

BRF
ODLAREN

LEV INNE. LEV UTE. LEV NU.



**PEDAGOGEN
PARK**
Där det oförväntade
uppmuntras

**ASPELIN
RAMM**



Vi tänker skapa Mölndals bästa stadsdel!

Det första spadtaget till den nya stadsdelen Pedagoger Park tog vi för tio år sedan. I alla fall mentalt. Det var nämligen då vi började förvandla den gamla lärarhögskolan Pedagoger till en levande företagspark. Vi hade redan då en helhetstanke med det här området och vad vi ville uppnå: Vi ska skapa Mölndals bästa stadsdel! Det kanske är ett kaxigt mål, men vi tror att vi kommer lyckas eftersom vi inte bara bygger själva husen

i form av bostäder, kontor och butiker. Vi har också en helhetstanke för allt däremellan. En helhetstanke där den gröna tråden är närhet och natur, och som kommer att ge alla som bor och vistas här ett skönare liv med mindre stress och fläng och mer harmoni och häng. Vi har själva vårt kontor här och vi brinner för den här platsen! Brf Odlaren är vårt andra kvarter i Pedagoger Park och du kan läsa mer om det i den här broschyren.



En helt ny stadsdel med perfekt läge i Mölndal

Inom en nära framtid kommer det som nu är en byggarbetsplats vara en helt ny stadsdel där människor och verksamheter tillsammans skapar liv och rörelse från tidig morgon till sen kväll. Förutom 1 100 bostäder kommer här att finnas restauranger, en ICA-butik, kontor, vårdcentral, hunddagis och mycket mer. Kort sagt: Det mesta du behöver för en skönare vardag kommer att finnas alldeles utanför dörren.



I området finns redan nu flera restauranger och en kort morgonpromenad bort ligger bageriet Steinbrenner & Nyberg där du köper nybakat frukostbröd och annat gott.



Med jämna mellanrum kan du äta food truck-lunch vid platsen för Fri Fantasi.



I Pedagoger Park bor du granne med både Fässbergsdalen och Änggårdsbergen.

Anlagda och naturliga parker

Det vi inte bygger är minst lika viktigt som våra hus. I Pedagoger Park kommer det att finnas flera sköna och gröna parker, och varje kvarter får ett gemensamt växthus. Mitt i området kommer Matparken att ligga, där det mesta som växer går att äta. Redan nu anordnar vi odlingsaktiviteter med företagen i Pedagoger Park, där alla som vill får del i en odlingslåda.

I Pedagoger Park bor du granne med både Fässbergsdalen och Änggårdsbergen. Med sina naturslingor och cykelleder genom täta skogsområden, bergsplatåer och vackra dalgångar är de kanske de perfekta grannarna för alla som gillar att ha nära till naturen.

Är magen glad så är människan glad

Ett stenkast från Brf Odlaren kommer det inom kort att öppna en fräsch och välsorterad ICA-butik. I området finns redan nu flera restauranger och en kort promenad bort ligger bageriet Steinbrenner & Nyberg där du köper nybakat frukostbröd och annat gott. På sommarhalvåret brukar det komma food trucks hit med jämna mellanrum. Granne med Pedagoger Park ligger Åby Arena med travbana, restauranger och hotell.

Som gjort för rörelse

En kort promenad tar dig till Klövern Padel som har hela 25 banor. Föredrar du en annan racketsport ligger Åby badmintonhall precis bredvid. Våren 2023 väntas Mölndals nya simhall stå klar. Den nya simhallen ska innehålla flera

bassänger, vattenrutschkanor, relaxavdelning, gym och café. Tänk att starta dagen med ett härligt och uppfriskande simpass.

Ännu mer runt hörnet

På Pedagoger Park finns redan mycket som gör vardagen lite enklare, som vårdcentral, tandläkare, bank och hunddagis. saker som gör att man slipper stressa hit och flänga dit för att få ihop vardagen. Här har du också nära till flera olika köpcentrum, som exempelvis Mölndal Galleria, 421 i Högsbo, hela Sisjöns handelsområde och på lagom bussavstånd även Frölunda Torg.

Grönare resor

Vill du välja bort bilen finns här bra kommunikationer, pool-bil och Styr & Ställ-cyklar. Allt för att du ska kunna transportera dig mer hållbart. Området har självklart laddplatser för el- och hybridbilar.

MINDRE
STRESS OCH
FLÄNG
MER
HÄRMER
HÄRMER
OCH HÄNG



Varför nöja
sig med en
balkong



när man
kan få två?

Lev inne. Lev ute. Lev nu.

I Brf Odlaren bor du i ett av Pedagogens Parks absolut bästa lägen. Det här är ett boende som är utformat för dig som värdesätter ett liv utomhus lika mycket som inomhus. Alla lägenheter får balkong eller uteplats – treorna och fyrorna får dubbla! På den mysiga gården, som vetter mot skog och villor, kommer det att finnas både växthus och pergola med plats för många att umgås.



Brf Odlaren			
Typ av bostad	Flerbostadhus	Antal rum	1–4 rok
Upplåtelseform	Bostadsrätter	Inflyttning	Prel. april/maj 2024
Antal	48 st	Bil- och cykelpool	250 meter
Pris	1 895–5 495 mkr	Grund- och förskola	100 meter
Avgift	2 105–5 470 kr/mån	Mataffär	250 meter
Boarea	26–92 kvm	Kollektivtrafik	100 meter



Exempel på en av våra treor.

Därför borde du flytta till Brf Odlaren

Bästa läget i Pedagogens Park

Brf Odlaren kommer att ligga i Pedagogens Parks bästa läge. De två huskropparna placeras i ett lugnt läge strax sydväst om den befintliga företagsparken. Åt väster vetter husen mot den mysiga gården, villor och blandskog. Framför husen åt sydost, kommer det att anläggas ett mindre parkområde. Parkeringshus och andra kommunikationer finns i nära anslutning till Brf Odlaren.

Vacker utsida, ljus insida

Brf Odlaren får en väl genomtänkt exteriör där vackert tegel kombineras med laserat trä som ger en varm och inbjudande känsla. Alla lägenheter är ljusa, och de större är genomgångslägenheter, vilket betyder att de får fönster åt minst två väderstreck. Vidare är lägenheterna bra planerade och standarden hög.

Minst en balkong eller uteplats

I Brf Odlaren får alla ett- och två- rummare en balkong eller uteplats. Väljer du en tre- eller fyra rummare får du dubbla balkonger eller en balkong och en uteplats! Njut av morgonkaffet och solens första strålar på ena balkongen och ät en sen middag medan du ser solen gå ner bakom trädtopparna på den andra.

Mysig gård med växthus och pergola

Vi kommer att lägga stor omsorg på gården och se till att det blir en plats man vill tillbringa mycket tid på. Här kommer vi att bygga ett rymligt växthus som tillhör de boende i huset, med plats för att odla, umgås eller bara koppla av med en god bok. Perfekt för att förlänga säsongen och under kallare dagar. När det är varmare ute sitter du med fördel under den mysiga pergolan.



Ljusa kök med plats för både matstunder och pratstunder.



Inredning i Brf Odlaren

Alla som bokar en lägenhet tidigt i projektet, kommer att kunna göra egna inredningsval. Vi har redan från början lagt stor omsorg på att inredningen ska hålla hög kvalitet med produkter från kända leverantörer. Vi har sett till att de har lång livslängd, bra funktion och är miljöriktiga. Ljusa och neutrala färgtoner har valts så att de lätt passar ihop med andra färger. Vi har också lagt stor vikt vid att planera lägenheterna så att de blir så ljusa och effektiva som möjligt och även lagt in bra förvaring. Köken har släta

luckor och bänkskiva och stänkskydd av laminat som standard. Denna gång har vi valt en beige lucka som originalstandard, men vill man hellre ha en vit lucka går det alldeles utmärkt att få det. Ytskikten i lägenheten är tåliga och lättstädade. Av samma anledning har golven vitlaserad ekparkett och badrummen är helkaklade. Förutom originalinredningen finns det några kostnadsfria alternativ samt ett antal övriga tillval att välja mellan.

Ytterligare information om material, utrustning och inredningsval kommer att redovisas i separat broschyr. Aspelin Ramm reserverar sig för ändringar, leverantörsbyten och tryckfel. Observera att planlösningar, illustrationer och bilder är exempel och att avvikelser kan förekomma.

Rumsbeskrivning

Rumsbeskrivning

Generellt	
Entrédörr	Säkerhetsdörr, vitmålad insida
Innerdörrar	Släta vita
Fönsterbänkar	Stenmaterial
Rumshöjd plan 1	Rum ca 2,9 m, badrum ca 2,5 m
Rumshöjd plan 2–4	Rum ca 2,55 m, badrum ca 2,3 m

Hall	
Golv	Vitlaserad ekparkett
Sockel	Vit träsockel
Väggar	Vitmålade
Tak	Vitmålat
Övrigt	El- och It-central, skåpinredning enligt ritning

Vardagsrum	
Golv	Vitlaserad ekparkett
Sockel	Vit träsockel
Väggar	Vitmålade
Tak	Vitmålat

Kök	
Golv	Vitlaserad ekparkett
Sockel	Vit träsockel
Väggar	Vitmålade
Tak	Vitmålat
Vitvaror	Vita vitvaror från Siemens eller likvärdigt. Diskmaskin, inbyggnadshäll, micro/ugn enligt köksuppställning, kyl och frys. Undantag lgh. 1–2 r o k som har kyl/frys.
Övrigt	Beigefärgade släta skåpsnickerier fabrikat Marbodal eller likvärdigt. Stänkskydd av laminat, laminatbänkskiva och underlimmad diskho.

Sovrum	
Golv	Vitlaserad ekparkett
Sockel	Vit träsockel
Väggar	Vitmålade
Tak	Vitmålat
Övrigt	Skåpinredning enligt ritning

Badrum	
Golv	Klinker
Väggar	Kakel
Tak	Vitmålat
Vitvaror	Tvättmaskin, torktumlare respektive kombimaskin från Siemens eller likvärdigt.
Övrigt	Spegelskåp, kommod och duschväggar, krokar och beslag. Väggskåp och bänkskiva över tvättmaskin och torktumlare, resp. kombimaskin.

Gästtoalett	
Golv	Klinker
Väggar	Vitmålade, vitt kakel från golv till tak bakom tvättställ.
Tak	Vitmålat
Övrigt	Spegel

Teknisk beskrivning

Grundläggning	Pålad betongplatta
Stomme	Betong samt stålpelare i fasad
Balkonger	Prefabricerad betong
Balkongräcken	Pinnräcken
Ytterväggar	Utfackningsväggar
Ytskikt yttervägg	Tegel och målad panel
Mellanbjälklag	Betong
Yttertak	Plåt
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Lättväggar	Regelvägg med gips
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Entrépartier	Aluminiumpartier
Värme, vatten och sanitet	Vattenburet radiatorsystem, fjärrvärme
EI	Samtliga eluttag är anslutna till jordfelsbrytare Separat elmätare till varje lgh.
Ventilation	Från-/tilluftssystem med värmeåtervinning
TV, telefon och data	TV-basutbud, IP-telefon och bredband via Telia Triple Play
Uteplats	Trätrall
Nätförråd	På vinden, storlek på förråd är anpassad efter lägenhetsstorlek
Cykelförråd, barnvagns-/rullstolsförråd	I markplan och på vind
Soprum	Miljörum och miljöhus med återvinning i markplan
Postboxar	I trapphus i markplan och tidningshållare vid lägenhetsdörr
Övriga gemensamma utrymmen	Elrum, teknikrum, fläktrum, cykelhus, gård med växthus och pergola



Köpprocessen

Att köpa en ny bostad väcker ofta många nya frågor. Här kan du följa processen från intresseanmälan till inflyttning och förhoppningsvis reda ut dina frågetecken. Men du är alltid välkommen att höra av dig till mäklaren om det är något du undrar.

- 1. INTRESSEANMÄLAN**
När du hittat en lägenhet som du är intresserad av skickar du in en intresseanmälan till mäklaren, eller kontaktar mäklaren via telefon eller e-post. Mäklaren bokar in ett personligt möte, för att gå igenom all information i lugn och ro.
- 2. BOKNINGSAVTAL**
När du bestämt dig för lägenheten skrivs ett bokningsavtal. I samband med undertecknandet betalar du en bokningsavgift på 20 000 kr. Om köpet sedan inte fullföljs, med tecknande av upplåtelseavtal, återbetalas bokningsavgiften minus en administrativ avgift på 7 000 kr.
- 3. FÖRHANDSAVTAL/UPPLÅTELSEAVTAL**
När bostadsrättsföreningen är bildad, och en kostnads kalkyl för projektet har blivit godkänd, kan förhandsavtal tecknas. Vid detta tillfälle betalar du 10 % av priset, dock högst 100 000 kr. Bokningsavgiften avräknas i detta belopp. Vid tecknande av förhandsavtal uppvisas lånelöfte från banken för att avtalet ska gälla. I samband med tillträdet tecknas sedan upplåtelseavtalet, vilket baseras på föreningens godkända ekonomiska plan.
- 4. INREDNINGSVÅL**
När det blir dags att välja inredning kallas du till ett personligt möte där inredningen och de tillvalsmöjligheter som finns presenteras. En förutsättning för att tillval kan göras är att bostaden bokas i ett tidigt skede, innan stopptider har passerats.

- 5. UNDER BYGGETS GÅNG**
Under byggtiden kommer flera visningar och möten att hållas, där du kan se hur huset kommer upp och få möjlighet att träffa dina nya grannar.
- 6. BESIKTNING**
Innan du kan flytta in görs en slutbesiktning och en efterbesiktning av lägenheten. En besiktningsman, som är utsedd av bostadsrättsföreningens styrelse, utför besiktningen tillsammans med en representant från bostadsrättsföreningen och en från entreprenören. Du bör också närvara för att kunna framföra synpunkter och kontrollera inredningsval. Under efterbesiktningen kontrolleras att de eventuella fel och brister, som påtalades i slutbesiktningen är åtgärdade. Garantibesiktning görs cirka två år efter slutbesiktningen.
- 7. SLUTBETALNING**
Innan du tillträder lägenheten är det dags att betala in den resterande delen av köpeskillingen. Senast på tillträdesdagen ska full slutlikvid och eventuella tillval vara betalda och i samband med detta får du dina nycklar till lägenheten.
- 8. INFLYTTNING**
Senast tre månader innan tillträde får du besked om ett definitivt tillträdesdatum. Första inflyttning i bostadsrättsföreningen Odlaren i Pedagoger Park beräknas ske preliminärt i april/maj 2024.

Försäljning av bostäderna

Bostäderna förmedlas av Bjurfors.

Vi hjälper dig genom hela din bostadresa!

Therese Bjurenlinde, Ansvarig mäklare

therese.bjurenlinde@bjurfors.se

031-733 20 99

Pernilla Tilly Meijer, Ansvarig mäklare

pernilla.t.meijer@bjurfors.se

031-733 20 27

INSATS OCH MÅNADSAVGIFTER. Insats och månadsavgifter framgår av prislistan.

OSÅLDA LÄGENHETER. Om det eventuellt finns osålda lägenheter på avräkningsdagen, förvärvas dessa av Aspelin Ramm. Bostadsrättsföreningen kommer därmed inte att drabbas av minskade intäkter från insatser och årsavgifter.

INREDNINGSVÅL. Om du har bokat lägenheten i ett tidigt skede finns det möjlighet att påverka utformningen för att passa dina behov. Tillval kan göras på bland annat skåpsnickerier, vitvaror och ytskikt. I god tid får du reda på när du senast måste göra beställningarna. När

stopptiderna har passerats inreds lägenheten i originalutförandet. Betalning för inredningsval sker genom en förskottsbetalning om 30 %, 30 dagar efter utförd beställning. Resterande del betalas mot faktura senast på tillträdesdagen.

ÖVRIGA VILLKOR. Övriga villkor framgår av upplåtelseavtalet och av andra handlingar, såsom bostadsrättsföreningens stadgar. Stadgarna får du i samband med tecknandet av förhandsavtalet.

INSATSGARANTI. Aspelin Ramm Fastigheter ställer en säkerhet för betalda insatser, inbetalade då förhandsavtalet tecknas.

Bo i bostadsrätt

Att köpa en bostadsrätt innebär att man köper rätten att nyttja bostaden. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen äger och förvaltar tillsammans hela fastigheten. Det vill säga bostäderna och alla gemensamma utrymmen. Bostadsrättsföreningarna lyder under en särskild lag, Bostadsrättslagen.

MEDLEMSKAP. Så länge man fullgör sina skyldigheter och så länge föreningen lever kan man aldrig förlora bostadsrätten. Nya medlemmar skall godkännas av föreningens styrelse. Den som vägras medlemskap kan få det prövat i hyresnämnden. Föreningen kan inte neka någon medlemskap utan mycket goda skäl.

EKONOMISK PLAN. Eftersom en nybildad förening ännu inte har någon årsredovisning får man i stället läsa den ekonomiska planen. Den skall enligt lag innehålla en ekonomisk sammanställning och en prognos över kostnaderna de sex första åren samt år elva. Den innehåller också en teknisk beskrivning av fastigheten.

STYRELSE. Du och dina grannar bestämmer själva över era bostäder och ert bostadsområde genom den styrelse ni själva väljer vid den årliga föreningsstämman. Fram till den första föreningsstämman efter inflyttningen sköter en interimsstyrelse verksamheten. Av stadgarna framgår vilka skyldigheter och rättigheter enskilda bostadsrättsinnehavare och föreningen har mot varandra.

BOENDEKOSTNADER. När du köper din bostadsrätt i Pedagogen Park betalar du ett pris enligt gällande prislista. När du sedan har flyttat in i din lägenhet betalar du en månadsavgift som skall täcka din lägenhetsandel av föreningens kostnader, såsom räntor och amorteringar på lån samt drift och underhåll. Genom ditt medlemskap i föreningen har du själv stora möjligheter att påverka ditt boende. Tillsammans med övriga medlemmar har du inflytande även över förvaltning och drift. Du bor till självkostnadspris i din egen bostadsrättslägenhet.

HEMFÖRSÄKRING. Till skillnad från hyresgäster har bostadsrättsinnehavare ett omfattande underhållsansvar. Det krävs därför att hemförsäkringen är anpassad till det och inte bara skyddar lösöre utan även vitvaror, fönsterglas och dörrar som skadas vid inbrott, egna installationer med mera. I Brf Odlaren ingår bostadsrättstillägg i föreningens hemförsäkring.

FÖRVALTNING. Bostadsrättsföreningen administreras och förvaltas av Aspelin Ramm Fastigheter AB under två år.

Ytterligare information om material, utrustning och inredningsval kommer att redovisas i separat broschyr. Aspelin Ramm reserverar sig för ändringar, leverantörsbyten och tryckfel. Observera att planlösningar, illustrationer och bilder är exempel och att avvikelser kan förekomma.



Bo hållbart

På Aspelin Ramm Fastigheter bygger vi hus som håller. Vi är den klimatsmarta fastighetsutvecklaren som bidrar till en hållbar livsstil för alla som bor och arbetar i våra hus! Därför planerar vi för en Svanenmärkning av Brf Odlaren.

Ett Svanenmärkt hem är framtaget med fokus på miljön genom hela processen, från råvara till färdig byggnad. Det betyder bland annat att byggmaterialet som används är fritt från hälsoskadliga ämnen, att du har plats för återvinning, att hemmet är utrustat med energisnåla vitvaror och att din bostad har bra isolering.

Oavsett om du bor i lägenhet eller hus så är det uppvärmningen som kostar för både plånboken och planeten. För att minska energianvändningen har Svanen satt höga krav på ett effektivt klimatskal, alltså att väggar, tak, golv,

fönster och dörrar har smarta materialval och bra isolering. När vi bygger våra Svanenmärkta hem gör vi det så att även byggnadens ventilation och varmvatten minimerar energiförbrukningen. Både ekonomiskt och klimatsmart med andra ord.

Idag erbjuder de flesta banker gröna bolån till Svanenmärkta bostäder, vilket innebär rabatt på boräntan. För att få ett grönt bolån behöver banken Svanencertifikatet. Certifikatet delas ut när projektet är klart.



**PEDAGOGEN
PARK** Där det oförväntade
uppmuntras

ASPELIN
RAMM