

Trollskogen

Bromma



En central bostad ger
mer tid att leva
och bo



Trollskogen

Järntorget bygger Brf Trollskogen med 105 stycken ljusa och vackra bostadsrätter fördelade på sex trapphus samt två lokaler. Huset har stor påverkan på omgivningen med dess centrala placering. Detta ställer höga krav på en vacker, modern och tilltalande arkitektur som tar hänsyn till omkringliggande bebyggelse och omgivning. Genom att arbeta med väletablerade arkitekter strävar vi efter att de hus vi bygger alltid ska vara moderna samt ha en tilltalande och vacker arkitektur.

Fasaden är putsad i grönt, vitt och grått. Balkongfronterna är utformade av figursågad plåt i ett unikt mönster där fronterna är vita och gröna. Entrépartierna består av glas och färgad plåt. Byggnaden är från tre till sju våningar hög med en lummig innergård.

Nästan alla lägenheter har balkong eller uteplats. Variationen av lägenhetstyper i byggnaden är stor, från 1 rok på 32 kvm till 5 rok på 121 kvm. I källarvåningen finns garage med cirka 70 st p-platser.

Lägenhetstyper

RoK	Boyta	Antal
1 rok	32 – 38 kvm	16 st
2 rok	38 – 65 kvm	29 st
3 rok	73 – 82 kvm	18 st
4 rok	91 – 103 kvm	36 st
5 rok	105 – 121 kvm	6 st



Annedal

Annedal är ett av Stockholms stadsutvecklingsprojekt. Området är ett mycket lyckat exempel på modern stadsutveckling. Dess kompletta blandning av modern arkitektur, konstverk, grönområden, butiker runt knuten samt närhet till city har bidragit till att Annedal på mycket kort tid blivit ett av Stockholms mest populära områden. Trolls-kogen är ett av de sista bostadsrättsprojekten som byggs med nära anknötning till den nybyggda Annedalsparken.

Brf Trolls-kogen ligger mitt i Annedal med bekvämt avstånd till parker, skola och förskolor. Det blivande torget med en planerad mataffär kommer att ge den sista pusselbiten. I norra delen av området flyter Bällstaån förbi och löper ut i Bällstaviken och Ulvsundsjön. Det kommer att vara möjligt att ta sin båt från bryggorna längs ån hela vägen ut till Stockholms skärgård.

Service

I Annedal kommer det att finnas närservice och det finns planer för både caféer och mataffär. Det har redan idag öppnat en träningslokal i området. Utbudet kommer att öka samtidigt som området blir mer färdigställt. För shopping finns både Bromma Blocks, med ca 80 butiker och flertalet restauranger samt Sundbybergs centrum med sin charmiga småstadskaraktär.

Barnomsorg

De första förskolorna har öppnat och fler kommer det att bli. Även en större skola skall byggas i området, Mariehällsskolan, planerad för ca 700 elever från förskoleklass till årskurs 6.

Kommunikationer

Tunnelbana

Från Sundbyberg centrum går Tunnelbanans blå linje, därifrån tar man sig lätt in till Stockholm City.

Pendeltåg

Från Sundbyberg centrum går pendeltåget som trafikerar sträckan Bålsta, Stockholms central och Nynäshamn.

Tvärbanan

Den nyligen utbyggda Tvärbanan har sin närmaste hållplats vid Bällstabron, ca 10 min gångväg från Trolls-kogen.

Buss

Vid Annedal kommer det att passera flera busslinjer, varav några som stannar inom området. Bussarna går bland annat till Blackeberg, Spånga och Sundbyberg.





vardagslyx

Ett personligt boende

Trollskogen har en hög lägenhetsstandard. Våra inredare har tagit fram ett modernt och funktionellt inredningskoncept med materialval från välkända leverantörer med bra kvalitet och vacker design. Vill du sätta din personliga prägel på ditt boende erbjuder Järntorget dig bra möjligheter. I våra inredningsval, som tas fram exklusivt

för varje nytt bostadsprojekt, kan du välja mellan ett stort utbud av valmöjligheter för just din lägenhet. Alla våra tillval och priser för dessa kan du ta del av i vår inredningsbroschyr "Inredningsval" som finns både i en tryckt version och som pdf att ladda ner från vår hemsida, jarntorget.se.



Vår standard är av hög kvalitet. Ytskikt så som köksluckor, golv, kakel, klinker, tapet mm kan påverkas om man bokar lägenhet i tidigt skede. Möjliga tillval presenteras i separat inredningsbroschyr.

3D bild, Carbonwhite.



3D bild, Carbonwhite.

WC / Dusch

Trollskogen har ljusa och fräscha badrum i originalutförande med vitt kakel och ljusgrå klinker. Planlösningen skiljer sig något mellan lägenheterna, men håller samma standard och grundtanke. Dusch med duschvägg i glas ingår som original. Plats för badkar finns i alla badrum och finns som tillvalsinredning.

... och tvätt

Varje badrum är utrustat med tvättutrustning från Siemens. De flesta har både tvättmaskin och torktumlare samt rymliga väggskåp ovanför. I de mindre lägenheterna (1-2 rok) finns istället en praktisk kombimaskin.

Kvalitet och standard

Även om dagens byggnation av nyproducerade bostäder består av en effektiv hantering av prefabricerade byggmaterial är det viktigt att omsorgen om detaljerna finns kvar. I projekteringen lägger Järntorget stor vikt på de små detaljerna som visar att vi bygger med hög kvalitet och stort engagemang.

Några exempel på den extra kvalitet du alltid får i ett Järntorget projekt:

- Våra bostäder har alltid släta målade tak där de prefabricerade bjälklagsskarvarna är igenspackade och övermålade.
- All eldragning sker i väggar och tak. Det betyder att all elinstallation är dold.
- Alla balkongundersidor målas vilket är mycket viktigt för den arkitektoniska upplevelsen av fasaden. Dessutom skapar det ett behagligare ljus för de kunder som har sin egen balkong under.
- Infästningarna för balkongfronten täcks av en plåt eller liknande, även det för att ge ett bättre estetiskt intryck från utsidan.
- Samtliga trapphus förses med klinker på alla våningar förutom i källaren.
- Bostäderna projekteras särskilt för att upplevas som trygga och säkra. Erfarenheter från polisen tas till vara vid utformning av exempelvis gemensamma ytor. Entrédörrar till trapphus och garageport har kodlås eller liknande passersystem. Förråds- och soprumsdörrar förses med brytskydd.
- För gemensamma ytor som garage, trapphus och innergårdar installeras ordentlig belysning. Genom att tänka efter lite extra kan en stor del av vardagsbrottsligheten byggas bort.

Trygga kunder i en trygg affär

Järntorget erbjuder ett omfattande program av garantier, försäkringar och trygghetspaket som alla syftar till att göra kundens affär så trygg som möjligt. Vi erbjuder ett av marknadens tryggaste köp.

En av marknadens bästa trygghetsavtal

- Om du köper en bostad av Järntorget har du möjlighet att, utan skäl, avsluta ett köp fram till inflyttning. Kostnaden för detta är maximerad till tio procent av priset för bostaden. Tillval omfattas inte av trygghetsavtalet. Hos oss kan ni vara trygga med att ett avhopp aldrig kommer att medföra ett obegränsat skadeståndsansvar för er.
- Vi erbjuder ersättning för dubbel boendekostnad för de kunder som tillträtt sin nya bostad men har problem att sälja sin gamla. Ersättningen kan maximalt bli 10 000 kr per månad i upp till sex månader mot uppvisande av kostnader för det gamla boendet.

Bostadsgaranti vid osålda bostäder

Järntorget lämnar en bostadsgaranti i samband med att entreprenadkontraktet tecknas med föreningen. Garantin innebär bland annat att bolaget åtar sig att köpa samtliga osålda bostadsrättslägenheter i projektet till fullt pris senast sex månader efter inflyttning. Detta innebär i praktiken att föreningens finansiering är tryggad även om vissa bostäder inte sålts när projektet är färdigställt. För de eventuellt förvärvade bostäderna betalar Järntorget full månadsavgift.

känsla



Att bo i bostadsrätt

Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Detta innebär att du vid köpet samtidigt blir delägare i hela bostadsrättsföreningens område. Du och dina grannar bestämmer över bostäderna och områdets gemensamma delar genom den styrelse ni väljer att företräda er bostadsrättsförening.

Månadsavgifter

Föreningens kostnader för främst drift och lån betalas med de avgifter (så kallade hyror) som du och övriga bostadsrätts-havare betalar in till föreningen månadsvis. Avgifternas storlek skall täcka föreningens självkostnader och beslutas av föreningens styrelse. Årsavgifter framgår av särskild redovisning. Utöver månadsavgiften (hyran) till föreningen betalar respektive bostadsrätts-havare kostnader för förbrukning av hushållsel samt data/tv/tele och eventuell garageplats. Övriga kostnader såsom vattenförbrukning och uppvärmning fördelas mellan lägenheterna och är inkluderad i avgiften till föreningen. Även sophämtning, fastighetsskatt och kostnaden för drift och underhåll av gemensamma utrymmen och eventuella gemensamhetsanläggningar betalas via avgiften.

Förvaltning

Som bostadsrättsinnehavare har ni själva stora möjligheter att påverka både den gemensamma trivselen och ekonomin. Bostadsrättsföreningen svarar själva för skötsel av er fastighet. På den egna fastigheten sköter föreningen marken. All tomtmark färdigställs av Järntorget.

Försäljning och ekonomi

Bostäderna förmedlas genom mäklarfirmen Fastighetsbyrån. 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 kronor erläggas. I samband med bokningsavtal upprättas en boendekalkyl och en kreditupplysning tas på köparen. Om blivande köpare senare väljer att inte teckna förhandsavtal/upplåtelseavtal återbetalas bokningsavgiften reducerad med en administrationsavgift om 7 000 kronor. Järntorget 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 kan tecknas. Vid tecknande av förhandsavtal skall en handpenning om 100 000 kronor erläggas. Tidigare erlagd bokningsavgift kan användas som 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.



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

Byggnationen av projektet påbörjas under 2013 och inflyttning beräknas under våren 2014. Definitiv tidpunkt för tillträde lämnas senast 3 månader före tillträdet.

Besiktningar

Slutbesiktning av bostäderna görs vanligtvis ca 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 från bostadsrättsföreningen och en från entreprenören. För att du ska kunna framföra dina synpunkter direkt till besiktningsmannen samt kontrollera eventuella inredningsval ser vi gärna att du närvarar vid slutbesiktningen. En kallelse kommer att skickas ut i god tid före besiktningen. **Efterbesiktning** sker vanligtvis ca tre dagar före dagen för tillträdet. Vid efterbesiktningen kontrolleras att eventuella fel som påtalats vid slutbesiktningen har åtgärdats. **Garantibesiktning** genomförs cirka två år efter slutbesiktningen. Detta för att notera eventuella fel som uppstått under garantitiden. Övriga villkor, insatser och årsavgifter framgår av särskild redovisning.

grönområden

En grönare bostad

Järntorget strävar efter att bygga miljövänliga bostäder. Genom en skickligt genomförd projektering, där klimatsmarta tekniska lösningar föreskrivs, samt effektiva produktionsmetoder, bidrar våra byggnader till att minska energianvändningen. Vår målsättning i varje projekt är att med hjälp av en kontinuerlig teknisk utveckling ställa krav på oss själva som är betydligt högre än vad gällande lagstiftning föreskriver. De lågenergihus som Järntorget bygger skall vara långsiktigt fördelaktigt för de boende med exempelvis lägre förbrukningskostnader för värme, vatten och el.

Energi

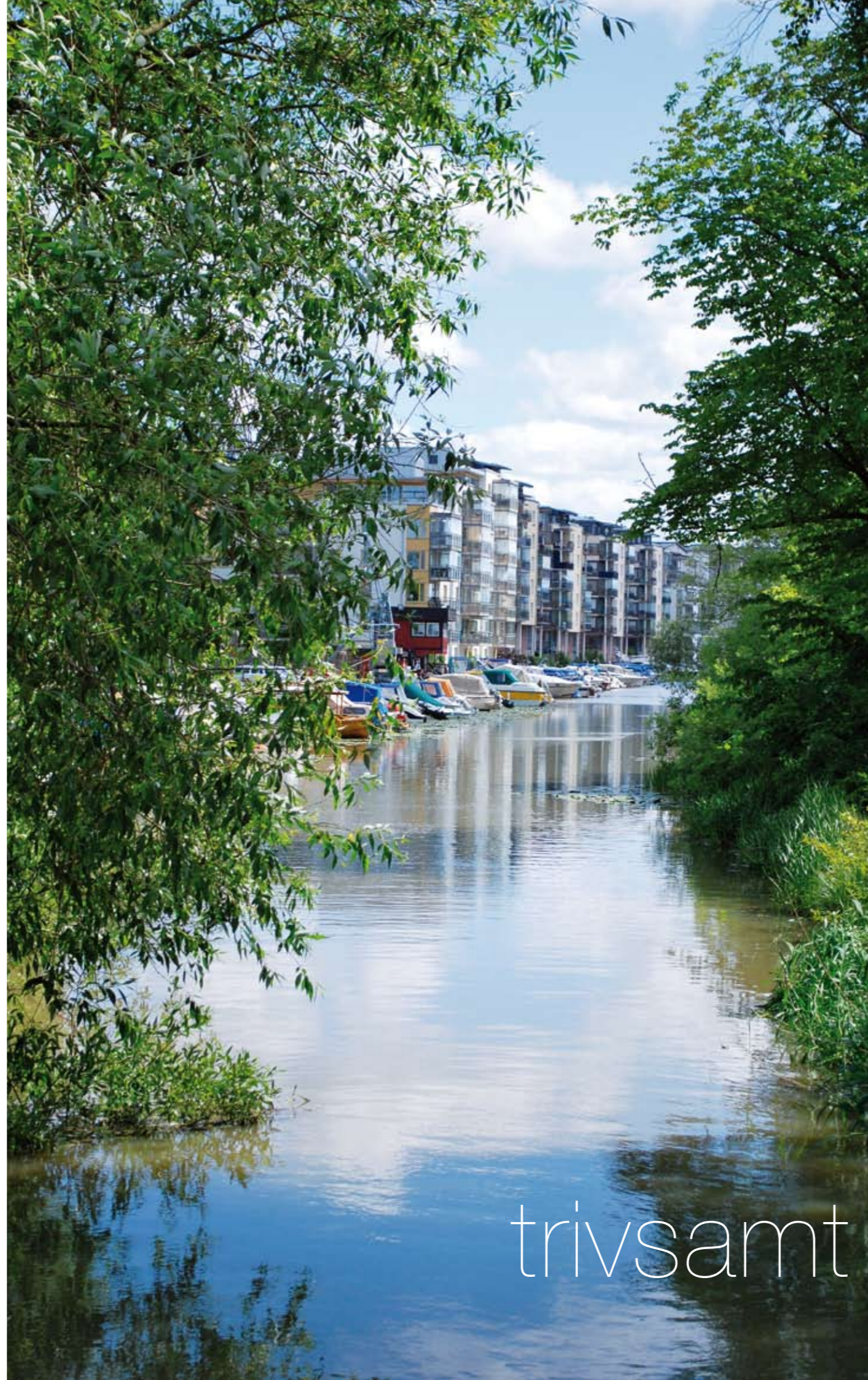
- Klimatskalet är välisolerat med täta väggar och värmeisolerande fönster. Detta ger en bra grund för att långsiktigt minska och hålla nere byggnadens energianvändning.
- Ytterväggen är uppbyggd av oorganiska material. Innanför ytterväggen monteras en isolerad installationsvägg för dragningar av installationer. Detta ger huset en ökad täthet och isolering vilket leder till mindre energiförbrukning.
- Ventilationssystemet i våra byggnader är enkelt, lättskött och energieffektivt. Den rena uteluften tas in bakom radiatorerna, med hjälp av radiatören förvärms luften så att den når en komfortabel temperatur innan den släpps ut till bostaden.
- All luft som lämnar bostaden passerar en effektiv värmepump som återvinner värmen i luften.
- Byggnaden värms med fjärrvärme som till stor del består av förnyelsebar energi. I bostäderna installeras ett vattenburet värmesystem med radiatorer.

Naturliga material

- Målsättningen med alla materialval är att de skall vara traditionellt beprövade och sunda för miljö och människa.
- Materialen skall ha en lång livslängd och så småningom kunna återvinnas.
- Ur allergisynpunkt är det viktigt att välja material speciellt vad gäller växter för den utvändiga markplaneringen. Järntorget lägger stor vikt vid detta vid val av växter.

Sophantering

- Byggnaden ansluts till den installerade sopsugsanläggningen som finns i området. Sopsugen medför att de boende bekvämt kan slänga sina hushållssopor på gården samtidigt som transportererna av avfall minimeras.
- Bostäderna är också utrustade för källsortering. Byggnaden innehåller även ett lättillgängligt källsorteringsrum för de vanligaste avfallsfraktionerna.



Ljudmiljö

- Järntorget strävar efter att de bostäder som byggs skall ha en bättre ljudmiljö inomhus än vad lagstiftningen kräver. I projekteringen fokuserar vi speciellt på ljuddämpningen mellan bostäderna, vårt stomsystem med tunga lägenhetsskiljande betongväggar och tunga betongbjälklag ger ett mycket gott resultat.
- Även för installationer som exempelvis ventilation och värme söker vi lösningar som ger lägre buller än vad lagstiftningen kräver.

Bostadsrättsföreningen

- Bostadsrättsföreningen leds av en oberoende interimsstyrelse under byggtiden.
- Besiktningar genomförs av en opartisk auktoriserad besiktningsman som är gemensamt utsedd av Järntorget och bostadsrättsföreningen. Besiktningens syfte är att kontrollera att bostaden är utförd i enlighet med gällande avtal, normer och bestämmelser och att arbetet är tillfredställande utfört.

Övriga garantier, försäkringar mm

- Garantitiden för entreprenaden är fem år. Dessutom tecknas en byggfelsförsäkring som gäller i tio år från inflyttning. Försäkringen skyddar bostadsrättsföreningen mot väsentliga skador som kan uppstå i byggnaden.
- Den ekonomiska planen upprättas av Järntorget åt bostadsrättsföreningen. Planen granskas sedan av två intygsgivare och registreras hos Bolagsverket.
- Järntorget startar produktionen i egen regi. Under byggtiden köper bostadsrättsföreningen fastigheten och en entreprenad för färdigställandet till ett fast pris utan index. Under byggtiden omfattas byggnationen av koncernens entreprenadförsäkring. Ingen genomföranderisk åligger bostadsrättsföreningen eller dess medlemmar.
- I samband med tecknandet av förhandsavtal tecknas en säkerhet för förskott. Järntorget tecknar en sådan garanti hos en garantigivare som exempelvis Bostadsgaranti eller GarBo i alla projekt där förskott tas.
- Vid inflyttning tecknas en fastighetsförsäkring för föreningen (fullvärde).

trivsamt & grönt

Inredningsval

Originalinredning

För varje bostadsrätt finns en originalinredning framtagen, vilken ingår i den totala köpesumman. Utgångspunkten för projektet är en god grundstandard med omsorg kring detaljer. För den som önskar variation utöver denna originalinredning kommer ett utbud av valmöjligheter redovisas i en inredningsbroschyr, så kallad "Inredningsval". Tillval 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 kontakta dig för att boka ett personligt inredningsmöte. På inredningsmötet kommer bostadens originalinredning samt övriga inredningsalternativ presenteras.

Priser

Priserna som presenteras i samband med inredningsbroschyren är inklusive moms. Priset är skillnaden mellan originalinredningen och tillval inklusive montering.

Inredningsperiod

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



Bostadsfakta

Sophantering

Hushållsavfall lämnas i sopnedkast som finns belägna på byggnadens innergård. Sopnedkassen är anslutna till en för Annedal gemensam sopsugsanläggning. För sortering av övrigt avfall finns källsorteringsrum inom fastigheten.

Värme och ventilation

Byggnaden är ansluten till fjärrvärmensätet och lägenheterna har vattenburen värme till rummets radiatorer. Huset har frånluftsventilation med återvinning av värme.

El, Telefon, TV och IT /bredband

Förbrukningen av hushållsel mäts genom separata lägenhetsabonnemang. TV, telefoni och data i gemensamt stjärnät med modularuttag (RJ45) är installerat i lägenheterna. Uttag finns i varje rum förutom våtrum och klädkammare. Föreningen tecknar avtal med en bredband/TV/telefon leverantör.

Tvättstuga

Lägenheterna har tvättmaskin och torktumlare eller är utrustade med en kombimaskin. Gemensam tvättstuga finns inte.

Trapphus

Golv med granitkeramikplattor; målat betonggolv på garageplan; trappor med terazzo; målade väggar; akustikplattor i tak. Trapphusen är utrustade med en större så kallad möbelhiss. Entrépartier passeras med portkod. Inne i trapphuset är postboxar samlade på entréplan i respektive trapphus. Utanför varje bostadsdörr finns en hållare för den egna morgontidningen.

Drift och skötsel

Bostadsrättsföreningen ansvarar för drift och skötsel av gemensamma ytor och markytor. Till gemensamma utrymmen hör i huvudsak hiss, trapphus, entré, cykel- och rullstolsförråd, garage och teknikutrymmen på källarplan.

Parkering

Inom fastigheten finns ett parkeringsgarage med infart från Tummelisas Gata. Antal parkeringsplatser blir cirka 70 stycken. Bostadsrättsföreningens styrelse förmedlar p-platserna.



3D bild, Carbonwhite.

Förenklad rumsbeskrivning

HALL	Golv	Ekparkett
	Socket	Vit, trä
	Foder	Vit, trä
	Vägg	Målat vitt
	Tak	Målat vitt
	Övrigt	Kapphylla, i förekommande fall garderob enligt lägenhetsblad.
KÖK	Golv	Ekparkett
	Socket	Vit, trä
	Foder	Vit, trä
	Vägg	Målat vitt
	Tak	Målat vitt
	Övrigt	Skåpsnickerier, slät vit lucka. Höjd 225 cm med takanslutning. Arbetsbänk i laminat, vit/silver Virrvarr. Hel diskbänk i rostfritt. Spishäll, inbyggnadsugn. Diskmaskin. Kyl/frys, 2 st kyl/frys i de lägenheter som är 4 rok eller större. Utdragbar köksfläkt. Vita kakelplattor, 97x297 mm, som stänkskydd. Monteras liggande.
	SOVRUM	Golv
Socket		Vit, trä
Foder		Vit, trä
Vägg		Målat vitt
Tak		Målat vitt
Övrigt		
BAD/TVÄTT	Golv	Klinker, grå. 147x147 mm.
	Vägg	Vita kakelplattor, 250x400 mm. Monteras stående.
	Tak	Målat vitt
	Övrigt	Duschvägg (plats för badkar), spegelskåp, Tvättmaskin och torktumlare i 3–5 rok, kombimaskin i 1–2 rok. Bänkskiva och skåp ovanför tvättutrustning enligt lägenhetsblad.
EXTRA WC	Golv	Klinker, grå. 147x147 mm.
	Vägg	Målat vitt
	Tak	Målat vitt
	Övrigt	Spegel
VARDAGSRUM	Golv	Ekparkett
	Socket	Vit, trä
	Foder	Vit, trä
	Vägg	Målat vitt
	Tak	Målat vitt
ÖVRIGT	Rumshöjd 2,5 m. TV, telefoni & data. Gemensamt stjärnät inom lägenheten. Fönsterbänk i natursten, 3 cm tjock. Garderob (G), städsåp (ST), linnesåp (L) enligt lägenhetsblad. Tidningshållare vid lägenhetsdörr.	

Kortfattad teknisk beskrivning

Grundläggning och stomme	Pålar. Grundplatta av betong. Stålpelare i ytterväggar, lägenhetsavskiljande väggar och vissa innerväggar av betong. Bjälklag av prefabricerad och platsgjuten betong.
Garage	Väggar, -pelare, -golv och tak av betong.
Balkonger	Prefabricerad betong. Räcke av perforerad plåt
Uteplatser	Betongplattor och skärmar av trä
Fasad	Puts
Ytterväggar	Lägenhetsytterväggar av puts, putsbärande isolering, utfackningspartier av plåt, isolering, diffusionstät plast och gipsinstallationsvägg. Källarväggar utförs i betong.
Innerväggar	Betongväggar och väggar av gipsbeklädd plåtregelstomme.
Yttertak	Takplåt
Fönster	Karm och båge av trä, utvändigt beklädnad av aluminium
Entrédörrar	Metallpartier till trapphusen med kodlås. Tamburdörrar till lägenheterna är säkerhetsdörrar.
Hiss	Möbelhiss
Trappor	Prefabricerad betongtrappa.
Uppvärmning	Fjärrvärme, termostatstyrda radiatorer i rum mot fasad.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning. Friskluftsintag under fönster med förvärmning av friskluften genom radiatorer
Tele, TV, Bredband	TV, telefoni och data genom gemensamt stjärnät.
Elinstallation	5-ledarsystem med lägenhetcentral placerad inom lägenheten. Centralen är försedd med automatsäkringar, patchpanel samt jordfelsbrytare



Troll ANNEDAL skogen



2012-08-09. Med reservation för ändringar och eventuella tryckfel. Bilderna i denna broschyr är inspirationsbilder som kan avvika från verkligheten.

Järntorget Bostad AB

har mer än 30 års erfarenhet av bostadsbyggande. Vi har initierat och byggt åt mer än 50 bostadsrättsföreningar i över 10 kommuner. Husen har bestått av både småhus i Stockholms läns ytterkanter och flerbostadshus i de centrala delarna. Totalt har vi medverkat till flera tusen nyproducerade bostäder.