

NYKVARN

Brokvarns Allé

Ett kompromisslöst boende i Brokvarn

KOMMUN NYKVARN	ARKITEKT SRK ARKITEKTER	<i>Brf Brokvarns Allé på Rudkällavägen – ett nytt och modernt bostadsprojekt i hjärtat av Nykvarn. Här utvecklas 35 välplanerade bostadsrätter, skapade för dig som vill bo exklusivt med hög standard och naturen runt hörnet. Närhet till Nykvarns centrum med butiker, restauranger och allt annat du behöver. Området präglas av en lugn och trivsamt småskalig bebyggelse med villor och radhus, inbäddat i grönska och med gångavstånd till både rekreationsområden och kollektivtrafik.</i>	ANTAL RUM 2-5 ROK	BOSTÄDER 35
OMRÅDE BROKVARN	TILLTRÄDE 2027		BOAREA 64-117 KVM	BOENDEFORM BOSTADSRÄTT



Innehåll

- Kvarteret Brokvarn 4
- Brokvarns Allé..... 6
- 35 st nya bostäder 8
- Kvalité & omsorg..... 12
- Rumsbeskrivning 16
- Inredningskoncept 18
- Arkitektens ord..... 26
- Teknisk beskrivning..... 30
- Försäljning & ekonomi..... 32
- En trygg bostadsaffär..... 33
- Hållbarhet..... 37
- Så köper du bostad av Tindra Fastigheter 38

Brokvarns Allé

Byggherre	Brf Brokvarns Allé
Totalentreprenör	Tindra Fastigheter
Arkitekt	SRK Arkitekter
Tillträde	Q2-Q4 2027
Information	Tindra Fastigheter
Postadress	Folkungagatan 108 116 30 Stockholm
Internet	www.tindrafastigheter.se
E-post	info@tindrafastigheter.se
Visualiseringsbilder:	Studio3D

Design & Produktion:

Denna bostadsfakta är framtagen av Tindra Fastigheter på uppdrag av Brf Brokvarns Allé. Fotografier och illustrationer är idébilder och kan avvika från verkligheten, reservation för eventuella ändringar och tryckfel i denna Bostadsfakta.



Klicka på en rubrik för att komma till sidan!

Klicka på denna ruta för att komma tillbaka till innehållsförteckningen!

Kvarteret Brokvarn

Ett kompromisslöst boende i naturrika Brokvarn

Med sofistikerad och välavvägd arkitektur uppför Tindra Fastigheter 35 exklusiva och väldesignade bostäder. Funktionella lösningar och vackra naturmaterial sätter tonen för ett trivsamt och bekvämt

boende. Omgivningarna är öppna och välskötta med parkytor och vacker natur direkt in på husknuten. På kort avstånd återfinns skola, förskola, tåg och Nykvarn Centrum.

KOMMUNIKATION

Kommunikationerna är goda både med bil och tåg. In till Stockholm C tar det ca 35 minuter med bil och 29 min med tåg från Nykvarn Station.



NATUREN & FRITID

Brokvarns Allé ligger naturnära med närhet till både skog, vatten och friluftsliv. Här bor du med direkt tillgång till vacker natur, slingrande gång- och cykelvägar samt flera bad- och fiskevänliga sjöar i närområdet. Den populära badplatsen vid Yngern ligger bara en kort cykeltur bort, och i närheten finns även fina motionsspår och vandringsleder.

För den som uppskattar ett aktivt liv erbjuder Nykvarn ett brett utbud av fritidsaktiviteter — från idrottsanläggningar, tennisbanor och gym till ridklubbar och förstklassiga golfbanor. Samtidigt finns gott om lugna platser för rekreation, picknickar och naturupplevelser året runt. Här kombineras småstadens gemenskap med naturens stillhet – en perfekt plats för dig som vill ha nära till både aktivitet och avkoppling.



Brokvarns Allé

Där livet får ta plats

Längs Rudkällavägen, där bebyggelsen möter grönskande ängar och skog, växer Brokvarns Allé fram – ett nytt och trivsamt bostadskvarter signerat Tindra Fastigheter. Här bor du i ett lugnt och naturnära område med allt du behöver inom bekvämt avstånd.

De 35 moderna bostadsrätterna utformas med både funktion och estetik. Läget är rofyllt och vackert, med naturen som granne och närhet till skolor, förskolor och service.

Från Brokvarns Allé tar du dig enkelt vidare – på bara cirka 30 minuter når du Stockholm city med tåg, samtidigt som du har badsjöar, motionsspår och friluftsområden precis runt hörnet. Här får du det bästa av två världar: småstadens lugn och gemenskap och med storstadens puls och möjligheter inom räckhåll. Ett boende för dig som vill leva nära naturen utan att kompromissa med bekvämligheten – ett hem att längta hem till, varje dag.

KVARTERET BROKVARN

I kvarteret ryms sammanlagt 35 bostäder fördelat på tre flerbostadshus i tre våningar med hiss samt fyra radhus.

GEMENSAM LEKPLATS & GRILLPLATS

Kvarteret är omgivet av öppna vackra ytor som ger generösa siktlinjer. Samtliga byggnader i området delar på en inbjudande lekplats. Föreningen kommer även ha en påkostad samlingsplats med väderskydd, utemöbler och grillplats.

FÖRRÅD & HISS

Alla bostäder har ett tillhörande förråd. Samtliga lägenheter har tillgång till hiss.

PARKERING & ELBILSLADDARE

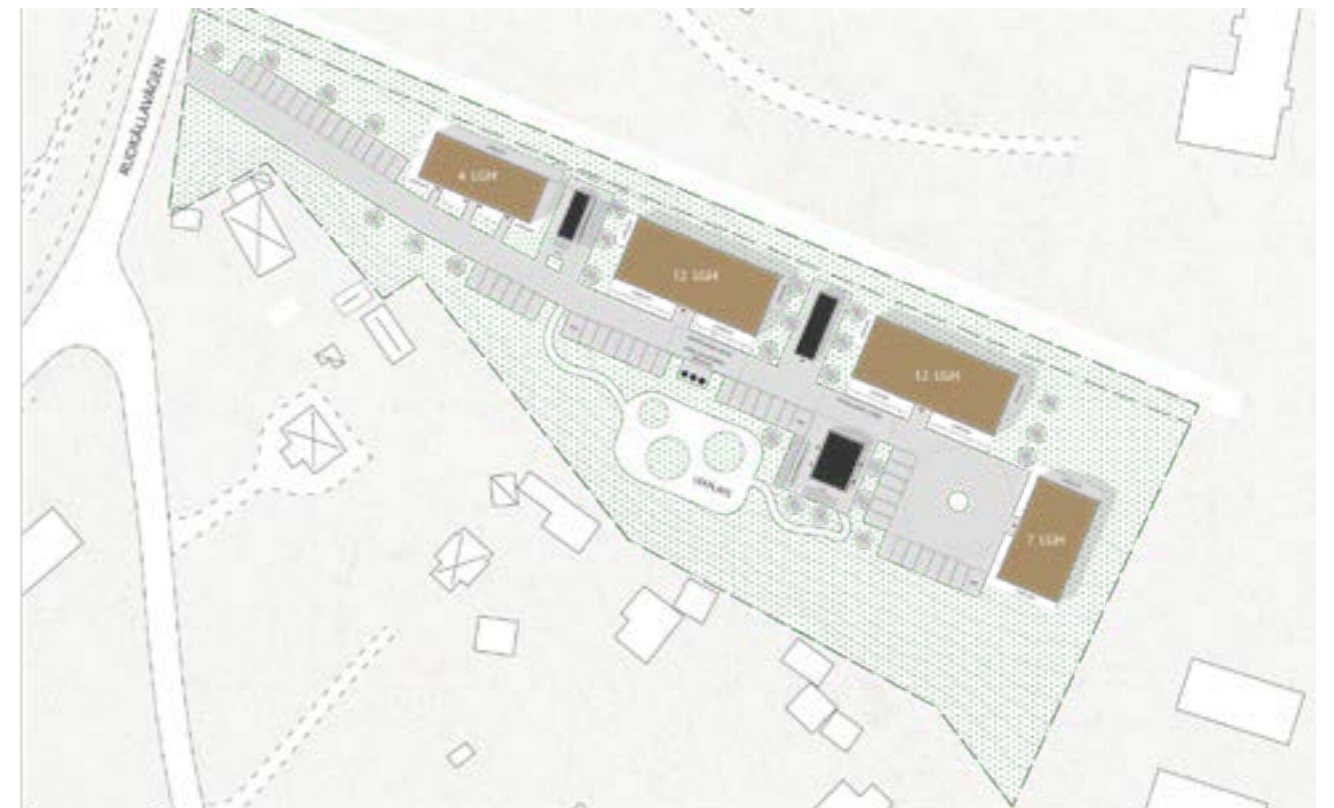
Varje bostad har tillgång till minst en parkeringsplats. Totalt finns ca 50 parkeringsplatser inom området. Även gästparkeringar kommer finnas att tillgå. Elbilsladdare kan väljas som tillval i samband med kontrakt.

AVFALLSHANTERING

Självklart tänker vi även på miljön, sorteringskärl finns i gemensamma komplementbyggnader.

TOMT & ALTAN

Varje bostad kommer ha sin balkong eller uteplats. Alla balkonger och uteplatser kommer ha ett fritt och soligt läge.



Läs mer på projektets hemsida

www.brokvarnsalle.se

35 st nya bostäder 64-117 kvm

Här finns något för alla. Välj mellan våra karaktärsfulla tvåor, sociala treor, familjära fyror eller varför inte maxa med en 5 rok på rymliga 117 kvm.



2 rok - 64-73 km

Karaktärsfulla tvåor



3 rok - 78-84 km

Sociala treor



4 rok - 89-108 km

Familjära fyror



5 rok - 117 km

Maxade kvadratmeter



Med kvalité & omsorg från Tindra Fastigheter

Välkommen in i din nya bostad. Ett hem med noga genomtänkt inredning, exklusiva materialval, smarta lösningar och självklart skarp design. Vi på Tindra Fastigheter tar stolthet i att med mycket omsorg skapa en helhet där alla detaljer knyts ihop och skapar en röd tråd i ditt hem.



KÖK - Exklusiva kök från Ballingslöv - Genomtänkt och stilrent med tidlösa och påkostade material.



SOVRUM - Välplanerade sovrum med tilltagna fönster och förvaring.



BADRUM - I badrummet kläs väggarna i ljusa färger och i inredningen har bara det bästa bjudits plats.



GOLV - Snygg vitpigmenterad ekparkett, 1-stav.



VARDAGRUM - Rummet har breda och höga fönsterpartier som tillsammans med takhöjden erbjuder en fantastisk rymd.



Rumsbeskrivning

GENERELLT

Entrédörr	Säkerhetsdörr
Innerdörrar	Swedoor Eva NCS 0500-N
Fönsterbänkar	Dekton Nebbia 20 mm
Fönster	Målat vitt, NCS S 0500-N

KAPPRUM/HALL

Golv	Slitstarkt & exklusivt klinkergolv i stora format - Dekton Nebbia
Sockel	Fabriksmålad vit, NCS S 0500-N
Väggar	NCS S 1002 Y
Tak	Målat vitt, NCS S 0500-N, infällda spotlights
Övrigt	Hatthylla samt garderober från Ballingslöv enligt planritningen

VARDAGSRUM

Golv	Vitpigmenterad härdad ekparkett 1-stav, mattlackad
Sockel	Fabriksmålad vit, NCS S 0500-N
Väggar	NCS S 1002 Y
Tak	Målat vitt, NCS S 0500-N

KÖK

Golv	Vitpigmenterad härdad ekparkett 1-stav, mattlackad
Sockel	Fabriksmålad vit, NCS S 0500-N
Väggar	NCS S 1002 Y
Tak	Målat vitt, NCS S 0500-N, infällda spotlights
Vitvaror	Maskinpark från Siemens. Integrerad kyl, frys, mikro, ugn, induktionshäll, inbyggd diskmaskin samt fläkt.
Inredning	Släta beigefärgade luckor med push to open på väggskåp.

BÄNKSKIVA

Stänkskydd & bänkskiva	Dekton Nebbia
-----------------------------------	---------------

SOVRUM

Golv	Vitpigmenterad härdad ekparkett 1-stav, mattlackad
Sockel	Fabriksmålad vit, NCS S 0500-N
Väggar	NCS S 1002 Y
Tak	Målat vitt, NCS S 0500-N

BADRUM

Klinker	Klinker, Cosentino
Kakel	Kakel Cosentino
Tak	Slätt innertak, målat vitt, NCS S 0500-N. infällda spotlights
Vitvaror	Tvättmaskin och torktumlare från Siemens
Inredning	Kommod, spegel, wc, duschdörr, bänkskiva i laminat och handdukstork Tillval: väggskåp

Produktförändringar

Vi reserverar oss för produktförändringar. Byte till annan produkt med likvärdig kvalitet och funktion kan komma att ske.

Inredningskoncept

Kökslucka: Ballingslöv
Bistro Ostronbeige

Strömbrytare
Mattsvart



Bänkskiva/stänkskydd kök
Golv och väggar badrum
Hallgolv
Fönsterbänkar
Dekton Nebbia

Köksblandare:
Mattsvart



Badrumsblandare:
Mattsvart



Golv:
Vitpigmenterad härdad
ekparkett 1-stav, mattlackad









Arkitektens ord

Bostäderna är designade för att ge maximal användning av varje kvadratmeter och de sociala utrymmena, kök och vardagsrum, är integrerade. Stora fönster i alla rum gör att bostäderna upplevs som ljusa och luftiga och stärker sambandet mellan interiör, utemiljö och den omgivande naturen. Lägenheter i markplan har uteplats medan de högre upp har generösa balkonger. Bostäderna som är belägna högst upp ges dessutom en särprägel med sina snedtak och takkupor.

De omsorgsfullt utformade huskropparna har en sammanhållen arkitektur där material och färgsättning samverkar för att skapa ett harmoniskt helhetsintryck. Träfasaderna och sadeltaken med takkupor ansluter till den lokala byggnadstraditionen. Både radhusen och flerfamiljsbostäderna utförs med stående träpanel i en mörkt skogsgrön kulör. Kulörvalet knyter an till naturmiljön och bidrar till känslan av rofylldhet som genomsyrar området.





Teknisk beskrivning

Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Betong
Balkong - uteplats	Varje bostad har en egen balkong eller uteplats
Ytterväggar	Betong
Ytskikt yttervägg	Träpanel
Mellanbjälklag	Betong
Yttertak	Falsat plåttak
Hiss	Ja
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Lättväggar	Gips + spån
Fönster	3-glas fönster
Entrépartier	Plåt
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	FX
TV, telefon och dator	Fiber
Förråd	Varje bostad har ett tillhörande förråd
Källsortering	I specifikt miljörum
Ladduttag p-platser för elbil	Förberett, elbilsaddare som tillval
Postboxar	Gemensam på entréplan
Övriga ytor	Grillplats och lekplats



Försäljning & ekonomi

Samlad ekonomisk information

BOKNINGSAVTAL

I ett första försäljningsskede tecknas ett bokningsavtal med alla kunder. Inom en vecka från att bokningsavtal har tecknats ska en bokningsavgift om 20.000 kr erläggas. Vid digitalt bokningsavtal erläggs bokningsavgiften vid bokningstillfället. I samband med detta erbjuds en boendekostnads kalkyl.

Om blivande köpare väljer att inte teckna ett bindande avtal återbetalas bokningsavgiften reducerad med en administrationsavgift på 7.000 kr och Tindra Fastigheter äger rätt att anvisa bostaden till annan köpare. Bokning sker så länge arbetet med kostnads kalkyl eller ekonomisk plan pågår.

FÖRHANDSAVTAL

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

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 tas en kreditupplysning och det kontrolleras att boendekostnads kalkylen fortfarande är aktuell. Du ska också kunna påvisa hur du tänker finansiera din bostad. Prövningen är en kontroll av din ekonomi och betalningsförmåga. Inom en vecka efter att bostadsrättsföreningen undertecknat förhandsavtalet och du fått ett original av avtalet, ska en förskotts betalning om 100.000 kr erläggas. Förskottet avräknas med tidigare erlagd bokningsavgift.

UPPLÅTELSEAVTAL

Efter att bostadsrättsföreningen upprättat ekonomisk plan och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta bostadsrätt tecknar du och föreningen ett upplåtelseavtal. I samband med detta beviljas medlemskapet i föreningen och du betalar en delikvid om 10 procent av priset. Delikviden avräknas mot tidigare erlagd bokningsavgift och förskott. Innan styrelsen i föreningen undertecknar upplåtelseavtalet genomför den en prövning om du kan godtas som medlem i föreningen.

Prövningen är en kontroll av din ekonomi och betalningsförmåga. Har du tidigare tecknat förhandsavtal är denna prövning redan genomförd.

DIGITAL SIGNERING

Tindra Fastigheter erbjuder digital signering vid såväl förhandsavtal som upplåtelseavtal i våra bostadsrättsprojekt. Om du önskar signera manuellt finns den möjligheten också.

INSATS (INSATS OCH UPPLÅTELSEAVGIFT) OCH MÅNADSAVGIFTER

Framgår av prislista eller den ekonomiska planen.

SLUTBETALNING

Senast på tillträdesdagen ska resterande del av insats och upplåtelseavgift 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

Preliminärt
Q2 2027 – Q4 2027

BESIKTNINGAR

Slutbesiktning görs innan du tillträder bostaden. Besiktningen utförs av en besiktningsman (utsedd av bostadsrättsföreningens styrelse) som kontrollerar utförda arbeten. Vid besiktningen deltar även en representant från bostadsrättsföreningen och en från entreprenören.

Garantibesiktning görs cirka två år efter slutbesiktningen. Här noteras fel som framträtt under garantitiden.

VILLKOR I ÖVRIGT

Övriga villkor framgår av upplåtelseavtalet och bostadsrättsföreningens stadgar som du erhåller i samband med undertecknandet av upplåtelseavtalet.

En trygg bostadsaffär

Trygghetspaket

- Era erlagda förskott, insatser och upplåtelseavgift är alltid försäkrade.
- Om du behöver skjuta upp din inflyttning, kan du kontakta Tindra Fastigheter för att diskutera möjlighet till att skjuta upp tillträdet med upp till tre månader.
- Tindra Fastigheter köper eventuellt osålda lägenheter
- Ekonomisk plan granskad av intygsgivare, tillsedd av Boverket
- Professionella och oberoende styrelseledamöter vid uppstart av förening
- Underhållsplan som säkerställer långsiktigt underhåll.

TRYGGHET I BOENDET

Att bo med 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 av föreningen förutsatt att du sköter dina skyldigheter.

Du har även rätt att sälja din bostad till vem du vill, förutsatt att styrelsen kan bevilja medlemskap.

MEDBESTÄMMANDE

När du förvärvat en bostadsrätt är du också delägare i föreningens samtliga tillgångar. Du och dina grannar bestämmer över era bostäder genom den styrelse som ni väljer vid den årliga föreningsstämman.

Den styrelse som initialt bildar föreningen sköter verksamheten till årsstämman efter det att fastigheten är färdigställd. Under denna period väljs de boende successivt in i styrelsen.

BOENDE TILL SJÄLVKOSTNAD

Du betalar en årsavgift som ska täcka din andel av föreningens kostnader såsom räntor, amorteringar samt drift- och underhållskostnader. Föreningens medlemmar har inget vinstintresse så du bor till självkostnadspris.

FÖRVALTNING

Efter inflyttning sköts den ekonomiska och tekniska förvaltningen av SBC.

GARANTITID

Garantitiden för byggnadsarbeten är fem år. För vitvaror, blandare/VVS-armaturer och ytskikt som målning och tapet är garantitiden två år. Under denna tid har du rätt att få eventuella funktionsfel åtgärdade såsom fel på värme, ventilation och el. Garantibesiktningen görs cirka två år efter slutbesiktningen.

Garantitiden fastställs av huvudbesiktningsmannen och är inte beroende av köpeskillingsdatum, inflyttningsdatum eller annat datum som påverkar den enskilde bostadsrättsinnehavaren.





Tindra Fastigheter & hållbarhet

OMSORGSFULLT BYGGANDE

Den globala uppvärmningen är vår tids största miljöfråga. 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 och arbetar aktivt med att minska fossila utsläpp från transporter och anläggningsmaskiner. Dessutom arbetar varje byggarbetsplats för att ha så lite avfall som möjligt och att sortera det avfall som ändå uppstår.

LÅG ENERGIANVÄNDNING

Att hushålla med energi är viktigt både för att minska påverkan på klimatet och för att minska driftskostnaderna. Tindra Fastigheters nyproduktion består av lågenergibostäder vilket innebär att kilowattimmar används effektivt med hjälp av bostadens uppvärmningssystem, energisnåla vitvaror, armaturer och god isolering. Resultatet är lägre energianvändning och kostnad för dig som boende.

Belysningen i allmänna utrymmen som trapphus och förråd är LED och närvarostyrd, och slås på när någon rör sig i utrymmet.

Utomhusbelysningen är styrd av ljusrelä så att den slås på i skymningen och av på morgonkvisten.

HÅLLBARA MATERIALVAL

Tindra Fastigheter tillämpar försiktighetsprincipen och tar det säkra före det osäkra.

Byggmaterial och kemiska produkter har kontrollerats så att de inte innehåller miljö- eller hälsofarliga kemikalier. Det gäller allt från trä som används i takstolar, byggskivor i parkettgolv till spackel, isolering, färg, lim och fogmassor.

Tindra Fastigheter använder i stor utsträckning beprövade naturmaterial som trä, sten, kakel och klinker.

GOD INOMHUSMILJÖ

Vi strävar efter att bygga bostäder som är tystare än vad svenska byggregler kräver med extra tjocka väggar och bjälklag som ger god isolering mellan lägenheterna.

Alla våra bostäder har helt PVC-fria yt- och tätskikt, 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.

INTELLIGENTA HEM

I Tindra Fastigheters bostäder finns flera intelligenta installationer, som till exempel väderprognosstyrning av värmesystemet för att optimera energianvändning och skapa ett jämnare inomhusklimat.

KÄLLSORTERING

Varje bostad har ett kök som är inrett för källsortering. I flerbostadshuset finns även miljörum för insamling och sortering av förpackningar, tidningar, batterier och andra materialslag.

Så köper du bostad av Tindra Fastigheter

Alla viktiga steg i processen



1. VISNING

På våra visningar kan du se modeller, ritningar och illustrationer som beskriver hur bostäderna kommer att se ut när de är klara.



2. BOKNING

När du har hittat den lägenhet du vill ha kan du skriva ett bokningsavtal. Avtalet innebär att en specifik lägenhet blir bokad för din räkning. Du betalar en bokningsavgift om 20.000 kr.



3. KONTRAKTSKRIVNING

När vi på Tindra Fastigheter fått in tillräckligt med bokningar för att starta produktionen av huset är det dags att skriva kontrakt, ett så kallat upplåtelseavtal alternativt ett förhandsavtal. Vid förhandsavtal betalar du ett förskott om 100 000 kr där eventuellt bokningsavgift avräknas. Senast fyra månader före tillträde ska ett upplåtelseavtal tecknas och i samband med det ska 10% av köpeskillingen, den så kallade dellikviden, betalas. Tindra Fastigheter erbjuder digital signering vid såväl förhandsavtal som upplåtelseavtal i våra bostadsrättsprojekt. Om du önskar signera manuellt finns den möjligheten också.



4. LÖPANDE INFORMATION

Vi berättar också kontinuerligt via e-post och brev om hur arbetet med de nya bostäderna fortskrider.



5. TILLVAL

Se separat tillvalsbroschyr.



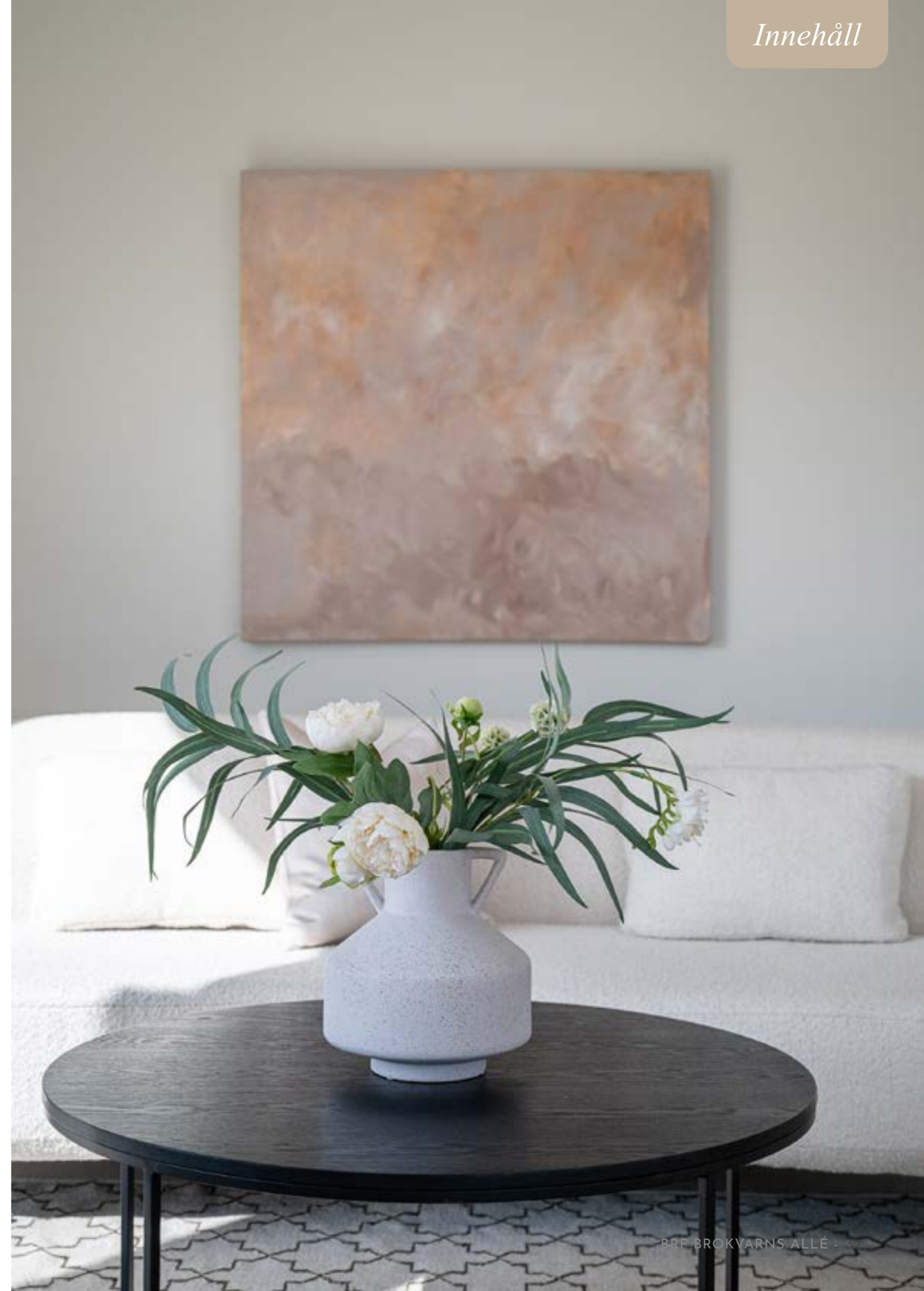
6. SLUTBETALNING

Innan du tillträder lägenheten är det dags att betala in den resterande delen av köpeskillingen, den s.k. slutlikviden. Vid den här tidpunkten ska du också betala slutfakturan på de eventuella inredningsval du beställt.



7. TILLTRÄDE

I samband med tecknande av upplåtelseavtal får du besked om ett definitivt tillträdesdatum. På tillträdesdagen bekräftar du att slutbetalningen är gjord. Vi träffas för att vi ska kunna lämna över nycklarna och den nya bostaden till dig.



Varför ska du köpa din bostad från Tindra Fastigheter?

Vi tar stort nöje och ansvar för varje par nycklar vi lämnar över till människor som sen klivit över tröskeln till sitt nya hem där ingen annan ännu sovit, lagat mat eller ätit sommarfrukost på altanen. Vi tycker inte att nyproduktion ska vara kalla vita väggar och slätstrukna inredningsval utan eftertanke och omsorg. Vi vill erbjuda något mer. Våra projekt är alltid en produkt av många välgrundade val och avvägningar, allt för att göra ert boende tryggt, bekvämt och något utöver det vanliga. Inget lämnas till slumpen, allt utvärderas och planeras noga och bra är inte tillräckligt bra. Varje detalj går i samklang med helheten. Allt för att vi vill överlämna ett hem och inte bara en bostad.

