

Vanliga frågor och svar kring Kv. Lunden

FÖRENING



Hur många bostäder ingår i Kv. Lunden?

Totalt ingår 77 bostadsrättslägenheter.

Är tomten friköpt?

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

Hur många parkeringar finns det?

I garaget finns det 46 st låsta parkeringar till föreningen. Det kommer att finnas besöksplatser i öppen del av garage, där det också finns 2 st platser för föreningens bilpool. Det finns 2 st markparkeringar på gården, båda besöksparkering.

När är det inflyttning?

När säljkravet är uppnått så startas byggnadsarbetena på plats. Tillträden påbörjas ca 26 månader efter byggstart.

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 ingår i upplåtelsen 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) 169 kr/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 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.

Hur fungerar sophanteringen?

Det finns ett gemensamt miljörum i källaren med källsortering.

Vilka gemensamma ytor finns i föreningen?

Föreningen har en gemensam innergård med plats för både avkoppling, odling och lek. Sittmöjligheter under en härlig pergola med en grillplats intill.

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.

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

PROJEKTET



Får jag tillgång till förråd?

Varje lägenhet har tillgång till ett eget förråd och alla förråden är placerade i källaren.

Var parkerar jag min cykel?

Huvudsaklig parkering för cyklar finns i källaren. I cykelrum under hus L kan du göra enklare service som att byta cykelslang, pumpa däcken och smörja kedjan. Dörren till cykelrummet öppnar du automatiskt med din tagg, vilket gör det smidigt att ta ut och in cykeln. I cykelrummet förvaras också föreningens el-lådcyklar med laddmöjlighet.

Kommer det att finnas el på balkonger/uteplatser?

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

Ingår persienner?

Nej.

Kommer det finnas något förberett för gardiner?

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

Vad är det för ventilation?

Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX) via lägenhetsaggregat. Aggregatets placering framgår av lägenhetsritning.

Finns det solceller?

Ja, på yttertakets på hus L finns det solceller som ger huset tillskottsenergi och minskar behovet av köpt energi.

Vilken fasad har huset?

Fasaden består av tegel och puts.

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?

Bottenvåningarna har generellt en högre takhöjd. Alla höjder som avviker från 2,5 m visas på lägenhetsritningarna.

Kommer det att finnas radiatorer/element?

Ja, det är vattenburna radiatorer i huset.

Hur värms husen upp?

Fjärrvärme via vattenburna radiatorer i lägenheterna.

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 separat broschyr.

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.

Vem är leverantör av inredning?

Köksleverantör är Marbodal och vitvarorna levereras från Electrolux. Parkettgolv från Kährs och badrumsinredning från INR som även levererar duschväggarna.

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.

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 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. 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 ingår i månadsavgiften?

- Ekonomisk förvaltning som underlättar styrelsens arbete
- Teknisk förvaltning
- Sophämtning
- Avsättning för föreningens framtida underhåll
- Avsättning till yttre fond

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.



[03 / 05]

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

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?

Det första avtalet du skriver är bokningsavtal.

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?

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/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 25 000 kr.

Efter att du tecknat förhandsavtal betalar du en förskottsbetalning 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.

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 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.



[05 / 05]