Vanliga frågor och svar kring Brf Almelunds gård

FÖRENING

Hur många bostäder ingår i Brf Almelunds gård?
Cirka 60 bostadsrättslägenheter.

Är tomten friköpt?
Ja, bostadsrättsföreningen kommer att äga tomten.

Hur många parkeringar finns det och finns det laddare för elbil?
Det finns 3 handikapparkeringar inom fastigheten. Resterande parkeringar finns i ett närliggande kommunalt parkeringshus, cirka 60 meter bort, med obegränsat antal platser. Där finns både vanliga och elbilsplatser. Kostnaden är 1 495 kr/månad och man parkerar på valfri, ledig p-ruta.

När är det inflyttning?
Inflyttningstiden är i dagsläget svår att besvara direkt. Efter beslutad byggstart beräknas bygget ta cirka 20 månader. Vi utgår idag från att inflyttning preliminärt kan ske i kvartal 1, 2029.

Hur ser bostadsrättsföreningens styrelse ut?
Under byggtiden har föreningen en byggande styrelse som bevakar föreningens intressen, tecknar avtal med mera. Styrelsemedlemmarna har lång erfarenhet från liknande uppdrag och kompetens inom bland annat juridik, ekonomi och förvaltning.

Hur väljs en boendestyrelse och när ungefär sker detta?
En tid efter inflyttningen hålls en överlämnandestämma och en styrelse som består av medlemmar i föreningen väljs. Peab tillhandahåller en styrelseutbildning till den nya styrelsen, så det krävs inga förkunskaper för att ingå i den.

Vem sköter föreningens ekonomi?
Ekonomisk förvaltare kommer att upphandlas.

Vem sköter föreningens förvaltning?
Teknisk förvaltare kommer att upphandlas.



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. Kostnaden är (2026 års nivå) 179 kr/lägenhet och månad. Kostnaden debiteras på din månadsavi tillsammans med lägenhetens avgift, men som en egen post.

Hur fungerar det med elabonnemang? Ska man teckna det själv eller ingår det?
Föreningen tecknar ett kollektivt avtal för elabonnemang där varje lägenhet har en undermätare. Föreningen debiterar hushållsel efter avläst, egen förbrukning. Respektive hushåll tecknar alltså inte ett eget abonnemang för el. Även elen debiteras på månadsavin tillsammans med lägenhetens avgift.

Ingår vatten och värme?
Värme ingår i månadsavgiften. För förbrukning av varmvatten finns undermätare i varje lägenhet och föreningen debiterar hushållet efter avläst, egen förbrukning. Därmed kan man påverka sin egen kostnad genom att hushålla med varmvattenförbrukningen.

Hur fungerar sophanteringen?
Soporna slängs i så kallade moloker på innergården.

Vilka gemensamma ytor finns i föreningen?
Gemensam takterrass, cykelförråd, barnvagns- och rullstolsförråd.

Får jag glasa in eller sätta upp markiser på min balkong/uteplats?
Peab kommer hjälpa bostadsrättsföreningen att ansöka om bygglov för inglasning av balkong efter färdigställande. Uteplatser kan inte glasas in. Markiser är inte tillåtet att montera på fasaden.

Får jag anlägga trall/staket/buskar på min uteplats?
Den typen av åtgärd kräver först styrelsens godkännande.

Vilka renoveringar får jag göra i min lägenhet, kan jag t.ex. ta ner väggar?
Alla större renoveringar måste godkännas av styrelsen. Saker du får göra utan styrelsens tillstånd är t.ex. att måla väggar och byta golv. Kika i föreningens stadgar och ordningsregler för mer information.

Behöver jag teckna en egen hemförsäkring?
Ja, du som boende behöver teckna egen hemförsäkring för lösöre. Bostadsrättstillägg behöver ej tecknas då det ingår i fastighetsförsäkringen. Byggnaden är försäkrad via föreningen.

Kan jag köpa lägenheten och låta någon annan bo där som t.ex. mina barn?
Om någon annan än bostadsrättsinnehavaren ska bo i bostaden räknas det som en andrahandsuthyrning, även om det finns ett släktskap. Detta ska därför godkännas av styrelsen. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att göra ansökan hos styrelsen. Ett nära släktskap, som t.ex. barn, har föreningen inga skäl att neka.

Kan jag överlåta min lägenhet till barnen eller låta någon anna bli delägare?
Vid en överlåtelse ska alltid en ny medlemsansökan göras, men i övrigt är det fritt att överlåta hela eller delar av bostadsrätten till annan.

Får juridisk person köpa lägenhet i projektet?
Ja, det finns möjlighet för juridisk person att köpa lägenhet i Brf Almelunds Gård. Lägenheten ska dock nyttjas som bostad och det är enskild prövning för varje förvärv.



PROJEKTET

Får jag tillgång till förråd?
Varje lägenhet har tillgång till ett eget förråd antingen på entréplan och/eller i den egna lägenheten. Alla 3, 4 och 5 rok har externa förråd på entréplan. Detta gäller också för en handfull 2 rok.

Var parkerar jag min cykel?
Utvändigt finns cykelställ på flera ställen samt låsta cykelförråd på entréplan. I trapphus 5 finns även cykelpump och enklare verktyg för underhåll av cyklar.

Kommer det att finnas vatten utomhus?
Vattenutkastare finns på strategiska ställen runt byggnaden, samt på terrasser.

Kommer det att finnas el på balkonger och uteplatser?
Ja, eluttag och belysning finns på samtliga uteplatser, balkonger och terrasser.

Kommer det att finnas nätverksuttag?
Ja, bredbandsuttag finns i varje lägenhet.

Ingår persienner?
Nej.

Vad är det för ventilation?
Mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning (FTX). Köksfläktar med kolfilter.

Kommer det finnas något förberett för gardiner?
Nej. Dock bjuder Peab på 2 timmars hantverkshjälp i samband med inflyttning. Då kan man få hjälp med att till exempel skruva upp gardinfästen med mera.

Vilken fasad har huset?
Träfasad och skifferfasad.

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.*

SVANENMÄRKT
Byggnad
3089 0073

Vilken takhöjd är det i bostäderna?
Generell takhöjd är 2,5 m. Entrévåning samt etagelägenheter har avvikande takhöjd.

Kommer det att finnas radiatorer/element?
Ja, det är vattenburna radiatorer i huset.

Hur värms husen upp?
Med fjärrvärme.



INREDNINGSVAL

Kan man göra inredningsval?
Vi erbjuder under en begränsad tid möjligheten att påverka din bostad genom att göra olika tillval på inredningen. Detta utöver den grundstandard som ingår i priset. Vi har tagit fram en inredningsbroschyr som finns på projektets hemsida, där grundstandarder presenteras.

Tillvalsalternativ kommer att finnas att ta del av innan det är dags att göra inredningsvalen i din bostad. Då får du dessutom inloggning till en sida där du kan se de val, inklusive priser, som går att göra för just din bostad. Har du frågor under tiden är du alltid välkommen att kontakta oss.

Det går inte att göra val utöver dem som erbjuds i projektet.

Hur betalas tillvalen?
Vid beställning av inredningsval erläggs 50 % av det totala beloppet vid stopptiden. Resterande 50 % faktureras inför tillträdet.

Kan man välja infällda spotlights?
Infällda LED-spotlights ingår i grundutförandet i alla badrum och wc/dusch. Spotlights kan inte väljas till övriga tak i bostaden.

Kan man välja komfortvärme?
Det ingår i grundutförandet i alla badrum och wc/dusch.

Vad är det för leverantörer?
- Electrolux– vitvaror
- Centro – kakel och klinker
- Marbodal – kök och förvaring
- Tapwell – blandare
- Kährs – parkettgolv
- INR – badrumsinredning, duschväggar i badrum & wc/dusch

Inredningsstilar
I Almelunds Gård finns tre olika stilar som grundutförande: Gastronomisk Elegans, Nordisk Skörd och Smakfullt Arv – alla framtagna med omsorg av vår duktiga inredare Mia Schöning.

Stilen Gastronomisk Elegans ingår som grundutförande till lägenheterna 4.1401, 5.1401, 1.1303 och 3.1401. För övriga lägenheter får du själv välja mellan inredningsstilarna Nordisk Skörd eller Smakfullt Arv som standardutförande. Observera att du inte kan blanda dessa stilar som standard. Längre fram i inredningsprocessen kommer du även kunna göra tillval för din lägenhet, utanför dess grundstandard. Några tillval är kostnadsfria men för andra tillkommer det en kostnad. Mer information presenteras när det är dags att göra dina val för lägenheten, längre fram i processen.

Självklart är det möjligt för de som inte har Gastronomisk Elegans som standardutförande att välja den som ett tillval. Pris presenteras längre fram, tillsammans med övriga tillval.



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 5 000 kr. Skulle du senare bestämma dig för att inte gå vidare med ditt köp behåller Peab Bostad bokningsavgiften som kompensation för administrativa kostnader i samband med bokningen.

Önskar du gå vidare med ditt köp är nästa steg att teckna ett förhandsavtal. Detta avtal är bindande och det är viktigt att du har finansieringen klar, liksom lånelöfte från din bank. Du erlägger nu en förskottsbetalning om 100 000 kr. Cirka fyra månader innan du får tillträde till din nya bostad ingår du och bostadsrättsföreningen ett upplåtelseavtal. I samband med upplåtelseavtalet erlägger du en handpenning om 10 % av köpeskillingen (minus det du tidigare erlagt i förskottsbetalning). Resterande insats betalas inför tillträdet.

Vad händer med eventuellt osålda bostäder?
Finns det osålda bostäder i föreningen 6 månader efter inflyttningen köper Peab Bostad AB dessa. Innan dess står Peab Bostad för dessa lägenheters avgifter. 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 garanti för alla byggnadsarbeten och två års garanti på vitvaror. Två år efter godkänd slutbesiktning bekostar Peab Bostad 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
- Gemensamt elabonnemang
- Värme
- Kallvatten

Preliminär information om föreningens ekonomi
Brf Almelunds i Västerås org.nr. 769636–0705. Angivna årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Belåningen är cirka 12 500 kr/kvm.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Hur gör jag om jag vill köpa en lägenhet?
Börja med att göra en köpanmälan. Köpanmälan är öppen mellan 10 december klockan 10.00 till 14 december klockan 13.00. Så det finns gott om tid. Fyll i dina uppgifter och ange 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 sammanställt listan över köpanmälningar 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. Vid speciella omständigheter, som gör att du inte kan nås, vänligen meddela detta vid köpanmälan.

OBS! Det spelar ingen roll när du gör din köpanmälan så länge den kommer in innan köpanmälan stänger. Det är datum för din intresseanmälan som styr vilken köplats du får.



Tillämpas något kösystem?

Peab tillämpar ett kösystem som baseras på när intresse-anmälan registrerades på projektet Brf Almelund eller Brf Almelunds Gårds hemsida via peabbostad.se Ju tidigare du gjort din anmälan, desto större möjlighet har du att köpa den lägenhet du önskar. 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 gåtts 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 kontaktad av mäklaren och erbjuden en lägenhet är det viktigt att du redan innan noga tänkt igenom ditt köpbeslut och vilken lägenhet du vill ha. Det är bra att vara redo att ta ett skyndsamt beslut då 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 mäklare kontaktar dig behöver du lämna din plats i kön till förmån för nästa.

Säkerställ att du är tillgänglig på telefon efter att köpanmälan gått ut. Kan vi inte nå dig ringer vi vidare till nästa i kölistan och det innebär att din köplats är 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 förrän vi vet hur många som gör köpanmälan. Datumet för intresseanmälan avgör köplatsen om flera önskar köpa samma lägenhet.

Hur ser avtalsförhållandena ut?

När du köper en lägenhet så köper du den av bostadsrätts-föreningen. Eventuella tillval beställer du senare av Peab Bostad.

Finns det några krav på köparen?

När man tecknar bindande avtal (förhandsavtal eller upplåtelse-avtal) görs en kreditprövning av köparen till bostadsrätten. En del av kreditprövningen är att uppvisa ett giltigt lånelöfte. Kreditprövningen är individuell och syftar till att 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.

Nästa avtalsform heter 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.

I god tid 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 ett inrednings-avtal efter att dina val är gjorda. Inredningsvalen ingår ej i avtalet med bostadsrättsföreningen, utan dessa köps av och avtalas om med Peab Bostad.

Är avtalen bindande?

Bokningsavtalet är inte bindande. Om du väljer att inte gå vidare med konvertering till förhandsavtal behåller dock Peab Bostad bokningsavgiften om 5 000 kr.

När du tecknar ett förhandsavtal/upplåtelseavtal/ överlåtelseavtal 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 5 000 kr. Efter att du tecknat förhandsavtal betalar du en förskotts-betalning om 100 000 kr (minus eventuellt redan erlagd bokningsavgift).

Efter att förhandsavtalet konverterats till upplåtelseavtal betalas 10 % av den totala köpesumman, men med avdrag för tidigare inbetalda medel.

På tillträdesdagen måste slutbetalning av din lägenhet vara gjord för att du ska kunna hämta ut dina nycklar, dvs. 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.

Vad händer om jag ångrar mitt köp?
Bokningsavtalet är inte bindande, men en administrativ avgift om 5 000 kr avgår om du väljer att inte gå vidare med konvertering till förhandsavtal.

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 Bostad tagit fram.

Säljer du din lägenhet innan tillträde är det viktigt att veta att det fortfarande är du som slutbetalar och kvitterar ut nycklar enligt 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.

Har ni gröna lån och vad innebär det?
Ja, föreningen tecknar gröna lån som en del i hållbarhets-arbetet. 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?
Om inte tillräckligt många boknings-/förhandsavtal tecknas kan projektet avbrytas, då återbetalas hela boknings och/eller förskottsavgiften.

Vilka besiktningar görs?
Under hela byggtiden görs löpande besiktningar. 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 säkerställer att projektet uppfyller gällande regler med mera 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 cirka 6 månader efter ordinarie tillträde. Innan dess betalar Peab Bostad för eventuellt osålda lägenheters avgifter.

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



FRÅGOR?
Är det något ni undrar över, tveka inte att fråga! Vår mäklare hjälper dig gärna.

Lisa Andersson, fastighetsmäklare
Westhem fastighetsmäklare
072-456 00 98, lisa@westhemfast.se