

An architectural rendering of a modern apartment building courtyard. The building features a facade of light-colored, textured panels and large windows. A balcony with a glass railing is visible on the upper floor. The courtyard is paved with light-colored tiles and contains several lounge chairs with white cushions, a dining table with chairs, and various potted plants and trees. The scene is set during the day with soft lighting.

BRF K1 Nacka strand

INFORMATIONSKVÄLL

2023-06-12

VÄLKOMNA!

KVÄLLENS AGENDA

- Vilka är vi?
- Att bo i en bostadsrättsförening
- Styrelse och stämmor
- Teknisk förvaltning
- Några ord från mäklarna
- Status byggnadsprojekt
- Besiktningsförfarandet
- Information kring inflyttning
- Information från Tele2
- Föreningens ekonomi



VILKA ÄR VI?

Vi som står bakom K1 heter Tobin Properties och är idag en del av Corem som är ett av Sveriges största fastighetsbolag.

Vi som är här:

Marcus Wester – Projektchef

Caroline Le Lann – Projektledare t.o.m. augusti 2023

Georgeta Tollerup – Projektledare fr.o.m. augusti 2023

Jonas Tillman och Niclas Norling – Mäklare

Mikaela Forsell och Margaretha Hultin – Ekonomiska förvaltare

Jack Boström – Teknisk förvaltare

Hans Svedberg och Åke Theblin – Representanter byggande styrelse

Claes-Håkan Bremberg – Tele2



ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

- Äganderätt – Bostadsrätt – Hyresrätt
Bostadsrätt i en bostadsrättsförening - Ni äger huset tillsammans!
- Delägare i en fastighet
- Rätt att bo
- Viktigt att hålla lägenheten i gott skick. Eventuella renoveringar måste godkännas av styrelsen
- Viktigt att ta hand om gemensamma ytor så som trapphus, hisshallar, gemensamhetslokal, gård, mm.
- Rättigheter (du får göra förändringar i lägenheten) och skyldigheter (vårda och sköta om)
- Ansvarsfördelningen är reglerad i stadgar
- I stadgarna anges hur föreningens verksamhet ska vara organiserad, vilken beslutsordning som ska gälla och vilka krav som ställs på dig som medlem

STYRELSE OCH STÄMMOR

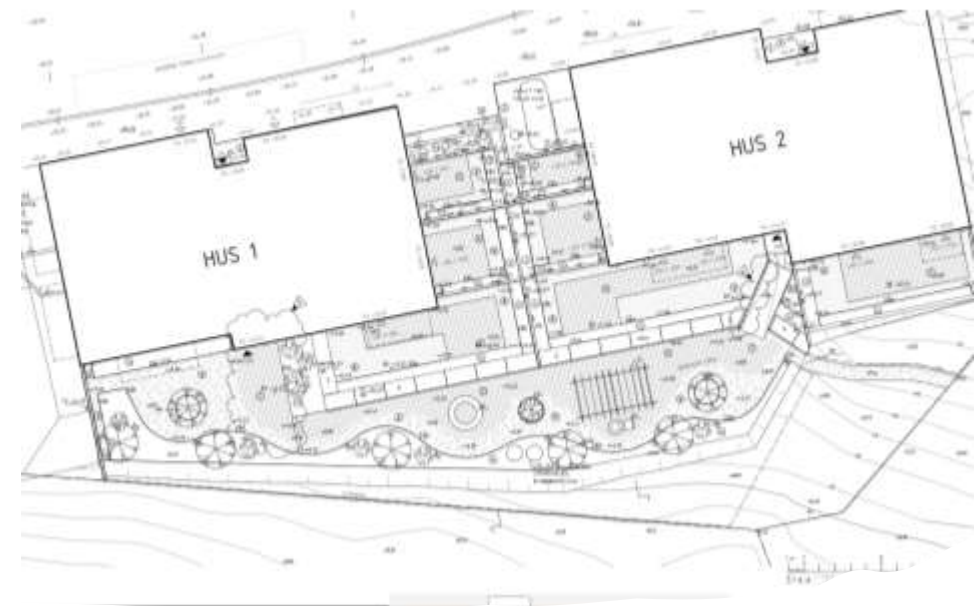
- Byggande styrelse sitter tills det är dags för boendestyrelsen att ta över, vilket sker på avlämningsstämma.
- Avlämningsstämma och föreningsstämma kommer troligtvis att ske vår-sommar 2024.
- Revisorer
- En valberedning behöver bildas. Hör av er redan nu om ni vill sitta i valberedningen eller i framtida boendestyrelse.
- Medlemmarna utser hela styrelsen och övriga funktionärer

TEKNISK FÖRVALTNING

- Kommer att finnas på plats en gång i veckan.
- Samtliga felanmälningar kommer att göras på Fastighetsallians hemsida, där man kan hitta sin lägenhet och lägga upp ett ärende. Viktigt att lägga upp ett ärende innan man ringer. Detta underlättar uppföljningen tills felet är åtgärdat.
- Det finns jour för ärende utanför arbetstider. Tänk till innan du kallar in jouren då du kan bli betalningsskyldig i fall felet visar sig vara ditt ansvar. Det kan också bli dyrt för föreningen.
- Kontaktuppgifter till jour, teknisk förvaltning mm. kommer att finnas i varje trapphus.

ETT PAR ORD FRÅN MÄKLARNA

- Upplåtelseavtal skickas för digital signering efter sommaren, troligtvis i slutet av augusti.
- Signera avtalet med BankID.
- Vi skickar en faktura för betalning av handpenning 10% minus förskottet.
- Kontakta Jonas Tillman vid eventuella frågor.
- Vi skickar faktura för slutbetalning som skall sker senast 3 dagar före tillträde.



STATUS BYGGNADSPROJEKT

Status byggnadsprojekt

- Arbeten som pågår just nu:
- Invändiga arbeten med kakelsättning i badrum, målning, golvläggning, köksmontage, gemensamma utrymmen, teknikutrymmen m.m.
- Utvändiga arbeten: takarbeten, finplanering, plattsättning av fasadklinkers.
- Slutbesiktning september 2023. Kallelser kommer att skickas ut.
- Färdigställande planeras ske under Q4. Exakt tillträdesdatum meddelas efter sommaren.



Besiktningstillförfarandet

- Huvudbesiktningssman: Granbergs Byggkonsult & Besiktning
- Planerade besiktningar som utförs i våra projekt:
 - Försyn
 - Förbesiktning
 - Slutbesiktning. Kallelse kommer att skickas ut till er köpare.
 - Efterbesiktning
 - Garantibesiktning efter två år
 - Garantibesiktning efter fem år

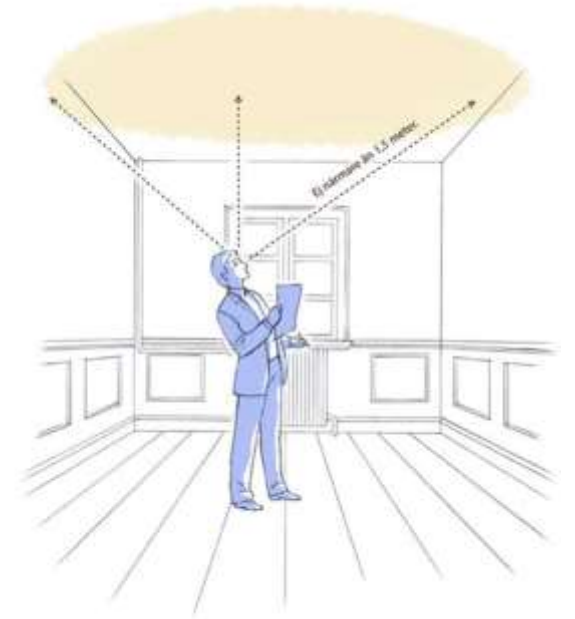
BESIKTNINGSMAN

- Opartisk fackman utsedd av beställaren (Tobin Properties).
- Biträdande besiktningsmän:
 - Bygg och ytskikt
 - Stomme
 - Tak och fasad
 - EL
 - VVS (rör och ventilation)
 - STYR
 - Mark
 - HISS

BESIKTNING

Besiktningsman kontrollerar

- Utförande mot kontrakt mellan parterna
- Föreskrivna krav samt myndighetskrav
- Fel antecknas i besiktningsbilagor
- Entreprenören åtgärdar fel inom avtalad tid
- Besiktningsman avgör godkännande av entreprenad efter att projektet är färdigställt och slutbesiktigt



BESIKTNING YTSKIKT & FUNKTIONER

Besiktningsman kontrollerar fackmässighet av utförda arbeten, toleranser.

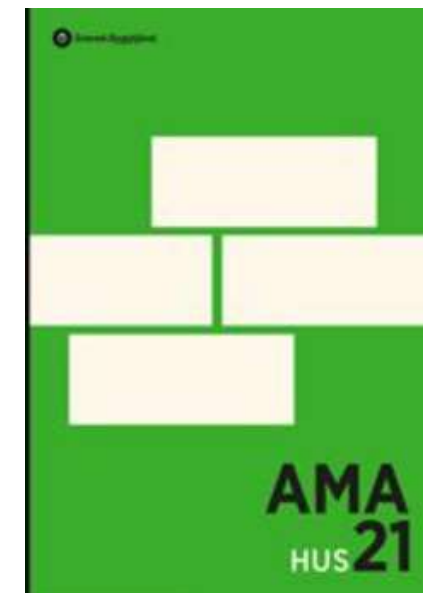
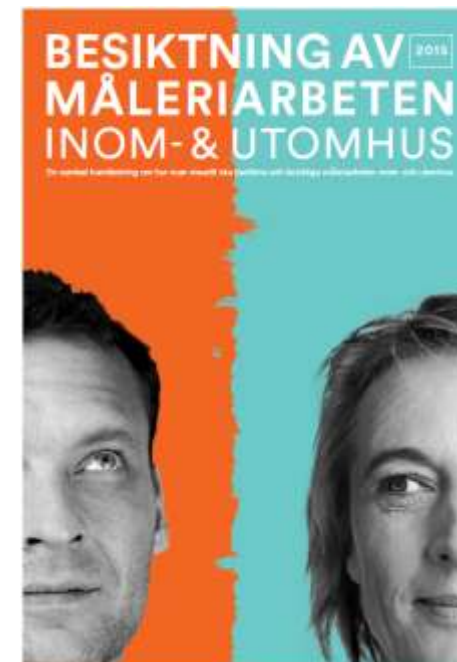
Funktioner, på t.ex. dörrar och fönster, golvfall i badrum.
Dolda ej åtkomliga delar kontrolleras inför igen läggning samt med entreprenörens egenkontroll.

Underlag för toleranser:

HUS AMA , Material och arbetsbeskrivning, (t.ex. väggar)

BBV- Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (t.ex. klinker)

Besiktning av måleriarbeten



KONTROLLANSVARIG (KA)

Kontrollerar att kontrollplanen följs och att myndighetskrav uppfylls gällande b.la:

- Tillgänglighetskrav
- Ljudkrav
- Barnsäkerhetskrav
- Brandsäkerhetskrav
- Egenkontroller från entreprenörer
- KA intygar även att bygglovet har följts och skriver slutintyg som underlag för byggnadsnämnden som då kan utfärda slutbesked

HITTA RÄTT I ERT NYA HUS

- Röda huset ligger på Fabrikörvägen 15 och gröna huset på Fabrikörvägen 11. Husen är 9 och respektive 10 våningar höga med upp till fyra lägenheter per våning.
- Postboxar, infotavla och digital bokningstavla finns i varje hus på entréplanet.
- Gemensam gård nås från plan 3.
- Cykelrum finns i respektive hus på entréplanen. Cykelverkstad med arbetsbord, kompressor och golvbrunn finns i gröna huset.
- Bilparkering finns i Torggaraget. Brf K1 Nacka strand har 48 st P-platser till sin förfogande. Dessa är inte bestämda platser utan man parkerar där det finns plats. I Torggaraget finns det totalt ca 1000 platser.
- Miljörum finns i röda huset på entréplan.
- Barnvagns- och rullstolsrum finns i respektive hus på entréplanet.
- Lägenhetsförråd finns i respektive hus på de nedre planen.
- Fastighetsförråd med toalett finns på entréplanet i hus 1.
- I bostadsrättsföreningen finns en kommersiell lokal som i dagsläget väntar på hyresgäst. Lokalen är 106 kvm stor och belägen i hus 1.
- I Hus 1 finns bostadsrättsföreningens gemensamhetslokal som inrymmer bastu, WC-dusch, pentry och plats för umgänge. Gemensamhetslokalen är 58 kvm stor och kommer att inredas med bl.a. bastu och biljardbord. Medlemmarna beslutar efter överlämnande hur lokalen ska användas framöver.





INFORMATION KRING INFLYTTNING

Tillträdesdagen:

Ta med kvitto från banken.

Varje lägenhet har 60 min för överlämning av nycklar, genomgång av lägenhet med projektansvariga, svar på frågor mm.

Flyttbil:

Viktigt att endast stå tillfälligt på Fabrikörvägen och inte blockera övrig trafik.

Flyttskräp:

Kastas i miljörummet i respektive kärl. Extra tömning av plast och wellpapp är beställt. Kom ihåg att platta till samtliga kartonger så att fler har möjlighet att slänga sitt skräp!

Förråd:

Förråd finns i ert respektive hus och är märkt med lägenhetsnummer. Glöm inte att ta med eget hänglås!

Nyckelutlämning:

Sker i er lägenhet på tillträdesdagen.

3 st nycklar: går till lägenhetsdörr

3 st taggar: går till entrédörrar och allmänna utrymmen så som: miljörum, entrépartier, gårdsentréer, barnvagns- rullstolsrum, cykelrum osv.



KOM IHÅG!

- Köp hänglås till källarförråd
- Gör adressändring
- Hemförsäkring måste tecknas av bostadsrättsinnehavaren
- Gör aldrig några ombyggnader/förändringar i lägenheten (gäller även balkonger och uteplatser) utan att tillfråga styrelsen först, då detta kan påverka exempelvis garantier.
- Teckna el-abonnemang

ABONNEMANG

- EL

Varje bostadsrättsinnehavare tecknar el-abonnemang för sin bostad.

- Varmvatten

Ingår i månadsavgiften.

- TV & bredband

Leverantör är Tele2 (fd. ComHem). I månadsavgiften ingår ett bas-utbud för TV och bredband. Även abonnemangsavgiften för telefoni ingår i månadsavgiften.

- Försäkring

Föreningen tecknar bostadsrättstillägg för samtliga boende.

Hemförsäkring måste tecknas av bostadsrättsinnehavaren.



VEM SKA JAG KONTAKTA?

- Frågor kring köprocessen: jonas.tillman@widerlov.se
- Felanmälan: www.fastighetsallians.se
- Styrelsefrågor fram till överlämning till boendestyrelse: k1@tobinproperties.se
- Ekonomi: info@brfekonomen.se
- Anslag med uppgifter kommer att sitta i respektive port.

TELE2



OBEGRÄNSAD

GRUPPAVTAL DIGITAL-TV

DETTA INGÅR I
MÅNADSAVGIFTEN:
DIGITALT GRUNDUTBUD



DETTA INGÅR I MÅNADSAVGIFTEN: BREDBAND 250

Nedströmshastighet: 250
Uppströmshastighet: 250
Trådlös WiFi-router ingår

Uppgraderingsrabatt på 350 kr/mån om
man vill ha snabbare tjänst

Datauttag finns i flertal rum.
Router finns inkopplat i
mediaskåp



DETTA INGÅR I MÅNADSAVGIFTEN: TELEFONI **BAS** (ABONNEMANGAVGIFT EXKL: SAMTAL. SAMTALPRISER TILLKOMMER ENLIGT NEDAN

Till fast telefon:

0,39 kr/min

Till mobil:

1,69 kr/min

Öppningsavgift:

0,99 kr



BESTÄLLNING AV DINA TJÄNSTER

- För att tjänsterna ska komma igång, måste varje kund aktivera dessa
1. Ring till Tele2 på 0775-17 17 20 senast en vecka innan tillträde för att allt ska vara redo när du flyttar in.
Öppettider vardagar 08:00-19:00 och lördag 09:00-15:00.
 2. I samtalet uppger du personuppgifter, adress, föredragen mejladress, lägenhetsnummer samt vilken förening det gäller.
 3. För allmänna frågor kring Tele2:s produkter och tjänster är du mer än välkommen att höra av dig till vår kundservice på 90 222.
Öppettider vardagar 08:00-19:00 och lördag 09:00-15:00.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Hanteras av Brf Ekonomen

Margaretha är senior ekonom, Mikaela hanterar medlemsfrågor och lättjuridik.

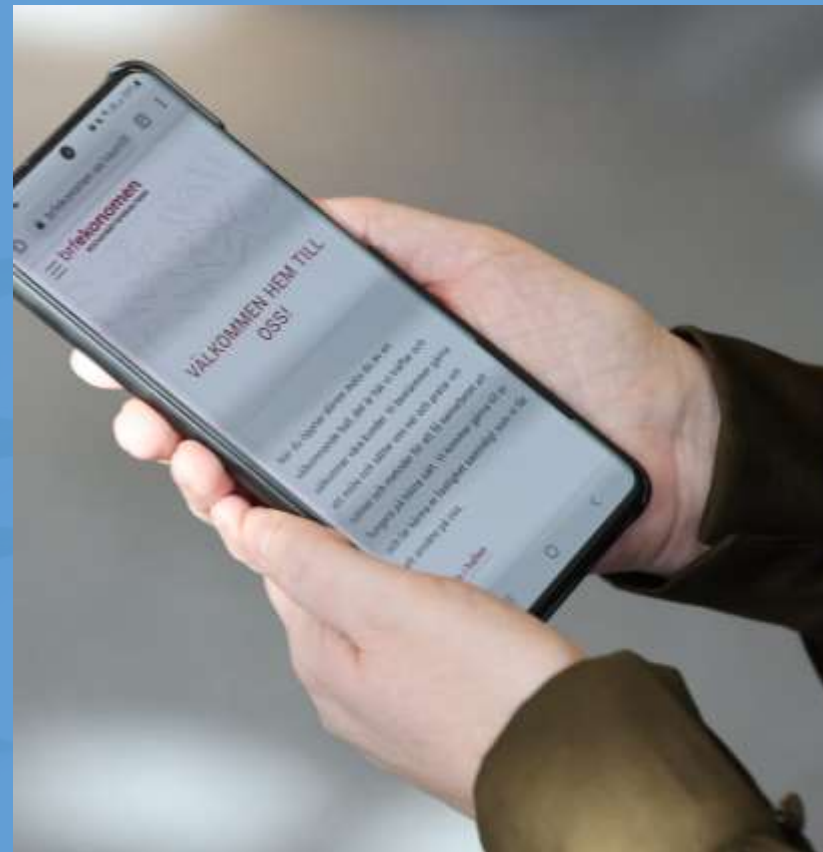
Även fler Förvaltare och hyresadministratörer

Ekonomiska förvaltare som är belägna i Nynäshamn.

Förvaltar ca 80 Brf:er

Har erfarenhet av nyproduktion och efterföljande frågor

Digitala lösningar Fortnox och Real



Brf Ekonomen



Avier

- Autogiro
- E-faktura
- Via mail
- eller hämta på kundportal

Kundportal

- Kommer åt efter inflyttning
- Hämta Mäklarbild
- Se information om avier

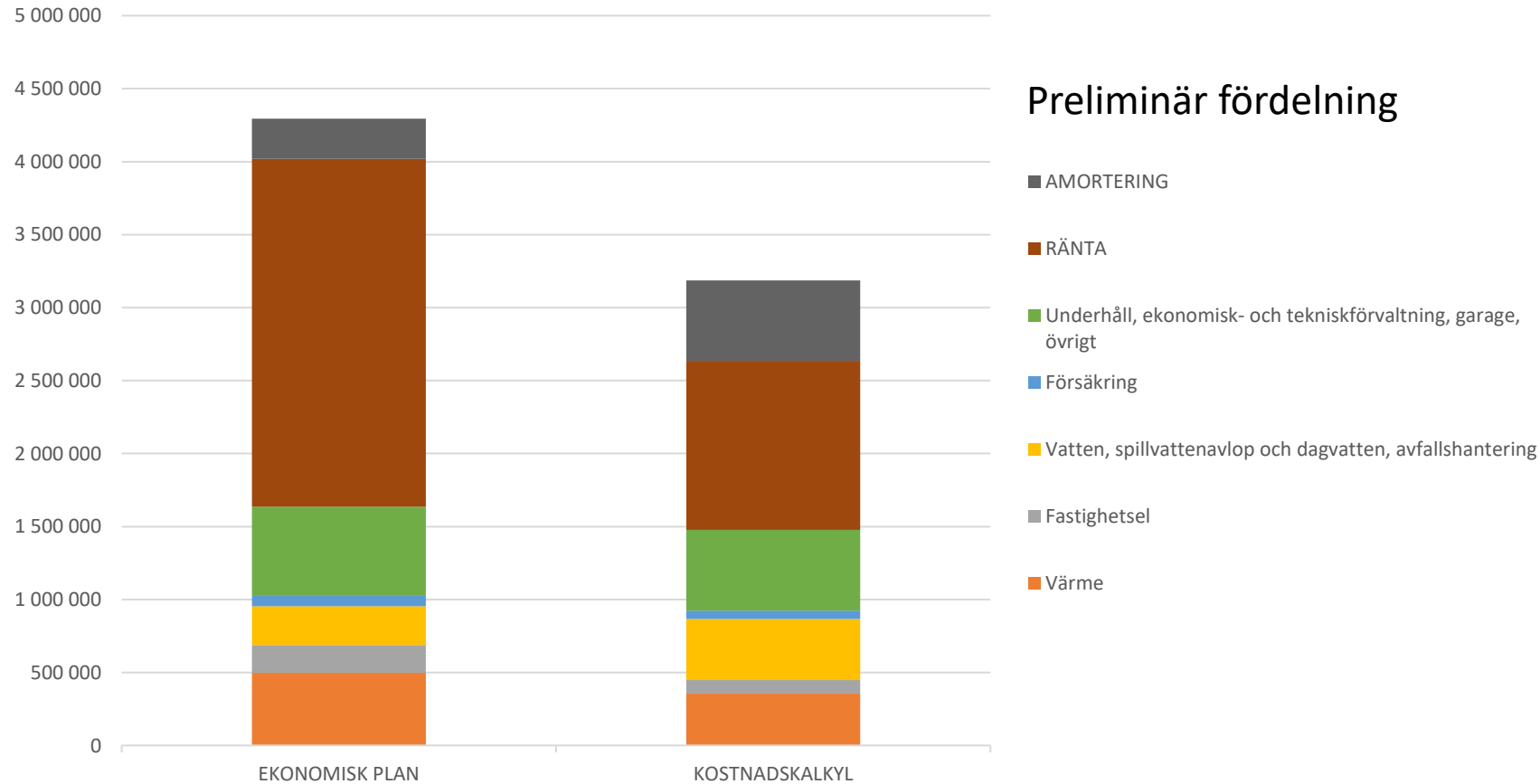
Kontakt

- info@brfekonomen.se
- www.brfekonomen.se
- 08-588 85 740

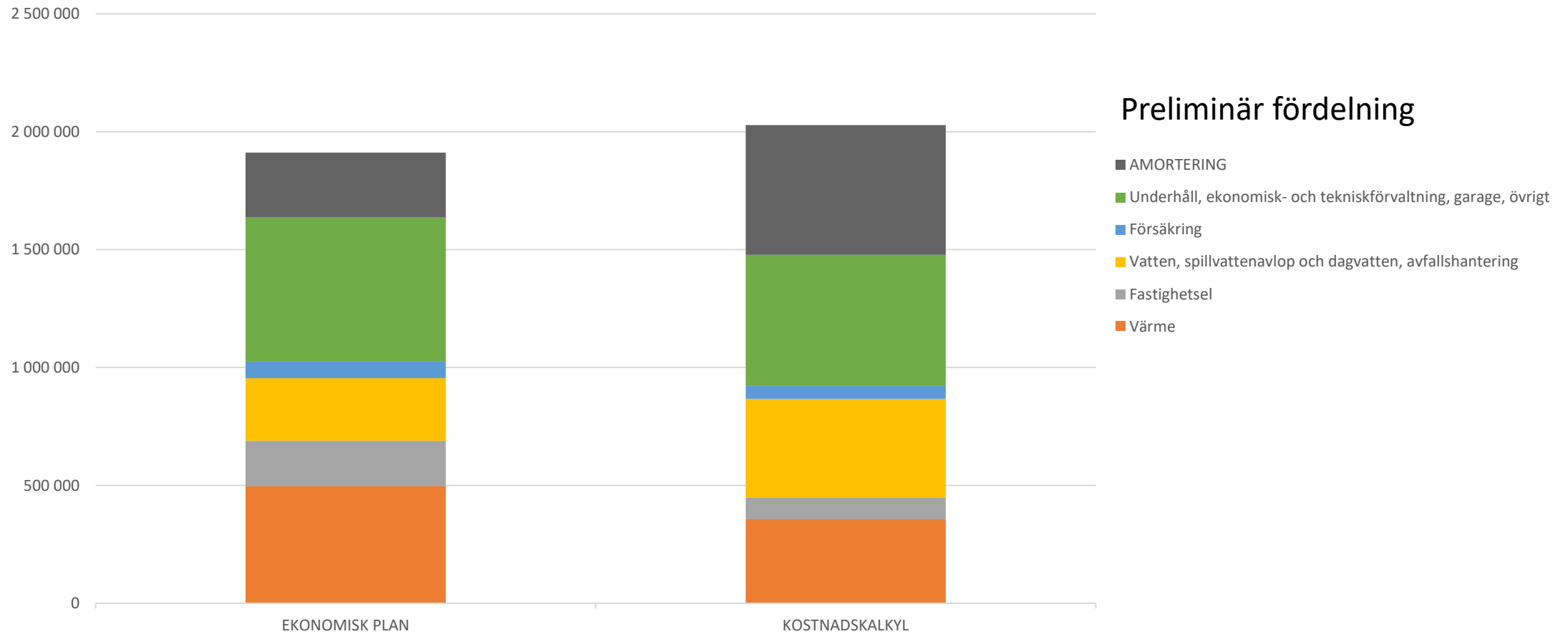
FÖRENINGENS EKONOMI

- Den ekonomiska planen är inlämnad för att bli intygsgiven av s.k. intygsgivare som är utsedda av Boverket. Dessa har till uppgift att säkerställa att föreningens kalkyl är rimlig och projektet ekonomiskt hållbart. Efter att intygsgivarna godkänt planen registreras den hos Bolagsverket.
- Som det ser ut idag kommer månadsavgiften att behöva höjas med ca 35-36% pga. ökade kostnader för framförallt ränta och energi. Ökningens storlek ligger i linje med vad andra jämförbara bostadsrättsföreningar behöver höja avgiften med.
- Slutplacering av lånen sker strax efter tillträde. Först då vet vi till vilken ränta föreningens lån kommer att tecknas.
- När boendestyrelsen tillträtt så har den, tillsammans med medlemmarna, möjlighet att påverka föreningens ekonomi.

FÖRENINGENS KOSTNADER



FÖRENINGENS KOSTNADER EXKL. RÄNTA





Frågor?

Frågor som ställdes under mötet

Hur har upphandling av tjänster gått till?

Vi skickar förfrågan till leverantörer som fungerat bra i våra andra projekt. Vi konkurrensutsätter alltid leverantörerna och väljer den som har det mest ekonomiskt fördelaktiga erbjudandet.

Vad är månadsavgiften för P-platserna i Torggaraget?

Den kommer att meddelas så snart den ekonomiska planen är intygsgiven. BRF K1 Nacka strand är medlem i samfällighetsföreningen för Torggaraget. Detta ger föreningen möjlighet att påverka kostnader, intäkter, teknik mm.

Hur många lägenheter är osålda i dagsläget?

10 st. Av dessa ligger endast 5 ute till försäljning. Om det finns osålda lägenheter vid tillträde köps dessa av Tobin Properties.

Har vi någon hyresgäst för den kommersiella lokalen?

Nej, inte i dagsläget men vi har flera intressenter. Om vi inte landat i en hyresgäst för lokalen vid tillträde kommer Tobin Properties att betala hyran till BRF till dess att en hyresgäst flyttar in. De verksamheter som lokalen kan ta emot är t.ex. kontor, yoga eller kafé.

Hur tar man sig lättast till Torggaraget?

Till tillträdet kommer vi att ta fram en skiss som visar hur man lättast tar sig till Torggaraget. Det finns flera alternativ, t.ex. genom det s.k. Torghuset.

Har man en egen P-plats i garaget?

Nej, man parkerar på valfri ledig plats i garaget.

Kan man byta till digitalt lås?

Det kan man. Dock måste förslag med produktblad presenteras för styrelsen. Digitala lås ska även ha möjlighet för fastighetstekniken att kunna komma in vid felanmälningar. Kolla också med försäkringsbolaget så att det digitala låset är godkänt av dem!

Hur lång är avtalstiden med Tele2?

Tre år från leveransdatumet (ungefär sep/okt 2023).

Kan gemensamhetslokalen göras om till gästlägenhet?

Vi kommer att möblera det enligt tidigare information. Vill ni efter tillträde omvandla det till gästlägenhet är det fritt fram.

Vilka mått har hissarna?

Hissarna är idag inklädda med plywood för att skydda ytskikten. **Med** inklädnaden är hissarnas invändiga mått drygt 200 x 90 cm.

VÄLKOMNA TILL ERT NYA BOENDE I BRF K1 NACKA STRAND!

