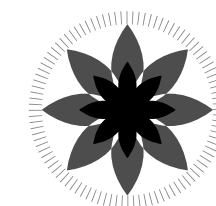


ORMBACKA





ORMBACKA

brformbacka.se

Ett bättre, enklare liv

Förr var Ormbäcks trädgårdsmästarnas paradis. Idag frodas här drömmen om ett bättre, enklare liv. Inbäddat i grönska, med skogen och hagar som granne, väntar ett av 17 välskapta radhus på att bli din familjs nya hem och hjärta. Med uteplats, balkong och en fantastisk takstudio med utsikt över nejden. Dessutom på bästa pendlingsläge endast 1,5 km från Barkaby station och så nära Mälaren att ni kan cykla dit för bad och äventyr. Nästgårds ligger Viksjö golfbana, och fina naturstråk för motion och avkoppling slingrar sig runt kvarteret. Välkommen till Ormbäcks!



Ett eget townhouse

Det är insidan som räknas, men det är utsidan som bjuder in! Vår arkitekt har skapat essensen av ett townhouse, med manshöga fönster, vacker utomhuskontakt och en sober liggande panel à la Newport. Som en symfoni i tre satser, för dagens alla klanger och familjelivets alla skeenden.

Möt ljuset på tre plan

Varje våning inreds med ljus som lyfter rummet. Den skyddade uteplatsen i markplan blir en naturlig förlängning av sällskapsrummet med höga, vackert spröjsade fönster. Mastersovrummet på mellanplan leder till en ljuvlig balkong som lockar ut i det fria. I studion längst upp spelar ljuset mellan kupan med fransk balkong och de dubbla takfönstren.



Vila med stil

Här är det bäddat för kunglig sömn, med egen balkong! Söndagsfrukost i sängen eller den goda första koppen kaffe ute i solen? De tre sovrummen på andra plan delar på en walk in-closet, en klädkammare och givetvis ett komfortabelt badrum med wc och dusch. Med vårt smarthome-ready dimmersystem sätter du ljus efter stämning och årstid.

Kvalitet från grunden

I grundutförandet inreds huset med ett Sentens kvalitetskök och Electrolux vitvaror. Golvet är av äkta Kährs ekparkett i alla bostadsrum, dessutom bjuder hela bottenvåningen på skön golvvärme. Badrum och hall förses med tåliga klinkergolv. Innerdörrarna kommer från Diplomat och trapporna från Drömtrappor. Takhöjden är luftiga 2,5 meter på entréplan och 2,4 meter på övriga. Till alla inredningsval erbjuds handplockade upgrader, såsom rostfria vitvaror, spotlights och designluckor i köket.



A modern dining room with a round table covered in a light grey cloth, surrounded by wooden chairs with a Y-shaped back. The table is set with plates, glasses, and small vases of flowers. Two pendant lights hang above the table. Large windows with sheer curtains let in natural light, showing a view of a garden. A large potted plant stands near the windows. On the left wall, there are framed abstract art pieces and a black lamp. On the right wall, there is a framed black and white photograph of a person.

Gästvänligt

Att duka upp till hemmafest gör gott i själen och skapar fina minnen. Den öppna sällskapsytan ger rum att fira årets högtider med familj och vänner, eller varför inte en enkel och mysig bjudning en kulen höstkväll? Sommartid tänder ni grillen och flyttar ut hela kalaset på trädäcket som rymmer många.



Öppna upp!

Sällskapsrummet är vackert och överdådigt ljussatt. Helglasade fönsterdörrar i par leder ut till det avskärmade trädäcket. Så lätt att leva härligt terrassliv, eller att ta in solen och naturen i rummet och göra det ännu större. Inne blir ute, ute blir inne. Alltid med den sköna känslan att ni tagit vara på det mesta och bästa av dagens ljusa timmar.



Golv som värmer

Det helkaklade badrummet är inrett med högklassiga designprodukter. Oavsett hur många ni är som bor här kommer ni att uppskatta den praktiska klädvårdsdelen med arbetsbänk och rymligt överskåp. Det som inte syns i bild är den sköna golvvärmen som skämmer bort trötta fötter som tassar in på morgonen.



Valfrihetens kök

Det snyggt designade vinkelköket med frukostbar är i grundutförande inrett med vita Sentens By-luckor. Bänkskivorna i laminat kan väljas i fyra kulörer - ljus betong, mörkgrå antik, gråtonad ek och marmor. Även handtagen är valbara i fyra utföranden: Dill, Wasabi svart, Korint antik och Brohult svart/krom.

Vitvarorna såsom kyl, frys, ugn med keramikhäll samt diskmaskin har hög energiprestanda och kommer från svenska Electrolux. Från vår handplockade tillvalskatalog kan ni addera ytterligare önskemål för familjens kök. Här finns rostfria vitvaror, en integrerad diskmaskin med lucka i samma design som köksinredningen och en ädel svart bänkskiva i granit att välja. Dessutom erbjuder vi fler fina utseenden för köksluckorna - lantligt romantiska Herrgård, eleganta Kust Design samt City Ask med modern och varm träkänsla.

Vilket utseende ni än väljer så får ni ett mycket hållbart kök där funktion och design samspelar på bästa sätt. En bra kamrat i vardagen, helt enkelt.



Materialval - ett urval

Fördelen med en färdigpaketerad bostadsrätt är att man slipper alla val som behöver göras. Men här och där är det kul att få lägga till och sätta sin prägel på det nya hemmet! Därför erbjuder vi attraktiva tillval för produkter, material och kulörer. Bland annat finns vårt lilla och stora spotlight-paket för stämningsfull belysning. Vitvarupaketet Deluxe innehåller värdeökande alternativ för kök och bad. Även badrumsinredningen kan uppgraderas, bland annat med snygga svarta detaljer.



GOLV STANDARD
KÄHRS 3-STAV EK LECCO



GOLV TILLVAL
KÄHRS EK NOUVEAU
MATTLACKAD GRÅ 1-STAV



GOLV TILLVAL
KÄHRS EK MENTON VIT
MATTLACKAD 2-STAV



KÖKSHANDTAG
DILL



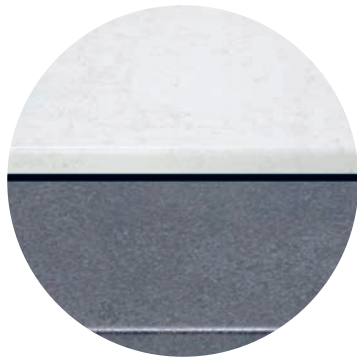
KÖKSHANDTAG
WASABI SVART



KÖKSHANDTAG
KORINT ANTIK KNOPP OCH
SKÅLHANDTAG



KÖKSHANDTAG
BROHULT SVART/KROM



BÄNKSKIVA
LJUS BETONG
MÖRKGRÅ ANTIK



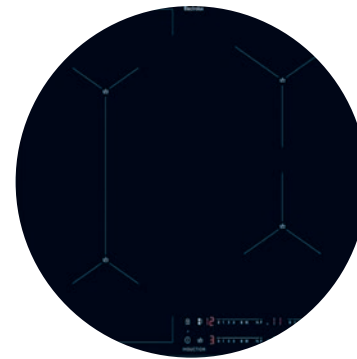
BÄNKSKIVA
MARMOR
GRÅTONAD EK



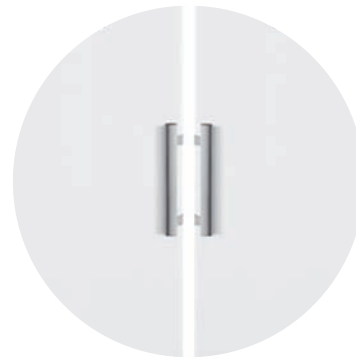
VITVAROR STANDARD
ELEKTROLUX EKC6054SOW



VITVAROR TILLVAL
INBYGGNADSUGN
ELEKTROLUX CKP9000X



VITVAROR TILLVAL
INBYGGNADSHÄLL
ELEKTROLUX HOF8000



VITVAROR STANDARD
ELEKTROLUX KYL ERE7000WR
ELEKTROLUX FRY S EUE7000WL



VITVAROR TILLVAL
ELEKTROLUX KYL ERE9000X
ELEKTROLUX FRY S EUE9000X



VITVAROR TILLVAL
INTEGRERAD DISKMASKIN
ELEKTROLUX EEZ9000



VITVAROR STANDARD
DISKMASKIN ESF7000W3
TVÄTTMASKIN EWF7000W2
TORKTUMLARE EDP7000W2



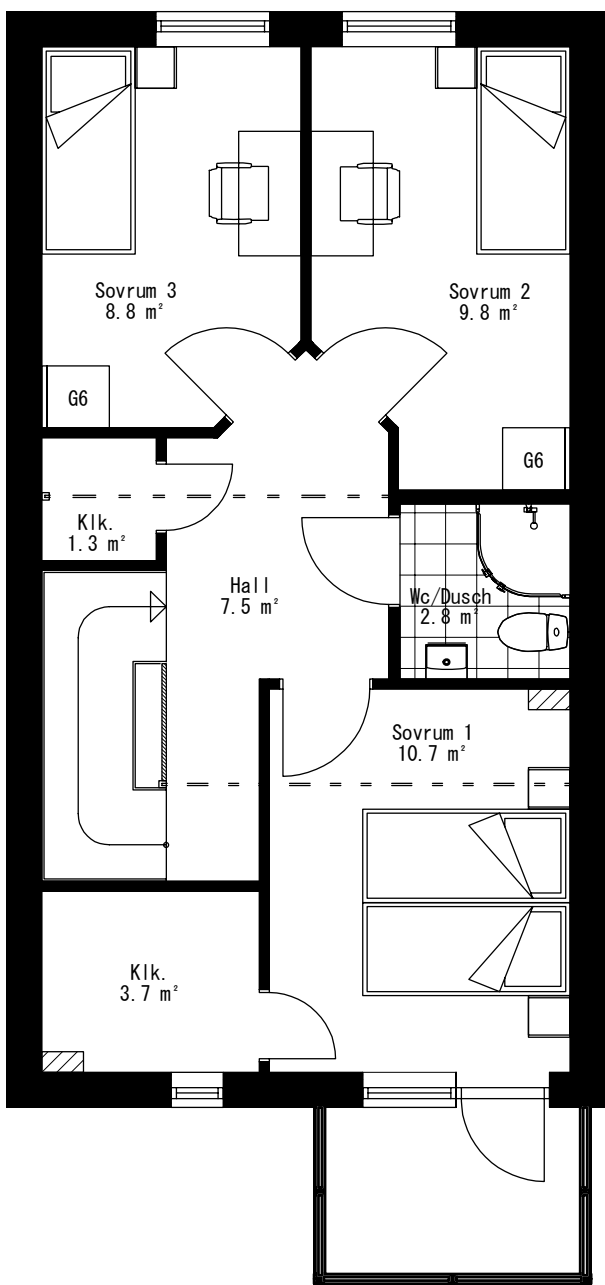
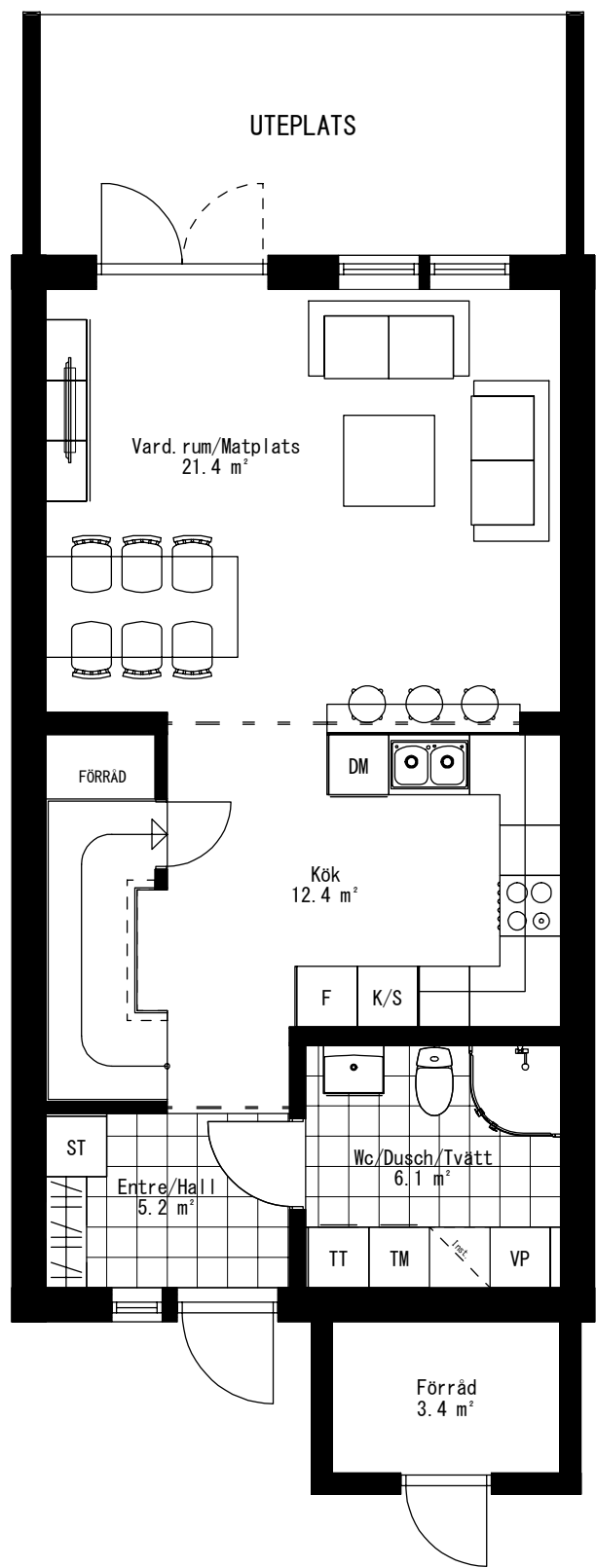
VITVAROR TILLVAL
DISKMASKIN EEG70001
TVÄTTMASKIN EWF8000W2
TORKTUMLARE EDH8000W2



VITVAROR TILLVAL
DISKMASKIN EEZ9000
TVÄTTMASKIN EWF9000W2
TORKTULARE EDH9000W2

Planlösningar

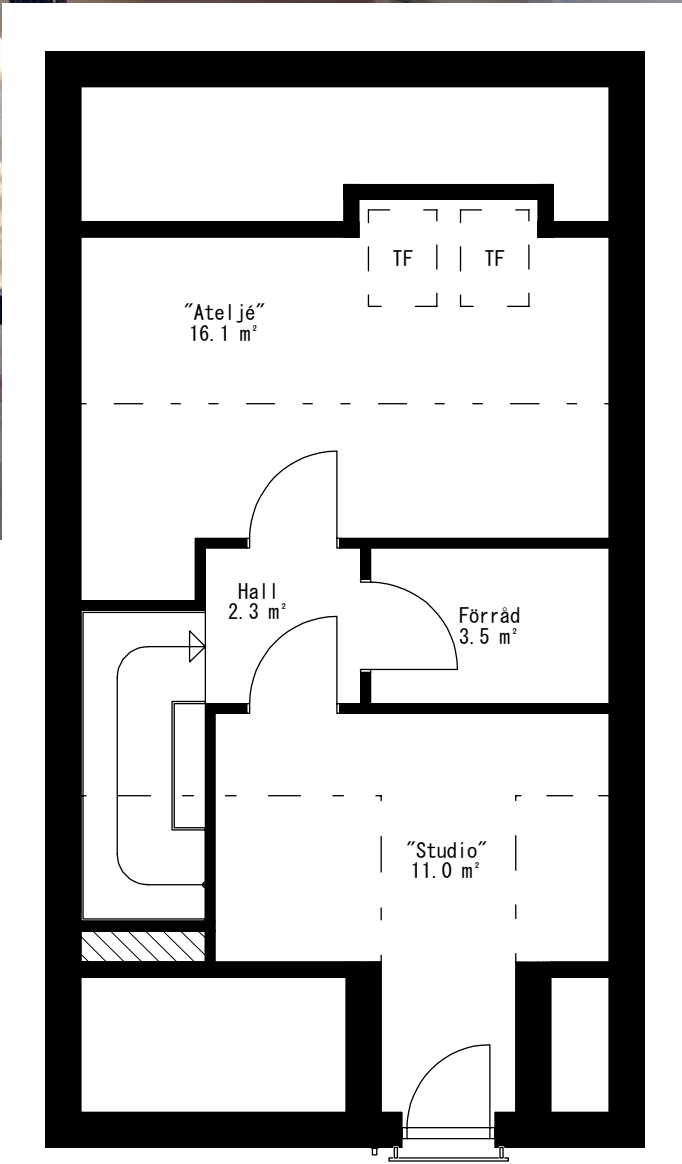
En väl utnyttjad lägenhet på 135 kvm.
Direkt vid entrén får du kontakt med lägenhetens trädgårdssida som ger lägenheten en ljus och rymlig känsla. Trappen som är navet i lägenheten är placerad direkt innanför hallen och i anslutning till köket som är lägenhetens hjärta.



Detta får en praktisk betydelse när du rör dig genom lägenhetens olika våningar. Den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum bidrar till ett luftigt rum på drygt 30m². Bardisken avgränsar på ett naturligt sätt men bevarar ändå luftigheten i rummet.

En våning upp finns tre sovrum samt utrymmen för bra förvaring med både klädkammare och garderober. En toalett är placerad mellan föräldrasovrum och barnens rum.

Vidare en våning upp så möts du av en inredningsbar vindsvåning med plats för eventuellt "ateljé" och "studio", eller hur du vill utnyttja våningen. Dessutom finns plats för ytterligare förvaringsmöjligheter.



Att bo i en bostadsrätt

Köpprocess

Våra bostäder säljs alltid till fastpris, utan några tillkommande kostnader för mäklararvoden eller liknande. Om du planerar att köpa en bostad är det viktigt att du kontaktar en bank så att du kan ansöka om ett lånelöfte. Banken gör en personlig prövning av dig som låntagare, hjälper dig med boendekostnadskalkyl för att ni tillsammans skall få en bra inblick i dina boendekostnader. När du har ett beviljat lånelöfte från banken har du förutsättningarna för att ingå ett förhandsavtal om köp av bostadsrätt. I samband med det betalas ofta ett förskott till bostadsrättsföreningen, ett förskott som skyddas genom en s.k. förskottsgaranti utställd av försäkringsinstitut (Gar-bo).

Bostadsrättsföreningen

Lica fastigheter startar bostadsrättsföreningen och följer den under produktionen till färdigställandet och fram tills dess att slutfinansieringen upphandlats. Banken som finansierar bostadsrättsföreningens byggnadskreditiv känner väl till bostadsrättsföreningens ekonomi. Bostadsrättsföreningens kostnadskalkyl och ekonomiska plan granskas av intygsgivare som är godkända av Boverket. Bostadsrättsföreningens styrelse ansvarar för att teckna avtal för den ekonomiska och tekniska förvaltningen.

Bostadsrättsföreningens ekonomi

Vi utvecklar våra bostadsrättsprojekt baserat på att bostadsrättsföreningen skall få en långsiktigt stabil och sund ekonomi. Det innebär en väl avvägd relation mellan insatser, upplåtelseavgifter, föreningens lån och lånevillkor. Föreningens ekonomiska plan är grunden till bostadsrättsföreningens ekonomi, den tas fram inför att upplåtelseavtal skall tecknas. Den ekonomiska planen får i väsentliga delar inte avvika från den tidigare förhandskalkyl som också den granskas av Boverkets intygsgivare.

Om några av bostäderna vid tiden för inflyttning skulle vara osålda ansvara Lica fastigheter för att betala de årsavgifter och finansieringskostnader som är knutna till att dessa lägenheter, fram till tillträdet kan ske och

insatserna betalts. Det innebär att bostadsrättsföreningens ekonomi inte påverkas för det fall att alla lägenheter inte tillträds exakt vid färdigställandet.

Slutbesiktning

För att du ska känna dig trygg med att allt fungerar innan du flyttar in kommer du att kallas till slutbesiktning av din bostad. Besiktningen genomförs av en opartisk besiktningsman på uppdrag av bostadsrättsföreningen. Besiktningsmannen granskar så att totalentreprenören levererat huset och bostäderna i enlighet med vad som avtalats i totalentreprenadkontraktet mellan bostadsrättsföreningen och totalentreprenören.

2-årsbesiktning

Efter två år görs en 2-årsbesiktning av bostadsrättsföreningens hus och din bostad. Det är en del utav garantiprocessen i entreprenadkontraktet mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören. I samband med det besöker man också samtliga lägenheter för att kontrollera om det har uppkommit några garantifel sedan slutbesiktningen. För det fall fel identifieras kommer de att åtgärdas av entreprenören efter att besiktningen slutförts.

Garanti

Enligt de allmänna bestämmelserna för totalentreprenader (ABT) är garantitiden för byggnadsarbeten fem år. Skulle några fel uppstå efter att 2-års besiktningen genomförts är det viktigt att ni som kund hör av er till bostadsrättsföreningens styrelse så att felet kan anmälas till totalentreprenören. Någon besiktning av huset eller bostäderna görs inte efter 5 år.



Välkomna till Ormbacka!

I familjevänliga och gröna Ormbacka är det nära till allt. Här är det gångavstånd till förskolan, skola F-6 för de äldre, till Veddesta kommande handelsområde (Barkaby City) mm. Hit är det bra kommunikationer och med buss och pendeltåg tar man sig snabbt dit man behöver.

Bara några minuter bort finns populära Viksjö Golfklubb med stor fin golfbana och bra restaurang. För den löpsugne är det bara att snöra på sig skorna och ta klivet utanför bostaden så är du i löpspåret inom någon minut. Inom gångavstånd finns tex Komethallen som erbjuder gym samt tennis.

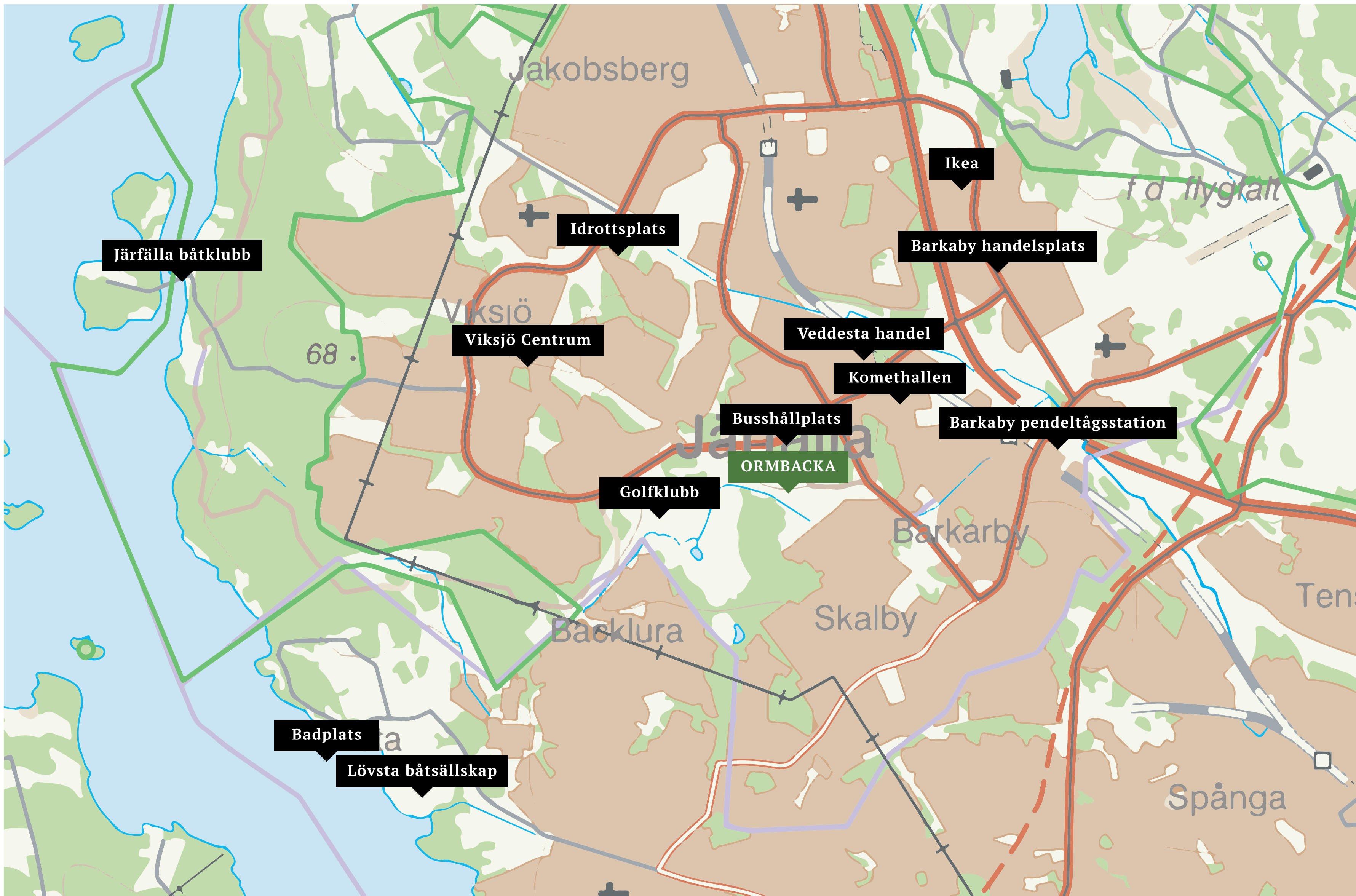
En mängd fina gång- och cykelvägar binder samman Järfälla kommun, här är det aldrig långt till naturen och inom cykelavstånd finns både badplatser och stora friluftsområden. Järvafältet, Görväln och undersköna Ängsjö för att nämna några.

Grundskolor som ligger i närheten är t.ex Skälbyskolan och Neptuniskolan som har klasser från förskola till årskurs sex samt fina Björkebyskolan med årskurs 6-9. I Järfälla kommun finns en fristående och fem kommunala gymnasieskolor med olika inriktningar.

Här är det också nära till centrum för närservice och butiker, t.ex Åkermymtans centrum, Jakobsbergs centrum samt handelsplats Barkaby där ett mycket stort utbud av butiker, Barkaby Outlet och Ikea ligger. För den bilburne är det enkelt att ta sig ut på E18 via Barkarby. Du tar dig med bil till Stockholm City via E18 på ca 20 minuter.

Intill området går bussar till Barkarby och Jakobsbergs station där pendeltåget går mot Stockholm city flera gånger i timmen, restid ca 15 minuter. Bussen till Barkarby station tar ca 10 minuter.





Lica fastigheter

Lica fastigheter utvecklar attraktiva bostäder och har idag över 150 byggrätter i portfolion. Vi tar ansvar för hela processen och överlämnar projekt med god ekonomisk och social bärighet till föreningen.



Reg. Fastighetsmäklare

JANNE VIINIKKA

076-858 56 96

janne.viinikka@svensknyproduktion.se



brformbacka.se