



---

# BOFAKTA

Kv Vinodlaren – Kajen 3

## Innehållsförteckning

1. ATT BO I BOSTADRÄTT.....	2
2. BESKRIVNING AV NÄROMRÅDET.....	2
3. BESKRIVNING AV OMRÅDET .....	4
4. FÖRSÄLJNING OCH EKONOMI.....	5
5. INREDNINGSVÄL.....	7
6. TEKNISK BESKRIVNING.....	8
7. RUMSBESKRIVNING .....	9
8. BESKRIVNING GEMENSAMMA UTRYMMEN .....	11



# 1. Att bo i bostadsrätt

## Trygghet i boendet

Att bo med bostadsrätt innebär att du tillsammans med de övriga medlemmarna i bostadsrättsföreningen äger och förvaltar bostäderna och de gemensamma anläggningarna i området. Du har ständig besittningsrätt till din lägenhet. Det betyder att du inte kan bli uppsagd förutsatt att du sköter dina skyldigheter mot bostadsrättsföreningen. När du överläter din lägenhet, har du rätt att sälja till vem du vill. Köparen skall dock godkännas av föreningens styrelse.

## Medbestämmande

När du förvärvat en bostadsrättslägenhet i föreningen är du också delägare i hela föreningens område. Det är bara du och dina grannar som bestämmer över era bostäder genom den styrelse som ni själva väljer vid den årliga föreningsstämman. Under föreningens två första verksamhetsår sköter en interimstyrelse verksamheten.

## Boendekostnad

Du som vill bo i bostadsrätt betalar en insats, för att få flytta in i lägenheten. "Hyran" för en bostadsrättslägenhet kallas årsavgift. Årsavgiften skall täcka din lägenhets andel av kostnaderna, t ex räntor och amorteringar på lån samt drifts- och underhållskostnader.

## Garantier

Säkerhet för inbetalda insatser och entreprenadens fullgörande kommer att utfärdas av AB Bostadsgaranti. Vidare tar JM AB försäljningsansvaret för bostadsrätterna och förvärvar de bostadsrätter som kan vara osålda efter färdigställandet när bostadsrättsföreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

JM garanterar hyran för lokalerna de två första åren efter likvidavräkning.

## Miljö

JM AB arbetar intensivt med miljöfrågor och har utbildat all sin personal i praktiskt miljötankande. På arbetsplatser hanteras byggvaror och avfall på ett miljömässigt sätt i enlighet med kretsloppsprincipen. Strävan efter att få alla ingående byggmaterial varudeklarerade och att välja material som ingår i ett naturligt kretslopp.

# 2. Beskrivning av närområdet

## Allmänt

Stockholm växer och vid Liljeholmskajen skapas en levande stadsdel med mångfald; bostäder för 7000 människor motsvarande 2500 lägenheter. I området kommer också arbetsplatser för lika många människor att finnas. Dessutom projekteras restauranger, promenadstråk, lokaler för samhälls- och kommersiell service samt platser för motion och rekreation. Med Liljeholmskajen byggs åter stad i klassisk mening vilket präglas av nytänkande och variation.



## **Kommunikationer**

Kommunikationsmässigt kommer området att vara välförsörjt. Tvärbanan går genom området med station Årstadal. Stationen efter Årstadal är Liljeholmen som är en av Stockholms största knutpunkter för kollektivtrafik, med tunnelbana och bussar. Den nya Årstabron kommer också att ge en gång och cykelväg till Södermalm. En ny pendeltågsstation ska byggas i Årstaberg. Med bil är det bara några minuter till Essingeleden eller Södertäljevägen.

## **Service, kultur och fritid**

På Liljeholmskajen kommer innerstadens fördelar som närhet till service och arbetsplatser kombineras med ytterstadens närhet till grönområden och rekreation. Kajen i området kommer att rustas upp och bli ett trevligt promenadstråk som fortsätter till fina strövområden runt Årstaviken. I närområdet finns också sjön Trekanten med badmöjligheter.

Ligger i närhet till Södermalm med charmiga småbutiker samt större affärskomplex.

Södermalm har ett stort utbud av restauranger och pubar.

Kv Vinodlaren ligger centralt i det nya området Liljeholmskajen. Butikslokaler kommer att finnas i husens markplan längs med huvudgator och gårdsgatan från tvärbanans hållplats, Årstadal, och till det nya torget.

Liljeholmstorget håller på att omvandlas till ett nytt och modernt torg med specialbutiker, livsmedel, post, bank apotek m m.

I Kungens kurva finns flera stora livsmedelsaffärer samt diverse specialbutiker såsom möbelvaruhus, byggvaruhus m m. Avstånd ca 10 minuter med bil.

## **Dagis och skolor**

För tillfället finns det dagis och skolor på ett flertal ställen på Liljeholmen. Vid Nybohov finns förskola, sexårsverksamhet, skola 1-7 och fritidsverksamhet. I området ligger ett internationellt gymnasium, även Brännkyrka gymnasium finns inom gångavstånd. Inom ramen för utbyggnaden av den nya stadsdelen planeras för dagis, förskola, låg – och mellanstadieskola, varav den första förskolan har flyttat in i kvarteret Parken 1.

För mer information om daghem och skolor kontakta Stockholms kommun/Liljeholmens stadsdelsförvaltning  
tel vx 08-508 22 000.

Information på Internet:

<http://www.sbk.stockholm.se>

<http://www.liljeholmen.stockholm.se/>

<http://www.liljeholmskajen.nu>



### 3. Beskrivning av området

#### Området

Liljeholmskajen är ett projekt i samarbete mellan JM och SBC.

#### Kvarteret

Totalt rymmer kvarteret 144 lägenheter, fördelade på 8 trapphus. Kvarteret varierar mellan 7-8 våningar och innehåller en källarvåning. I entréplanet finns totalt 6 st lokaler för uthyrning som kan rymma t ex mindre butiker och service samt restaurangverksamhet.

#### Lägenhetsfördelning

144 lägenheter varav

1 r ok	19 st	34-47 kvm
2 r ok	33 st	57-71 kvm
3 r ok	49 st	71-93 kvm
4 r ok	41 st	96- 105 kvm
5 r ok	2 st	124 kvm

#### Utemiljön

Innergården har planerats med omsorg för att åstadkomma en grön och trivsamt gård både för vuxna och barn. Lägenheter som ligger i gårdsnivån har tillgång till uteplats. Gården är planerad med marksten/planteringsytor och sittplatser.

#### Sopor

Soprum för källsortering finns på entrévåningen.

#### Värme och ventilation

Fastigheterna ansluts till fjärrvärmenätet. Lägenheterna förses med vattenburna radiatorer med termostatventiler. Radiatorer i boningsrum förses med tilluftsdon. Ventilationssystemet är ett mekaniskt frånluftssystem.

#### Parkering

Det finns 39 stycken garageplatser i källarplanet. Fler garageplatser kommer att finnas i anslutande bergtrum.

#### Tvättutrustning

Lägenheterna utrustas med tvättmaskin och torktumlare. Tvättmaskin/kombi modell i vissa små lägenheter.

#### Gemensamhetslokaler

I byggnaden finns en gemensamhetslokal med pentry.



### **Förråd**

Varje lägenhet har ett förråd i källaren.

### **Cykel- och barnvagnsrum**

Alla trapphus har entréförråd som ger möjlighet till rullstols- och barnvagnsförvaring i anslutning till entrén eller i källarplanet. Ett antal cykelförråd finns på källarplan.

### **Postboxar**

Postboxar för inkommande och utgående post finns i entrén. Tidningshållare finns vid lägenhetsdörren.

## **4. Försäljning och ekonomi**

### **Försäljning av lägenheter**

Försäljning av lägenheterna kommer i första hand att ske till intressenter i JM: s intresseregister samt medlemmar och bosparare i SBC.

För att köpa lägenhet genom SBC skall man vara medlem i SBC ekonomisk förening. Medlemsinsatsen är totalt 3.000 kr. varav 100 kr erlägges vid inträdet och resterande 2.900 kr när man tecknar upplåtelseavtal. Insatsen återbetalas inte vid utträde.

Vid återgång av förhandsavtal eller tecknat upplåtelseavtal återbetalas ej erlagda medlemsinsats till SBC.

Ansvarig för försäljningen är

Linda Ulvegren SBC

08-501 150 22

Säljassistent

Susanne Ahlenius SBC

08-501 150 23

### **Förhandsbokning**

I början av försäljningen av byggprojektet tecknar man ett s.k. förhandsavtal. Detta är ett bindande avtal mellan föreningen och köparen, reglerat enligt bostadsrättslagen. I samband med att förhandsavtalet tecknas, betalas ett förskott om 35.000 kr till föreningen. Villkoren för tecknandet framgår av avtalet.

### **Upplåtelseavtal/handpenning**

Upplåtelseavtal kommer att tecknas så snart bostadsrättsföreningens ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket och erforderligt antal förhandsavtal är tecknade. 10 % av köpeskillingen med avdraget de redan erlagda 35.000kr, kommer att erläggas ca 4- 5 månader innan tillträdet. Innan föreningen skriver under upplåtelseavtalet skall medlemskap i föreningen prövas. Föreningen tar en



kreditupplysning på alla köpare av lägenhet. Prövningen är en kontroll av din ekonomi och allmänna betalningsförmåga.

### **Insatser och månadsavgifter**

Priser (Insats och upplåtelseavgift) och månadsavgifter framgår av separat lista i ekonomiska planen.

### **Slutbetalning**

Senast en vecka innan tillträdesdagen skall såväl den resterande delen av insatsen som slutfakturan på eventuella tillval vara betald. Kvitto på betalning skall uppvisas i samband med utkvittering av nycklar till lägenheten. Kopia på girering godtages ej. Kvitto på betalning via Internet godkännes ej.

### **Månadsavgift**

Årsavgiften betalas fr om dagen efter tillträdesdagen månadsvis i förskott. Avier kommer att skickas ut.

### **Preliminär inflyttning**

Första inflyttning kommer att ske preliminärt till sommaren 2006 och pågå t.o.m. sommaren 2007.

### **Slutbesiktning**

Vid besiktningen konstaterar man om lägenheten är behäftad med fel, d v s om utförandet måste rättas till på någon punkt eller om något saknas som enligt handlingarna ska finnas. Fel antecknas av besiktningsmannen, som upprättar ett skriftligt och undertecknat protokoll. Du har själv möjlighet att göra påpekanden och anmärkningar, men det är besiktningsmannen som avgör vad som ska tas upp i protokollet. Entreprenören ska avhjälpa de fel som skriftligen påpekas av besiktningsmannen.

Beställt tillval kommer också att besiktigas i detta sammanhang.

I god tid innan besiktningen kommer du få en kallelse med anvisningar hemskickade.

Närvarande vid besiktningen:

- Besiktningsman
- Representant från bostadsrättsföreningens styrelse
- Entreprenören
- Bostadsrättshavaren

### **Stadgar samt ekonomisk plan**

Villkor framgår av upplåtelseavtalet och av övriga handlingar, stadgar och ekonomisk plan erhåller du i samband med undertecknande av upplåtelseavtal.



## Övrigt

Eftersom vår projektering ännu inte är helt avslutad måste vi förbehålla oss rätten att ändra smärre detaljer i separata lägenhetsplaner och specifikationer i försäljningsmaterial

## 5. Inredningsval

### Standard och valmöjligheter

För din nya bostad finns en färdig standardinredning framtagen. Detta ingår i priset för din nya bostad. Det finns även ett utbud av inredning som kan väljas utöver standard. De olika alternativen presenteras i en separat broschyr och i den framgår även kostnaden för respektive alternativ. Så snart upphandlingen och valmöjligheter är framtagna kommer du att få information om hur du väljer samt aktuell prislista.

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 ansvarig inrednings säljare för bokning av ett inredningsmöte. På inredningsmötet presenteras din bostads standardinredning samt andra inredningsalternativ.

### Priser

Samtliga priser är inklusive moms. Priset är mellanskillnaden från standard och gäller som tillägg och i förekommande fall för utbyte mot standard. I priset ingår montering.

Projekteringsändringar (förändringar av planlösning, elinstallationer med mera) innebär att ny relationsritning måste uppföras. Detta medför alltid att en ritningskostnad om 3 000 debiteras köparen.

### Beställning

Du kommer i ett tidigt skede få information om stopptid för beställning av inredning utöver standardinredningen. Det är inte möjligt att göra beställningar efter stopptidens utgång. Är beställningen inte gjord före stopptidens utgång, inreds bostaden enligt standard.

### Betalningsvillkor

En handpenning om 50 procent av inredningskostnaden ska erläggas 30 dagar efter utförd beställning. Resterande del betalas senast en vecka innan tillträdesdagen. Vid inredningsbeställning för mindre än 10 000 kronor erläggs hela beloppet inom 60 dagar.

Faktura 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.



### **Ansvarig inredningssäljare**

Kommer att tillsättas i april månad.

## **6. Teknisk beskrivning**

### **Grundläggning:**

Pålning.

### **Bjälklag:**

Prefabricerat plattbärlag 50 mm + 200 mm platsgjuten betong. Över portik prefabricerade betong bjälklag.

### **Fasad:**

Putsade fasader, tegelsockel

### **Ytterväggar:**

Utfackningspartier av trä, utvändig gips, isolering och gips på insidan.

### **Lägenhetsskiljande väggar:**

Platsgjuten betong. I enstaka lägenheter kan lättväggar förekomma.

### **Innerväggar:**

Regelverk av plåt och gipskivor.

### **Källarvägg under mark:**

Platsgjutna väggar och balkar, pelare i prefabricerad betong samt lättväggar

### **Yttertak samt takbjälklag:**

Takstolar av trä med plåttäckning.

### **Fönster:**

Trästomme med aluminiumklädd utsida, 2+1 glas.

### **Balkonger:**

Plattor i betong.

### **Terrasser:**

Terrasserna är uppbyggda av betong.

### **Entrépartier:**

Entrépartierna är stål- alternativt aluminiumpartier.



**Invändiga trappor:**

Betongtrappor med terrazzobeläggning. Trapphusplan med linoleumbeläggning

**Uppvärmning:**

Vattenburen värme med termostatstyrda radiatorer.  
Området är anslutet till fjärrvärmenätet.

**Ventilation:**

Frånluftsventilation, med frånluftsdon i bad/wc, kök.  
Tilluften förvärms och filtreras i  
don bakom radiatorer.

**Rumshöjd:**

Ca 2,50 m i bostadsplanen. Garaget har fri höjd på ca 2,10 m.

**Tele, kabel-TV**

Telefonjack, kabel-TV samt bredband

## 7. Rumsbeskrivning

**Hall/kapprum**

Golv: Ekparkett  
Väggar: Tapet  
Tak: Vitt  
Övrigt: Hatthylla  
Garderob  
Brandvarnare  
Säkerhetsdörr

**Kök**

Golv: Ekparkett  
Tak: Vitt  
Väggar: Tapet  
Övrigt: Köksskåp, vita  
Keramikhäll,  
Kyl/frys alt separat kyl och frys  
Inbyggnadsugn i högskåp alt under häll  
Diskmaskin  
Sopsepareringskär,   
Fönsterbänk av sten.  
Kakel över diskbänk.



### Vardagsrum

Golv: Ekparkett  
Väggar: Tapet  
Tak: Vitt  
Övrig: Fönsterbänk av sten.

### Sovrum

Golv: Ekparkett  
Väggar: Tapet  
Tak: Vitt  
Övrig: Garderober  
Fönsterbänk av sten

### Wc/dusch/bad

Golv: Klinker, elkomfortvärme.  
Väggar: Kakel.  
Tak: Undertak med spotlights.  
Övrig: Badrumsspegel med belysningsramp  
Badrumsskåp  
Handfatskommod.  
Förberett för handdukstork.  
Tvättmaskin och torktumlare  
Tvättmaskin/kombi modell.i vissa små lägenheter

### Extra Wc med Dusch

Golv: Klinker, elkomfortvärme.  
Väggar: Kakel.  
Tak: Undertak med spotlights.  
Övrig: Badrumsspegel med belysningsramp  
Handfatskommod.

### Extra Wc

#### (i större lägenheter)

Golv: Klinker.  
Väggar: Kakel.  
Tak: Undertak.  
Övrig: Badrumsspegel med belysningsramp  
Handfatskommod.

### Förråd/klädkammare

Golv: Ekparkett  
Väggar: Målade  
Tak: Vitt.



## 8. Beskrivning gemensamma utrymmen

### Entréhall

Golv:	Terrazzo alternativt keramikplattor Torkmatta i stålram.
Väggar:	Målade
Tak:	Undertak typ akutex eller likvärdigt
Övrigt:	Postboxar, namntavla, anslagstavla.

### Trapphus

Golv:	Trapphusplan linoleum
Väggar:	Målade
Tak:	Undertak typ akutex eller likvärdigt
Övrigt:	Tidningshållare vid lägenhetsdörr.

### Gemensamhetslokal

Golv:	Linoleum.
Väggar:	Målad
Tak:	Akustikundertak
Övrigt:	Pentry

### Soprum och Grovsoprum

Golv:	Betong, målat
Väggar:	Målade
Övrigt:	Kärl för källsortering.

### Garage

Golv:	Betong dammbindning
Väggar:	Målade
Tak:	Målad yta

### Lägenhetsförråd

Golv:	Betong dammbindning
Väggar:	Nätväggar
Tak:	Målad yta.