

Vanliga frågor och svar kring Brf Ocean Wave

FÖRENING



Hur många bostäder ingår i Brf Ocean Wave?

Totalt ingår 31 bostadsrättslägenheter.

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 34 markparkeringar, varav en handikapparkering. Ca 30 st kommer att hyras ut till de boende och resten blir besöksparkering. 8 platser förses med elbilsaddare, fler är förberedda om behovet ökar i framtiden. Preliminär kostnad för hyra av parkeringsplats är beräknad till 450 kr/plats. För elbilsplats tillkommer ca 200 kr plus förbrukningskostnaden.

När är det inflyttning?

Preliminär inflyttning under sommaren 2026.

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 nyttjandeavtal 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.

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 man påverka sin kostnad genom att hushålla med vattenförbrukningen.

Hur fungerar sophanteringen?

Det finns ett gemensamt miljöhus med källsortering på innergården.

Vilka gemensamma ytor finns i föreningen?

På innergården finns sittplatser och en grill, odlingslådor för de med gröna fingrar, här finns även ytor för lek med balanshinder, sandlåda och regnvattentunnor som kan användas till både bevattning och lek.

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

Det kommer att erbjudas inglasning som tillval på vissa balkonger. Uteplatser kan inte glasa in. Markiser är inte tillåtet att montera på fasaden.

Några lägenheter på gaveln har som standard balkongen inglasad till 75%. Resterande del får ej glasa in, då det finns krav att fönsterdörren ska kunna fungera för vädring mot en "tyst sida". Denna inglasning är ett skydd mot buller.

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 barnen, 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 brf Ocean Wave. Lägenheten ska dock nyttjas som bostad och det är enskild prövning på varje förvärv.

Måste jag vara mantalsskriven i lägenheten?

Föreningen kommer att medge att ca 20% av medlemmarna inte behöver vara mantalsskrivna i sin lägenhet.

PROJEKTET



Får jag tillgång till förråd?

Varje lägenhet har tillgång till ett eget förråd i lägenheten, på entréplan, i källare eller i förrådsbyggnad på innergård.

Var parkerar jag min cykel?

Utvändigt finns cykelställ på flera ställen samt ett låst cykelförråd på innergården. Här finns även cykelpump och enklare verktyg för underhåll av cyklar.

Kommer det att finnas vatten utomhus?

Vattenutkastare finns på flera ställen runt byggnaden och på innergården. Regnvatten från miljöhus och förrådsbyggnaden samlas upp i tunnor. Detta vatten kan användas till bevattning eller lek.

Kommer det att finnas el på balkonger/uteplatser?

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

Får jag möblera på loft- och entrébalkongen?

Loftgångar och entrébalkonger kan ha sparsamt med möblering men får inte bli "blockerade" då de utgör utrymningsväg.

Kommer det att finnas nätverksuttag i alla rummen?

Ja, bredbandsuttag finns.

Ingår persienner?

Nej.

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 ex skruva upp gardinfästen mm.

Vad är det för ventilation?

Mekanisk frånluftsventilation med återvinning (FX). Tilluften tas in via ventiler bakom radiatorerna.

Finns det solpaneler?

Ja, på yttertaket finns det solpaneler som ger huset tillskottsenergi och minskar behovet av köpt energi.

Vilken fasad har huset?

Fasaden består av liggande vågformade fibercementskivor samt stående 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.

Förrådet under trappan (gäller premium – etagelägenheter) kommer den att ha någon inredning?

Utrymmet räknas som "städ" och här kommer finnas plats för dammsugare och ett låsbart medicinskåp men ingen ytterligare inredning såsom hyllor eller klädstång mm.

Vilken takhöjd är det i bostäderna?

Generell takhöjd på 2,5 m. På vindsplanen är det hela 3 m i mitten och i takkupor, taket sluttar sedan mot ytterväggarna. Avvikelser kan förekomma, se lägenhetsblad.

Kommer det att finnas radiatorer/element?

Ja, det är vattenburna radiatorer i huset.

Hur värms husen upp?

Med en frånluftsvärmepump som får spetsvärme via fjärrvärme vid behov.

INREDNINGSVÄL



Kan man göra inredningsval?

Vi erbjuder möjligheter att påverka din bostad genom att göra olika tillval utöver den grundstandard som ingår i priset. Vi har tagit fram en inredningsbroschyr som finns på projektets hemsida, där grundstandard presenteras och möjliga val presenteras. Här kommer även en del inspirationsmaterial mm att finnas. Till broschyren finns en prislista.

När det är dags att göra dina inredningsval får du en personlig inloggning till en hemsida där du kan se kan se valen inklusive priser som går att göra just på 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?

I premiumlägenheter är spotlights standard i våtutrymmen samt under väggskaåp i kök. Det finns möjlighet att välja spotlights som tillval under väggskaåp i kök. Spotlights kan inte väljas som tillval i tak i lägenheterna.

Vad är det för kök och vitvaror?

Köksleverantör är Marbodal och vitvaror från Electrolux. Bänkskiva i grå laminat och stänkskydd av laminat i samma färg som bänkskivan är standard. Vill du hellre ha vitt kakel som stänkskydd kan du välja detta kostnadsfritt.

Vill du hellre ha ett beige kök eller bänkskiva i sten? Inga problem – vi har en bred palett av tillval så att du får möjlighet att sätta din personliga prägel på ditt nya hem.

Läs mer i inredningskatalogen.

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.

[03 / 05]

EKONOMI/BETALNING



Vad krävs för att köpa en bostad?

Först tecknas ett förhandsavtal. Detta avtal är bindande och det är viktigt att du har finansieringen klar och lånelöfte från din bank.

Du erlägger nu en förskottsbetalning om 100 000 kr. Ca 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 procent 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 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?

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.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Vad innebär ”välj ditt pris”?

Lägenheterna har ett pris för insats + upplåtelseavgift. Det finns en möjlighet att betala lite mer för att få en lägre månadsavgift, eller tvärtom lite mindre då månadsavgiften blir lite högre. Detta erbjuder vi för att kunder har olika förutsättningar. Valet man gör påverkar inte månadsavgiften för någon annan i föreningen.

Du gör ett preliminärt val vid boknings-/förhandsavtal men har möjlighet att ändra dig lite senare om de ekonomiska förutsättningarna ändras. Valmöjligheten finns fram tills ekonomisk plan upprättas, därefter är priset låst.

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?

Peab lämnar en räntegaranti till föreningen för de två första åren. Därmed kan du som kund känna dig trygg med att räntorna inte kommer att påverka månadsavgiften under denna tid.

Hur ser avtalsförhållandena ut?

När du köper en lägenhet så köper du den av bostadsrättsföreningen. Eventuella tillval beställer du senare av Peab Bostad.

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?

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.

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?

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?

Efter att du tecknat förhandsavtal betalar du en förskotts-betalning om 100 000 kr.

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 och du behöver inte betala så mycket i förskott.

Vad händer om jag ångrar mitt köp?

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.

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.

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. 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 osållda lägenheter efter tillträde köper Peab Bostad in dessa.

"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.

Läs mer på sidan 30-31 i projektets informationsbroschyr.

FRÅGOR?

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

Simon Svedlund, 0700-77 04 77,
simon.svedlund@svensknyproduktion.se