

FAQ - Smörblomsdalen

Vad heter föreningen?

Brf Smörblomsdalen

Förhållandet mellan ES Fastigheter och Fastighets AB Balder:

ES Fastigheter är fastighetsägare i området. Balder Projektutveckling utför projektutvecklingen i sin helhet på uppdrag av ES Fastigheter. ES fastigheter är största ägare i Fastighets AB Balder där Balder Projektutveckling ingår.

Antal lägenheter?

Projektet innefattar 63 bostadsrätter med en fördelning mellan 1–3 ROK.

1 ROK: 19 st

2 ROK: 29 st

3 ROK: 15 st. Lägenheterna släpps i olika etapper där ettorna kommer släppas i ett senare skede.

Lediga lägenheter och pris?

Status på bostäderna och dess priser finns tillgängliga i bostadsväljaren, belägen på hemsidan.

Boarea?

Storlek mellan 32–77 kvm.

Vad ingår i månadsavgiften och var kan jag hitta dem?

Månadsavgiften hittar du i vår bostadsväljare på hemsidan. I avgiften ingår värme, kallvatten, tv, bredband (1000/1000 Mbit) och telefoni. Det tillkommer hushållsel och kostnad för varmvatten.

Kommer föreningen att ha ett kollektivt upphandlat elavtal?

Ja, elavtalet kommer vara kollektivt upphandlat.

Vad händer om inte alla lägenheter blir sålda?

Då går ES Bostadsgaranti in som garant för bostadsrättsföreningen och köper in de osålda lägenheterna. ES Bostadsgaranti står då för insats samt månadsavgift till föreningen under tiden ES har lägenheterna i sin ägo och överlåter därefter lägenheterna som vanligt i andra hand.

När beräknas säljstart?

Säljstarten är spikad till klockan 12:00 den 30:e maj via ett digitalt förturssystem. Förtursinformationen skickas ut den 23 maj och visningar erbjuds onsdag den 25 maj och söndagen den 29 maj.

Finns krav på lånelöfte för att teckna ett bokningsavtal hos Balder?

Nej, Balder kommer istället att göra en kreditprövning (uc) innan tecknande av bokningsavtal. Lånelöfte blir först obligatoriskt vid tecknande av förhandsavtal ett par månader senare. Lånelöftet ska då täcka både köpeskilling och månadsavgift. På lånelöftet ska det också framgå vem som är låntagare och hur länge lånelöftet är giltigt.

Vad betalar man vid första ingånget avtal?

Vid bokningsavtal inbetalar man 20 000 kr inom en vecka efter att ett avtal är signerat.

Vad kostar det att frånträda ett bokningsavtal?

Väljer man att inte fullfölja sitt köp får man tillbaka 13 000 kr av de 20 000 kr som man inbetalat och 7 000 kr erhåller Balder som en administrativ avgift.

Förhandsavtal och förskottsbetalning? När skrivs avtalet?

Vid förhandsavtal inbetalar man totalt 100 000 kr i förskott. Har man redan betalt en bokningsavgift dras detta bort från totalen och då betalar man i stället 80 000 kr. Konvertering från bokningsavtal till förhandsavtal beräknas ske Q3 2022.

Upplåtelseavtal och förskottsbetalning?

Upplåtelseavtal tecknas cirka 2 månader innan tillträdet. Kommer man in senare i processen och inte tidigare inbetalat 100 000 kr så ska det betalas i detta skede.

Slutbetalning vid tillträdet?

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

Beräknat tillträde:

Preliminärt Q1 2025.

När lämnas info om exakt tillträdesdag?

Vi meddelar tillträdesdag senast 4 månader innan själva tillträdet.

När planeras byggstart?

Markarbetet för kvarteret har redan startat. Björkbacken, grannhuset, är sedan det hus som byggs först i ordningen som sedan följs av Björkkronan.

Vem är det som bygger?

Tommy Byggare AB är upphandlade för att bygga samtliga fem punkthus.

Kommer hantverkshjälp ingå i köpet?

Ja, en timma hantverkshjälp efter inflyttning ingår i lägenhetsköpet.

Hur kommer huset att byggas, hur ser konstruktionen ut (generellt)?

Punkthus som sammankopplas med gemensam gårdsmiljö samt underliggande garage mellan de totalt fem punkthusen. Traditionellt skalväggar, plattbärlag, stålpelare i ytterkant. Utfackningsvägg. Grundläggning är en kombination av pålar/plintar, packad sprängsten och direkt på berg.

Hur är väggarna konstruerade?

Bärande lgh-skiljande väggar i betong. Innerväggar gips. Ytterväggar utfackningsvägg.

Takhöjd i lägenheterna?

Generellt 2,5 m, lokala sänkningar kan förekomma i till exempel bad och wc.

- I lgh 1002 är det generellt en invändig takhöjd på 2,9 m, med lokala undertak i hall och badrum på 2,6m.
- I lgh 1001 är det generellt en invändig takhöjd på 3,2 m men inklädnad av nisch i tak vid fönster (som sticker ut ca 1m) gör att invändig takhöjd lokalt blir 2,9 m. I sovalkov är fritt mått 2,5 m. I badrum 2,6m.

Vad är det för slags fönster i lägenheterna?

3-glas (lokalt kan det bli andra fönster pga. ljudkrav).

Åt vilket håll öppnas fönsterna?

Inåt.

Hur vet vi vilka fönster som är öppningsbara?

Se planlösningar, fönster mot balkong är fasta.

Har bad/ tvätt lägre takhöjd?

Ja, takhöjden för samtliga bad/tvätt är lägre än i övriga lägenheten på grund av ventilation.

Vad är det för typ av ventilation?

FTX (från- och tilluftssystem med värmeåtervinning)

Vad har huset för uppvärmningssystem?

Värmepump med återvinning i kombination med fjärrvärme.

Är värmerören utanpåliggande eller inbyggda i väggen?

Utanpåliggande. Vertikala målas in i samma färg som väggen.

Kommer huset få en miljöcertifiering?

Huset byggs för att uppfylla Miljöbyggnad Silver. Certifiering erhålls först två år efter färdigställande. En miljöbyggnadscertifiering ger ett kvitto på kvaliteter vad gäller 16 olika värden. Värdena handlar om energiåtgång, inomhusmiljö och luftkvalitet.

Certifieringen miljöbyggnad finns i tre nivåer. Brons, silver, guld. Här kommer bostäderna byggas i silver som en tydlig markering på att Balder är engagerad i miljöfrågor och att vi tänker på er som vistas i bostäderna. Läs mer på miljobyggnad.se

När planeras hela området vara färdigbyggt?

De fem punkthusen tillsammans med det gemensamma garaget planeras vara färdigställt under 2026.

INREDNING

När beräknas inredningsvalen göras?

Omkring hösten 2023.

Vad kostar de olika inredningskoncepten?

Se separat prislista för priser. Man kan välja mellan tre stilar i kök/ytskikt samt bad/tvätt. Klassisk ingår i lägenhetens pris medan Trend och Elegans är tillval som kostar pengar. Det går inte att byta produkter mellan koncepten utan dom är låsta. Inga andra specifika inredningsdetaljer kan väljas. Tillval av golvkomfortvärme och balkonginglasning gäller enligt övrig prislista.

Vad erlägger kunden i förskott för sina tillval och när ska tillvalen betalas?

Vår totalentreprenör fakturerar 10 % i handpenning av beställningen som betalas i samband med tillvalsbeställningen. Resterande belopp faktureras inför tillträdet. Alla tillval köps via Balders totalentreprenör, Tommy Byggare AB och betalas också direkt till dem.

Finns det möjlighet till golvvärme i badrum?

Ja, som tillval. Komfortvärme via el.

Finns det möjlighet till handdukstork som tillval?

Nej

Finns det möjlighet till spotlights som tillval?

Ingår som standard i bad/tvätt, med dimmerfunktion.

Finns det möjlighet till badkar som tillval?

Nej

Är duschväggarna vikbara?

Ja, raka duschväggar med klarglas.

Fabrikat på tvättmaskin och torktumlare?

Cylinda

Fabrikat vitvaror kök?

I Klassisk är alla vitvaror vita från Cylinda, förutom fläkten som är rostfri från Bosch. I Trend är alla vitvaror rostfria från Cylinda förutom fläkten som är rostfri från Bosch. I Elegans är kyl, frys och diskmaskin helintegrerade förutom ugn, mikro och fläkt som är rostfria, fabriken är likt Trend.

Köksleverantör?

Marbodal. Köket är Svanenmärkt.

Är induktionshäll standard?

Ja

Inbyggd mikro?

Ja

Varmluftsgn?

Ja

Typ av köksfläkt, kopplat till ventilation eller kolfilter?

Kolfilter

Belysning under överskåp i kök?

Ja

Hur ser taket ut?

De är spacklade och målade, ej grängade.

Vilken färg är det på uttag/brytare?

Vita i alla koncept förutom Trend där är de svarta. Se visualiseringar där Trend presenteras.

Vilket material har fönsterbräderna?

Kalksten - Jura Grau

Är innerdörrarna släta/spegeldörrar?

Släta vita i det Klassiska konceptet, släta ljusgrå i Trend konceptet och massiv dörr med ram runt om i Elegans konceptet.

Vilket material är golvet utav?

Ek (vit).

Vilket material är trösklar utav?

Liknande som golv (trä).

Vilken NCS-kod har väggarna?

NCS 1102-Y10R, en varm ljus vitgrå ton.

Vilka balkonger kan glasas in och kostar det extra?

Merparten av alla balkonger kan glasas in. Balkonger som går runt hörn glasas in till hälften. Lägenheterna 1-1001 och 1-1002 har ej möjlighet till inglasning på balkong. Inglasning av balkong är ett tillval, se separat prislista.

Är det möjligt att glasa in balkong efter tillträdet?

Inte inom projektets försorg. Föreningen kan välja att söka bygglov på nytt om detta önskas i efterhand.

Finns det eluttag och belysning på balkongerna?

Eluttag och belysning finns.

Vad är det för underlag på balkonger och uteplatser?

Balkong: Betong

Uteplats: Trä

Hur ser det ut runt uteplatsen?

Runt husets uteplatser är det planerat för en planteringsyta. Vilka exakta växter är ännu inte fastställt.

PARKERING

Hur många parkeringsplatser har föreningen, hur fördelas dom och vart är dom belägna?

ES äger garaget som totalt innefattar 336 platser där föreningen innehar 38 st utav de platserna. Här erbjuds fasta platser.

Finns det elbilsplatser, gästparkering, MC-parkering och handikapparkering, hur många?

Fem elbilsplatser. Inga separata MC-platser. Handikapplatser finns i garage samt vid entréer. Gästparkering finns i området. Bland annat på kommande gata utanför. Avgiftsbelagda.

Hur sker turordningen av parkeringsplatserna?

Treor är garanterade en plats därefter tvåor efter kontraktsdatum. Sist tillfrågas ettor.

Vad kostar parkeringsplatserna?

1250 kr för vanlig parkeringsplats och 1500 för el-plats, elförbrukning tillkommer.

Hur kommer man in i garaget?

Tagg

Finns möjlighet till fler parkeringsplatser?

Det är inget vi kan garantera. I anslutning till tillträdet får man undersöka möjligheten att hyra bland förvaltningens platser. Området har också två stycken poolbilar.

FÖRRÅD OCH ALLMÄNNA UTRYMMEN

Vilka gemensamma utrymmen finns?

Gårdsmiljön är gemensam för de fem punkthusen. Återvinningshus finns inom fastighet för hus A. Inom området finns också en gemensam gård med lekplats och allaktivitetsplan.

Kommer det finnas barnvagnsrum?

Ja i anslutning till entrén.

Kommer det finnas cykelrum?

Ja i huset, samt i utrymmen i garage.

Kommer det finnas cykelparkering utomhus?

Ja i anslutning till entré och på innergård.

Hur stora blir förråden?

Från drygt 1 kvm till ca 3 kvm beroende av lägenhetsstorlek. Ritning och tilldelning sker i anslutning till tillträdet.

Vart ligger förråden?

I souterrängplan.

FÖRENINGEN**Får juridisk person köpa?**

Nej.

Samägande: minsta ägarfördelning (föräldrar som köper åt/med barn)?

Minst 1%. Köparna får själva reglera sin ägarfördelning.

Äger föreningen marken?

Ja.

När överlämnas föreningen till medlemmarna?

Ca 6–12 månader efter inflyttning.

Vad blir den nya adressen?

Preliminärt Smörslätten 28. Bekräftas i senare skede.

Finns uthyrningsbara lokaler i föreningen?

Nej.

Vad finns det för försäkringar/garantier?

Färdigställandeskydd.

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.

Är gröna lån möjligt?

Det beror på bank. Huset blir certifierat med miljöbyggnad nivå Silver enligt SGBCs kriterier.

ÖVRIGT

Hur är det med de allmänna kommunikationerna?

Från Björkekärr finns det en väl fungerande kollektivtrafik. Svart Express avgår precis utanför dörren, som tar dig både till Göteborgs Centralstation samt köpcenter Allum i Partille på endast 10 minuter. Du har också Östra Sjukhusets nav av bussar och spårvagnar endast en kort promenad bort. E20 når du med bil på några få minuter.

Vad finns det för mataffärer i närheten?

Coop Trätorget, Ica Nära Stabbetorget, Ica Supermarket Vallhamra.

Finns det förskolor och skolor i närområdet?

Förskolan Smörslätten 1 ligger inne i området, i samma byggnad som vår första etapp Smörslottet. Förskolan Fräntorpsgatan 57 Förskolan Natur och lek i ur och skur Förskolan Torpagatan 50 Grundskola Rosendalsskolan F-6 Grundskola Rudolf Steinerskolan F-9 Grundskola Torpaskolan F-9

Var finns närmaste återvinningscentral?

Sävenäs återvinningscentral. För att komma in på återvinningscentralen så behövs ett ÅVC kort, ett sådant beställer du via kommunen. Återvinning finns i anslutning till området, vid Brattåskärrsvägen, alt Träkilsgatan.