170 kr/månad som faktureras tillsammans med månadsavgiften.
Badrum	Tvättställ med kommod och engreppsblandare Spegelskåp med belysning Toalettstol Duschhörna Tvättmaskin vit Torktumlare vit Kombimaskin förekommer i vissa lägenheter (se ritning) Vit laminatskiva ovan tvättmaskin/torktumlare Handdukstork Komfortvärme	Balkong	Alla lägenheter har balkong eller uteplats
		Hatthylla, toapappershållare, krokar mm ingår inte i lägenhetens utrustning utan införskaffas av kund efter inflyttning.	

Standarden som beskrivs här är bostädernas grundstandard. Den som köper en lägenhet i tidigt skede ges möjlighet att göra andra inredningsval. Läs mer om detta på sidan 16.

Om lägenhetsytan av någon anledning skulle ändras (såsom flytt av schakt eller liknande) i samband med finprojektering, innebär detta ingen justering av insats eller månadsavgift. Detta förutsatt att ändringen inte motsvarar mer än tre procent av lägenhetsytan.



Inspirationsbilder, avvikelser kan förekomma.



ATT KÖPA OCH BO I BOSTADSRÄTT

När du köper din bostadsrätt betalar du en insats. Du betalar även en årsavgift som ska täcka din bostads andel av föreningens kostnader, såsom räntor och amorteringar på föreningens lån samt drift- och underhållskostnader. Årsavgiften betalas månadsvis (månadsavgift) i förskott från och med tillträdesdagen. Insatserna säkras i samband med att den ekonomiska planen för föreningen upprättas. Månadsavgiften avgörs till stor del av rådande ränteläge. Månadsavgifterna för Kvarteret Tallbacken baseras på ett ränteläge i maj 2020 med 1,16% marginal och olika bindningstider på föreningens lån.

MEDBESTÄMMANDE OCH GEMENSAMHET

Att äga en bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen äger och förvaltar bostäderna samt gemensamma utrymmen som ingår i förening-

en. Du och dina grannar bestämmer över era bostäder genom den styrelse som ni väljer vid den årliga föreningsstämman. Den styrelse som initialt bildar föreningen sköter verksamheten till årsstämman efter det att fastigheten är färdigställd. Bostadsrättsinnehavaren bestämmer över lägenheten medan den yttre miljön hör till bostadsrättsföreningen.

ÖVRIGT

I månadsavgiften ingår värme, vatten och sophämtning.

Föreningen kommer att ha hyresintäkter för parkeringsplatser. Som medlem står man själv för kostnaden av hushållsel och försäkring. Föreningen har tecknat ett gemensamt avtal för TV, telefoni och bredband med ComHem. Månadskostnaden för detta är ca 170 kr per bostad och faktureras tillsammans med månadsavgiften.

NÅGRA VANLIGA FRÅGOR

När vi har sålt tidigare bostadsrättsprojekt runt om i Sverige har några frågor varit återkommande. Har ni andra frågor än dessa är ni självklart välkomna med dem till mäklarna på Bjurfors eller till oss på Hökerum Bygg direkt.

■ Vad händer om en lägenhet i föreningen förblir osåld?

Hökerum Bygg kommer då att köpa denna/ dessa lägenheter av föreningen och äga dem tills vidare. Företaget har då möjlighet att hyra ut lägenheten/lägenheterna under en period fram tills de blir sålda.

■ Om jag inte väljer att glasa in min balkong innan jag köper bostadsrätten, kan jag göra det senare?

Ja, om styrelsen medger det. Föreningen kan genom styrelsen ha synpunkter på vilken typ av inglasning som ska gälla. (Bygglov måste sökas.)

■ Föreningens ekonomi

Som grund till de förhandsavtal som tecknas med föreningen ligger en kostnadskalkyl som granskas av två oberoende intygsgivare innan den registreras hos Bolagsverket. Kostnadskalkylen ligger också till grund för den ekonomiska planen. Mindre justeringar av förutsättningarna kan göras från kostnadskalkylen till att den ekonomiska planen skrivs. När den ekonomiska planen är granskad och godkänd skrivs upplåtelseavtal.

■ Månadsavgiften

Månadsavgiften baseras på rimliga antaganden om vilka kostnader bostadsrättsföreningen kommer att ha. Det vill säga kostnader för ränta, amorteringar, försäkringar, värme, sopor, fastighetsskötsel m.m. Denna kostnad kan förändras om exempelvis räntan skulle stiga. Föreningen kan också hålla nere kostnaden genom att exempelvis sköta vissa arbetsuppgifter själva samt hålla nere elförbrukningen. Det är i samband med den ekonomiska planen som månadsavgiften fastställs.

■ Hur fungerar inflyttningen?

Inflyttningen sker under ca två veckor. Målet är alltid att inte mer än en lägenhet per våningsplan ska ha inflyttning samma dag. Detta för att undvika allt för mycket trängsel i trapphuset. Under denna dag bokas också en träff in med en inflyttningsvärd från Hökerum Bygg. Inflyttningsvärden visar er runt i huset och visar på vissa tekniska lösningar i lägenheten. Sedan hämtar du ut nycklarna mot uppvisande av kvitto på slutbetalningen av insatsen och eventuella inredningsval. Då övergår ansvaret för lägenheten till dig och du kan flytta in! De som köper en lägenhet i Brf Kvarteret Tallbacken kommer att få löpande information om projektet.

■ När betalas första avgiften och insatsen?

Både insatsen, eventuella tillval och den första månadsavgiften betalas i samband med tillträdet. Ungefär en månad innan tillträdet skickas fakturorna ut. Observera att insatsen och månadsavgiften betalas direkt till föreningen. Hökerum Bygg fakturerar eventuella inredningsval.

■ Hur väljs styrelsen till föreningen?

Ett par månader efter inflyttning i huset hålls en föreningsstämma. Detta mötes största uppgift är att utse en valberedning. Efter ytterligare 6 - 8 veckor hålls en ny stämma då den nya styrelsen för föreningen utses. Den som är intresserad av styrelsearbete bör därför påtala det för de personer som sitter i valberedningen.

■ Bostadsrätt som boendeform

Som medlem i föreningen får du rätten att nyttja en viss bostad utan tidsbegränsning. Du äger inte bostadsrätten fysiskt, men har en andel i bostadsrättsföreningen som i sin tur äger fastigheten.

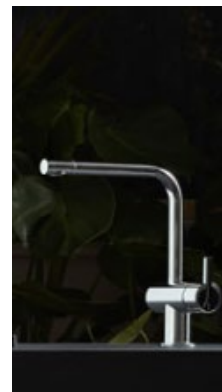


EN EGEN HANTVERKARE!

En av betongens nackdelar är att det krävs lite extra utrustning och kraft för att borra upp hål till krokar, gardinstänger och annat i väggar och tak.

För att göra det lite lättare för dig som kund att komma till rätta i lägenheten erbjuder vi två timmars kostnadsfri snickarhjälp. Ett par veckor efter att du har flyttat in i din lägenhet kan du få hjälp med sånt där som så lätt blir liggande och ska göras "en annan dag".

Efter att alla har tillträtt sina lägenheter får du möjlighet att boka en tid för snickarhjälp. Sedan är det bara för dig att hålla dig hemma på avtalad tid och agera arbetsledare. Snickaren har med sig vanliga verktyg och du tillhandahåller själv skruv, plugg och annat material som du vill ha hjälp med att montera. Erbjudandet gäller vid inflyttning och under anvisade tider.



INREDNINGSVÄL - VÄLJ HUR DU VILL HA DET!

Du som köper en lägenhet i Brf Kvarteret Tallbacken har möjlighet att sätta din egen personliga prägel på ditt nya hem. Genom det webbaserade tillvalssystemet kan du enkelt och i lugn och ro göra dina inredningsval. Behöver du hjälp under processen kan du kontakta en inredningssäljare på Hökerum Bygg.

Hur tillvalsprocessen fungerar i detalj kommer du få information om längre fram i projektet.

Av byggtekniska skäl hålls tillvalsprocessen öppen under en begränsad tid och valmöjligheterna är såklart fler ju tidigare du köper din lägenhet.



FÖRSÄLJNING OCH TIDER

Försäljningen av Brf Kvarteret Tallbacken sköts av Bjurfors i Gustavsberg. Kontaktuppgifter finns på sista sidan i denna broschyr. Vi byggstartar våren 2021 och räknar med inflyttning kvartal 4 2022. Tidplanen förutsätter att erforderliga myndighetsbeslut såsom bygglov erhålls. Senast tre månader innan inflyttning får du en exakt inflyttningsdag.

I samband med att du skriver ett bindande förhandsavtal betalas ett förskott på 50 000 kr. 6 månader innan inflyttning betalas en handpenning på 10 % av insatsen. Från den summan dras de 50 000 kr som tidigare betalats in.

Strax innan inflyttning skrivs upplåtelseavtal. När detta görs finns en ekonomisk plan som grund för avtalet, vilket garanterar köparen att insatsen inte förändras samt att lägenheten har utformats på angivet sätt. Resterande insats,

eventuella tillval och den första månadsavgiften betalas i samband med tillträdet. Ungefär en månad innan tillträdet skickas fakturorna ut. Observera att insats och månadsavgift betalas direkt till Brf Kvarteret Tallbacken. Hökerum Bygg fakturerar eventuella inredningsval.

Om du är intresserad av en bilplats ska detta anmälas till mäklaren på Bjurfors i ett tidigt skede. Hyresavtal gällande bilplatser skrivs separat och följer inte med lägenheten.

Följ projektet på
hokerumbygg.se/kvarterettallbacken

TRYGGT KÖP

En bostadsaffär är en av de största och viktigaste affärerna man gör i livet och vi på Hökerum Bygg vill att du ska känna dig trygg när du köper din bostad av oss. Därför har vi tagit fram ett trygghetspaket som ingår när du köper din bostad av oss. Den består av flera delar och tjänster och skyddar dig bland annat om livet inte blir som du tänkt dig. Vi vill att du ska känna dig trygg!

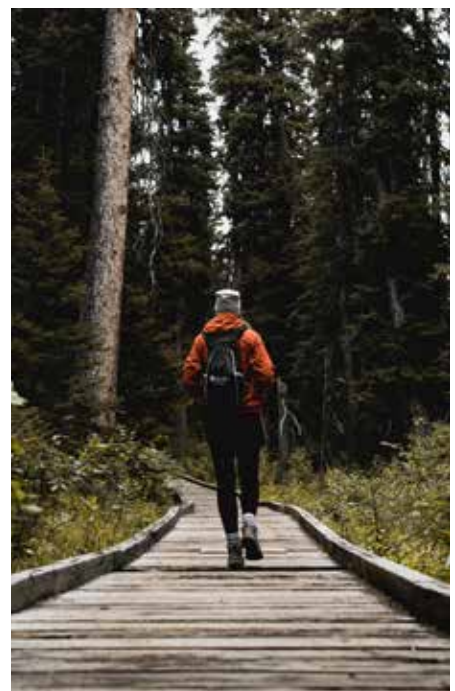
AVBOKNINGSSKYDD

Vårt avbokningsskydd ersätter upp till 300 000 kr för de kostnader som du är skyldig att betala om du behöver frånträda köpet, om du som köpare eller hemmaboende barn under 18 år drabbas av en kritisk sjukdom eller dödsfall.

DUBBELT BOKOSTNADSKYDD

Försäkringen omfattar extra boendekostnader med högst 10 000 kr i månaden om du inte lyckas få din tidigare bostad såld då du tillträder din nyproducerade lägenhet.





Inspirationsbilder, avvikelser kan förekomma.

HELEN KAN NÄSTAN ALLT OM BRF KVARTERET TALLBACKEN

Bjurfors hjälper till med alla avtal för Brf Kvarteret Tallbacken.
De hjälper dig självklart också med försäljningen av din nuvarande bostad.
Kontakta dem redan idag!



Helen Jelbe
070 - 782 00 93
helen.jelbe@bjurfors.se



Odelbergs väg 13 C
Gustavsberg
08 - 520 267 20

Totalentreprenör



Boråsvägen 15 C
523 44 Ulricehamn
Tel 0321 - 68 71 00

Hökerum Bygg är ett familjeföretag med huvudkontor i Ulricehamn. Vi har byggt omkring 6 000 bostäder med samma koncept i grunden som det vi nu planerar att genomföra i Brf Kvarteret Tallbacken. Vi bygger enligt vårt eget utarbetade kvalitetssystem Tryggt Byggt. För oss är det viktigt att du som kund ska känna dig trygg genom hela processen som ett köp av en nyproducerad bostadsrätt innefattar. Tveka inte att höra av dig till mig, eva@hokerumbygg.se, om du undrar någonting.

Läs gärna mer om oss på www.hokerumbygg.se.

Hökerum Bygg finns också på www.facebook.com/hokerumbygg och på Instagram som @hokerumbygg

För försäljningsstatus gå in på www.hokerumbygg.se/kvarterettallbacken

