



FREYA

Information inför kontraktsskrivning

Innehåll

PROJEKTET

TIDER I PROJEKTET

KONTRAKTSHANDLINGAR OCH INGÅENDE BILAGOR

JMs TRYGGHETSPAKET

SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGAR

Freya

Kommunalt Lantmäteri

Fastighetsbildning sker samtidigt för hela kvarteret och omfattar:

- Totalt 184st ägarlägenheter (varav 101 i Freya)
- 4st 3D utrymmen för lokaler (varav 1 i Freya)
- 5st gemensamhetsanläggningar
- Servitut för bla lägenhetsförråd

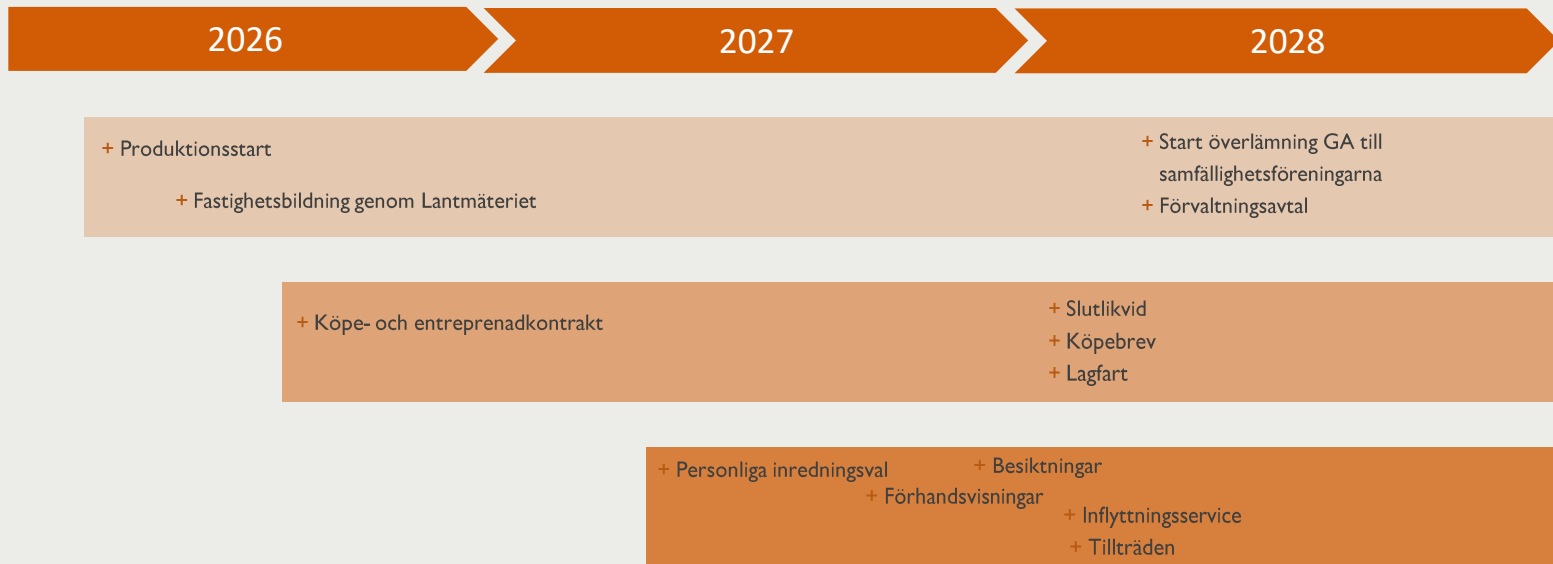


TH 1-5: Freya
101 ägarlägenheter och 1 lokal

Tider i projektet



Tider i projektet



Kommande aktiviteter



- + Förhandsvisningar av arbetsplatsen
 - trapphusvis fr o m hösten 2027
- + Slutbesiktning
 - Sker trapphusvis fr o m hösten 2027
- + Tillträde
 - Sker trapphusvis preliminärt fr o m mars 2028
t o m september 2028

Köpe- och Entreprenad- kontrakt



Kontraktshandlingar

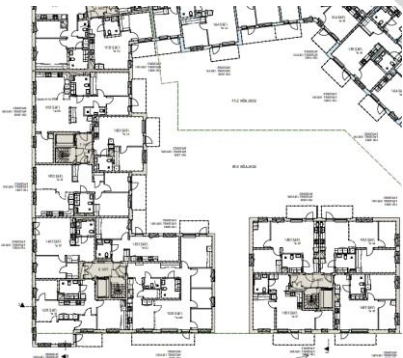
köpe- och entreprenadkontrakt

AVTAL

- + Parter
- + Fastighet
- + Entreprenad
(Utförande, kontroll och besiktning)
- + Tider och tillträde – tillträdesdag
- + Ansvar vid dröjsmål, hävningsrätt
- + Ekonomi – Betalning – Finansiering
- + Gemensamhetsanläggning

BILAGOR

- + Bilaga A – särskilda bestämmelser
 - Här preciseras saker som besiktning, garantier mm
- + Bilaga B – Kortfattad teknisk- och rumsbeskrivning
- + Bilaga C – Lägenhetsblad
- + Delges – Utdrag ur lantmäteriförrättning
 - Här definieras fastigheten



Lantmäterihandlingar

- Varje lägenhet erhåller en egen fastighetsbeteckning
- Ägarlägenheter går att jämföra med radhus på höjden som behöver samverka. Det som inte ingår i ägarlägenheterna är gemensamhetsanläggning (stomme, trapphus teknik mm).

ANTAGNINGSBREV Till:	Mottagar:
Från:	Mottagarens adress:
Gränsöverskridande skatteskillevringning	
Ansökarens adress: AB (akt) Huvudstaden	Mottagarens adress: AB (akt) Huvudstaden
Ärende	
Ansökning om tillämpning 10:57 för bildande av äggarbetsnär som omfattar skatteskillevringning	Ansökning om tillämpning 10:57 för bildande av äggarbetsnär som omfattar skatteskillevringning
Kommande tillämpning:	Laga förskrift
Beskrivning av skatteskillevringningens innehåll: För genomförande av skatteskillevringning som omfattar skatteskillevringning	
Förteckning	
GRÄNSÖVERSKRIDANDE 7-4, om äggarbetsnär	
Äggarbetsnärskravet gäller	
Giltigt	
Vad som inte omfattas av skatteskillevringning	
Giltigt i skillevringning	
Vad som inte omfattas av skatteskillevringning	
Giltigt i skillevringning	
Giltigt i skillevringning	
Giltigt i skillevringning	
Giltigt i skillevringning	
Giltigt i skillevringning	
Giltigt i skillevringning	
Giltigt i skillevringning	
Giltigt i skillevringning	
Giltigt i skillevringning	
Giltigt i skillevringning	

Betalningsvillkor och Finansiering

FINANSIERING SEB FÖR FREYA

Privaterbjudande Till dig som boende i

Freya



Förmånlig bolåneränta
Samlar du ditt sparande och din pension hos oss kan du få en extra förmånlig ränta på ditt bolån.



Kostnadsfria banktjänster och cashback
Med vårt paket **Enkla Vardagen** får du de vanligaste banktjänsterna gratis i ett år.



Ökad trygghet
Vårt samarbete med **Trygg Hansa** ger 10 procent rabatt på hem- och bilförsäkring och upp till 30 procent rabatt när du samlar fler försäkringar.
Vid kontakt med **Lexdy** får du kostnadsfri juridisk rådgivning och 20 procent rabatt på avtal.

Bor du i en energieffektiv bostad får du utöver din ordinarie rabatt desutom 0,10 procentenheter lägre ränta med ett grönt bolån.

SEB inbjuder kostnadsfritt i ett år:
Fast track, lounge access, concierge service och 1 procent tillbaka på allt du handlar.

Desauton:

- ✓ Bolåneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna
- ✓ Grönt sparkonto och placeringskonto med ränta
- ✓ Lågt courtage på aktier
- ✓ Grönare bostad – energiverktyg för att analysera energiförbrukning för din bostad
- ✓ Automatiserad placeringsrådgivning för pensionssparande i fonder
- ✓ Ett brett och kvalitetsakrat fondutbud

SEB

Varmt välkommen att kontakta oss för att få hjälp

- SEB Nacka/Värmdö
- Kontakta oss via mailadress nedan:
- kontakta5257@seb.se
- Skriv "FREYA " i ämnesraden



Läs mer om erbjudandet på seb.se/privaterbjudande

BETALNING

	Privatperson	Juridisk person
+ Bokningsavgift	20 000 kr	20 000 kr
+ Dellikvid 1 (vid kontraktskrivning)	80 000 kr 100 000 kr	10%
+ Dellikvid 2 (3-4 månader innan tillträde)	10%	
+ Slutlikvid (på tillträdesdagen)	100%	100%

Vårt erbjudande Till dig

som boende i Freya



Vi hjälper dig att få rätt råd och hjälp utifrån dina behov under livets alla faser

Flytta hemifrån



Flytta ihop



Få barn



Gifta sig



Flytta till större boende



Barnen flyttar ut



Privaterbjudande

Till dig som boende i Freya



Förmånlig bolåneränta

Samlar du ditt sparande och din pension hos oss kan du få en extra förmånlig ränta på ditt **bolån**.

Bor du i en energieffektiv bostad får du utöver din ordinarie rabatt dessutom 0,10 procentenheter lägre ränta med ett **grönt bolån**.



Kostnadsfria banktjänster och cashback

Med vårt paket **Enkla Vardagen** får du de vanligaste banktjänsterna gratis i ett år.

SEB Invited kostnadsfritt i ett år.

Fast track, lounge access, concierge service och **1 procent tillbaka** på allt du handlar.



Ökad trygghet

Vårt samarbete med **Trygg Hansa** ger 10 procent rabatt på hem- och bilförsäkring och upp till 30 procent rabatt när du samlar fler försäkringar.

Vid kontakt med **Lexly** får du kostnadsfri juridisk rådgivning och 20 procent rabatt på avtal.

Dessutom:

- ✓ Bolåneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna.
- ✓ Grönt sparkonto och placeringskonto med ränta
- ✓ Lågt courtage på aktier
- ✓ Grönare bostad – energiverktyg för att analysera energiförbrukning för din bostad
- ✓ Automatiserad placeringsrådgivning för pensionssparande i fonder
- ✓ Ett brett och kvalitetssäkrat fondutbud

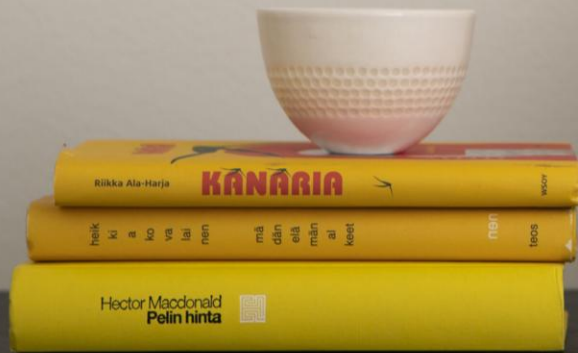
Varmt välkommen att kontakta oss för att få hjälp

- SEB Nacka/Värmdö
- Kontakta oss via mailadress nedan:
- kontakta5257@seb.se
- Skriv "FREYA " i ämnesraden



Läs mer om erbjudandet på
seb.se/privaterbjudande

JMs Trygghetspaket



Trygghetspaketet

- + Skydd mot dubbla boendekostnader
- + Möjlighet att skjuta upp tillträdet om den gamla bostaden inte blir såld
- + Vite vid försening



Samfällighets- föreningarna



Bostadsrätt

EN GEMENSAM FASTIGHET

- + Tvådimensionell fastighetsbildning som en fastighet. Fastigheten kan innehålla bostäder, lokaler, gemensamma utrymmen och garage.
- + Fastigheten ägs och förvaltas av bostadsrättsföreningen.
- + Medlemskap i föreningen ger nyttjanderätt till enskild bostad.

Ägarlägenhet

FLERA FASTIGHETER

- + Tredimensionell fastighetsbildning där varje enskild lägenhet utgör en fastighet
- + Gemensamhetsanläggning/ar inrättas för gemensamma byggnadsdelar och utrymmen. Dessa ägs av ingående fastigheter och förvaltas genom en samfällighetsförening.
- + Ägarlägenheter ägs och förvaltas av den enskilde fastighetsägaren.

Ägarlägenheter – gemensamma anläggningar

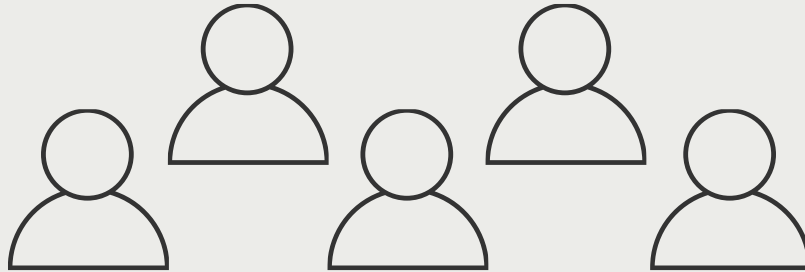
- + Alla ägarlägenheter ingår i gemensamhetsanläggning för gemensamma utrymmen (gemensam gård, tak, fasad, trapphus mm)
Samfällighetsföreningen ansvarar för drift och underhåll av anläggningen
- + Vissa ägarlägenheter ingår i gemensamhetsanläggning för garage vilket även ger dig rätt till en p-plats i byggnadens garage.
Samfällighetsföreningen ansvarar för tilldelning/omfördelning av p-platser samt för drift och skötsel av anläggningen.

Ägarlägenheter – gemensamma kostnader

- + Debitering för drift och underhåll av gemensamma byggnadsdelar och utrymmen fastställs av årsstämma med fördelning enligt andelstal bostadens yta/total bostadsyta.
För lokaler sker fördelning enligt andelstal lokalarean multiplicerat med 0,8.
- + I gemensamhetsanläggningen för **garage** ingår endast de fastigheter som har rätt till en parkeringsplats med andelstalet 1.0 och för fastigheter som har rätt till familjeparkeringsplats med andelstalet 1.5.
Debitering för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen för garage fastställs även denna av årsstämman med fördelning enligt andelstal i ga:garage kopplat till det totala antalet p-platser.

Samfällighetsföreningar

- + Samfällighetsföreningarna bildas i samband med fastighetsbildning
- + Stadgar för föreningarna upprättas enligt Lantmäteriets normalstadgar
- + Styrelserna består initialt av sakkunniga ledamöter valda av JM
- + Vid årsstämma väljs styrelserna i samfällighetsföreningarna
- + Styrelsernas uppdrag är att förvalta gemensamhetsanläggningarna



Samfällighetsföreningar

LAGAR OCH REGLER

- + Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfällighetsföreningar (SFL)
- + Stadgar för samfällighetsföreningen
- + Skötselanvisningar
- + Trivsel- och ordningsregler

ANSVAR FASTIGHETSÄGARE

- + Erlägga avgift enligt fastställd debiteringslängd
- + Ansvar för den egna fastighetens underhåll (enligt gränsdragning vid förrättning)
- + Ansvar för markområde tillhörande egen fastighet (endast vissa fastigheter)
- + Gemensamt ansvar för gemensamhetsanläggningar
- + Ta del av styrelsernas information
- + Delta vid föreningarnas årsstämma – 1 röst per fastighet

Gemensamhetsanläggningar

- + GA:177**
Omfattar byggnaden i sin helhet, tekniska anläggningar och gemensamma utrymmen i Freya, trapphus 1-5 (tak, fasad, driftutrymmen, trapphus mm.).
- + GA:179**
Omfattar garaget, parkeringsplatser och laddstationer för el- eller hybridbil. 30% av p-platserna är försedda med laddstationer.
- + GA:180**
Utgörs av den gemensamma gården (utrustning, lekredskap, planteringar, ytskikt m.m).
- + GA:178**
Motsvarande omfattning som GA:177 men för Akva, dvs byggnaden i sin helhet, tekniska anläggningar och gemensamma utrymmen i Akva, trapphus 6-9 (tak, fasad, driftutrymmen, trapphus mm.)
- + GA:184**
Miljörum för lokaler.

Som mest kan din fastighet ingå i 3 st gemensamhetsanläggningar om du har köpt en lägenhet med parkeringsplats.
Har du inte p-plats är din fastighet med i 2 st gemensamhetsanläggningar.

Samfällighetsföreningar Vattentornet Norra

- + **Akva Samfällighetsförening**
Förvaltar GA:178, dvs de gemensamma delarna av byggnaden i trapphus 6-9.
- + **Freya Samfällighetsförening**
Förvaltar GA:177, dvs de gemensamma delarna av byggnaden i trapphus 1-5.
- + **Vattentornet Norra Samfällighetsförening**
Förvaltar GA:179 och GA:180, dvs de gemensamma delarna såsom gård, garage och p-platser.

Försäkringar



Försäkring ingår i avgift till samfällighet, det du behöver göra är att komplettera med en sakförsäkring.

- + Samarbete med Trygg Hansa
- + En fastighetsförsäkring för gemensamhetsanläggning inkl. samtliga ägarlägenhetsfastigheter
- + Styrelsens ansvarsförsäkring ingår
- + Försäkring ingår i avgift till samfällighet
- + Sakförsäkring tecknas individuellt (för lösöre, reseskydd mm)

Garantier och åtaganden

- + Enligt avtal med samfällighetsföreningen ansvarar JM för teknisk- och ekonomisk förvaltning under 2 år efter färdigställandet
- + Garantibesiktning sker efter 2 år
- + Under garantitiden anmäls eventuella fel till JM's Kundservice

Vill du veta mer?

KONTAKTA

GABRIELLE LUNDSTRÖM
REG FASTIGHETSMÄKLARE
SVENSK NYPRODUKTION
TEL 08-120 165 46



Längta till
ditt nya hem



jm.se