

Vanliga frågor och svar

Vad är The View?

The View är ett bostadsprojekt i Nacka Strand med bästa tänkbara läge precis ovanför Restaurang J. Från din lägenhet kommer du att ha tillgång till ett magiskt skådespel över inloppet till Stockholm.

Flertalet lägenheter har balkong eller terrass och du kommer ha Djurgården, Lidingö och Fjärderholmarna precis framför dina fötter. Ditt livs bästa kvällar väntar på dig!

Vilka lägenhetsstorlekar kommer det finnas?

The View kommer ha totalt 236 lägenheter, främst i storlekarna 2–5 RoK, och boytan kommer variera från 45 till 183 kvm.

Vem är byggherre för The View?

The View är ett samarbete mellan Skanska och Carlyle Group.

När kommer inflyttning att ske?

Inflyttning kommer att ske enligt följande:

Trapphus 7–8 Kvartal 3 2018

Trapphus 5–6 Kvartal 4 2018

Trapphus 3–4 Kvartal 2 2019

Trapphus 1–2 Kvartal 3 2019

Kommer det fler etapper?

I första skedet säljs de större lägenheterna, främst 2–5 RoK. I ett senare skede kommer vi även att sälja små yteffektiva 1:or och 2:or. Vi återkommer om det senare i höst.

The View

www.theview.se

Min bostad

Vem äger marken som huset står på?

Lägenheterna är bostadsrätter. Marken som husen står på ägs av bostadsrättsföreningen som upplåter bostadsrätter till bostadsrättsinnehavarna.

Vad heter arkitekten som ritat huset?

Den ursprungliga kontorsbyggnaden uppfördes 1997 och är ritade av Johan Nyrén. Omritningen till bostäder har gjorts av BSK Arkitekter.

Hur är The View uppfört?

Byggnaden är byggd med stålstomme och spännarmerade håldäckplattor som bjälklag. Det befintliga huset har byggts på med en stålstomme med en lätt fasad som är plåtklädd. Taktäckning med sedum.

Hur kommer uppvärmningen att ske i lägenheterna?

Uppvärmning sker genom fjärrvärme genom ett vattenburet radiatorsystem. Ventilationen sker genom mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.

Vad finns det för garantier på vitvaror och övriga delar av min nya lägenhet?

Bostadsrättsföreningen har avtal med entreprenören och sedvanliga entreprenadgarantier gäller – totalentreprenad med fem års garantitid.

Finns det möjlighet till garageplats?

Ja, alla som lägenhet har möjlighet till egen parkeringsplats i garaget. Garaget nås via hiss direkt från huset. Hyra kommer vara ca 1200 kr/månad.

Finns det något förråd som tillhör min lägenhet?

Till varje lägenhet hör ett eget förråd placerat i källaren. Storleken varierar men principen är ju större lägenhet, desto större förråd. Vissa lägenheter har även förråd i lägenheten.

Finns det cykel och barnvagnsförråd?

Ja det finns det ett gemensamt cykelförråd i källaren. Cykelplats kommer även finnas utomhus. I anslutning till entréerna finns ett kombinerat barnvagns- och rullstolsförråd

The View

www.theview.se

Mitt bostadsköp

Hur kan man veta vad man köper, eftersom lägenheten inte finns ännu?

Till förhandsavtalet biläggs tre dokument som beskriver lägenheten du köpt.

- Bofaktabladet som beskriver var i huset lägenheten exakt är beläget samt lägenhetens planlösning, storlek, fönsterplaceringar etc.
- Rumsbeskrivningen beskriver vilka material som används i huset, samt tekniska lösningar och typ av vitvaror etc.
- Byggbeskrivningen anger hur huset är byggt och vilken teknik som används i fastigheten.

Samarbetar föreningen med någon bank angående lånelöfte?

Ja, vi återkommer med ett erbjudande.

När sker betalningarna?

Betalningen sker i tre steg:

1. Efter tecknandet av förhandsavtal erhålles faktura om 150 000 kronor.
2. Efter tecknandet av upplåtelseavtalet erhålles faktura om 10% av lägenhetens pris, minus det vid förhandsavtalet redan erlagda förskottet.
3. Senast 3 dagar innan nyckelutlämningen skall de resterande 90% av priset erläggas.

Om man blir svårt sjuk eller avlider, vad kostar det att hoppa av efter att man skrivit avtal?

Huvudprincipen är att avtal ska följas, undantag kan bara beviljas vid extrema omständigheter. Föreningen prövar individuellt varje ansökan om att kliva av ett bindande avtal.

Finns det Byggfels- och färdigställandeförsäkring?

En sådan försäkring kan bara användas om entreprenören går i konkurs. För entreprenörens åtagande och rätta fullgörande har Skanska AB lämnat moderbolagsborgen. Borgensåtagandet är således ett betydligt bättre skydd än nämnda försäkring.

The View

www.theview.se

Om bostadsrättsföreningen

Hur fungerar medlemskap i bostadsrättsföreningen?

Avtal om bostadsrätt tecknas i form av bindande förhandsavtal omgående efter säljstarten. Upplåtelseavtal tecknas cirka 6 månader innan inflyttning. Köparen blir medlem i föreningen när upplåtelseavtal är tecknat och 10% av insatsen och upplåtelseavgiften är erlagda.

Vad ingår i månadsavgiften?

Det som ingår i avgiften är uppvärmning, tv/bredband, det yttre underhållen och underhåll av gemensamma utrymmen i fastigheten, teknisk och ekonomisk förvaltning av föreningen samt kallvatten och bostadsrättsföreningens räntekostnader (som boende ansvarar du för, och bekostar själv, det inre underhållet i lägenheten).

Hur mycket lån kommer föreningen att ha?

Se bostadsrättsföreningens intygsgivna kostnadskalkyl.

Vilken ränta blir det på föreningens lån och från vilken bank?

Slutliga villkor för bostadsrättsföreningens lån kommer att bestämmas i samband med att samtliga lägenheter har slutbesiktigats. Se bostadsrättsföreningens intygsgivna kostnadskalkyl.

Finns det någon risk att avgifterna höjs om räntorna går upp?

Om bostadsrättsföreningen väljer att inte binda räntan och marknadsräntorna höjs kan även avgiften höjas på samma sätt som i alla bostadsrättsföreningar med belåning. Enligt den ekonomiska kostnadskalkylen är lånet uppdelat på era olika bindningstider för att på så vis sprida ut risken att ränteläget skall vara ofördelaktigt då del av lånet skall läggas om. Exakta fördelningen beslutas då lånen placeras i samband med överlämnandet av föreningen till er som blivande bostadsrätts- innehavare för att erhålla den mest optimala räntefördelningen efter dåvarande förutsättningar.

Hur stor är risken att avgifterna måste höjas på grund av att underhållskalkylen varit för optimistisk?

Kostnadskalkylen, där kommande planerat underhåll definieras, är upprättad av bostadsrättsföreningens styrelse som har stor erfarenhet av bostadsrättsfrågor i Sverige samt granskad av två av Boverket godkända intygsgivare. Vi rekommenderar dock att du själva sätter dig in i kostnadskalkylen och föreningens framtida ekonomi.

Vad händer med föreningens ekonomi om inte alla lägenheter blir sålda? Måste avgiften höjas då?

Nej. Byggherren garanterar att köpa ut osålda lägenheter 6 månader efter godkänd slutbesiktning samt betala månadsavgiften för dessa lägenheter.

Kan jag hyra ut min bostadsrätt i andrahand?

För att få hyra ut sin bostad i andra hand krävs föreningens godkännande.

Får en juridisk person köpa lägenhet i The View?

Det finns inget generellt nej för juridisk person att köpa lägenhet i The View. Däremot behöver en juridisk person tillstånd från bostadsrättsföreningen för att kunna teckna avtal. Bostadsrättsföreningen vill säkerställa att företaget har ekonomisk förmåga att fullfölja ett bostadsköp, och även med god marginal kunna garantera att föreningen även fortsättningsvis kommer att vara äkta.

The View

www.theview.se