

# BRF NYPONROSEN

BJÖRNÖ, NORRTÄLJE



## VI BYGGER FRAMTIDENS SAMHÄLLE OCH UPPFYLLER BOSTADSDRÖMMAR

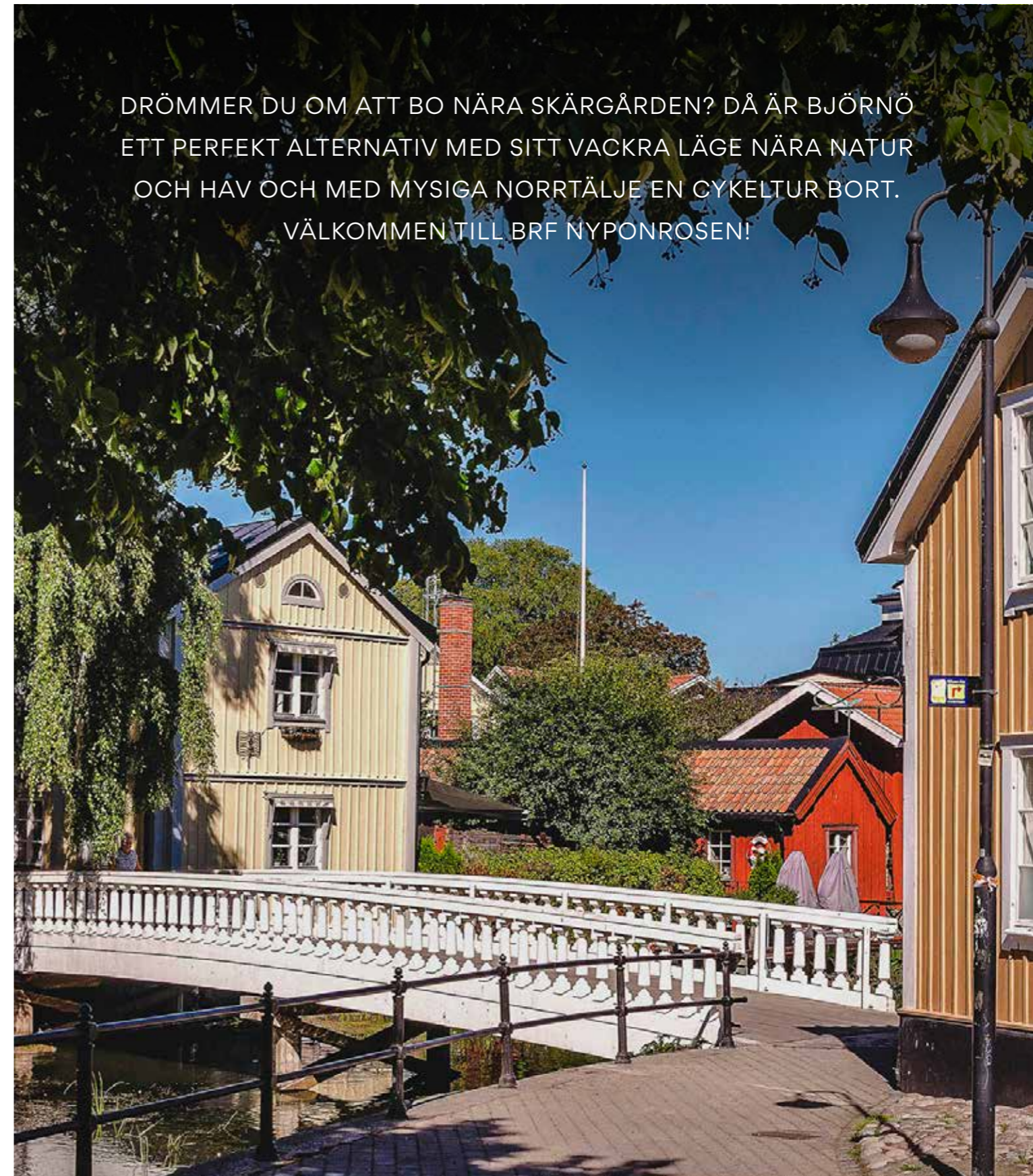
Vi vill skapa bra och välplanerade bostäder som står sig över tid. Våra kvarter ska vara trivsamma att leva i och för oss är utemiljön precis lika viktig som bostädernas insida.

Vi värdesätter helheten och levererar alltid helt nyckelfärdiga bostadsområden där alla delar är noggrant planerade. Allt för att du ska känna stolthet, inte bara för din egen bostad, utan för hela området du bor i. Vi tycker dessutom att du ska ha råd att leva, inte bara att bo.

Därför jobbar vi hårt för att skapa bostäder som ger dig en rimlig bostadsekonomi och en trygg investering för framtiden.

**Malin Svensson**  
vd OBOS Kärnhem

DRÖMMER DU OM ATT BO NÄRA SKÄRGÅRDEN? DÅ ÄR BJÖRNÖ  
ETT PERFEKT ALTERNATIV MED SITT VACKRA LÄGE NÄRA NATUR  
OCH HAV OCH MED MYSIGA NORRTÄLJE EN CYKELTUR BORT.  
VÄLKOMMEN TILL BRF NYPONROSEN!



# LÄGE FÖR EN BEKVÄM VARDAG

I området Björnö, strax söder om Norrtälje, planerar vi för 11 parhus med totalt 22 bostäder i två plan. Just denna hustyp har blivit en riktig favorit, med sina välplanerade 105 kvm och många fina kvaliteter. Brf Nyponrosen blir en förlängning av vårt tidigare kvarter, Brf Havsrosen, som nu är slutsålt.

## BJÖRNÖ – NÄRA BÅDE SKÄRGÅRD OCH STAD

Att Björnö har varit omtyckt så länge är lätt att förstå. Skogsbeklädda höjder, betesmarker, mysiga vikar och soliga klipphällar i kombination med närheten till Norrtälje gör Björnö till ett bra ställe att bo på. Här bor du med naturen och Kvisthamraviken runt knuten. På sommaren tar du morgondoppet vid Kärleksuddens badplats som ligger på gångavstånd från Björnö och på vintern kan du ta skidorna på axeln och gå över vägen till slalombacken.

## TRYGGT OCH BEKYMMERSFRITT

I Brf Nyponrosen har du nära till barnomsorg, förskolor, grundskolor och gymnasium och inne i Norrtälje finns all service du kan tänkas behöva för att leva ett bra och familjevänligt liv. Mysiga kullerstengator med trevliga caféer, restauranger och butiker gör Norrtälje till en härlig och trevlig småstad. För ännu större shopping- och restaurangutbud finns även handelsområdena Flygfältet och Knutby.

Möjlighet att cykla eller gå in till centrum finns på fina gång- och cykelvägar. Bussresan mellan Norrtälje och Östra station i Stockholm tar 45 minuter och i rusningstrafik går den en gång i kvarten. Under resan kan du koppla upp dig mot wifi och jobba eller bara koppla av.

## BRF NYPONROSEN – ETT HEMTREVLIKT KVARTER

Brf Nyponrosen blir ett mysigt parhusområde, där varje bostad är på 105 kvadratmeter i två plan. Trädgårdarna är generösa med gräsmatta, uteplats med trädäck och ett förråd. Samtliga bostäder har plats för två bilar i direkt anslutning till huset, varav den ena under tak i carport.

Bostäderna i Brf Nyponrosen passar både barnfamiljen som värdesätter trygga lekytor, och de som söker en praktisk bostad med minimal skötsel.



Parhus  
med carport  
och uteplats!

Bilderna är digitalt framställda varför avvikelser kan förekomma vad gäller färger och utformning.



## HÅLLBAR BOGLÄDJE

Brf Nyponrosen består av 22 bostäder på 105 kvm, fördelade i 11 parhus. Husen har liggande träpanel i en vacker jordnära kulör som tillsammans med det röda taket och vita dörrar och fönster bildar en harmonisk helhet.


### EN PRAKTISK, LÄTTSKÖTT UTEMILJÖ

På framsidan finns en plattbelagd yta med en häck mellan grannarna. Du får en välkomnande entré med tak samt över- och sidoljus vid dörren. På baksidan får bostäderna en lättskött tomt med trätrall på uteplatsen och skärmväggar som avskiljare mellan husen.

Till varje bostad hör ett kallförråd på baksidan av tomten. Alla bostäder har plats för två bilar vid huset, varav den ena under tak i carport.

### EN GENOMTÄNKT HELHET

För oss hänger allt ihop, allt är en helhet. Av oss köper du inte bara en bostad, du köper ett område där du och din familj kommer att trivas och känna boglädje. Förberett och klart så att du kan njuta av ditt nya hem från dag ett.

An aerial perspective rendering of a residential development. The scene shows a central road with several houses on either side. The houses have red roofs and dark facades. Some houses are fully rendered, while others are shown as white wireframe models. The houses are surrounded by green lawns and small trees. In the background, there is a playground with a wooden structure. The overall setting is a lush, green area with many trees.

ALLA BOSTÄDER I BRF NYPONROSEN FÅR  
EN EGEN TRÄDGÅRD MED GRÄSMATTA,  
UTEPLATS OCH KALLFÖRRÅD. TOMTERNA  
VARIERAR I STORLEK OCH LÄGE, VILKEN  
ÄR DIN FAVORIT?

# TRIVSEL I TVÅ PLAN

Våra parhus på 105 kvm är en av våra mest omtyckta hustyper, som vi har byggt på många ställen runt om i landet. Kanske är det tack vare den smarta och praktiska planlösningen som så många familjer valt denna hustyp som sitt hem.

## PLATS FÖR UMGÄNGE

Innanför entrén möts du av en välkomnande hall med plats att hänga av ytterkläderna. Från hallen går trappan upp till övre planet och under trappan finns ett praktiskt förrådsutrymme. På bottenvåningen ligger också ett välplanerat kök och ett helkaklat badrum med wc, dusch, tvättmaskin och torktumlare. Vardagsrummet är på cirka 20 kvm och härifrån kan du öppna ut till den mysiga uteplatsen med trädäck. Takhöjden på 2,50 meter gör att rummen känns luftiga och rymliga. Fönstersättningen, som gör att dagsljuset kan flöda fritt genom bostaden, bidrar också till ljus och rymd.

## FLEXIBEL PLANLÖSNING

På övervåningen kan du välja mellan två till fyra sovrum. Vad sägs till exempel om ett lyxigt master bedroom på 18 kvm med en rymlig skjutdörrsgarderob? Oavsett vilket alternativ du väljer har du dessutom möjlighet att öppna upp ett rum mot trappan och på så sätt få ett luftigt allrum. På övre plan finns också ett helkaklat badrum med badkar för sköna, avkopplande stunder.



Bilderna är digitalt framställda varför avvikelser kan förekomma vad gäller färger och utformning.

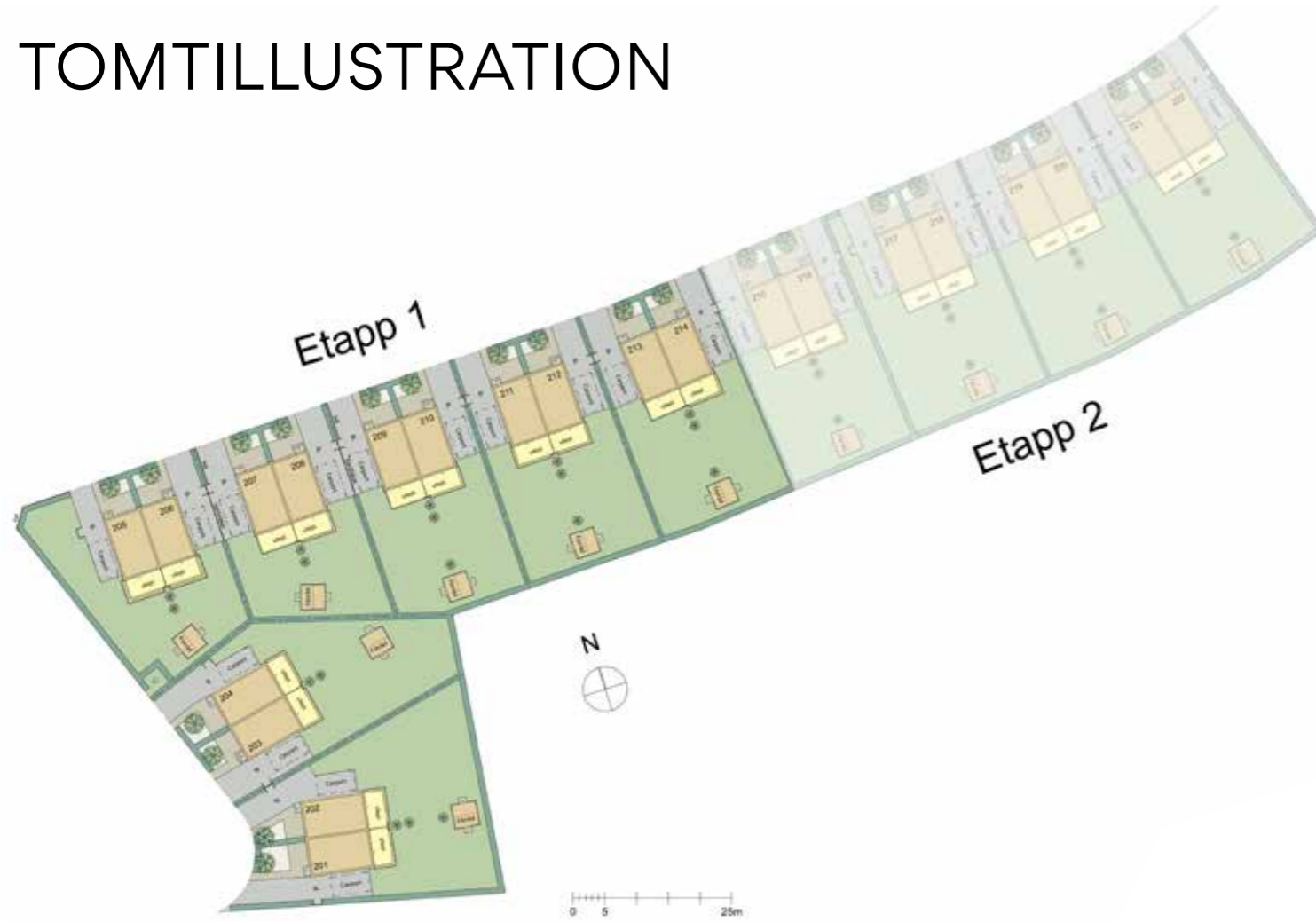
Med två  
helkaklade  
badrum som  
standard!



I Brf Nyponrosen är de två badrummen helkaklade, det ena med duschväggar som standard. I entrén finns bra förvaring bakom skjutdörrspartier från Elfa.

På övervåningen kan du välja mellan två, tre eller fyra sovrum. Vad sägs om ett lyxigt master bedroom på 18 kvm med rymlig skjutdörrsgarderob?

# TOMTILLUSTRATION



Tomtillustrationerna är framtagna i ett tidigt skede av projektet. Förändringar av tomternas storlek och utformning kan förekomma.

BRF NYPONROSEN LIGGER  
NÄRA SKÄRGÅRD, NATUR,  
SERVICE OCH SKOLOR.

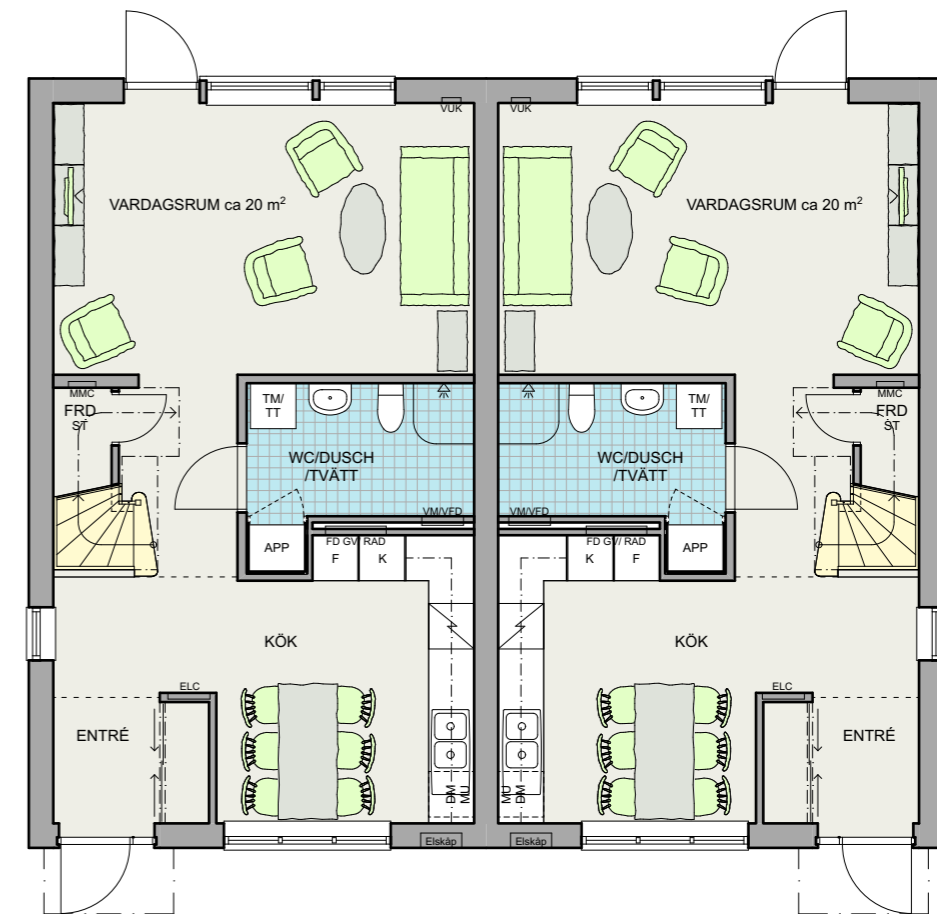


# PLANLÖSNINGAR BOTTENVÅNING

meter skala 1:100  
0 1 2 3 4

- Vardagsrum med utgång till uteplatsen på baksidan
- Vällämnat kök med matplats och utblick mot entrésidan
- Helkaklad WC/dusch med duschväggar, tvättmaskin och torktumlare
- Förvaring med skjutdörrspartier i entrén.

Med reservation för ev ändringar. Observera att angivna mått är cirkamått.



▲  
Planlösning bottenvåning

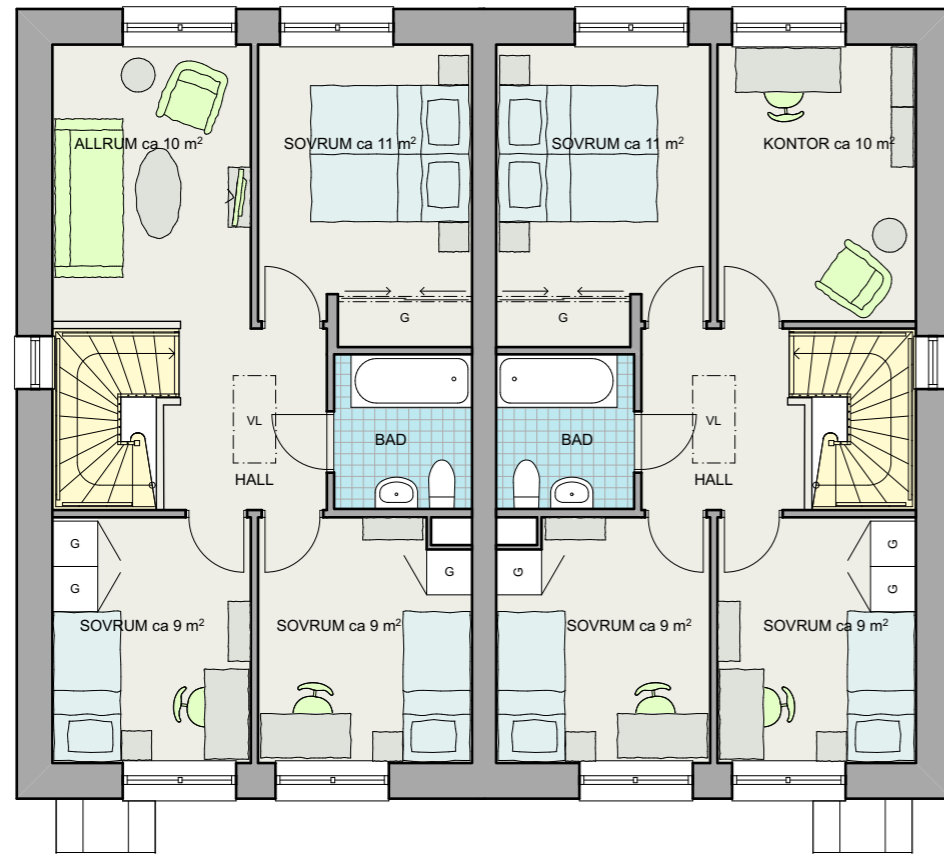


# PLANLÖSNINGAR ÖVERVÅNING

meter skala 1:100  
0 1 2 3 4

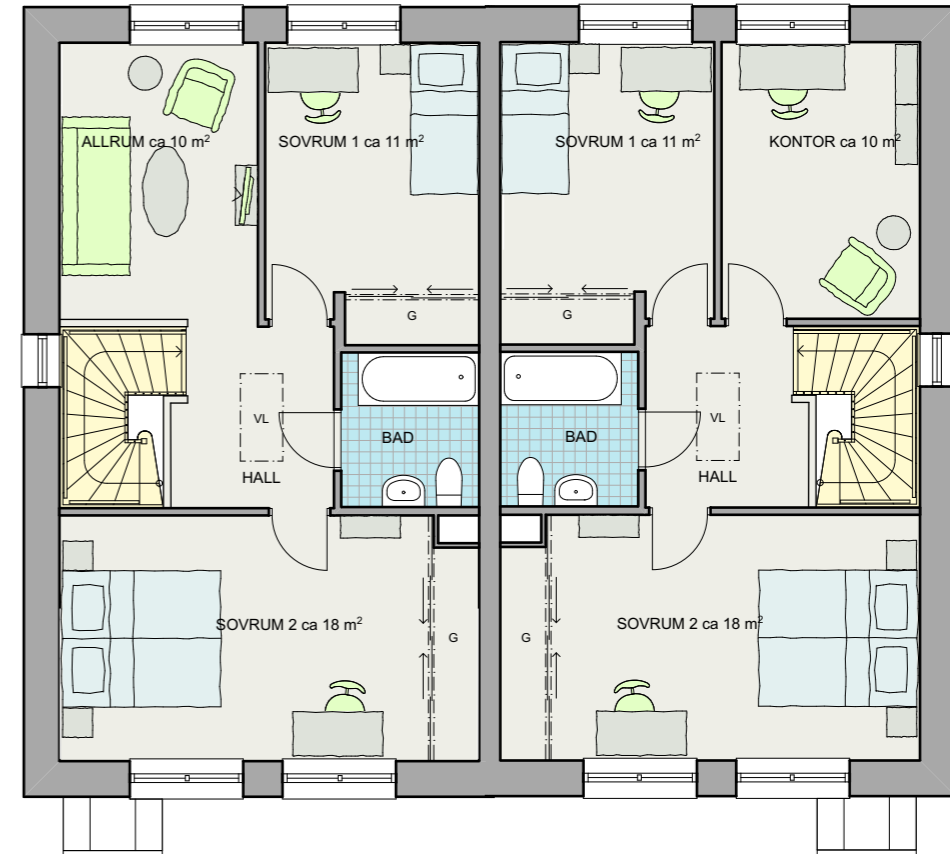
- Flexibel övervåning med möjlighet till två, tre eller fyra sovrum
- Välj mellan öppet allrum eller kontor
- Helkaklat badrum med badkar på övervåningen
- Skjutgarderober i de större sovrummen

Med reservation för ev ändringar. Observera att angivna mått är cirkumått.



▲  
Planlösning standard med  
tre sovrum och allrum

▲  
Planlösning tillval med  
tre sovrum och kontor



▲  
Planlösning tillval med  
två sovrum och allrum

▲  
Planlösning tillval med  
två sovrum och kontor



# DAGS ATT SÄTTA STILEN

När du köpt din bostad blir nästa steg att bestämma hur den ska se ut. Du får välja färger, material och detaljer. Se hur ditt nya hem sakta växer fram och blir precis sådär som du alltid har drömt om.

Tillsammans med inredningsarkitekt Kerstin Ronnemark har vi tagit fram en palett av färger och material som du kan välja bland. Det ger dig bra förutsättningar att skapa ditt drömhjem och säkerställer att dina val står sig över tid.

## INSPIRATION OCH MINGEL

I rumsbeskrivningen kan du se vad som ingår i din bostad som standard. För att få veta mer om alla valmöjligheter som finns bjuder vi in till designkväll för dig och dina blivande grannar.

Här kan du inte bara mingla och titta på olika färger och materialprov, utan också få råd från Kerstin kring inredning och designval. Dina slutliga val gör du sedan smidigt på vår designwebb. Här kan du i lugn och ro prova dig fram och diskutera med familj och vänner tills du känner dig nöjd. Du kan också bläddra i broschyren Design och tillval för att få inspiration.

## KVALITET FRÅN GOLV TILL TAK

När du köper en bostad av oss får du inte bara väggar, tak och golv. För oss är genomtänkt design lika viktigt som bra planlösningar och god arkitektur. Du kan vara säker på att du får hög kvalitet på all inredning som ingår i ditt nya hem.

Som standard ingår bland annat ett välutrustat kök från HTH med vitvaror från Siemens. Två helkaklade badrum, varav ett med duschväggar samt skjutdörrspartier i entrén.



Genom våra utvalda tillval kan du skapa ditt drömkök och sätta din personliga stil på husets hjärta.



# VI BYGGER FÖR FRAMTIDEN

OBOS fokuserar på att bygga resurs- och energieffektiva hus. Byggnation förbrukar stora mängder av jordens resurser, vilket motiverar oss att ta ansvar och hitta hållbara lösningar för att göra ett så litet avtryck på miljön som möjligt. Våra bostäder ska vara ekologiskt och socialt hållbara idag och i framtiden.

## HÅLLBART BYGGANDE

Våra grupphus byggs huvudsakligen i trä, vilket i sig kräver väldigt lite energi. Vi väljer också långsiktigt hållbara och beständiga fasadmaterier i alla projekt. Våra bostäder ska inte innehålla några material som är farliga för dig, oss eller miljön.

Vår utgångspunkt är att skapa attraktiva bostäder som ger dig som kund en god drifteknologi och låg energianvändning, samtidigt som vi minimerar byggnadens miljöpåverkan. Vi föreskriver lokalt producerad och förnyelsebar energi. Merparten av våra bostäder ansluts till fjärrvärmenätet och i allt fler projekt installeras solcellspaneler för elproduktion. Komforten i våra bostäder tillgodoses bland annat genom hög isoleringsnivå och behovsstyrd ventilation via FTX-system med värmeåtervinning. Alla våra flerbostadshus ska certifieras enligt Miljöbyggnad, som lägsta nivå silver. Vad det innebär kan du läsa om på [sgbc.se](http://sgbc.se).

## KLIMATSMART VARDAG

För oss är det inte bara viktigt att tänka nytt och utveckla nya koncept och arbetssätt som bidrar till ett mer hållbart samhälle. Vi vill också att du som ska bo i någon av våra bostäder ska känna att du har gjort ett bra val. Det ska vara enkelt att både trivas och leva hållbart i våra kvarter.

Vår strävan är att du upplever gemenskap och trygghet i din bostadsrättsförening. Därför lägger vi extra fokus på utformningen av våra kvarter och utemiljöer. På gemensamma uteplatser och gårdar skapas förutsättningar för odling och social samvaro, gärna över generationsgränser. Vi är också noga med att informera om hur du kan leva mer hållbart och uppmuntrar till klimatsmarta val i vardagen.

I vår affärsfilosofi ligger att skapa prisvärda bostäder. Med detta når vi många människor och olika familjekonstellationer, med olika behov och förutsättningar. Alla ska ha råd att leva, inte bara att bo.

# TRYGGHET I ALLA STEG

När du köper en bostad av OBOS kan du känna dig trygg. Vi finns med hela vägen fram till du får sätta nyckeln i dörren till ditt nya hem.

Vi samarbetar med en mäklare på orten som svarar på dina frågor kring köp av våra bostäder. Vill du ha en personlig boendekostnadskalkyl så rekommenderar vi dig att prata med din bank.

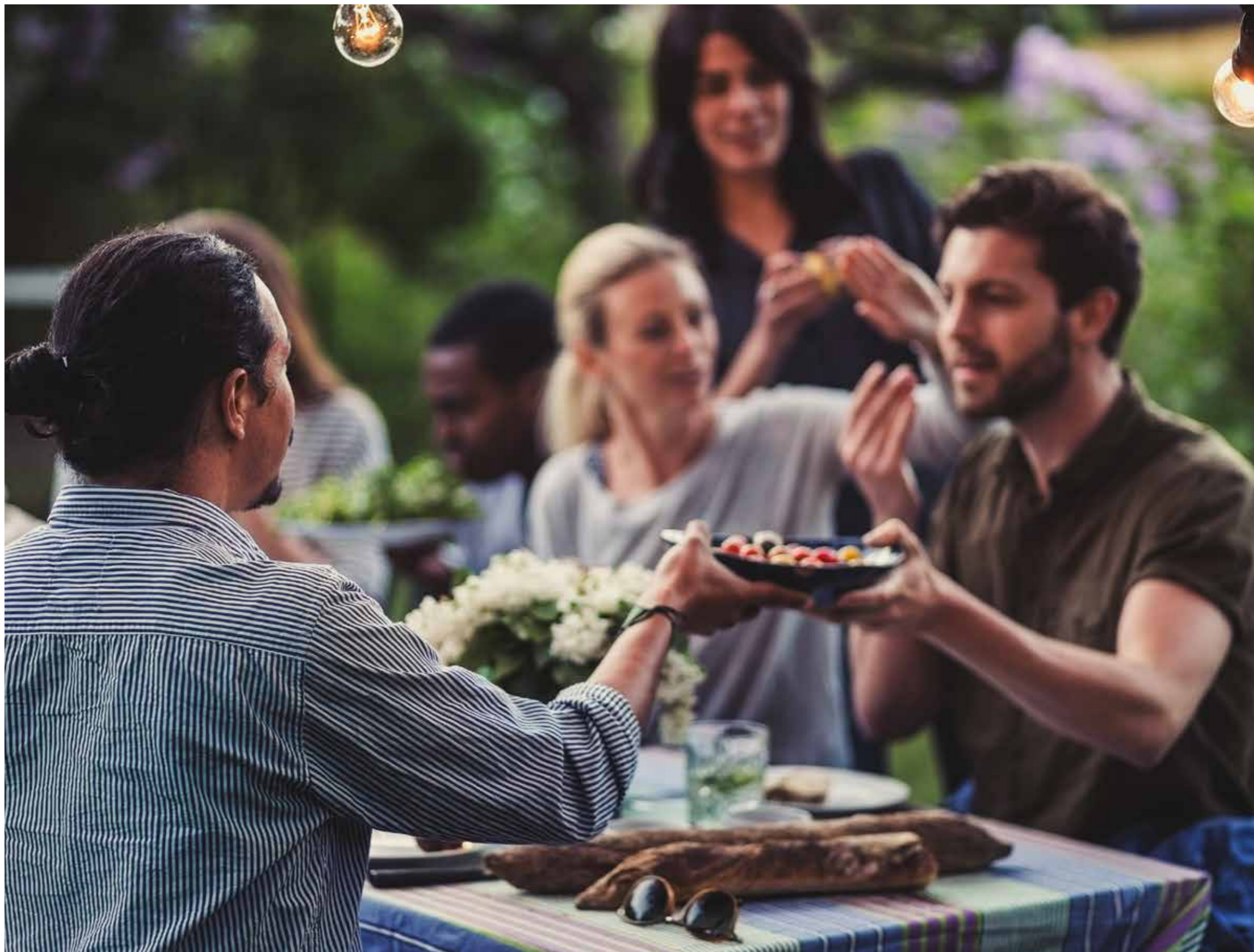
Så snart du bestämt dig för en bostad skrivs ett bokningsavtal. Du behöver då ett lånelöfte från din bank. I samband med detta erlägger du en första handpenning på 25 000 kr som är en del av insatsen.

I nästa steg skrivs sedan ett förhandsavtal mellan dig och bostadsrättsföreningen. Samtidigt erlägger du en andra handpenning på 100 000 kr som också är en del av insatsen. Resterande belopp av insatsen betalas i samband med tillträdet.

Hos OBOS får du hög standard på material och inredning. Du köper din bostad enligt rumsbeskrivningen. Du har möjlighet att skapa en personlig prägel på din bostad och när byggnationen startat går vi igenom de olika valmöjligheterna. Därefter gör du dina personliga val och faktureras 10% av kostnaden för dessa, resterande belopp betalas vid tillträde.

Under byggnationen kommer vi även att arrangera ett inflyttningsmöte där du får all praktisk information. Slutgiltigt besked om exakt inflyttningsdag meddelas skriftligen senast fyra månader i förväg.

Välkommen till OBOS!





BLI MEDLEM  
REDAN IDAG!

på [obos.se/medlem](https://obos.se/medlem)  
eller i OBOS-appen

## FÅ FÖRTUR TILL DRÖMHEMMET – BLI OBOS-MEDLEM

Bästa solläget? Största tomten? Finaste balkongen? Kanske vill du bo längst upp eller nära lekplatsen? Det finns alltid bostadsobjekt som får dig att dra lite extra efter andan och som också är mer eftertraktade av andra. Som OBOS-medlem får du förtur att köpa alla våra bostäder.

### DU FÅR VIKTIG FÖRTUR

Att begära förtur är enkelt. När tiden för säljstart är inne fyller du i en köpanmälan med förtur för de objekt du är intresserad av, direkt på webben. Om flera medlemmar vill ha samma objekt blir det den medlem som varit med längst tid som får erbjudande att köpa. Tackar hen nej går turen vidare till medlem med näst längst tid. På samma sätt kan du som medlem få förtur när ett hem säljs med budgivning. Slipp stress – bli medlem!

### DU FÅR VÄRDEFULLA FÖRMÅNER

Som medlem får du förmånliga rabatter och erbjudanden. Både på sådant du behöver, till exempel till ditt hem, men också på nöjen som sätter guldkant på din vardag. Mer rum för att unna dig lite extra, helt enkelt.

På [obos.se/medlem](https://obos.se/medlem) eller i OBOS-appen kan du se aktuella erbjudanden och rabatter inom dessa kategorier:

- Hus och hem
- Hotell och resor
- Kultur och nöjen
- Försäkring och juridik
- Sport och fritid

### DU TJÄNAR SNABBT IN AVGIFTEN

Medlemskap i OBOS kostar bara 200 kronor per år, plus en engångskostnad om 300 kronor för delägarskap i OBOS. Som medlem får du ta del av alla förmåner, både i Sverige och i Norge, så du tjänar snabbt in avgiften.

### ATT BLI MEDLEM ÄR SMIDIGT

Det går smidigt och enkelt att bli medlem på [obos.se](https://obos.se) eller via OBOS-appen. Du fyller i dina uppgifter, legitimerar dig med Bank-ID och betalar med Swish eller kort. Klart!

### DU BLIR DELÄGARE I OBOS

När du blir medlem blir du också delägare i OBOS. Delägarskapet ger alla en röst och en möjlighet att vara med och påverka. Som du kanske redan vet kännetecknas OBOS av ett stort samhällsengagemang. Hela vår vinst återinvesteras i bolaget och i olika samhällsbyggande insatser för att på ett hållbart sätt bidra till fler goda boenden och platser. Ett fint exempel på detta är "OBOS ger tillbaka" där till exempel föreningar kan söka bidrag – kanske har du något förslag?

[Läs mer om medlemsprogrammet på obos.se/medlem](https://obos.se/medlem)

### APP? JAPP!

Om köket är hemmets hjärta är OBOS-appen medlemskapets hjärta. Här har du nämligen allt som rör ditt medlemskap samlat på ett och samma ställe. Ditt medlemsbevis, och inte minst alla fina förmåner. Appen laddar du ned från Google Play eller App Store.

# VÄGEN TILL DITT NYA HEM!

Att köpa bostad är ett stort beslut och vi vill göra resan till ditt nya hem så smidig vi bara kan. Här guidar vi dig genom köpprocessen, har du frågor är du alltid välkommen att kontakta oss!



## FÖRHANDSAVTAL

Förhandsavtal tecknas mellan bostadsrättsföreningen och dig som köpare. Avtalet innebär att föreningen binder sig till att upplåta en bostad med bostadsrätt till dig. Till det undertecknade förhandsavtalet bifogas ett aktuellt lånelöfte (max en månad gammalt). I samband med tecknandet betalar du ett förskott på 100 000 kr.

## MER INFORMATION

Ofta bjuder vi in till informationsträff där du kan lära känna oss på OBOS, mäklaren i projektet och ibland även en eller flera banker. Här får du reda på allt du kan tänkas behöva inför säljstarten.

## Säljstart

När du vet du var du vill bo och ditt lånelöfte är klart är du redo för säljstart. När tiden är inne kan du lägga en skarp köpanmälan på dina favoriter, max tre objekt – direkt på webben.

## BOKNINGSAVTAL

Så snart du har bestämt dig så skriver vi ett bokningsavtal. I samband med det betalar du en bokningsavgift på 25 000 kr.

## DESIGNVAL

Nu är det dags att välja hur din nya bostad ska se ut! Vi ordnar en designvisning där du får titta närmare på olika material såsom golv, kakel och klinker.

## Byggstart

Nu börjar ditt nya hem att byggas! Vi håller dig uppdaterad med vad som händer under hela resan. Senast fyra månader innan tillträde blir du informerad om när du får flytta in i ditt nya hem.

## BESIKTNING

Självklart besiktigas ditt nya hem noggrant av oberoende besiktningsmän. Vid besiktningen medverkar representant från den byggande styrelsen. Du som bostadsrättshavare erhåller besiktningsprotokoll för din bostad vid inflyttning.

## BYGGPLATSVISNING

När tillfälle ges bjuder vi in till olika event så att du både får se husen växa fram och träffa dina nya grannar.

## UPPLÅTELSEAVTAL

Genom upplåtelseavtalet blir du fullvärdig medlem i bostadsrättsföreningen. Detta tecknas normalt inom 2 månader innan tillträdet av lägenheten och cirka 1 månad innan inflyttning skickas en faktura från föreningen på insatsen med avdrag för det sedan tidigare inbetalda förskottet.

## VI FINNS KVAR

Njut av att bo in dig i ditt nya hem. Är det något du undrar över eller om något inte fungerar så är du alltid välkommen att kontakta oss.



## Kommande försäljning

Anmäl intresse på [oboskarnhem.se](http://oboskarnhem.se) så håller vi dig uppdaterad med bilder, priser och bjuder in dig till säljstarten.

## FÖRBERED DET EKONOMISKA

Prata med banken och ansök om lånelöfte. Har du en bostad som ska säljas? Ta kontakt med en mäklare i god tid.

## BLI OBOS-MEDLEM

När försäljningen startar kan det gå undan. Som OBOS-medlem ökar du dina chanser att lägga vantarna på de mest populära drömhemma. Alla medlemmar får nämligen förtur i kön – och massor av fina rabatter och erbjudanden. Läs mer på [obos.se/medlem](http://obos.se/medlem).

## Inflyttning

Äntligen har dagen kommit. Du får nycklar och en praktisk introduktion till nya bostaden. I samband med tillträdet betalar du resterande del av bostadens insats. Välkommen hem!



## ATT BO I BOSTADSRÄTT

Innan du flyttar in i din nya bostadsrätt är det en god idé att sätta sig in i vad som gäller i just din förening. Vi stöttar er och hjälper föreningen att komma igång.

Att bo i bostadsrätt innebär att du, tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen, äger och förvaltar bostäderna och andra gemensamma delar som ingår i föreningens fastighet. Du som bor i en bostadsrätt betalar en insats för att få flytta in i din nya bostad. Du betalar även en årsavgift som ska täcka din bostads andel av föreningens kostnader, såsom räntor och amorteringar på föreningens gemensamma lån, men även drift- och underhållskostnader. När du köpt en bostadsrätt är du också delägare i föreningens gemensamma tillgångar. Du och dina grannar bestämmer över era bostäder genom styrelsen ni väljer vid den årliga föreningsstämman.

### GARANTITID

2 års garanti på material och 5 års garanti på utfört arbete.

### FÄRDIGSTÄLLANDEFÖRSÄKRING

Som säkerhet för projektets färdigställande lämnas borgen från OBOS Kärnhems moderbolag alternativt en färdigställandeförsäkring. Skyddet täcker merkostnader som kan uppstå om entreprenören inte kan färdigställa sitt arbete på grund av konkurs.

### OSÅLDA BOSTADSRÄTTER

Efter färdigställandet svarar OBOS Kärnhem för de kostnader som rör bostadsrättslägenheter som eventuellt inte har sålts. Är de efter sex månader fortfarande osålda köper OBOS Kärnhem bostadsrätterna ifråga och svarar därigenom, som bostadsrättshavare även fortsättningsvis för lägenhetens avgifter.



## VIKTIGT ATT VETA

Informationen i denna broschyr gäller vid dess tryck 210623 och är framtagen i ett tidigt skede i projektet. OBOS förbehåller sig därför rätten till ändringar i teknisk beskrivning samt rumsbeskrivning, mindre justeringar i planlösningar, placering av teknikutrymmen etc på grund av orsaker som framkommer under projektering.

Möjligheten att påverka planlösning är begränsad till de alternativ som visas i denna broschyr.

Vi förbehåller oss rätten att ändra material och inredning samt leverantör av material och inredning i de fall en produkt utgår

eller om en leverantör inte uppfyller våra kvalitetskrav. Kund meddelas vid större förändringar.

### MATERIAL OCH BILDER

Bilderna vi visar i broschyren är digitalt framtagna bilder vilket gör att avvikelser kan förekomma vad gäller färger, utformning och inredning. Tänk också på att färger upplevs olika vid tryck och verklighet.

Omgivningar som visualiseras kommer att färdigställas av kommunen, varför vi inte kan garantera att det blir som på bilderna.



