

HEMRIK

FÖR SMÅSTADEN!

BRF DRESSINEN

Lev livet fullt ut i den charmiga småstaden i Roslagens knutpunkt.

KVARTERET BANVAKTAREN – RIMBO

VI ÄLSKAR SMÅSTADEN

På HEMRIK vill vi att småstaden ska blomstra. Att bygga bostäder för nuvarande och kommande generationer med största möjliga hänsyn till miljön – är vår starkaste ledstjärna i arbetet.

Vi älskar småstaden! Men vi tror också att det krävs engagemang för att småstaden ska kunna fortsätta utvecklas och blomstra. Vårt bidrag är att bygga hållbara bostäder för nuvarande och framtida generationer. Och vi utgår alltid från människorna som ska bo i våra hus. Allt är skapat med omsorg och omtanke så att du som flyttar in ska trivas och må bra i ditt nya hem.

Kort och gott: Vi är en bostadsbyggare som med stort engagemang skapar trivsel för de boende till nytta för hela småstaden.

Välkommen till ditt nya hem!



Kent Rensvik
Vd, HEMRIK



FAKTA

Byggherre: Brf Dressinen

Totalentreprenör: Roslagens
Byggnadsentreprenad AB

Arkitekt: SIZE Arkitekter

Adress: Läringsvägen 1-6

Antal rum: 5 rum och kök

Inflyttning: Preliminärt
kvartal 1 2022.





Bålbroskogen Brf Dressinen



“

*...en knutpunkt
i Roslagens
järnvägsnät*

”

Om du från Stockholm kör ut på E18 tar det inte mer än 45 minuter tills du är Rimbo, ett litet samhälle i Norrtälje kommun. Idag bor här bara några tusen personer men allt fler börjar upptäcka fördelarna med att bo här. Här hjälps man åt, skjutsar varandras ungar, lånar ut bormaskinen och spontan-bjuder över grannarna på grillkväll.

Under 1900-talet var Rimbo en knutpunkt i Roslagens järnvägsnät med spår ut i alla fyra väderstrecken. 1981 kördes den sista turen och järnvägen lades ner då den inte ansågs lönsam längre. Järnvägsspåren ligger dock fortfarande kvar, halvt dolda under gräs och tovor, och påminner om en svunnen tid.

Idag är Rimbo mer känt för sitt generösa föreningsliv och sina gröna omgivningar. Här finns anläggningar för fotboll, hockey, tennis

och handboll. Mitt i centrum finns även ett badhus med 25-metersbanor, rutschkana och en småbarnbassäng för de allra minsta. Hästnäringen är stark och strax utanför citykärnan hittar du den populära ridskolan Rimbo Ryttare. Och inte minst så bjuder Rimbo även på vidsträckta skogsområden och badvänliga sjöar som exempelvis Långsjön, Syningen och Skedviken.

Det mesta du behöver för att få vardagen att rulla finns i Rimbo. Restauranger, caféer, apotek, Systembolag och ett par mataffärer. Här finns även förskolor, grundskolor samt goda kommunikationer till Stockholm, Uppsala och Arlanda.



ARKITEKTENS ORD

Välkommen till Kvarteret Banvaktaren!

I Bålbroskogen finns nu möjlighet att bo i moderna och flexibla radhus i direktkontakt med natur och parkmiljö. Exteriört utmärker sig husen genom sina stora fönster och generösa uteplatser i flera väderstreck.

Att bo i radhus innebär att bo nära sina grannar men förhoppningen är att ni, utifrån hur husens entréer och uteplatser är utformade, ska känna att ni har fått er egen privata sfär. Radhuslängorna har en varierad färgsättning i dova kulörer som ger varje hus sin egen karaktär.

Bostäderna är utformade för att ge möjlighet till boende i alla livets skeden. Entréplan fokuseras på social samvaro och har öppna ytor mellan kök och vardagsrum. Här finns även gott om förvaring och praktiska funktioner för att underlätta vardagen. På ovanvåningen kan ytor disponeras som öppna sällskapsytor alternativt ge möjlighet till fler sovrum utifrån de behov familjen har. Huset ska formas av er och era intressen. Jag hoppas att ni ska trivas!

Peter Wallin
Arkitekt SAR/MSA
SIZE arkitekter



GRÖNINGEN BJUDER IN TILL LEK

Områdets mittersta del kallas Gröningen och blir en landskapsarkitektritad bostadsgård som enkelt nås av alla boende. Tänk dig en gemensam, grön oas mellan husen med lekplats, boulebana, dagvattendamm plus bord och bänkar för mysiga fikastunder. Underbart, inte sant? Precis så fint blir det.

FLERA FÖRSKOLOR I NÄRHETEN

Rimbo är som gjord för barnfamiljer. Här finns flera förskolor på promenadavstånd från centrum, som exempelvis Maskrosen, Håsta och Vallby hage.

Allra närmast Bålbroskogen ligger Bålbros förskola med tre avdelningar för barn i åldrarna 1–5 år. Lokalerna är generösa och passar bra för lek och lärande. Här finns även en förskolegård med möjlighet till en inspirerande, utmanande och lärorik lekmiljö. Det är också nära till lek i skog och natur.

SKOLOR NÄRA BÅLBROSKOGEN

Allra närmast området ligger Bålbroskolan med klasserna F-3. Skolan är nybyggd och stod klar våren 2020. I direkt anslutning till skolan öppnas också en kulturscen med plats för 350 åskådare. Här är det tänkt att Rimbo Kulturskolas ensembler och såväl nationella som internationella artister ska kunna framträda.

Andra grundskolor i närheten är exempelvis Långsjöskolan (F-9), Vibyskolan (F-9) och Ekebyholmsskolan (F-9 och gymnasium).



“
...vi ses
i Gröningen
om fem!”
”

- 1 Rimbo Tennisklubb
- 2 Rimbo IF/Konstgräs
- 3 Rimbo IF/Ishall
- 4 Tolvmansgården
- 5 Bålbroskolan samt Bålbroskolan förskola
- 6 Rimbo Badhus.



OM SMÅSTADEN RIMBO

Allmänt

Under 1900-talet var Rimbo en knutpunkt i Roslagens järnvägsnät med spår ut i alla fyra väderstrecken. Idag är det ett litet samhälle med levande handel, tillverkningsindustri och ett brett utbud av idrottsföreningar.

Affärer och restauranger

Det mesta du behöver finns i Rimbos stadskärna: Apotek, Systembolag och mataffärerna Coop och ICA. Här finns också flera restauranger och caféer för hela familjen.

Kultur och nöjen

Café Chocolate är ett café som har gjort sig vida berömt för sina livekonserter. Vill du fira valborgsmässoafton, nationaldag och midsommarafton med andra Rimbo-bor kan du bege dig till Tolvmansgården strax utanför centrum. Även slotten i Johannesberg och Rånäs erbjuder spännande happenings såväl sommar- som vintertid.

Natur och fritid

I Rimbo med omnejd finns mycket spännande att upptäcka. Utöver sjöarna Långsjön, Syningen och Skedviken finns vidsträckta skogsområden att ströva i.

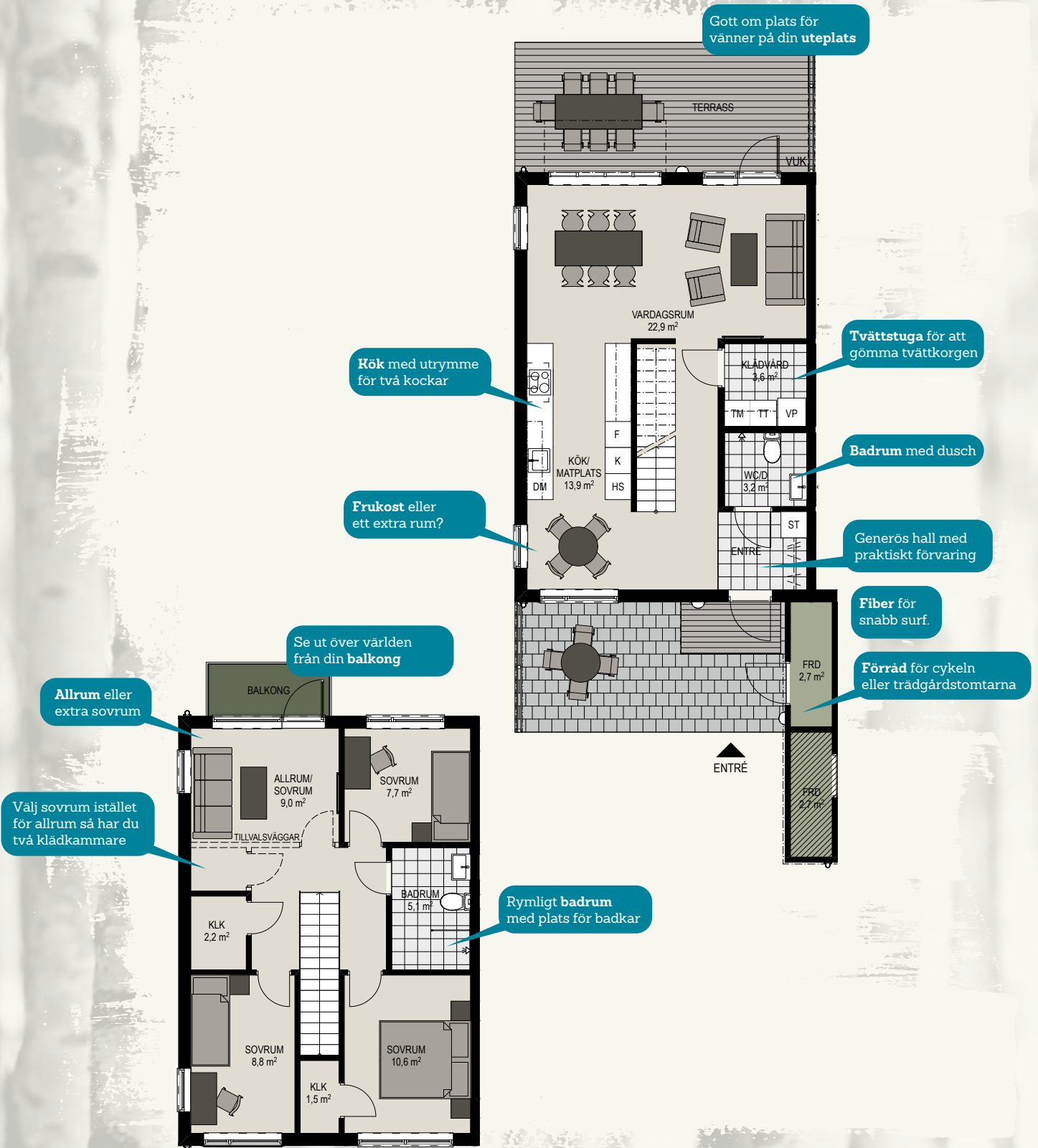
Vill du ge dig ut på ett spännande äventyr kan du en sen kväll besöka Mörby slottsruin och spana på fladdermössen. Hästnäringen är stark kring Rimbo vilket skvallrar om både vackra leder och möjligheter för dig som vill inkvartera din häst.

Sport

I Rimbo kan du utöva de flesta sporter utan att behöva lämna orten.

Här finns fina anläggningar för fotboll, hockey, tennis, handboll med mera. Rimbo Ifs fotbollsdamer spelar i division 1 och Rimbo HKs herrlag spelar för att nå tillbaka till elitserien. Strax utanför centrum hittar du den populära ridskolan Rimbo Ryttare. Missa inte heller Rimbos fräscha badhus som ligger mitt i stadskärnan.

SMARTA BOSTÄDER



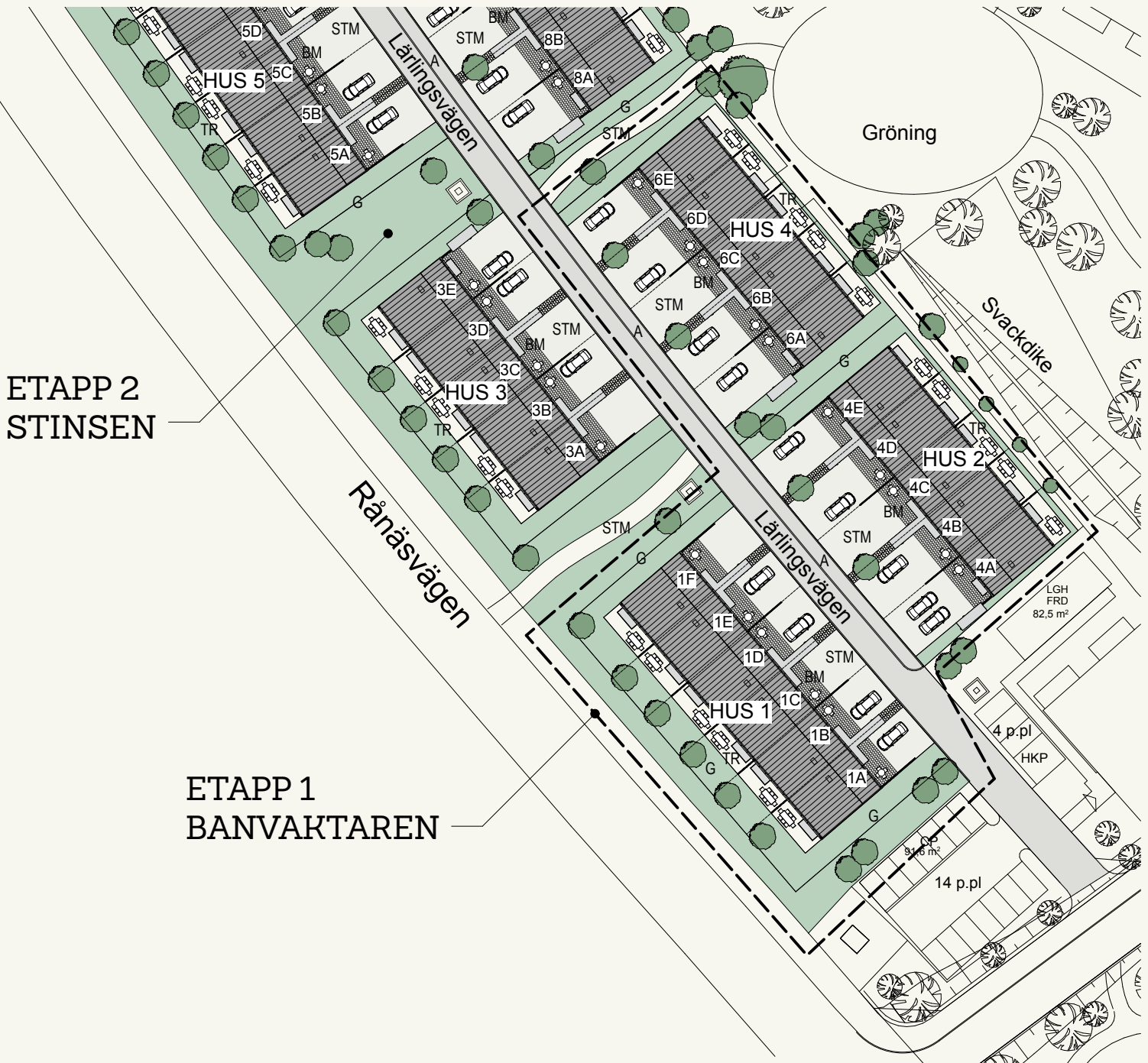
“

*Vi har strävat efter
att ta fram en inredning för ett
praktiskt och hållbart hem.*

”



SITUATIONSPLAN



ETAPP 2
STINSEN

ETAPP 1
BANVAKTAREN



SKALA 1:750

N



FÖRKLARINGAR

A	ASFALT
G	GRÄS
TR	TRÄTRALL
BM	BETONGMARKSTEN
STM	STEMMJÖL

UPPLÅTELSEERÄTT

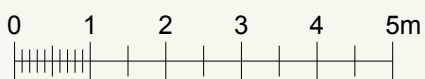
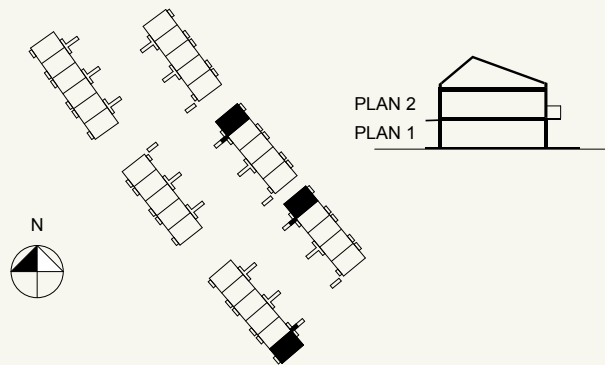
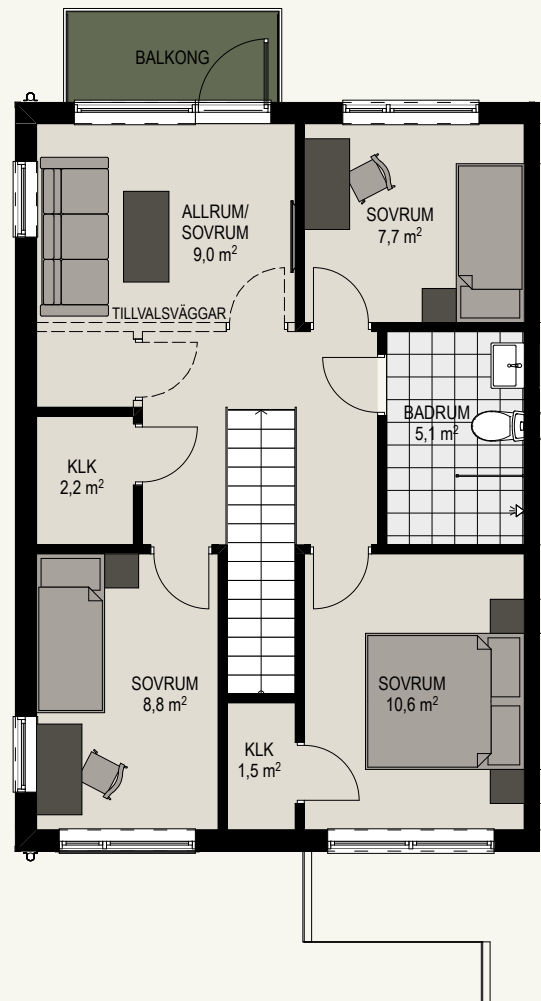
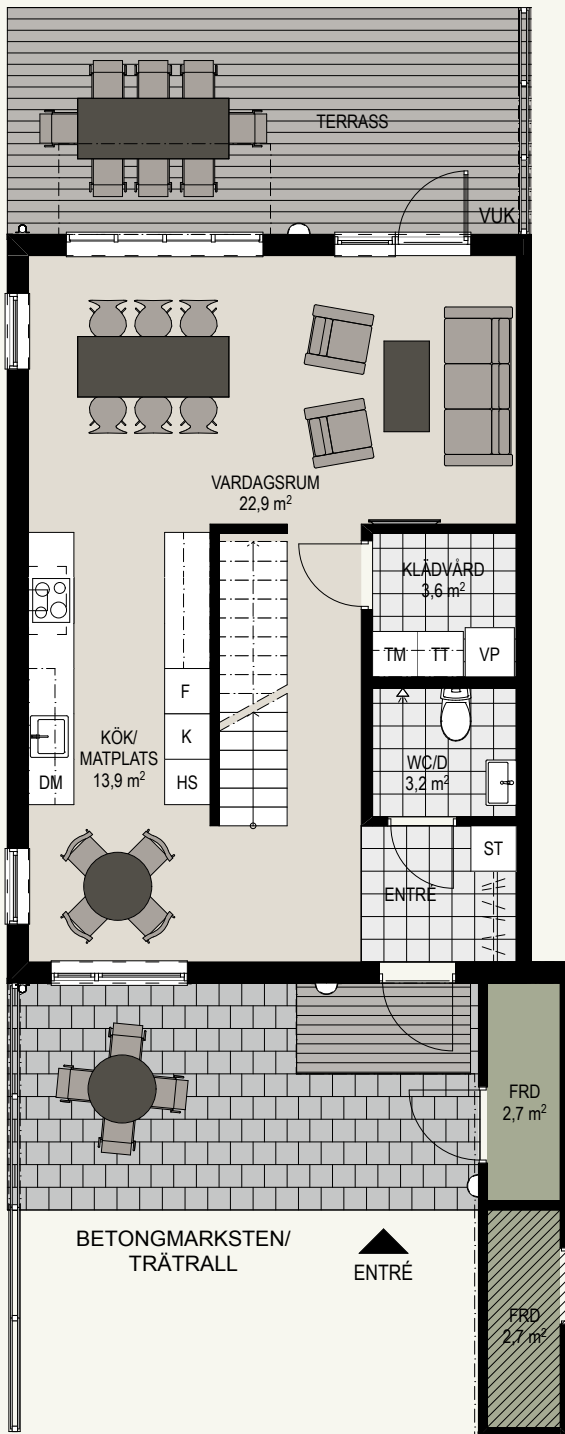
1A	ca 257 m ²	6A	ca 247 m ²
1B	ca 174 m ²	6B	ca 174 m ²
1C	ca 174 m ²	6C	ca 173 m ²
1D	ca 174 m ²	6D	ca 171 m ²
1E	ca 174 m ²	6E	ca 224 m ²
1F	ca 245 m ²		
4A	ca 205 m ²		
4B	ca 178 m ²		
4C	ca 178 m ²		
4D	ca 176 m ²		
4E	ca 248 m ²		

AREA FÖR NYTTJANDERÄTT ÄR UNGEFÄRLIGA, AVIKELSER PÅ ±15 m² KAN FÖREKOMMA.

LÄRLINGSVÄGEN

1A
4E
6E

5 ROK
120 m²

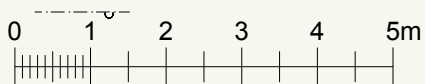
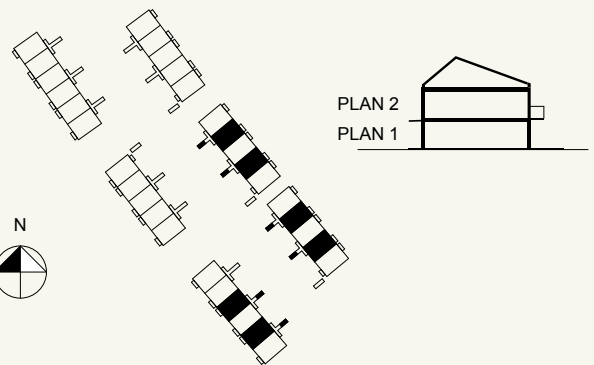
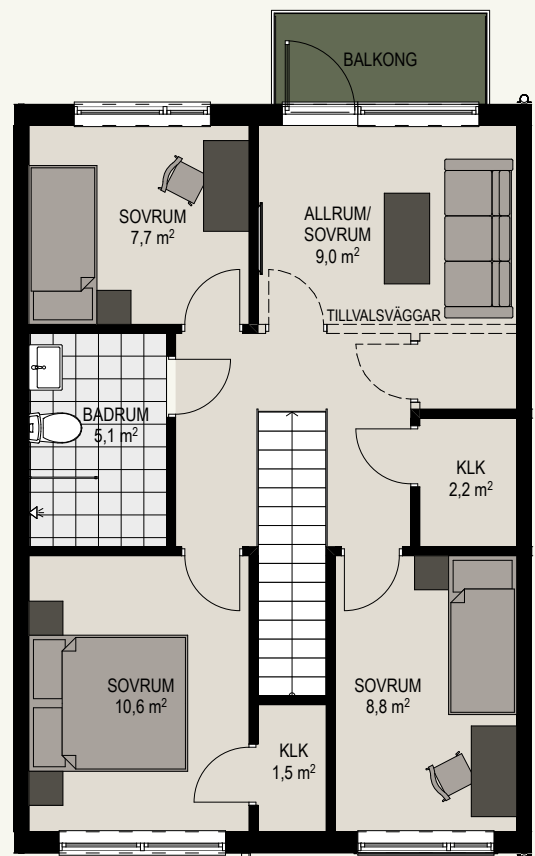
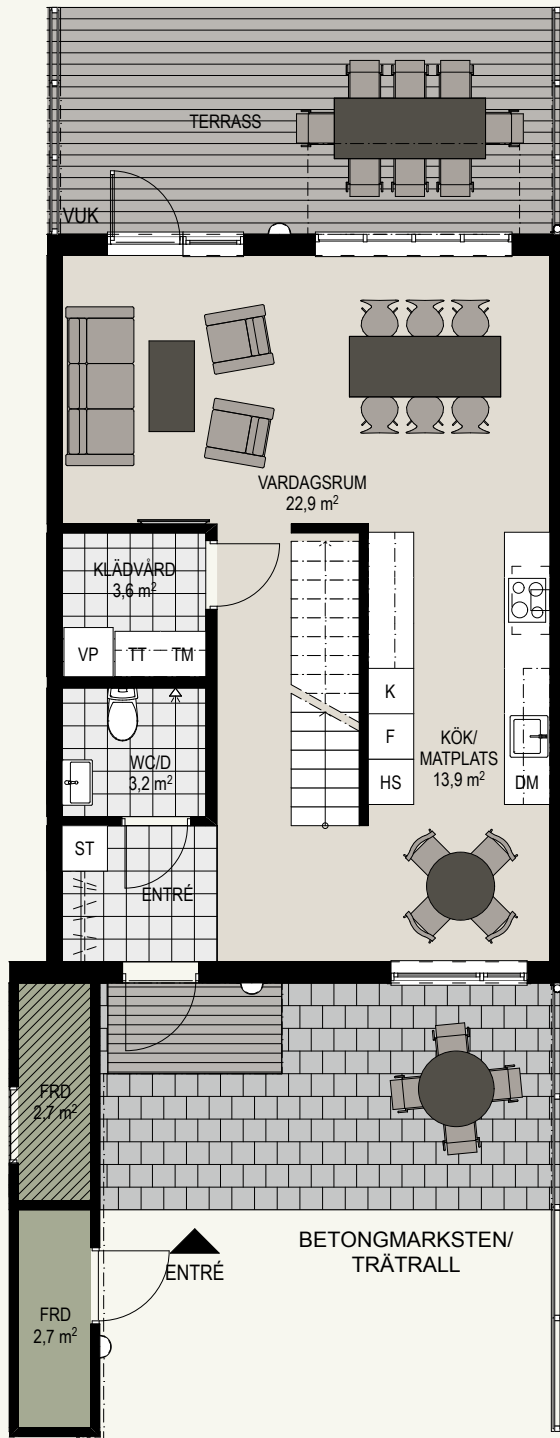


SKALA 1:100

LÄRLINGSVÄGEN

5 ROK
120 m²

1B 4D
1D 6B
4B 6D

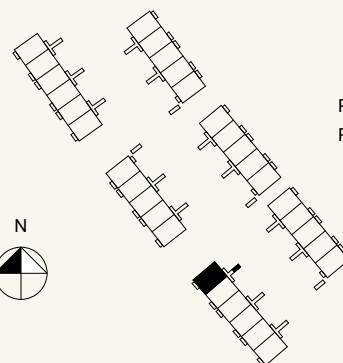
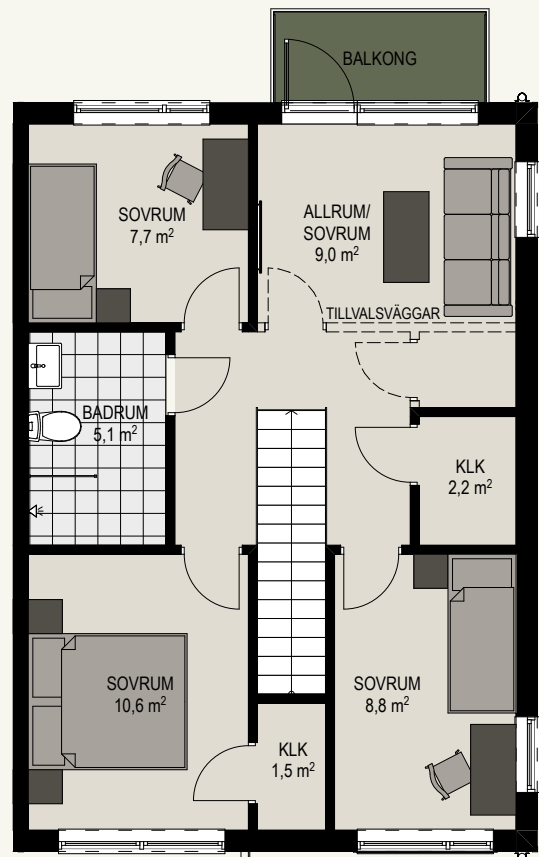
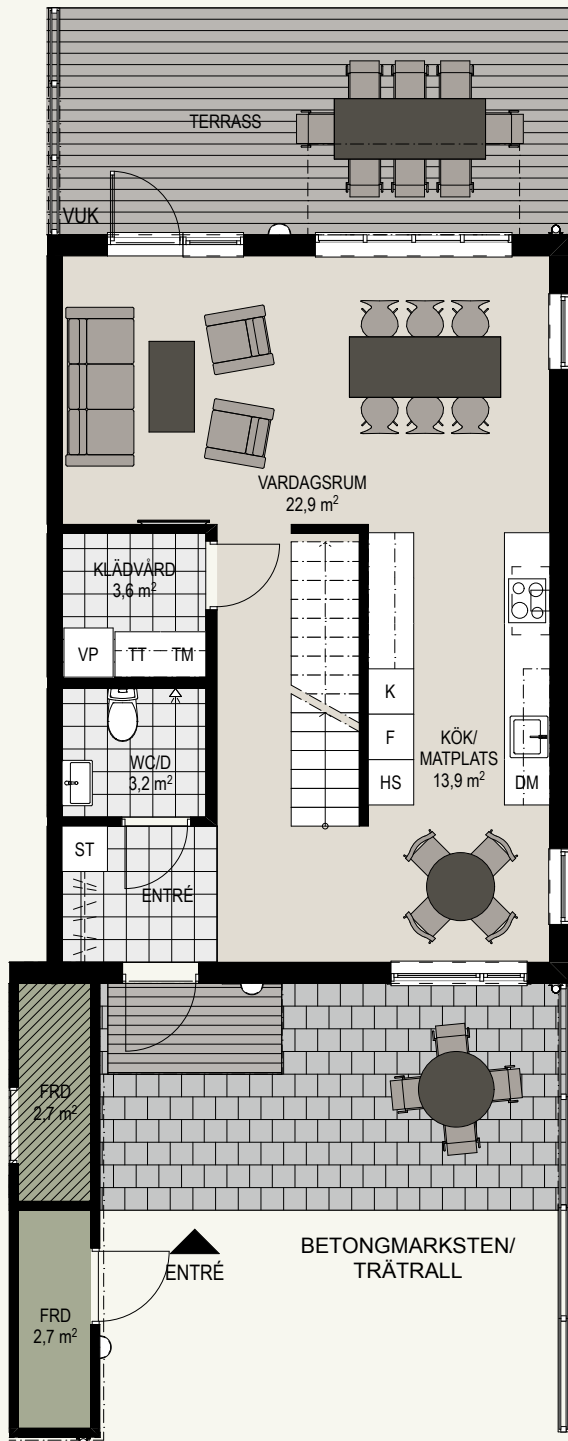


SKALA 1:100

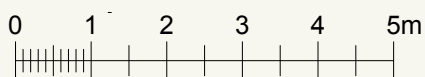
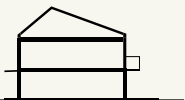
LÄRLINGSVÄGEN

1F

5 ROK
120 m²



PLAN 2
PLAN 1



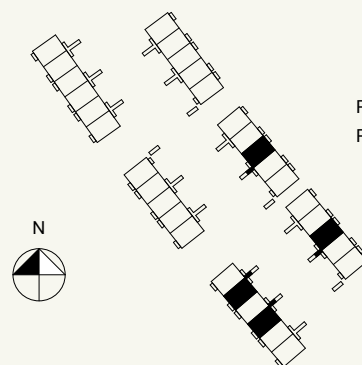
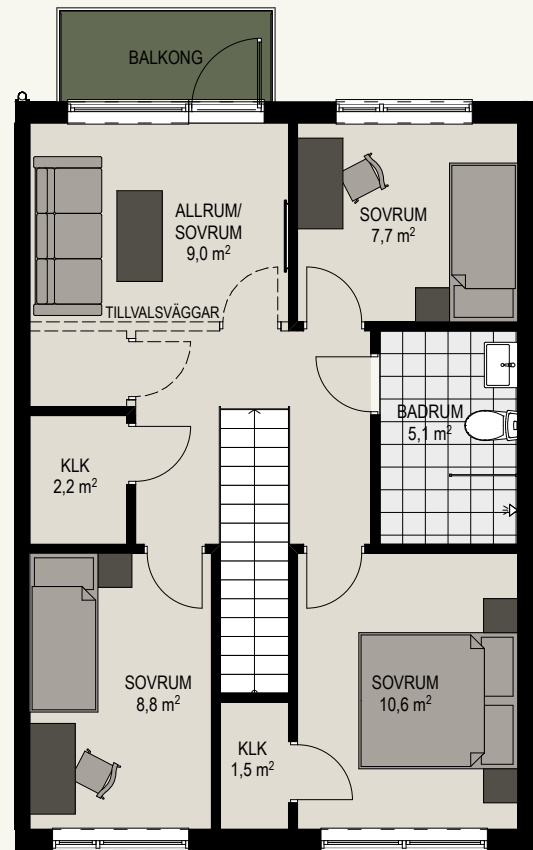
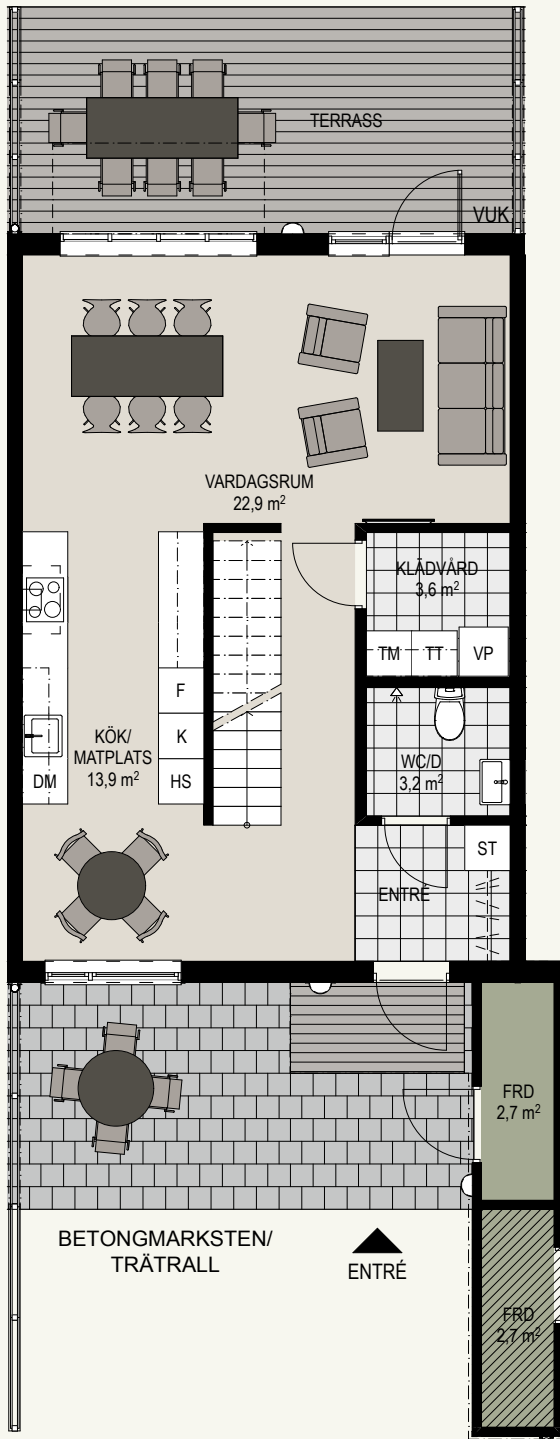
SKALA 1:100

LÄRLINGSVÄGEN

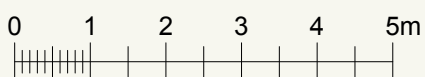
1C
1E

4C
6C

5 ROK
120 m²



PLAN 2
PLAN 1

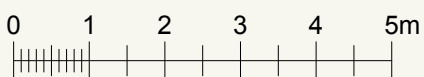
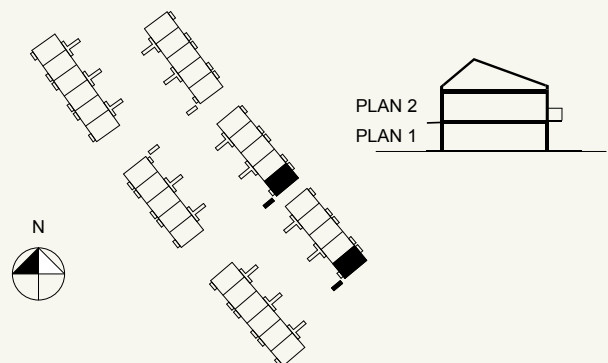
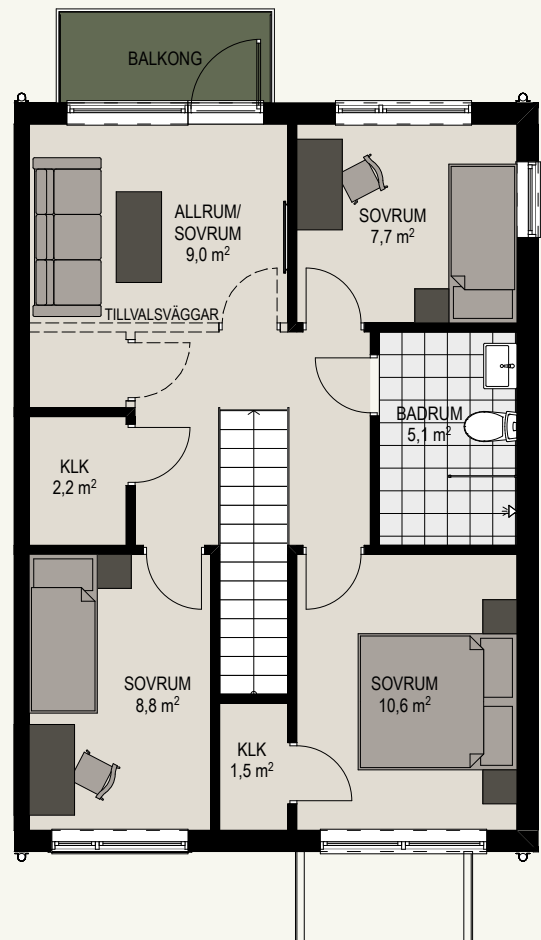
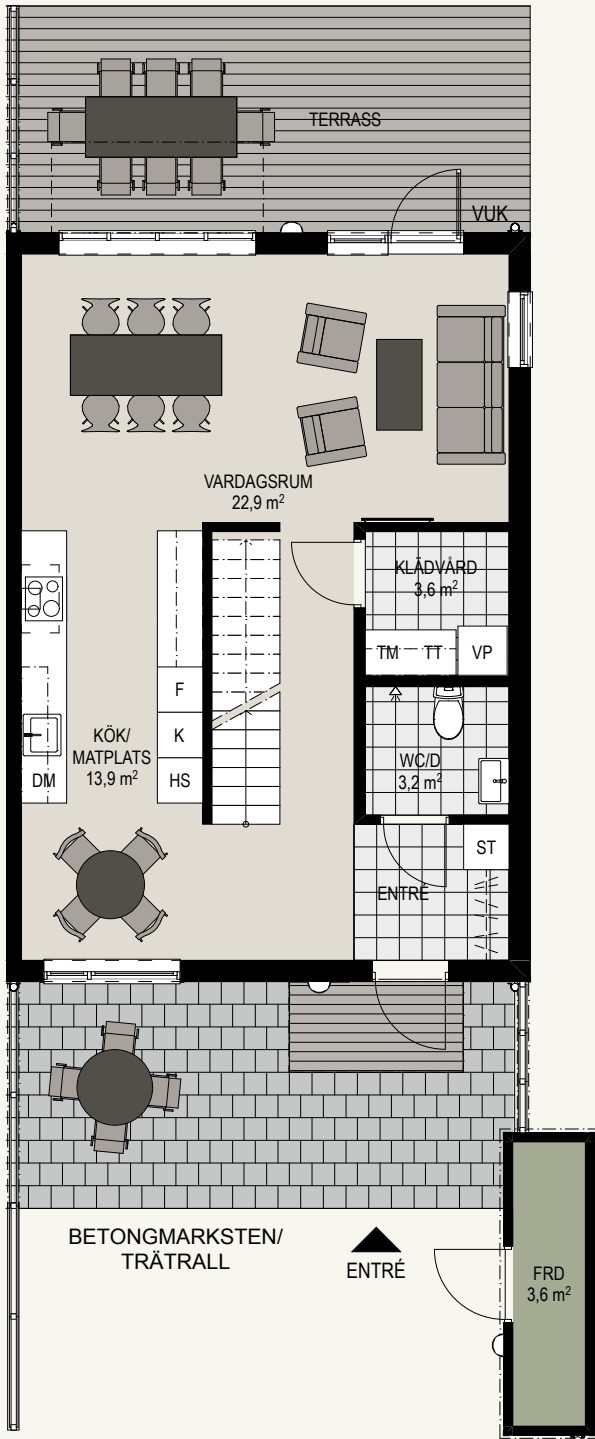


SKALA 1:100

LÄRLINGSVÄGEN


4A
6A

5 ROK
120 m²



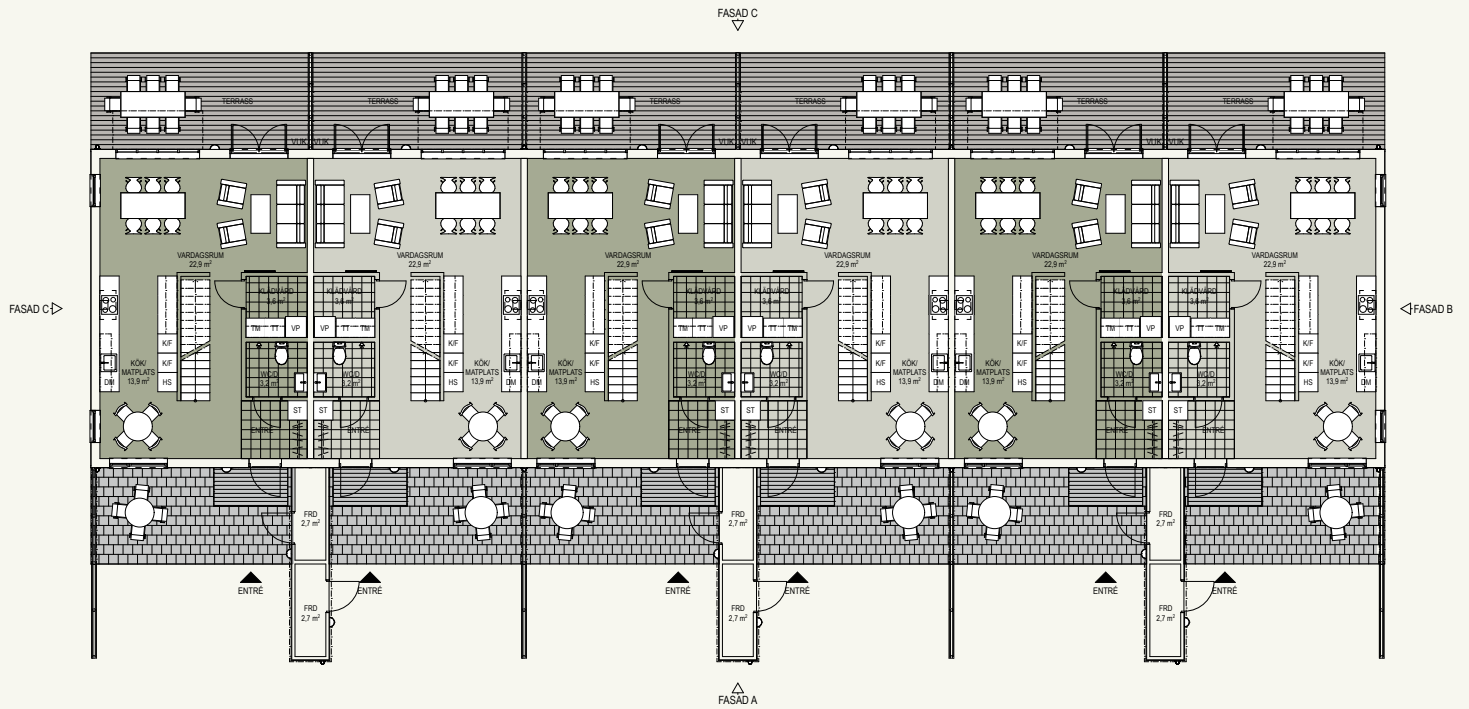
SKALA 1:100

TECKENFÖRKLARING

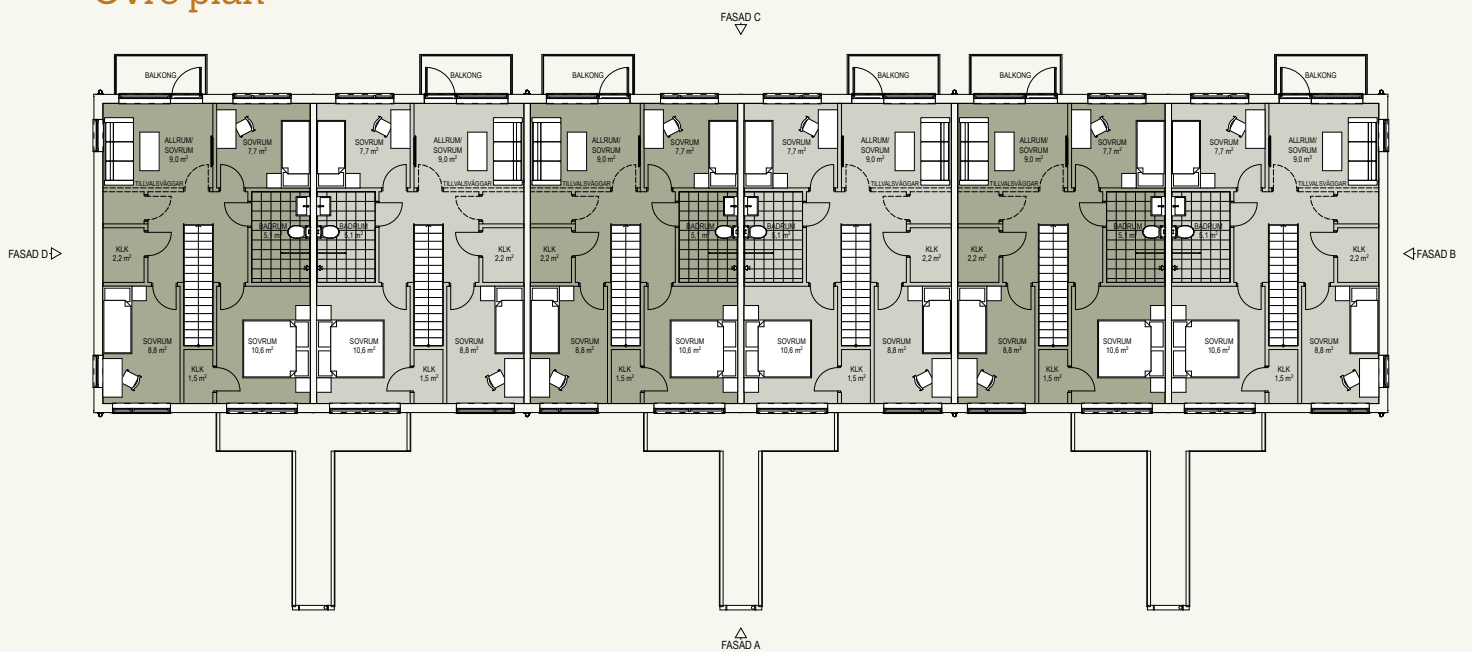
K	KYL
F	FRYS
HS	HÖGSKÅP MED UGN OCH MIKRO
	INDUKTIONSHÄLL
	DISKHO
DM	DISKMASKIN
TM	TVÄTTMASKIN
TT	TORKTUMLARE
VP	VÄRMEPUMP
ST	STÄDSKÅP
KLK	KLÄDKAMMARE
FRD	FÖRRÅD
VUK	VATTENUTKASTARE

6 RADHUS

Entreplan

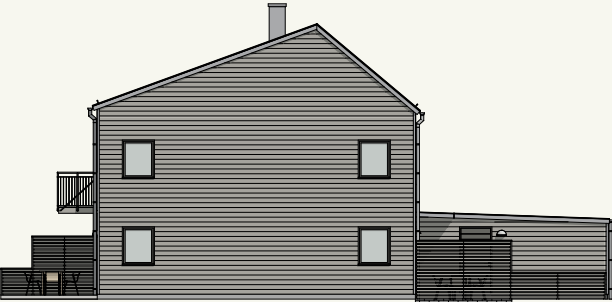
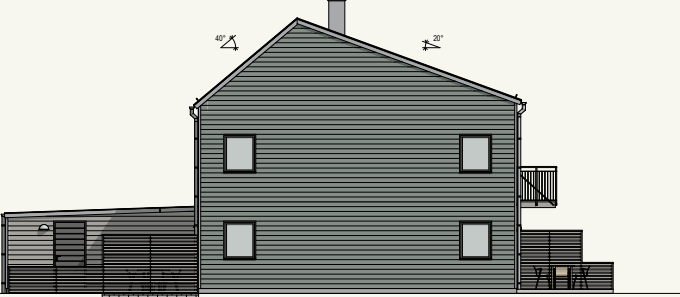


Övre plan



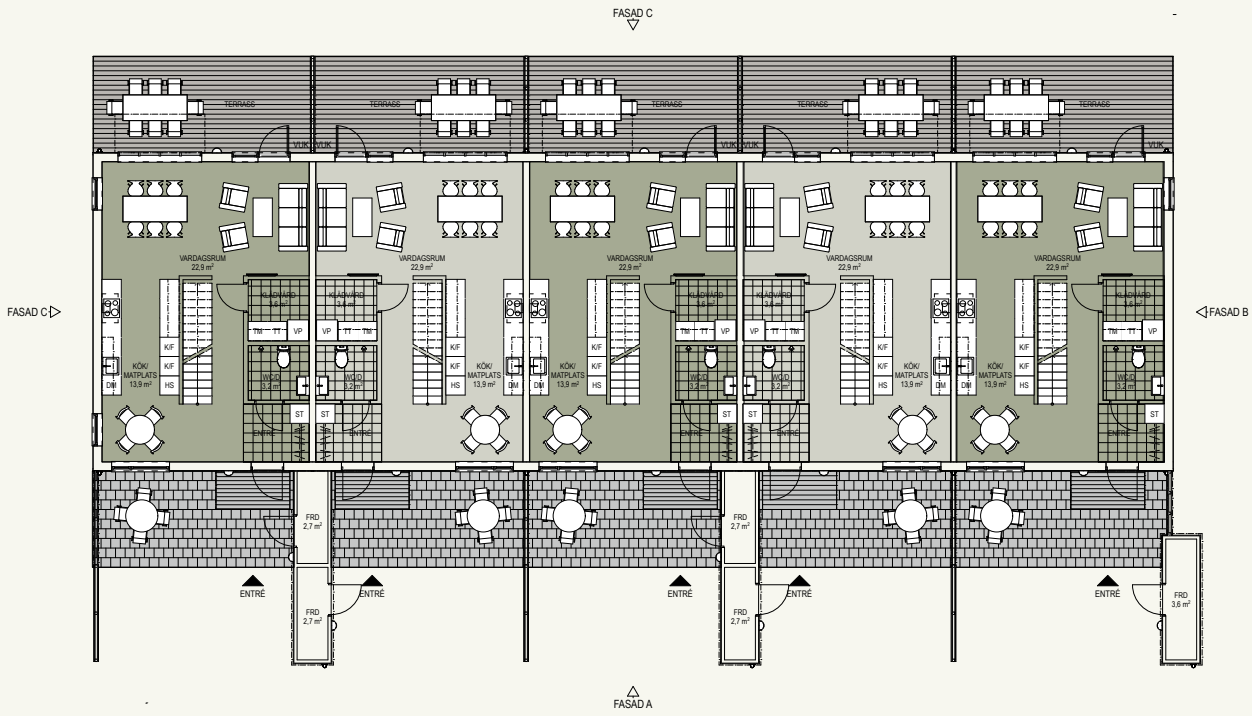
6 RADHUS

Fasader

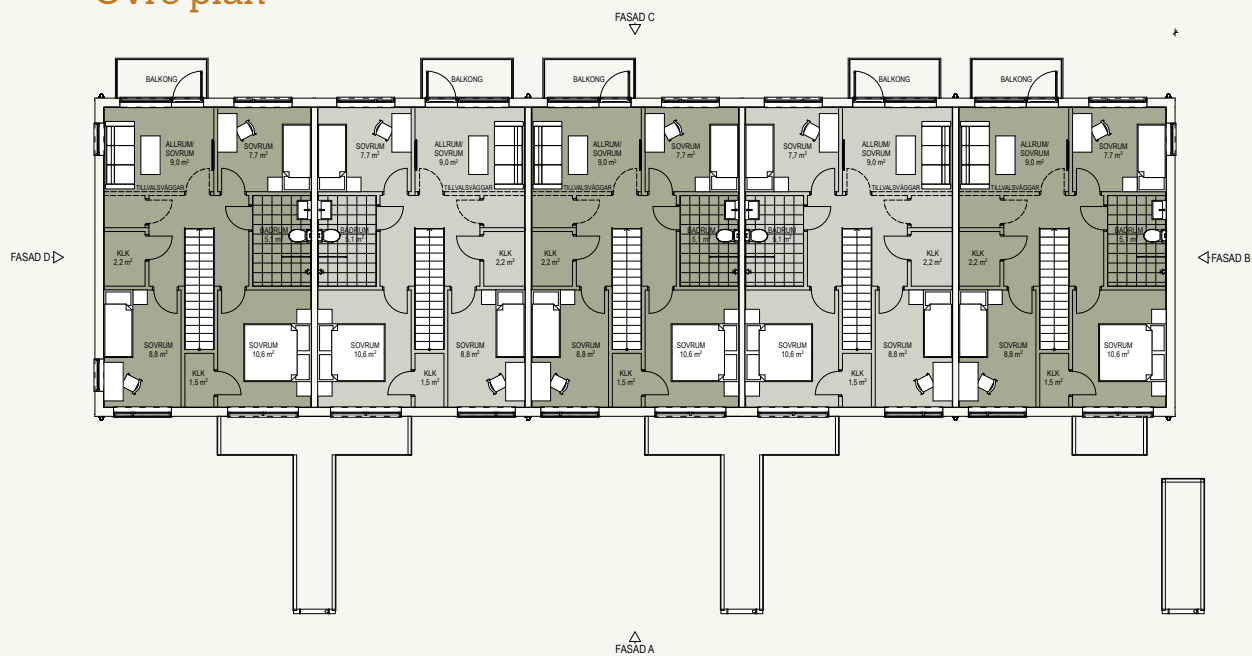


5 RADHUS

Entreplan

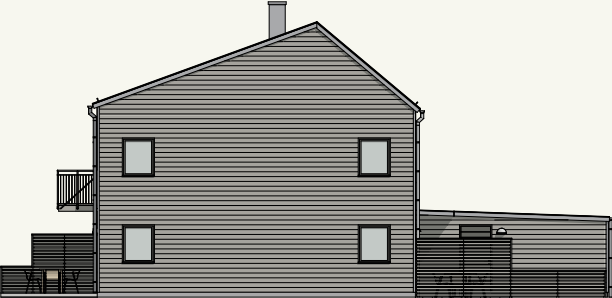
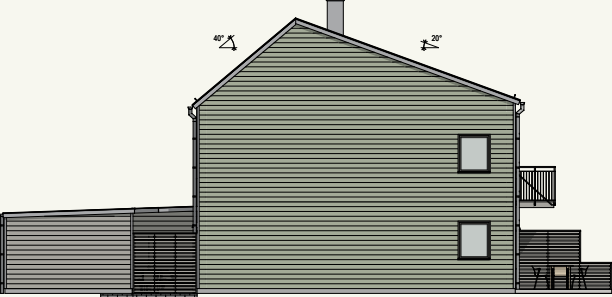


Övre plan



5 RADHUS

Fasader



RUMSBESKRIVNING

GENERELLT

Tak: Vitmålade.
Vägg: Målade. Kakel i badrum och wc/dusch.
Stänkskydd av kakel vid kök & klädvård.
Golv: Ekparkettgolv. Klinker i del av hall.
Övrigt: Vita, släta innerdörrar och snickeridetaljer.
Fönsterbänkar av natursten.
Samtliga sovrum/allrum & vardagsrum har multimedia-uttag.

ENTRÉPLAN

Entré och hall

Städskåp med bakomliggande utrymme för elskåp och fiber.
Hatthylla enligt bofakta.
Trappa med eksteg och handledare, övriga detaljer i vitt.

WC/Dusch

Golvmonterad WC-stol.
Duschdraperi inkl stång.
Tvättställ med kommod samt spegel och belysning.
Toalettpappershållare och krokar.

Klädvård

Tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva och överskåp.
Frånluftsvärmepump Nibe 730 F eller likvärdig.
Takarmatur.
Golv och sockel med klinker. Stänkskydd av kakel vid bänkskiva.
Väggar målade.

Vardagsrum

Altandörr med utgång till terrass.

Kök

Köksinredning med vita släta luckor, bänkskiva av grå laminat med nedfälld ho.
Vitvaror i kök: Separat kyl och frys, induktionshäll, ugn i högskåp, mikro, fläkt samt diskmaskin.
Bänkbelysning med LED-spotlights under överskåp.

ÖVRE PLAN

Sovrum 1 (ca 10,6 kvm)

Klädkammare enligt Bofakta.

Sovrum 2 (ca 8,8 kvm)

Delad klädkammare med sovrum 3.

Sovrum 3 (ca 7,7 kvm)

Delad klädkammare med sovrum 2.

Allrum (ca 11 kvm)

(sovrum 4 vid tillval ca 9,0 kvm)

Utgång till balkong.
Vid val av sovrum ingår även separat klädkammare (ca 1,3 m²) enligt bofakta.

Badrum

Golvmonterad WC-stol
Duschvägg av glas.
Tvättställ med kommod, spegel och belysning.
Toalettpappershållare och krokar.
Takarmatur.
Duschvägg kan ersättas med badkar, enligt bofakta, som tillval.

UTVÄNDIGT

Belysning samt eluttag utvändigt vid entré samt terrass och balkong.
Vattenutkastare vid terrass, enligt bofakta.
Gräsmatta på tomt enligt bofakta.
Trädgårdsplattor, asfalt, betongmarksten och trätrall enligt bofakta vid entrédel.
Trätrall på terrass och balkong.
Parkeringar på infarten inklusive dubbeluttag.
Oisolerat, låsbart förråd med papptak i anslutning till entrén.

TEKNISK BESKRIVNING

TAKHÖJD

Takhöjd 2,4 m, planlokala sänkningar och schakt på grund av installationer eller dylikt kan förekomma.

STOMME

Betongplatta på mark.
Ytterväggar av trä.
Bjälklag av trä.
Bostadsskiljande väggar av trä.

UPPVÄRMNING

Uppvärmning sker med frånluftsvärmepump.
Vattenburen golvvärme i entréplan och radiatorer på övre plan.

TAKKONSTRUKTION

Takstolar med råspont, papp samt bandtäckt plåt med ståndrännor för avvattning.

FASADER

Målade träfasader.

ENTRÉDÖRR

Fabrikslackad ytterdörr.

FÖNSTER OCH SKJUTDÖRRAR

Fönster och skjutdörrar i 3-glas av trä.

INNERVÄGGAR

Utförs av gips på regelstomme.

YTTRE MILJÖ

Trädgårdsplattor och asfalt vid entrésidan enligt bofakta.
Träd och häckar enligt bofakta.
Terrassdäck av trä.
Balkong med smidesräcke.
Gräs enligt bofakta.
Belysning och eluttag vid ytterdörr, terrass, förråd och balkong.

VENTILATION GENERELLT

Husen ventileras via don i fasader.
Frånluft återvinns från kök och bad.

ELINSTALLATIONER GENERELLT

Se rumsbeskrivning samt belysning enligt nedan.
Belysning med ledarmaturer utvändigt.
Elektronisk avläsning på vattenförbrukning.
Fasadmätarskåp för el vid respektive bostad.

ÖVRIGT

Öppen fiber för egna avtal på tv och data enligt era önskemål.

GEMENSAMT

OMRÅDETS VÄGAR

Gräs, buskar/träd och häck enligt situationsplan i bofakta.
Vägar och gatubelysning som övriga området.

SOPHANTERING

Gemensamma sopstationer typ Moluk.

ÖVRIGT

Den stora grönytan Gröningen är gemensam för hela området och kommer inrymma lekutrustning, boulebana, bänkar med mera.



“ Ingen oro för vattenstänk och pyttipannafläckar...”

Denice Nielsen, inredningsansvarig

I kvarteret Banvaktaren har vi strävat efter att ta fram inredning för ett hållbart och praktiskt hem. Ditt nya hem ska tåla vardagens bestyr! Med en bänkskiva i laminat behöver du aldrig vara orolig för vattenstänk eller jordgubbsfläckar på midsommarafton. Önskar du istället en bänkskiva i sten har vi valt ut två bänkskivor i kompositsten, otroligt slitstarka och står emot alla fläckar – perfekt för polkagrisbakning! Varmluftsgugnen och induktionshällen gör matlagningen både enkel och rolig. För dig som älskar matlagning och fascineras av tekniska funktioner finns det flera tillvalspaket att välja på.

I badrummet sätter vi kakel och klinker i naturnära färger, för dig som drömt om ett badkar eller takdusch går det att välja till i något av våra tillvalspaket.”



“

...ni har fått er egen privata sfär.

”

DÄRFÖR BOSTADS- RÄTTSFÖRENING

Det finns stora fördelar med att köpa ett radhus upplåten med bostadsrätt:

- Gemensamt ansvar för yttre underhåll
- Gemensam fastighetsförsäkring
- Ingen lagfartskostnad vid köpet
- Ingen pantbrevskostnad vid köpet

UPPLÅTEN MARK

Marken är upplåten med bostadsrätt och uteplatsen räknas som en del av bostaden. För ändringar gäller regler i bostadsrättslagen och stadgarna.

Bostadsrättshavare har vårdplikt. Ingår mark i upplåtelsen omfattas även denna av vårdplikten. Bostadsrättslagens regler om sundhet, ordning och gott skick är tillämpliga. Det innebär att bostadsrättshavaren är skyldig att hålla uteplats och mark i god ordning.

Att bo i bostadsrätt innebär att du äger och förvaltar föreningens bostäder och de gemensamma ytorna tillsammans med de övriga medlemmarna. Ni bestämmer tillsammans hur föreningen ska skötas.

TILLVAL/ BOSTADSbutik

I vår bostadsbutik på Kyrkogatan 6 finns en utställning av de tillval och inredningsval som är speciellt utvalda för att passa kvarteret Banvaktaren och den vision Hemrik och arkitekten har med bostäderna. Tillvalen omfattar projekteringsändringar samt inredningsval. I god tid innan det är dags för dig att göra dina val kommer du att bli kontaktat av en inredningsansvarig som kommer att guida dig igenom de val som kan göras.



11 STEG TILL ETT NYTT HEM

Så fungerar det att köpa bostadsrätt

1. KOM PÅ VISNING. Välkommen till Kyrkogatan 6 i Norrtälje eller vår visningslokal. Se aktuella visningar på hemrik.se.

2. ANMÄL INTRESSE. Hittat en bostad du gillar? Anmäl ditt intresse till den fastighetsmäklare som vi samarbetar med.

3. VÄLJ EN BOSTAD. När du har valt bostad skriver vi ett avtal. Om det är ett boknings-, förhands- eller upplåtelseavtal beror på hur långt vi kommit i försäljningsprocessen. Bokningsavgiften är 20 000 kr, skulle du ändra dig återbetalas avgiften med avdrag för administration om 8 000 kr.

4. FINANSIERING. Vi samarbetar med flera banker som kan hjälpa dig med en passande lösning.

5. FÖRHANDSAVTAL. När bostadsrättsföreningen är bildad tecknas förhandsavtal med föreningen. Innan styrelsen i föreningen undertecknar förhandsavtalet sker en prövning om du senare vid upplåtelseavtalets skrivning kan godtas som medlem i föreningen. En kreditupplysning görs på dig/er. Här görs en förskottsbetalning om 50 000 kr med avdrag för bokningsavgiften.

6. UPPLÅTELSEAVTAL. (senast 3 månader innan tillträde). Efter att bostadsrättsföreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta bostadsrätt, ska upplåtelseavtal tecknas. En delbetalning på 10 % av insatsen görs, med avdrag för bokningsavgiften och förskottsbetalningen.

7. VÄLJ INREDNING. När du tecknat förhandsavtal blir du kontaktad av inredningsansvarig som informerar dig om de olika tillvalspaketerna som är speciellt utvalda för Banvaktaren. Hälften av inredningsvalen faktureras vid beställning i de fall kostnaden överstiger 100 000 kr. Resterande belopp ska vara betalt senast tre dagar före tillträdet.

8. BYGGANDE STYRELSE. Vid föreningens bildande tillsätts en byggande styrelse bestående av minst tre personer som är fristående från totalentreprenören. Styrelsen ansvarar för den löpande verksamheten tills dess att de boende flyttar in. Då hålls en stämma där de boende väljs in i styrelsen.

9. KONTROLL OCH BESIKTNING. När det är ungefär två till tre veckor till tillträde besiktas din bostad. En auktoriserad opartisk besiktningsman utses av bostadsrättsföreningens styrelse. Du är välkommen att närvara vid besiktningen för att kunna kontrollera eventuella inredningsval och framföra eventuella synpunkter, men du behöver inte delta.

10. TILLTRÄDE. Senast tre månader innan tillträde kommer du att få definitivt datum att tillträda från oss!

11. SLUTBETALNING. På tillträdesdagen ska resterande del av insatsen samt dina eventuella tillval vara betalda. Du ska kunna uppvisa ett kvitto på detta i samband med att du får nycklarna till din nya bostad.





Läs mer om oss eller ta en titt på våra andra projekt:

www.hemrik.se

Hemrikbostäder

hemrik.se

Dessa bostäder förmedlas av Mäklarhuset.

Tel: 0176-55050

E-post:

nyproduktionroslagen@maklarhuset.se

HEMRIK

BOENDE FÖR SMÅSTADEN!