

Vanliga frågor och svar kring

BRF BOET



FÖRENINGSPRÅGOR



Hur många bostäder ingår i Brf Boet?

Totalt ingår 57 bostadsrättslägenheter.

När är det inflyttning?

Preliminär inflyttning under hösten 2028.

Är tomten friköpt?

Ja, bostadsrättsföreningen kommer att äga fastigheten/erna, dvs. de blir friköpta.

Finns det lokaler för uthyrning i projektet?

Det finns inga lokaler i projektet.

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

Det finns 60 markparkeringar varav 2 handikapparkeringar. Parkeringsplatser kommer att hyras ut till de boende. 8 platser förses med elbilsaddare, fler är förberedda om behovet ökar i framtiden. Preliminärt kommer en vanlig parkeringsplats kosta ca 500 kr/mån och en parkeringsplats med laddstolpe ca 750kr/mån (förbrukning tillkommer).

Var parkerar jag min cykel?

Utvändigt finns cykelställ på flera ställen. I cykelverkstaden på gården finns föreningens elcyklar med laddmöjlighet. Utrymmet öppnar du automatiskt med din tagg, vilket gör det smidigt att ta ut och in cykeln.

Hur ser bostadsrättsföreningens styrelse ut?

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

Hur väljs en boendestyrelse? När ungefär sker detta?

En tid efter inflyttning hålls en överlämnandestyrelse 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 vara Simpleko.

Vem sköter föreningens förvaltning?

Teknisk förvaltare kommer att upphandlas.

Vem hanterar skötsel av uteplatser?

Uteplatser ingår i upplåtelsen. Den boende sköter det löpande underhållet såsom att hålla betongplattor rena och fogar ogräsfria. Föreningen ansvarar för underhåll av skärmväggar/räcken samt häckar och planteringar som angränsar till uteplatser.

FÖRENINGSPRÅG



Vad gäller avseende TV, bredband och telefoni?

Vi har Telia som leverantör i projektet. Kollektivt avtal är tecknat för tjänsten som heter Triple play och omfattar bredband, 250/250 Mbit/s, bredbandstelefontjänst, digital-TV paket Bas. Kostnad (2026 års nivå): 159 kr/lägenhet och månad, debiteras på din månadsavi.

Hur fungerar det med elabonnemang, tecknar man själv eller ingår det?

Föreningen tecknar avtal för elabonnemang och varje lägenhet har en undermätare. Föreningen debiterar hushållsel med ett schablonbelopp som sedan justeras efter avläst och faktisk förbrukning. Respektive hushåll tecknar alltså inte ett eget abonnemang för el.

Ingår vatten och värme?

Värme och kallvatten ingår i månadsavgiften. För förbrukning av varmvatten finns undermätare i varje lägenhet och föreningen debiterar hushållet med ett schablonbelopp som sedan justeras efter avläst och faktisk förbrukning. Därmed kan man påverka sin kostnad genom att hushålla med vattenförbrukningen.

Hur fungerar sophanteringen?

Det finns 2 st miljörum för källsortering på gården.

Vilka gemensamma ytor finns i föreningen?

På gården finns ett orangeri och två sittplatsgrupper där den ena har en grill intill. Här finns även ett gemensamt fastighetsförråd samt cykelförvaring för föreningens cykelpool.

Får jag glasa in min balkong/uteplats?

Inglasning är inget tillval som erbjuds utan något man själv får bekosta och söka bygglov för inom föreningen efter inflyttning om man önskar.

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

Endast med styrelsens godkännande.

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

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

Behöver jag egen hemförsäkring?

Byggnaden är försäkrad genom den 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 barnen?

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 Brf Boet. Lägenheten ska dock nyttjas som bostad och det är enskild prövning på varje förvärv.

Måste jag vara mantalsskriven i lägenheten?

Ja, enligt folkbokföringslagen ska man vara mantalsskriven där man bor övervägande tid.

PROJEKTET

**Får jag tillgång till förråd?**

Varje lägenhet har tillgång till ett eget lägenhetsförråd som är placerat i bostaden. Undantag gäller för lägenhet B1003 samt B1004 (marklägenheter), där förråden i stället finns i en av komplementbyggnaderna på gården, i anslutning till cykel-poolens förvaring och fastighetsförråd.

Kommer det att finnas vatten utomhus?

Vattenutkastare finns på varje byggnad som fastighetsskötaren kan nyttja för att vattna planteringar m.m. Regnvatten tas tillvara och samlas upp i en tunna vid orangeriet, som kan användas till bevattning eller lek.

Kommer det att finnas el på balkonger/ uteplatser?

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

Kommer det att finnas nätverksuttag i alla rum?

Ja, nätverksuttag finns. TV-boxen är dock trådlös så det behövs inget nätverksuttag där TV:n placeras.

Ingår persienner?

Persienner ingår till fönster in mot gård, men inte i övrigt.

Kommer det finnas något förberett för gardiner?

Nej. Dock bjuder Peab på 2h hantverkshjälp i samband med inflyttning. Då kan man få hjälp att t e x skruva upp gardinfästen m.m.

Vilken takhöjd är det i bostäderna?

Generell takhöjd på 2,5 m. På vindspanen är det upp till 2,9 m. Avvikelser kan förekomma, se lägenhetsritning.

Kommer det att finnas radiatorer/element?

Ja, det är vattenburna radiatorer i huset.

Hur värms husen upp?

Husen värms upp med gas och vattenburna radiatorer under fönster.

Vad är det för ventilation?

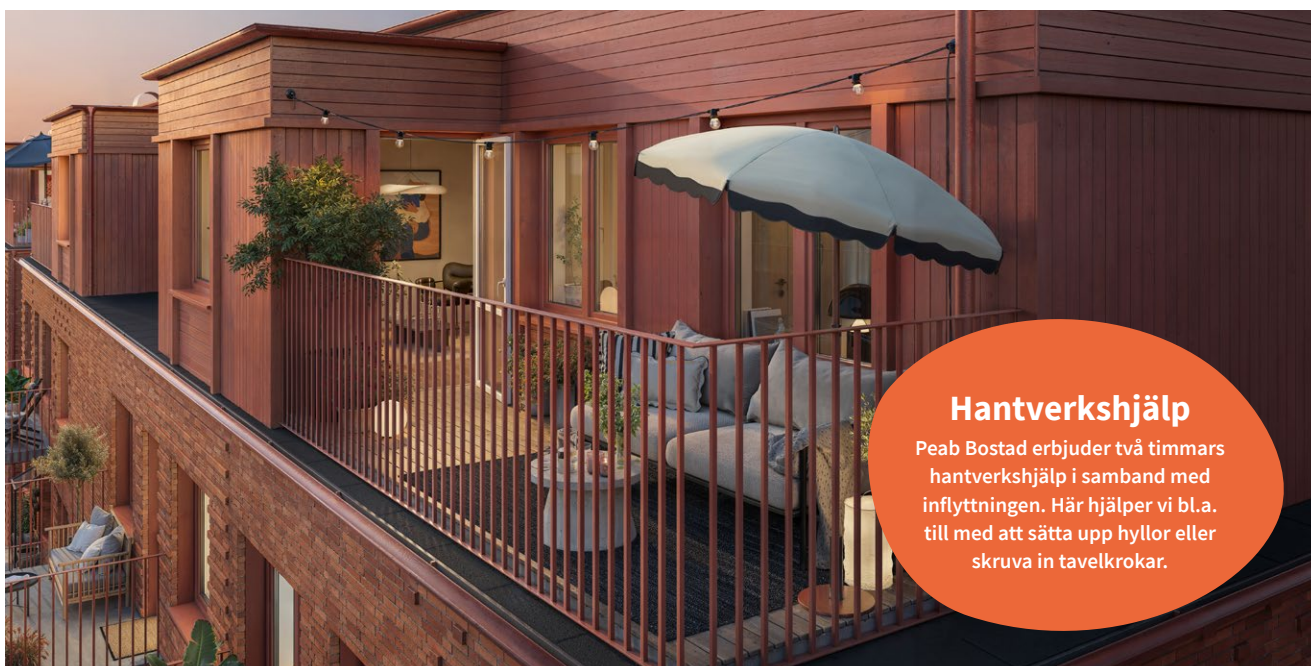
Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX) via lägenhetsaggregat. Aggregatet placeras i bad, exakt placering framgår av lägenhetsritning.

Vilken fasad har huset?

Fasaden består av tegel och träpanel.

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.

**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.

INREDNINGSVÄL

**Kan man göra inredningsval?**

I projektet erbjuds kostnadsfria stilar i alla lägenheter. Inom stilarna finns möjlighet att göra val fram till stopptid då valen måste vara bygg tillhanda. Stilar och möjliga val presenteras i en separat inredningsbroschyr.

Hur betalas tillvalen?

Vid beställning av inredningsval erläggs 50% av summan och resterande 50% faktureras inför tillträdet. Görs val

för 10 000 kr eller mindre faktureras hela summan vid beställningen.

Vem är leverantör av inredning?

Köksleverantör är Marbodal och vitvaror från Siemens. Parkettgolv från Kährs och badrumsinredning från INR som även levererar duschväggarna.

FÖRENINGENS EKONOMI

**Vad ingår i månadsavgiften?**

Månadsavgifterna täcker föreningens kostnader för ekonomisk och teknisk förvaltning, drift- och underhåll, sophämtning, kapitalkostnader, uppvärmning samt avsättning för föreningens framtida underhåll. Varje år ses föreningens budget över och det är styrelsen som beslutar om eventuell justering av månadsavgifterna.

Vad händer med eventuellt osålda bostäder?

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

Vad är det för garantier som gäller?

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

Har ni gröna lån och vad innebär det?

Föreningen uppfyller kraven för att teckna gröna lån genom Svanen märkningen och föreningens bank Sparbanken Skåne erbjuder gröna lån så förutsättningar finns att teckna dessa. Beslut om lånen och bindningstid tas av styrelsen i samband med tillträdet. Även som köpare kan du ansöka om gröna bolån som ofta innebär en liten rabatt på bankens ränta.



KÖPPROCESSEN



Tillämpas något kösystem?

Ja, Peab tillämpar ett kösystem som baseras på när intresseanmälan registrerades på vår hemsida. Möjligheten att lämna en intresseanmälan öppnas i samband med att projektet publiceras på peabbostad.se. Ju tidigare anmälan görs, desto större är möjligheten att få köpa den lägenhet man är intresserad av. För att kunna nyttja sin köplats krävs dock att en aktiv köpanmälan görs inom den tidsfrist som meddelas efter säljstart. När säljstarten är avslutad och samtliga inkomna köpanmälningar har behandlats upphör kösystemet. Därefter säljs eventuellt kvarvarande lägenheter enligt principen först till kvarn.

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. Du har möjlighet att reservera en lägenhet under en kortare period innan du behöver ta ett definitivt köpbeslut. Säkerställ även att du är tillgänglig på telefon efter att tidsfristen för köpanmälan gått ut. Kan vi inte nå dig ringer vi vidare i kölistan och köplatsen är då förbrukad. Vår mäklare ringer alltid två gånger, samt skickar ett sms.

Vilka krav ställs på en köpare?

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 att säkerställa att förvärvaren har ekonomiska förutsättningar för att genomföra köpet och kunna betala löpande avgift till föreningen.

Vilka avtal skrivs och hur sker betalning?

När du hittat den bostad du vill köpa tecknas ett bokningsavtal för dig som är med från säljstart. I samband med bokningsavtalet erläggs en bokningsavgift om 25 000 kr. Skulle du senare 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 ett förhandsavtal och detta görs inför byggstarten. Avtalet är juridiskt bindande, man kan säga att du genom detta avtal lovar att förvärva bostadsrätten, och föreningen lovar att upplåta den till dig. Det är viktigt att du har finansieringen klar och lånelöfte från din bank. Du erlägger nu en förskottsbetalning om 100 000 kr.



Ca 4 månader innan tillträde upprättas ett upplåtelseavtal. Även upplåtelseavtal är bindande. I samband med upplåtelseavtalet erlägger du en handpenning om 10% av köpeskillingen (minus det du tidigare erlagt i förskotts betalning). Resterande insats betalas inför tillträdet. 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.

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, dvs ca 4 månader innan inflyttningen.

KÖPPROCESSEN

**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 enligt det avtal som ingåtts med föreningen. Din försäljning till en ny köpare är en separat affär som gäller mellan dig och din köpare.

Vilka besiktningar görs och får jag delta?

Under hela byggtiden görs löpande besiktningar. Ett par veckor före tillträde görs en slutbesiktning då du som kund erbjuds möjlighet att närvara när din lägenhet besiktigas. 2 år efter inflyttning genomförs en 2-årsbesiktning för att upptäcka eventuella garantifel (fel som uppkommer efter slutbesiktningen).

Varför är det tryggt att köpa en bostadsrätt av Peab?

Det är tryggt att köpa en bostadsrätt av Peab eftersom vi har över 60 års erfarenhet av att bygga, utveckla och forma bostäder runt om i Sverige. Med den långa erfarenheten har vi etablerat oss som en av landets största bostadsutvecklare och kan erbjuda ett tryggt och genomarbetat bostadsköp. Vi ger både tillträdesskydd och avbokningsskydd till våra

bostadsköpare samt säkerställer att projektet uppfyller gällande regler genom en slutbesiktning. Efter två år genomförs även en garantibesiktning för att kontrollera eventuella garantifel. Peab lämnar 5 års garanti på byggnationen, med undantag för vitvaror som har 2 års garanti, och tecknar dessutom en färdigställandeförsäkring.

För att bostadsrättsföreningen inte ska drabbas av ekonomiska konsekvenser, såsom uteblivna månadsavgifter vid eventuellt osålda lägenheter efter tillträde, köper Peab Bostad in dessa bostäder. Projektet omfattas även av Trygg BRF, ett branschinitiativ som syftar till att stärka konsumentskyddet på bostadsmarknaden. Genom kvalitetsmärkningen får du som köpare bättre insyn i föreningens ekonomi och framtida förutsättningar samt möjlighet att enkelt jämföra och utvärdera nyproducerade bostadsrätter.

FRÅGOR?

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

Jenny Hylén, 0739-62 42 95,
jenny.hylen@croisette.se

