

Välkommen till Brf Stenhällan

De som växt upp i Vallentuna vet vad vi menar när vi påstår att bättre kan man inte bo. Här lever människor i lantlig idyll med tillgång till stadens alla bekvämligheter.

Vallentuna centrum hyser ett femtital butiker, post, bank vård- och serviceinrättningar. I kommunen finns ett tiotal grundskolor med olika pedagogisk inriktning att välja emellan. Bällstabergsskolan räknas som en av landets modernaste med integrerad förskola och familjedaghem. Vallentuna har dessutom ett rikt och varierande utbud av fritidsaktiviteter för både barn och vuxna. Här erbjuds golf, ishockey, ridning fotboll, inomhussport, bowling, tennis, Ungdomens hue, teater, film, kanot, fiske, motionsspår, bad och mycket annat. Naturresevat, sjöar och fina strövmråden ligger på nära håll för den friluftsinresserade.

Med andra ord, en perfekt plats för dig med höga krav på boendemiljö och livskvalitet.

Bällstaberg är ett skogsbeklätt naturskönt område beläget i Sydöstra Vallentuna, gränsande till Täby. Läget och den stilrena arkitekturen i kombination med utmärkta skolor, dagis och goda kommunikationer har givit Bällstaberg en framskjuten plats bland Vallentunas mer attraktiva områden.

I kvarteret Stenhällan har målet varit att skapa moderna och trivsamma bostäder med närhet till naturen, där alla

lägenheter har stora uteplatser och balkonger i lugna och soliga lägen.

Målet har också varit att skapa ett välkomnande och tryggt kvarter med gemensamma vistelse- och grönytor där de boende kan mötas.

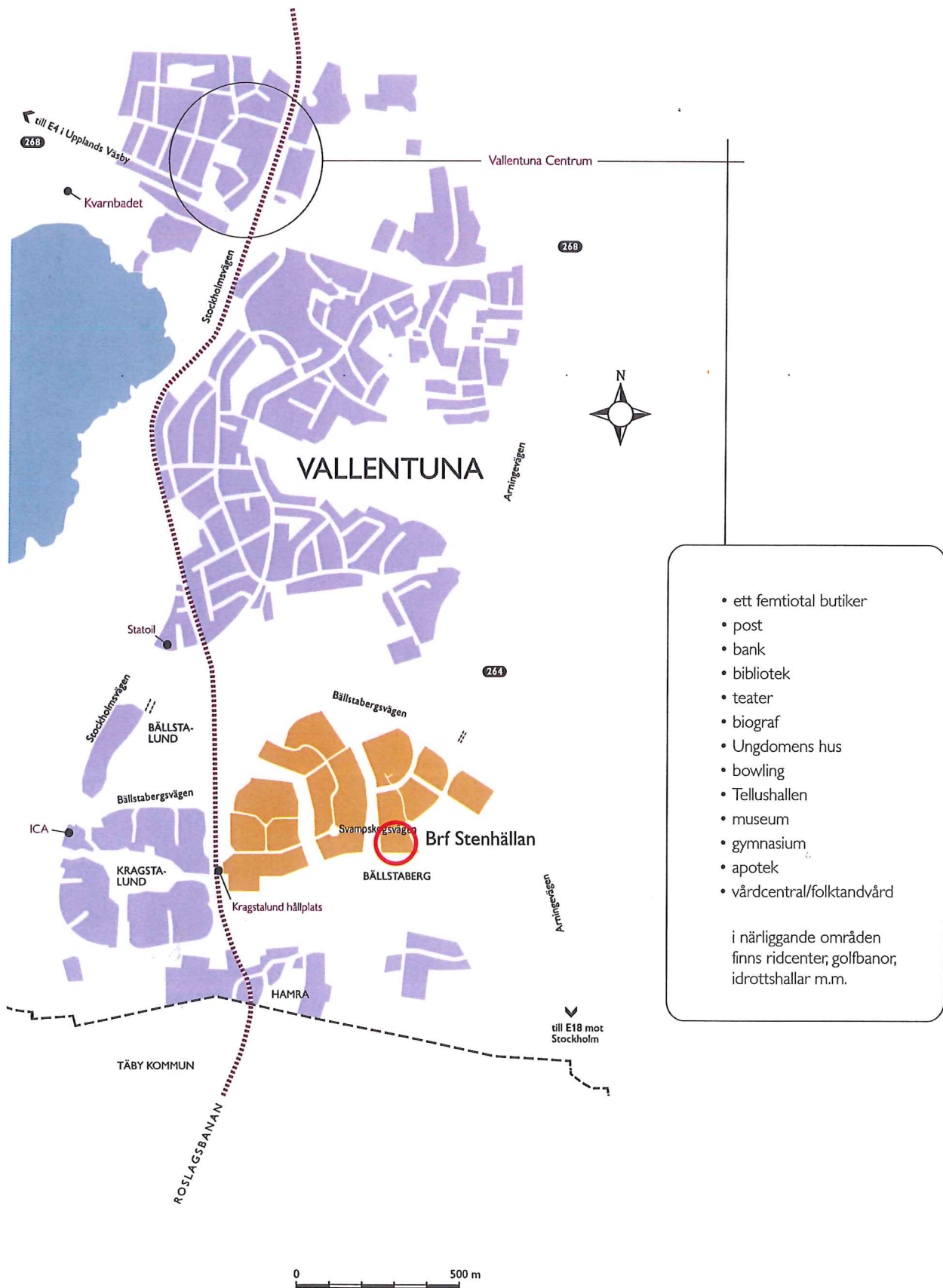
De två husen i kvarteret bildar tillsammans en gård som vänder sig mot sydväst och den intilliggande naturmarken. Inne på gården finner vi kvarterets lekplats och uppe på den lilla höjden planeras en gemensam grillplats.

Husens har ljusa putsade fasader som bryts av med detaljer i guldockra, ljusgrått och accenter i mörkare grå.

Bostäderna är öppna, ljusa och generöst tilltagna. Alla lägenheter har välutrustade kök. De större lägenheterna är genomgående med kök som vetter mot gatan och vardagsrum in mot gården. De mindre lägenheterna har en mer öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. Alla lägenheter har sovrum mot den tysta sidan, stora badrum med tvättmaskin och torktumlare, goda förvaringsmöjligheter och förråd, nära till hands i lägenheten. Till varje lägenhet hör dessutom ett mindre kallförråd, som ligger i anslutning till carporten.

Kvarteret Stenhällan erbjuder ett modernt boende i naturnära miljö.





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

JM arbetar aktivt med miljöfrågor och har utbildat alla medarbetare i praktiskt miljötänkande. På bygg-arbetsplatserna hanteras byggvaror och avfall på ett miljöriktigt sätt i enlighet med kretsloppsprincipen.

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

Trygghetspaket

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

Trygghetspaket innebär i korthet:

- att JM tar fram ett ekonomiskt beslutsunderlag till varje kund inför köp av en bostad. Detta bygger på kundens ekonomi och visar hela kostnaden för boendet.
- att bostadsrättsföreningens ekonomiska plan granskas av två av Boverket auktoriserade intygsgivare, som intygar 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 JM köper de bostadsrätter som eventuellt är osålda den dag föreningen tar över ansvaret för ekonomin. På det sättet drabbas inte föreningen av minskade intäkter från insatser och årsavgifter.
- en garantitid för byggnadsarbetena på två år.
- en byggförsäkring tecknas. Försäkringen gäller från slutbesiktningen och tio år framåt.

Förvaltning

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

Försäljning och ekonomi

Försäljning av bostäder

Bostäderna förmedlas genom JM 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 JM 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.

Upplåtelseavtal och handpenning

När bostadsrättsföreningen är bildad och har erhållit Boflagsverkets tillstånd att upplåta bostadsrätt, ska upplåtelseavtal tecknas. Vid detta tillfälle erläggs en handpenning om cirka 10 procent av insatsen. Tidigare erlagd bokningsavgift 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 fort-farande 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 årsavgifter

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 beräknas till våren 2009. Definitivt inflyttningsdatum meddelas senast tre månader före tillträdet.

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, inredningsguiden, och i den framgår även kostnaden för respektive alternativ.

JM 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 JM:s inredningsansvariga för bokning av ett inredningsmöte som tar ca: 1,5 timmar. 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 originalet.

Projekteringsändringar (förändring av planlösning, elinstallationer med mera) innebär att ny relations-ritning måste

uppföras. Detta medför alltid att en ritningskostnad om 3 000 kr debiteras 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 originalalternativet.

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 inom 30 dagar.








Fakturan skickas hem till dig och 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.

Förklaringar

42-11

Anger lägenhet
Anger plan
Anger gatuadressens 2 sista siffror

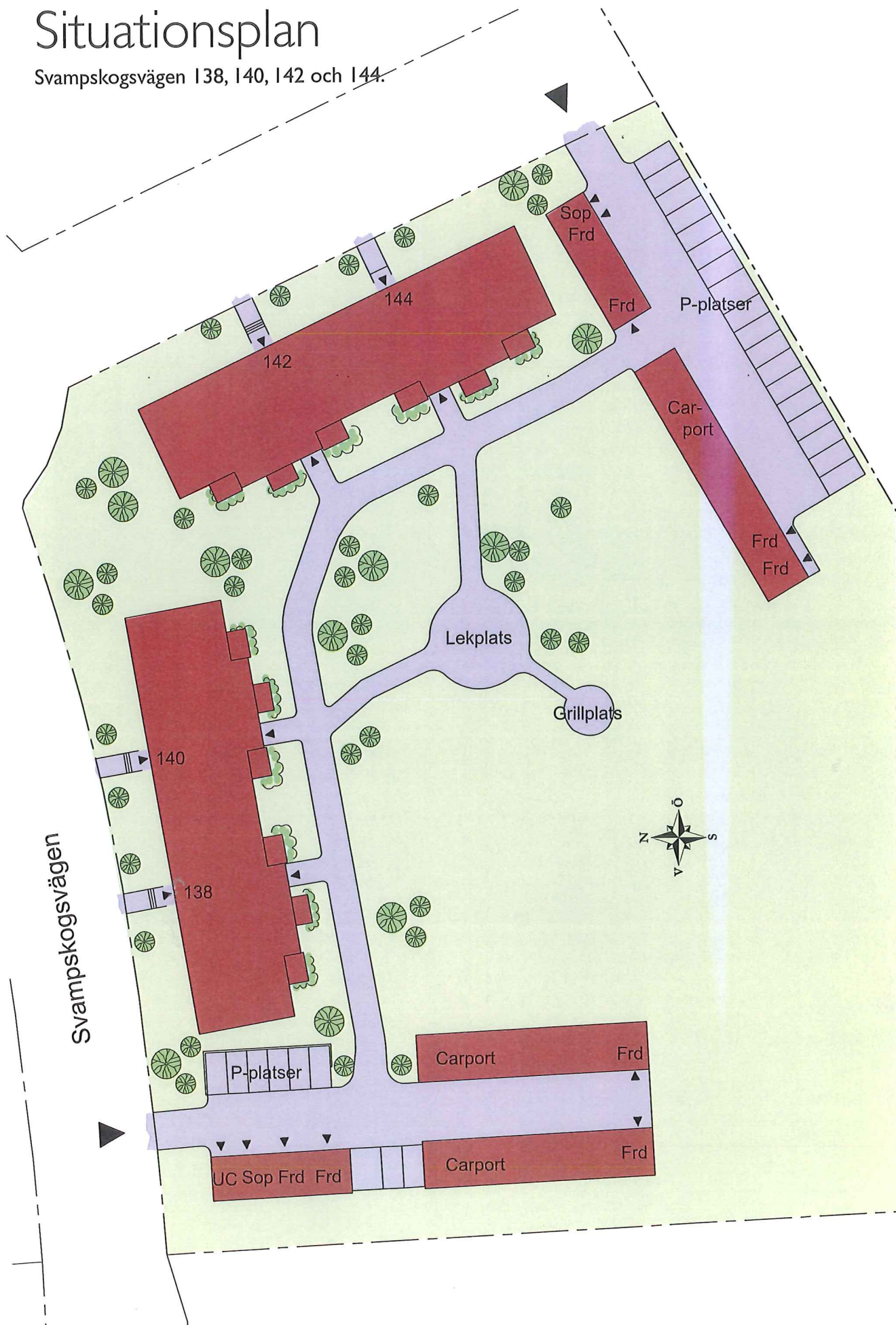
- DM Diskmaskin
- K/F Kyl/Frys
- F Frys
- K Kyl
- H Högskap
- N Spis
- L Linneskåp
- ST Städskåp
- G Garderob
- TM Tvättmaskin
- TT Torktumlare

- D/WC Dusch/WC
- KLK Klädkammare
-  Duschvägg av glas
-  IT-plint
-  Schakt
-  Inklädnad i tak
-  Tilläggsvägg
-  Skjutdörrar vid förvaring
-  Insynskyddande plank

Underkant fönster 0,75 m över golv.
Fönster vid fönsterdörr 0,55 m över golv.
Takhöjd 2,50 m där ej annat anges.

Situationsplan

Svampskogsvägen 138, 140, 142 och 144.



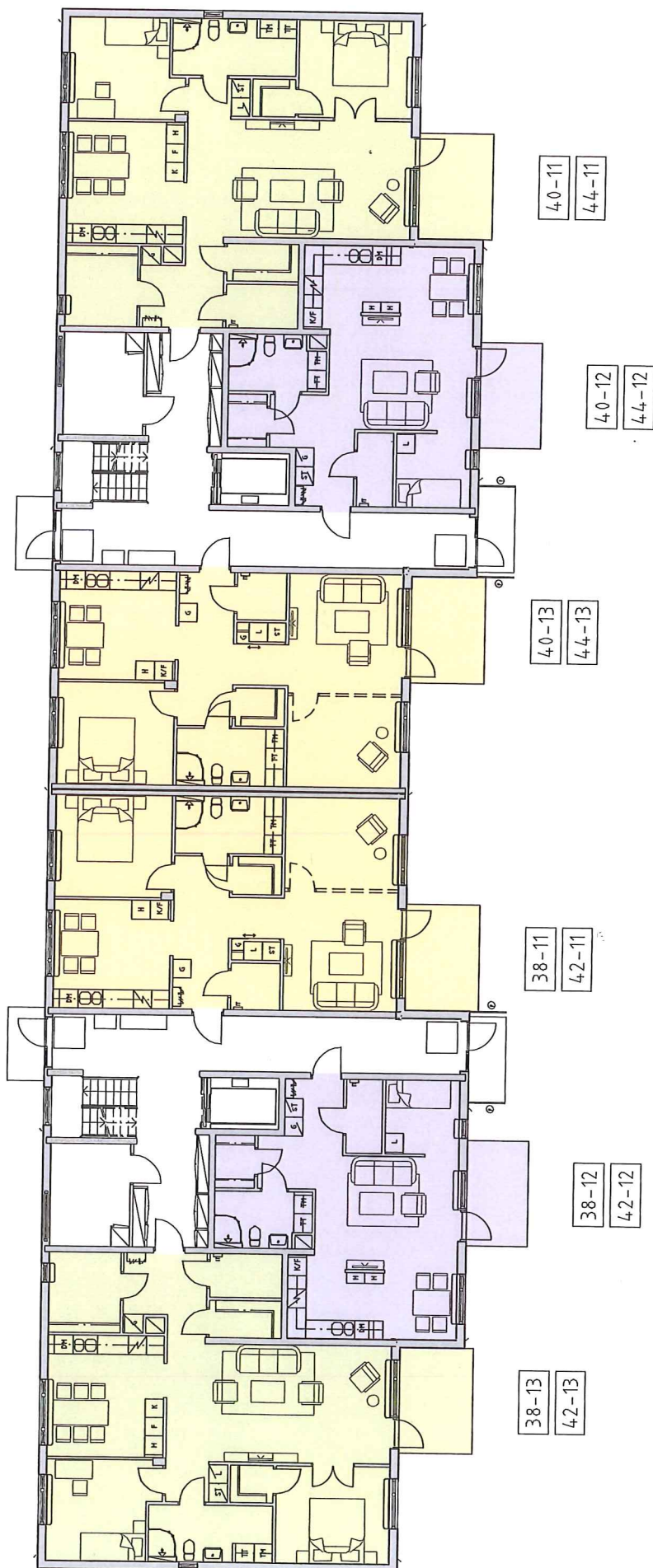
Översikt plan i

- 1 ROK
- 2 ROK
- 3 ROK
- 4 ROK

Förklaringar

42-11

- Anger lgh
- Anger plan
- Anger gatuadressens 2 sista siffror



Översikt plan 2

- 1 ROK
- 2 ROK
- 3 ROK
- 4 ROK

Förklaringar

42-11

- Anger lgh
- Anger plan
- Anger gatuadressens 2 sista siffror



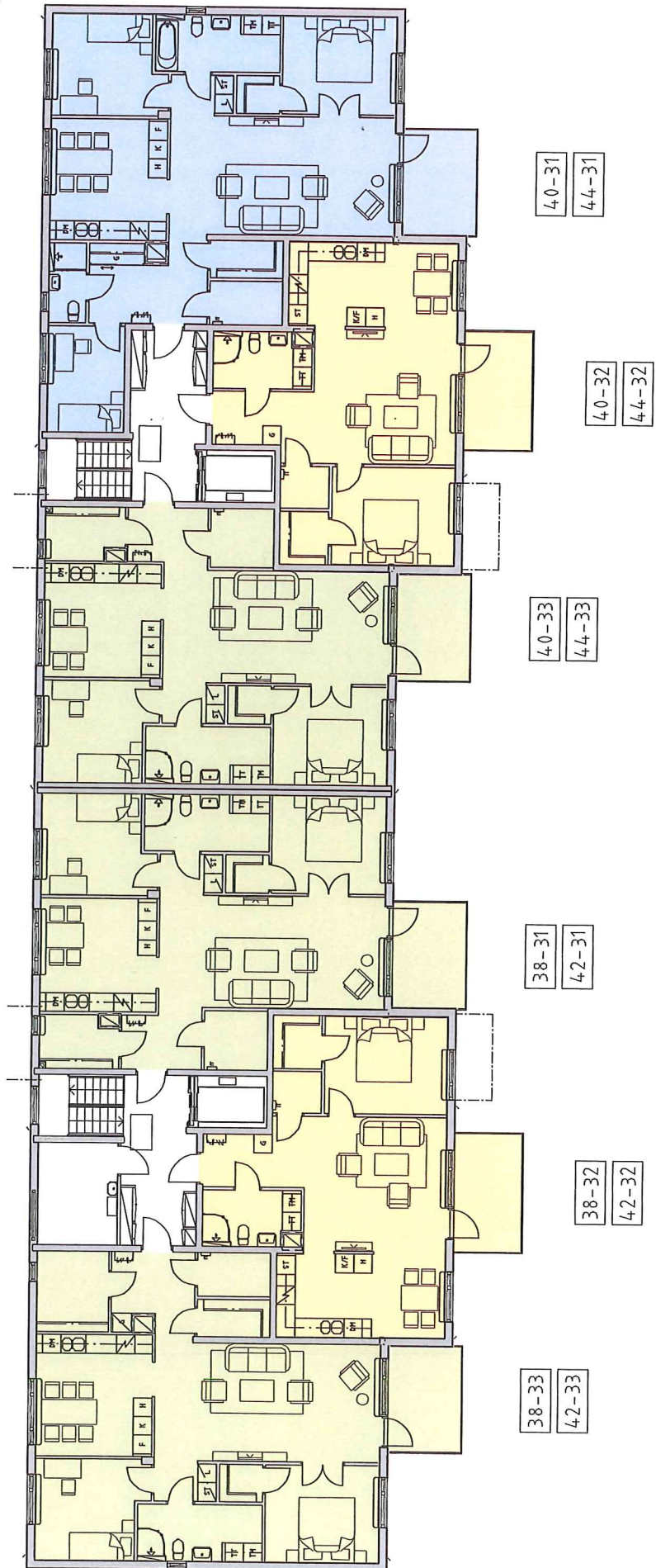
Översikt plan 3

- 1 ROK
- 2 ROK
- 3 ROK
- 4 ROK

Förklaringar

42-11

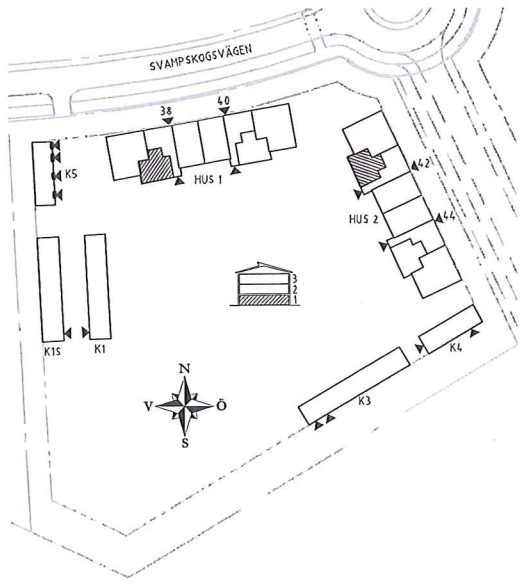
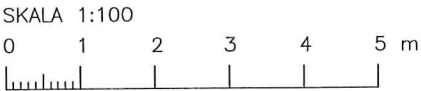
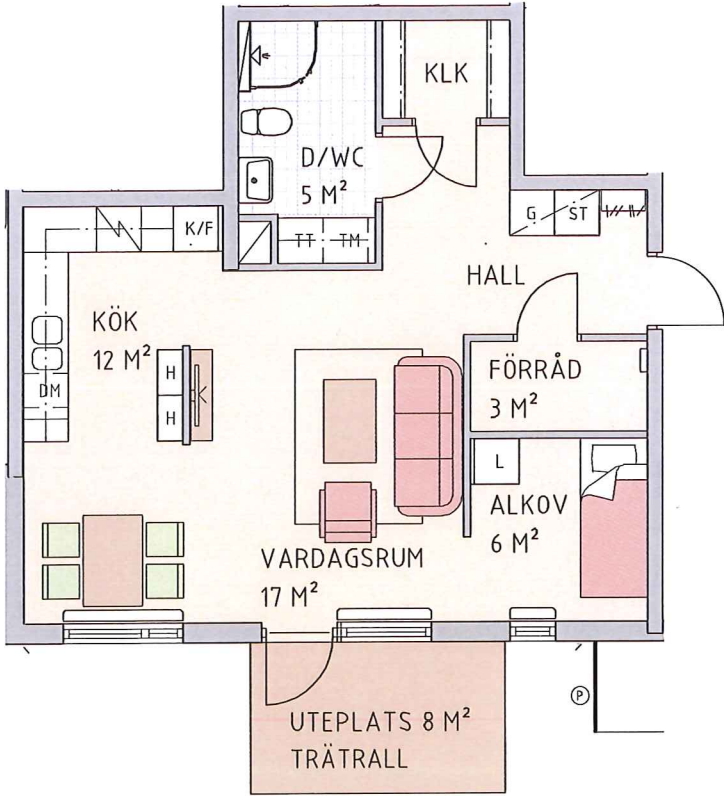
- Anger lgh
- Anger plan
- Anger gatuadressens 2 sista siffror





Bokningshandling

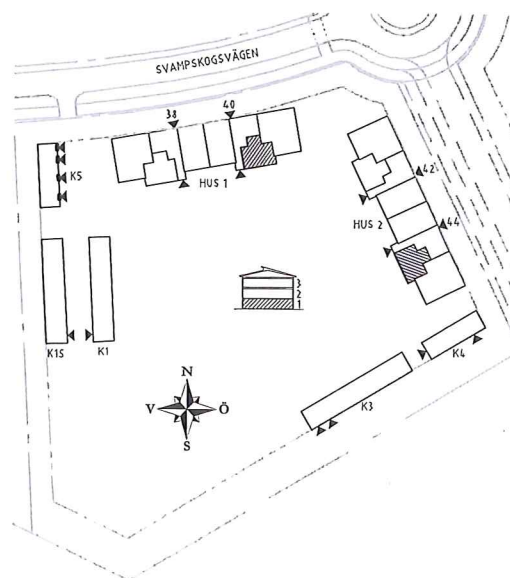
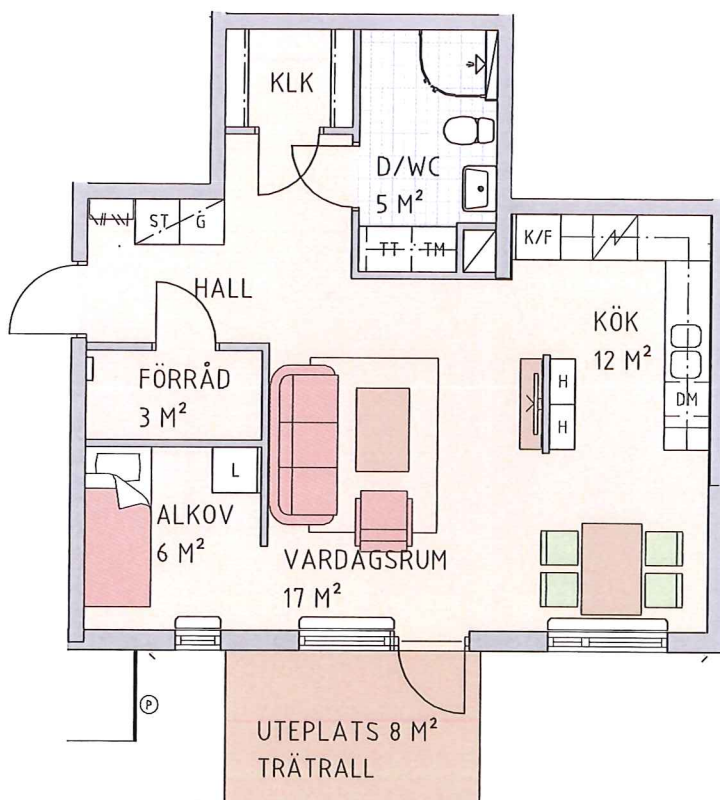
I RoK, 55 kvm, lägenhet 38-12, 42-12



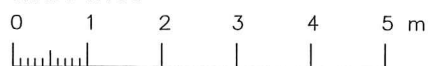
Bokningshandling

I RoK, 55 kvm, lägenhet 40-12, 44-12

RoK



SKALA 1:100

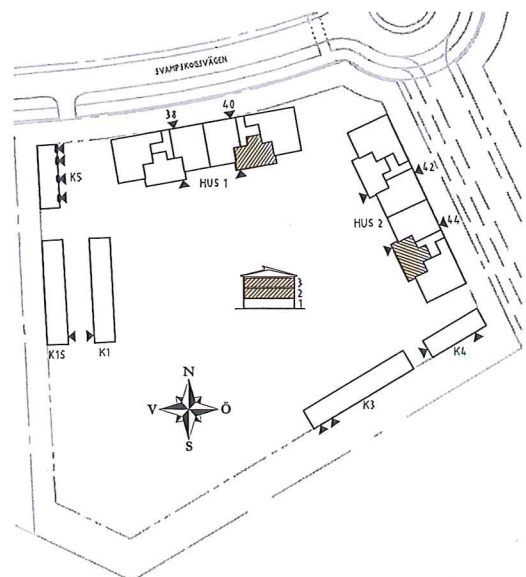
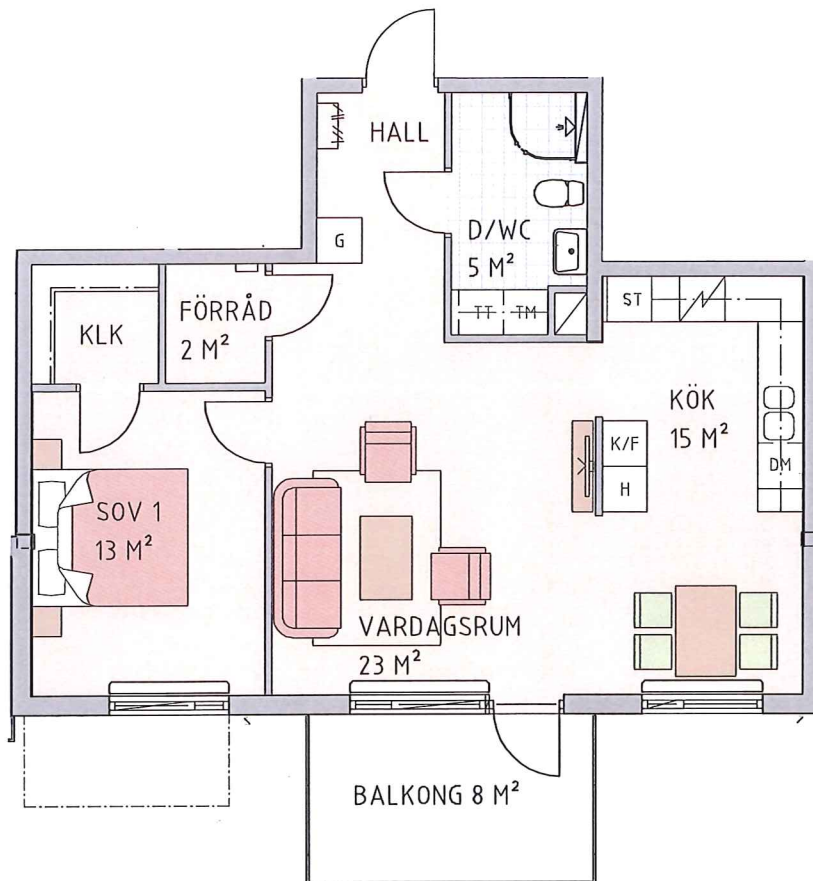


2

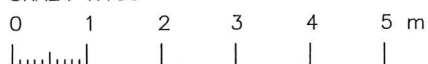
RoK

Bokningshandling

2 RoK, 66 kvm, lägenhet 40-22, 40-32, 44-22, 44-32



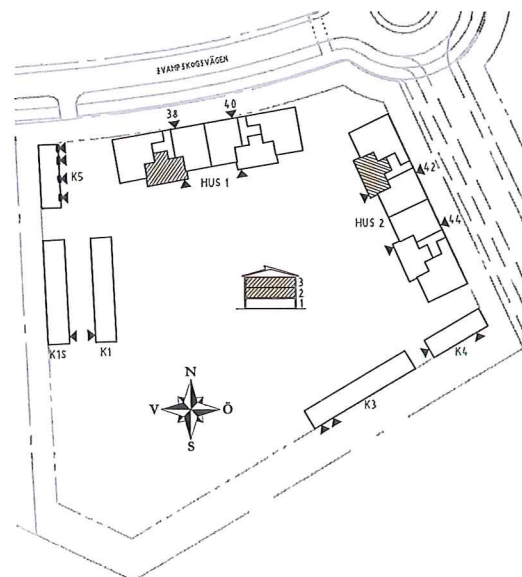
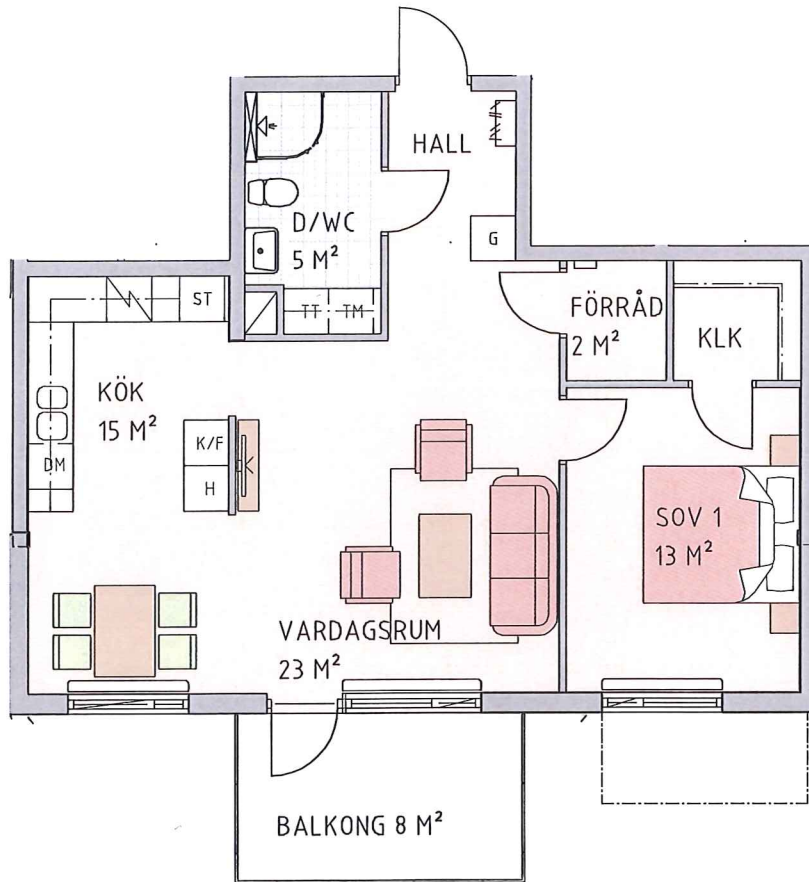
SKALA 1:100



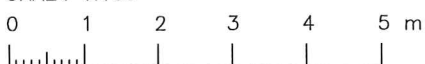
Bokningshandling

2 RoK, 66 kvm, lägenhet 38-22, 38-32, 42-22, 42-32

2
RoK



SKALA 1:100

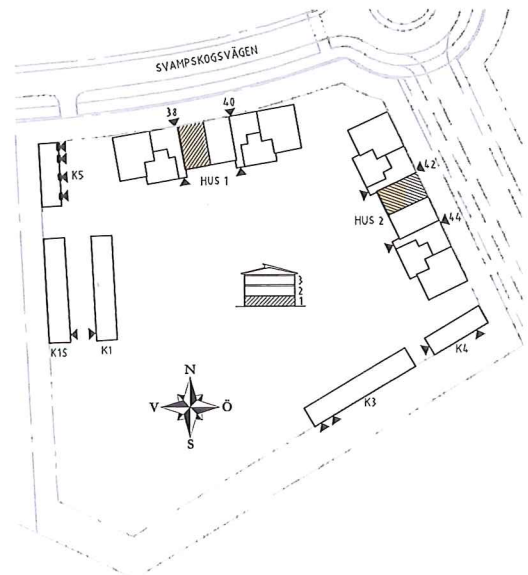
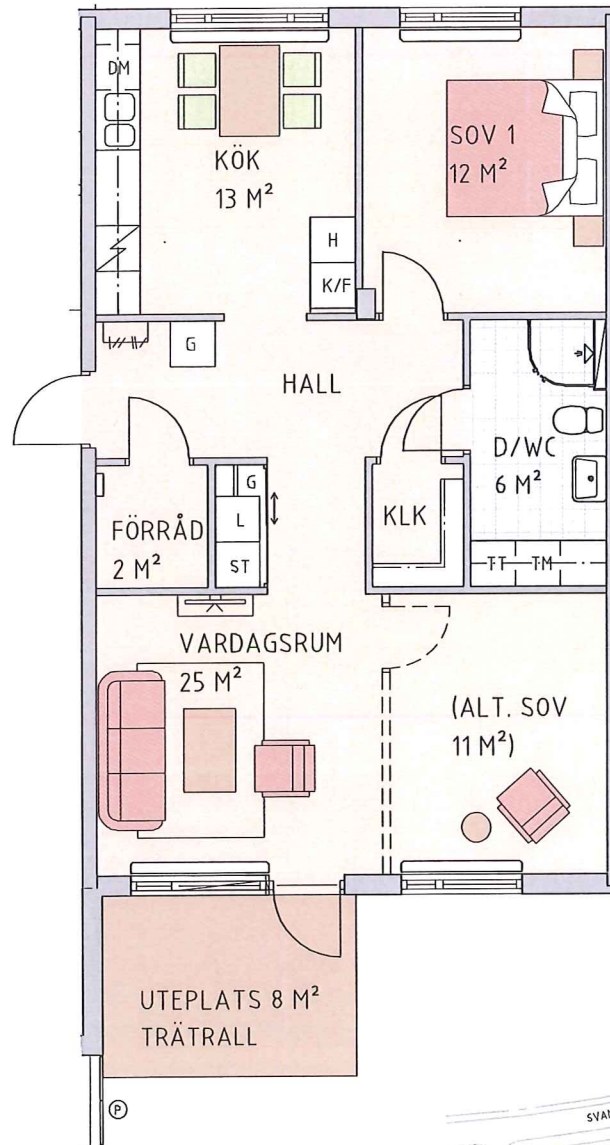


2

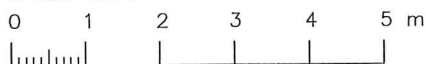
RoK

Bokningshandling

2 RoK, 76 kvm, lägenhet 38-11, 42-11



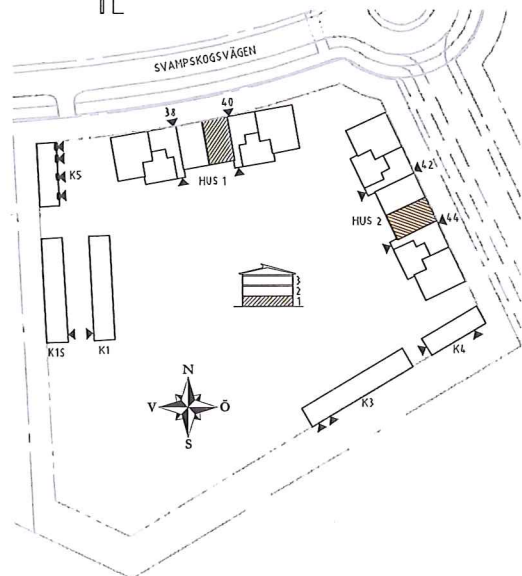
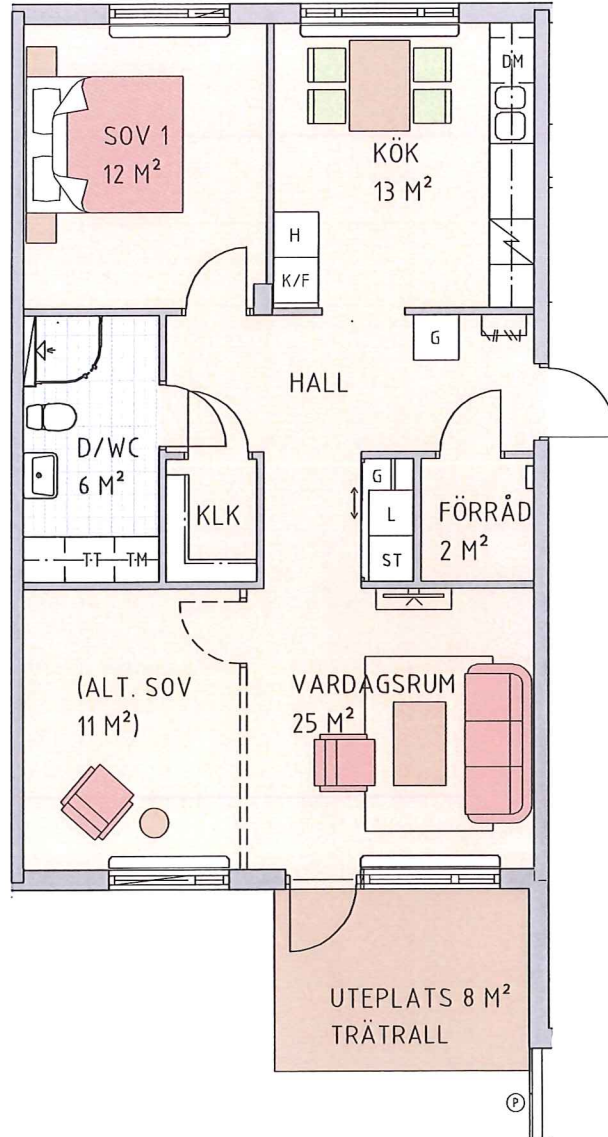
SKALA 1:100



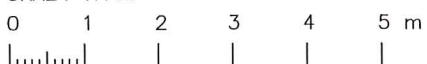
Bokningshandling

2 RoK, 76 kvm, lägenhet 40-13, 44-13

2
RoK

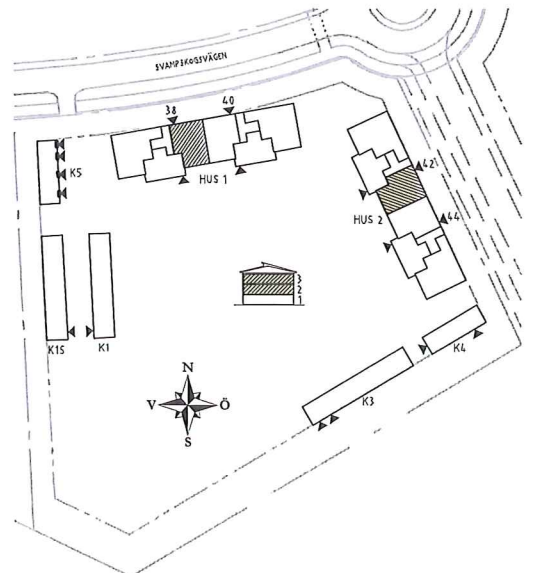
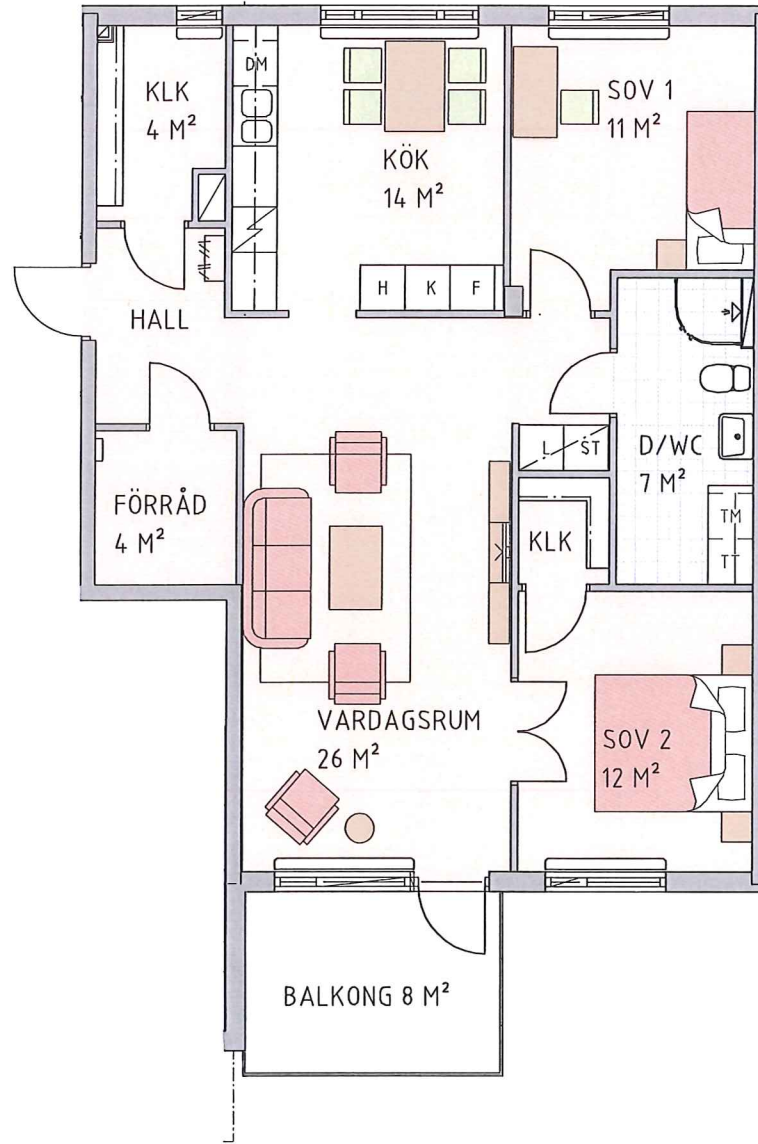


SKALA 1:100

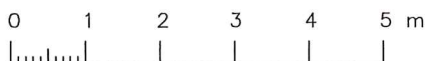


Bokningshandling

3 RoK, 91 kvm, lägenhet 38-21, 38-31, 42-21, 42-31



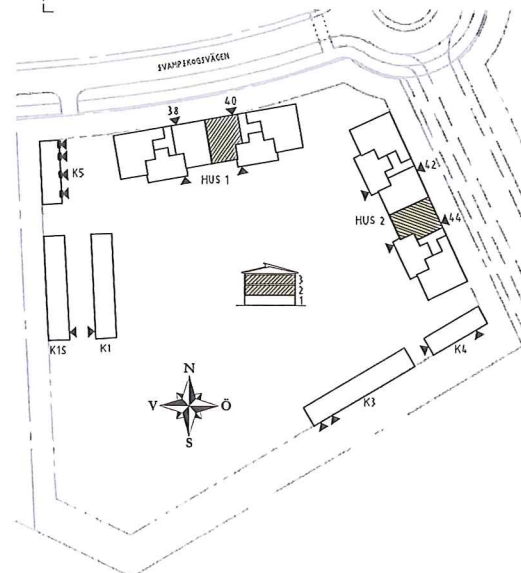
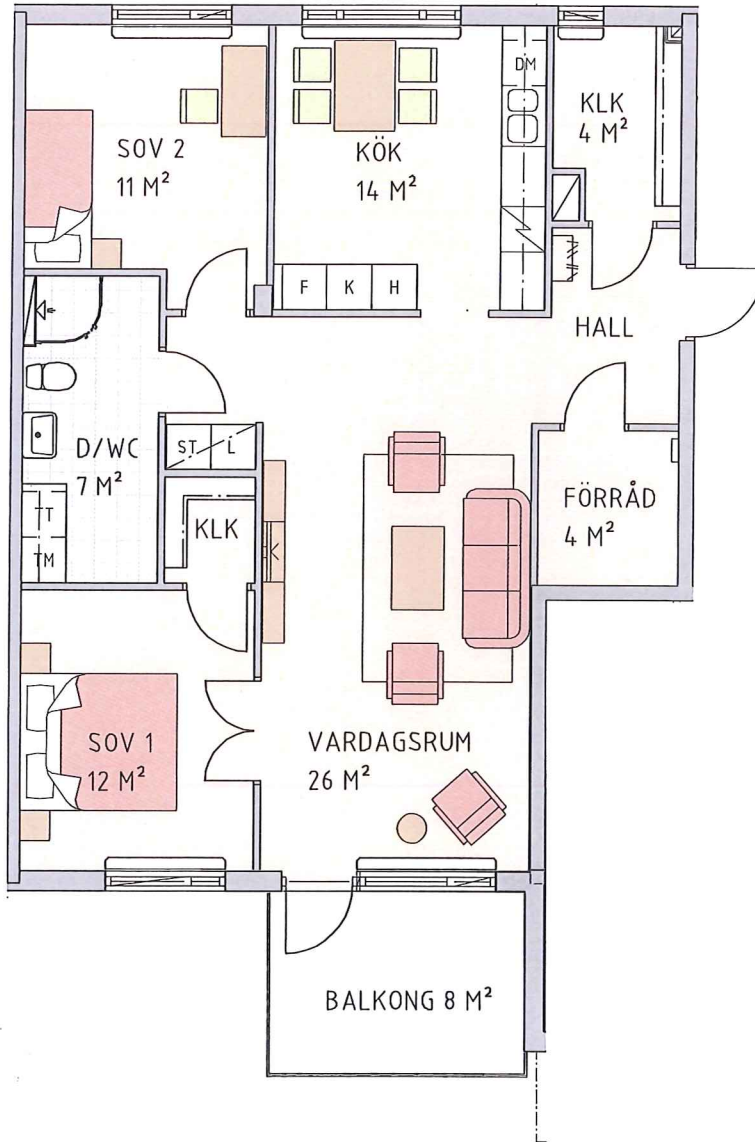
SKALA 1:100



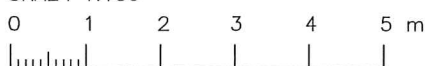
Bokningshandling

3 RoK, 91 kvm, lägenhet 40-23, 40-33, 44-23, 44-33

3
RoK



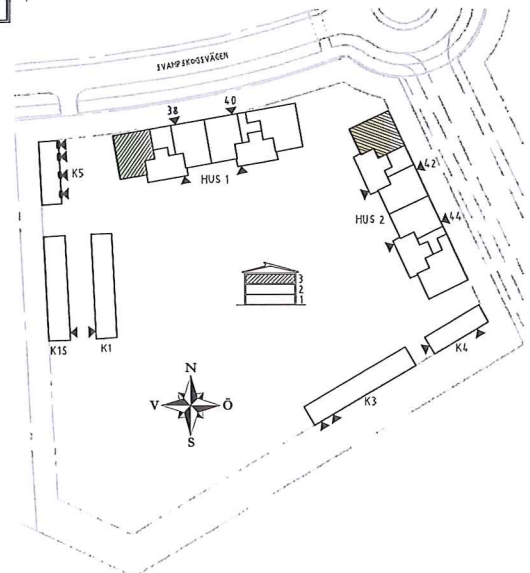
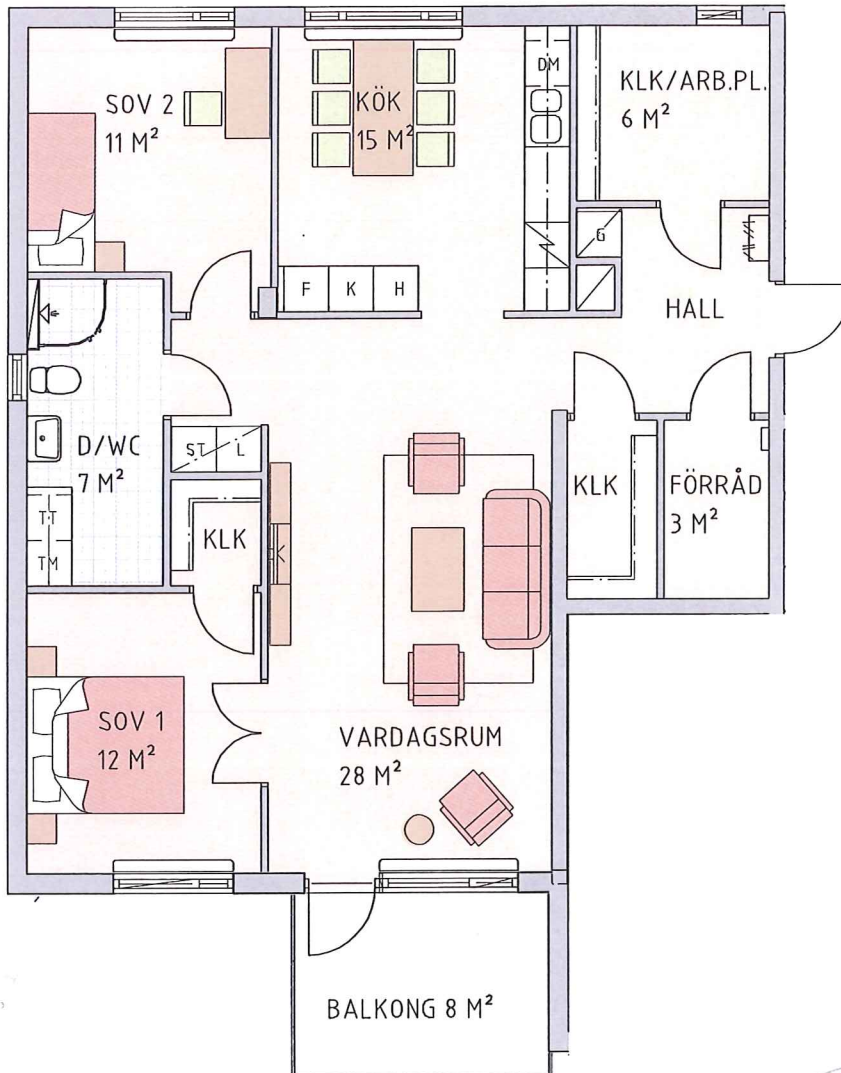
SKALA 1:100



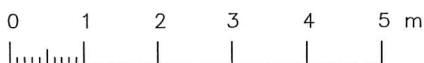
3 RoK

Bokningshandling

3 RoK, 100 kvm, lägenhet 38-33, 42-33



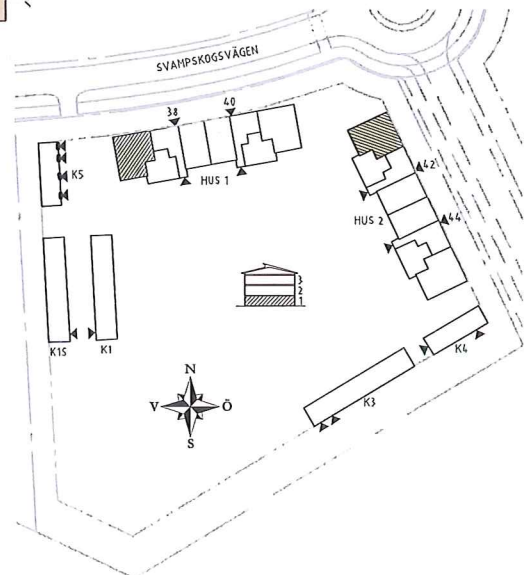
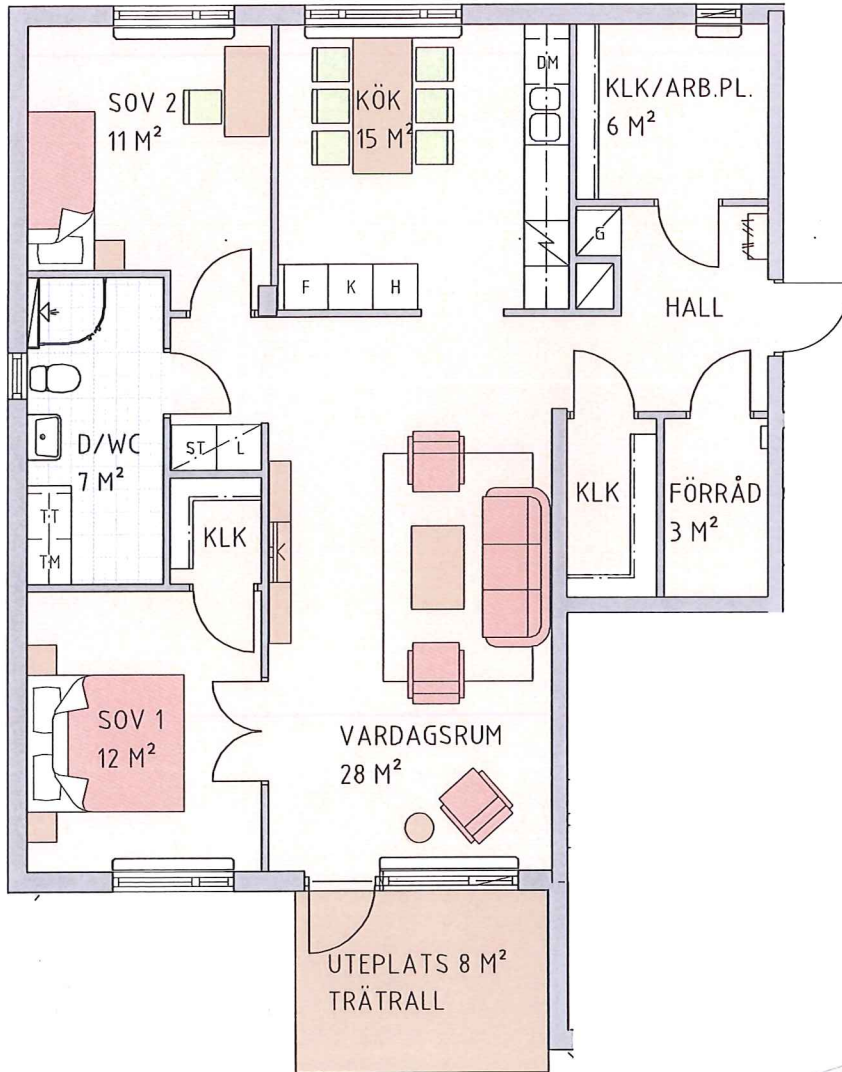
SKALA 1:100



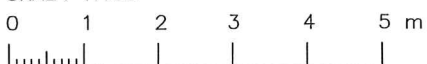
Bokningshandling

3 RoK, 100 kvm, lägenhet 38-13, 42-13

3
RoK



SKALA 1:100

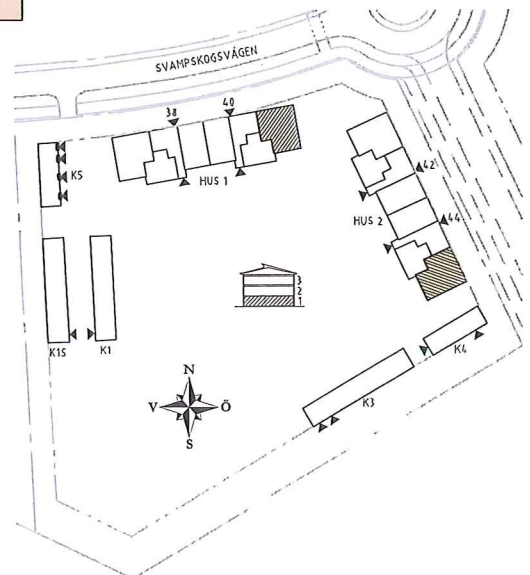
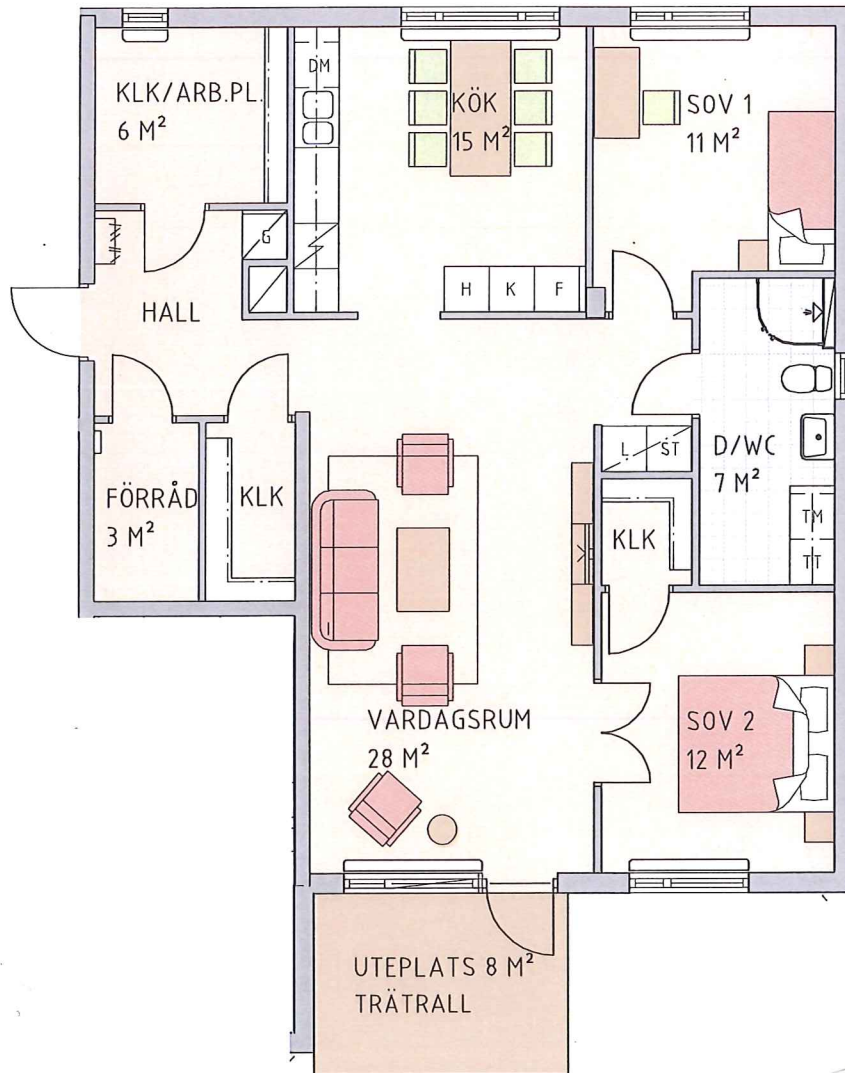


3

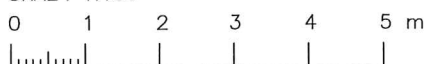
RoK

Bokningshandling

3 RoK, 100 kvm, lägenhet 40-11, 44-11



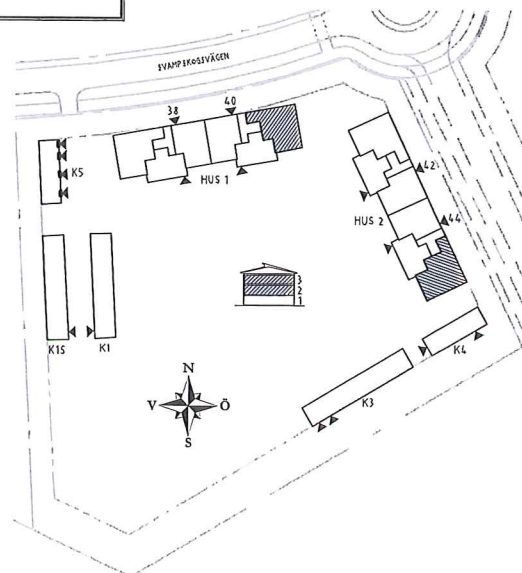
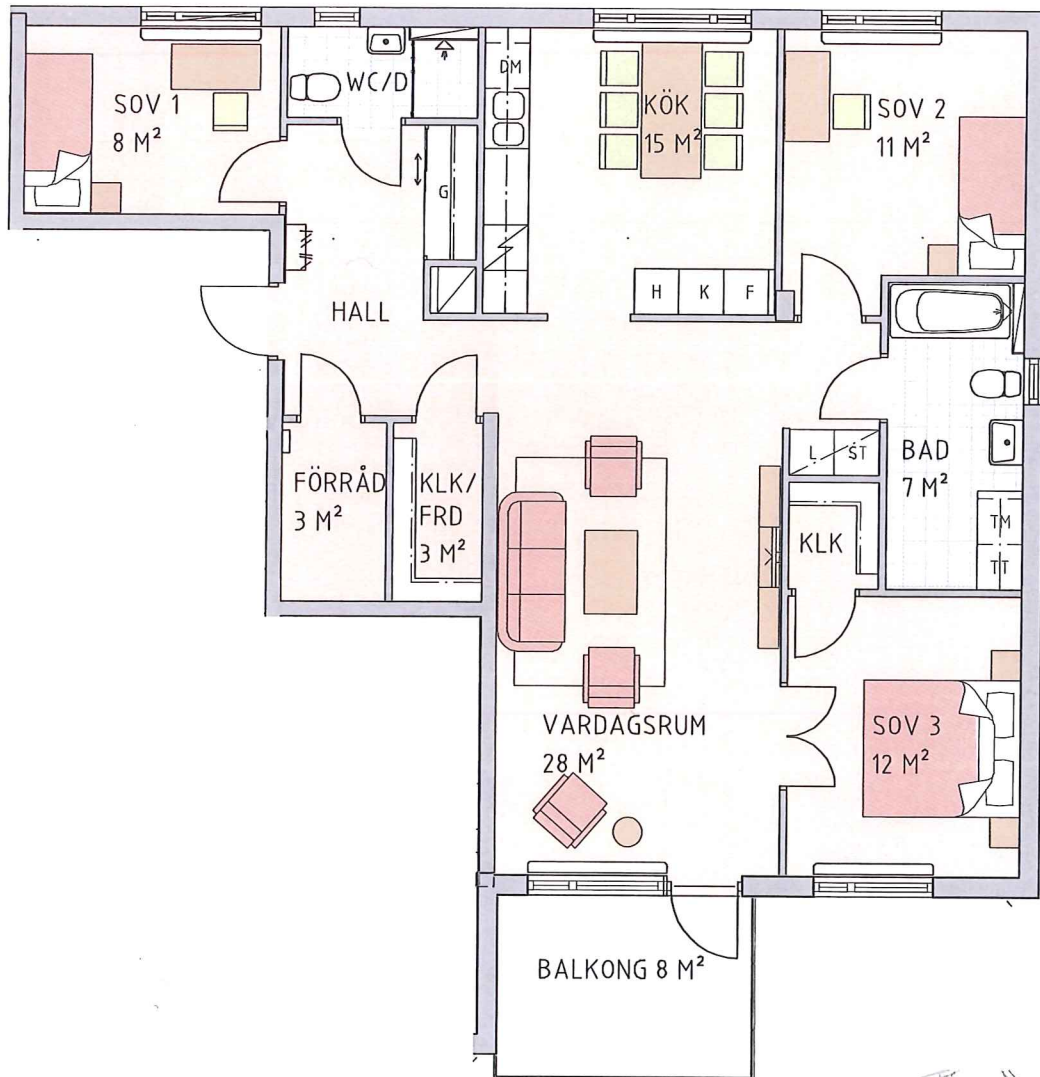
SKALA 1:100



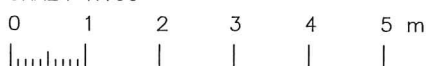
Bokningshandling

4 RoK, 109 kvm, lägenhet 40-21, 40-31, 44-21, 44-31

4
RoK



SKALA 1:100

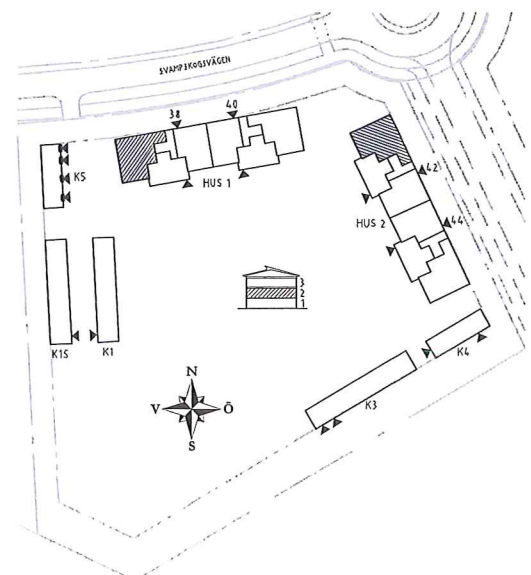
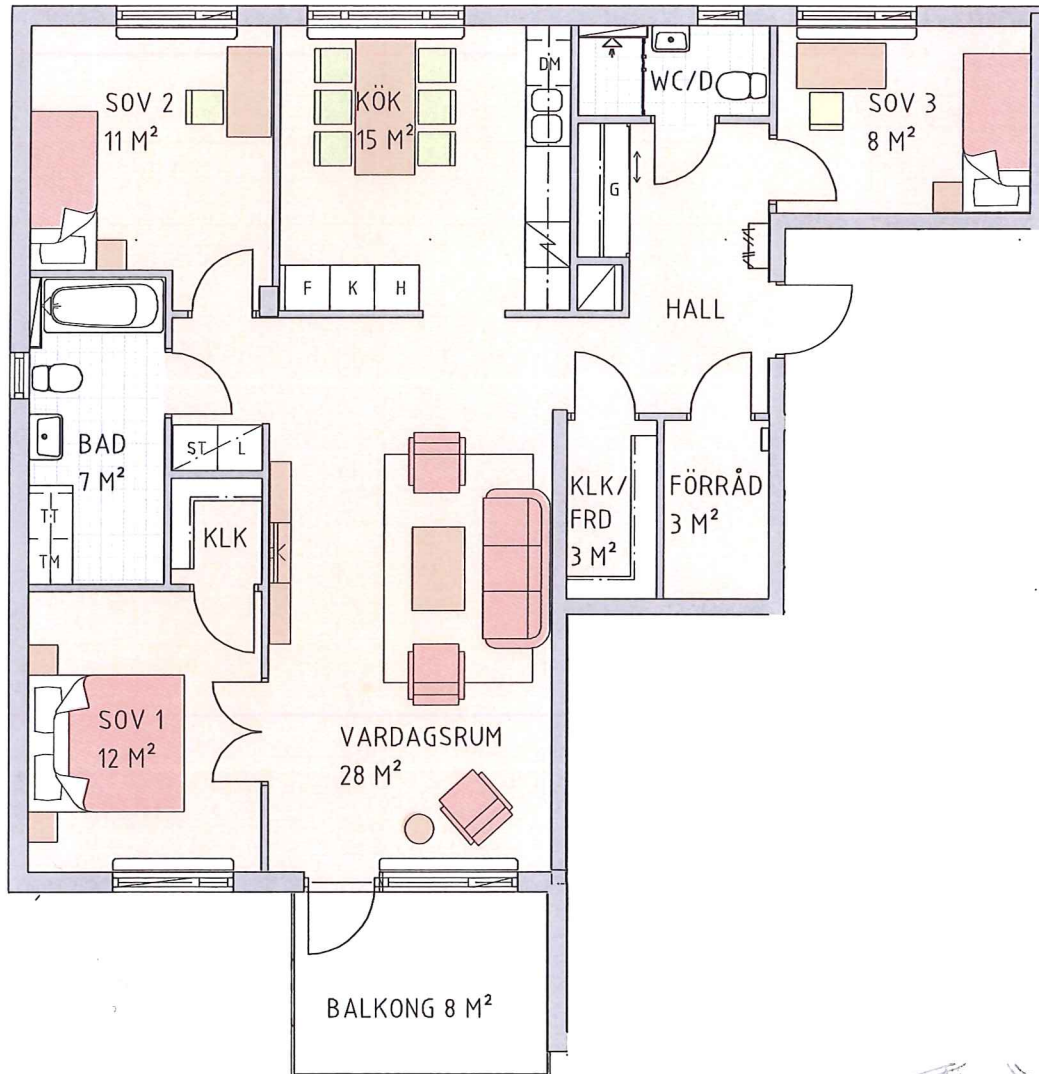


4

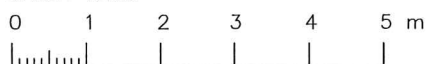
RoK

Bokningshandling

4 RoK, 109 kvm, lägenhet 38-23, 42-23



SKALA 1:100



Teknisk beskrivning

Lägenheter

Grundläggning	Isolerad betongplatta.
Stomme	Yttreväggar med inbyggda bärande stålpelare. Lägenhetsskiljande väggar samt bärande delar inomhus i betong
Bjälklag	Prefabricerat plattbärlag med platsgjuten betong.
Yttertak	Takstolar av trä med råspont och papp. Betongtakpannor
Fasad	Puts på mineralull med inslag av klinker vid entréer.
Balkong	Prefabricerad betongplatta med stående pinnräcke och rund överliggare i aluminium.
Fönster	Aluminiumklädda på utsida. Träkarm på insida. Målade.
Entréparti	Aluminium. Målat.
Yttre detaljer	Hängrännor, stuprör och utvändiga beslag utförs i målad plåt.
Innerväggar	Innerväggar utförs som rumsskiljande regelväggar (trä eller stål) med gips. Bärande väggar utförs av betong.
Tamburdörr	Ljudklassad trädörr med dörrkarm av stål.
Uteplats (lgh i markplan)	Marksten.

Installationer

Ventilation	Mekanisk frånluft med återvinning. Tilluft genom ventiler under fönster.
Värme	Uppvärmning med återvunnen energi samt fjärrvärme.
Telefon/TV/data	Fastigheten ansluts till bredband. Det innebär att IP-telefoni, digital TV och internetanslutning styrs från en lägenhetscentral placerad i klk/förråd. I samtliga rum finns sedan RJ 45-uttag, vilka är kopplade som ett stjärnät inom lägenheten.

Soprum/UC/förråd

Grund/golv	Betongplatta
Stomme	Träregelstomme
Fasad/väggar	Träpanel. Soprum och UC isolerat. Förråd oisolerat.
Tak	Papp

Carport

Grund	Kantbalk med asfalt.
Stomme	Trästomme med plintar och/eller vinkelement
Fasad/väggar	Träpanel. Oisolerat.
Tak	Papp
Övrigt	Timerstyrt motorvärmarruttag i carport

Rumsbeskrivning

Generellt

Tapet	Borosan / Decorama/Fioton 4.
Golv	Ekparkett.
Golvsocklar	Eklaserad furu.
Innerdörr	Släta, vita.
Foder	Släta, vita.
Fönstersmyg	Vit MDF board.
Fönsterbänk	Natursten på konsoler.

Hall/kaprum

Golv	Parkett
Väggar	Tapet
Tak	Målat
Utrustning/ Övrigt	Garderob eller skjutdörrsgarderob och hatthylla. Enl ritning. Ev. skjutdörrsgarderob ansluts mot innertak.

Kök/matplats

Golv	Ekparkett
Väggar	Tapet. Kakel som stänkskydd.
Tak	Målat
Utrustning/ Övrigt	Skåpsnickerier anslutna till innertak, laminerade bänkskivor; diskbänkskåp utrustat med kärl för källsortering. Diskbänksplåt (800 mm) över diskbänkskåp. Integrerad diskmaskin. Spis med keramisk häll. Inbyggnadsugn och micro i högskåp. Kyl/frys i 1-2 rok. Kyl och frys i 3-4 rok.

Vardagsrum

Golv	Ekparkett
Väggar	Tapet
Tak	Målat

Sovrum

Golv	Ekparkett
Väggar	Tapet
Tak	Målat

Klädkammare

Golv	Ekparkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Utrustning/ Övrigt	Hylla med klädstång.

Badrum/Tvätt

Golv	Klinker
Väggar	Helkaklade till innertak.
Tak	Målat
Utrustning/ Övrigt	Toalettpappershållare, handdukshängare, klädkrok, spegelskåp med ljusramp. Kommod. Handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare. Bänkskiva och överskåp. Duschhorn av glas i 1-3 rok. Badkar i 4 rok.

WC/dusch (4 rok)

Golv	Klinker
Väggar	Målade
Tak	Målat
Utrustning/ Övrigt	Toalettpappershållare och hängare. Spegel med belysning och hylla. Duschvägg i glas.

Förråd

Golv	Ekparkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Utrustning/Övrigt	IT skåp, elcentral.