

# Vanliga frågor och svar kring Ängahusen



## PROJEKTET



### Hur många lägenheter ingår i Ängahusen?

Totalt 67 bostadsrättslägenheter och 1 gästrum.

### När är det inflyttning?

Inflyttning planeras till sommar/höst 2027.

### Var parkerar jag min bil?

Inom kvarteret Vellinge campus samt på övriga närliggande parkeringar finns gratis parkering för boende. Här finns också tillgång till laddplatser för dig som har elbil.

### Får jag tillgång till förråd?

Lägenheterna har lägenhetsförråd tryggt placerat i bostaden. Ett antal lägenheter har även ett kallt förrådsutrymme på gården. Var förråd är placerat framgår av lägenhetsritningen.

### Var parkerar jag min cykel?

Cykelparkering finns i kvarteret, både öppna cykelställ och med tak.

### Kommer det att finnas el på balkonger/ uteplatser?

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

### Vilken takhöjd är det i bostäderna?

Generell takhöjd är 2,5 m. Avvikande höjder är vindsvåningarna med charmigt snedtak och markplan där två lägenheter har högre höjd. Detta framgår av respektive lägenhetsritning.

### Vad gäller avseende TV, bredband och telefoni?

Vi har Telia som leverantör i projektet. Kollektivt avtal tecknas för tjänsten som heter Triple play och omfattar bredband 250/250 Mbit/s, hemtelefoni via mobilnätet, digital-TV paket Bas. Kostnad 159 kr/lägenhet och månad, debiteras på din månadsavi.



## TEKNISKA FRÅGOR

**Vad är det för ventilation?**

Mekanisk från- och tilluft med återvinning (FTX).

**Vilken fasad har huset?**

Fasaden består av tegel, puts och trä.

**Kommer det finnas något förberett för gardiner eller persienner?**

Nej. Dock bjuder Peab på 2 timmar snickarhjälp i samband med inflyttning. Då kan du få hjälp att t e x skruva upp gardinfästen mm.

**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](http://www.svanen.se/hus/for-boende).

**Hur fungerar sophantering?**

Det finns ett gemensamt miljörum med källsortering.

**Hur värms husen upp?**

Gas, vattenburna radiatorer i lägenheterna.

**Finns det solceller?**

Ja, det finns solceller som ger huset tillskottsenergi och minskar behovet av köpt energi för fastighetens gemensamma elbehov.

**Ingår vatten och värme?**

Värme och kallvatten ingår i månadsavgiften. För förbrukning av varmvatten finns det undermätare i varje lägenhet och föreningen debiterar hushållet efter avläst förbrukning. Därmed kan man påverka sin kostnad genom att hushålla med varmvattenförbrukningen vilket blir snällt mot både plånbok och miljö.

## FÖRENINGEN

**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 och förvaltning?**

Ekonomisk och teknisk förvaltare kommer att upphandlas och detta är klart innan inflyttning.

**Vem hanterar skötsel av uteplatser?**

Uteplatser ingår i upplåtelsen och det är den boende som sköter underhållet.

**Är tomten friköpt?**

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

**Vilka gemensamma ytor finns i föreningen?**

Föreningen har ett gästrum som kan hyras när övernattande gäster kommer på besök. Föreningen har även en gårdsyta med plats för både avkoppling, odling och lek.

**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 som föreningen tecknar.



## FÖRENINGEN forts.

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

All andrahandsuthyrning ska godkännas av styrelsen. Är du medfinansiär och hjälper exempelvis barn som köper lägenhet i föreningen är det bästa alternativet att barnet står med på kontraktet med en liten ägarandel. Prata med ansvarig mäklare för att få hjälp och råd om detta är aktuellt.

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

**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 och ni delar på fasta anslutningsavgifter.

**Får jag glasa in eller sätta upp markiser på 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. Markiser är inte tillåtet att montera på fasaden.

**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 väggar och byta golv.

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

Detta kräver styrelsens godkännande.



## FÖRENINGENS EKONOMI

**Vad ingår i månadsavgiften?**

Föreningens gemensamma kostnader täcks av avgiften såsom exempelvis ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, sophämtning, skötsel av utemiljön, städning av trapphus, snöröjning med mera. I avgiften ingår även ränta och amortering på föreningens gemensamma lån och avsättning till en yttre fond och framtida underhåll. Föreningens ekonomi är granskad av oberoende intygsgivare.

**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 händer om räntorna går upp?**

Peab lämnar en räntegaranti till föreningen som innebär att Peab ersätter de räntekostnader som under år ett överstiger

3,2% och år två överstiger 3,6%, dock max upp till 4,2%.

Därmed kan du som kund känna dig trygg med att räntorna inte kommer att påverka månadsavgiften under denna tid.

**Vilka garantier finns?**

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.

**Har ni gröna lån och vad innebär det?**

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

 **KÖPPROCESSEN** **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 förskottsbetalning). 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.

**Vilka krav ställs på en köpare?**

Inför tecknande av ett 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.

**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.

**Vilka besiktningar görs och får jag delta?**

Under hela byggtiden görs löpande besiktningar. Några 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 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 lämnar 5-års garanti på byggnationen och 2 år på vitvarorna.

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 kvalitetsmärkningen får du en bättre insyn i föreningens ekonomi och framtid samt kan enkelt jämföra och utvärdera nyproducerade bostadsrätter. Vi ger ett tillträdeskydd och avbokningsskydd till bostadsköpare.

 **INREDNINGSVÄL** **Kan man göra inredningsval?**

I projektet erbjuds inredningsval. Möjliga val hittar du i separat broschyr. I samband med stopptid, dvs när valen ska vara klara, kommer alla köpare att få tillgång till en digital portal där detaljer för aktuell lägenhet framgår. Mer information kommer inför stopptiden.

**Hur betalas tillvalen?**

Vid beställning av inredningsval erläggs 50%. 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.

**Snickarhjälp**

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