

# FAQ | FABRIQUE 46

## Vad heter föreningen?

Bostadsrättsföreningen Fabrique 46

## Hur många lägenheter ingår i föreningen?

Det finns 138 lägenheter i föreningen, varav 9 lägenheter är avsedda för LSS. LSS-bostäderna kommer tillhöra Stockholms stad.

Lägenhetsstorlek	Antal lgh	Boa kvm (cirka)
1:or	51	24 – 34
2:or	37	35 – 54
3:or	1	70
4:or	44	78 – 99
5:or	5	97 – 106

## Vad blir den nya adressen?

De nya adresserna är inte klara i dagsläget. Detta bekräftas i ett senare skede.

## Finns uthyrningsbara lokaler i föreningen?

Det finns tre kommersiella lokaler i föreningen, varav en är anpassad till café/restaurang.

## Vem är part i bokningsavtal?

Bokningsavtal tecknas med dig som köpare och Balder Projektutveckling AB. Balder Projektutveckling har i uppdrag av Brf Fabrique 46 att teckna bokningsavtal.

## Vad händer om det är osålda lägenheter vid tillträdet?

Eventuellt osålda lägenheter som finns kvar vid avräkningsdagen, köps upp av Balder som också står för månadsavgiften till dess att bostaden blir såld.

## Vad finns det för försäkringar/garantier?

Entreprenaden har en garanti på 5 år med tillsyn efter 2 år garantisyn som sker efter 5 år. Vitvaror garanti 5 år. Förskottsgaranti och insatsgaranti.

## Kan jag ansöka om grönt bolån för min lägenhet i Fabrique 46?

Det beror på bank. Ambitionen är att certifiera husen enligt Svanens kriterier.

## Vad innebär LSS?

9 lägenheter i Fabrique 46 är avsedda för LSS. LSS betyder Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Detta är alltså bostäder med särskild service för vuxna med funktionsnedsättning.

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## Vad ingår i månadsavgiften?

I månadsavgiften ingår värme, kallvatten, tv, bredband och telefoni. Det tillkommer kostnad för hushållsel och varmvatten.

I månadsavgiften ingår även teknisk och ekonomisk förvaltning (inkl fastighetsskötsel), fastighetsförsäkring (inkl styrelseförsäkring), arvoden, vatten, uppvärmning, gemensam el-förbrukning, sophantering och yttre underhåll.

## Äger föreningen fastigheten?

Ja.

## Vem sitter i föreningens styrelse?

Bostadsrättsföreningens styrelse är idag en interimsstyrelse som består av externa konsulter och representant från Balder. Dessa sitter kvar i styrelsen tills entreprenaden är färdigställd då en boende styrelse väljs.

## När överlämnas föreningen till medlemmarna?

Cirka 6–12 månader efter inflyttning.

## Föreningens ekonomi

Inför tecknande av förhandsavtal kommer det finnas en intygsgiven kostnadskalkyl. I dagsläget finns en preliminär kostnadskalkyl. Nedan är preliminära nyckeltal från kostnadskalkylen:

Lån i föreningen	14.500 kr/kvm
Driftskostnader (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten, exklusive hushållsel)	416 kr/kvm
Årsavgift (inkl TV, bredband, telefoni, exkl varmvatten och hushållsel)	795 kr/kvm
Intäkter kommersiella lokaler	4.875 kr/kvm lokalyta

## Vem sköter förvaltningen?

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen upphandlas externt och sker inför upplåtelse/tillträde.

## Hur fungerar bredband och telefoni?

Föreningen kommer att teckna ett gruppavtal för TV, bredband och telefoni. Leverantör är ej upphandlad ännu.

## Kan jag hyra ut min lägenhet i andra hand?

Du har möjlighet att hyra ut lägenheten, när du inte själv använder den, med syftet är att nyttja lägenheten som bostad. Anmälan om andrahandsuthyrning ska lämnas till och godkännas av styrelsen och minsta tid att hyra ut är tre månader. En avgift tas ut av föreningen enligt stadgarna.

## Säkerhet

Garanti via Gar-Bo Försäkring AB kommer att lämnas som säkerhet för inbetalda förskott.

## FÖRRÅD & ALLMÄNNA UTRYMMEN

### Finns det garage/parkeringsplatser?

I föreningens fastighet finns 3 handikapplatser (samt 1 som enligt exploateringsavtalet ska hyras ut till ett grannprojekt). I övrigt kommer föreningen att teckna ett gruppavtal för 38 parkeringsplatser i utomhusgarage under E4:an, Strandbergsdäcket/Strandbergsgatan. Pris kommer att vara gällande marknadspris från Stockholm parkering, som per 2022-06-01 är 2.000 kr per månad för en bilparkering.

### Finns det externa lägenhetsförråd?

De flesta lägenheter har förråd i källaren, några lägenheter har det invändigt i lägenheten. Det framgår på respektive bofaktablad om lägenhet har förrådsutrymme inom lägenheten.

### Hur stort är förrådet och hur ser det ut?

Det är olika storlekar på förråden, mellan cirka 1-5 kvm beroende på lägenhetsstorlek. Det är förråd med nätväggar. Installationer mm kan förekomma inom förrådsytan. Ett eget hänglås behövs. Tilldelning av förråd sker i samband med tillträde.

### Kan man hyra extra förråd?

Det kommer inte att finnas ytterligare förråd för att hyra utöver de som ingår/tillhör till lägenheten.

### Var parkerar jag min cykel?

Cykelrum finns i trapphus 1 och 4, samt cykelparkering finns på innergården.

### Var slänger jag soporna?

Hushållssopor slängs i sopnedkast i miljörummet, som finns i trapphus 1.

### Var finns plats för rullstol och barnvagn?

I anslutning till varje trapphus kommer det att finnas barnvagns- och rullstolsförråd.

### Hur kommer gården att se ut?

Gården har en blandning av gröna ytor, planteringar, belysning och mötesplatser med bord och stolar.

### Kommer gården och hela projektet att vara klart vid tillträde?

Nej, inflyttning kommer att ske i etapper samt färdigställande av gården.

### Finns det några övriga gemensamma utrymmen?

Nej.

# KÖPPROCESSEN

## Hur går det till att köpa en lägenhet?

För att köpa en lägenhet behöver du lämna en digital köpanmälan. Köpanmälan öppnar måndagen den 13 juni kl 12.00 och är öppen i 24 timmar. Köpanmälan sker digitalt via länk som kommer att skickas till samtliga VIP-kunder. Det är först till kvarn som gäller och du kommer då att bli tilldelad ett digitalt könummer. En köpanmälan är inte bindande.

Våra mäklare kommer i turordning att kontakta de som lämnat in en köpanmälan. Turordning baseras på när du gjorde din köpanmälan. När du blir erbjuden en lägenhet är nästa steg att teckna ett bokningsavtal.

## Om fler vill ha samma lägenhet, hur fördelas lägenheterna då?

Turordningen av fördelningen av lägenheterna görs utifrån ditt könummer som du får i samband med att du lämnade in din köpanmälan.

## Vad innebär ett bokningsavtal?

Bokningsavtalet innebär att du bokar en lägenhet för att sedan teckna ett förhandsavtal/upplåtelseavtal för denna lägenhet. Bokningsavgiften är 20.000 kr. Skulle du av något skäl vilja avsäga dig din bokning innan förhandsavtalet skrivits, kommer du att få tillbaka 13 000 kr. 7 000 kr behålls som en administrativ avgift.

## Behöver jag ett lånelöfte vid bokningsavtal?

Lånelöfte behövs inte vid bokningsavtal. Balder kommer att ta en kreditupplysning på dig som köpare i samband med tecknande av bokningsavtal.

## När tecknas förhandsavtal?

När bostadsrättsföreningens kostnads kalkyl är intygsgiven kan förhandsavtal börja tecknas, detta sker preliminärt under hösten 2022. I samband med förhandsavtalet betalar du ett förskott till bostadsrättsföreningen om 100 000 kr, varav 20 000 kr som betalats vid bokningsavtalet inkluderas i denna summa. Tänk på att du behöver ett giltigt lånelöfte från din bank i samband med tecknandet av förhandsavtalet.

## När tecknas upplåtelseavtalet?

Cirka 2-4 månader innan tillträde brukar upplåtelseavtal tecknas, mer specifik information meddelas i ett senare skede. Inget extra förskott betalas i samband med upplåtelseavtalet.

Om du inte tidigare har erlagt 100 000 kr, så erläggs totalt 100 000 kr i samband med tecknande av upplåtelseavtal. Resterande del av insatsen betalas i samband med tillträdesdagen.

## Får juridisk person köpa?

Juridisk person har möjlighet att köpa, under förutsättning att det inte blir en oäkta förening. Detta kommer att regleras i föreningens stadgar. Juridisk person måste godkännas av styrelsen.

## När sker tillträdet?

Tillträdet är beräknat med preliminär vintern 2023/2024. Lägenheterna kommer ha etappvis inflyttning och senast fyra månader innan tillträdet informeras du om exakt tillträdesdag.

## Slutbetalning vid tillträdet

Slutlikviden (insats + upplåtelseavgift - förskottsbetalning) samt eventuella inredningsval, skall vara betald innan eller i samband med tillträdet, kvitto på betalning ska uppvisas för att få ut nycklarna.

## **Kommer jag att bli inbjuden för att få se min lägenhet under produktion?**

Vi arbetar för att kunna få till ett lämpligt tillfälle i produktionen där du som köpare kan komma till platsen. Vi kan inte garantera något i dagsläget och/eller att man får se just sin lägenhet vid ett besök på byggarbetsplatsen.

## **INREDNINGSVÄL**

### **Kommer jag kunna göra inredningsval i lägenheten?**

Ja, det finns möjlighet att göra inredningsval. Det finns tre inredningskoncept i Fabrique 46.

- Inredningskoncept 1 – Light, originalinredningen som ingår
- Inredningskoncept 2 – Italic
- Inredningskoncept 3 – Bold

Läs mer om de olika koncepten och se bilder i broschyren.

De olika inredningskoncepten väljs som en helhet, dvs det finns inte möjlighet att blanda mellan koncepten och till exempel välja kök från ett koncept och badrum från ett annat koncept.

Utöver inredningskoncepten kommer det också finnas möjlighet att välja ett annat golv.

Mer information kring de olika inredningskoncepten kommer att presenteras efter sommaren.

### **När beräknas inredningsvalen göras?**

Inredningsvalen kommer att ske trapphusvis. Preliminärt startar inredningsvalen för de första trapphusen under kvartal 4 2022.

### **Vad kostar de olika inredningskoncepten?**

Priser för de olika koncepten kommer att presenteras efter sommaren, då vi även presenterar mer detaljerat kring de material som ingår i respektive inredningskoncept.

### **När ska inredningsvalen betalas?**

För inredningsvalen faktureras 10% i handpenning i samband med beställning, och resterande belopp vid tillträde.

### **Finns det möjlighet till handdukstork som tillval?**

Nej. I vissa lägenheter ingår handdukstork, detta framgår av bofaktablad. I övriga lägenheter är det förberett med kanalisation för handdukstork.

### **Finns det möjlighet till spotlights som tillval?**

Nej, detta finns inte som tillval.

### **Finns det möjlighet till badkar som tillval?**

Nej, detta finns inte som tillval.

### **Balkonginglasning**

Flera balkonger har balkonginglasning, detta framgår av respektive bofaktablad. Balkonginglasning erbjuds inte som tillval på övriga balkonger. Föreningen kan välja att söka nytt bygglov för balkonginglasning i efterhand.