

Vanliga frågor och svar kring Västra Vakten

FÖRENING



Hur många bostäder ingår i bostadsrättsföreningen/Kv Västra Vakten?

Totalt 96 bostadsrättslägenheter.

Är tomten friköpt?

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

Var parkerar jag min bil?

Bredvid kvarteret kommer ett parkeringshus att färdigställas. Fram tills detta är klart finns markparkering reserverat i området. På gården finns två markparkeringsplatser som kräver särskilt tillstånd.

När är det inflyttning?

Byggnation av kvarteret pågår och lägenheterna är inflyttningsklara hösten 2025, augusti-november.

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? Vem sköter föreningens förvaltning?

Förvaltning kommer att upphandlas och detta färdigställs inför inflyttningen.

Vad gäller avseende TV, bredband och telefoni?

Telia är leverantör till föreningen. 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 miljöhus med källsortering på innergården.

Vilka gemensamma ytor finns i föreningen?

På innergården finns det sittplatser under pergolan. Ytor för lek med hophage, sandlåda och ett runt pingisbord.

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

Några lägenheter har inglasade balkonger, detta framgår av lägenhetsritningen. I övrigt erbjuds ingen inglasning. Markiser är inte tillåtet att montera på fasaden.

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

För detta krävs styrelsens godkännande och ansökan måste alltid göras.

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 som föreningen tecknar.

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. Är du medfinansiär eller köper lägenheten till barn krävs att barnet står med på kontraktet, prata med ansvarig mäklare om detta är aktuellt.

Vid andrahandsuthyrning ska detta alltid 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?

det finns möjlighet för juridisk person att köpa lägenhet i Västra Vakten. 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?

Utvändigt finns cykelställ på flera ställen samt ett låst cykelförråd på innergården. Cykelförråd finns i källaren. Servicestation med enklare verktyg finns i anslutning till cykelförrådet.

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 rummen?

Ja, bredbandsuttag finns i sovrum och vardagsrum.

Ingår persienner?

Nej. Kommer det finnas något förberett för gardiner? Nej. Dock bjuder Peab på 2 timmar snickarhjälp i samband med inflyttning. Då kan man få hjälp att t ex skruva upp gardinfästen mm.

Vad är det för ventilation?

Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX).

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 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.

Hur värms husen?

Fjärrvärme. I lägenheterna finns radiator/konvektor placerade under fönster.

Kan man göra inredningsval?

Det är inte längre möjligt att göra egna val då stopptid passerats. I lägenheterna finns stilar och dessa är förvalda. Vald stil och materialval framgår av inredningsblad som finns för varje objekt.

[02 / 03]



Hur ser betalningsplanen ut när jag köper lägenhet?

Vid tecknande av förhandavtal erlägger du 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 och teknisk förvaltning, sophämtning och övriga driftskostnader. Räntekostnader för föreningens lån samt amortering av lånet. Det ingår även avsättning till kommande underhåll och yttre fond.

Vad händer med eventuellt osålda bostäder?

Finns det osålda bostäder i föreningen efter inflyttningen köper Peab Bostad AB dessa och står för löpande månadsavgift. På så sätt drabbas inte föreningen av minskade intäkter på grund av uteblivna insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter. Detsamma gäller lokaler, är dessa outhyrda står Peab för hyra under 36 månader.

Vad är det för garantier som gäller?

Vi har fem års garantier för alla byggnadsarbeten och 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.

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.

Vad krävs för att få köpa en lägenhet?

När man tecknar bindande avtal (förhandsavtal/upplåtelseavtal) görs en kreditprövning av köparen/na. 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.

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 ger dig lite extra 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. Kallelse skickas till dig inför detta tillfälle. 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 garantier till föreningen och köper in eventuellt osålda lägenheter efter tillträde. "Trygg BRF" tecknas, ett branschinitiativ och en organisation för stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden. Med kvalitetsmärkningsen får du en bättre insyn i föreningens ekonomi och framtid samt kan enkelt jämföra och utvärdera nyproducerade bostadsrätter.