

Välkommen till

Brf
Äppelhagen
i Frestaby



Din oas i trädgårdsstaden

Rad-, parhus och lägenheter
i bostadsrättsform



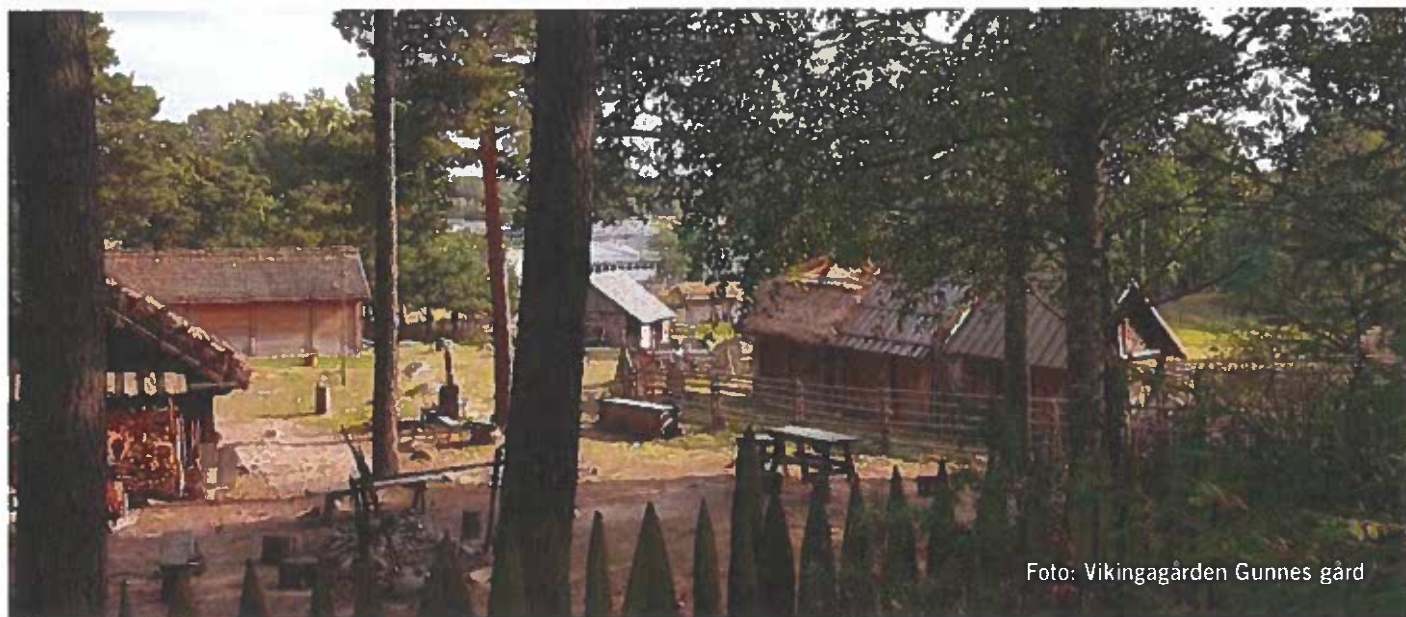
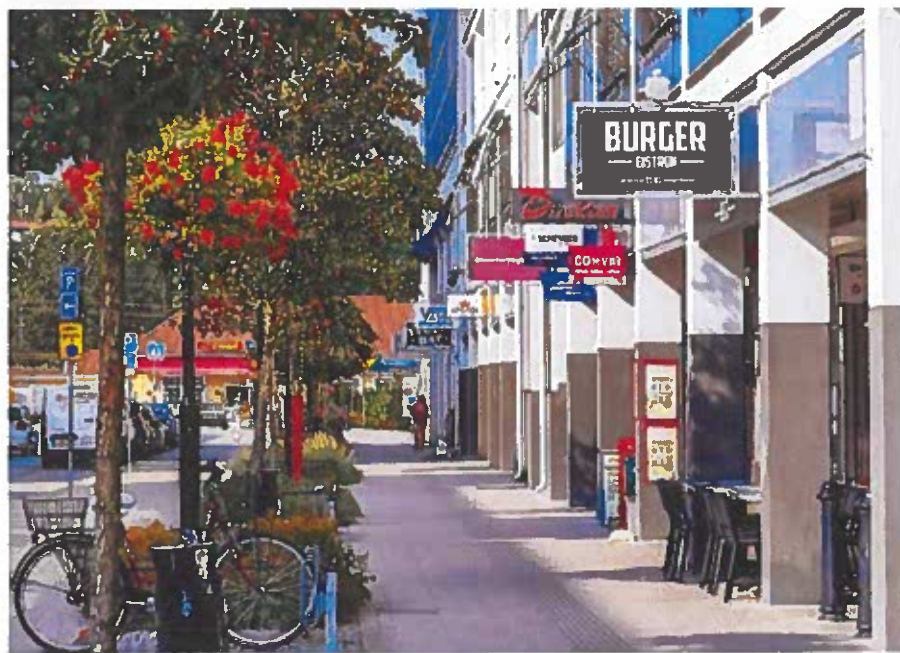


Foto: Vikingagården Gunnes gård



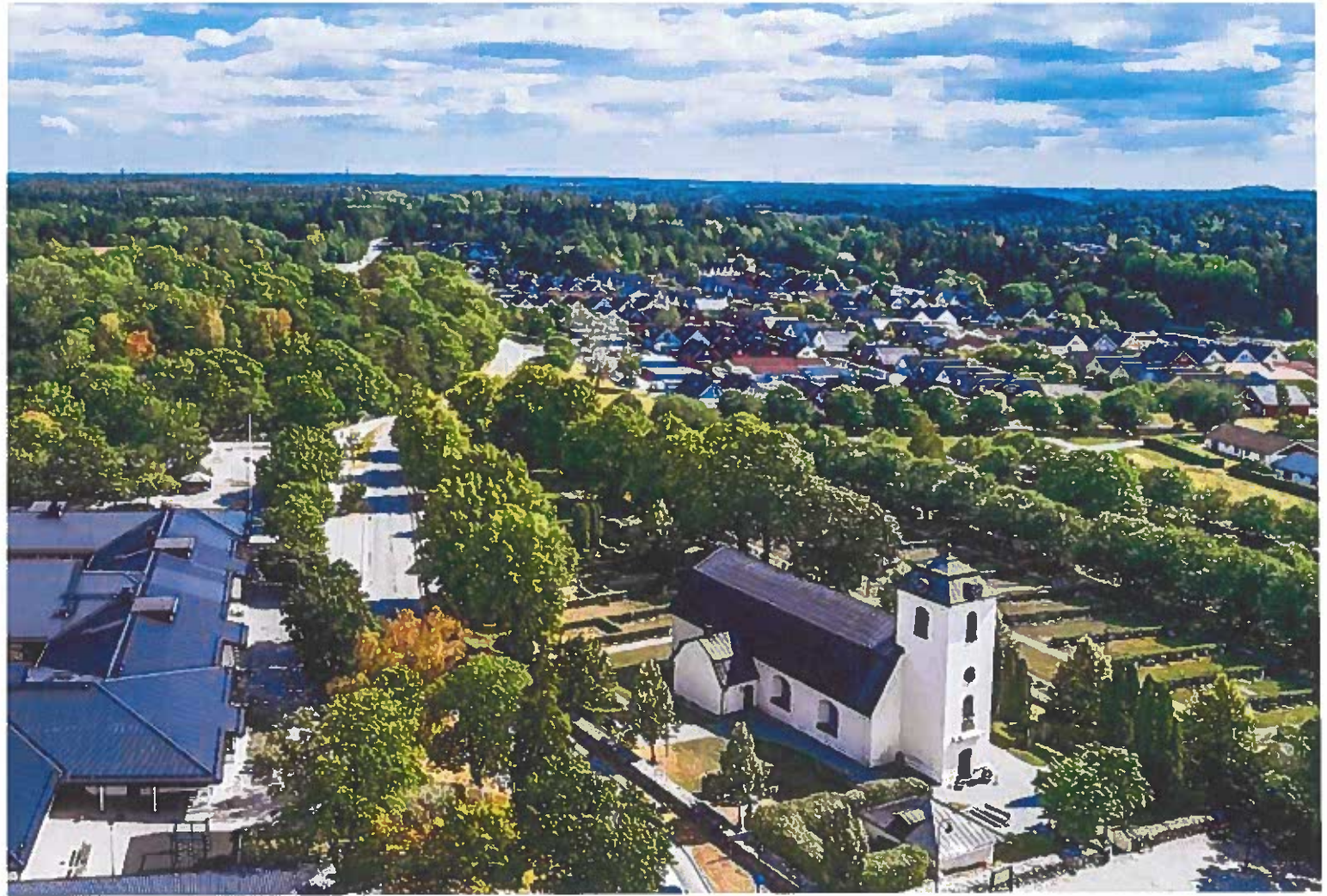
Välkommen till Upplands Väsby

I Upplands Väsby finns ett rikt natur- och kulturliv samt ett blomstrande näringsliv. Närheten till storstadens puls och Arlanda flygplats gör att många väljer att både bo och arbeta i kommunen.

I Upplands Väsby kan du vandra på någon av kommunens vandringsleder, besöka runstenar och andra fornlämningar, ta med familjen till vikingagården Gunnes gård, paddla kanot i Mälaren eller varför inte besöka Väsby konsthall.

Här finns ett rikt föreningsliv. Exempel på verksamheter är fotboll, innebandy, simning, friidrott, bågskytte, handboll, basket, scouter, skogsmulle, skidskola, skridskoskola, ridning och mycket mer.

Det finns något för alla i Upplands Väsby.



Välkommen till sköna Frestaby

I Frestaby bor du i en fantastiskt villamiljö med rötter från vikingatiden. Kyrkan med anor från 1200-talet utgör ett vackert blickfång i centrum av området, där både förskoleklass och grundskola finns. Den mysiga villastaden med trygga smågator och stigar mellan områdena tilltalar alla och en var.

Runt hörnet finns vidsträckt natur med äng och skog med mysiga stigar. Flera lekplatser finns i området och ett nybyggt utegym ger möjlighet att röra på sig ute i friska luften.

Småskaligt och nära

Med inte mer än 8-12 minuter till centrum med bil eller buss bor du på ett bekvämt avstånd till en mängd olika butiker, caféer, ett inomhuscentrum och andra bekvämligheter. Pendeltåget tar dig mot Stockholm eller Uppsala om du vill lämna bilen hemma annars är du på ett par minuter uppe på E4.



TB-Gruppen Bostad förbehåller sig rätten till eventuella ändringar. Observera att samtliga fotografier och illustrationer är inspirationsmaterial och kan avvika från verkligheten samt innehålla tillval. Reservation för skriv- och tryckfel och för förändringar i produktutbudet hos leverantörerna.



... och välkommen
till bostadsrättsföreningen

Äppelhagen

i frestaby

din oas i trädgårdsstaden



Hus att komma hem till

Brf Äppelhagen är en liten gemytlig bostadsrättsförening med 20 hushåll och en lokal där bara fantasin begränsar användningsmöjligheterna. Varför inte en livsmedelsbutik!

Husen består av moderna, välplanerade rumslösningar i två plan och egen tomt.

I de två lägenheterna hittar du allt du behöver bland annat en öppen planlösning mellan vardagsrum och kök med plats för umgänge.

Till varje bostad hör också en eller två bilplatser.



Äppelpaj à la Fresta

5-7 äpplen	1/2 dl ljus sirap
150 g smör	1 1/2 dl vetemjöl
3 dl havregryn	1 msk kanel
2 dl socker	1/2 tsk bakpulver

Sätt ugnen på 175°C.

Smält smöret i en kastrull. Dra från värmen. Blanda i alla övriga ingredienser utom äpplena och kanelen.

Skala, kärna ur och skiva äpplena tunt, blanda med kanelen. Lägg äpplena i en smord ugnssäker form. Fördela smeten över.

Ställ in i ugnen i ca 30 minuter eller tills pajen är gyllenbrun och knäckig.

Servera med glass eller vaniljvisp.



Tillsammans i köket

Laga mat är roligt, speciellt om vi gör det tillsammans i ett socialt sammanhang. Det vill vi ska spegla våra kök. Köket blir det naturliga navet där vi umgås, precis som i det traditionella bondeköket men med en modern touch.

Kökets historia

Under 1930- och 1940-talet ändrades planlösningarna i nybyggda lägenheter. Det som fanns tidigare var den stora våningen med köksavdelning där köksan jobbade och de små lägenheterna på ett rum där både kök och sovrum trängdes. Nu ville man förbättra för de sämst ställda, framför allt förbättra hygien. Lägenheterna fick ett separat litet kök med indraget vatten, ett till tre sovrum och ett vardagsrum. Det blev också vanligt med ett separat matrum som ofta användes till sovrum. Kökens storlek berodde på minskad betydelse men också för att förhindrade att man sov där, vilket förbättrade hygien.

Under mitten av 1940-talet utvecklades svenska standardmått för kök och köksinredning som vi i stor utsträckning fortfarande använder. Under 1950-talet byggdes två och tre rumslägenheter utan matrum. I stället placerades den parallellställda köksdelen (korridor kök) innanför den vidgade matplatsen framför fönstret.

Under 1960-talet började köken bli rymligare eftersom standardlägenheterna som byggdes blev större. Köket blev kvadratisk med köksdelen i vinkel eller som tidigare parallellställd med matplats. Matlagning blev nu vanligare även för mannen och umgänget skedde till stor del i köket.

Utvecklingen mot köket som en umgängesplats har fortgått fram till idag. Öppen planlösning med kök och vardagsrum i ett och så kallade köksöar som gör det möjligt att samlas kring spisen är en vanlig lösning. I och med att vi umgås i köket har det också blivit en viktig statusmarkör och mycket omsorg ägnas numer åt inredning och ytor.

Text hämtad från Stadsmuseet i Stockholms stad

Äppelchutney

med chili och ingefära

500 g äpplen, småbitar	1 st chili, finhackad
250 g gul lök, bitar	1 tsk ingefära, färsk
½ dl vitvinsvinäger	riven
1-1½ dl vatten	175 g strösocker
1 krm salt	2 st kanelstänger

Börja med vitvinsvinäger, två tredjedelar vattnet och löken i en kastrull. Låt koka tills löken blivit mjuk.

Ha i äpplen, chili, ingefära samt resten av vattnet och koka tills äpplena mjuknat. Rör i chutney då och då. Tycker du att det blir för tjockt - ha i lite extra vatten.

Häll i strösocker och låt chutney koka ytterligare några minuter. Den kommer nu tjockan lite till.

Häll upp chutney i lufttäta glas med lock och ställ i kylen.





Rum att umgås i

Vardagsrum, kök, altan allt i ett skönt sammanhang. Vi vill umgås med familjen och vänner, till vardags och till fest, sommar som vinter. Det känns naturligt och lätt i vårt hus med sina väl planerade sociala ytor. Här finns stora golvytor som du sätter din egna prägel på genom att välja mellan den varma ek natur eller den sobra vitlaserad ek.





Vardagsrum- mets historia

Idén om dagens vardagsrum som hemmets centrum väcktes på 1930-talet – ett rum som skulle användas av hela familjen varje dag.

Som familjens samlingsplats överensstämde varken det tidigare finrummet eller de små köken med de nya funktionalistiska idealen.

Det tog åtskilliga år innan man övergav finrumstanken och började möblera på "rätt" sätt. Radion var vanlig i många vardagsrum på 1940-talet och blev vardagsrummets samlingsplats.

Först på 1950-talet slog vardagsrummet igenom på allvar, soffa och fåtöljer riktades mot vardagsrummets nya attraktion. Nu möblerade man efter tv:n. Familjen och grannar utan tv bjöds in och umgicks framför tv:n. Innan man bänkade sig framför kvällens Hylands hörna förbereddes kvällsfikat och TV-kannan fylldes på med kaffe, så att man inte skulle behöva gå ifrån mitt i sändningen för att koka kaffe.

Text: NORDISKA MUSEET med flera



Äppelmos med hetta

ca 1 1/2 liter färdig mos

2 kg äpplen	2 krm askorbinsyra
1 dl vatten	1 krm natriumbensoat (ev)
ca 5 dl strösocker	Chiliflingor

Skala, kärna ur och skär äpplena i bitar.

Koka upp äpplen, vatten och vaniljstång på låg värme, de ska bli mjuka. Mosa äpplena. Du bestämmer själv vilken konsistens du vill ha på äppelmoset. Tillsätt därefter socker efter smak och beroende på äppelns syrlighet. Blanda i chiliflingor, bara så man anar hettan. Värm upp och rör om i några minuter tills sockret har lösts upp.

Rör ut askorbinsyra och eventuellt natriumbensoat i lite av moset. Blanda sedan ner i resten av äppelmoset.

Häll upp moset på väl rengjorda och varma burkar. Förslut direkt och förvara svalt.



Aroma har en grön-gul färg med röda inslag och mognar i september. Den har ett saftigt, syrligt och lite kryddigt fruktkött. Aroma passar bland annat till mos.



Avslappnat rum

Ibland vill man vara i fred, helt själv eller med kompisar. Ett allrum på andra våningen, nära det egna rummet fixar det. Lagom att soffa i, med en tjock bok eller med vänner och en bra film.





Sällskapsspelets historia

Spel finns överallt idag – från mobiltelefonen på bussen till sällskapsspelet på fredagskvällen. Vi använder spel för att tjäna pengar, för att bli underhållna, för att lära oss nya saker eller för att bara umgås, hemma eller online.

Spel har roat människor i alla åldrar och samhällsklasser i tusentals år. De stimulerar tankeförmåga, tävlingslust och ger spänning för stunden och samvaro. Kulspel, kortspel, brädspel är traditionella spel som har funnits länge. Populära traditionella sällskapsspel är gamla godingar som Monopol, Trivial Pursuit, Alfabet och kortspelet UNO. Kunskapsspel som Vem vet mest har vunnit mark de senaste åren.

En helt ny spelform som har tagit en större och större plats i de svenska hemmen är datorspel, tillsammans med kompisar hemma eller ute i datorrymden, online-spel. Några av de mest populära onlinespelen idag är World of Warcraft, Fortnite, Overwatch och League of Legends med runt 100 miljoner spelare i månaden.

Idag diskuteras nya spel i sociala medier innan de ens finns att köpa. Videospelindustrin omsätter mångmiljardbelopp, samtidigt som allt fler intresserar sig för rollspel och sällskapsspel.



Äppelmust

Man kan räkna med att 50 kg äpplen ger drygt 25–30 liter must.

Lägg äpplena i ett vattenbad och tvätta dem rena från jord och smuts. Man kan med fördel blanda alla olika sorters äpplen man har tillgång till för en rikare smak.

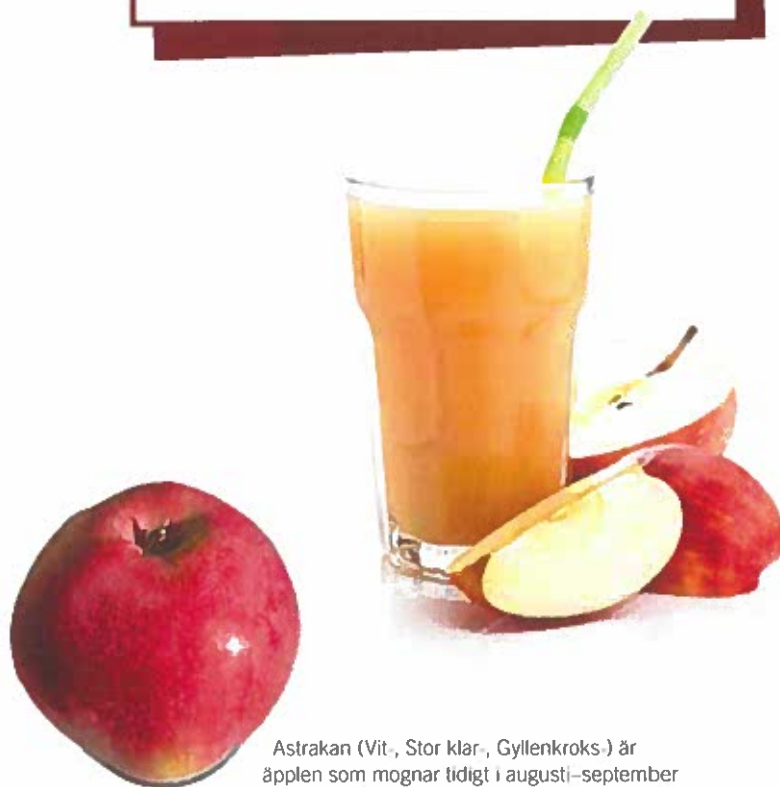
Krossa frukten till en grov gröt i en frukt-kross (en köttkvarn funkår också).

Lägg gröten i en äppelpress och pressa ut mesta möjliga must. Det gäller att ha stora kärl redo när musten rinner ur pressen.

Häll upp den färskpressade musten i en kastrull och hetta upp till 77 grader, för att pastörisera den.

Musten är klar att fyllas upp på rena, ugnsupphettade flaskor eller plastdunkar som steriliserats med kokande vatten. Ställ sen på en sval och mörk plats.

Du kan också lämna in dina äpplen till ett musteri i närheten. Där får du dem pressade, pastöriserade och tappade på bag-in-box eller flaskor.



Astrakan (Vit-, Stor klar-, Gyllenkroks-) är äpplen som mognar tidigt i augusti–september med kort hållbarhet. Astrakan ger en söt nektarliknande must med låg syra.

Situationsplan



TB-Gruppen Bostad förbehåller sig rätten till eventuella ändringar. Observera att samtliga fotografier och illustrationer är inspirationsmaterial och kan avvika från verkligheten samt innehålla tillval. Reservation för skriv- och tryckfel och för förändringar i produktbudet hos leverantörerna.

Brf Äppelhagen

Bostadsrättsföreningen Äppelhagen består av 10 radhus, 8 parhus, 2 lägenheter samt en lokal samlade runt en av Frestabys åskullar som ingår i ett system av sammanhängande kullar. Brf Äppelhagen ligger i korsningen Älvhagsvägen och Poolgatan med en busshålls-plats intill.

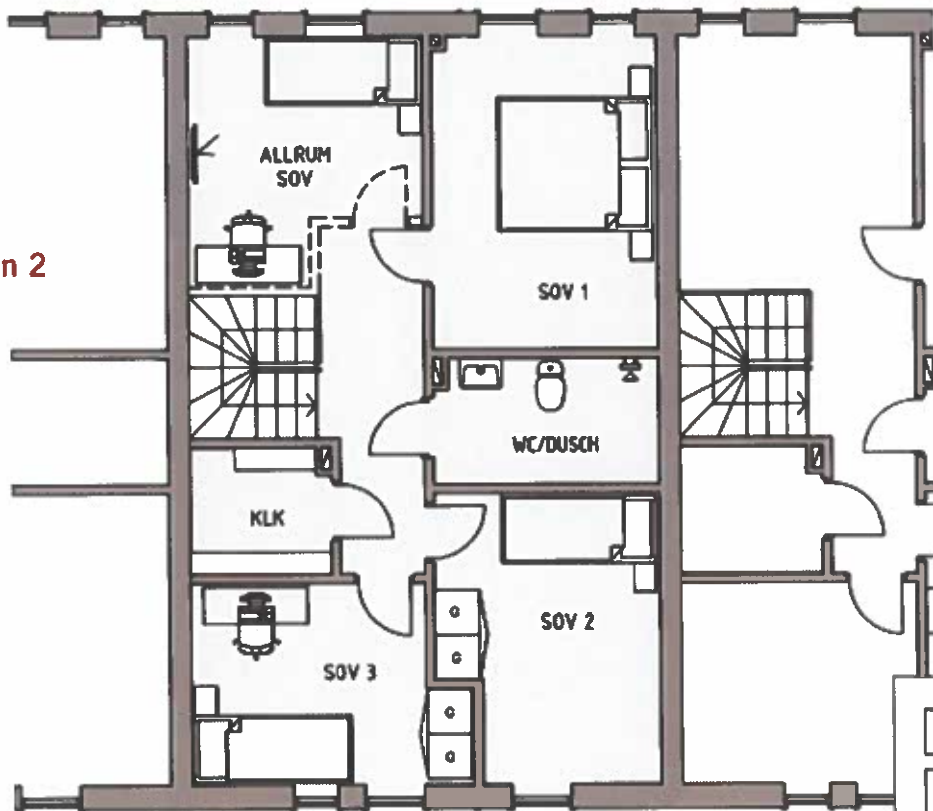
Lokalen på entréplanet i flerfamiljshuset är en bostadsrättslokal med möjlighet till verk-samhet.



Radhus

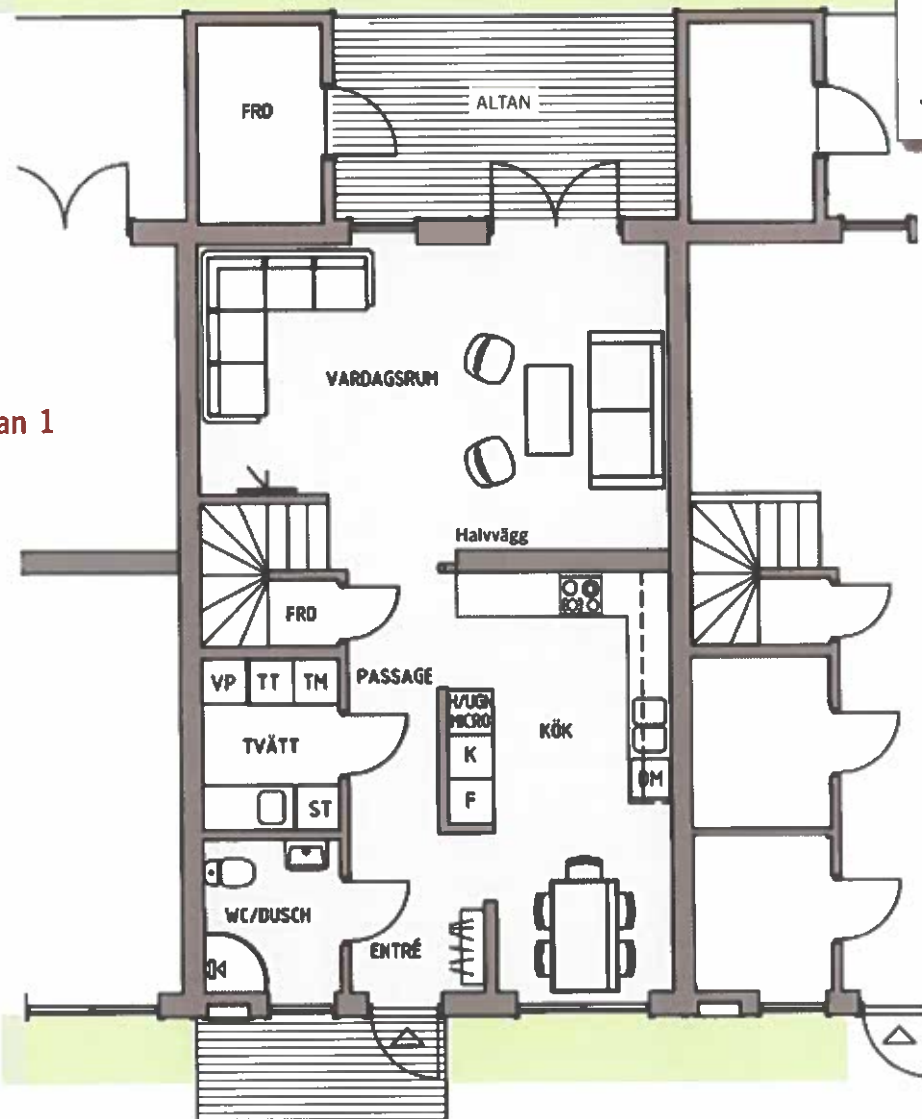
hus 1-10

Plan 2



ST	STÄDSKÅP	K	KYL
G	GARDEROB	F	FRYS
H/UGN MICRO	HÖGSKÅP M UGN OCH MICRO	TT	TORKTUMLARE
DM	DISKMASKIN	TM	TVÄTTMASKIN
VP	FRÅNLUFTS- VÄRMEPUMP	INDUKTIONSHÄLL SPISKÅPA	
↙	FÖRSTÄRKT FÖR VÄGGH. TV	==	TILLVALSVÄGG

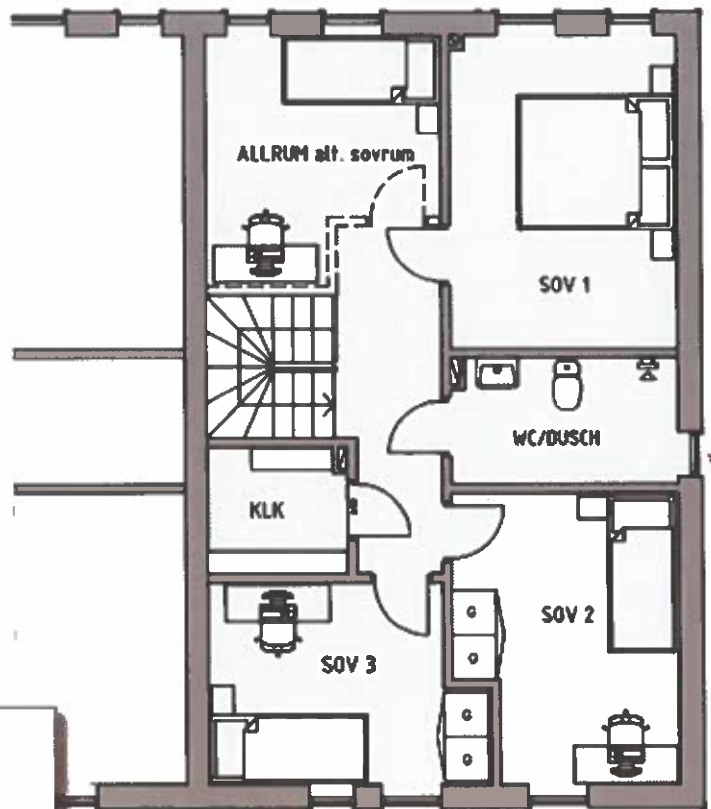
Plan 1



Parhus

hus 11-18

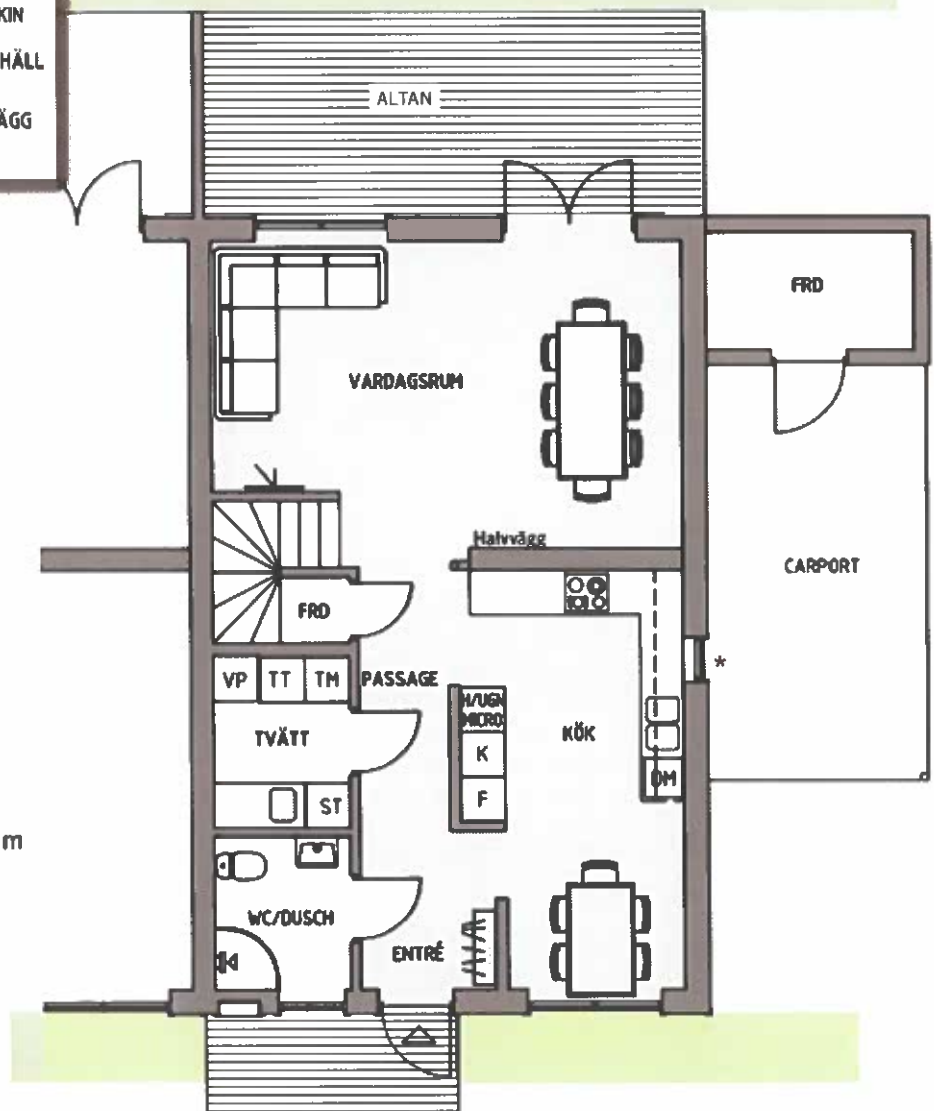
Plan 2



* Gavelfönster på motsatta lägenhet placeras i tvättstuga och i trapp. (hus nr 12, 14, 16 och 18)

ST	STÄDSKÅP	K	KYL
G	GARDEROB	F	FRYS
H/UGN MICRO	HÖGSKÅP H UGN OCH MICRO	TT	TORKTUMLARE
DM	DISKMASKIN	TM	TVÄTTMASKIN
VP	FRÅNLUFTS- VÄRMEPUMP	INDUKTIONSHÄLL SPISKÅPA	
↙	FÖRSTÄRKT FÖR VÄGGH. TV	≡	TILLVALSVÄGG

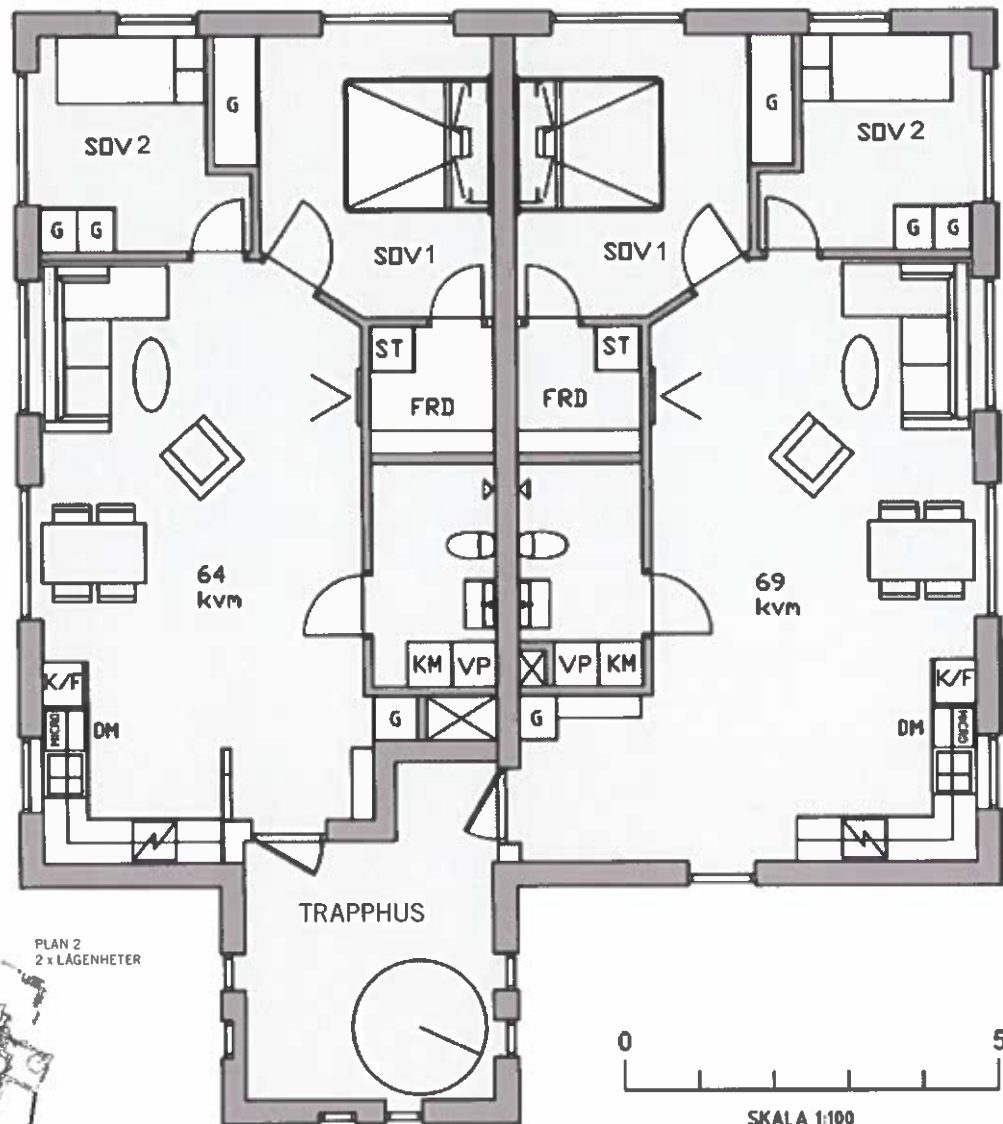
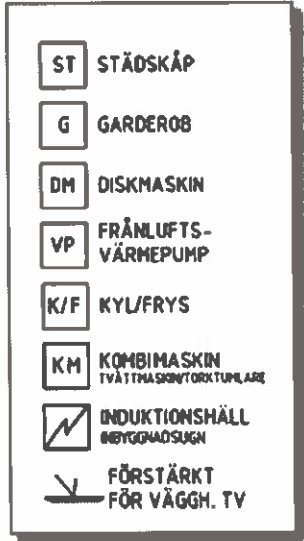
Plan 1



Lägenheter

Lägenhet nr 20

Lägenhet nr 19



TB-Gruppen Bostad förbehåller sig rätten till eventuella ändringar. Observera att samtliga fotografier och illustrationer är inspirationsmaterial och kan avvika från verkligheten samt innehålla tillval. Reservation för skriv- och tryckfel och för förändringar i produktutbudet hos leverantörerna.



Sköna stunder

Spendera soliga dagar och sköna kvällar på uteplatsen, tillsammans med familjen och vännerna, grilla eller kanske sitta i lugn och ro med en bok och en fika, vad mer kan man önska sig? Här känner man sig hemma.



Teknisk beskrivning

Värme

Par- och radhus: frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme på entréplan och radiatorer på övervåning i rad- och parhus

Lägenheter: radiatorer

Ventilation

Mekanisk frånluft, tilluft genom friskluftsventiler. Värmeåtervinning sker på frånluften

Innervägg

Gips. Förstärkt enligt ritning

Yttervägg

Stående panel

Ockragul, skogsgrün, blå, faluröd, stålgrå

Kök

Vedum

Vitvaror

Siemens

Fasadbelysning

Par- och radhus: Norlys modell Vansbro

Installationer

Enligt ritning

Bredband

Fiber

Entré

Par- och radhus: Entrétrapp i impregnerad trall

Dörrar

Par- och radhus: entrédörr, vit dörr med glas

Dörrtrycke: svart, godkänt låssystem

Par- och radhus: förrådsdörr, vit tät dörr

Fönster

3-glas med aluminiumbeklädd utsida

Fönsterdörr

Par- och radhus: 3-glas med aluminiumbeklädd utsida

Takbeläggning

Tegelfärgade betongpannor

Uteplatser

Par- och radhus: altan av impregnerad trall på husens trädgårdssida

Mark

Lägenheter: parkeringsplats 1 st

Par- och radhus: parkeringsplatser 2st

Staket enligt ritning: gärdesgård

Gräsytor enligt ritning

Avenbokhäck

Äppelträd

Grund

Betongplatta på mark



Rumsbeskrivning

G = Golv

V = Vägg

I = Inredning

Entré/hall

G Ekparkett 3-stav, enligt personligt val

V Vitmålad

I **Kapphylla** Nostalg, aluminium/ek

Mediaskåp

Bad/WC

G Klinker mörkgrå 10x10, mörkgrå fog, rakläggning

V Kachel vit matt 25x45, ljusgrå fog, rak liggande sättning

I **Badrumsinredning** från Vedum

Tvättställspaket vitt med två lådor.

Spegelskåp med LED-spotlights och 230 V uttag

Engreppsblandare

Toalettstol

Duschset med duschstång och handdusch

Duschhörna av klarglas på entréplan

Takarmatur, fast plafond

Tvättmaskin/torktumlare kombi (endast lägenhet 19 och 20)

Tvätt (endast par- & radhus)

G Klinker mörkgrå 10x10, mörkgrå fog, rakläggning

V Vitmålad

I **Tvättmaskin** Siemens, vit

Torktumlare Siemens, vit

Bänkskiva, vit laminat

Takarmatur, fast plafond

Frånluftvärmepump NIBE

Vardagsrum

G Ekparkett 3-stav, enligt personligt val

V Vitmålad



Kök

G Ekparkett 3-stav, enligt personligt val

V Vitmålad

I **Köksinredning** från Vedum

Kökslucka Annika alt. Karin, kulör enligt personligt val

Bänkskiva laminat, enligt personligt val

Stänkskydd vit blank, enligt personligt val

Handtag knoppar och handtag enligt personligt val

Belysningsramp med LED-spotlights

Fläktkåpa rostfritt (endast par- och radhus)

Underbyggnadsfläkt rostfritt (endast lägenhet 19 och 20)

Diskbänk, Intra, hel i rostfritt

Engreppsblandare

Induktionshäll, Siemens

Inbyggnadsugn vit, Siemens

Kyl och frys, vit, Siemens

Kyl/frys kombi (endast lägenhet 19 och 20)

Diskmaskin, vit, Siemens

Micro, inbyggd, vit, Siemens

Sovrum

G Ekparkett natur 3-stav, enligt personligt val

V Vitmålad

Förråd

G Ekparkett 3-stav, enligt personligt val

V Vitmålad

Generellt

Innertak Vita takskivor

Innerdörr Släta vita

Taklist Vit skugglist

Golvsockel Vit slät

Dörrfoder Vit slät

Fönsterbänk infälld, salning vit MDF

Invändig trapp Vitlaserad, inbyggd med förråd på entréplan, i övrigt öppen

Städsåp Enligt ritning med inredning och låsbart medicinsåp

Garderob Enligt ritning i hall och sovrums

Skjutdörrsgarderob Enligt ritning med klädstång och hylla (endast lägenhet 19 och 20)

Klädkammare Enligt ritning med klädstång och hylla

Inredarens val

Här följer den inredning våra duktiga inredare har valt till er bostad. Ni kommer dessutom att kunna sätta er egna personliga prägel genom de kostnadsfria val ni kan göra. Se sid 26 i foldern under rubriken Dina personliga val.

Kök från Vedum

Köksblandare

Engreppsblandare

Bänkbelysning

Belysningsramp med LED

Övrigt

Hel diskbänk med avrinningsyta

Källsortering under diskbänk



Vitvaror från Siemens

Fläktkåpa, LED-belysning, energiklass A, rostfritt (endast rad- och parhus)

Underbyggnadsfläkt, energiklass A, rostfritt, (endast lägenhet 19 och 20)

Induktionshäll, 4 kokzoner, svart

Kyl, LED-belysning, energiklass A, vit

Frys, energiklass A, vit

Kyl/frys kombi, energiklass A (endast lägenhet 19 och 20)

Inbyggnadsugn, energiklass A, vit

Diskmaskin, energiklass A, vit

Inbyggnadsmicro, vit



Inredarens val

I badrumen har vår inredare valt det moderna och lättinredda, vita kakelväggar, svarta golv, vit kommod och kromarmaturer. Lätt att matcha med personlig stil.

Bad-/duschrum

Entréplan och plan 1

Tvättstuga målad vägg

Kakelvägg vit matt 25x45, rak liggande sättning, ljusgrå fog

Klinkergolv svart 10x10, rak sättning, mörkgrå fog

Tvättställskommod Vedum med två lådor, vit Svanenmärkt

Spegelskåp Vedum, LED-spottlights, vit

Handtag, krom

Handfatsblandare, engreppsblandare

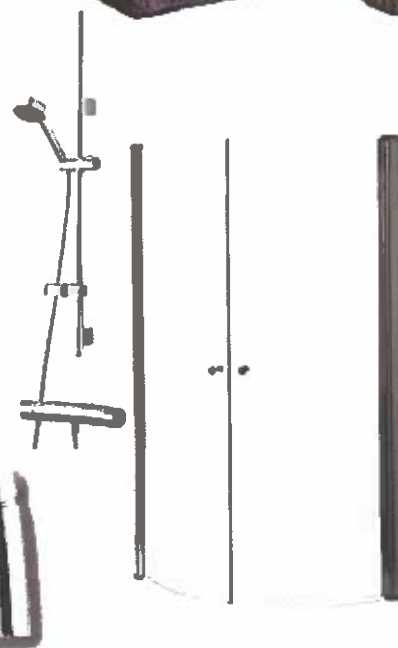
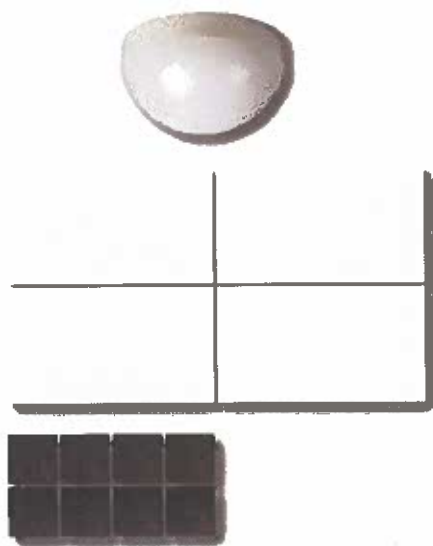
Duschset med blandare och duschstång

Duschhörna i klarglas (endast entréplan)

Toalettstol

Toalettpappershållare rostfritt

Handdukhängare rostfritt



Maskiner från Siemens

Entréplan

Tvättmaskin 7 kg, energiklass A, vit

Torktumlare 7 kg, energiklass A, vit

Över tvättmaskin och torktumlare placeras en bänkskiva i vit laminat (endast par- och radhus)

Tvättmaskin/torktumlare kombi, 7/4kg (gäller lägenheter 19 och 20)



Inredarens val

Det ska vara praktiskt och snyggt! Lätt att inreda och att bo. Vita väggar och lister, praktiska förvaringslösningar. Sedan är det upp till dig att få det som du vill ha det.

Väggar, golv, dörrar och lister m m

Väggar i vitmålad gips

Takskiva vit med vit skugglist

Golvsockel vit

Infälld fönsterbänk vit mdf

Innerdörr vit slät

Handtag krom/svart

Dörrfoder raka, släta vita

Golvsockel vit

Trappa vitlaserad trä. Inbyggd med förråd på entréplan

Kapphylla Nostalgi, ek och aluminium

Städsåp med medicinsåp, vitt. Vitt handtag

Garderob två stycken i två sovrum. Vita med handtag

Skjutförsgarderob med hylla och klädstång, vit. I stora sovrummet (endast lägenhet 19 och 20)



Dina personliga val

Dina kostnadsfria val görs i en separat tillvalsfolder. Samtliga luckfärger, bänkskivor och handtag kan ses i din lokala Vedumbutik. Uppsala: Stångjärnsgatan 13. Bromma: Karlsbodavägen 9–11. Övriga val kan ses hos vår mäklare.

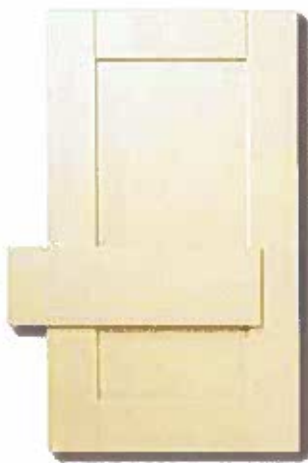
Alla vill vi sätta vår egen prägel på vårt hem. Med luckorna Annika och Karin och med samtliga kulörer som finns att välja på och alla de bänkskivor och handtag här på uppslaget sätts den slutgiltiga touchen. Besök din Vedumbutik och matcha ihop just din personliga stil.

Köksluckor

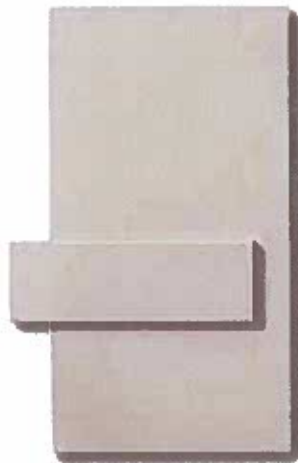
Luckor, alternativ Annika eller Karin

Målad lucka av 19 mm MFD-board med fasad kant, välj mellan valda färger hos Vedum

Karin i färgen F60 Ljus oliv



Annika i färgen F44 Grå



Handtag

Välj mellan inredarens noggrant utvalda handtag. Se prover hos Vedum



Kök med luckan Karin. Bilden är hämtad ur Vedums kökskatalog och är endast en inspirationsbild. Besök din lokala Vedumbutik där du kan se luckor, handtag och bänkskivor innan du gör ditt val.

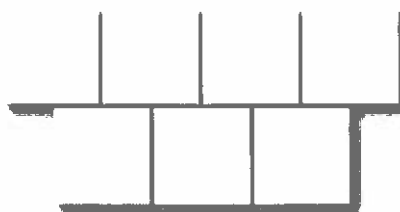


Stänkskydd

De två mest populära kakelplattorna till stänkskydd har vår inredare tagit fram till dig att välja mellan. Traditionell eller modern stil – du väljer.



Vit blank 10x30 cm i rak sättning, ljusgrå fog



Vit blank, 15x15 cm i halvförband, ljusgrå fog



Bänkskiva



Med ditt val av bänkskiva kan du ytterligare förstärka din stil. Välj hos din Vedumbutik i prisgrupp A och B. Besök din lokala Vedumbutik för att se skivorna i verkligheten. Uppsala: Stångjärnsgatan 13. Bromma: Karlsbodavägen 9–11.

Golv

Vår inredare har tagit fram två olika golv. Välj den omtyckta ek natur eller den ljusa och sköna vitlaserad ek.

Välj till samtliga rum för en enhetlig känsla (ej badrum).

Ekparkett 3-stav

- natur
- vitlaserad



Att bo i bostadsrätt

Det finns många fördelar med att bo i en bostadsrättsförening. Tillsammans äger de som bor i huset bostadsrättsföreningen och fastigheten. Det innebär att de har ett gemensamt ekonomiskt intresse, att de kan dra ekonomiska och praktiska fördelar. Kunskap och insikt är medlet för att alla ska trivas i huset och bostadsrättsföreningen.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en form av ekonomisk förening som har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid. En ekonomisk förening är en så kallad juridisk person, det vill säga den kan i eget namn teckna olika avtal. En enskild styrelsemedlem kan av den anledningen aldrig bli ansvarig för eventuella betalningar som föreningen inte klarar av. En bostadsrättsförening följer i huvudsak regler i bostadsrättslagen men också i föreningslagen och i lagen om ekonomisk förening.

Äger jag min lägenhet?

Det är bostadsrättsföreningen som är ägare till både huset och marken. Som bostadsrättshavare är du andelsägare och medlem i föreningen och har en nyttjanderätt till din bostad. Du har rätt att inom ramen för stadgarnas bestämmelser göra förändringar i bostaden, hyra ut den eller belåna den (pansätta den som säkerhet för ditt bostadslån). Du har också rätt att fritt sälja din bostadsrätt eller andel till det pris som du kan få ut på marknaden. Du äger således både din nyttjanderätt och en andel i föreningen – men detta ägande kräver samverkan med grannarna i föreningen.

Stadgar, ordningsregler

Det finns flera lagar som gäller för bostadsrättsföreningar, men alla föreningar har också egna bestämmelser och det är stadgarna. Stadgarna kan omarbetas av styrelsen men måste få godkännande av föreningsstämman på föreskrivet sätt. Varje medlem bör ha ett exemplar av stadgarna för att veta vilka regler som gäller just den egna föreningen. Föreningen kan också ha gemensamma trivselregler.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen används när föreningen bildas och finns registrerad hos Bolagsverket. Den föregås av en intygs-given kostnadskalkyl. I planen och kostnadskalkylen finns en sammanställning över de lägenheter som finns i fastigheten och vilken insats och vilket andelstal de olika lägenheterna har. Årsredovisningen som styrelsen årligen upprättar övertar den ekonomiska planens betydelse.

Reparationer och underhåll

Du som medlem svarar för reparationer och underhåll av det inre i din lägenhet. Föreningen svarar för det gemensamma, till exempel rörstammar, fasader, yttertak och gemensamma ytor. Det kan vara svårt att veta var gränsen går men enkelt kan man säga att du svarar för det som syns inne i lägenheten – alltså ytskikten i din lägenhet. Tänker du reparera eller renovera lägenheten, kontaktar du först styrelsen för att kontrollera att det du tänker göra inte kräver särskilt tillstånd av styrelsen. Vissa ombyggnationer kräver också bygglov eller bygganmälan.



Försäkringar

Varje bostadsrättsförening har en fastighetsförsäkring vilken i regel innefattar ansvar för skador på fastigheten förorsakande av till exempel utströmmande ledningsvatten, brand och inbrott. För skador på din egen egendom eller det som du har underhållsansvar för inne i lägenheten behöver du ha ett bostadsrättstillägg och en hemförsäkring. I den här föreningen finns ett gemensamt bostadstillägg tecknat för alla bostäder. Det innebär att du som bostadsrättshavare endast behöver teckna en hemförsäkring. Tänk på att du måste ha hemförsäkringen redan när du får nycklarna och tillträder bostadsrätten. Viktigt är också att alltid kontakta det egna försäkringsbolaget, där du har hemförsäkringen, vid all form av skada.

Avgifter

Varje månad eller kvartal betalar du en avgift till föreningen. Det är den så kallade årsavgiften som fastställs av styrelsen. Den ska täcka din del av alla gemensamma kostnader som föreningen har för fastigheten. Dessa kan bland annat vara föreningens lån, sophämtning, skatter, ekonomisk och teknisk förvaltning men även kommande reparationer och underhåll av fastigheten.

Förvaltning

Styrelsen kan använda sig av förvaltare både när det gäller den ekonomiska administrationen, ekonomisk förvaltare, och skötseln av fastigheten, teknisk förvaltare. Detta beslutas av föreningsstämman en gång om året varefter styrelsen gör en upphandling. Kostnaden för en eventuell förvaltare ingår i årsavgiften.

Vad är Bostadsrätterna

Bostadsrätterna är en bransch- och intresseorganisation som tillvaratar bostadsrättsföreningarnas intressen. Som medlem i Bostadsrätterna har din förening möjlighet till juridisk, ekonomisk och praktiska råd och tillgång till en hemsida. Dessutom arrangerar Bostadsrätterna kurser och föreläsningar för sina medlemmar.

TB-GRUPPEN Bostad tecknar och betalar ett års medlemsavgift hos Bostadsrätterna för alla sina bostadsrättsprojekt.



För din trygghets skull

Vi vet att det kan vara ett stort beslut att flytta. Vi vet också att det kan kännas lite skrämmande att köpa en bostad som ännu inte är byggd. Bostadsrättsföreningen Äppelhagen i Frestaby har gett TB-GRUPPEN Bostad AB i uppdrag att bygga föreningens hus. Läs mer under Avtalsparter. För din trygghets skull presenterar vi här vad som ingår utan extra kostnad.

Är allt räknat med realistiska siffror?

Bostadsrättsföreningens kostnadskalkyl och ekonomiska plan granskas av en person utsedd av och registrerad hos Boverket, en så kallad intygsgivare. Hen granskar kostnadskalkylen och ekonomiska planen för att kontrollera att uppgifterna är realistiska och hållbara på sikt. En granskad och godkänd kostnadskalkyl och ekonomisk plan är intygsgiven och den ekonomiska planen är också registrerad hos Boverket.

Vad händer med våra pengar om inte bygget blir av?

För att bostadsrättsföreningen ska kunna ta in förskott i samband med förhandsavtal så krävs ett tillstånd hos Bolagsverket. Tillståndet ges när förskottsgarantin (en försäkring) är tecknad och betalad.

Föreningen tecknar också en försäkring som heter insatsgaranti. När den är tecknad och betalad ger Bolagsverket tillstånd till att ta in insatserna.

De här två garantierna innebär att du som köpare får tillbaka dina pengar om bygget inte blir av.

Ska vi som bor betala för lägenheter som inte är sålda?

TB-GRUPPEN Bostad AB åtar sig att köpa de lägenheter som eventuellt inte är sålda sex månader efter att hela bygget är färdigställt. Allt för att övriga medlemmar i föreningen inte ska behöva betala avgifter för eventuellt kvarvarande lägenheter.

Vem tar beslut i föreningen innan bygget är klart?

Under byggtiden är en byggandestyrelse tillsatt. Vid överlämnandet av föreningen, vid en föreningsstämma, röstas en ny boendestyrelse fram.

Vem sköter föreningens ekonomi nu?

Fram till sista december det år som överlämnandet av bostadsrättsföreningen sker finns ett avtal med en ekonomisk förvaltare som kommer att sköta föreningens bokföring. Därefter bestämmer den nya styrelsen om man vill fortsätta med samma förvaltare, upphandla en ny eller ta hand om ekonomin själv.

Bytesrätt

Om dina familjeförhållanden eller behov ändras efter du tecknat förhandsavtal kan vi efter särskild prövning erbjuda dig att byta bostad till en annan osåld bostad inom samma projekt. Bytet måste göras innan upplåtelseavtalet tecknas.

Besiktning

Du blir inbjuden att medverka vid slutbesiktningen av din nya bostad. Besiktningen utförs av en oberoende besiktningsman några veckor innan inflyttningen. Du har möjlighet att ge synpunkter direkt till besiktningsmannen.

Garanti och ansvar

Entreprenaden omfattas av 10-årig ansvarstid i enlighet med de allmänna bestämmelser som reglerar byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten. Ansvarstiden inleds med två års garanti-tid, där entreprenören ansvarar för fel som framträder.

Fullgörandeförsäkring

Entreprenören tecknar fullgörandeförsäkring med en säkerhet om 10 % av kontraktsumman under hela entreprenadtiden, samt 5 % av kontraktssumman till två år efter slutbesiktning.

Allt detta är för din trygghets skull.



Så här går det till

Avtalsparter

TB-GRUPPEN Bostad AB uppför som totalentreprenör föreningens hus. TB-GRUPPEN Bostad AB administrerar bygglov, projektering och byggnation på uppdrag av föreningen. Angiven mäklarfirma ansvarar för försäljning av föreningens bostadsrätter på uppdrag av föreningen.

Förhandsavtal

Ett förhandsavtal skriver du som köpare innan bostadsrätten är färdigbyggd. Avtalet får skrivas när kostnadskalkylen är granskad och godkänd. Förhandsavtalet är juridiskt bindande och du kommer att få betala in ett förskott.

Vid förhandsavtal meddelas en preliminär tidpunkt för inflyttning.

Förskott

För att bostadsrättsföreningen ska kunna ta in förskott måste en förskottsgaranti tecknas samt tillstånd erhållas från Bolagsverket. I anslutning till att du tecknar förhandsavtalet kommer du att betala förskott 1 om 20 000 kr. Förskott 2 om 180 000 kr betalas vid byggstart. Byggstart sker när förhandsavtal är tecknat för ca 75 % av lägenheterna.

Upplåtelseavtal

Upplåtelseavtal är det slutliga avtalet för din bostadsrätt som reglerar upplåtelsen av din lägenhet. Det tecknas preliminärt vecka 24–25 2020. När upplåtelseavtalet undertecknas av styrelsen kommer köparen att beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Vidareförsäljning – överlåtelse av bostadsrätten – får inte ske innan upplåtelseavtalet är tecknat, och medlemskapet beviljats av styrelsen.

Informationsmöte

Det kommer att hållas ett informationsmöte där vi bland annat berättar om projektet, bostadsrättsföreningen, stadgar och kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Tillträde

Vid tillträdet är bostaden besiktigad och godkänd för inflyttning. Definitiv tid för tillträde meddelas senast 3 månader innan inflyttning, preliminärt sommar/höst 2020.

På tillträdesdagen överlämnas bopärm och nycklar till ert nya boende. En förutsättning för att nycklar ska lämnas ut är att full betalning av insatsen är gjord.

Information om betalning av insats kommer att finnas i upplåtelseavtalet. Betalning sker till föreningens konto och ska vara gjord 5 dagar innan tillträdesdagen.

För att bostadsrättsföreningen ska kunna ta in resterande insats och upplåtelseavgift måste en insatsgaranti tecknas samt tillstånd erhållas från Bolagsverket.

Tvåårsbesiktning

Cirka en månad innan det har gått två år sedan du flyttade in har föreningen möjlighet att kalla till garantibesiktning av föreningens hus. Det är bostadsrättsföreningen som kallar till och samordnar garantibesiktningen.

Information från mäklarna

Mäklaren ska tillvarata både köparens och säljarens intressen. Det är dock säljaren som anlitar mäklaren för att hantera förmedlingen av bostaden, och det är också säljaren som betalar arvodet till mäklaren.

Du som köpare behöver inte betala något för mäklarens arbete. Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – erbjuder sig ansvarig mäklare att upprätta en sådan.

Bostadsrätterna är belägna i Upplands Väsby kommun. Bostadsrätterna är inte pantsatta.

