

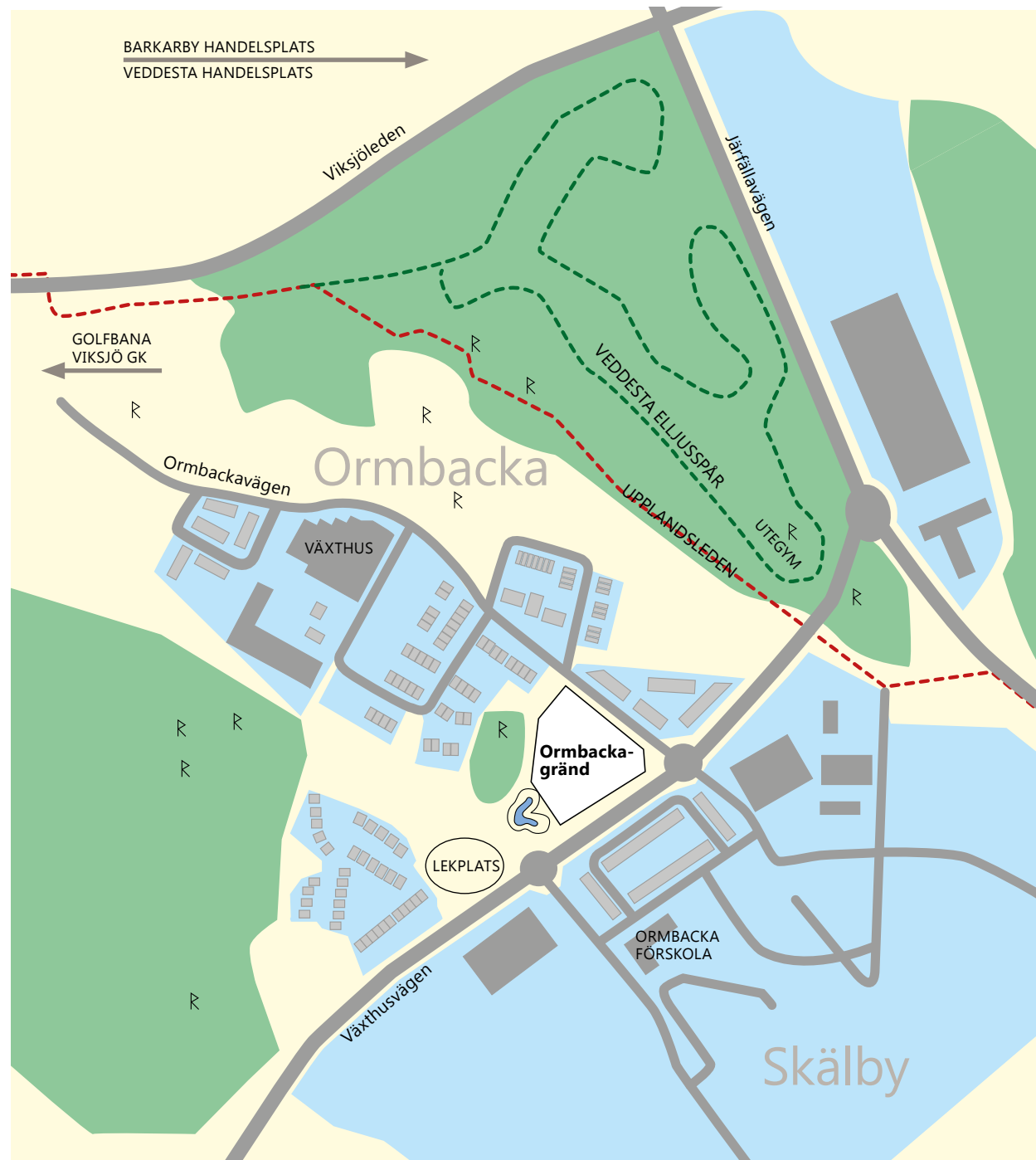
Ormbackagränd

Ett kvarter där livet kan växa



25 radhus med äganderätt • 134 m² • 6 rok

Järfälla och Ormbacka



Läget i Ormbacka är svårslaget med närhet till E18 och Barkarby handelsplats. Bussar ger smidig anslutning till Barkarby pendeltågsstation med vidare förbindelser till Stockholm city, Kista och Sollentuna, men också till Hässelby och Vällingby där tunnelbana finns. Inom kort avstånd når du Veddesta handelsplats med ett brett utbud av butiker och service.

Harmoniskt boende

Ormbacka och Skälby är ett av Järfällas mest attraktiva och familjevänliga områden, med en lugn och etablerad karaktär präglad av villor och radhus. Här erbjuds ett harmoniskt boende med närhet till både grönområden och smidiga kommunikationer.

Morgonrundan i skogen, kvällsjoggen efter läggdags och cykelturen med barnen till lekplatsen alldeles i närheten blir snabbt en del av vardagen här.



Området har ett starkt utbud av skolor och förskolor samt goda möjligheter till en aktiv livsstil med bland annat fotboll, tennis, simning och golf. Välplanerade gång och cykelvägar löper genom naturnära miljöer och skapar en trygg och trivsamt vardag.





Ormbäckagränd

Ett kvarter där livet kan växa



Ett enklare vardagsliv

Nya, energieffektiva hus gör att du kan bo stort utan att det känns tungt – varken för samvetet eller plånboken. Du laddar elbilen smidigt utanför dörren, och när du vill lämna bilen hemma tar du dig enkelt in till stan, jobbet eller vännerna med de goda kommunikationerna i området.



Trygg gårdskänsla

Här ramar husen in en grön, trygg gård där cyklar står parkerade i klungor, barnen hittar varandra naturligt och grannar hejar med kaffekoppen i handen. En stund med barnen på lekplatsen blir snabbt en del av vardagen här.



Med plats för alla

Husen är generösa ca 134 m², fördelade på 6–7 rum och kök – byggda för ett liv i rörelse. Här får ni plats med allt: stora middagar, lugna filmkvällar, hemmakontor, kompisar som sover över och barn som växer från småbarnsår till tonår utan att ni behöver fundera på att flytta igen. Det här är hem som följer med när livet förändras, i stället för att bromsa det.



Sköna uterum

Utemiljön är lika välplanerad som interiören. Varje radhus har en trivsamt uteplats som bjuder in till sköna sommarkvällar, trädgårdsspyssel och stunder i solen. I området finns dessutom en gemensam plats för lek och umgänge, med både uterum och studsmatta som snabbt blir en favorit och en naturlig mötesplats för grannar.



Där livet pågår

Hemmen är planerade med stor omsorg för att passa både vardag och helg. På entréplanet möts du av öppna och sociala ytor med ett fint ljusinsläpp som skapar en naturlig plats för umgänge och familjeliv.



Självklara samlingsplatsen

Köket blir hemmets hjärta. Här möts kvalitet och design i en harmonisk helhet tack vare köksinredningen från Vedum som kombinerar moderna material, funktion och tidlös estetik. En centralt placerad köksö är standard och blir den naturliga samlingsplatsen när gästerna anländer.



Där dagen börjar och slutar

Badrummen är stilfullt utformade med badrumsinredning från Vedum som ger en känsla av kvalitet och hållbarhet med utvalda kakel och klinker från Centro. Här skapas en avkopplande atmosfär där vardagens rutiner förvandlas till små stunder av egen tid.



Alla får plats

På övervåningen finns en väl genomtänkt planlösning med fyra rymliga sovrum och ett allrum med tak öppet tillnock som passar perfekt för både barnlek, filmkvällar eller lugna stunder för avkoppling. Hus utan gavelfönster har i stället två väl tilltagna takfönster för skönt ljusinsläpp.



Egentid eller familjemys

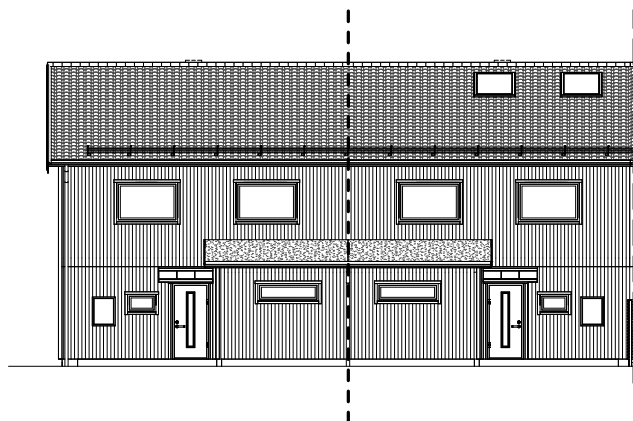
Även föräldrar behöver en plats att kunna dra sig tillbaka på. Kanske tillsammans med resten av familjen.



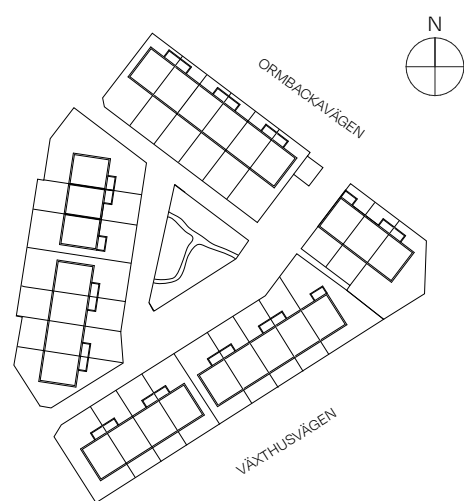
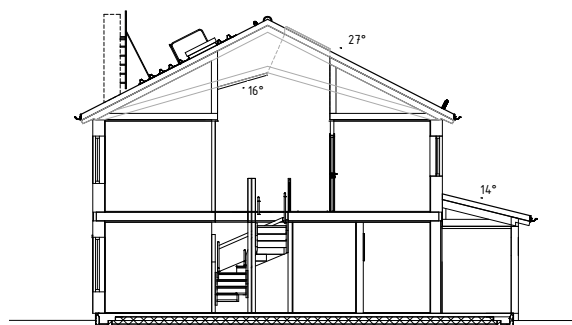
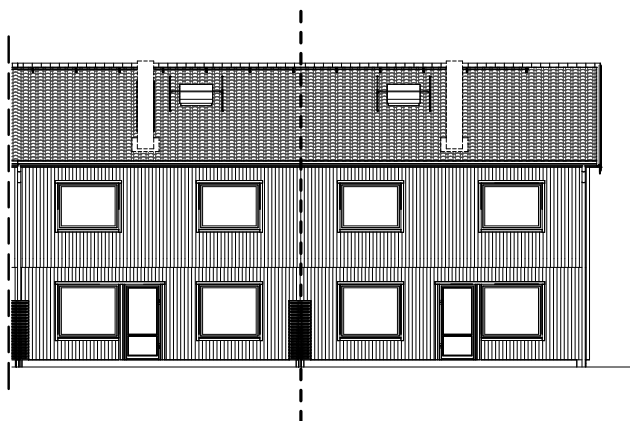
Plats för egna saker

Här på övervåningen finns förutom föräldrasovrummet och en toalett med dusch även ytterligare tre rum perfekta för barnen, kanske för ett gemensamt hobbyrum eller ett hemmakontor.

Framsida



Baksida



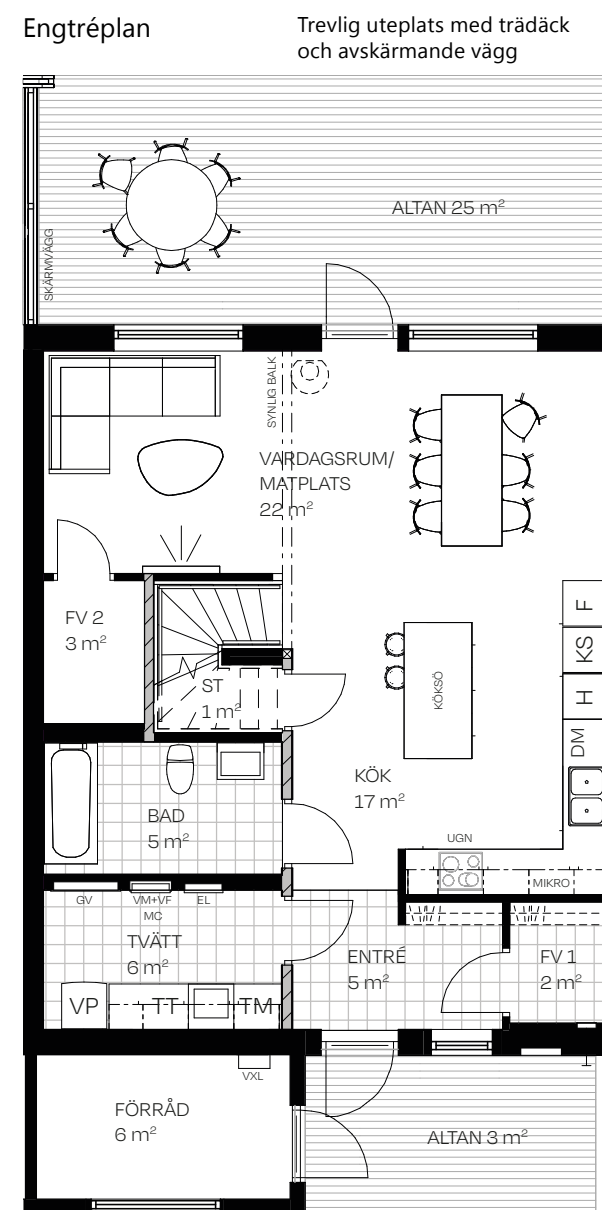
L	LINNESKÅP	TM	TVÄTTMASKIN
G	GARDEROB	TT	TORKTUMLARE
DM	DISKMASKIN	VP	VÄRMEPUMP
F	FRYS	GV	GOLVVÄRME
KS	KYLSKÅP	EL	ELCENTRAL
H	HÖGSKÅP	VM+VF MC	VATTENMÄTARE, VÄRME- FÖRDELARE MEDIACENTRAL
	INDUKTIONSHÄLL	VXL	PLATS FÖR VÄXELRIKTARE FÖR SOLCELLER
			TAKFÖNSTER *
			TAKLUCKA

* GAVELFÖNSTER PÅ GAVELHUS. TAKFÖNSTER PÅ MITTENHUS.

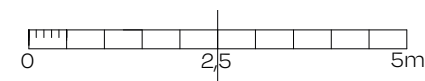
Planlösning

Kök till höger – gavelhus

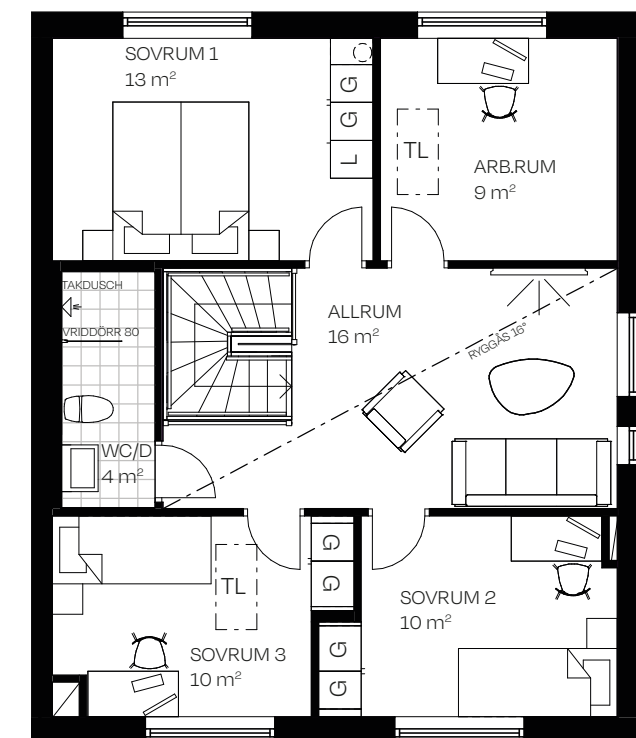
Engtréplan



Utomhusförråd i direkt anslutning till entrén



Övervåning



4 rymliga sovrum och ett allrum med ryggåstak för extra rymd

WC/dusch med takdusch

Extra förvaring (FV 2) under och bakom trappa (ST=Städ)

Kök med köksö från Vedum och rostfria vitvaror från Bosch

Stort badrum med badkar

Rymlig hall med förvaring (FV 1) och tvättstuga

Plats för braskamin

Antal kvadratmeter i rum avrundas enligt Svensk Standard SS 21054:2020, vilket innebär att man mäter längd och bredd i meter (med två decimaler) och sedan avrundar summan av alla rumsytor till närmaste hela kvadratmeter, där .50 och uppåt avrundas uppåt, och under .50 avrundas neråt

Planlösning

Kök till vänster – mittenhus

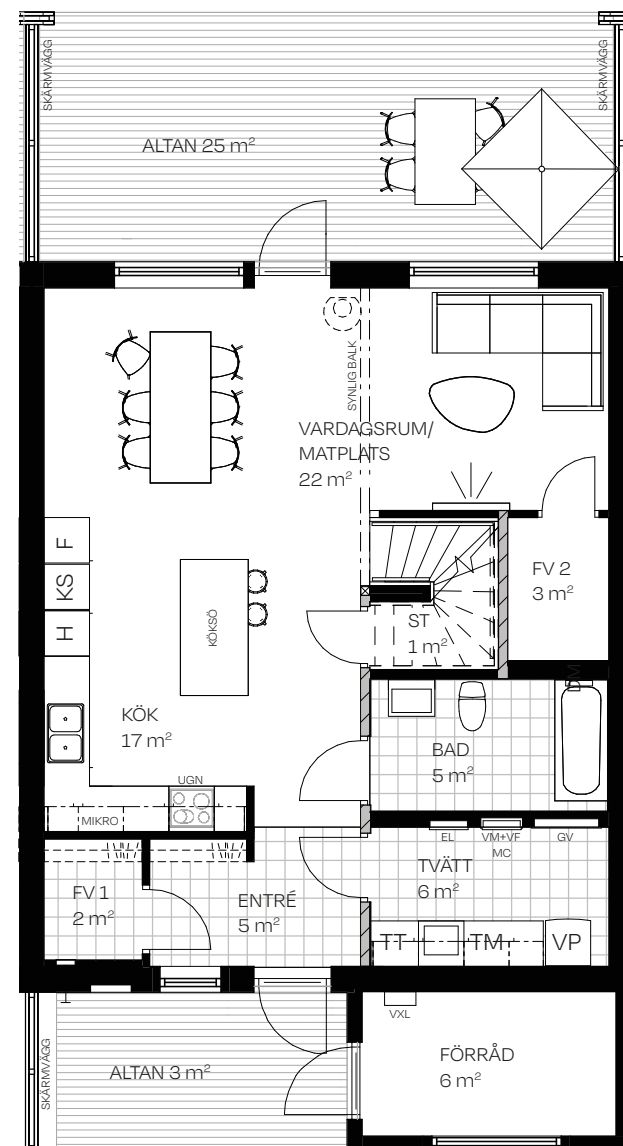
4 rymliga sovrum och ett allrum med ryggåstak för extra rymd

WC/dusch med takdusch

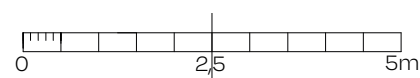
Två takfönster på mittenhus

Engtréplan

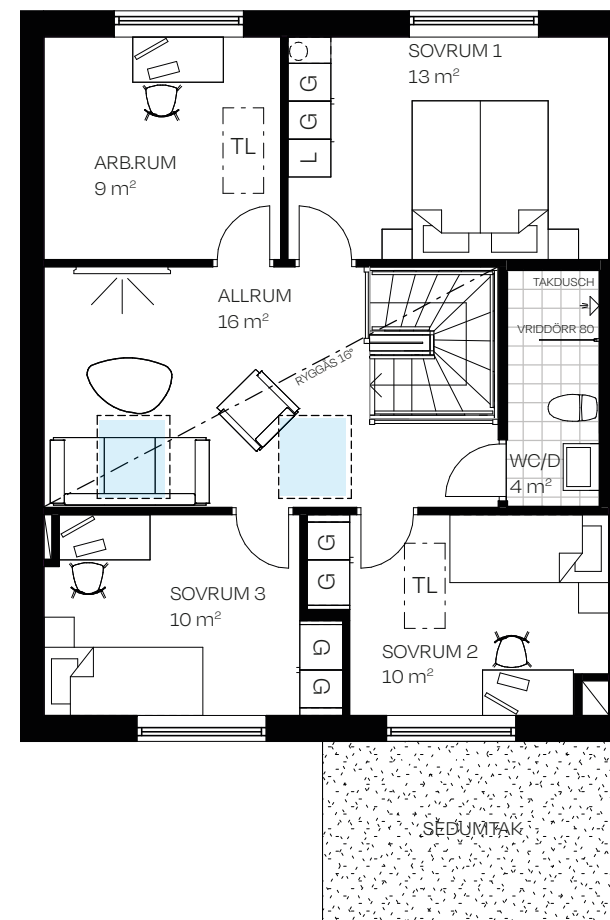
Trevlig uteplats med trädäck och avskärmade vägg



Utomhusförråd i direkt anslutning till entrén



Övervåning



Extra förvaring (FV 2) under och bakom trappa (ST=städ)

Kök med köksö från Vedum och rostfria vitvaror från Bosch

Stort badrum med badkar

Rymlig hall med förvaring (FV 1) och tvättstuga

Plats för braskamin

Antal kvadratmeter i rum avrundas enligt Svensk Standard SS 21054:2020, vilket innebär att man mäter längd och bredd i meter (med två decimaler) och sedan avrundar summan av alla rumsytor till närmaste hela kvadratmeter, där .50 och uppåt avrundas uppåt, och under .50 avrundas neråt

Bo i nybyggt med äganderätt

Husen på Ormbackagränd säljs med äganderätt. Du köper ett nyckelfärdigt hus med anlagd tomt till ett fast pris. Att köpa nybyggt har en rad fördelar jämfört med att köpa begagnat eller att bygga i egen regi. Du behöver inte själv agera byggmästare, mäklare eller bankman under byggtiden. Du kan i stället lugnt planera möblering och inflyttningsfesten.

Vi följer dig genom hela köp- och byggprocessen. Vi ombesörjer alla kontakter med myndigheter och hos mäklarna skrivs alla kontrakt. Dessutom slipper du nervösa och upprissade budgivningar.

Och nya hus kräver ett minimalt underhåll under många år framöver.

Våra arkitekter och inredningsansvariga skapar detalj- och helhetslösningar för en bekväm och välplanerad bostad. Du får en inflyttningsklar och trivsamt bostad, men också en stor möjlighet att sätta en personlig prägel.

Nybyggt ger dig trygghet och tid över för annat. Vi bygger för framtiden och använder därför naturliga, beständiga material.

Byggt med omsorg

Husen byggs av erfarna husbyggare i väggement på Myresjöhus fabrik i Myresjö, Småland. De byggs torrt och varmt inomhus och levereras därefter i etapper till Järfälla för montage och färdigställande.

Myresjöhus är en av Sveriges äldsta hustillverkare som har funnits sedan 1927 och levererat närmare 100 000 hem. Myresjöhus är i dag en del av OBOS.

OBOS är en erfaren bostadsbyggare som har byggt hus i både Sverige och Norge i närmare 100 år.

Tillval som Standard

Husen har en hög villastandard redan utan tillval, som exempelvis köksö, rostfria vitvaror, underlimmad diskbänk och linnebeige färg på köksluckorna, helkaklade badrum – med både badkar och takdusch. Terrassoklinker i den stora entrén, tvättstugan och förrådet samt fönsterbänkar i kalksten.

Dessutom ryggåstak i det stora allrummet på övervåningen. Det utvändiga förrådet är isolerat från början och till varje hus ingår en elbilsaddare. Vill du höja den redan höga standarden lite till finns en hel del tillval att välja bland.

Val och tillval kommer enkelt att göras i en digital portal.

En lättskött trädgård

Vi tänker att tomten ska vara lättskött. Plattlagd gång till entré, hårdgjord grusyta för parkering, gräsmatta och häck samt en stor altan med trätrall på baksidan och en mindre på framsidan. Sedan

kan du forma din trädgård helt enligt ditt eget önskemål. På den gemensamma ytan i mitten av kvarteret kommer det också att finnas träd och buskar, ett uterum för gemensamma aktiviteter, grillplats, sandlåda, studsmatta och gungdjur.



Rumsbeskrivning

G = Golv **V** = Vägg **I** = Inredning **Ö** = Övrigt

Generellt

Väggar Gipsskiva i alla rum utom bad och dusch, vit NCS S 0500-N

Tak Gipsplank formatskuren och fasad på alla kanter, vit NCS S 0500-N

Taklist Hålkälslist i fabriksmålad furu 15x33mm, synlig spik, vit NCS S 0500-N

Golv Taranto, vitpigmenterad ekparkett 3-stav mattlack i alla rum utom där det läggs klinker

Golvsockel Släta fabriksmålade 12x56mm, synlig spik, vit NCS S 0500-N

Dörrfoder Släta fabriksmålade 12x56mm, synlig spik, vit NCS S 0500-N

Dörrsmygar vitmålad MDF NCS S 0500-N, synlig spik

Fönsterbänkar Kalksten Azul Cascai

Köks- och badrumsinredning Vedom

Vitvaror Bosch

Kakel och klinker Centro

Trägolv Kährs



Entré

G Klinker Ceppo Di Gre Grey 30x30, rak läggning

I Kapphylla 1200 mm



Tvätt

G Klinker Ceppo Di Gre Grey 30x30, rak läggning

I Tvättmaskin WAN2401LSN 8 kg 1200 varv/min

Värmepumpstumlare WTH85VL5SN 7 kg

Diskbänkskåp med tvättho, 600 mm

Laminatbänkskiva 1026D Kristall vit, 2330 mm

Väggskåp, 4 st, lucka Elsa vit, handtag Akleja

Frånluftsvärmepump Nibe S735

Fast takarmatur fabrikat Unilamp/Luzense för ND-Eco 3K vit

Ö Gruppcentral

Mediacentral

Vattenmätare och vattenfördelarskåp

Golvvärmeskåp

Kök

I Kökslucka standard Maja slät, linnebeige

Dämpad stängning

Handtag Akleja, krom, cc 128

Bänkskiva laminat 3010 Chicago Concrete Dark

Stänkskydd kakel Centro Lume White Lux 6x24 rak stående sättning

Ljusramp

Källsortering Ängsö

Engreppsblandare Oras Swea 1536F krom

Utdragbar fläkt, DFM064A53, 60 cm

Kylskåp KSV36FIEP, borstat stål

Frys GSN36VIEV, borstat stål

Diskmaskin SMU6ZCS10S, rostfri

Ugn HBG578EB7, svart

Micro, inbyggd BFL524MB0, svart

Diskho Intra Nivis 82DF, underlimmad, rostfri



Vardagsrum/matplats

I Tät trappa med vitmålad vang, steg och sättsteg i vitlaserad furu

Handledare Funk 11 vitlaserad furu

Ö Städset med slanghållare under trappa

Bad

G Klinker Antica grå 15x15, rak läggning

V Kakel Antica grå 25x45, rak liggande sättning

I Vitt tvättställspaket Free 615 mm med två lådor Lucka Maja vit

Handtag Akleja, cc 128 krom

Spegelskåp Viken 600, belysning Nittorp 305 krom, 230 V uttag

Engreppsblandare Oras Swea 1510F krom

Badkar Alterna Picto 1590x690 mm

Badkarsblandare Oras Nova 7462+duschset Apollo 544

Toalettstol IFÖ Sign 6860 vit

Fast takarmatur fabrikat Unilamp/Luzense för ND-Eco 3K vit

WC/dusch

G Klinker Antica grå 15x15, rak läggning

V Kakel Antica grå 25x45, rak liggande sättning

I Vitt tvättställspaket Free 615 mm med två lådor

Lucka Maja vit

Handtag Akleja, cc 128 krom

Spegelskåp Viken 600, belysning Nittorp 305 krom, 230 V uttag

Engreppsblandare Oras Swea 1510F krom

Takdusch/handduschset Oras Nova Rain Shower 7402



Duschkörr Linc 19 Original, glas, 795x2000

Toalettstol IFÖ Sign 6860 vit

Fast takarmatur fabrikat Unilamp/Luzense för ND-Eco 3K vit

Sovrum 1, 2, 3

I Garderober/linneskåp enligt ritning

Arbetsrum

I Invändig taklucka

FV 1

G Klinker Ceppo Di Gre Grey 30x30, rak läggning

I Klädstång

Ö Inspektionslucka till vattenutkastare

Rörelsestyrd lampa

FV 2

Ö Rörelsestyrd lampa

Teknisk beskrivning

Värme

Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme på bottenplan, radiatorer på överplan.
Elkomfortvärme i bad på överplan

Ventilation

Mekanisk frånluft, tilluft genom friskluftsventiler.
Värmeåtervinning sker på frånluften

Yttervägg

Träpanel, målad faluröd
NCS S 5040-Y80R Nord-sjö Supermatt

Innervägg

Enkelgips. 45 mm isolering av innerväggar på plan 2
Vitmålade NCS S 0500-N

Innertak

Gipsplank, fasade kanter, vitmålat
Innerdörrar
Släta vita

Kök

Inredning Vedom
Vitvaror Bosch

Badrumsinredning

Vedom

Fasadbelysning

Spotlights under entrétak
Fasadbelysning vid fönsterdörr Milo II GU, grå

Installationer

Enligt separata ritningar och beskrivningar
Bredband
Fiber från Telia

Entrédörr

Trädörr med glas NorDan Linjalen CYD 838 med råglas. RAL 3009. Dörrbroms
ASSA 2002. Trycke med vred, låscylinder, 6 nycklar

Fönster

Horisontalhängda med 3-glas isolerruta
Trä med aluminiumklädd utsida. RAL 3009.
Spanjolett, handtag med uppställningsbeslag inklusive barnspärr

Takfönster (mittenhus)

L-formade takfönster med 3-glas isolerruta.
Trä med aluminiumklädd utsida.
Yttersta glaset smutsavvisande/härdat, innersta glaset laminerat.
Solcellsdrivet uppgraderingskitt KSK 100K till manuella pivåhängda takfönster. Rekommenderas när handtaget är över 3 m från golv. Motordriven öppning och stängning. Drivs av inkluderad solcell som monteras på utsidan av fönsterbågen. Regnsensor stänger automatiskt fönstret vid regn. Fjärrkontroll

Fönsterdörr

Trä med aluminiumklädd utsida, 3-glas.
Handtag, spanjolett och in- och utvändig cylinder ASSA 1309. RAL 3009

Takbeläggning

Betongtakpannor, tegelröda
Sedumtak på förråd och miljörum
Plåt
Hängrännor, stuprör, fönsterbleck, midjeplåt etc. RAL 3009

Entrétak

Designtak Classic, plåt, infällda spotlights, röd RAL 3009

Uteplatser

Altan av impregnerad trall på fram- och baksida, skärmvägg mot granne, enligt ritning

Utvändigt förråd

Isolerat uppvärmt förråd på gjuten platta
Dörr Lejonet CYD 301. RAL 3009.
2 st dubbelt vägguttag och takbelysning
Sedumtak

Grund

Betongplatta på mark

Utemiljö till bostad

Parkeringsplatser 2 st
Elbilsladdare 1 st
Tomrör för el till p-plats nr 2 för senare installation av laddare eller motorvärmare
Om p-platserna ligger intill varandra placeras laddaren i mitten alternativt på förråd om p-plats ligger på förgårdsmark
Planteringar enligt ritning
Gräsytor enligt ritning
Plattläggning till entré
Parkeringsbelagda med stenmjöl
Vattenutkastare. Mittenhus får en nedgrävd bevattningsledning till baksidan



Gemensam utemiljö

Innergård med uterum, grillplats, sandlåda, gungdjur, studsatta samt träd och buskar
Cykelställ
2 gästparkeringar
Belysning
Stängsel
Träplank
Gata inom kvarteret

Miljörum och förråd/teknik

Miljörum med källsortering
Gemensamt förråd med teknikdel för inkommande fiber och för trädgårdsredskap m m
Isolerat förråd på gjuten platta
Uppvärmad förrådsdel
Frånluftsfläkt i miljörum
Träpanel, sedumtak
Färgsättning lika hus
Dörr Lejonet CYD 301
Eluttag och belysning i tak



Situationskarta



Kvarteret Ormbäckagränd

Ormbäckagränd erbjuder ett lugnt och familjevänligt boende med skolor, förskolor, promenadstråk och Mälarens vatten inom räckhåll. Det är en plats där livet får ta plats och där du enkelt kan skapa en vardag full av både komfort och kvalitet.

Hållbarhet

Klimatmål

Den globala uppvärmningen är vår tids största miljö- och säkerhetsfråga. Vi tar ansvar för vår del av de klimatpåverkande utsläppen och jobbar aktivt med att minska dem. En stor del av utsläppen sker i själva byggprocessen. Därför strävar vi efter att välja material som producerats med så låg klimatpåverkan som möjligt. Dessutom arbetar varje byggarbetsplats för att ha så lite avfall som möjligt och att sortera det avfall som ändå uppstår.

Låga driftskostnader

Att hushålla med energi är viktigt både för att minska påverkan på klimatet och för att minska driftskostnaderna. Vår nyproduktion består av lågenergibostäder vilket innebär att kilowattimarna används effektivt med hjälp av bostadens uppvärmningssystem, energieffektiva vitvaror, armaturer och god isolering. Det ger lägre energianvändning för dig. Husen uppnår energiklass B vilket gör att du kan ansöka om grönt bolån hos banken och få rabatt på boräntan. Och du får mer över till annat.

Hållbara materialval

Vi använder i så stor utsträckning som möjligt beprövade naturmaterial som trä, sten, kakel och klinker.

Källsortering

Varje bostad har ett kök som är inrett för källsortering. I kvarteret finns också ett miljörum där du lämnar och källsorterar ditt avfall.

Hållbar byggbransch

TB-Gruppen följer branschinitiativet Hållbar byggbransch. Hållbar byggbransch är ett branschinitiativ bland banker och kreditinstitut i Sverige som syftar till att motverka ekonomisk kriminalitet i byggbranschen samt verka för en sund konkurrens och att arbetstagares rättigheter respekteras.

Utomhusmiljön

Markbeläggning

Asfalt på in- och utfart, anslutning mot dagvattendamm i söder samt rundkörning på interngata.

Stenmjöl på parkeringsytor (bilar och cyklar), utfartsväg, gångvägar, plats för studsatta, plats runt grilltyta med sittbänkar och runt om uterum.

Flis av trä hela lek- och umgängesytan utom där stenmjöl enligt ovan ligger, samt ytan runt ginnalalönn hus 101–103. Gräsmatta, utrullad, enligt ritning.

Växter

Tomter

Häcker Måbär Schmidt
Buske framför hus 101–103 Ginnalalönn
Rådhusvin mot plank bakom hus 104–112

Lek- och umgängesyta

Träd

Familjeträd päron
Familjeträd äpple
Japanskt prydnadskörbär "Kanzan"
Blodplommon "Nigra"
Ullungrönn "Dodong"

Buskar

Blåbärstry "Balalaika" och "Kalinka"
Krusvinbär "Josta"
Röda vinbär

Utrustning på lek- och umgängesyta

Oppvärmrt uterum ca 20 m² med trall som golv, belysning, grill, bänkar, gungbräda, gungdjur, sandlåda och skräpkorg, samt en spolpost för bevattning.

Så här går ditt köp till

Anmäl intresse

Få de senaste uppdateringarna om projektet genom att anmäla intresse.

Information och möte

När du har gjort din intresseanmälan kommer någon av mäklarna att höra av sig till dig för att boka ett personligt möte. Då får du mer information om projektet.

Säljstart

Vid säljstart har du möjlighet att boka en av de lediga bostäderna.

Bokning

När du har hittat det hus du vill ha kan du skriva ett bokningsavtal. Avtalet innebär att en specifik bostad blir bokad för din räkning. Avtalet är inte bindande. Du betalar en bokningsavgift om 25 000 kronor.

Kontraktsskrivning

När tillräckligt många hus i projektet har bokats (5 st i etapp 1) kan produktionen startas och det är dags att skriva bindande kontrakt, ett så kallat köpe- och entreprenadkontrakt. Vid tecknande av köpe- och entreprenadkontrakt erläggs en dellikvid om 125 000 kronor. Skriver du ett köpe- och entreprenadkontrakt direkt utan bokningsavtal erlägger du en dellikvid om 150 000 kronor.

Cirka sex månader innan tillträdet erlägger du resterande handpenning om 450 000 kronor. Erlagd bokningsavgift och dellikvid ingår i handpenningen om totalt 600 000 kronor.

Informationsmöten

Under tiden du väntar på att din nya bostad ska färdigställas bjuds du in till informationsmöten. Dessa kan vara enskilda möten hos mäklarna, i grupp med dina nya grannar eller inrednings- och tillvalsmöten. På våra möten får du tillfälle att ställa frågor och du kan få möjlighet att träffa dina nya grannar. Vi berättar också kontinuerligt i nyhetsbrev om hur arbetet fortskrider.

Inredningsval

Du gör dina inredningsval i vår digitala portal HomeRun och om du önskar kan du få hjälp med dina val av projektledare/inredningsansvarig. De kan ge dig professionella råd om färgsättning, materialval och andra frågor du kan ha.

Slutbetalning

Innan du tillträder bostaden är det dags att betala in den resterande delen av köpeskillingen, den så kallade slutlikviden. Vid den här tidpunkten ska du också betala slutfakturan på de eventuella inredningsval du har gjort.

Tillträde

Senast fyra månader före tillträdet får du besked om ett definitivt tillträdesdatum.

På tillträdesdagen ska hela slutbetalningen finnas på säljarens konto för att vi ska kunna träffas för att lämna över nycklarna och den nya bostaden till dig.

Besiktningar och garantier

När det närmar sig tillträde av din nya bostad är det dags för slutbesiktning. Då kan du också kontrollera att dina inredningsval stämmer. Vid besiktningen kontrollerar opartisk besiktningsman att arbetet är fackmässigt utfört och följer alla gällande normer och bestämmelser.

6-månaderssyn

Under den 6 månader långa reklamations tiden har du möjlighet att anmäla fel som har funnits vid slutbesiktningen. Efter de 6 månaderna kallar säljaren till en 6-månaderssyn. Då bedömer besiktningsmannen om de anmälda felen utgör fel.

Detta gäller självfallet inte akuta fel som alltid ska meddelas och åtgärdas omedelbart.

Garantibesiktning

Du som köpare och fastighetsägare har möjlighet att kalla till garantibesiktning av ditt hus. Här noteras fel som framträtt under garantitiden. Den görs ca två år efter slutbesiktningen. Med fördel samordnas detta med dina grannar.

Garantitiden är 5 år och börjar löpa vid godkänd slutbesiktning.

Information från mäklarna

Mäklaren ska tillvarata både köparens och säljarens intressen. Det är dock säljaren som anlitar mäklaren för att hantera förmedlingen av bostaden, det är också säljaren som betalar arvudet till mäklaren. Du som köpare behöver inte betala något för mäklarens arbete.

Uppgifterna i objektsbeskrivningen 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.

Intresseanmälan ▶ Information och möte ▶ Säljstart ▶ Bokning ▶ Kontraktsskrivning

▶ Byggstart ▶ Informationsmöten ▶ Inredningsval ▶ Slutbesiktning ▶ Slutbetalning

▶ Tillträde ▶ 6-månaderssyn ▶ Garantibesiktning



Ekonomi och avtal

Bokningsavtal

Inom två veckor från att bokningsavtal har tecknats, ska en bokningsavgift om 25.000 kronor erläggas. I samband med bokning erbjuds en boendekostnadskalkyl av mäklaren. Om blivande köpare väljer att inte teckna bindande köpe- och entreprenadkontrakt återbetalas bokningsavgiften med avdrag för en administrationsavgift på 7 000 kronor och bostaden kan anvisas till annan köpare.

Kontraktsskrivning

Nästa steg är att köpe- och entreprenadkontrakt tecknas mellan köparen och säljaren.

Vid detta tillfälle erlägger köparen en dellikvid om 125 000 kronor. Nästa dellikvid om 450 000 kronor erläggs ca 6 månader innan tillträdet. Det innebär totalt 600 000 kronor i handpenning. Resterande del av köpeskillingen inklusive tillval, slutlikviden, skall vara fullt betald vid tillträdet. Handpenningsslån kan normalt tas när 6 månader kvarstår till tillträde.

Vid köp genom juridisk person erläggs en bokningsavgift om 25 000 kronor vid tecknande av bokningsavtal och dellikvid om 575 000 kronor vid tecknande av köpe- och entreprenadkontrakt. Resterande del av köpeskillingen, slutlikviden, skall vara fullt betald vid tillträdet.

För att uppfylla fastighetsmäklarens skyldigheter i enlighet med lagen om åtgärder mot penningtvätt kommer fastighetsmäklaren i samband med undertecknande av köpe- och entreprenadkontrakt utföra identitetskontroll genom att ta en kopia av uppvisad godtagen legitimationshandling samt förvara kopian i fem år.

Slutlikvid och köpebrev

Efter erlagd slutlikvid erhåller köparen ett köpebrev. Köparen ansöker om och bekostar lagfart hos inskrivningsmyndigheten. Lagfartskostnad är för närvarande för fysisk person 1,5 % av det belopp köpebrevet utfärdas på. Motsvarande lagfartskostnad för juridisk person är 4,25 %.

Tillträde

Tillträde beräknas ske under juni till december 2027. Definitivt datum för tillträde meddelas senast 4 månader före tillträdet. Vid tillträdet överlämnas en drift- och underhållspärm med information om fastigheten och skötselanvisningar för ingående material.

Färdigt hus till fast pris

Husen säljs som äganderätter. Även anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el och IT samt kostnader för byggnadskreditiv ingår i det fasta priset.

De kostnader som tillkommer är endast eventuella inredningsval, lagfart och pantbrev.

Byggnadskreditiv är den kredit som nyttjas för att betala löpande kostnader för byggnationen fram till färdigställandet. Kostnaden för detta ingår i köpeskillingen.

Pantbrev krävs av finansierande bank som säkerhet för de lån som köparen behöver. Pantbrev tas ut hos inskrivningsmyndigheten och kostnaden är 2 % av det belopp pantbrevet lyder på. Finansierande bank ansöker om detta. Eventuellt kommer det finnas vissa pantbrev från byggtiden som kan övertas av köparen mot självkostnad.

Lagfart för fastigheten söks av köparen hos inskrivningsmyndigheten, i allmänhet hanteras dock detta av köparens bank. Lagfartskostnaden för fysisk person är 1,5 % av det belopp köpebrevet för fastigheten utfärdas på.

Fastighetsavgift

Du som äger ett färdigbyggt småhus betalar en kommunal fastighetsavgift. Storleken på fastighetsavgiften beräknas med hjälp av taxeringsvärdet men kan aldrig bli högre än takbeloppet, som är 9 525 kronor för inkomståret 2025 (deklarationen 2026). Takbeloppet är indexbundet och följer den årliga förändringen av inkomstbasbeloppet. Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Eventuell skatt ska under värdeåret betalas av säljaren. Med anledning av reglerna om värdeår kan det förekomma att fastighetsskatt utgår under det första kalenderåret.

Samfällighetsförening

En samfällighet är mark eller en gemensamhetsanläggning som delas av flera fastigheter. Samfälligheten sköts gemensamt av ägarna till de fastigheter som har andel i den. Ägarna har ett gemensamt ekonomiskt ansvar för samfällighetens verksamhet.

En samfällighetsförening sköter samfälligheten. En samfällighet kan vara en gemensamhetsanläggning eller mark som flera fastigheter har nytta av, till exempel väg eller grönyta. Lantmäteriet är den myndighet som registrerar samfälligheter och tilldelar organisationsnummer. En samfällighetsförening är en juridisk person när den har registrerats hos Lantmäteriet.

Ormbäckagränd kommer att ha en samfällighetsförening för att sköta och underhålla den gemensamma gatan inom området, ledningar, miljörum/teknik/förråd, stängsel och plank, belysning, snöröjning, innergården med uterum, grillplats, lekplats, studsatta och planteringar.

Dessutom kommer samfällighetsföreningen att fördela kostnaderna för sophämtning, el för områdets belysning och uppvärmning av gemensamt förråd, gemensamt bredbandsabonnemang, fast avgift för vatten och efter förbrukning per hus, fondering för reparationer och underhåll av samfälligheten, försäkring för det gemensamma samt en summa för oförutsett.

Kostnaden beräknas uppgå till ca 1 000-1 500 kronor per månad. Samfällighetsföreningen är under bildande.

TV, streaming och bredband från Telia

Samfällighetsföreningen har tecknat ett gruppabonnemang för fiber med Telia som levererar tjänsterna för bredband 250/250 Mbit/s, Telia TV & Streaming Bas och telefoni (samtalskostnader tillkommer) till en månadskostnad om 203 kronor per månad som ingår i samfällighetsavgiften.



Trygghet med TB-Gruppen

Tillträdesskydd

Du kan få skjuta upp din inflyttning med upp till sex månader efter särskild prövning, om försäljningen av din nuvarande bostad skulle dra ut på tiden. Du ska ansöka minst en månad innan tillträdet och en eventuell förlängningsansökan ska skickas in löpande varje månad.

Villkor Tillträdesskyddet gäller för privatperson/-er (Köparen) som ingått ett köpeavtal för ett radhus i projektet Ormbäckagränd i Järfälla (Nya bostaden).

Försäljning av Köparens tidigare bostad (Bostaden) skall ske genom registrerad fastighetsmäklare (Mäklare). Bostaden ska vara ute till försäljning under minst 4 månader (bostadsrätt) alternativt minst 6 månader (äganderätt) före beräknat tillträde till den nya Äganderätten. Inom 14 dagar före Bostaden saluförs skall den värderas av en Mäklare och vara en del av uppdragsavtalet mellan Köparen och Mäklaren. Bostaden ska öppet finnas till salu på Booli, Boneo och/eller Hemnet och visas för spekulanter hela ovanstående tidsperioder. Om Bostaden inte sålts under ovanstående tider ska ny värdering göras av Mäklaren och försäljningspriset sänkas och anpassas till aktuellt marknadspris. Köparen får inte tacka nej till ett bud som motsvarar utannonserat pris för Bostaden. Tillträde till nya Äganderätten ska ske inom två veckor från när köpeavtal/överlåtelseavtal för Bostaden har ingåtts.

En fast avgift för säljarens ökade räntekostnader tas ut med 3.500 kronor per påbörjad vecka mellan ursprunglig och faktisk tillträdesdag.

Omförsäljningsstöd

Ett stöd till dig som köpare om du inte kan flytta in i din nya bostad på grund av sjukdom. Stödet innebär att TB-Gruppen står för mäklararvode till projektets mäklare för att sälja din nya bostad utan kostnad för dig, inklusive fri tillgång till projektets marknadsföringsmaterial.

Villkor Köparen ansvarar för eventuell vinst eller förlust vid omförsäljning samt eventuella övriga kostnader. Om du som Köpare, eller något av dina hemmaboende barn, under tiden från det att du skrivit på bindande köpe- och entreprenadkontrakt för den Nya Äganderätten fram till tillträdesdagen, av en legitimerad läkare diagnostiseras med en av de angivna diagnoser som framgår av punkten nedan (Kritisk sjukdom), eller avlider och du eller dödsboet på grund av detta inte kan flytta in.

Definition av Kritisk sjukdom: Diagnos konstaterad av läkare rörande ett av följande tillstånd: cancer, hjärtinfarkt, hjärtkirurgi, stroke, Multipel skleros (MS), upphörande av njurfunktion, organtransplantation, HIV-smitta, blindhet, dövhet, motorneuronsyndrom, Parkinsons sjukdom, Creutzfeldt-Jakobs sjukdom och bakteriell meningit.

Om TB-Gruppen

I mer än 55 år har TB-GRUPPEN genomfört bostadsprojekt runt om i Sverige, allt från radhus till flerfamiljshus. Alltid med våra kärnvärden i fokus – utveckling, engagemang och långsiktighet.

TB-Gruppen är en privatägd fastighetskoncern som utvecklar, förädlar och bygger kommersiella fastigheter och bostäder i Stockholm/Mälardalen och Göteborgsregionen, dels för försäljning, dels för långsiktigt ägande med egen förvaltning. Våra projekt och vår förvaltning ska bidra till god och hållbar stadsutveckling, där stor vikt läggs på trygga och levande miljöer, förutsättningar för miljövänligt resande och långsiktig funktion och gestaltning. Vi arbetar för en hållbar byggprocess och skapar förutsättningar för människor att leva och verka hållbart i de byggnader vi uppför. Detta görs med avseende på byggmetoder, energiförbrukning, avfallshantering, inomhusmiljö och materialval.

Externa leverantörer och entreprenörer väljs med stor omsorg, där förutom de ekonomiska aspekterna, även leveranssäkerhet, kvalitetsmedvetenhet, miljöhänsyn och affärsetik utvärderas.

Genom att vara lyhörda gentemot våra kunder och lära av våra erfarenheter utvecklar vi våra bostäder till ett bra boende med rätt kvalitet till rätt pris.

Kunskap och helhetssyn

Vi arbetar för miljömässigt hållbara byggnader med avseende på viktiga kvaliteter när det gäller energi, inomhusmiljö och material, samt för att säkerställa att samtliga svenska bygg- och myndighetsregler uppfylls i våra projekt.



Affärschefen om Ormbäckagränd

Ormbäckagränd är ett omsorgsfullt utformat kvarter med 25 rymliga radhus med äganderätt.

Vi vill skapa ett boende med smakfulla, välplanerade och generösa bostäder i två plan med naturliga materialval och behaglig modern färgsättning. Låga driftskostnader, två parkeringsplatser, elbilsladdning och möjlighet till solceller är stora fördelar som vi ser det.

Husen är svensktillverkade i samarbete med OBOS och håller god och modern villastandard. Utrustningsstandarden är hög – även helt utan tillval.

Och vi bygger i trä – ett naturligt, hållbart och klimatsmart material.



Katrin Falk
katrin.falk@tb.se
070-342 62 30
www.tb.se



TB|GRUPPEN



TB|GRUPPEN

i samarbete med



Romeo Amsieh
romeo.amsieh@lansfast.se
070 162 01 60



Niklas Kristersson
niklas.kristersson@lansfast.se
070 162 01 62



LF Fastighetsförmedling