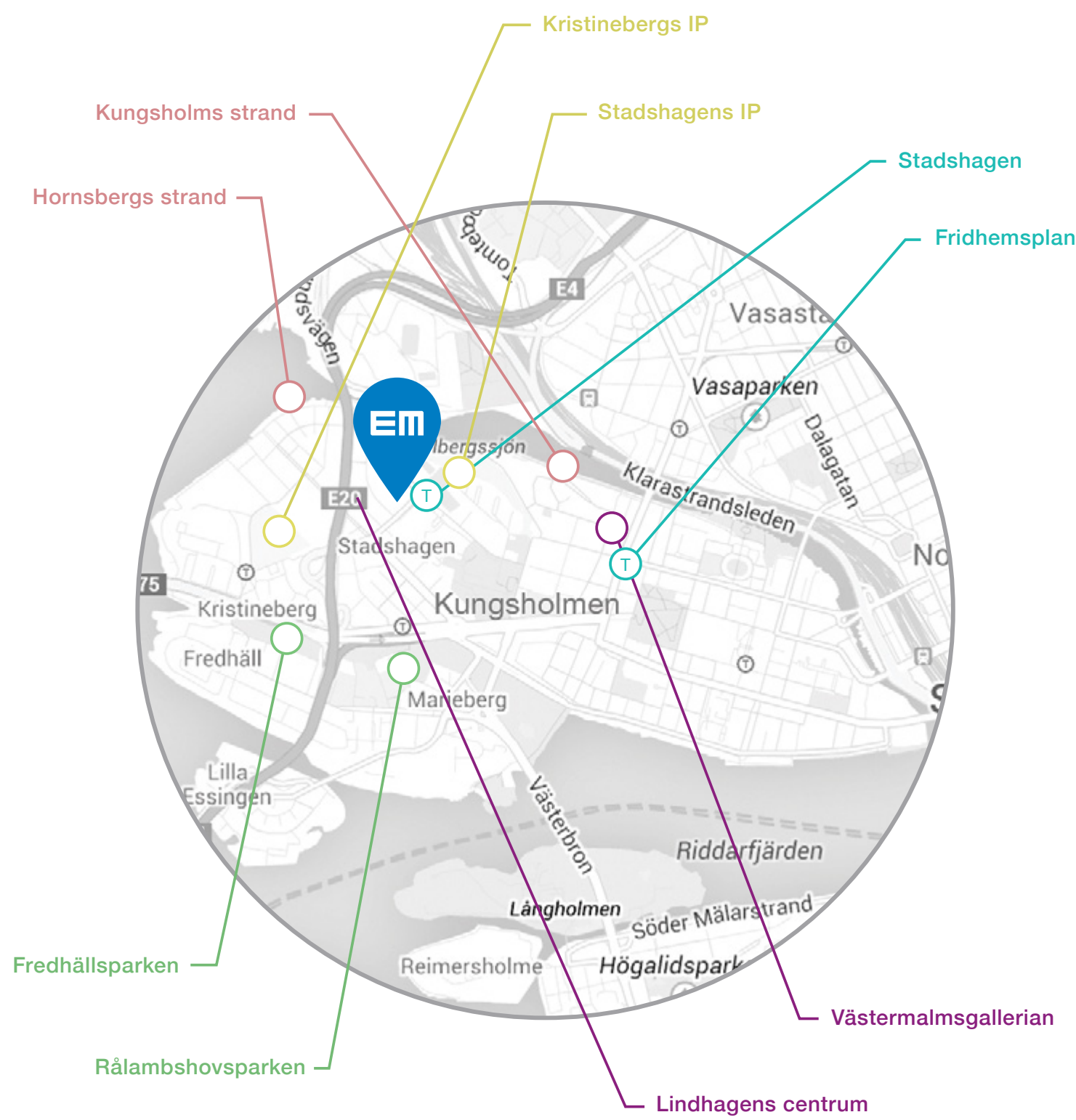




Brf Gladan

Modernt, grönt & nära till allt



Kungsholmen

Brf Gladan

01 - Området	s. 01
02 - Byggnaden & Lägenheterna	s. 05
03 - Fakta	s. 15
04 - Köpa ny bostadsrätt	s. 19

Fotografier och illustrationer är visualiseringar, avvikelser från slutprodukten kan förekomma.
Einar Mattsson Projekt AB reserverar sig för eventuella ändringar och tryckfel.

Luftigt läge på Kungsholmen

Huset blir ett landmärke intill en av innerstans högsta punkter och erbjuder en verklig panoramavy över hela Stockholm.

Brf Gladan uppförs i ett högt läge på Kungsholmen, vilket ger de boende i den övre delen av de två tornen en fantastisk utsikt över hela Stockholm. Här får du en enkel vardag i högklassiga hem. Du får närhet till snabba kommunikationer med både Stadshagens tunnelbanestation och anslutning till E4:n alldeles intill. Du får närheten till City och kan enkelt ta dig ut till Stockholms omgivningar.

Det toppmoderna lågenergihusets tjocka, välisolerade ytterväggar ger djupa fönstersmygar som skänker föreningens 187 lägenheter en känsla av äldre tiders stenhus. Med många treor och fyror blir Brf Gladan perfekt för barnfamiljen, vars vardag förenklas ytterligare av förskolan i husets markplan och garage i huset.



Kungsholmen - en ö som har mycket att erbjuda



Här får du nära till allt!

Här finns många intressanta butiker och restauranger att ta del av. Som boende i Brf Gladan får du även nära till Rålambshovsparken, som är en av innerstadens populäraste parker, och Fredhälls badklippor, som används flitigt på varma sommardagar. För barnfamiljen finns en av Stockholms få sandstränder, Smeduddsbadet, på bekvämt avstånd.

Du är även några minuters gångväg från den nya strandpromenaden längs med Ulvsundasjön, det senaste tillskottet till Kungsholmens folkliv om somrarna. Promenadstråken längs Karlbergskanalen, med en närmast lantlig känsla mitt i staden, är inte heller långt borta.

För den aktive finns också gott om idrottsanläggningar i närheten, med den intilliggande Stadshagens IP där det spelas fotboll året runt på konstgräsplaner samt Stockholms Tennishall i Kristineberg. Under den varma säsongen finns kajakuthyrning både i Kristineberg och nära Pampas Marina på Solnasidan av Ulvsundasjön. Kalla vinterdagar erbjuder samma sjö fin skridskoåkning.

Fantastisk kommunikation

Som boende i Brf Gladan blir du inte på något vis begränsad till närområdet. Du har alla möjligheter att snabbt och lätt ta dig till

andra delar av Stockholm. På cykel tar det inte mer än tio minuter till såväl City som Vasastan eller Söder. Tunnelbanenedgången ligger ett hundratal meter bort och från Stadshagens tunnelbanestation tar du dig kvickt vidare. När Citybanan blir klar kommer pendeltågen att finnas en rulltrappsfärd ned från blå linjens plattform vid T-Centralen.

Även när du ska använda bilen för att åka lite längre blir det smidigt att bo här. Från det underjordiska garaget kör du helt enkelt nedför backen på Kellgrensgatan och sedan upp på Essingeleden. Via E4/E20 tar du dig snabbt till andra delar av Storstockholm eller ut i Stockholms omgivning. Du får det bästa av två världar – alla fördelar med att bo i innerstaden och samtidigt enkel tillgång till ytterstaden och världen utanför.

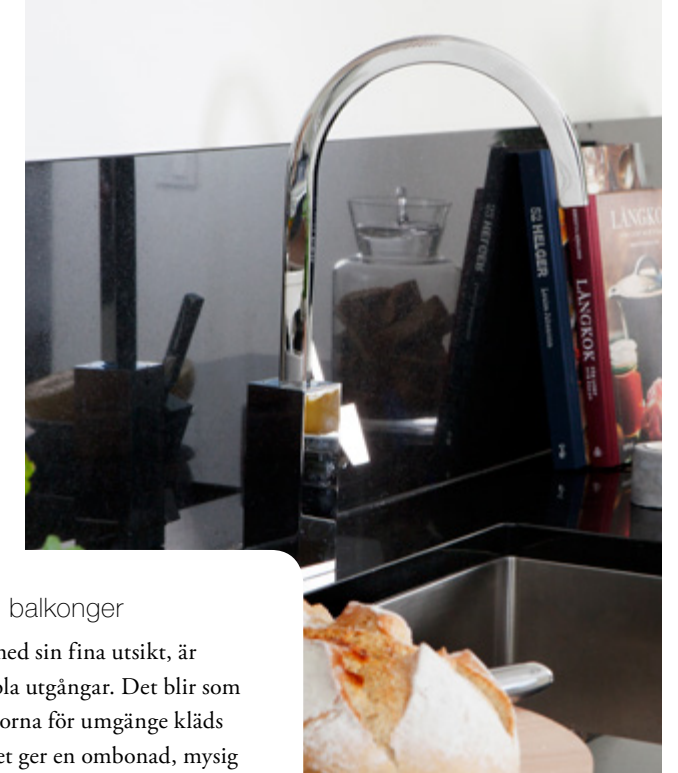
Smidig vardagshandel i Lindhagen

Den nordvästra delen av Kungsholmen har de senaste åren utvecklats snabbt, med många nya bostäder, restauranger och annan service. Allt det där som du behöver i vardagen – och lite till – finns inom smidigt räckhåll i Lindhagenhuset intill Essingeleden. I detta moderna närcentrum hittar du bland annat ICA Maxi, Systembolaget, apotek, blomsteraffär och hälsokostbutik. Dessutom finns här även mindre vardagliga saker som sportutrustning till fyndpriser och exklusiva sängar.

Högt hus med hög standard

Brf Gladan ligger i hörnet Warfvinges väg/Kellgrensgatan och blir ett verkligt landmärke. Huset ligger nära en av Stockholms högsta punkter, så dess två torn kommer att synas vida omkring som en del av Stockholms silhuett. I fasaden blir balkongernas anslående räcken i mässing något som sticker ut. Med åren kommer mässingen att få patina och ändra karaktär till en mer bronsfärgad nyans.

Huset har ett fritt läge i närområdet, vilket ger en luftig känsla med stort ljusinsläpp. På de högre våningsplanen blir utsikten över staden enastående. Förutom de 187 lägenheterna kommer huset att inrymma en förskola samt lokaler för butiker och annan service på bottenplan. Varje trapphus har cykel- och barnvagnsrum. De boende får en gemensam nedre gård samt en gemensam terrass på det nedre taket mellan de två tornen. I källaren finns ett garage i tre plan med drygt 160 platser, vilket förenklar för alla bilägare. Garaget har även MC-rum.



Stora, ombonade balkonger

Balkongerna lockar med sin fina utsikt, är rymliga och har dubbla utgångar. Det blir som två balkonger i en. Ytorna för umgänge kläds in med träpanel, vilket ger en ombonad, mysig känsla med privat atmosfär. Balkongernas rejäla räcken bidrar till den privata känslan ytterligare genom att avskärma från såväl insyn som gatubuller. Här kan du tillbringa många milda sommarkvällar tillsammans med nära och kära.



”Planlösningarna är moderna, luftiga och ljusa”



En klass utöver det vanliga

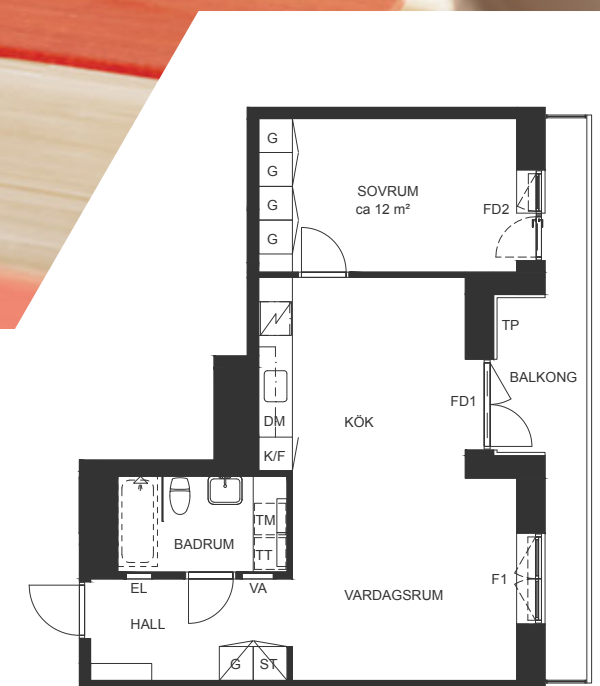
Själva lägenheterna har en ovanligt hög standard som följer ett väl genomtänkt koncept. Genom att tillvalen har slopats får du en klass på material och vitvaror som går utöver det som brukar finnas i en ny lägenhet. Till exempel får du massiva innerdörrar med tätningsskivor överallt och svarta granitskivor i köket samt exklusiv ångugn från Siemens i de större lägenheterna och kombinationsugn (ugn och mikrovågsugn i ett) från Siemens i de mindre.

Du kan göra vissa kostnadsfria val för att sätta din egen prägel på din nya lägenhet. I badrummen kan man välja vitt väggkakel och vita badrumsmöbler istället för stengrå plattor respektive svart ask (Se bilder på sid 17-18).

Planlösningarna är moderna, luftiga och ljusa. Alla treor och fyror får sociala kök som har en köksö med arbetsbänk riktad ut mot vardagsrummet.

Modernt, tyst och miljövänligt

I ett modernt hus behöver du inte oroa dig för buller även om du bor i innerstadsmiljö. De höga krav som ställs innebär att väldigt lite ljud når in i lägenheten. Dessutom planeras alla lägenheter med en tyst sida. Där placeras sovrummen för att du ska få extra lugn och ro nattetid. Överhuvudtaget får du ett mycket gott inomhusklimat vad gäller både ventilation, temperatur och ljudmiljö.





Sveriges största passivhus

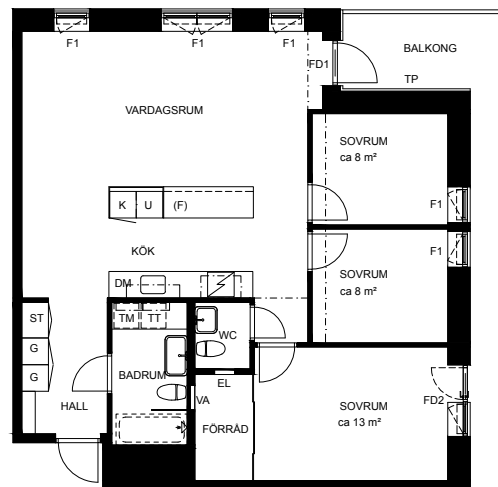
Huset blir det största bostadshuset hittills i Sverige som klarar kraven för energisnåla så kallade passivhus. Bara genom att bo här gör du alltså en insats för miljön, samtidigt som bostadsrättsföreningen får lägre kostnader för uppvärmning, bland annat genom att värme återvinns i både ventilations- och avloppssystem. Även garaget värms upp genom att värmen från parkerade bilar återanvänds.

Lättmöblerat, ljust och med gammaldags känsla

Den miljövänliga tekniken får en del andra positiva effekter i lägenheterna. Ett exempel är att de tjocka ytterväggarna gör att fönstren får charmiga, över 30 cm djupa fönstersmygar, något vi annars mest förknippar med äldre hus. Dessutom blir fönstren rejält tilltagna med låga bröstningshöjder för att släppa in värmen från solljuset. Det gör din lägenhet ljus och härlig.



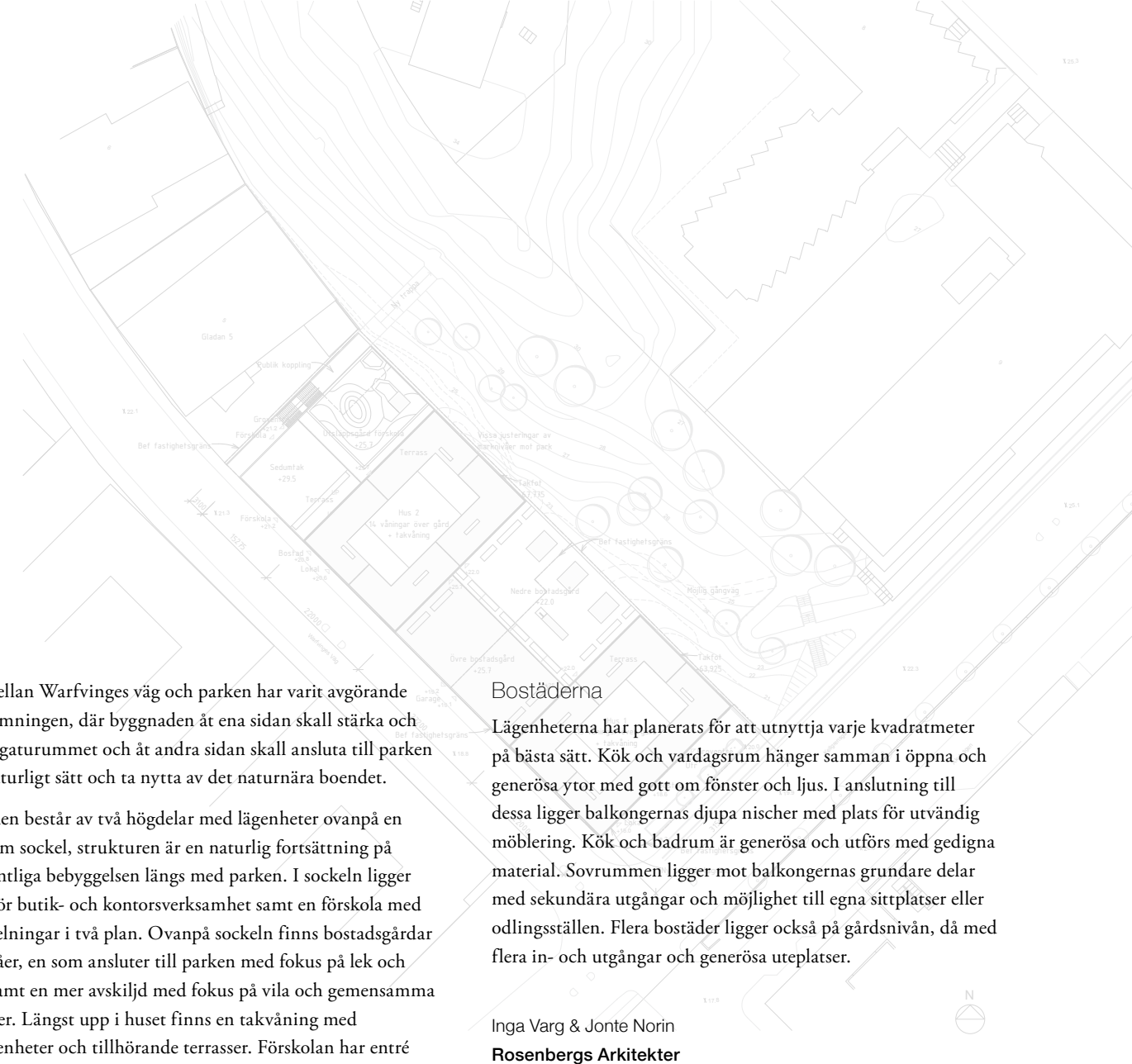
Huvudsakligen sker uppvärmningen av lägenheterna genom luftkanaler i betongen mellan våningsplanen. Det för med sig en energieffektiv uppvärmning samt att du slipper element, vilket gör lägenheten lätt och flexibel att möblera. Varma sommardagar kyler denna så kallade termodeck-teknik dessutom din lägenhet. Vad gäller el- och varmvattenförbrukning används individuell mätning, så för den som vill leva miljövänligt blir det enkelt att hålla koll på sin egen förbrukning. Genom Einar Mattssons speciella smartphone-app, som låter dig följa förbrukningen i realtid, blir det ännu lättare.



Arkitekten berättar

Kv Gladan ligger i utvecklingsområdet västra Kungsholmen som har genomgått en stor förändring och har omvandlats under de senaste åren från ytterstadsområde med industrier till en levande stadsdel.

Projektet började för vår del som ett parallellt uppdrag 2008. Einar Mattsson hade förvärvat två fastigheter och beslutat att riva de befintliga kontorsbyggnaderna. Läget intill Stadshagens idrottsplats, närheten till kommunikationer, stad och natur är mycket lämpligt för bostäder. Rosenbergs förslag "Hus Och Park", bestående av två bostadstorn ovanpå en sockelbyggnad som länkar ihop stad och park, valdes för vidare bearbetning.



Läget mellan Warfvinges väg och parken har varit avgörande för utformningen, där byggnaden åt ena sidan skall stärka och aktivera gaturummet och åt andra sidan skall ansluta till parken på ett naturligt sätt och ta nytta av det naturnära boendet.

Byggnaden består av två högdelar med lägenheter ovanpå en gemensam sockel, strukturen är en naturlig fortsättning på den befintliga bebyggelsen längs med parken. I sockeln ligger lokaler för butik- och kontorsverksamhet samt en förskola med fyra avdelningar i två plan. Ovanpå sockeln finns bostadsgårdar i två nivåer, en som ansluter till parken med fokus på lek och rörelse samt en mer avskild med fokus på vila och gemensamma aktiviteter. Längst upp i huset finns en takvåning med etagelägenheter och tillhörande terrasser. Förskolan har entré från Warfvinges väg men vänder sig på övre plan mot parken med en egen gård. Under byggnaden finns ett garage i totalt tre våningsplan.

Gestaltning

Byggnadens olika sidor står i stark kontrast till varandra. Mot Warfvinges väg och mot parken finns en slät och stadig fasad bestående av infärgad betong med vit marmorkross för ljusaste möjliga resultat. En subtil relief och variation av fönstersättningen grupperar våningarna tre om tre och skapar ett storskaligt mönster på fasaden som förstärker dess vertikalitet. Mot gårdarna och mot Kellgrensgatan är fasaderna aktiva och livfulla, täckta av långsgående balkonger. Den inre fasaden veckar sig och skapar varierande uterum, djupa nischer för matplatser och umgänge samt grunda avsnitt för vila och växter. De djupa nischerna markeras med en fasadbeklädnad av mörkbruna träribbor. Balkongräcket består av mässingplåt med inslag av glas för ökat ljusinfall och ökad utsikt. Utspridda våningshöga skivor binder ihop våningarna och skapar vindskyddade och skuggade platser. Material har valts för att vara gedigna, hållbara och åldras väl.

Bostäderna

Lägenheterna har planerats för att utnyttja varje kvadratmeter på bästa sätt. Kök och vardagsrum hänger samman i öppna och generösa ytor med gott om fönster och ljus. I anslutning till dessa ligger balkongernas djupa nischer med plats för utvändig möblering. Kök och badrum är generösa och utförs med gedigna material. Sovrummen ligger mot balkongernas grundare delar med sekundära utgångar och möjlighet till egna sittplatser eller odlingsställen. Flera bostäder ligger också på gårdsnivån, då med flera in- och utgångar och generösa uteplatser.

Inga Varg & Jonte Norin
Rosenbergs Arkitekter

Material som valts med omsorg

Allmänt

Fönsterbänkar	Svart granit alt. Vit marmor
Dörrar	Vit slät, massiv. Swedoor
Trycke	Beslagdesign 8900021
Vägg	Målad vit, NCS S 0502-Y
Golv	Kährs 1 stav vitlaserad ek
Sockel	Vitlackat trä, NCS S 0502-Y
Foder	Vitlackat trä, NCS S 0502-Y
Garderobsluckor	HTH Vitlack
Handtag garderober	Greppkantslist
Tamburdörr	Swedoor klass 3

Badrum

Golv	Klinker Stonegrey 400X400
Väggar	Klinker Stonegrey 400X800 alt. Vit matt 250X400
Spegel	IDO Seven D inbyggd belysning
Tvättställ/kommod	IDO Trend 900 Svart ask alt. Vitlack
Överskåp tvätt	IDO Select Svart ask / Vitlack
Takbelysning	Spotlights, infällda i tak
WC	IDO Seven D
Tvättställsblandare	Tapwell DOM 071
Duschblandare & duschset	Tapwell LES 8300
Tvättbänkskiva	Vit laminat med aluminiumkant
Komfortvärme golv	Förberett
WC-pappershållare	Beslagdesign



Kök

Bänkskåp	HTH, Lucka Next, sockel, kulör lika lucka
Överskåp	HTH, Lucka Next H= 350 mm
Handtag	Greppkantslist
Avfallssortering	HTH diskbänkskåp,
Lådor	Alla lådor av fullutdragstyp
Bänkbelysning	Spotlights under skåp
Eluttag	4 vägs uttag, svart ram
Köksblandare	Tapwell DOM 184
Diskho	Franke, Vela VLX
Bänkskiva	Svart granit, Nero assoluto
Stänkskydd	Svart granit, Nero assoluto

Kök

2:a

Kombinerad kyl/frys	Siemens KI87SAF30. Integrerad
Diskmaskin	Siemens SN64E005EU. Integrerad
Kombiugn inkl. micro	Siemens HB84K552S
Induktionshäll	Siemens EH651FE17E
Köksfläkt	Siemens LC67BA520
Tvättmaskin	Siemens WM14Q462DN
Värmepumpstumlare	Siemens WT44W362DN

3:a / 4:a / 5:a

Kombiugn inkl. micro	Siemens HB84K552S
Ångugn	Siemens HB34D553
Induktionshäll	Siemens EH651FE17E
Köksfläkt	Siemens LC97BA520 Väggh monterad
Kyl	Siemens KI81RAF30. Integrerad
Frys	Siemens GU15DA55. Integrerad
Diskmaskin	Siemens SN64E005EU. Integrerad
Tvättmaskin	Siemens WM14Q462DN
Värmepumpstumlare	Siemens WT44W362DN

Teknisk beskrivning

Grundläggning	Betongstomme grundlagd på fast berggrund
Ytterväggar	Ytterväggar av betong med pigmenterad betongyttskikt
Bjälklag	Betong
Bärande stomme	Betongbjälklag och väggar
Balkonger	Balkonger av prefabricerad betong med räcken i mässingsplåt med glasdetaljer
Yttertak	Asfalt, duk eller sedumtak
Lägenhetsskiljande väggar	Betong/Gipsskivor
Innerväggar	Gipsskivor
Invändiga dörrar	Släta massiva trädörrar, fabriksmålade inom lägenheter, målade ståldörrar till allmänna utrymmen
Fönster	Öppningsbara fönster. Tråkarm 3 +1 glas med ytterbåge av aluminium. Inklusive persienner
Tamburdörr till lägenheter	Säkerhetsdörr med fanerad träyta
Entréportar	Entrépartier i lackad aluminium
Hiss	Två hissar per trapphus, en mindre och en större
Uppvärmning	Fjärrvärme, luftburet värmesystem via uppvärmd tilluft i betongstomme. Föreningen levererar 21 grader in till lägenheten. Det finns möjlighet att få en varmare innertemperatur, i dessa fall debiteras lägenhetsinnehavaren.
El	5-ledarsystem med lägenhetscentral inom lägenheten. Centralen är försedd med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Varje lägenhet förses med mätning av el och debiteras separat
Ventilation	Från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning
Vatten	Kallvatten ingår i månadsavgiften. Varje lägenhet förses med mätning av varmvatten och debiteras separat
TV/tele/data	Bredbandsbolaget är leverantör de fem första åren. Triple-play uttag finns i samtliga rum. Must carry kanaler ingår i månadsavgiften
Trapphus	Målade väggar. Golvbeläggning av sten i entréhall och textilmatta på våningsplanen



Badrum - Alternativ 1

Väggar	Klinker Stonegrey 400X800
Tvättställ	IDO Trend 900 Svart ask
Överskåp tvätt	IDO Select Svart ask



Badrum - Alternativ 2

Väggar	Vit matt 250x400
Tvättställ	IDO Trend 900 Vitlack
Överskåp tvätt	IDO Select Vitlack



Bo i bostadsrätt

Bostadsrättsföreningen Gladan har bildats av Einar Mattsson. Fram till dess att det finns boende i föreningen som kan ta över styrelsearbetet finns en tillfällig styrelse bestående av personer från Einar Mattsson. Under en överlämningsperiod kommer den nya styrelsen att arbeta parallellt med den som tillsatts av Einar Mattsson. Detta för att ni i föreningen i lugn och ro ska komma in i arbetet.

Medlem i en bostadsrättsförening

Som innehavare till en bostadsrätt är du medlem i en bostadsrättsförening och äger en andel av den. Du blir delägare av föreningens tillgångar, (exempelvis byggnader, mark och kassa) och föreningens skulder (exempelvis lån). Det betyder att du inte köper själva lägenheten utan rätten att bo i just den lägenheten. Samtidigt övertar du ansvaret för det inre underhållet av lägenheten.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som styrs enligt Bostadsrättslagen. Föreningen äger och förvaltar byggnader, mark och allmänna utrymmen gemensamt. Det är du och de övriga medlemmarna som bestämmer hur föreningen ska skötas genom den valda styrelsen. Styrelsen sköter det löpande arbetet och väljs vid föreningens årsstämma.

Föreningens ekonomi

Att ingå i en bostadsrättsförening kan innebära ett ekonomiskt risktagande. Föreningen finansieras huvudsakligen av medlemmarnas årsavgifter och ska täcka föreningens drift-, underhålls- och räntekostnader. Vid höjda kostnadsnivåer kan föreningen tvingas att höja sina avgifter för att täcka kostnaderna. I en bostadsrättsförening med nya byggnader är det framförallt räntekostnaderna som kan förändras. Därför bör du uppmärksamma hur föreningens eventuella avgiftshöjningar kan komma att påverka din boendekostnad. Mer information kring föreningens ekonomi hittar du i kostnadskalkylen eller den ekonomiska planen, vilka tas fram inför tecknande av förhandsavtal respektive upplåtelseavtal. Innan de fastställs granskas både kostnadskalkyl och ekonomisk plan av granskningsmän som är godkända av Boverket.

Under entreprenadfasen bär Einar Mattsson det ekonomiska ansvaret för föreningens ekonomi. Entreprenadfasen löper på tills entreprenaden i sin helhet är slutgodkänd. Därefter påbörjas förvaltningsfasen, då föreningens ekonomi ska stå på egna ben. Om inte alla lägenheter är sålda garanterar Einar Mattsson att föreningen inte går minus beroende på bortfall av månadsavgifter. Einar Mattsson köper dessutom de lägenheter som eventuellt fortfarande är osålda efter förvaltningsfasens första sex månader.

Årsavgift

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott från och med tillträdesdagen.



Köpa ny bostad

Köpprocessen, så här går det till:

Bokningsavtal

Inom en vecka från att bokningsavtal har tecknats ska en bokningsavgift om 20 000 kr erläggas för dess giltighet. Bokningsavgiften är en del av den totala insatsen. Bokningen syftar till att parterna ska teckna förhandsavtal avseende bostadsrättsupplåtelse och därefter upplåtelseavtal avseende bostadsrätt.

Förhandsavtal

Detta avtal tecknas innan lägenheten är färdigställd och innebär att föreningen reserverar lägenheten till dig. Förhandsavtalet är ett bindande avtal mellan köparen och bostadsrättsföreningen.

I samband med tecknandet ska en förskottsbetalning om 80 000 kr betalas, även denna summa är en del av den totala insatsen. Om Einar Mattsson mot förmodan beslutar att inte genomföra projektet kommer hela förskottsbetalningen att återbetalas.

Årsavgifterna som redovisas baseras på bostadsrättsföreningens kostnadskalkyl vilken är granskad och godkänd av intygsgivare utsedda av Boverket.

När förhandsavtal har tecknats och förskottsbetalningen är inbetalad kommer din lägenhet att markeras som såld på projekthemsidan.

Upplåtelseavtal

Ni får en kallelse från ansvarig mäklare när upplåtelseavtal ska tecknas. Då har föreningens ekonomiska plan blivit granskad och registrerad hos bolagsverket och föreningen erhållit alla nödvändiga tillstånd. Föreningen kommer i samband med detta att pröva om ni kan godtas som medlemmar i föreningen. Vid avtalstecknandet upptas ni som medlemmar i föreningen.

Inflyttning

I samband med tecknande av upplåtelseavtalet så får du slutgiltig information angående din inflyttning. Inför inflyttningen ska resterande del av insatsen betalas, vilket ska ske tre bankdagar före inflyttning. De tidigare delbetalningarna räknas av från insatsen. Mer information om inflyttning och betalning skickas ut i god tid innan.

I samband med inflyttning överlämnas en boendepärm med de drift- och skötselinstruktioner som du som boende behöver till din bostad. I boendepärmen ska all information du som boende kan behöva finnas samlad.

Besiktning och garanti

Inför inflyttningen kommer en oberoende besiktningsman att besiktiga entreprenaden mellan bostadsrättsföreningen och Einar Mattsson för att kontrollera utförda arbeten. Du som köpt en lägenhet av föreningen kommer att få möjlighet att vara med och lämna synpunkter vid ett besiktningstillfälle innan inflyttning och vid en uppföljande besiktning cirka två månader efter

inflyttningen. Kvalitetsansvarig enligt plan- och bygglagen kommer att delta när besiktningsmannen beslutar om godkännande av entreprenaden.

En uppföljning sker även cirka 2 år efter godkänd slutbesiktning, då eventuella garantifel som uppträtt under garantitiden noteras för att därefter åtgärdas. Einar Mattsson erbjuder ytterligare 3 års garanti, alltså totalt 5 år till dig som kund.

Vi vill att du ska känna dig trygg med ditt bostadsköp och med den kvalitet vi levererar i våra nya hem. Utöver detta finns en byggförsäkring som gäller i 10 år efter att entreprenaden är godkänd.

Villkor i övrigt

Övriga villkor kommer att framgå av förhandsavtalet, upplåtelseavtalet och av andra handlingar såsom bostadsrättsföreningens stadgar, kostnadskalkyl och ekonomisk plan.

Försäljningen sker genom Magnusson Fastighetsmäklari



Magnusson
Fastighetsmäklari

Andreas Fastesson
Ansvarig mäklare
0708-40 00 21
andreas@magnussonmakleri.se



Magnusson
Fastighetsmäklari

Johan Ewerth
Assisterande mäklare
0709-67 14 56
johan.ewerth@magnussonmakleri.se

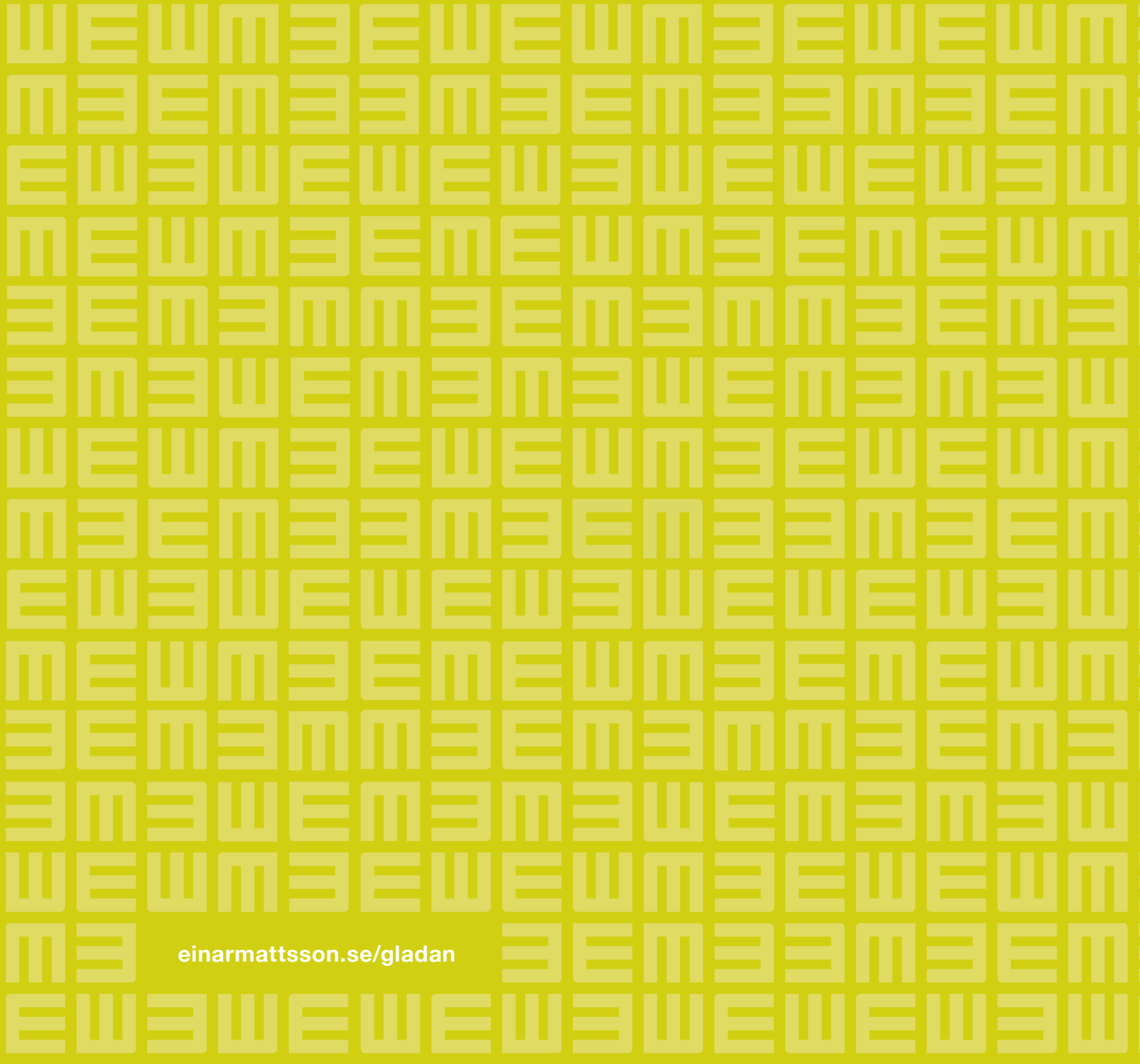




Byggmästare Einar Mattsson

1927 lämnade bondsonen Einar Mattsson sitt familjehem på Vaddö för att ta anställning som snickare i Stockholm. Med sig hade han sina bara händer och en egenhändigt hopsnickrad verktygslåda. Einars flytt blir första steget på en spännande resa där han går från att visa framfötterna som timmerman på olika byggen till att bli en engagerad byggmästare som är med och utvecklar det moderna Stockholm.

Företaget Einar Mattsson grundar han 1935, då han blir erbjuden att bebygga en villatomt i Södra Ängby. Efter att ha uppfört ytterligare ett flertal villor övergår han sedan på 1940-talet till att bygga flerbostadshus, vilket sedan dess har varit Einar Mattssons huvudsakliga verksamhet. Einars passion för att bygga handlade inte enbart om hantverket i sig; en lika stark drivkraft var att skapa ett bättre boende för stadens invånare, något han själv såg behov av när han kom till de sneda och vinda fattigkvarteren i city. Idag är Einar Mattsson ett stabilt familjeföretag som genomgått två generationsskiften. Men Einar Mattssons namn lever vidare i allra högsta grad. Både genom historierna om den omtänksamme och engagerade byggmästaren och som ett starkt och respekterat varumärke.



einarmattsson.se/gladan