



NÄRA STAN MED TVÅ UTEPLATSER

LABRADORGATAN 28



HSB – där möjligheterna bor

VÄLKOMMEN TILL LABRADORGATAN 28

Varmt välkomna till denna rymliga 3:a om ca 88 kvm! Här bor du i en familjevänlig och välplanerad lägenhet med två fina uteplatser med närhet till den grönskande Nationalstadsparken. Stilen ljus lägenhet med genomgående vackra plankgolv i ek, vitmålade väggar och smakfullt badrum samt goda förvaringsmöjligheter. På husets gemensamma takterrass, där man kan umgås och njuta av utsikten, finns ett växthus för närproducerad egen odling.

ANTAL RUM	3 ROK
STORLEK	88 KVM
VÅNING	BV
PRIS	7 900 000 KR
AVGIFT	3 741 KR/MÅN

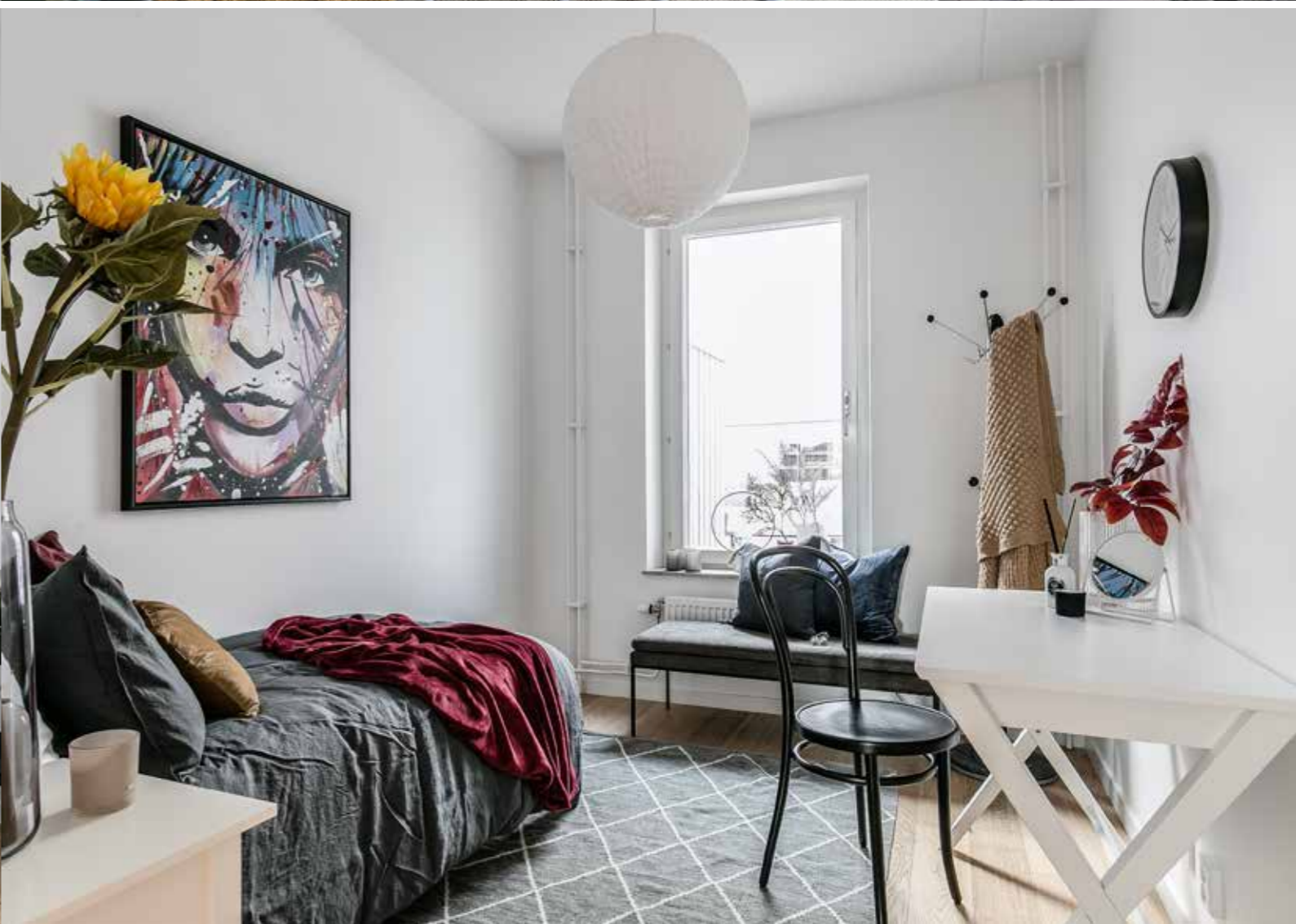
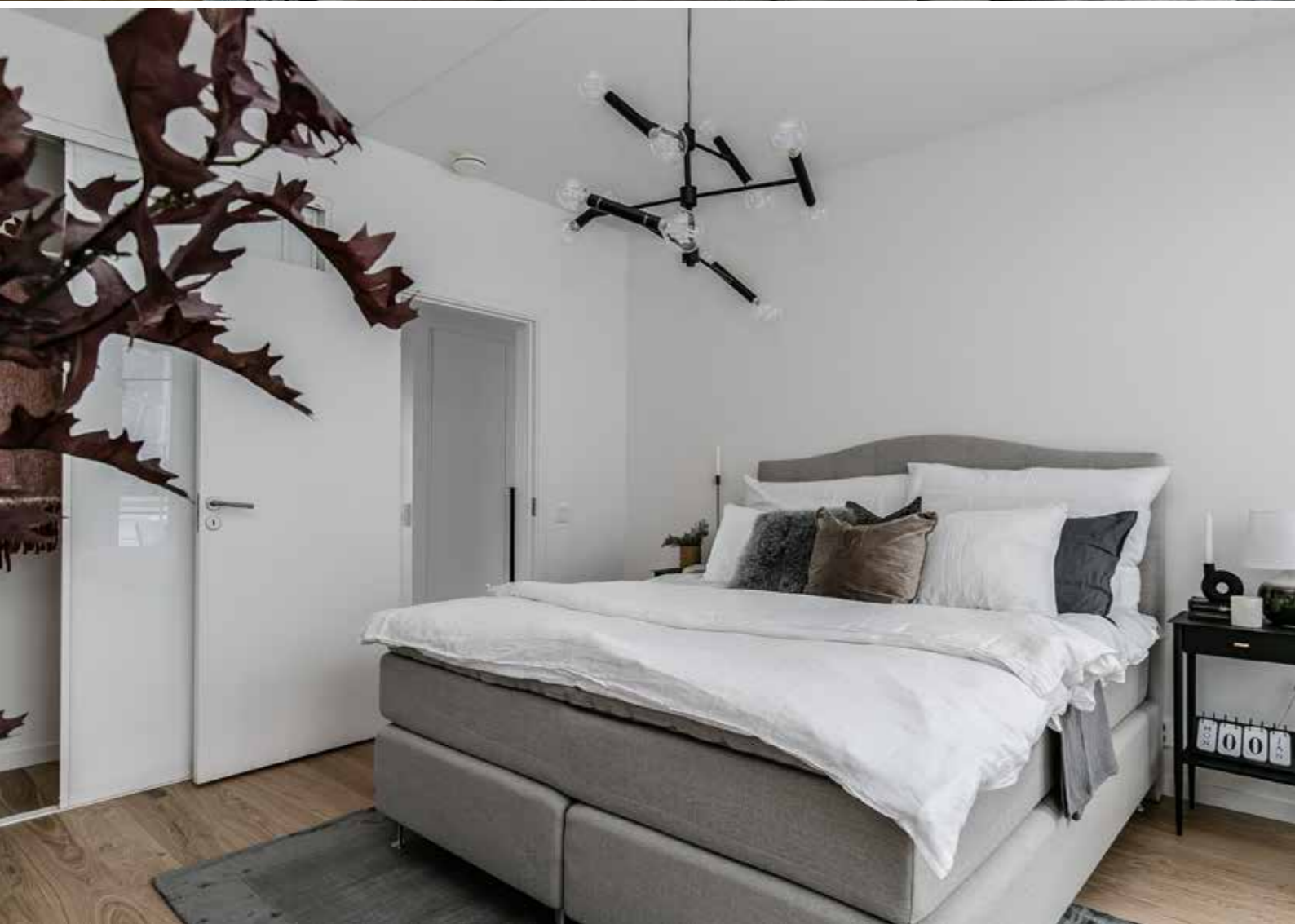




MYSIGA SOCIALA YTOR MED PLATS FÖR MÅNGA

Härlig social planlösning med stort vardagsrum och kök i öppen planlösning. Via trappa tar du dig till den stensatta uteplatsen.





HALL

Hall med vacker kalksten, plankgolv i mattlackad ek, vitmålade väggar och garderober/städsåp samt rymlig klädkammare med linneskåp.

KÖK

Stilrent kök med vita och grå köksluckor med spotlights under överskåpen med dimmer, bänkskiva och stänkskydd i grå kompositsten. Köksö i grått med massiv ekskiva är en vacker avdelare mellan kök och vardagsrum. Helintegrerade vitvaror och matavfallskvarn.

SOVRUM

Sovrum 1 är ca 9 kvm med vitmålade väggar och plankgolv i mattlackad ek samt fönster mot gården. Sovrum 2 är ca 16 kvm med vitmålade väggar, plankgolv i mattlackad ek och skjutdörrsgarderob samt utgång till uteplats och den gemensamma gården.

BADRUM

Smakfullt badrum med gråbeiget klinkergolv och vita kaklade väggar. Dusch med väggar i klarglas

samt tak- och handdusch, handduktork, vägg-hängd wc, infälld spegel med belysning ovan kommod samt spotlight i tak. Badrummet är även utrustat med förvaringsskåp ovan massiv bänkskiva i ek samt tvättmaskin och torktumlare.

ÖVRIGT

Till lägenheten hör ett ca 3 kvm stort förråd.

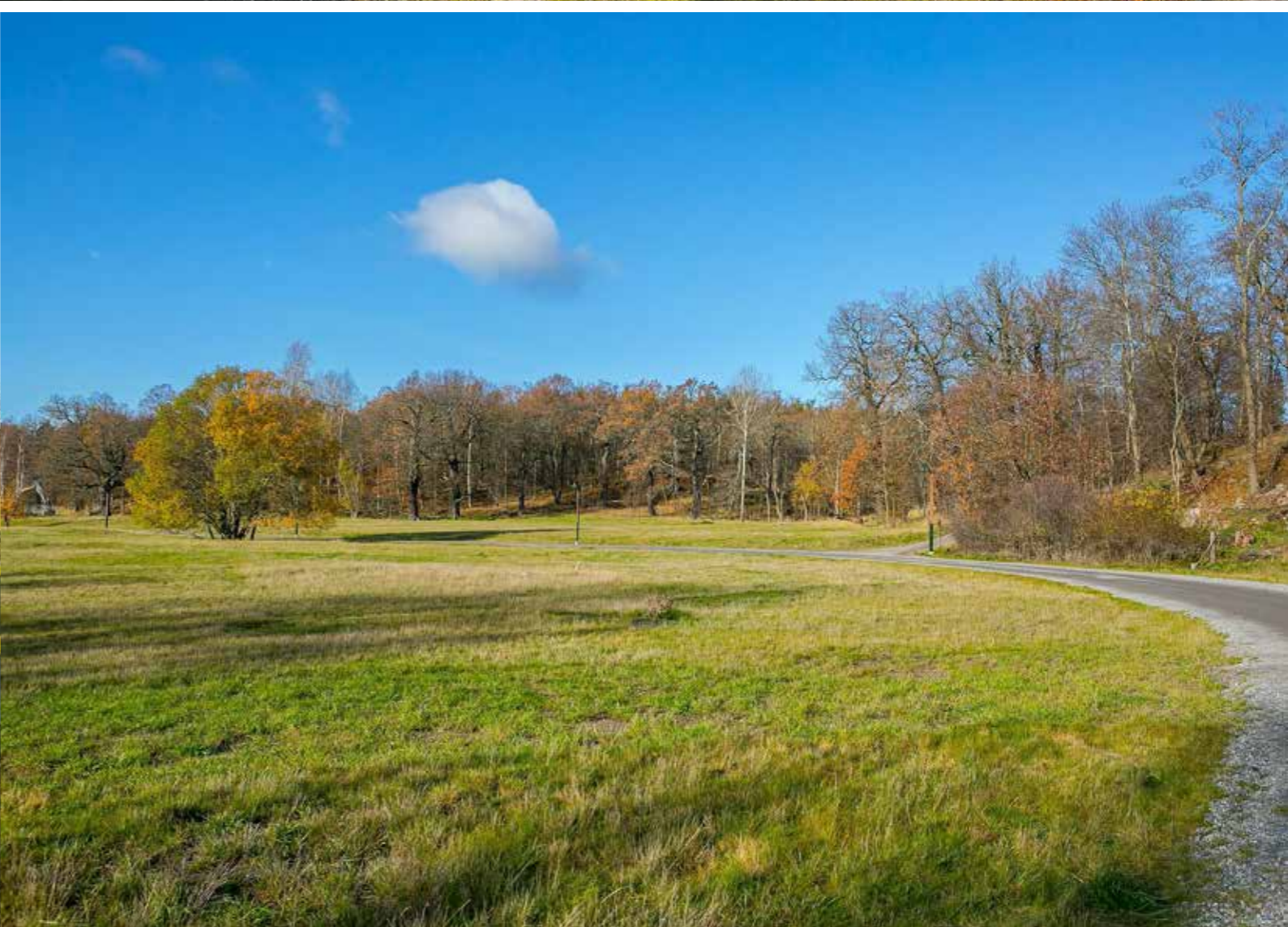
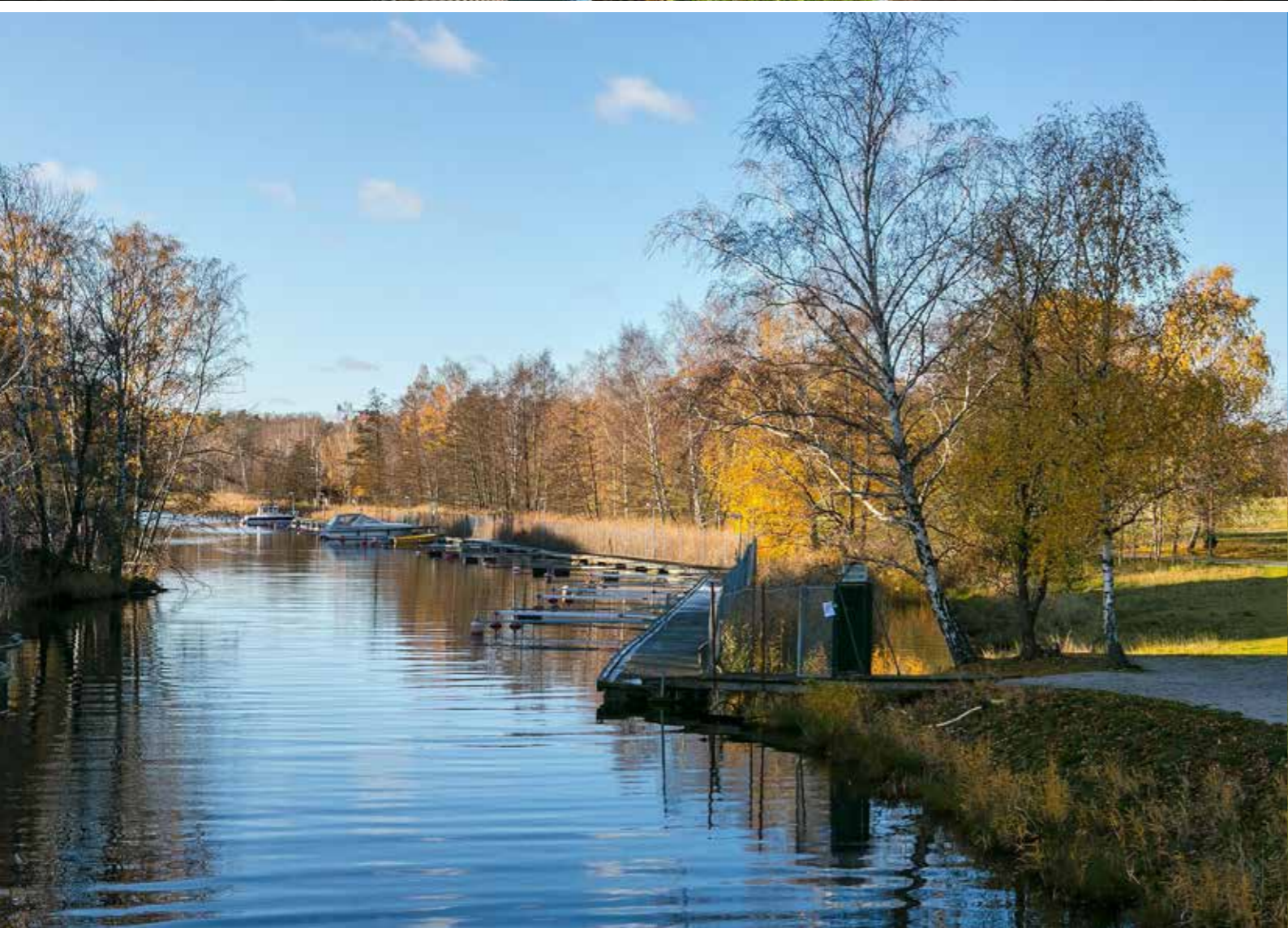
Avgift: 3 741 kr/mån inkl. värme och kallvatten.

Avgiften inkluderar kallvatten och värme. Kostnad för hushållsel och varmvatten tillkommer efter den egna förbrukningen. Ett obligatoriskt tillägg för bredband/tv/telefoni från Telenor tillkommer om 144 kr/mån (bredband 250/250).

Föreningen äger marken, dvs ej tomträtt. Föreningens belåningsgrad ligger på 16 827 kr/kvm (se ekonomisk plan).

HSB brf Broparken är medlem i HSB Stockholm och som köpare av bostad i föreningen måste du ansöka om medlemskap i HSB Stockholm.





INFORMATION OM HSB BRF BROPARKEN

ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen HSB brf Broparken ligger i Norra Djurgårdsstaden och består av 62 lägenheter samt en lokal för uthyrning.

HSB brf Broparken är medlem i HSB Stockholm.

HUSEN

Brf Broparken består av tre trapphus med entréer mot Labradorgatan. Samtliga entréer är ljusa och generösa med kalkstensgolv och partier av rå betong, ek eller stål. I entrén finns lägenheternas postboxar. Trapphusen är genomgående med utgång mot innergården.

Trapphus 1 har 7 bostadsvåningar, trapphus 2 har 6 bostadsvåningar och trapphus 3 närmast Husarviken har 8 bostadsvåningar. Det finns en källarvåning under huset som nås från alla trapphus. I källarvåningen finns teknikutrymmen och bostadsförråd. Garaget som delas med grannfastigheten når man från källarvåningen.

Som en del av projektets höga miljöprestanda är taken aktiverade. På trapphus 1 finns ett biotop-tak som inte får bevistas. På trapphus 2 finns privata takterrasser och en gemensam takterrass med växthus. På trapphus 3 finns en solcellsanläggning. Den gemensamma takterrassen som är ca 135 kvm nås från trapphus 1 och 3.

På innergården som delas med angränsande fastigheter finns plats för lek och samvaro. Gården mynnar ut i trappor ner mot Husarviken. Del av gården kommer dagtid att nyttjas av förskolan i angränsande fastighet.

ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Brf Broparken ingår i flertalet gemensamhetsanläggningar. I en gemensamhetsanläggning har man delat drift- och skötselansvar.

- Gemensam innergård med grannfastigheterna som uppförs av Einar Mattsson och Riksbyggen.

- Gemensamt garage med Riksbyggens bostadsrättsförening.
- Gemensam sopsugsanläggning inom Norra Djurgårdsstaden anlagd av staden.
- Gemensam dagvattenanläggning med Riksbyggens bostadsrättsförening.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Genom hög prestanda på byggdelar och effektiva tekniska system är brf Broparken utformat för att minimera uppvärmningskostnaderna som är den största delen av hushållets energiförbrukning.

Området ansluts till fjärrvärme. Uppvärmning av lägenheter sker med vattenburen radiatorvärme med synliga värmestammar vid yttervägg.

Ventilationssystemet är ett mekaniskt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning på frånluften, så kallat FTX-system. Förvärmad tilluft tillförs vardagsrum, sovrum och arbetsrum, frånluft tas från badrum, wc, kök och i vissa fall klädkammare.

KALL- OCH VARMVATTEN

Förbrukningskostnaderna för kallvatten ingår i månadsavgiften. Varmvatten bereds gemensamt med fjärrvärme i husens undercentral som är placerad i källaren. Varmvatten mäts individuellt och förbrukningen debiteras per lägenhet. Varmvattenförbrukningen ingår inte i månadsavgiften.

ELINSTALLATION

Solcellsanläggning på taket genererar el till fastigheten motsvarande driften av två av husets tre hissar.

Ett mediaskåp för IT och telefoni är placerat i lägenheten. Där finns även huvudavstängning, säkringar samt jordfelsbrytare. All hushållsel köps in gemensamt av föreningen men mäts individuellt och debiteras per lägenhet. Elförbrukningen ingår inte i månadsavgiften.

TV/TELEFONI/BREDBAND

I respektive lägenhets hall, sovrum och i kök installeras ett dubbelt datauttag. I vardagsrummet installeras två dubbla datauttag. Man kan i mediaskåpet styra vilket datauttag i respektive rum som ska vara till TV/telefoni /bredband.

Bostadsrättsföreningen har tecknat ett gruppbonnemang genom Telenor med grundutbud för TV/telefoni/bredband. Anslutningen är obligatorisk för samtliga lägenheter i bostadsrättsföreningen. Kostnaden ingår inte i månadsavgiften utan debiteras per lägenhet med 144 kr i månaden för bredband 250/250 + tele + tv grund från bredbandsbolaget. Samtalskostnaden för telefoni ingår inte i månadsavgiften utan betalas av bostadsrätthavaren mot en separat faktura från leverantören.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Gemensamma utrymmen finns på taket och i källaren på trapphus 2. På takterrassen finns bostadsföreningens växthus som är cirka 40 kvadratmeter samt gemensamma vistelsestugor med fin utsikt. Växthuset kan nyttjas från vår till höst, det är inte uppvärmt eller isolerat.

I källaren finns en grovtvättstuga om bokas via webben alternativt via en elektronisk bokningstavla i respektive entré. Här finns också ett styrelserum, lägenhetsförråd, cykelförråd, rullstolsförråd och barnvagnsrum samt tekniska utrymmen.

KOMMERSIELL LOKAL

I bottenplan med utsikt mot Husarviken, kommer föreningen att äga en lokal avsedd för kommersiell verksamhet. Lokalen är cirka 100 kvadratmeter stor och kan hyras ut för exempelvis caféverksamhet.

SOPHANTERING

En avfallskvamn som enkelt och snabbt tar hand om organiskt matavfall finns installerad under diskbänken. Brf Broparken är ansluten till en sopsugsanläggning. Det avfall som är tyngst eller ger mest volym, sorteras i tre fraktioner och kastas i olika nedkast som är placerade framför miljörummet på gatan vid hörnet i hus 1.

- Tidningar, broschyrer, kataloger och papper.
- Plastförpackningar.
- Restavfall för övriga hushållsopor.

Miljörummet nås från Labradorgatan vid entré 1. I miljörummet finns kärl för övriga fraktioner för hämtning med sopbil.

PARKERING

Under innergården finns ett garage som delas med grannfastigheten uppförd av Riksbyggen. Brf Broparken disponerar 31 bilplatser i garaget som hyrs ut till medlemmarna i brf Broparken. Pris för garageplats är idag cirka 2 000 kr/mån.

Infart till garaget sker genom Riksbyggens fastighet. Det kommer också finnas möjlighet för laddning av elbil i garaget. Handikapparkeringsplatser finns i garaget i anslutning till fastigheten. Parkeeringsplatserna fördelas i turordning enligt avtalsdatum på förhandsavtalet.

I Norra Djurgårdsstaden finns i dagsläget två bilpoolsföretag.

Två låsta cykelrum nås via trapphusen och garaget. Det finns totalt cirka 120 cykelplatser.

I anslutning till ett av cykelrummen finns en servicestation för cyklar. Här finns också möjlighet till laddning av elcyklar.

OMRÅDE OCH NÄRMILJÖ

Norra Djurgårdsstaden är en miljöstadsdel med hållbarhet i fokus. Detta genomsyrar såväl bostäder som kommunikationer och grönområden. Genom att flytta hit bidrar du till att minska ditt ekologiska fotavtryck. Den trevliga kvartersmiljön och de vackra grönytorna får du på köpet.

AKTIV FRITID

Kungliga nationalstadsparken är huvudstadens gröna oas. Ett stenkast från Stockholm city kan man uppleva ett unikt historiskt landskap, sammanlänkat av vackra parker, gamla ekskogar, öppna marker och naturbad. Förutom vacker natur och stora strövområden finns här också badplats, 4H-gård och fältrittbanor.

En bit upp i Husarviken finns även den anrika Ropstens båtklubb, en av Stockholms äldsta båtklubbar, som startades redan 1925. I direkt anslutning till bostadsområdet finns flera lek-parker och grönskande parktytor som även fungerar som pulkabackar vintertid. Här finns fotbollsplaner, fina löparspår i Lill-Jansskogen och även MTB-spår för den som gillar att cykla i terräng.

BUTIKER OCH SERVICE

I Norra Djurgårdsstaden finns caféer, restauranger, närlivs och en större mataffär. Flera förskolor är redan etablerade och fler är planerade, grundskola finns på behagligt gångavstånd i idylliska Hjorthagen. I grannfastigheten kommer en förskola med plats för cirka 80 barn att uppföras, denna beräknas vara klar samtidigt som inflyttning i brf Broparken sker.

KOMMUNIKATIONER

Kommunikationerna är goda och man kan transportera sig både med tunnelbanans röda linje och två tätt trafikerade busslinjer, 55 och 73, till

och från Norra Djurgårdsstaden. Den bilburne tar sig snabbt upp på Norra Länken och kan enkelt transportera sig vidare. Då stadsdelen är en miljöstadsdel, premieras cykeltransport. I föreningen kommer det att finnas två väl tilltagna cykelrum, varav ett med möjlighet till cykelvård. Flera fina cykelvägar i vackra omgivningar leder till och från Norra Djurgårdsstaden för jobbpendling eller helgutflykt. HSB har avtal med bilpoolsföretag som kan nyttjas av HSBs medlemmar. Att vara medlem i en bilpool är ett flexibelt alternativ till eget bilägande.

OM NORRA DJURGÅRDSSTADEN

Norra Djurgårdsstaden är anpassad för framtida klimatförändringar där biologisk mångfald och ekologiska värden värnas och stadsdelen byggs resurssnål och med låg miljöpåverkan. När området är färdigställt kommer det att sträcka det sig från Lill-Jansskogen i väster, till Frihamnen i öster och ger då plats åt 12 000 lägenheter och 35 000 nya arbetsplatser.

De gamla gasklockorna, ritade av arkitekten Ferdinand Boberg, tas till vara. Den ena planeras bli en kulturscen för dans, konserter, teater och opera medan den andra blir musikhotelet med en mindre scen. Här kommer det också att finnas musikstudios och flera restauranger, vilket lägger grunden ett myllrande stadsliv. Gasverksområdet är tänkt att bli en destination för alla stockholmare, med plats för kultur, upplevelser, restauranger och stadsdelsservice.

HSB brf Broparken.



Nära till vatten och skärgården.



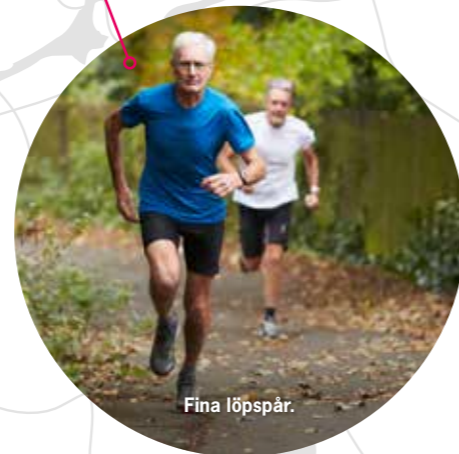
Mitt i naturen.



Nära stan.

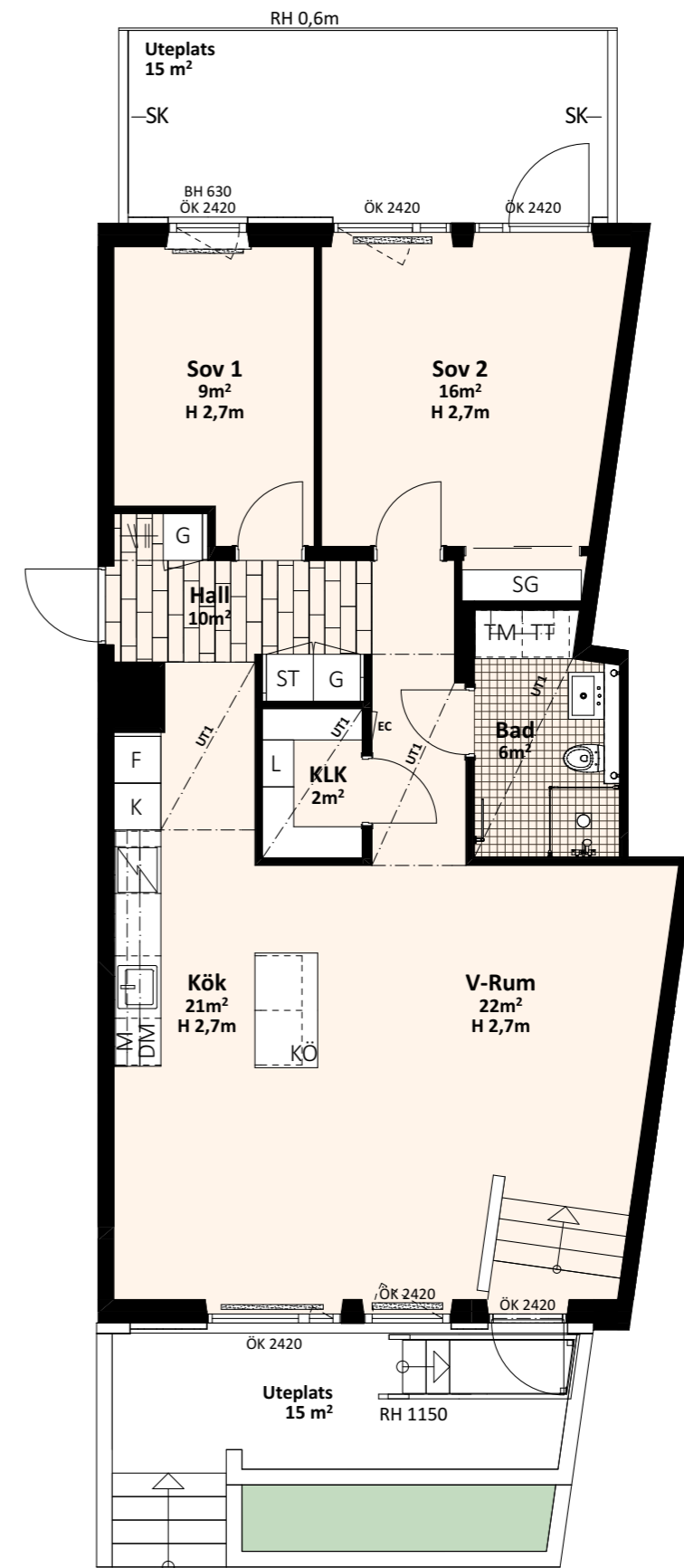


Fina löpspår.





PLANRITNING



KONTAKT



SÄLJARE: Anna Örneius

TELEFON: 010-442 02 78

E-POST: anna.ornelius@hsb.se



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostad | Box 8160 | 104 20 Stockholm
010-442 02 10 | bostad@hsb.se | www.hsb.se