

Vanliga frågor och svar kring Kvarnholmshöjden

FÖRENING



Hur många bostäder ingår i Kvarnholmshöjden?

Totalt ingår 105 bostadsrättslägenheter om 1-6 rok.

Är tomten friköpt?

Ja, bostadsrättsföreningen kommer att äga fastigheten, dvs den blir friköpt.

Hur många parkeringar finns det, och finns det laddare för elbil?

Det finns 30 parkeringar i garage i kvarteret, 56 parkeringar i samfälligheten, 15 elbilsplatser i egna garaget samt ytterligare 2 i de gemensamma garagen.

Finns det poolbil?

Det finns en poolbil parkerad på gården som kan nyttjas av föreningens medlemmar mot en kostnad.

När är det inflyttning?

Preliminär inflyttning 2027.

Hur ser bostadsrättsföreningens styrelse ut?

Under byggtiden har föreningen en byggande styrelse som bevakar föreningens intresse, tecknar avtal mm. Styrelsemedlemmarna har lång erfarenhet från liknande uppdrag och kompetens inom juridik, ekonomi och förvaltning mm.

Hur väljs en boendestyrelse? När ungefär sker detta?

En tid efter inflyttning hålls en överlämnandestämma och en styrelse som består av medlemmar i föreningen väljs. Peab tillhandahåller en styrelseutbildning, så det krävs inga förkunskaper för att ingå i styrelsen.

Vem sköter föreningens ekonomi?

Ekonomisk förvaltare kommer att upphandlas.

Vem sköter föreningens förvaltning?

Teknisk förvaltare kommer att upphandlas.

Vem hanterar skötsel av uteplatser?

Uteplatser upplåts med bostaden och det är den boende som sköter underhållet.

Vad kan ni berätta om TV, bredband och telefoni?

Vi har Telia som leverantör i projektet. Kollektivt avtal är tecknat för tjänsten som heter Triple play och omfattar bredband, 100/100 Mbit/s, bredbandstelefoni, digital-TV paket Lagom. Kostnad (2024-års nivå) 169kr/lägenhet och månad, debiteras på din månadsavi. Kostnaden är obligatorisk under avtalstiden om 2 år.

Hur fungerar det med el-abonnemang, teckna själv eller ingår det?

Föreningen tecknar avtal för el-abonnemang och varje lägenhet har en undermätare. Föreningen debiterar hushållsel efter avläst förbrukning. Respektive hushåll tecknar alltså inte ett eget abonnemang för el.

Ingår vatten och värme?

Värme ingår i månadsavgiften. För förbrukning av kall- och varmvatten finns undermätare i varje lägenhet och föreningen debiterar hushållet efter avläst förbrukning. Därmed kan du påverka din kostnad genom att hushålla med förbrukningen.

Hur fungerar sophanteringen?

Det finns sopkassuner utmed Thunströms väg för restavfall och matavfall. Källsortering finns i miljörummet i trapphus 2.

Vilka gemensamma ytor finns i föreningen?

Det finns flera ombonade gårdar med pergolor, grillplatser och rum för odling. Här vistas man på gemensamma ytor i bästa solläge och centralt på den större gården finns en yta med sandlåda och lekhus för de mindre barnen. Platsen omges av växter med ätbara bär och frukter.

Finns det någon övernattningslägenhet?

Det finns en gemensam övernattningslägenhet som kan bokas av bostadsrättsföreningens medlemmar till en kostnad.

Får jag glasa in eller sätta upp markiser på min balkong/uteplats?

Det är inte tillåtet att montera utvändiga markiser på fasaden. Inglasning av balkonger erbjuds ej som tillval då det inte ingår i bygglovet.

Får jag anlägga trall/staket/buskar på min uteplats?

Nej, inte utan styrelsens godkännande.

Vilka renoveringar får jag göra i min lägenhet, ta ner väggar mm?

Alla större renoveringar måste alltid godkännas av styrelsen, saker du får göra utan styrelsen tillstånd är ex. måla och väggar och byta golv.

Behöver jag egen hemförsäkring?

Byggnaden är försäkrad genom försäkring som föreningen tecknar. Du som boende behöver teckna egen hemförsäkring för lösöre. Bostadsrättstillägg behöver ej tecknas då det ingår i fastighetsförsäkringen.

Kan jag köpa lägenheten och låta någon annan bo där, t.ex. mina barn?

Om någon annan än bostadsrättsinnehavaren ska bo i bostaden räknas det som en andrahandsuthyrning, även om det finns ett släktskap, och detta ska därför godkännas av styrelsen. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att göra ansökan hos styrelsen. Är det ett nära släktskap, som t.ex. barn har dock föreningen inga skäl att neka.

Kan jag överlåta min lägenhet till mina barn eller annan delägare?

Vid en överlåtelse ska alltid en ny medlemsansökan göras, men i övrigt är det fritt att överlåta hela eller delar av sin bostadsrätt till annan.

Får juridisk person köpa lägenhet i projektet?

Ja, det finns möjlighet för juridisk person att köpa lägenhet i Kvarnholmshöjden. Lägenheten ska dock nyttjas som bostad och det är enskild prövning vid varje enskilt tillfälle.

PROJEKTET

**Får jag tillgång till förråd?**

Varje lägenhet har tillgång till ett eget förråd i källaren.

Var parkerar jag min cykel?

Det finns cykelplatser på gården samt i cykelrum i källaren. I trapphus 1 finns även en cykelverkstad med tvättplats, pump och verktyg för enklare underhåll.

Kommer det att finnas el på balkonger/uteplatser?

Ja, eluttag och belysning finns på samtliga uteplatser, balkonger och terrasser.

Kommer det att finnas nätverksuttag i alla rummen?

Varje lägenhet har trådlöst nätverk. Ett fast nätverksuttag är placerat vid markerad plats för TV.

Ingår persienner?

Nej.

Vad är det för ventilation?

Mekanisk från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX)

Finns det solpaneler?

Ja, på yttertak till trapphus 6 och 7 finns det solpaneler som ger tillskottsenergi och minskar behovet av köpt energi.

Vilken fasad har huset?

Tegel i beige och roströda kulörer samt puts i beige. Några balkonger har fasad av träpanel i pigmenterad furu, övriga balkonger har fasad lika hus.

Vad innebär det att projektet är Svanencertifierat?

Ditt nya hem lever upp till högre ställda miljö- och energikrav och är miljömärkt och Svanencertifierat. Krav ställs på material, energianvändning, total miljöpåverkan och mycket mer! Läs mer på www.svanen.se/hus/for-boende.

Vilken takhöjd är det i bostäderna?

Generell takhöjd är 2,5 m, men vi har några lägenheter med högre takhöjd. I vindslägenheterna är det upp till 3 meter i takhöjd vidnock, och taket sluttar sedan mot ytterväggarna. I några lägenheter förekommer det lokalt en lägre takhöjd. Takhöjd och eventuella avvikelser redovisas på respektive lägenhets planlösning.

Kommer det att finnas radiatorer/element?

Ja, det är vattenburna radiatorer i huset.

Hur värms husen upp?

Uppvärmning sker med fjärrvärme via vattenburna radiatorer. Synliga horisontella och vertikala värmestammar på vägg.

INREDNINGSVÄL

**Kan man göra inredningsval?**

Vi erbjuder möjligheter att påverka din bostad genom att göra olika tillval utöver den grundstandard som ingår i priset. En inredningsbroschyr med tillhörande prislista kommer att finnas digitalt på projektets hemsida. När det är dags att göra inredningsval får du inbjudan till en digital tillvalsportal. Där presenteras alla val du kan göra för just din bostad. Har du frågor under tiden är du alltid välkommen att kontakta oss. Det går inte att göra val utöver de som erbjuds i projektet.

Hur betalas tillvalen?

Vid beställning av inredningsval erläggs 50% av det totala beloppet vid stopptiden. Resterande 50% faktureras inför tillträdet. Görs val för 10 000 kr eller mindre faktureras hela summan vid stopptiden. Stopptid är det datum som beställningen behöver vara godkänd och klar.

Kan jag välja spotlights?

Det finns möjlighet att välja spotlights som tillval under väggskåp i kök och i tak i badrum och wc/dusch. Spotlights kan inte väljas som tillval i övriga tak i lägenheten.

Vad är det för kök och vitvaror?

Köksleverantör är Marbodal och vitvarorna kommer från Electrolux. Du kan läsa mer om utformning enligt grundstandard i inredningsbroschyren som du hittar på projektets hemsida. Du kan även sätta din personliga prägel på ditt nya hem - vi har en bred palett av tillval att välja mellan. Alla inredningsval presenteras i inredningsbroschyren.

**Hantverkshjälp**

Peab Bostad erbjuder två timmars hantverkshjälp i samband med inflyttningen. Här hjälper vi bl.a. till med att sätta upp hyllor eller skruva in tavelkrokar.

EKONOMI/BETALNING

**Vad krävs för att köpa en bostad?**

När du hittat den bostad du vill köpa tecknas ett bokningsavtal. I samband med bokningsavtalet erläggs en bokningsavgift om 25 000 kr. Skulle du bestämma dig för att inte gå vidare med ditt köp får du tillbaka bokningsavgiften minus en administrativ avgift om 7 000 kr.

Önskar du gå vidare med ditt köp är nästa steg att teckna förhandsavtal vilket planeras ske med start i september 2024. När du får erbjudandet att teckna förhandsavtal har du 7 dagars betänketid. Förhandsavtalet är ett bindande avtal mellan dig och bostadsrättsföreningen.

Innan du tecknar förhandsavtalet tas en kreditupplysning på dig och det är viktigt att du har ett giltigt lånelöfte från din bank. I samband med förhandsavtalet erläggs en förskotts betalning om 100 000 kr minus tidigare erlagd bokningsavgift.

Ca fyra månader innan tillträde ingår du och bostadsrättsföreningen ett upplåtelseavtal. I samband med detta erlägger du en handpenning om 10% av köpeskillingen minus tidigare erlagt förskott. På tillträdesdagen erläggs resterande slutbetalning av din nya lägenhet. Definitivt tillträdesdatum förmedlas ca 4 månader innan ditt tillträde.

Vad innebär VIP

Kunder som deltar i VIP-försäljningen slipper betala en extra förskottsinbetalning när förhandsavtalet tecknas, har förtur att välja bostad, betalar tillvalen först vid tillträde och garanteras en p-plats. Köpanmälan för VIP-försäljningen är öppen från 3 juni kl. 10.00 till 10 juni kl. 10.00 och erbjudandet gäller endast under den tiden.

Vad händer med eventuellt osålda bostäder?

Finns det osålda bostäder i föreningen efter inflyttningen köper Peab Bostad AB dessa till pris enligt ekonomisk plan. På så sätt drabbas inte föreningen av minskade intäkter på grund av uteblivna insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter.

Vad är det för garantier som gäller?

Vi har fem års garantier för alla byggnadsarbeten, dock två års garanti på vitvaror. Två år efter godkänd slutbesiktning bekostar vi en garantibesiktning som görs av en oberoende besiktningsman som utses tillsammans med föreningen. Peab Bostad tar fram en energideklaration till inflyttning.

Vad ingår i månadsavgiften?

- Ekonomisk förvaltning som underlättar styrelsens arbete
- Teknisk förvaltning
- Kostnader för gemensamma anläggningar
- Sophämtning
- Avsättning för föreningens framtida underhåll

Vad händer om räntorna går upp?

För att du ska känna dig trygg i ditt köp och slippa oroa dig för snabba och kraftiga räntehöjningar lämnar Peab en räntegaranti. Räntegarantin lämnas till föreningen i samband med tillträdet. Det ger dig bättre koll på din månadsavgift och du kan känna trygghet genom hela bostadsresan.

Preliminär information om föreningens ekonomi

Brf Kvarnholmshöjden, org.nr 769631-9982. Angivna årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Årsavgifterna är beräknade utifrån en räntesats om 3,65%*. Amorteringen är beräknad till 0,50%. Belåningen är ca 13.500 kr/kvm*.

**Peab erbjuder föreningen en räntegaranti som löper under föreningens första år och som täcker en ränta upp till 5,5%. Räntegarantin trappar sedan successivt av.*

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Hur gör jag om jag vill köpa en lägenhet?

Du börjar med att göra en köpanmälan, som du hittar via en länk på projektets VIP-sida. Köpanmälan är öppen mellan 3 juni kl 10:00 och 10 juni kl 10:00 så du har gott om tid att göra din köpanmälan. Här går du in och fyller i dina uppgifter och anger vilka lägenheter du är intresserad av att köpa. Du kan ange upp till tre olika lägenheter. Var noggrann med att använda samma kontaktuppgifter som du gjorde i din ursprungliga intresseanmälan, så att du får rätt köplats.

När vi sedan sammanställt listan över köpanmätningar och sorterat köordningen kommer vår mäklare att börja ringa i tur och ordning. Säkerställ att du är tillgänglig så du inte förlorar din plats i kön.

OBS, det spelar ingen roll när du gör din köpanmälan så länge den kommer in innan tidsfristen är över. Det är datum för din intresseanmälan som styr köplatsen.

Köpanmälan stänger den 10 juni kl 10:00.

Tillämpas något kösystem?

Ja, Peab tillämpar ett kösystem som baseras på när intresseanmälan gjordes på vår hemsida. D.v.s. från dess att projektet publicerades på peabbostad.se så öppnades också möjligheten att göra en intresseanmälan. Ju tidigare du gjorde din anmälan, desto större möjlighet har du att köpa den lägenhet du vill ha. Du måste dock aktivt göra en köpanmälan inom den tidsfrist som meddelas efter att projektet är säljstartat för att nyttja din köplats.

Efter att säljstarten är avslutad och alla inkomna köpanmälningar gått igenom upphör kösystemet och lägenheterna säljs enligt "först till kvarn"-principen.

Hur snabbt måste jag bestämma mig om jag blir erbjuden en lägenhet?

Blir du erbjuden en lägenhet i samband med säljstarten är det viktigt att du redan innan nogsamt tänkt igenom ditt köpbeslut och vilken lägenhet du vill ha och vara förberedd på att ta ett skyndsamt beslut. Detta p.g.a. att det kan finnas fler personer bakom dig i kön som väntar på samma lägenhet. Är du inte redo för att ta ett köpbeslut när vår försäljningsrepresentant kontaktar dig behöver du lämna din plats i kön till förmån för nästa.

Säkerställ även att du är tillgänglig på telefon efter att tidsfristen för köpanmälan gått ut. Kan vi inte nå dig ringer vidare i kölistan och köplatsen är då förbrukad. Vi ringer alltid två gånger, samt skickar ett sms.

Vilken plats i kön har jag?

Vilken plats i kön du har kan vi inte ge något svar på förren vi vet hur många som gör köpanmälan. Datumet för intresseanmälan avgör köplatsen om flera önskar köpa samma lägenhet.

Finns det några krav på köparen?

När man tecknar bindande avtal (förhandsavtal eller upplåtelseavtal) görs en kreditprövning av köparen till bostadsrätten. En del av kreditprövningen är att uppvisa ett giltigt lånelöfte. Kreditprövningen är individuell men syftar till säkerställa att förvärvaren har ekonomiska förutsättningar för att genomföra köpet och kunna betala löpande avgift till föreningen.

Vilka avtal skrivs och när?

Det första avtalet du skriver är bokningsavtal. Bokningsavtalet tecknas med Peab Bostad. Nästa steg är att teckna förhandsavtal. Genom ett förhandsavtal så är du ännu inte medlem i föreningen, men du är garanterad att bli beviljad medlemskap. Man kan säga att du genom detta avtal lovar att förvärva bostadsrätten, och föreningen lovar att upplåta den till dig. Avtalet är bindande för båda parter.

Ca 4 månader innan tillträde upprättas ett upplåtelseavtal. I och med att förhandsavtalet är tecknat sedan tidigare så är du skyldig att teckna upplåtelseavtal. Även upplåtelseavtal är bindande.

Gör du inredningsval till din lägenhet skriver du även ett inredningsavtal efter att dina val är gjorda. Inredningsvalen ingår ej i avtalet med bostadsrättsföreningen, utan dessa köps av och avtalas om med Peab.

Är avtalen bindande?

Bokningsavtalet är inte bindande. Om du väljer att inte gå vidare med konvertering till förhandsavtal återbetalas bokningsavgiften minus en administrativ avgift om 7 000 kr.

När du tecknar ett förhandsavtal eller upplåtelseavtal så är detta ett bindande avtal mellan dig och bostadsrättsföreningen under de förutsättningar som regleras i själva avtalet.

Hur ser betalningsupplägget ut?

Vid bokningsavtal erläggs en bokningsavgift om 25 000 kr.

Efter att du tecknat förhandsavtal betalar du en förskotts betalning om 100 000 kr (minus ev redan erlagd bokningsavgift).

Efter att förhandsavtalet konverterats till upplåtelseavtal (ca 4 månader innan tillträde) betalas 10% av den totala köpesumman, men med avdrag för tidigare inbetalda medel.

På tillträdesdagen gör du slutbetalning av din lägenhet, d.v.s. hela köpesumman minus tidigare betalda medel.

Gör du inredningsval till din lägenhet faktureras du hälften av ordersumman efter beställning, och hälften i samband med tillträde. Inredningsval till en totalsumma om 10 000 kr eller lägre faktureras direkt efter beställning.

Är du VIP-köpare ser betalningsflödet lite annorlunda ut, vilket du kan läsa mer om på informationsbladet för VIP-försäljningen.

Vad händer om jag ångrar mitt köp?

Bokningsavtalet är inte bindande. Om du väljer att inte gå vidare med konvertering till förhandsavtal återbetalas bokningsavgiften minus en administrativ avgift om 7 000 kr.

Förhands- och upplåtelseavtal som ingås är bindande och därmed finns det ingen möjlighet att ångra sitt köp. Bryter man avtalet blir man ersättningsskyldig för samtliga kostnader som drabbar motparten. Ersättningsskyldigheten kan således bli såväl högre som lägre än det förskott/handpenning du betalat.

Kan jag sälja min lägenhet innan tillträde?

Ja, så snart upplåtelseavtal är tecknat kan du sälja din lägenhet. Du har dock inte någon möjlighet att få tillgång till arbetsplatsen (lägenheten) för t.ex. fotografering och visning, och du får heller inte direkt nyttja det försäljningsmaterial som Peab tagit fram.

Säljer du din lägenhet innan tillträde är det viktigt att veta att det fortfarande är du som slutbetalar och kvitterar ut nycklar enl. det avtal som ingåtts med föreningen. Din försäljning till en ny köpare är en separat affär som gäller mellan dig och din köpare.

När kan jag flytta in?

Redan i förhandsavtalet meddelas du ett tremånadersintervall, inom vilket du kommer att få tillträda din nya lägenhet. Exakt tillträdesdag får du veta i samband med att upplåtelseavtal tecknas. Upplåtelseavtalet tecknas ca fyra månader innan tillträdet.

Har ni gröna lån och vad innebär det?

Ja, föreningen tecknar gröna lån som en del i hållbarhetsarbetet. Genom Svanencertifieringen uppfylls bankens krav för gröna lån. Även kunder kan söka gröna bolån som ofta innebär en lite rabatt på bankens ränta.

Vad händer om ni inte uppfyller säljkravet eller erhåller bygglov?

Om inte tillräckligt många boknings-/förhandsavtal tecknas kan projektet avbrytas, då återbetalas hela boknings-förskottsavgiften. Detsamma gäller också om projektet inte skulle få bygglov.

Vilka besiktningar görs och får jag delta?

Under hela byggtiden görs löpande besiktningar. Som kund får du inbjudan att delta i samband med slutbesiktning bygg. 2 år efter inflyttning genomförs en 2-årsbesiktning för att upptäcka eventuella garantifel.

Varför är det tryggt att köpa en bostadsrätt av Peab?

I över 60 år har vi byggt, utvecklat och format bostäder i hela Sverige och har med den erfarenheten etablerat oss som en av de största bostadsutvecklarna. Vi ger ett tillträdesskydd och avbokningsskydd till bostadsköpare. Vi säkerställer att projektet uppfyller gällande regler mm genom en slutbesiktning. Vi gör även en besiktning efter 2 år för att säkerställa att det inte finns garantifel.

Peab ger 5-års garanti (2 år på vitvaror) på byggnationen. Vi tecknar även en färdigställandeförsäkring.

För att inte föreningen ska drabbas av uteblivna månadsavgifter etc. om det finns osålda lägenheter efter tillträde köper Peab Bostad in dessa.

"Trygg BRF" tecknas, det är ett branschinitiativ och en organisation för stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden. Med kvalitetsmärknigen får du en bättre insyn i föreningens ekonomi och framtid samt kan enkelt jämföra och utvärdera nyproducerade bostadsrätter.

Läs mer om "Trygg BRF" i projektets informationsbroschyr.

FRÅGOR?

Är det något du undrar över, tveka inte att fråga!
Vår mäklare på Svensk Nyproduktion hjälper dig gärna.

Daryoush Delfi, 072-023 56 88,
delfi@svensknyproduktion.se

