

Bostadsfakta

Trädgårdsmästaren



Totalentreprenör: Järntorget Bostad AB
Landsvägen 47, Box 1267, 172 25 Sundbyberg
T: 08-705 39 50
info@jarntorget.se
www.jarntorget.se

Arkitekt: Rolf Bergsten

Försäljning: Fastighetsbyrån
Pajalagatan 57, 1 tr, 162 65 Vällingby
Christian Göransson
M: 070-497 47 09
christian.goransson@fastighetsbyran.se

Fastighetsbyrån

Swedbank

JÄRNTORGET

Trädgårdsmästaren, Vällingby

Att bo i Trädgårdsmästaren

Trädgårdsmästaren ligger i området Johannelund precis invid Johannelundstoppen, det är ett nybyggnadsområde som, när det är färdigt, kommer att inrymma många boende. Närheten till både Vällingby Centrum och Grimsta skogen ger möjligheter till både stad och natur.

Bostadsområdet

Entrén till området kommer att ligga i korsningen Lövestavägen/Kuskgränd. De stadsliknande bostäderna skapar en barriär som ger en lugn och trygg miljö för den mer småskaliga bebyggelsen bakom. Där är där, precis vid foten av Johannelundstoppen som Trädgårdsmästaren ligger. Högst upp i den lugnaste delen av området.

Kommunikationer

Från Johannelund tar du dig enkelt med buss eller tunnelbana till andra delar av Stockholm. Johannelund tunnelbanestation nås ca 10 minuter till fots. Lövestavägen trafikeras även av buss 119, 518, 541 och 543 som tar dig till bland annat Spånga, Jakobsberg och Kista.

Barnomsorg

I närheten av Johannelund finns det redan i dag flera förskolor, inom 1 km finns det minst 5 st. I området skall det även byggas en ny förskola som Pysslingen kommer att driva. Det finns även låg- och mellanstadieskola samt högstadium inom 1 km radie.

Huset

Vid Johannelundstoppen bygger vi 44 moderna lägenheter i bostadsrättsform fördelade på två huskroppar. Husen ritas av Arkitekt Rolf Bergsten för att passa in i det moderna utbyggnadsområdet Johannelund. Husen är i 4 våningar och kompletteras av ett mindre gemensamt gårdshus där den gemensamma tvättstugan finns.

Husen har en stomme av trä och byggs som volymelement. Volymelement innebär att de olika bostadsdelarna byggs i en fabrik för att sedan monteras ihop likt ett stort pussel till ett färdigt hus. Nästan allt byggs färdigt i fabriken, parketten läggs, köket monteras, badrummet kaklas, osv. Det som återstår att göra på byggarbetsplatsen är att montera hiss, koppla in vatten, avlopp och el samt att putsa husets fasad. Med detta byggsystem byggs bostäderna i en torr miljö under tak och minimerar då risken för byggfukt.

Planlösningarna tillåter ljusa och trevliga utrymmen. Alla bostäder kommer att få en egen balkong eller en egen uteplats. Alla lägenheter får tillgång till den gemensamma tvättstugan. Vill man sätta in en egen tvättmaskin är det förberett med eluttag, vatten och avlopp. Vitvaror i alla lägenheterna håller energisnål klass. Diskbänkskåp utrustas med källsortering för hushållsavfall.

På entrévåningen finns grovförråd för alla bostäder, det finns dessutom en invändig klädkammare i de större lägenheterna. I entrevåningen finns även cykel- och barnvagnsrum till de boende.

Material

Målsättningen med materialval är att dessa skall vara traditionellt beprövande och sunda för miljö och människa. Materialen skall också ha en lång livslängd och så småningom kunna återvinnas.

Bild över Johannelund.



Trädgårdsmästaren, Vällingby

Parkering

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning där det finns möjlighet att hyra parkeringsplats i garage, öppna parkeringar och parkeringsplats längs gatorna i området

Förråd

Entréplanet rymmer även förråd för de boende i fastigheten. Dessa fördelas utifrån lägenhetsstorlek. Övriga förråd i entréväningen finns för cykel, rullstol och barnvagnar.

Fördelning av bostäderna

Antal rum	Yta (kvm)	Antal
1 rok	37,5	14 st
2 rok	59,5	14 st
3 rok	69,5	16 st
Totalt:		44 st

Boende i bostadsrätt

Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Du och dina grannar bestämmer över bostäderna och områdets gemensamma delar genom den styrelse ni väljer att företräda er bostadsrättsförening.

Månadsavgift

Föreningens kostnader för främst drift och lån betalas med de avgifter som du och övriga bostadsrättshavare betalar in till föreningen månadsvis. Avgifternas storlek skall täcka förening-

ens självkostnader och beslutas av föreningens styrelse. Utöver månadsavgiften till föreningen betalar respektive bostadsrättshavare kostnader för användning av hushållsel samt data/tv/tele. Övriga kostnader såsom vattenförbrukning och uppvärmning, sophantering fördelas mellan lägenheterna och är inkluderad i avgiften till föreningen.

Förvaltning

Eftersom antalet bostäder i bostadsrättsföreningen inte är så stort finns stora möjligheter att vara delaktig för att påverka både den gemensamma trivseln samt ekonomin. Ni svarar själva för skötsel av er fastighet. På den egna fastigheten sköter föreningen marken.

Drift och Skötsel

För drift och skötsel av de gemensamma ytorna i fastigheten samt markytor svarar bostadsrättsföreningen. Hit hör bland annat trapphus, hiss, cykelförråd, tvättstuga och teknikutrymmen.

Värme och Ventilation

Byggnaden är ansluten till fjärrvärmenätet och lägenheterna är utrustade med vattenburen värme till radiatorerna i respektive rum. Frånluften från lägenheterna går till en frånluftsfläkt med värmeåtervinningsenhet på vinden. Ventilationssystemet har ett system för att återvinna energi till fördel för miljö och föreningens driftskostnader.

EI

Användningen av hushållsel mäts genom separata lägenhetsabonnemang, som tecknas av varje lägenhetsinnehavare.



Trädgårdsmästaren, Vällingby

Service

Tv, telefoni och data i gemensamt stjärnät med modularuttag (RJ45) är installerat i lägenheterna. Uttag finns i varje rum förutom våtrum och klädkammare. Avtal kommer att tecknas med en kommunikationsoperatör som sedan kan leverera telefoni-, TV- och IT/Bredbandstjänster mot ersättning på bostadsrätts-havarens begäran.

Trapphus

Trapphusen är lättillgängliga och släpper in mycket ljus genom stora glas i fasaden.

Golv av klinker; trappor med stenmaterial; målade väggar; akustikplattor i tak. Entrépartier passeras med portkod.

Postboxar

Inne i trapphuset är postboxar samlade per trapphus. Utanför varje bostadsdörr finns en hållare för den egna morgontidningen.

Tvättstuga

Gemensam tvättstuga finns i gårdshuset mellan de två bostadshusen. Lägenheterna är förberedda för att kunna utrustas med en tvättmaskin.

Sophantering

Hushållsavfall sköts gemensamt av fastighetsägarna i området, det finns markbehållare för hushållsavfall, returpapper och glas i anknötning till bostäderna.

Garantier

Järmtorget Bostad AB tecknar en 10-årig byggförsäkring som ger bostadsrättsföreningen ett skydd mot byggfel som upptäcks och anmäls inom tio år från slutbesiktningen. Järmtorget Bostad AB förbinder sig att köpa eventuellt osålda lägenheter i föreningen.

Försäljning och ekonomi

Försäljning av bostäderna

Bostäderna förmedlas genom mäklarfirmen Fastighetsbyrån i Vällingby. En bostad kan först **1)** reserveras i en vecka utan förpliktelser för köparen. Därefter skall **2)** bokningsavtal tecknas. Inom cirka en vecka från det att bokningsavtal har tecknats skall en bokningsavgift om 25.000 kr erläggas. I samband med bokningsavtal upprättas en boendekalkyl och kreditupplysning tas. Om blivande köpare senare väljer att inte teckna förhandsavtal/upplåtelseavtal återbetalas bokningsavgiften reducerad med en administrationsavgift om 7.000 kronor; Järmtorget ges då rätt att anvisa bostaden till annan köpare. Bokning med bokningsavtal sker till dess att bland annat formkrav från myndigheter uppfyllts och **3)** förhandsavtal eller **4)** upplåtelseavtal istället får tecknas.

Vid tecknande av förhandsavtal skall en handpenning om 100.000 kronor erläggas. Tidigare erlagd bokningsavgift kan användas som en delbetalning av handpenningen. Avgifterna sätts in på ett klientmedelkonto och förs sedan över till bostadsrättsföreningen i samband med att upplåtelseavtal tecknas. Den som tecknat förhandsavtal har en ovillkorlig rätt till medlemskap i föreningen.



Trädgårdsmästaren, Vällingby

Trygghetspaket

I detta projekt tillämpas Järntorget Trygghetspaket. Paketet är mycket förmånligt för dig som kund, och innebär att du som kund har rätt att säga upp sitt bindande förhands- eller upplåtelseavtal med föreningen och riskerar aldrig att bli ersättningsskyldig för mer än tio procent av priset. Denna uppsägning kan ske ända fram till före avtalat tillträdesdatum för bostaden.

Dessutom erbjuder Järntorget maximalt 10.000 kr i månaden i upp till sex månader till de kunder som efter tillträdet inte lyckats att sälja den tidigare bostaden. Denna ersättning utgår som en ersättning för dubbla boende kostnader. Ingen annan större aktör har ett förmånligare trygghetspaket, vad vi på Järntorget idag känner till. För mer information angående Trygghetspaketet se separat informationsblad.

Slutbetalning

Slutbetalning skall ske senast två dagar innan tillträdesdagen för bostaden. Bostadsnycklar lämnas ut mot uppvisande av kvitto på utförd betalning av bostaden och eventuella tillval.

Insatser och månadsavgifter

Framgår av bifogad prislista. Årsavgifterna betalas, månadsvis i förskott, från och med dagen för tillträde.

Byggnation/ Inflyttning

Byggnation beräknas starta andra kvartalet 2012 med start av inflyttning under slutet av andra kvartalet 2013. Definitiv tillträdes-tidpunkt lämnas senast 3 mån före tillträdet.

Besiktningar

Slutbesiktning av bostäderna görs vanligtvis tre till fem veckor före dagen för tillträde. Besiktningen utförs av en besiktningsman utsedd av entreprenören och bostadsrättsföreningen gemensamt. Besiktningsmannen kontrollerar utförda arbeten. Vid besiktningen deltar en representant ur bostadsrättsföreningen och en från entreprenören. För att framföra dina synpunkter direkt till besiktningsmannen samt kontrollera eventuella inredningsval ser vi gärna att Ni närvarar vid slutbesiktningen. En kallelse kommer att skickas ut i god tid före besiktningen.

Efterbesiktning sker vanligtvis ca tre dagar före dagen för tillträde. Vid efterbesiktningen skall kontrolleras att eventuella fel som påtalas vid besiktningen har åtgärdats.

Garantibesiktning genomförs ca två år efter slutbesiktningen. Detta för att notera eventuella fel som uppstått under garanti-tiden.

Inredningsval

Originalinredning

För varje bostadsrätt finns ett originalutförande för inredningen framtaget vilket ingår i den totala köpesumman. Utgångspunkten för projektet är en god originalinredning med omsorg kring detaljer. För den som önskar variation utöver denna standard kommer ett utbud av valmöjligheter redovisas i en inredningsbro-schyr, så kallade inredningsval. Varje sådant inredningsval utöver originalinredningen medför en tillkommande kostnad.

Inredningsmöte

Valet av din inredning kommer att göras under ett inredningsmöte. Efter att du har bestämt dig för en bostad och betalat handpenningen kommer vår inredningsansvarige att kontakta dig för att boka ett inredningsmöte. På inredningsmötet kommer bostadens originalinredning att presenteras samt övriga inredningsalternativ.

Priser

Priserna som presenteras i inredningsbroschyren är inklusive moms. Priset är skillnaden mellan originalinredning och tillval inklusive montering.

Inredningsperiod

Inredningsval kommer att göras under en begränsad tidsperiod beroende på leveranstider, produktionsplanering och tillgängliga resurser. Efter det att stopptiden för tillval passerats inreds bostaden. Exempelvis inreds bostaden enligt originalinredning om stopptiderna för inredningsval har passerats vid köpet. För vidare information kontaktas ansvarig mäklare.

Trädgårdsmästaren, Vällingby

Kortfattad teknisk beskrivning

Grundläggning och stomme	Pålad grundläggning. Stomme i prefabricerade trävolymmer.
Balkonger	Prefabricerade. Räcke av målad aluminium.
Uteplatser	I impregnerad trätrall.
Fasad	Putsad fasad, plåtinklädd ventilationsrum på taket. Sockel av betong.
Innerväggar	Väggar av gipsbeklädd träregelstomme.
Yttertak	Tak beklätt med papp.
Fönster	Karm och båge av trä, utvändig beklädnad av aluminium.
Entrédörrar	Aluminiumparti till trapphusen med kodlås.
Tamburdörrar	Säkerhetsdörrar.
Hiss	Möbelhiss.
Trappor	Stenmaterial.
Uppvärmning	Termostatstyrda radiatorer i rum mot fasad.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning. Friskluftsintag under fönster med förvärmning av friskluften genom radiatorer.
Tele, Kabel-TV, Bredband	Tv, telefoni och data i gemensamt stjärnät.
Elinstallation	5-ledarsystem med el-central placerad inom lägenheten. Centralen innehar automatsäkringar och jordfelsbrytare. Utrustning för mätning och avläsning är placerat på källarplan.

Trädgårdsmästaren, Vällingby

Förenklad rumsbeskrivning

Hall	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit, trä
	Foder	Vit, trä
	Vägg	Målat
	Tak	Vitt
	Övrigt	Kapphylla
Kök	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit, trä
	Foder	Vit, trä
	Vägg	Vita kakelplattor ovan köksbänk. Målat.
	Tak	Vitt
	Övrigt	Skåpssnickerier, slät lucka. Höjd 225 cm med takanslutning. Arbetsbänk i laminat Rostfri diskbänk Häll och inbyggnadsugn Diskmaskin Kyl/frys
	Sovrum	Golv
Sockel		Vit, trä
Foder		Vit, trä
Vägg		Målat
Tak		Vitt
Bad	Golv	Klinker
	Vägg	Vita kakelplattor
	Tak	Vitt
	Övrigt	Duschdraperistång (levereras lös), spegelskåp, handfat och WC i vitt porslin.
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit, trä
	Foder	Vit, trä
	Vägg	Målat
	Tak	Vitt

Trädgårdsmästaren, Vällingby

Klädkammare	Golv	Parkett
	Sockel	Vit, trä
	Foder	Vit, trä
	Vägg	Målat
	Tak	Vitt

Övrigt	TV, telefoni och data i gemensamt stjärnät inom lägenheten.
	Fönsterbänk i grå sten.
	Garderober enligt ritning.
	Termostatblandare i kök respektive bad/tvätt.

Lägenhetsförråd i nedre plan	Golv	Linoleum
	Väggar	Nätväggar
	Tak	Målad gips

Gemensam Tvättstuga	Golv	Klinker
	Väggar	Målad väv
	Tak	Målad gips
	Övrigt	Tvättmaskin, Torktumlare, Torkskåp, Grovtvättmaskin, El mangel.