

Vanliga frågor och svar kring Kv. Varvshallarna

FÖRENINGSFRÅGOR



Hur många bostäder ingår i Brf Kv. Varvshallarna?

Totalt ingår 88 bostadsrättslägenheter.

När är det inflyttning?

Preliminär inflyttning med start vår 2029 fram till november.

Är tomten friköpt?

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

Finns det lokaler för uthyrning i projektet?

Ja, det finns lokaler i projektet men dessa ingår inte i bostadsrättsföreningens fastighet.

Var parkerar jag min cykel?

De flesta cykelställ finns i källaren. Utvändigt finns cykelställ på flera ställen, på gård och på fördgårdsmark. Cykelverkstaden finns i källaren och där finns också 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 byggandestyrelse 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 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 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.

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, bredbandstelefoni, digital-TV paket Bas. Kostnad (2026 års nivå): 159 kr/lägenhet och månad, debiteras på din månadsavi.



FÖRENINGSFRÅGOR



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

Hur fungerar sophantering?

Det finns 1 st miljörum för källsortering vid byggnadens portik. Detta nås via gård eller gata.

Vilka gemensamma ytor finns i föreningen?

På gården finns en pergola med sittplatsgrupp, lekytor, ytterligare sittplatser och en grill. I källaren finns gemensamma cykelförråd och rum för cykelfix. På entréplan mot Isbrytaregatan finns en gemensam gästlägenhet för föreningens medlemmar.

Får jag glasa in min balkong/uteplats?

Inglasning är inget tillval som erbjuds. Föreningens styrelse behöver ta beslut om detta efter inflyttning och sedan söka bygglov. Vid godkännande bekostar du själv inglasning.

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. att 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 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 mina barn?

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

Måste jag vara mantalsskriven i lägenheten?

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



PROJEKTET



Får jag tillgång till förråd?

Varje lägenhet har tillgång till ett eget lägenhetsförråd som är placerat i källaren.

Kommer det att finnas vatten utomhus?

Vattenutkastare finns runt om på gården som fastighets-skötaren kan nyttja för att vattna planteringar m.m.

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.

Ingår persienner?

Persienner ingår inte.

Kommer det finnas något förberett för gardiner?

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

Vilken takhöjd är det i bostäderna?

Generell takhöjd på 2,5 m. Avvikande våningshöjd framgår av planritning.

Kommer det att finnas radiatorer/element?

Ja, det är vattenburna radiatorer i huset. De översta lägenheterna i varje huskropp är utrustade med vattenburen golvvärme.

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.

Hur värms husen upp?

Husen värms upp med fjärrvärme.

Vad är det för ventilation?

Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX) via centrala aggregat placerade i källare.

Vilken fasad har huset?

Fasaden består av tegel, puts, träpanel och aluplåt.

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.



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 Ballingslöv och vitvaror från Siemens. Par-kettgolv 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.

KÖPPROCESSEN



Vilka krav ställs på en köpare?

När du tecknar bindande avtal (förhandsavtal) 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 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 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.

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 Våningen & Villan hjälper dig gärna.

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