

Utgivningsdatum
Byggherre
Totalentreprenör
Arkitekt
Försäljning

December 2008
AB Borätt
JM AB
Erseús Arkitekter AB

Projektmäklarna i Sverige AB
Gunilla Slättås
Telefon: 0734-32 54 12
E-post:
gunilla.slattas@projektmaklarna.se

Södermalm

Brf Hornsplan

INNEHÅLL

BOSTADSAKTA - December 2008
MED RESERVATION FÖR ÄNDRINGAR OCH
EVENTUELLA TRYCKFEL

Bo i bostadsrätt.....	3
Beskrivning av område och hus.....	5
Försäljning och ekonomi	7
Inredningsval	9
Rumsbeskrivning	10
Teknisk beskrivning.....	12
Lägenhetsblad	13

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 egendom. 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 kan dock neka köparen medlemskap i föreningen om köparen t ex. har betalningsanmärkningar.

Medbestämmande

När du förvärvat en bostadsrätt är du också delägare i samtliga föreningens tillgångar. Du och dina grannar bestämmer över era bostäder genom den styrelse som ni väljer vid den årliga föreningsstämman. Byggnadsstyrelsen sköter verksamheten till årsstämman efter det att garantitiden börjat. Representanter för de boende i föreningen kommer successivt att väljas in i styrelsen.

Boende till självkostnad

Du som vill bo i bostadsrätt betalar en insats och upplåtelseavgift 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.

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

Trygghetspaket

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

Trygghetspaket innebär i korthet:

- att ett ekonomiskt beslutsunderlag (boendekalkyl) tas fram till varje kund, inför köp av en bostad. Detta bygger på kundens ekonomi och visar hela kostnaden för boendet.
- att bostadsrättsföreningens ekonomiska plan granskats av två av Boverket auktoriserade intyggivare, som intygat 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 Bygginstrumenter.
- att AB Borätt 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, upplåtelseavgifter och årsavgifter.
- en garantitid för byggnadsarbetena på två år.
- att en byggförsäkring tecknas. Försäkringen gäller från slutbesiktningen och tio år framåt.

Förvaltning

Bostadsrättsföreningen administreras och förvaltas av AB Borätt under garantitiden.

Miljöanpassat boende

Det ska vara lätt att leva miljövänligt och med bra inomhusklimat i en bostad byggd av AB Borätt.

Alla våra hus lever upp till en rad specificerade krav på metoder och tekniska lösningar som både ska minska miljöbelastningen och ge en god inomhus- och livsmiljö. Miljöhänsyn är också ekonomiskt fördelaktigt, eftersom energi- och vattensnåla installationer ger lägre hushållskostnader.

Alla hus har vattenburna uppvärmningssystem. Värmekälla är fjärrvärme eller el, kombinerad med värmepump. Det sparar energi och ger lägre uppvärmningskostnader, jämfört med exempelvis direktverkande elradiatorer. Elektrisk golvvärme är därför enbart installerad som komfortvärme med termostat och tidsstyrning och elektrisk handdukstork är inte heller en primär värmekälla.

Bostäderna är utrustade med energisnål kyl och frys (klass A), tvättmaskin, diskmaskin och torktumlare. Ventilationssystemet är energisnålt och lågenergiarmaturer används i allmänna utrymmen.

Stora fönsterytor ger ljusa bostäder – samtidigt är fönsterytorna ofta stora ”energibovar”. Därför är samtliga fönsterkonstruktioner i AB Borätts nya bostäder extra värmeisolerande.

Naturliga material

AB Borätt tillämpar försiktighetsprincipen, vilket innebär att vi väljer bort produkter redan vid misstanke om negativ miljöpåverkan.

Via vår miljövarudatabas kontrollerar vi alla byggprodukter som kan tänkas orsaka miljöproblem. På så sätt undviker vi hälso- och miljöfarliga ämnen i våra hus, som t ex mjukgörare i plaster (exempelvis ftalater) och bromerade flamskyddsmedel.

AB Borätt använder i så stor utsträckning som möjligt beprövade naturmaterial som trä, sten, kakel och klinker. Om vi någon gång inreder med regnskogsträ krävs att det är odlat och FSC-märkt, vilket innebär att trä materialet är krav- och rättvisemärkt enligt internationellt framtagna regler.

Allergihänsyn

Alla AB Borätts bostäder har helt PVC-fria väggar och golv, eftersom forskning visar på ett möjligt samband mellan allergiska besvär hos

barn och PVC-plast. Vi avstår även från vissa särskilt allergiframkallande träslag, som till exempel Röd Ceder, Santos palisander, Merbau och Sapele. I planteringarna som omger AB Borätts hus väljer vi växter och träd som är giftfria och lämpliga för allergiker, som äppelträd och rosor.

Källsortering

Alla AB Borätts bostäder är utrustade för källsortering av avfall.

Fuktsäkring

Genom flera olika fuktskyddsåtgärder minimeras risken för mögel och andra fuktrelaterade problem i AB Borätts bostäder. Fuktsäkring finns alltid i diskbänkskåp och under diskmaskin, kyl och frys. I badrummen ställs extra höga fuktskydds-krav, i enlighet med Bygggeramikrådets rekommendationer. Vi använder tätskikt med högt så kallat ånggenomgångsmotstånd.

Bra inomhusluft

Luften som går in i bostaden via ventilationssystemen renas med luftrenande filter.

God elmiljö

AB Borätt minimerar exponeringen för elektriska och magnetiska fält i bostaden, i enlighet med försiktighetsprincipen. Tack vare ett femledarsystem begränsas de magnetiska fälten i hela fastigheten, och vi undviker att placera elcentraler i anslutning till sovrum.

God ljudmiljö

AB Borätts bostäder är tystare än vad svenska byggregler kräver, eftersom vi vet att störande ljud och buller av många uppfattas som det största problemet i boendemiljön. Extra tjocka väggar och bjällklag ger mycket god ljudisolering mellan lägenheterna och höga ljudkrav ställs på ventilations- och värmesystem. Våra ytterdörrar håller god ljudklass och brevinkast i dörrarna ersätts med postboxar i trapphusens entréer.

BESKRIVNING

AV OMRÅDE OCH HUS

Allmänt

Preliminär inflyttning från hösten 2010.

Området

Stadsdelen Hornstull har ett suveränt läge på Södermalm med underbar utsikt över Årstaviken och bara några minuters promenad till tunnelbanan. En levande stadsdel med ett stort utbud av kvartersbutiker och restauranger. Vackra Tantolunden med fantastiska jogging- och promenadvägar utmed vattnet finns alldeles utanför porten.

Byggnaderna

De två nya husen på Hornsplan får en arkitektur som harmonierar med den omgivande bebyggelsen och kommer att omfatta 66 lägenheter. I bottenvåningen kommer det att finnas 5 affärslokaler. Alla lägenheter har en väl genomtänkt planlösning, balkong, terrass eller uteplats samt goda förvaringsmöjligheter.

Lägenhetsfördelning

Totalt byggs 66 lägenheter i Brf Hornsplan fördelade enligt nedan:

1 rok	7st	ca 45-49 kvm
2 rok	8st	ca 57-82 kvm
3 rok	33st	ca 83-95 kvm
4 rok	16st	ca 108-111 kvm
5 rok	2st	ca 125-128 kvm

Trapphus och postboxar

Huset har välkomnande och lättillgängliga entréer med rymliga hissar. Entrédörren öppnas med portkod eller nyckel. I trapphuset på entréplan finns postboxar dit posten levereras och vid varje lägenhetsdörr finns en tidningshållare där du får din morgontidning.

Parkering

Under huset ligger ett garage med 35 parkeringsplatser. Garaget nås via trapphuset och med hiss. Några parkeringsplatser blir reserverade för personer med nedsatt rörelseförmåga. Samtliga parkeringsplatser hyrs ut i den ordning som lägenheterna är sålda.

Förråd, cykel- och barnvagnsrum

Lägenhetsförråden ligger i källaren och nås via hissen. Cykel- och barnvagnsrum ligger i anslutning till entrén.

Sophantering

Varje lägenhet är utrustad med kärl, placerade i diskbänkskåpet, för källsortering av hushållsavfall. Kärlen töms i gemensamma källsorteringsrum.

Värme och ventilation

Byggnaden är ansluten till ett fjärrvärmesystem som via undercentral, placerad i källaren, värmer vattnet till lägenheternas radiatorer. Rumstemperaturen regleras med termostatventilerna på radiatorerna. Ventilationssystemet fungerar så att centrala fläktar, placerade i fläktrummen på vindarna, drar ut luft från kök, badrum och vissa större klädkammare och återvinner värme innan luften blåses ut. Frisk luft tas in i fläktrummen på taket, filtreras och förvärms innan den leds in i lägenheterna genom don i vardagsrum och sovrum.

Telefon, TV och dator

Lägenheterna är utrustade med ett nätverk för TV, tele och datatrafik med en distributionscentral placerad i hallen eller klädkammaren och med sk. RJ45-uttag i alla rum. Uttagen är universella, vilket innebär att det finns möjlighet att välja om det ska betjäna en TV, telefon eller dator. Snabb surf, bredbandstelefonti och digitala TV-kanaler ingår i årsavgiften. Brf Hornsplan kommer att ha ett "triple play"-avtal med Telia som varar i tre år. "Triple play" innebär att tv, telefon och datauppkoppling kommer från samma leverantör i samma bredband, Fiber-lan. Bostadsrättsföreningen har ett kollektivt avtal vilket gör att kostnaden blir lägre. Efter de tre första åren bestämmer föreningen hur detta ska upphandlas. Telefonabonnemanget blir alltså ett bredbands-telefoni-abonnemang som ingår i årsavgiften till föreningen. De boende betalar bara samtalsavgift och startavgift själva. TV-signalen via bredband med ett grundutbud innehållande 15 kanaler ingår i årsavgiften. Datauppkopplingen med upp till 10Mbit/s hastighet, brandvägg, antivirusprogram och 500MB lagringsutrymme ingår också i årsavgiften. Om enskilda lägenhetsinnehavare vill ha fler TV-kanaler och/ eller snabbare bredbandsuppkoppling går det att beställa till individuellt av Telia men det måste man betala för.

El

Elcentralen i lägenheten har automatsäkringar och är jordade samt anslutna via jordfelsbrytare. El-mätarna är gemensamt placerade i ett utrymme i källaren.

Försäljning av bostäder

Bostäderna förmedlas genom AB Borätt.

Projektmäklarna i Sverige AB,
Fastighetsmäklare Gunilla Slättås
tel 0734-325412

E-post gunilla.slattas@projektmaklarna.se.

Visningslokal

Visningslokal : Långholmsgatan 38
Öppettider se www.jm.se

Försäljning

Försäljningen sker i tre steg;
Bokningsavtal, förhandsavtal och därefter upplåtelseavtal.

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 AB Borätt äger rätt att anvisa bostaden till annan köpare. Bokning sker så länge arbetet med kostnadskalkyl eller ekonomisk plan pågår. Innan kostnadskalkyl alternativt ekonomisk plan registrerats, kan inte förhandsavtal upprättas eller upplåtelse av bostadsrätt ske.

Förhands- och upplåtelseavtal

När bostadsföreningen är bildad och har erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot förskott, kommer förhandsavtal med föreningen att tecknas.

Innan styrelsen i föreningen undertecknar förhandsavtalet ska den pröva om du senare vid upplåtelseavtalets skrivning kan godtas som medlem i föreningen. I samband med prövningen görs en kreditupplysning och det kontrolleras att boendekalkylen fortfarande är aktuell. Prövningen är en kontroll av din ekonomi och allmänna betalningsförmåga. Inom en vecka efter att bostadsrättsföreningen undertecknat förhandsavtalet och du fått ett original av avtalet, ska en förskottsbetalning om 100.000 kr erläggas. Tidigare erlagd bokningsavgift kan användas som en delbetalning av förskottet.

När bostadsrättsföreningen har erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta bostadsrätt, ska upplåtelseavtal tecknas och i samband med detta beviljas medlemskapet. Vid detta tillfälle erläggs en dellikvid

om 10 procent av priset, dock max 100.000 kr om upplåtelseavtalet tecknas mer än 6 månader före tillträdet. Tidigare erlagd bokningsavgift eller förskott kan användas som en delbetalning av dellikviden.

Innan styrelsen i föreningen undertecknar upplåtelseavtalet ska den återigen göra en kreditprövning för att avgöra om du kan godtas som medlem i föreningen. 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.

Priser och månadsavgifter

Framgår av separat tabell och den ekonomiska planen.

Slutbetalning

Senast tillträdesdagen ska resterande del av köpskilling 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.

Tillträde

Preliminär inflyttning för Brf Hornsplan är hösten 2010. Definitiva inflyttningstider meddelas 5-6 månader innan tillträde. Senast vid tillträdet överlämnas en så kallad bostadspärm med information om bland annat själva fastigheten och skötselplaner för ingående material.

Besiktningar

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

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.

JM Original

För din nya bostad finns en färdig originalinredning framtagen som ingår i priset för din nya bostad. Det finns även ett utbud av inredning som kan väljas utöver original. Utbudet är valt speciellt för ditt projekt och presenteras i Inredningsguiden, där även kostnaden för respektive alternativ framgår. AB Borätt reserverar sig för ändringar som kan ske i leverantörernas sortiment, det kan då 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 projektets inredningsansvarig för att boka in en tid för inredningsmöte. På mötet presenteras din bostads originalinredning samt möjliga inredningsval.

Priser

I bostadens pris ingår originalutförande och samtliga priser i Inredningsguiden är inklusive moms. Priserna är mellanskillnaden från JM Original och gäller som tillägg och i förekommande fall, för utbyte mot originalutförandet. Vid eventuella projekteringsändringar tillkommer en grundavgift för upprättande av nya ritningar. I priset ingår montering om inte annat anges.

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 JM Original.

Betalningsvillkor

En dellikvid om 50 procent av inredningskostnaden erläggs mot faktura inom 30 dagar efter utförd beställning. Resterande del betalas mot faktura senast på tillträdesdagen. Vid beställning för mindre än 10.000 kronor faktureras hela beloppet och erläggs inom 30 dagar.

Fakturan kan betalas via plus- eller bankgiro. Var noga med att ange ditt kund- och fakturanummer (finns på fakturan). Detta gäller även vid betalning via Internet. Kvitto på slutbetalda inredningsval samt slutbetalda insats visas upp vid nyckelutlämningen

RUMSBESKRIVNING

Entré

Golv	Parkettgolv, EK Proteco mattlack
Sockel	Målad vit
Väggar	Målade i S 0502-Y glans 5
Tak	Fingräng vitt S 0500-N
Övrigt	Garderob alternativt skjutdörrsgarderob, se lägenhetsblad. Hatthylla (ej där det är skjutdörrsgarderob.)

Vardagsrum

Golv	Parkettgolv, EK Proteco mattlack
Sockel	Målad vit
Väggar	Målas i S 0502-Y glans 5
Tak	Fingräng vitt S 0500-N
Övrigt	

Kök

Golv	Parkettgolv, EK Proteco mattlack
Sockel	Målad vit
Väggar	Målas i S 0502-Y glans 5
Tak	Fingräng vitt S 0500-N
Övrigt	Vita köksnickerier från Marbodal , stänkskydd (kakel), vitvaror från Siemens och fläkt Slimline från Franke 490-11 Sopsorteringskär i diskbänkskåp.

Klädkammare

Golv	Parkettgolv, EK Proteco mattlack
Sockel	Målad vit
Väggar	Enklare ytskikt, målat i S 0502-Y, glans 5
Tak	Fingräng vitt S 0500-N
Övrigt	Bärlistsystem från Elfa

Sovrum

Golv	Parkettgolv, EK Proteco mattlack
Sockel	Målad vit
Väggar	Tapet från Borosan alternativt Decorama.
Tak	Fingräng vitt S 0500-N
Övrigt	Garderob Arkitekt vit (se lägenhetsblad).

Badrum/tvätt

Golv	Klinker
Väggar	Kakel
Tak	Målat vitt S 0500-N
Övrigt	Golvstående toalett och kommod Duschskärm från Inredningsglas Tvättmaskin och torktumlare Väggskåp, arbetsbänk i laminat

WC/ DUSCH

Golv	Klinker
Väggar	Kakel
Tak	Målat vitt S 0500-N
Övrigt	Golvstående toalett samt handfat

AB Borätt reserverar sig för eventuella förändringar gällande materialval samt förändringar av planlösning.

Grundläggning	Pålad betongplatta.
Stomme	Betong. Stålpelare samt utfackningspartier av trä.
Balkonger	Prefabricerad betong.
Balkongfronter	Opalglas.
Tak över balkong	Balkongen ovanför utgör tak, inga tak över översta balkongerna.
Ytterväggar	Stålpelare samt utfackningspartier av trä.
Ytskikt yttervägg	Puts och tegel.
Mellanbjälklag	Betong. I vissa utrymmen undertak av gips.
Yttertak	Plåt.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong, i några fall gipsskivor på stålreglar.
Lättväggar	Plåtreglar och gips.
Innerdörrar	Vitlackerade trädörrar.
Fönster	Treglas, målningsbehandlade träfönster med aluminiumbeklädd utsida. Fönsterbågarna i de mest ljudutsatta fasaderna är separerade för att dämpa ljud bättre.
Tamburdörr	Säkerhetsdörr med meknisk ringklocka och tittöga. Cylinderlås med serviceläge.
Entrépartier	Entrépartier av ek mot Hornsgatan och Långholmsgatan. Mot gården är entrépartierna av målningsbehandlad aluminium.
Uppvärmning	Fjärrvärme, egen undercentral, vattenburen värme och termostatstyrda radiatorer. Synliga stammar i lägenheten (utanpåliggande rör).
EI	Enligt svensk standard i tillämpliga delar. Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Eluttag på balkong/uteplats. Lägenhetsinnehavaren skall själv teckna elabonnemang,
Ventilation	FTX-ventilation dvs. meknisk från- och tilluft med värmeväxlare. Frånluftsdon i bad/wc, kök samt större klädkammare. Tilluften tas in på taket, förvärms och filtreras i fläktrum och leds sedan ut i vardagsrum och sovrum.
Telefon Tv och dator	Tv, telefoni och internetuppkoppling via bredband. Fiber in i fastigheten och kopparkabel upp till, samt inom, lägenheten. Ett grundpaket med tv-kanaler samt en internetuppkoppling ingår i månadsavgiften. Tilläggs paket med fler kanaler respektive högre hastighet på internetuppkopplingen kan beställas av de boende från leverantören av tjänsterna. Ip-telefoni via bredband.
Förråd	1st förråd till samtliga lägenheter.
Soprum	Hushållssopor, källsortering och grovsopor.