



Brf Pionjären

BOSTADSAKTA

Info: brfpionjaren.se

Kontakt: Karin Axelsson, 08-555 513 68

karin.axelsson@erikolsson.se

Per Östberg, 08-555 513 07

per.ostberg@erikolsson.se

Nordr kundcenter: kundcenter@nordr.com 020-22 22 66

Fakta

BRF PIONJÄREN I VEDDESTADEN

Upplåtelseform: Bostadsrätt

Byggherre: Brf Pionjären i Veddestaden

Arkitekt: Lindberg Stenberg Arkitekter AB

Totalentreprenör: NCC Sverige AB

Antal lägenheter: 167 st

Beräknad inflyttning: Från september 2023

Mäklare: Erik Olsson fastighetsförmedling

Mer information: brfpionjaren.se

Området

Veddestaden är Nordrs del av de tusentals bostäder som byggs i Barkarby i Järfälla kommun. Runtomkring kommer en helt ny stadsdel att växa fram där du kommer kunna strosa runt bland butiker, äta gott, vara med ungarna på lekplatser, ta skogspromenader och åka skidor i en inomhus hall. Pendeltåg och tunnelbana kommer ligga runt hörnet.

Kvarteret består av 167 bostäder i en bostadsrättsförening, Brf Pionjären i Veddestaden. I Pionjären kommer du att bo bra och ha nära till det mesta. Runt knuten bygger vi förskola och kommunen ett parkstråk mot villaområdet.

Årsavgift

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen månadsvis i förskott. Årsavgiften består av fyra delar. Grund, hushållsel, varmvatten och kollektivt grundutbud för TV och bredband. I årsavgiften Grund ingår bostadsrättens andel av föreningens drift- och underhållskostnader som bl.a. fastighetsskötsel, ekonomiadministration, sophantering, städning, uppvärmning och kallvatten. Avgiften täcker också föreningens räntekostnader, amorteringar och avsättning till yttre underhållsfond. Årsavgiften för hushållsel och varmvatten är obligatoriska tillägg till årsavgiften Grund. Faktisk förbrukning för hushållsel och varmvatten mäts per lägenhet och aviseras kvartalsvis i efterskott i samband med månadsavgiften Grund.

Driftkostnader

Bostadsrättsföreningen tecknar el- och fjärrvärmeavtal som gäller hela fastigheten, inklusive alla lägenheter. Via undermätare mäts förbrukad hushållsel och energi för varmvatten för respektive lägenhet. Lägenhetens uppmätta förbrukning aviseras i efterhand en gång per kvartal tillsammans med årsavgiften.

Drift och skötsel

Bostadsrättsföreningen ansvarar för drift och skötsel av gemensamma utrymmen och mark, exempelvis hissar, trapphus, parkering och gård. Kostnaden för detta är inkluderad i årsavgiften.

Bilparkering

Det finns 53 st parkeringsplatser varav 20 st är elbils-laddning i underliggande garage som disponeras av föreningen. Intresseanmälan för parkeringsplats lämnas i samband med avtalsskrivning. Fördelningen av parkeringsplatser sker inför tillträdet och hanteras i turordning utifrån avtalsdag. Hyresavtal för parkeringsplats tecknas separat.

Källsortering

Miljörum finns i huset. Lägenheterna är utrustade med avfallskvarn för matavfall. Sopsugsanläggning på innergården.

Förråd

Till varje bostad ingår ett gallernätsförråd i källaren.

Cykelförråd/Skyddsrum

I källarplan finns ett skyddsrum som till vardags används som cykelförråd för boende. Cykelrummet har en separat ingång samt en yta för service/reparation.

Byggnadsbeskrivning

ALLMÄNT FASTIGHETEN

Grundläggning: Betongplatta på sprängstensbotten eller pålar till berg.

Yttervägg: Isolerad betongstomme i källarplan, övriga ytterväggar är utfackningsväggar.

Yttertak: Sedumtak, plåt i bandtäckning, taktäckning i papp.

Fasad: Tegel, Stående träpanel, Fibercementskiva.

Våningsbjälklag: Betong.

Fönster/fönsterdörr: Trä/aluminium.

Balkong: Betong med räcke i glas.

Takterrass: Trätrall och betong.

Uteplats: Trätrall med häck som avgränsar.

Värmesystem: Vattenburna radiatorer med synliga värmestammar.

Ventilation: FTX (från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning).

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Postbox: Finns i entrén till varje trapphus.

Lägenhetsförråd: Källarförråd med nätväggar.

Hiss: Samtliga lägenheter nås via hiss.

Tomtmark: Gemensam vistelseyta och gym på innergården.

Parkering: I garage under huset, begränsad möjlighet till elbilsladdning.

Takterrass: I Trapphus 1 finns en gemensam takterrass som kan nyttjas av boende.

Lägenhetsbeskrivning

ALLMÄNT LÄGENHETEN

Här ser du vad som ingår i lägenheterna. Först kommer fakta som är gemensam för alla våra lägenheter, efter det följer information om vad som ingår i varje stil.

ALLMÄNT RUMMEN

Rumshöjd: Generellt ca 2,50 m, med lokala avvikelser, se bofakta.

Lägenhetsdörr: Säkerhetsdörr.

Innertak: Vitmålade med synliga elementsskarvar.

Smygar vid fönster: Samma kulör som vägg vid fönster. Vitmålade om tapet valts. Vitmålat bakom radiator placerad under fönster.

Fönsterbänkar: Matt Azul Valverde.

Dörrfoder & listverk: Vita, släta med synliga infästningar.

Tröskel: Följer golvmaterial. Se respektive inredningsstil.

Högsåp: Garderober med toppskåp (toppskåp utgår vid nedsänkt tak), stång och hyllplan. Städskåp, städskåpsinredning. Placering enligt bofakta.

Klädkammare i lägenhet: Hylla, klädstång samt spotskena i tak.

KÖK

Se respektive inredningsstil.

Diskbänk: Bänkskiva i laminat med heltäckande ho utan avställningsyta.

Vitvaror: Kombinerad kyl/frys i rostfritt, integrerad diskmaskin, svart inbyggnadsugn och induktionshäll i underskåp, svart inbyggd mikrovågsugn i överskåp alt. inbyggnadsugn och inbyggd mikrovågsugn i högsåp. Ventilationsgaller ovan kyl/frys.

Stänkskydd: Uppvik 20 cm, utförande enligt bänkskiva.

BADRUM

Badrumsporslin: Vit golvstående WC. Vitt porslin i kommod.

Duschplats: Vikbar duschhörna, klarglas, aluminiumprofil.

Vitvaror/tvätt: Vit kombinerad tvättmaskin/torktumlare alt. vit tvättmaskin och torktumlare, se bofakta.

EXTRA WC + WC/DUSCH

Badrumsporslin: Vit golvstående WC. Vitt porslin i kommod.

Duschplats: Vikbar duschvägg, klarglas, aluminiumprofil (endast i WC/dusch) alt. duschdraperiskena, se bofaktablad.

STILVAL

Fram till stopptiden för inredningsval finns möjlighet att göra stilval mellan de tre inredningsstilarna. Det finns begränsningar i projektets utbud av stil och Egna val sortiment med hänsyn till tidpunkt för köpets genomförande. Om inget aktivt val av stil görs kommer bostaden att inredas enligt stilen Fjäll. Inredningsstil går inte att ändra efter den aviserade stopptiden.

Äng



ALLMÄNT RUMMEN

Golv: Parkettgolv 3-stav. Ljus ask.

Väggar: Vägghulörer ljusbeige 1002-Y, blekrosa 1005-Y50R, enligt bofakta Egna val.

Innerdörrar: Slät, vit 0500-N. Kromat trycke.

Garderober: Varmgrå, slät lucka, vit stomme, rostfri knapp.

Skjutdörrsgarderober: Vit med silverprofil.

KÖK

Kökssnickerier: Skogsgrön, slät lucka, vit stomme, rostfri knapp.

Bänkskiva: Laminat, mellangrå melerad.

Belysning: Ledlist under överskåp samt takspotskena, vit.

BADRUM & WC/DUSCH

Golv: Ljusgrå, klinker 15x15 cm, rak sättning, cementgrå fog.

Vägg: Ljusgrå, kakel 30x60 cm, stående rak sättning, cementgrå fog.

Kommod: Skogsgrön, slät lucka, två lådor, varav en med eluttag, kromad knapp.

Spegelskåp: Vitt spegelskåp med belysning, eluttag.

Tak: Målat, grågrön 2005-G20Y, infällda spotlights.

EXTRA WC

Golv: Ljusgrå, klinker 15x15 cm, rak sättning, cementgrå fog. Golvsockel i klinker.

Vägg och tak: Målat, grågrön 2005-G20Y.

Kommod: Skogsgrön, slät lucka, push-open.

Spegel: Ellips.

Fjäll



ALLMÄNT RUMMEN

Golv: Parkettgolv 3-stav. Ljus ek.

Väggar: Vägghulörer kritvit 0500-N, ljusbeige 1002-Y, enligt bofakta Egna val.

Innerdörrar: Slät, vit 0500-N. Kromat trycke.

Garderober: Vit, slät lucka, vit stomme, rostfritt handtag.

Skjutdörrsgarderober: Vit med vita profiler.

KÖK

Kökssnickerier: Vit, slät lucka, vit stomme, rostfritt handtag bänkskåp, push-open väggskåp.

Bänkskiva: Laminat, ljusgrå.

Belysning: Ledlist under överskåp samt takspotskena, vit.

BADRUM & WC/DUSCH

Golv: Vitgrå, klinker 15x15 cm, rak sättning, cementgrå fog.

Vägg: Vitgrå, kakel 30x60 cm, stående rak sättning, cementgrå fog.

Kommod: Vit, slät lucka, två lådor, varav en med eluttag, vita profilhandtag.

Spegelskåp: Vitt spegelskåp med belysning, eluttag.

Tak: Målat, ljusgrå 1000-N, infällda spotlights.

EXTRA WC

Golv: Vitgrå, klinker 15x15 cm, rak sättning, cementgrå fog. Golvsockel i klinker.

Vägg och tak: Målat, ljusgrå 1000-N.

Kommod: Vit, slät lucka, push-open.

Spegel: Rektangulär.

Fjord



ALLMÄNT RUMMEN

Golv: Parkettgolv 3-stav. Grånad ek.

Väggar: Vägghulörer varmgrå 1502-Y, gråblå 4010-B10G, enligt bofakta Egna val.

Innerdörrar: Slät, vit 0500-N. Svart trycke.

Garderober: Varmgrå, slät lucka, vit stomme, svart handtag.

Skjutdörrsgarderober: Vit med silverprofil.

KÖK

Kökssnickerier: Betonggrå, slät lucka, vit stomme, svart handtag.

Bänkskiva: Laminat, mörkgrå melerad.

Belysning: Ledlist under överskåp samt takspotskena, svart.

BADRUM & WC/DUSCH

Golv: Grå, klinker 15x15 cm, rak sättning, mörkgrå fog.

Vägg: Grå, kakel 30x60 cm, stående rak sättning, mörkgrå fog.

Kommod: Betonggrå, slät lucka, två lådor, varav en med eluttag, svart handtag.

Spegelskåp: Betonggrått spegelskåp med belysning, eluttag.

Tak: Målat, brungrå 4502-Y, infällda spotlights.

EXTRA WC

Golv: Grå, klinker 15x15 cm, rak sättning, mörkgrå fog. Golvsockel i klinker.

Vägg och tak: Målat, brungrå 4502-Y.

Kommod: Betonggrå, slät lucka, push-open.

Spegel: Rund.



Försäkringar och garantier

För att du ska känna dig trygg vid såväl köpet som en lång tid framöver ingår flera garantier, trygghetslösningar och försäkringar som skyddar dig som köpare.

GARANTIER OM DU SKULLE DRABBAS AV SJUKDOM

Garanterat avbokningsskydd

Du har ett garanterat avbokningsskydd under tiden från det att du skrivit på bindande avtal för din nya bostad fram till tillträdesdagen. Detta gäller om du som bostadsköpare eller något av dina hemmaboende barn av en legitimerad läkare diagnostiseras med kritisk sjukdom, avlider eller blir heltidssjukskriven under en sammanhängande tid om mer än 30 dagar, och du eller dödsboet på grund av detta väljer att inte genomföra köpet. I sådant fall ersätter försäkringen upp till 300 000 kronor av de kostnader som du är skyldig att betala på grund av att du frånträder.

Garanterat prisfallsskydd under sex månader

Om du som köpare, efter att du tillträtt din nya bostad, drabbas av kritisk sjukdom vilket leder till att du väljer att sälja ditt nya boende inom sex månader efter inflyttning, ersätts du för en eventuell realisationsförlust med upp till 300 000 kr.

GARANTIER OM DU INTE FÅR DIN NUVARANDE BOSTAD SÅLD

Garanterat tillträdesskydd

Nordr erbjuder kunder som har svårt att tillträda möjlighet att skjuta på sitt tillträde i upp till tre månader under förutsättning att de kan uppvisa dokumentation som styrker att de senast tre månader innan tillträdesdagen lagt ut befintligt boende till försäljning, samt haft kontakt med sin bank för att lösa finansieringen av den nya bostaden.

Garanterat bokostnadsskydd

Om du inte lyckats få ditt gamla boende sålt när du ska tillträda din nya bostad, eller om du blir långvarigt sjukskriven, ersätter bokostnadsskyddet upp till 70 procent av räntekostnaderna för dina lån i bank eller bolåneinstitut i upp till tolv månader. Bokostnadsskyddet ersätter under samma tid även månadsavgiften till bostadsrättsföreningen.

GARANTIER MOT FAKTORER SOM RISKERAR ÖKA DIN MÅNADSAVGIFT

Garanterat skydd för osålda bostadsrätter

Nordr täcker månadsavgifterna för eventuellt osålda bostadsrätter och köper in dem senast sex månader efter färdigställande.

Garanterat räntetak på bostadsrättsföreningens lån

Nordr utfärdar en räntegaranti på 3,25 % för bostadsrättsföreningens lån som gäller i tre år från tillträde (om räntan blir högre betalar Nordr mellanskillnaden). Garantin skyddar köpare från att kommande räntehöjningar slår igenom i höjda månadsavgifter.

GARANTIER OM NORDR INTE LEVERERAR ENLIGT AVTAL

Garanterad återbetalning av förskott

Du är garanterad att få tillbaka inbetalda förskott, insatser och upplåtelseavgifter om projektet mot förmodan inte blir av.

Garanterat slutförande

Vårt moderbolag, Nordr AS, garanterar att Nordr slutför sina byggprojekt.

Garanterad reklamation av byggfel

Som medlem i en nybildad bostadsrättsförening omfattas du av fem års entreprenadgaranti, räknat från godkänd slutbesiktning. Vid köp av nyproduktion får du alltså fem års garanti på byggföretagets arbete, ett skydd som inte existerar på andrahandsmarknaden.

Ditt försäkringsskydd

Bostadsrättsföreningen gör en gemensam upphandling avseende bostadsrättstillägget för alla föreningens bostäder. Detta kan underlätta skadehanteringen vid eventuella skador i huset. Tänk på att jämföra omfattningen på bostadsrättstillägget i din hemförsäkring innan ni meddelar detta till ditt försäkringsbolag.

Svanen

Brf Pionjären i Veddestaden är Svanencertifierad. Det innebär att ditt boende lever upp till starka miljökrav på materialval och innemiljö. Såväl material och produkter som energiförbrukning har kontrollerats gentemot Svanens krav genom hela byggprocessen.

Bostadsrätt – helt rätt

Det är bostadsrättsföreningen, det vill säga du och dina grannar, som äger fastigheten. Du ansvarar för inre underhåll i din bostad och får själv bestämma över mindre reparationer och ombyggnader. Föreningen svarar för underhållet av alla gemensamma utrymmen och anläggningar.

Bostadsrättsföreningens styrelse

Bostadsrättsföreningens första styrelse utses under byggtiden av Nordr. En tid efter att huset är färdigbyggt lämnar den byggande styrelsen över till en ny styrelse som väljs av bostadsrättsföreningens medlemmar. Detta sker vid en föreningsstämma. Vi på Nordr erbjuder stöd och utbildning till den nya styrelsen.

Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan

Tidigt i projektet upprättas en kostnads kalkyl som är grunden för den ekonomiska planen. Både kostnads kalkylen och bostadsrättsföreningens ekonomiska plan har granskats av Boverkets godkända intygsgivare, som kontrollerat att planen vilar på tillförlitliga grunder. Nordr följer de regler och den branschpraxis som gäller avseende avskrivningar. Läs mer om detta på www.nordr.se/avskrivningar. Föreningen är ansluten till Trygg BRF, se till höger, under Trygg BRF.

Ansvar för förvaltning

De första två åren sköter ett externt förvaltningsbolag föreningens ekonomiska förvaltning. Bostadsrättsföreningen tecknar också, ett skötselavtal med en teknisk förvaltare. Även detta avtal löper normalt över två år. Därefter kan föreningens medlemmar själva välja hur man vill att förvaltning och fastighets skötsel ska ske.

Trygg BRF

Genom kvalitetsmärkningen Trygg BRF vill vi bidra till en sund konkurrens på lika villkor mellan bostadsbolagen, höja branschstandarden och därigenom öka tryggheten för dig. För att säkerställa en rätts-säker process utfärdas själva märkningen Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo. Läs mer på tryggbostadsrattsmarknad.se.

Boendekostnads kalkyl

Din fastighetsmäklare kan hjälpa dig om du vill få en beräkning av dina framtida boendekostnader. Kontakta fastighetsmäklaren för en personlig boendekostnads kalkyl.

Finansiering

När du har bestämt dig och det är dags att se över finansieringen, har vi goda bankkontakter. Den bank som finansierar byggandet åt bostadsrättsföreningen är alltid väl insatt i bostadsprojektet och kan erbjuda dig fördelaktiga villkor. Prata gärna med din mäklare om du vill veta mer.