

Bofakta Brf Galeasen

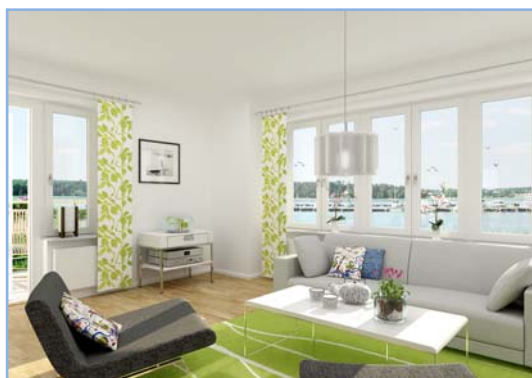
HSBs brf Galeasen består av 24 lägenheter om 2 – 4 rum och kök. De två husen är så kallade lamellhus med en smal huskropp och genomgående lägenheter. Husen är riktade mot havet vilket ger samtliga lägenheter havsutsikt. Den putsade fasaden i milt tegelrött och gräddvit smälter väl in med omgivande natur och arkitektur.

Lägenheterna inreds med genomgående parkettgolv, helkaklade badrum med golvvärme, målade väggar och full maskinell utrustning. Den öppna planlösningen och de väl tilltagna fönstren skapar rymliga och luftiga lägenheter.

Brandholmen är ett av Nyköpings mest prioriterade och expansiva områden. Den tidigare bebyggelsen består av både radhus och flerbostadshus. Närheten till havet skapar en lugn och harmonisk miljö, samtidigt som området har ett bekvämt avstånd till Nyköpings centrum.

Lägenheter generellt

Lägenhetsdörr	Säkerhetsklass 1. Försedd med titthål och ringklocka.
Innerdörrar	Släta vita med tryck av metall.
Fönster	Fönster av trä/aluminium, ljusgrå på utsidan och vita på insidan.
Fönsterbänkar	Vit/grå marmor. Friliggande alternativt infällda.
Garderober	Vit slät.
Lister & Socklar	Vitmålat trä.
Golv	Klinker i del av hall alternativt lackad parkett lik lgh i övrigt. Klinker i badrum och wc/dusch. I övrigt lackad ekparkett.



Lägenhetsytor

Entré/Hall

Vägg	Målade, 7 olika kulörer att välja fritt mellan.
Tak	Vitmålat.
Övrigt	Kapphylla för ytterkläder.

Klädkammare

Vägg	Målade, 7 olika kulörer att välja fritt mellan.
Tak	Vitmålat.
Övrigt	Hylla med klädstång.

Bad/Tvätt

Golv	Klinker 100x100 mm.
Vägg	Kakel 200x300 mm.
Tak	Vitmålat.
Övrigt	Toalettstol vit. Tvättställ med kommod. Spegelskåp med belysning. Golvvärme. Tvättmaskin. Torktumlare. Elektrisk handdukstork. Termostatblandare. Hörnduschvägg alt. badkar.

Wc/Dusch

Golv	Klinker 100x100 mm.
Vägg	Kakel 200x300 mm.
Tak	Vitmålat.
Övrigt	Toalettstol vit. Tvättställ med kommod. Spegelskåp med belysning. Golvvärme. Elektrisk handdukstork. Termostatblandare. Duschdraperiskena.

Stadsfjärden – Brf Galeasen

Vardagsrum

Vägg	Målade, 7 olika kulörer att välja fritt mellan.
Tak	Vitmålat.
Övrigt	Fönsterbänk. Gardinskensfästen.

Sovrum

Vägg	Målade, 7 olika kulörer att välja fritt mellan.
Tak	Vitmålat.
Övrigt	Fönsterbänk. Gardinskensfästen.

Kök/Matplats

Vägg	Målade, 7 olika kulörer att välja fritt mellan.
Tak	Vitmålat.
Övrigt	Vita skåpstommar med släta målade luckor, fritt val 3 olika standardkulörer. Kakel 100x400 mm fritt val i 3 kulörer (vit, beige, grå). Överskåp över kyl och frys, stomme och lucka lika köket i övrigt. Bänkskivor i laminat, fritt val 4 olika modeller. Rostfritt diskbänksbeslag. Inbyggnadsugn och spishäll. Spiskåpa typ volymkåpa. Kyl/sval och frys. I lgh med 2 rok finns kombinerad kyl/frys. Diskmaskin. Gardinskensfästen.

Generellt övrigt

Trapphus

I trapphusen finns en postbox per lägenhet för ankommande post. Utanför tamburdörren till respektive lägenhet finns namnskylt och tidningshållare.

Ventilation

Ventilationen är ett frånluftssystem med värmeåtervinning via värmepump. Den återvunna energin överförs till husets uppvärmningssystem. Uteluft tas in via ventiler som är integrerade med radiatorerna. Frånluft tas ut via ventiler i våtrum, kök och klk/frd. Ovan spis monteras en volymkåpa med forceringsspjäll och belysning.

Värme

Värmesystemet är anslutet till fjärrvärme med en gemensam undercentral. Från denna dras ett 2-rörs värmesystem till varje lägenhet. I lägenheter monteras radiatorer som är försedda med termostatventiler max begränsade till +22 grader Celsius. I badrum och duschrum monteras vattenburen golvvärme som

ansluts till radiatorsystemet. Denna golvvärme är ej s.k. komfortgolvvärme utan är en ersättning för radiator.

EI

EI anläggningen är utförd med uttag och belysning i omfattning enligt svensk standard. Lägenhetens elcentral är försedd med jordfelsbrytare. Bostadsrättsföreningen tecknar gemensamt elabonnemang för samtliga boende och varje lägenhet förses med en undermätare för att exakt mäta förbrukningen i varje lägenhet.

Hiss

Hus A är utrustad med 2 hissar för persontransport. Hus B är utrustad med 1 hiss för persontransport.

Cykelförvaring

Cykelrum finns i hus A samt öppna uppställningsplatser på gården.

Data, tv & telefoni

Byggnaderna ansluts med fiberkabel. Inom varje byggnad byggs ett kategori 6 nät (koppar) till varje lägenhet. I lägenheter monteras en s.k. kommunikationslåda i hall alt klk. Från den dras kategori 6 kabel, i stjärnstruktur, till dubbla modularuttag, placerade i sovrums, vardagsrum och kök. I detta nät distribueras data, IP-telefoni och tv. Observera att analog telefoni ej kan erhållas. Den boende bestämmer själv via omkoppling i kommunikationslådan vilken tjänst man vill ha i resp. modularuttag.

Förråd

Till varje lägenhet finns förrådsyta om ca 4 – 7,5 kvm belägget i lägenheten alternativt i souterrängvåningen i Hus A.

Soprum

Norr om Hus B finns ett soprum med sorteringskärl.

Trafik & Parkering

Inom fastigheten anläggs 26 parkeringsplatser, och på parkeringsplatsen söder om fastigheten finns 10 parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning.

Uteplatser & Balkonger

Samtliga lägenheter med sida mot gården har balkong eller uteplats.

HSB förbehåller rätten till eventuella ändringar.



Att köpa bostad i Brf Galeasen

Förhandsavtal

När du bestämt dig för att köpa lägenhet tecknas ett förhandsavtal varvid 50.000,- av den totala insatsen betalas i förskott.

Slutbetalning av resterande del betalas senast 14 dagar före inflyttning. Förhandsavtalet kan inte överlåtas eller pantsättas. Förhandsavtalet är bindande.

Kostnadskalkyl

Till grund för förhandsavtalet ligger en kostnadskalkyl. Denna kalkyl är en preliminär bedömning av föreningens kostnader och intäkter och visar de beräknade insatserna samt årsavgifterna för respektive lägenhet. Kalkylen ligger också som grund för bolagsverkets godkännande för tecknande av förhandsavtal.

Ekonomisk plan

En ekonomisk plan upprättas som visar bostadsrättsföreningens ekonomiska villkor. Planen grundas på entreprenadkontrakt, köpeavtal för fastigheten, alla lånebeslut etc.

Upplåtelseavtal

När den ekonomiska planen är fastställd kan förhandsavtalen skrivas om till upplåtelseavtal. Detta avtal tecknas mellan bostadsrättsföreningen och köparen som därmed blir medlem i föreningen.

Tryggt Köp

HSB Södermanlands Län har för brf Galeasen tecknat en försäkring med Balder Försäkring AB som ger dig som köpare skydd mot dubbla boendekostnader. Det innebär att HSB erbjuder dig en försäkring som utan extra kostnad ersätter dig under 9 månader om din gamla bostad inte blir såld. Försäkringen ersätter både kostnaden för månadsavgiften till bostadsrättsföreningen och räntekostnaden för lån till insats och upplåtelseavgift. Ersättningen för räntekostnader avser nettoräntekostnaden, dvs. räntekostnad efter skatt. Försäkringen träder in tre månader efter att du påbörjat försäljningen av din gamla bostad och ersättningen är max 15 000 kronor per månad. Om din gamla bostad inte blir såld inom 15 månader, till priset i gällande värdering, har du också möjlighet att sälja tillbaka den nya lägenheten till HSB Södermanlands Län för samma pris som du betalat till bostadsrättsföreningen – dvs. insatsen och ev. upplåtelseavgift.

HSB kan även ordna med bankkontakt för finansiering och försäkring som täcker räntor för lånen vid arbetslöshet, sjukdom och dödsfall. Gäller bolån i Swedbank.

Att köpa ny bostad kan vara nervöst, och har du inte din gamla bostad såld kanske du tvekar. Men nu kan du slå till och göra det tryggt. HSBs trygghetspaket ger dig trygghet och en möjlighet att lugnt välja det boende du drömt om.

Trygghetsgaranti

HSB Södermanlands Län och brf Galeasen har upprättat ett avtal om trygghetsgaranti. Förutsättningen för garantin är att brf Galeasen har avtal med HSB Södermanlands Län om skötsel av föreningens administrativa förvaltning. Garantin gäller i sju år efter färdigställandet och fungerar så här:

Om någon av medlemmarna i bostadsrättsföreningen avsäger sig (återlämnar) bostadsrätten eller blir uppsagd på grund av bristande betalning eller på annat sätt inte fullgjort sina skyldigheter gentemot föreningen, och bostadsrätten inte kan säljas på den öppna marknaden, så övergår bostadsrätten till HSB Södermanlands Län om föreningen så önskar. Garantin omfattar endast förstahandsupplåtelse, det vill säga första tillfället då lägenheterna säljs.

I händelse av att alla bostadsrätter inte sålts i samband med färdigställandet så ansvarar HSB Södermanlands Län för att månadsavgifterna för dessa bostadsrätter betalas till bostadsrättsföreningen. Om dessa lägenheter efter sex månader fortfarande är osålda, så förvärfvas dessa av HSB Södermanlands Län som då också blir bostadsrättsinnehavare. HSB Södermanlands Län äger då rätt att sälja eller hyra ut dem i andra hand.

Slutbesiktning

Före inflyttning sker en slutbesiktning av varje bostadsrätt. Syftet med besiktningen är att avgöra om entreprenören fullgjort alla sina åtaganden. Besiktningen utförs av en opartisk besiktningsman som också upprättar ett protokoll över de saker som inte godkänns. Besiktningen omfattar också att de eventuella tilläggsbeställningar du gjort utförts enligt avtal. Det är besiktningsmannen ensam som avgör om eventuella brister är av sådan art att de ska protokollföras och åtgärdas.

Funktionskontroll

Inom tre månader från slutbesiktningen har du möjlighet att göra anmärkningar som kommer behandlas vid funktionskontrollen. Denna kontroll genomförs ungefär tre månader efter inflyttning.



Tvåårsbesiktning

Garantitiden löper under fem år från slutbesiktning. Två år efter slutbesiktningen görs en tvåårsbesiktning av en opartisk besiktningsman. Denna kontroll avser fel som inträffat efter inflyttning och som besiktningsmannen anser att entreprenören är ansvarig för.

Kallelse till besiktningar

Garantitiden från två till fem år gäller större fel där kostnaden för att åtgärda felet uppgår till minst ett halvt basbelopp. Bostadsrättsinnehavaren kallas till slutbesiktning som avser den egna lägenheten. Separat kallelse går också ut vid funktionskontrollen och tvåårsbesiktningen.

Bostadsrättsföreningen

Vid köpet av en bostadsrätt i bostadsrättsföreningen Galeasen blir du också HSB-medlem och medlem i den nya bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens angelägenheter sköts av en styrelse. Det innebär att styrelsen sköter alla frågor som rör föreningen med undantag för sådant som enligt stadgar för föreningen ska avgöras av föreningsstämman. Styrelsens arbetsuppgifter regleras bland annat av föreningens stadgar, lagen om ekonomiska föreningar, föreningslagen och bostadsrättslagen.

Överlämningsstämma

Fram till inflyttningen är styrelsen för bostadsrättsföreningen en tjänstemanna styrelse utsedd av HSB Södermanlands Län. Efter inflyttning väljer de boende själva två styrelseledamöter och en suppleant till styrelsen.

När den slutliga produktionskostnaden och finansiering är klar och alla lån placerade för bostadsrättsföreningen genomförs en överlämningsstämma, där de boende också väljer sin egen styrelse. En ledamot och en suppleant utses av HSB Södermanlands Län.

Försäkring

Som nybliven innehavare av bostadsrätt har du också underhållsansvar för din bostad. Detta ansvar bestäms av stadgar och lagar. Därför är det nödvändigt att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Bostadsrättstillägget kan täcka eventuella skador som bostadsrättsinnehavaren kan åsamka lägenheten på grund av bristande underhåll i t.ex. våtutrymmen. För närvarande ingår bostadsrättstillägget i bostadsrättsföreningens försäkring.

Bostadsrättsföreningen har alltid en egen fastighetsförsäkring som täcker skador som kan uppstå i fastighetens allmänna utrymmen.

Trygghet genom kompetens

HSB är mer än att bo. Att bo i någon av HSBs bostadsrättsföreningar innebär trygghet i boendet och ett gemensamt ansvar för förvaltningen.

Bostadsförvaltning i samverkan med bostadsrättsföreningar och dess medlemmar ger både kvalitet och kontinuitet. Tillsammans med dina grannar

äger du bostadsrättsföreningen, dess fastigheter, mark och andra tillgångar.

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening som har till syfte att främja sina medlemmars ekonomiska intressen. HSBs bostadsrättsföreningar har inget vinstintresse. Medlemmars månadsavgifter ska täcka föreningens utgifter för lån, driftskostnader och avsättningar till framtida underhåll.

Eget underhållsansvar

Du ansvarar själv för underhållet av det inre i lägenheten och bestämmer själv när det ska målas eller tapetseras om. Det är medlemmarna som väljer styrelse på föreningsstämman och som fattar beslut i olika frågor. Styrelsen sköter det löpande arbetet och verkställer de beslut föreningsstämman har fattat. Det är medlemmarna som tillsammans skapar boendegemenskap med möjligheter till samvaro genom olika aktiviteter som till exempel studier, kulturverksamhet, gårdsfester, städdagar etc.

