Herrgårdsbyn

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Skönt liv i Gäddeholm • par- & kedjehus • lägenheter

Västerås

Vision 2026 staden utan gränser

Västerås växer och utvecklas till en hållbar stad att vara stolt över, där människorna känner att allt är möjligt. En stad med självaktning, där många vill leva sina liv.

Vi vill att du ska känna dig delaktig och vilja vara med och bidra till en trygg och harmonisk stad. Vi vill ha miljöer och aktiviteter där du kan hitta ett socialt sammanhang att ingå i. Ett starkt engagemang gör oss nyfikna på varandra och våra olikheter. Mångfalden kommer bli vår stora tillgång och våra olikheter skapar många möjligheter.

Vårt sjönära läge ger förutsättningar för att expandera och utvecklas som stad. Västerås fysiska utveckling är omtalad, bland annat för att vi framgångsrikt förenat modern arkitektur med människors behov av närhet till vattnet och naturen.

DELAR AV VISION 2026 STADEN UTAN GRÄNSER FRÅN VÄSTERÅS STADS HEMSIDA

FOTO: PIA NORDLANDER ©

Gäddeholm

En ny stadsdel i Västerås

I vacker och sjönära natur, 15 kilometer sydöst om Västerås centrum, ligger Gäddeholm. Platsen har under många århundraden förknippats med Gäddeholms herrgård, men är nu också ett växande bostadsområde.

Behovet av nya städer i Västerås är stort och därför planerar staden för att på sikt bygga ytterligare 5 000 bostäder nordväst om Herrgårdsängen och Malmen i det område som idag är skogsmark.

Vi vill skapa en trivsam och varierad miljö med småstadskänsla där det är enkelt och tryggt att ta sig fram till fots eller med cykel. Allt eftersom bostäder byggs och människor flyttar till Gäddeholm kommer också service såsom skolor, idrottshall, idrottsplats, kommunikationer och butiker att byggas ut.

När vi fortsätter att bygga ut Gäddeholm är det under förutsättning att vi bevarar det gamla jordbrukslandskapet som är ett så kallat kulturreservat. Det behöver också finns gott om plats för Gäddeholms gård som är en av Sveriges största ekologiska mjölkgårdar.

HÄMTAT FRÅN VÄSTERÅS KOMMUNS HEMSIDA

FOTO: FOLGEROPHOTOGRAPHY

Nu uppför vi en ny bostadsrättsförening bredvid den mycket populära Brf Syrenlunden i kvarteret Salamandern i Gäddeholm

VÄLKOMMEN HEM TILL

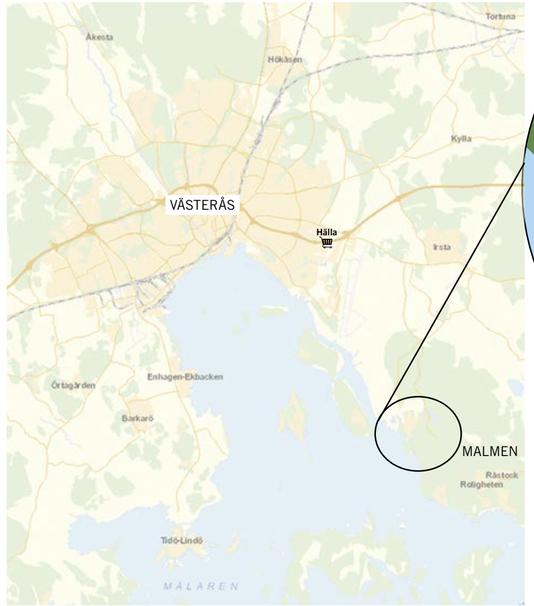
Herrgårdsbyn

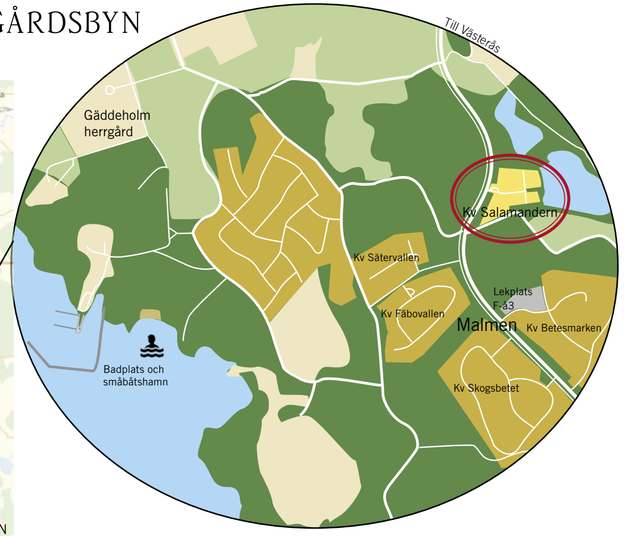
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

8 PAR- & KEDJEHUS – 126 KVM, 6 ROK
12 LÄGENHETER – 93 KVM, 4 ROK

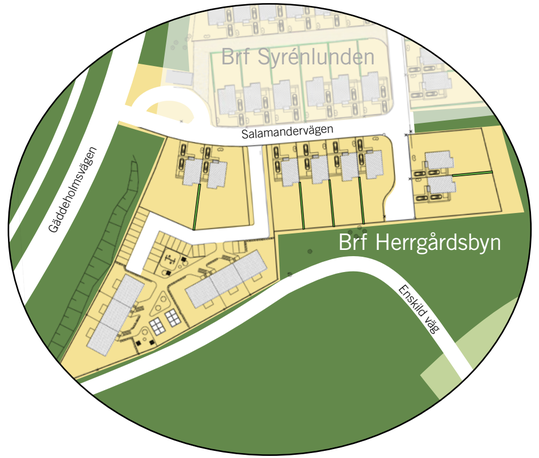
TB-Gruppen förbehåller sig rätten till eventuella ändringar. Observera att samtliga fotografier och illustrationer är inspirationsmaterial och kan avvika från verkligheten samt innehålla tillval. Vi reserverar oss för skriv- och tryckfel samt för förändringar i produktblad och produktutbud hos leverantörerna.

Från Västerås till brf Herrgårdsbyn





Länk till interaktiv karta
på Västerås stads hemsida



Kvarteret Salamandern

Välkommen till kvarteret Salamandern i Gäddeholm. Ett litet kvarter med en skön bullerbykänsla.

Herrgårdbyn är en ny bostadsrättsförening med 8 par- & kedjehus och 12 lägenheter belägna i två flerfamiljshus om två våningar.

Tillsammans med den populära Brf Syrénlunden kommer vår nya bostadsrättsförening Herrgårdsbyn att bilda ett litet avskilt kvarter med vidsträckt orörd natur inpå knuten.

Närheten till Gäddeholms vackra omgivningar med, gångstigar, förskolor, café, bad och bryggor inom promenadavstånd men ändå bara cirka 15 minuter från Västerås centrum, är ett stort plus.

Herrgårdsbyn

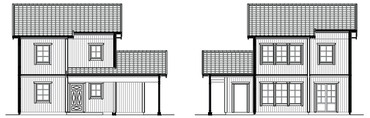
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Par- & kedjehus – 126 kvm, 6 rok

Klassiskt modernt boende i traditionella hus med småstadskänsla.

Ett boende i enskilt läge med orörd natur precis runt knuten och kulturreservatet Gäddeholm med herrgård, småbåtshamn och badplats vid Mälaren ett stenkast bort, strax utanför den växande staden Västerås.

Livet kan inte bli skönare.



TB-Gruppen förbehåller sig rätten till eventuella ändringar. Observera att samtliga fotografier och illustrationer är inspirationsmaterial och kan avvika från verkligheten samt innehålla tillval. Vi reserverar oss för skriv- och tryckfel samt för förändringar i produktblad och produktutbud hos leverantörerna.

Vardagsrum

Öppen planlösning i de sociala utrymmena på entréplan, skönt ljusinsläpp med stort fönsterparti och utsikt över den egna tomten.

Kök

Kök med härlig direktkontakt med uteplatsen och tomten via herrgårdsliknanande dubbeldörrar.

Sovrum

Härlig söndagsmorgon i Herrgårdsbyn. Vem går upp och gör kaffe ...?

Rum för allt & alla

6 rum för att allt och alla ska kunna få sin egna plats ...

Skönt liv

Brf Herrgårdsbyns lugna kvartersgator i det avskilda kvarteret Salamandern här i Gäddeholm är en trygg och trivsam miljö att leva i. Välkomna till Gäddeholms egna Bullerbyn!

Herrgårdsbyn
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

8 Par- & kedjehus
126 kvm, 6 rok

Planer för livet

Med 126 kvm och 6 rok har vi skapat möjligheter för dig att skapa den plats du behöver för dig och din familj.

De öppna sociala ytorna runt kök, matplats och vardagsrum skapar plats att umgås. Allrummet på övervåningen är en given plats där ungarna får vara ifred och total avskildhet får de på sina egna rum. Vem får walk in closet?

Separat tvättstuga nära utgången är praktiskt. Förråd och klädkammare i anslutning till hallen tackar man ju aldrig nej till.

Hela livet får plats här!

Entréplan

FÖNSTER I VÄGGVINKEL I VARDAGSRUM.

PARDÖRRAR UT I TRÄDGÅRDEN FRÅN KÖKET.

ÖPPNA SOCIALA YTOR.

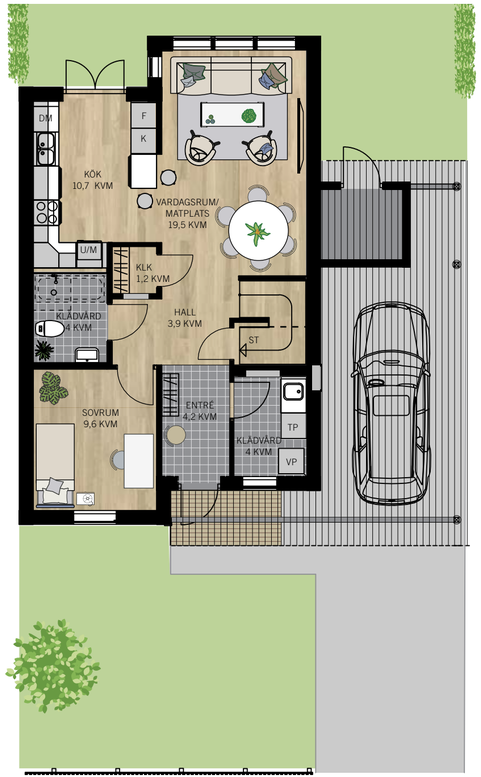
KLÄDKAMMARE.

MÖJLIGHET ATT VÄLJA TILL BADKAR ELLER DUSCHVÄGG.

NYCKELFÄRDIGT VID INFLYTT. STAKET, GRÄSMATTA, AVENBOKHÄCK OCH SYRENBUSKE INGÅR.

SYRENBUSKE.

STAKET PÅ FRAMSIDA MOT GATAN.



AVENBOKHÄCK.

STORT FÖNSTERPARTI I VARDAGSRUM.

TRÄDGÅRDSFÖRRÅD.

FÖRRÅD UNDER TRAPPA.

SEPARAT TVÄTTSTUGA.

CARPORT MED TAK ÖVER ENTRÉN. GÅ TORRSKODD FRÅN BILEN IN.

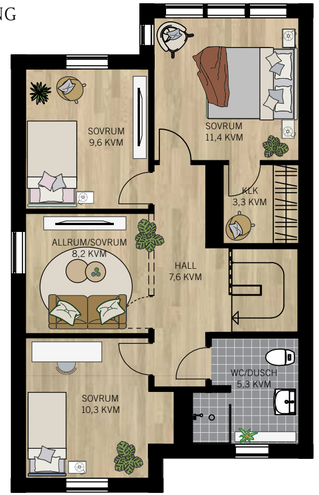
KLINKER PÅ GOLVET HALLEN.

Övervåning

FÖNSTER I VÄGGVINKEL I STORA SOVRUMMET.

RYMLIGA SOVRUM MED PLATS FÖR SÄNG, SKRIVBORD OCH AKTIVITET.

ALLRUM ELLER MÖJLIGHET TILL ETT AVSKILT RUM.



LJUST OCH RYMLIGT I STORA SOVRUMMET.

WALK IN CLOSET I STORA SOVRUMMET.

RYMLIGT BADRUM. DUSCHVÄGG ÄR STANDARD.

ST STÄDFÖRRÅD
DM DISKMASKIN
K KYL
F FRYS
U/M UGN OCH MIKRO I HÖGSKÅP
INDUKTIONSHÄLL
TP TVÄTTMASKIN OCH TORKTUMLARE I STAPEL
VP FRÅNLUFTSVÄRMEPUMP
KLÄDSTÅNG
TILLVALSVÄGG ALLRUM/SOVRUM

PAR- & KEDJEHUS

Herrgårdsbyn
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Kostnad

I månadsavgiften ingår bostadsrättsföreningens låne-kostnader, ekonomisk förvaltning, fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg för varje lägenhet och sophämtning.

Utöver den fasta månadsavgiften betalar varje bostads-rättshavare för vattenförbrukning, elförbrukning inklusive värme och varmvatten, hemförsäkring och bredband.

Bostadsrättshavaren har enskilda abonnemang för el (ca 1 500 kr/månad*) samt fiber/bredband/tv (ca 350kr/månad*). Lägenhetsinnehavaren tecknar eget bredband. Bostadsrättsföreningen har gemensamma abonnemang för vatten och avlopp (ca 450 kr/månad*). Kostnaderna för vatten och avlopp kommer att fördelas via undermätning i varje lägenhet i bostadsrättsföreningen.

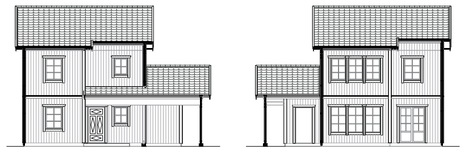
Ytterligare information om föreningens ekonomi beskrivs i kostnadskalkylen.

* Beloppen inom parentes är schablonbelopp beräknade per månad och kommer att beror på den enskilda förbrukningen och abonnemang.

Prislista par- & kedjehus

BRF. NR	ROK	BOA KVM	UPPLÅTEN TOMTYTA	ANDEL I BRF	INSATS+UPPLÅT= TOTAL PRIS	MÅN.AVG ANDEL
2	6	126	676	5,93%	2 995 000 KR	4 986 KR
4	6	126	677	5,93%	2 990 000 KR	4 986 KR
10	6	126	456	5,93%	2 775 000 KR	4 986 KR
12	6	126	456	5,93%	2 795 000 KR	4 986 KR
14	6	126	456	5,93%	2 835 000 KR	4 986 KR
16	6	126	471	5,93%	2 875 000 KR	4 986 KR
18	6	126	600	5,93%	3 125 000 KR	4 986 KR
20	6	126	601	5,93%	3 095 000 KR	4 986 KR

I ovanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom bostadsarea, tomtarea, andel, pris och månadsavgift. Till samtliga lägenheter upplåts anslutande mark. Lägenhetsnummer i listan är blivande gatuadresser på Salamandervägen.



Herrgårdsbyn
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Rumsbeskrivning par- & kedjehus

G = Golv
V = Vägg
I = Inredning

ENTRÉ/HALL

G Ekparkett natur 3-stav
V Vitmålad
I Kapphylla Nostalgi, ek/aluminium

BAD/WC

G Klinker mörkgrå 20x20, mörkgrå fog, rak läggning, 10x10 vid lokalt fall
V Kakel vit matt 20x40, ljusgrå fog, rak liggande sättning
I Badrumsinredning från Svedbergs
Vitt tvättställspaket Skapa 550mm
Engreppsblandare från Oras
Toalettstol med dämpande sits
Duschset med duschstång och handdusch
Duschvägg av klarglas på våning 2
Fast takarmatur, plafond

TVÄTT

G Klinker mörkgrå 20x20 cm, mörkgrå fog, rak läggning
V Vitmålad
I Tvättmaskin Siemens, 7 kg, vit
Torktumlare Siemens, vit
Tvättbänk Nimo 800
Fast takarmatur, plafond
Frånluftsvärmepump NIBE

VARDAGSRUM

G Ekparkett natur 3-stav
V Vitmålad

KÖK

G Ekparkett natur 3-stav
V Vitmålad
I Köksinredning från Vedum
Kökslucka standard Maja vit slät
Val av kulör och luckor enligt tillvalssida
Bänkskiva laminat som standard, val kulör och material enligt tillvalsida
Stänkskydd vit blank. Val av sättning och storlek enligt tillvalsida
Handtag knoppar och handtag enligt tillvalsida
Fläkt ovanför induktionshäll, inbyggd i skåp
Diskbänk infälld Intra i rostfritt
Engreppsblandare Oras
Induktionshäll, Siemens
Inbyggnadsugn, vit, Siemens
Kyl och frys, vit, Siemens
Diskmaskin, vit, Siemens
Micro, inbyggd, vit, Siemens

SOVRUM

G Ekparkett natur 3-stav
V Vitmålad

INVÄNDIGT FÖRRÅD

G Ekparkett natur 3-stav
V Vitmålad

WALK-IN-CLOSET

G Ekparkett natur 3-stav
V Vitmålad
Hylla med klädstång, vit

GENERELLT

Innertak Vita takskivor
Innerdörrar Släta vita
Taklist Vit skugglist
Golvsockel Vit slät
Dörrfoder Vit slät
Fönsterbänkar och salning vit MDF
Invändig trapp Ekbetsad furu
Städskåp Under trappa

Teknisk beskrining par- & kedjehus

VÄRME

Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme på entréplan och radiatorer på övervåning

VENTILATION

Mekanisk frånluft, tilluft genom friskluftsventiler
Värmeåtervinning sker på frånluften

INNERVÄGG

Gips

YTTERVÄGG

Stående panel. Faluröd

KÖK

Vedum

VITVAROR

Siemens

INSTALLATIONER

Enligt ritning

BREDBAND

Fiber

ENTRÉ

Entrétrapp i impregnerad trall

DÖRRAR

Entrédörr, guldockra färg
Dörrtrycke i rostfritt inklusive cylinder och dörrbroms (och godkänt låssystem)
Förrådsdörr, i guldockra, tät dörr

FÖNSTER

3-glas fönster. Guldockra färg

FÖNSTERDÖRR

3-glas fönster. Guldockra färg

TAKBELÄGGNING

Betongpannor, tegelröd

MARK

Parkeringsplatser 2 st
Gräsytor enligt ritning
Avenbokhäck
Syrenbuske

GRUND

Betongplatta på mark

TB-Gruppen förbehåller sig rätten till eventuella ändringar. Observera att samtliga fotografier och illustrationer är inspirationsmaterial och kan avvika från verkligheten samt innehålla tillval. Vi reserverar oss för skriv- och tryckfel samt för förändringar i produktblad och produktutbud hos leverantörerna.

Herrgårdsbyn

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Lägenheter – 93 kvm, 4 rok

Välplanerade lägenheter med stor balkong eller något så ovanligt som en upplåten tomt.

Ett boende i enskilt läge med orörd natur precis runt knuten och kulturreservatet Gäddeholm med herrgård, småbåtshamn och badplats vid Mälaren ett stenkast bort, straxt utanför den växande staden Västerås.

Livet kan inte bli skönare.

TB-Gruppen förbehåller sig rätten till eventuella ändringar. Observera att samtliga fotografier och illustrationer är inspirationsmaterial och kan avvika från verkligheten samt innehålla tillval. Vi reserverar oss för skriv- och tryckfel samt för förändringar i produktblad och produktutbud hos leverantörerna.

Vardagsrum

Vardagsrum med kök i öppen planlösning med utgång på den egna balkongen eller direkt ut på den tillhörande tomten.

Kök

Ljust och öppet mot vardagsrum och med härlig direktkontakt med den lummiga innergården.

Sovrum

Härlig söndagsmorgon i Herrgårdsbyn. Vem går upp och gör kaffe ...?

Rum att leva i

Ska du sova, leka, plugga eller
bara hänga ...?

Skönt liv

Brf Herrgårdsbyns lugna kvartersgator i det avskilda kvarteret Salamandern här i Gäddeholm är en trygg och trivsam miljö att leva i. Välkomna till Gäddeholms egna Bullerbyn!

Herrgårdsbyn
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

12 Lägenheter – 93 kvm, 4 rok
2 flerfamiljshus om 2 våningar

Planer för livet

Med 93 kvm och 4 rok har vi skapat möjligheter för dig att forma ett bra liv i ditt nya boende.

I varje hus fins 6 lägenheter. Lägenheterna i bottenplanen har samtliga en egen tomt att disponera. På plan 2 har samtliga lägenheter en stor balkong med söder- eller kvällssol.

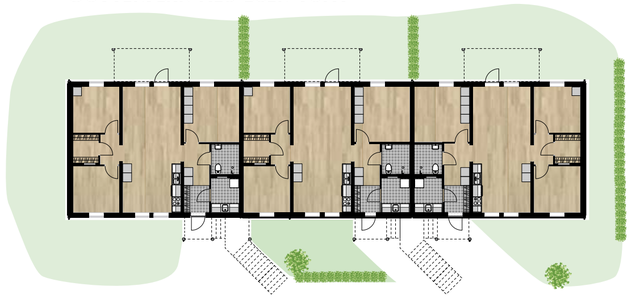
De öppna sociala ytorna runt kök, matplats och vardagsrum skapar plats att umgås. Tre väl tilltagna sovrum, ett stort badrum med möjlighet till badkar och en ordentlig klädkammare ger en rymlig känsla.

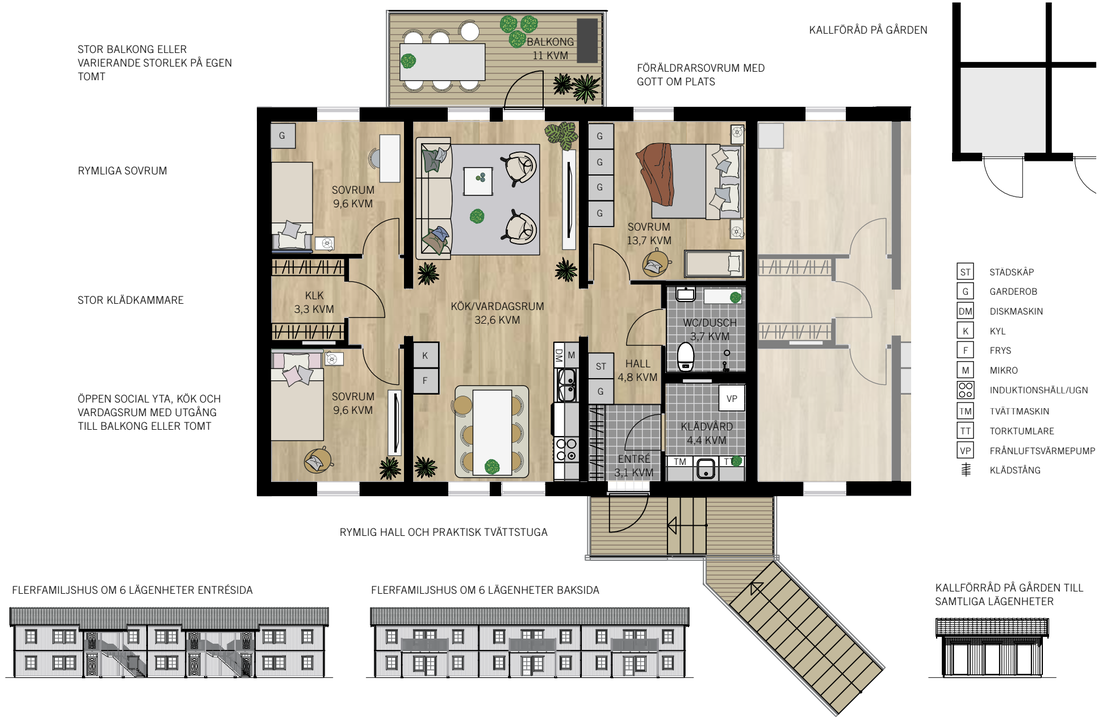
Den separata, praktiska tvättstugan och den stora entrén är också högt upp på mångas önskelista.

Hela livet får plats här!

Plan 2 med stor balkong

Bottenplan med egen tomt





Herrgårdsbyn
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Kostnad

I månadsavgiften ingår bostadsrättsföreningens lånekostnader, ekonomisk förvaltning, fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg för varje lägenhet och sophämtning.

Utöver den fasta månadsavgiften betalar varje bostadsrättshavare för vattenförbrukning, elförbrukning inklusive värme och varmvatten, hemförsäkring och bredband. Till varje bostadsrätt finns även möjlighet att hyra upp till två parkeringsplatser inom parkeringsområdet.

Bostadsrättshavaren har enskilda abonnemang för el (ca 1 500 kr/månad*) samt fiber/tv (ca 350kr/månad*). Lägenhetsinnehavaren tecknar eget bredband. Bostadsrättsföreningen har gemensamma abonnemang för vatten och avlopp (ca 370 kr/månad*). Månadskostnaden för parkeringsplats är 150 kr per plats. Kostnaderna för vatten och avlopp kommer att fördelas via undermätning i varje lägenhet i bostadsrättsföreningen.

Ytterligare information om föreningens ekonomi beskrivs i kostnadskalkylen.

* Beloppen inom parentes är schablonbelopp beräknade per månad och kommer att beror på den enskilda förbrukningen och abonnemang.

Prislista lägenheter i flerfamiljshus

BRF. NR	ROK	BOA KVM	UPPLÅTEN TOMTYTA	ANDEL I BRF	INSATS+UPPLÅT= TOTAL PRIS	MÅN.AVG ANDEL
6A	4	93	258	4,38%	2 265 000 KR	3 683 KR
6B	4	93	0	4,38%	1 975 000 KR	3 683 KR
6C	4	93	0	4,38%	1 970 000 KR	3 683 KR
6D	4	93	207	4,38%	2 185 000 KR	3 683 KR
6E	4	93	0	4,38%	1 980 000 KR	3 683 KR
6F	4	93	513	4,38%	2 395 000 KR	3 683 KR
8A	4	93	340	4,38%	2 295 000 KR	3 683 KR
8B	4	93	0	4,38%	1 995 000 KR	3 683 KR
8C	4	93	0	4,38%	1 985 000 KR	3 683 KR
8D	4	93	207	4,38%	2 195 000 KR	3 683 KR
8E	4	93	0	4,38%	1 990 000 KR	3 683 KR
8F	4	93	304	4,38%	2 285 000 KR	3 683 KR

I ovanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom bostadsarea, tomtarea, andel, pris och månadsavgift. Till lägenheterna i markplan upplåts anslutande mark. Lägenhetsnummer i listan är blivande gatuadresser på Salamandervägen.

Rumsbeskrivning flerfamiljshus

G = Golv
V = Vägg
I = Inredning

ENTRÉ/HALL

G Ekparkett natur 3-stav
V Vitmålad
I Kapphylla Nostalgi, ek/aluminium

BAD/WC

G Klinker mörkgrå 20x20, mörkgrå fog, rak läggning
10x10 vid lokalt fall
V Kakel vit matt 20x40, ljusgrå fog, rak liggande sättning
I Badrumsinredning från Svedbergs
Vitt tvättställspaket Skapa 550mm
Engreppsblandare från Oras
Toalettstol, vit
Duschset med duschstång och handdusch
Fast takarmatur, plafond

TVÄTT

G Klinker mörkgrå 20x20 cm, mörkgrå fog, rak läggning
V Vitmålad
I Tvättmaskin Siemens, vit
Torktumlare Siemens, vit
Bänkskiva med nedfälld ho
Frånluftvärmepump NIBE

VARDAGSRUM

G Ekparkett natur 3-stav
V Vitmålad

KÖK

G Ekparkett natur 3-stav
V Vitmålad
I Köksinredning från Vedum
Kökslucka standard Maja vit slät
Val av kulör och luckor enligt tillvalssida
Bänkskiva laminat som standard, val kulör och material enligt tillvalsida
Stänkskydd vit blank. Val av sättning och storlek enligt tillvalsida
Handtag knoppar och handtag enligt tillvalsida
Fläkt ovanför induktionshäll, inbyggd i skåp
Diskbänk infälld Intra i rostfritt
Engreppsblandare Oras
Induktionshäll, Siemens
Inbyggnadsugn vit, Siemens
Kyl och frys, vit, Siemens
Diskmaskin, vit, Siemens
Micro, inbyggd, vit, Siemens

SOVRUM

G Ekparkett natur 3-stav
V Vitmålad
Garderob Hylla & klädstång, Vedum, vit

WALK-IN-CLOSET

G Ekparkett natur 3-stav
V Vitmålad
Hylla med klädstång, vit

GENERELLT

Innertak Vita takskivor
Innerdörrar Släta vita
Taklist Vit skugglist
Golvsockel Vit slät
Dörrfoder Vit slät
Fönsterbänkar infälld, salning vit MDF
Städskåp I hall

Teknisk beskrivning flerfamiljshus

VÄRME

Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme på plan 1 och radiatorer på plan 2

VENTILATION

Mekanisk frånluft, tilluft genom friskluftsventiler. Värmeåtervinning sker på frånluften

INNERVÄGG

Gips

YTTERVÄGG

Stående panel
Faluröd

KÖK

Vedum

VITVAROR

Siemens

INSTALLATIONER

Enligt ritning

BREDBAND

Fiber

ENTRÉ

Entrétrapp i impregnerad trall

DÖRRAR

Entrédörr, guldockra färg
Dörrtrycke i rostfritt inklusive cylinder och dörrbroms (och godkänt låssystem)
Förrådsdörr, i guldockra, tät dörr

FÖNSTER

3-glas fönster. Guldockra färg

FÖNSTERDÖRR

3-glas fönster. Guldockra färg

TAKBELÄGGNING

Betongpannor, tegelröd

MARK

Parkeringsytor och gångytor av stenmjöl.
Gräsytor enligt ritning
Avenbokhäck
Syrenbuske
Lekplats, bänkar och grillplats

GRUND

Betongplatta på mark

TB-Gruppen förbehåller sig rätten till eventuella ändringar. Observera att samtliga fotografier och illustrationer är inspirationsmaterial och kan avvika från verkligheten samt innehålla tillval. Vi reserverar oss för skriv- och tryckfel samt för förändringar i produktblad och produktutbud hos leverantörerna.

VERKSAMHET PÅ ORTEN

ETT VÄL VÄRT BESÖK PÅ GÄDDEHOLMS TRÄDGÅRD

Glöm inte din trädgård – Helene gör den vackrare!

Precis intill Gäddeholms herrgård, nedanför Gäddeholm café finns sedan maj 2020 en helt nyanlagd handelsträdgård med ett stort sortiment växter för din trädgård men även krukor, tillbehör och en del redskap. Här träffar du Trädgårdsmästare Helene Johansson med personal. Helt klart värt ett besök!

– Att det blev just Gäddeholm som blev platsen för en handelsträdgård är ingen slump berättar Helene Johansson. Gäddeholm är historisk mark för odlingar då man redan på 1800-talet var kungens hovleverantör av humle, äpple och andra grödor. På området finns bland annat den ursprungliga trädgårdsmästarbostaden som nu renoverats försiktigt.

– Drömmen om Gäddeholms Trädgård uppkom redan 2012 då jag fick idén om att skapa en handelsträdgård utöver det vanliga. Genom samarbeten med hållbara leverantörer och producenter har Gäddeholms Trädgård som mål att bli en av Sveriges ledande handelsträdgårdar. Vi bemödar oss också om att ha ett personligt engagemang och familjärt bemötande, säger Helene stolt.

– Gäddeholms Trädgård ska vara ett trevligt utflyktsmål för hela familjen, ung som gammal. Gäddeholm växer så det knakar och håller på att blomstra ut. Med närhet till badplats, café, bondgård, hamn samt fina promenad- och cykelstråk hoppas vi bli en del av gemenskapen.

– Vi har öppet i stort sett hela året och försöker vara så närodlade det går. Våra perenner är från Värmland, rosor från Eskilstuna och fruktträden kommer från Ängelholm.

Från idé till färdig trädgård

Helene säljer inte bara växter på handelsträdgården, hon arbetar också med anläggning, skötsel och rådgivning. Redan innan hon startade Gäddeholms Trädgård, arbetade Helene med trädgård i Västerås trädgårdsservice. En perfekt kombination att driva både handelsträdgård och trädgårdsservice.

– Vi tar på oss uppdrag som rör trädgårdsplanering, plantering, beskärning och skötsel och så har vi ju även växterna nu. Vi jobbar lika gärna med privatpersoner som företag eller kommuner, förklarar Helene.

– Vår affärsidé är att hjälpa kunden från idé till färdig trädgård!

Foto: Ilinajjohansson_foto

Erbjudande till alla köpare i Brf Herrgårdsbyn
20% välkomstrabatt
hos oss på Gäddeholms Trädgård!

Läs mer om Helene Johanssons båda verksamheter på
www.gäddeholmsträdgård.se
www.vasterastradgardsservice.se

Gäddeholm – friluftsområde

FOTO: FOLGEROPHOTOGRAPHY

Gäddeholm – småbåtshamn

FOTO: FOLGEROPHOTOGRAPHY

Gäddeholm – lekplats

FOTO: FOLGEROPHOTOGRAPHY

FOTO: FOLGEROPHOTOGRAPHY

Att bo i bostadsrätt

Det finns många fördelar med att bo i en bostadsrättsförening. Tillsammans äger de som bor i huset bostadsrättsföreningen och fastigheten. Det innebär att de har ett gemensamt ekonomiskt intresse, att de kan dra ekonomiska och praktiska fördelar. Kunskap och insikt är medlet för att alla ska trivas i huset och bostadsrättsföreningen.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

En bostadsrättsförening är en form av ekonomisk förening som har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid. En ekonomisk förening är en så kallad juridisk person, det vill säga den kan i eget namn teckna olika avtal. En enskild styrelsemedlem kan av den anledningen aldrig bli ansvarig för eventuella betalningar som föreningen inte klarar av. En bostadsrättsförening följer i huvudsak regler i bostadsrättslagen men också i föreningslagen och i lagen om ekonomisk förening.

ÄGER JAG MIN LÄGENHET?

Det är bostadsrättsföreningen som är ägare till både huset och marken. Som bostadsrättshavare är du andelsägare och medlem i föreningen och har en nyttjanderätt till din lägenhet. Du har rätt att inom ramen för stadgarnas bestämmelser göra förändringar i lägenheten, hyra ut den eller belåna den (pantsätta den som säkerhet för ditt bostadslån). Du har också rätt att fritt sälja din bostadsrätt eller andel till det pris som du kan få ut på marknaden. Du äger således både din nyttjanderätt och en andel i föreningen – men detta ägande kräver samverkan med grannarna i föreningen.

STADGAR, ORDNINGSREGLER

Det finns flera lagar som gäller för bostadsrättsföreningar, men alla föreningar har också egna bestämmelser och det är stadgarna. Stadgarna kan omarbetas av styrelsen men måste godkännas av föreningsstämman på föreskrivet sätt. Varje medlem bör ha ett exemplar av stadgarna för att veta vilka regler som gäller just den egna föreningen. Föreningen kan också ha gemensamma trivselregler.

EKONOMISK PLAN

Den ekonomiska planen används när föreningen bildas och finns registrerad hos Bolagsverket. Den föregås av en intygsgiven kostnadskalkyl. I planen och kostnadskalkylen finns en sammanställning över de lägenheter som finns i bostadsrättsföreningen och vilken insats och vilket andelstal de olika lägenheterna har. Årsredovisningen som styrelsen årligen upprättar övertar den ekonomiska planens betydelse.

HYRA UT I ANDRA HAND

Allmänt gäller att du kan hyra ut din lägenhet i andra hand om du har styrelsens godkännande. I vissa fall har styrelsen skyldighet att ge tillstånd. Exempelvis vid arbete kortare tid på annan ort, studier och provsambo. Föreningen är beroende av att medlemmarna bor i fastigheten och medverkar i föreningsarbetet. Det är viktigt att veta att det är du som medlem som är skyldig att betala årsavgiften och ansvarar för att hyresgästen sköter sig.

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

Du som medlem svarar för reparationer och underhåll av det inre i din lägenhet. Föreningen svarar för det gemensamma, till exempel rörstammar, fasader, yttertak och gemensamma ytor. Det kan vara svårt att veta var gränsen går men enkelt kan man säga att du svarar för det som syns inne i lägenheten – alltså ytskikten i din lägenhet. Tänker du reparera eller renovera lägenheten, kontaktar du först styrelsen för att kontrollera att det du tänker göra inte kräver särskilt tillstånd av styrelsen. Vissa ombyggnationer kräver också bygglov eller bygganmälan.

FÖRSÄKRINGAR

Varje bostadsrättsförening har en fastighetsförsäkring vilken i regel innefattar ansvar för skador på fastigheten förorsakande av till exempel utströmmande ledningsvatten, brand och inbrott. För skador på din egen egendom eller det som du har underhållsansvar för inne i lägenheten behöver du ha ett bostadsrättstillägg och en hemförsäkring.

I den här föreningen finns ett gemensamt bostadsrättstillägg tecknat för alla bostäder. Det innebär att du som bostadsrättshavare endast behöver teckna en hemförsäkring. Tänk på att du måste ha hemförsäkringen redan när du får nycklarna och tillträder bostadsrätten. Viktigt är också att alltid kontakta det egna försäkringsbolaget, där du har hemförsäkringen, vid all form av skada.

AVGIFTER

Varje månad eller kvartal betalar du en avgift till föreningen. Det är den så kallade årsavgiften som fastställs av styrelsen. Den ska täcka din del av alla gemensamma kostnader som föreningen har för fastigheten. Dessa kan bland annat vara föreningens lån, driftkostnader för värme, sophämtning, skatter, ekonomisk och teknisk förvaltning men även kommande reparationer och underhåll av fastigheten.

FÖRVALTNING

Styrelsen kan använda sig av förvaltare både när det gäller den ekonomiska administrationen, ekonomisk förvaltare, och skötseln av fastigheten, teknisk förvaltare. Detta beslutas av föreningsstämman en gång om året varefter styrelsen gör en upphandling. Kostnaden för en eventuell förvaltare ingår i årsavgiften.

VAD ÄR BOSTADSRÄTTERNA

Bostadsrätterna är en bransch- och intresseorganisation som tillvaratar bostadsrättsföreningarnas intressen. Som medlem i Bostadsrätterna har din förening möjlighet till juridisk, ekonomisk och praktiska råd och tillgång till en hemsida. Dessutom arrangerar Bostadsrätterna kurser och föreläsningar för sina medlemmar.

TB-GRUPPEN Bostad tecknar och betalar ett års medlemsavgift hos Bostadsrätterna för alla sina bostadsrättsprojekt.

Så här går det till

AVTALSPARTER

Mälarvillan AB uppför som totalentreprenör föreningens hus. TB-GRUPPEN Bostad AB administrerar bygglov, projektering och byggnation på uppdrag av föreningen. Vidare samordnar TB-GRUPPEN Bostad AB tillvalsprogram och ansvarar för dess överensstämmelse enligt beställning direkt från kund enligt gällande konsumentlagstiftning. Angiven mäklarfirma ansvarar för försäljning av föreningens bostadsrätter på uppdrag av föreningen.

FÖRHANDSAVTAL

Ett förhandsavtal skriver du som köpare innan bostadsrätten är färdigbyggd. Avtalet får skrivas när kostnadskalkylen är granskad och godkänd. Förhandsavtalet är juridiskt bindande och du kommer att få betala in ett förskott. Vid förhandsavtal meddelas en preliminär tidpunkt för inflyttning.

FÖRSKOTT

För att bostadsrättsföreningen ska kunna ta in förskott måste en förskottsgaranti tecknas samt tillstånd erhållas från Bolagsverket. I samband med byggstart ska 100 000 kr betalas in till föreningen i förskott.

UPPLÅTELSEAVTAL

Upplåtelseavtal är det slutliga avtalet för din bostadsrätt som reglerar upplåtelsen av din lägenhet. Det tecknas när det är några månader kvar till tillträde och inflyttning. Vidareförsäljning – överlåtelse av bostadsrätten – får inte ske innan upplåtelseavtalet är tecknat.

MEDLEMSKAP I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Du som köpare beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen när den ekonomiska planen har registrerats och lägenheten står klar för inflyttning.

INFORMATIONSMÖTE

Det kommer att hållas ett informationsmöte där vi bland annat berättar om projektet, bostadsrättsföreningen, stadgar och kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

TILLVAL

Val av inredning görs i anslutning till byggstart. Eventuella tillvalskostnader adderas på upplåtelseavgiften och betalas in i samband med hela insatsen.

TILLTRÄDE

Vid tillträdet är bostaden besiktigad och godkänd för inflyttning. Definitiv tid för tillträde meddelas senast 3 månader före inflyttning. På tillträdesdagen överlämnas bopärm och nycklar till ert nya boende. En förutsättning för att nycklar ska lämnas ut är att betalning av hela insatsen är gjord. Information om betalning av resterande insats kommer att finnas i upplåtelseavtalet. Betalning sker till föreningens konto och ska vara gjord 5 arbetsdagar innan tillträdesdagen.

6-MÅNADERSSYN

Reklamationer som görs inom 6 månader från inflyttning samlas ihop och utvärderas i samband med sexmånaderssyn. Detta gäller självfallet inte akuta fel som alltid ska meddelas omgående.

TVÅÅRSBESIKTNING/GARANTIBESIKTNING

Cirka en månad innan det har gått två år sedan slutbesiktning har föreningen möjlighet att kalla till garantibesiktning av föreningens hus. Det är bostadsrättsföreningen som kallar till och samordnar garantibesiktningen.

INFORMATION FRÅN MÄKLARNA

Mäklaren ska tillvarata både köparens och säljarens intressen. Det är dock säljaren som anlitar mäklaren för att hantera förmedlingen av bostaden, och det är också säljaren som betalar arvodet 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. Bostadsrätterna är belägna i Västerås kommun. Bostadsrätterna är inte pantsatta.

Gäddeholmsskolan årskurs F-3

FOTO: FOLGEROPHOTOGRAPHY

Tryggt med TB-GRUPPEN

Vi vet att det kan vara ett stort beslut att flytta. Vi vet också att det kan kännas lite skrämmande att köpa en bostad som ännu inte är byggd. Bostadsrättsföreningen Herrgårdsbyn i Gäddeholm har gett Mälarvillan AB i uppdrag att bygga föreningens hus. Läs mer under Avtalsparter. För din trygghets skull presenterar vi här vad som ingår.

ÄR ALLT RÄKNAT MED REALISTISKA SIFFROR?

Bostadsrättsföreningens kostnadskalkyl och ekonomiska plan granskas av en person utsedd av och registrerad hos Boverket, en så kallad intygsgivare. Hen granskar kostnadskalkylen och ekonomiska planen för att kontrollera att uppgifterna är realistiska och hållbara på sikt. En granskad och godkänd kostnadskalkyl och ekonomisk plan är intygsgiven och den ekonomiska planen är också registrerad hos Boverket.

VAD HÄNDER MED VÅRA PENGAR OM INTE BYGGET BLIR AV?

För att bostadsrättsföreningen ska kunna ta in förskott i samband med förhandsavtal så krävs ett tillstånd hos Bolagsverket. Tillståndet ges när förskottsgarantin (en försäkring) är tecknad och betalad.

Föreningen tecknar också en försäkring som heter insatsgaranti. När den är tecknad och betald ger Bolagsverket tillstånd till att ta in insatserna.

De här två garantierna innebär att du som köpare får tillbaka dina pengar om bygget inte blir av.

SKA VI SOM BOR BETALA FÖR LÄGENHETER SOM INTE ÄR SÅLDA?

TB-GRUPPEN Bostad AB åtar sig att köpa de lägenheter som eventuellt inte är sålda sex månader efter att hela bygget är färdigställt. Allt för att övriga medlemmar i föreningen inte ska behöva betala avgifter för eventuellt kvarvarande lägenheter.

VEM TAR BESLUT I FÖRENINGEN INNAN BYGGET ÄR KLART?

Under byggtiden är en byggandestyrelse tillsatt. Vid överlämnandet av föreningen, vid en föreningsstämma, röstas en ny boendestyrelse fram.

VEM SKÖTER FÖRENINGENS EKONOMI NU?

Fram till sista december det år som överlämnandet av bostadsrättsföreningen sker finns ett avtal med en ekonomisk förvaltare som kommer att sköta föreningens bokföring. Därefter bestämmer den nya styrelsen om man vill fortsätta med samma förvaltare, upphandla en ny eller ta hand om ekonomin själv.

BESIKTNING

Du blir inbjuden att medverka vid slutbesiktningen av din nya bostad. Besiktningen utförs av en oberoende besiktningsman några veckor innan inflyttningen. Du har möjlighet att ge synpunkter direkt till besiktningsmannen.

GARANTI OCH ANSVAR

Entreprenaden omfattas av 10-årig ansvarstid i enlighet med de allmänna bestämmelser som reglerar byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten. Ansvarstiden inleds med fem års garantitid, där entreprenören ansvarar för fel som framträder.

FULLGÖRANDEFÖRSÄKRING

Entreprenören tecknar fullgörandeförsäkring med en säkerhet om 10 % av kontraktsumman under hela entreprenadtiden, samt 5 % av kontraktssumman till två år efter slutbesiktning.

TB-GRUPPENS TRYGGHETSFÖRSÄKRING

Förutom det som ingår i "Tryggt med TB-GRUPPEN" ingår i detta projekt vår trygghetsförsäkring, helt utan extra kostnad för dig som kund.

AVBOKNINGSSKYDD

En försäkring som täcker kostnader som uppstår om du avbokar din nya bostad på grund av kritisk sjukdom eller dödsfall. Kostnader som täcks är bokningsavgift, handpenning och kostnader för egna val och tillval. Ersättning ges med ett engångsbelopp om max 300.000 kr.

BOKOSTNADSSKYDD

En försäkring som täcker kostnader som uppstår vid dubbelt boende på grund av att du inte lyckats sälja din nuvarande bostad till den värdering som en auktoriserad fastighetsmäklare har gjort. Kostnader som täcks är månadsavgift, nettoränta, försäkring, uppvärmning, vatten och avlopp, renhållning, fastighetsskatt, väg- och samfällighetsavgifter eller andra driftskostnader. Ersättning ges efter en karenstid om fyra till sex månader*, med max 10.000 kr per månad upp till 12 månader.

Karenstiden börjar tidigast löpa fyra månader, alternativt sex månader före tillträdet till den nyproducerade bostaden, under förutsättning att den tidigare bostaden är ute till försäljning till det av mäklare värderade priset.

* Fyra månader gäller om du har en bostadsrätt och sex månader gäller om du har en äganderätt.

Kontakta ansvarig mäklare eller projektutvecklare för fullständiga försäkringsvillkor.

ALLT DETTA ÄR FÖR DIN TRYGGHETS SKULL

Gäddeholm – badplats

FOTO: FOLGEROPHOTOGRAPHY

Rätt kvalitet

I mer än 50 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.

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.

EFFEKTIVA OCH PROJEKTORIENTERADE

Våra affärschefer ansvarar för projektens genomförande från idé till inflyttning och rapporterar direkt till VD.

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.

Affärschef

Albin Samuelsson
albin.samuelsson@tb.se

TB|GRUPPEN
FÖR ETT LEVANDE SAMHÄLLE

Projektets mäklare

Våra samlade erfarenheter har lett oss fram till ett arbetssätt som innefattar engagemang, nytänkande, omtänksamhet och inte minst affärsmässighet. Det har resulterat i nöjda, trygga och återkommande kunder. Eftersom vi finns på så många platser i landet (ca 230 butiker) känner vi till våra områden i detalj. Samtidigt ingår vi i Sveriges ledande mäklarkedja vilket gör att vi kan erbjuda dig alla de fördelar som ett stort företag har.

SVENSK FASTIGHETS FÖRMEDLING

Fastighetsmäklare

Robert Olsson, robert.olsson@svenskfast.se
0767 88 44 58

Fastighetsmäklare

Jonas Wahlström, jonas.wahlstrom@svenskfast.se,
0702 89 88 89

Norra Källgatan 17
722 11 Västerås
www.svenskfast.se/vasteras

www.mwgrafiskform.se 2020