



SJÖVIKEN

Vanliga frågor & svar

Projektet, föreningen och köpet

Hur många lägenheter ingår i brf Sjöviken?

Svar: 62st lägenheter.

När är det dags för inflyttning?

Svar: Inflyttning är planerad till hösten 2027.

Hur ser bostadsrättsföreningens styrelse ut?

Svar: Stena Fastigheter sätter samman den första styrelsen i bostadsrättsföreningen, en så kallad interimstyrelse. Interimstyrelsen förvaltar föreningens intressen fram till att boendestyrelsen tillträder.

Äger föreningen marken?

Svar: Ja, föreningen äger marken. Uteplatserna upplåts med lägenheterna.

Vad händer med eventuellt osålda lägenheter?

Svar: Om det finns osålda lägenheter kvar vid inflyttningen köps dessa av Stena Fastigheter. På så sätt garanteras bostadsrättsföreningen samtliga insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter för dessa bostäder, och du som köpare behöver inte oroa dig för minskade intäkter till föreningen.

Vad ingår i månadsavgiften?

Svar: I lägenhetens månadsavgift ingår värme, sophämtning, kostnader för föreningens gemensamma anläggningar samt avsättning för föreningens framtida underhåll. Det ingår även ekonomisk förvaltning och teknisk förvaltning, vilket bidrar till en trygg och säker start för bostadsrättsföreningen och dig som bostadsrättsinnehavare.

Varje hushåll behöver teckna och betala eget abonnemang för hushållsel, hemförsäkring och tv/bredband. Kostnader för varm- och kallvatten debiteras respektive lägenhet separat. Du har således möjlighet att själv påverka dina kostnader för detta eftersom de styrs av din förbrukning.

Vem levererar tv, bredband och telefoni till fastigheten?

Svar: Stena Fastigheter har ett avtal med iTUX, ett öppet bredbandsnät där du som boende har stor valfrihet mellan olika tjänster, paket och leverantörer av både tv, bredband och telefoni. Läs mer och se alla leverantörer på stenafastigheter.itux.se.

Får jag hyra ut lägenheten i andra hand?

Svar: Ansökan om andrahandsuthyrning görs till bostadsrättsföreningens styrelse efter att du har tillträtt lägenheten. Mall för ansökan går till kommer att finnas på bostadsrättsföreningens hemsida.

Kan man köpa lägenhet som juridisk person?

Svar: Bostadsrättsföreningens styrelse fattar beslut från fall till fall när det kommer till köp av lägenhet som juridisk person. Om du är intresserad är du välkommen att kontakta mäklaren och beskriva kort vilken typ av verksamhet du bedriver och vad du avser att använda lägenheten till. Mäklaren stämmer sedan av med bostadsrättsföreningen och återkopplar till dig.

Får jag köpa en lägenhet som mitt barn kommer att bo i ensam?

Svar: Ja, det går bra under förutsättning att den som ska bo i lägenheten äger en viss andel av den. Hur ägandefördelningen ser ut är upp till er, exempelvis kan du äga 90% av bostaden och ditt barn 10%.

Var kan jag hitta information om priser och planlösning?

Svar: Komplette prislister för säljetapp 1 [hittar du här](#). Planlösningarna för säljetapp 1 [hittar du här](#).

Hur går köprocessen till?

Svar: Att köpa bostadsrätt är en av livets största affärer och vi förstår att det kan dyka upp många frågor. För oss på Stena Fastigheter är det viktigt att du som köpare är så trygg som möjligt, därför har vi sammanfattat en guide över hur köprocessen går till steg för steg. [Du hittar guiden här.](#)

Boendemiljö och gemensamma utrymmen

Kommer det att finnas hiss?

Svar: Ja.

Kommer det att finnas en lokal för uthyrning till extern aktör?

Svar: Nej.

Kommer det att finnas grillplats, badbrygga eller odlingsmöjligheter?

Svar: Ja, på innergården kommer det att finnas fyra odlingslådor och en gemensam grill. Föreningen äger ingen privat badbrygga men det finns ändå fina möjligheter till bad i närområdet!

Hur planerar ni att ta vara på grönskan runt området?

Svar: Sjövikens ligger i en skyddad del av Nationalstadsparken och inom strandskyddat område. Det har ställt höga krav på hänsyn till naturen och anpassning av bebyggelsen. Byggnaderna har placerats och utformats för att smälta in mjukt i dalgången vid Ålkistan, med nedtrappade taklandskap och ett formspråk som gynnar utsikten och skapar en mänsklig skala. Det nya kvarteret ersätter ett gammalt garage, vilket innebär att vi tillför något helt annat till platsen – en miljö som förskönar och förankrar området i dess naturliga sammanhang. Själva gården blir också ett sätt att bjuda in grönskan även till den nyproducerade fastigheten. Innergården är upphöjd från strandpromenaden, har fri utsikt mot viken och är samtidigt skyddad och inramad. Gården och de gemensamma ytorna utformas för att förstärka närheten till naturen och vattnet. Här skapas en plats för gemenskap, vila och vardagsstunder i solen. Det finns även möjlighet till odling via fyra odlingslådor som placeras på innergården.

Vilka möjligheter finns för sortering av avfall och återvinning?

Svar: Varje lägenhets kök utrustas med ett diskbänksskåp med inbyggda behållare för att du ska kunna organisera och sortera ditt avfall. Mat- och restavfall kommer att kunna slängas i kärlskåp på innergården. Övrigt avfall som exempelvis plast, papper, glas och metall kommer att kunna sorteras i vår grannfastighet som ligger ett par minuters promenad bort.

Vilka hållbarhets- och miljöåtgärder planerar ni i projektet?

Svar: Liksom alla våra nya bostadsrätts- och hyresrättsprojekt är brf Sjövikens Svanencertifierat. Det innebär att bostäderna byggs med höga krav på miljö, hälsa och materialval, samt en låg energiförbrukning. Fastigheten uppnår energiklass B och utrustas dessutom med solceller uppe på taket för att i så hög grad som möjligt vara självförsörjande. Svanencertifieringen ställer även krav på ett trivsamt inomhusklimat. Därför har vi valt hållbara och tidlösa material som ger lång livslängd och låg miljöpåverkan. Utomhus planeras innergård och omgivning med mycket grönska, träd och planteringar för att stärka den biologiska mångfalden och skapa en trivsam, naturnära miljö. Som en förlängning får delar av taket sedumväxter vilket ger ett grönt intryck även från ovan och dessutom bidrar till bättre dagvattenhantering. För att underlätta hållbara transporter byggs parkeringsplatser med möjlighet till laddning av elbilar.

Lägenheterna

Kommer alla lägenheter ha sjöutsikt?

En stor majoritet av lägenheterna kommer att ha sjöutsikt. För mer information om utsikten för specifika lägenheter, se lägenhetsväljaren eller ta kontakt med mäklaren för personlig service.

Kommer lägenheterna att ha balkonger eller terrasser?

Svar: Ja, 60 av Sjövikens 62 lägenheter kommer att ha balkong eller uteplats. Två av lägenheterna med balkong har dessutom en egen takterrass! Se planritningen för mer information om vad som gäller för just den lägenheten du är intresserad av.

Får man glasa in balkongen?

Nej, Stena Fastigheter har lyft frågan med kommunen, som säger nej till att glasa in balkongerna. Svaret från kommunen motiveras med att inglasning av balkongerna skulle ge byggnaden ett tungt och dominerande uttryck som inte passar in i den kringliggande miljön.

Hur säkerställs ljudisolering mellan lägenheter och mot omgivningen?

Svar: Vid utformningen av Sjöviken har vi tagit stor hänsyn till omgivande trafik och ljud från Roslagsvägen, Bockholmsvägen och Roslagsbanan. Sjöviken byggs i flera avseenden enligt en ännu bättre ljudstandard än rådande myndighetskrav. Boverkets byggregler (BBR) har krav på ljudklass C, vilket såklart efterlevs. Stena Fastigheter ställer utöver det ännu högre krav, ljudklass B (vilket motsvarar ungefär hälften av ljudklass C upplevda ljudstyrka) gällande flera viktiga ljudaspekter. Dessa inkluderar trafik, luftljudsisolering och stegljudsnivå mellan lägenheter, mot trapphus samt avseende ljudnivåer från hissar. *Forts. nästa sida -*

Forts: Lägenheterna får en lugn och skön inomhusmiljö tack vare bland annat moderna treglasfönster och ljudisolerande ytterväggar. Ljudnivåerna inomhus är godkända enligt myndighetskrav, och ur flera aspekter ännu bättre än grundkraven. Innergården behålls lugn och ljudskyddad tack vare att den omsluts av huskroppens V-form och att kvarteret sluter tätt mot vägen. Även balkongerna som vetter mot innergården behålls lugna tack vare detta. Balkongerna utformas dessutom med ljudabsorbenter i undersidan för ytterligare ljuddämpning.

Vilken typ av vitvaror kommer det att finnas i lägenheterna?

Svar: Varje lägenhet är utrustad med moderna och energieffektiva vitvaror från Cylinda. I varje kök finns induktionshäll, inbygggnadsugn och mikrovågsugn, tillsammans med integrerad diskmaskin samt integrerad kyl och frys – alternativt en kombinerad kyl/frys beroende på planlösning. Badrummen är utrustade med tvättmaskin och torktumlare eller en praktisk kombimaskin. I planritningen för varje lägenhet kan du se mer specifikt vilka vitvaror som ingår.

Kan man välja färger, inredning och tillval i lägenheten?

Svar: Ja, du som köper en ny lägenhet i brf Sjövikens får utan extra kostnad välja mellan två fasta inredningskoncept: Pärlgrå eller Sand. Inredningskoncepten är framtagna av vår inredningspartner AW Studio och du väljer ett av koncepten i dess helhet. Pärlgrå utgår från en varm ton som skapar en lugn, stilren och elegant miljö i ditt hem – perfekt för dig som uppskattar en mer klassisk stil. Sand karaktäriseras av en varm beige ton som ger ditt hem ett harmoniskt och hemtrevligt uttryck – ett bra val för dig som vill ha en naturlig och sober grund. Oavsett vilket koncept du väljer flyttar du in i ett hållbart och tidlöst hem som du enkelt kan sätta din egen prägel på och göra till ditt!

Vilka renoveringar får man göra, t.ex. ändra planlösningen?

Svar: Ytskiktsrenovering som exempelvis målning av väggar och golvbyte får man normalt sett göra utan godkännande från bostadsrättsföreningens styrelse. Vid större renoveringar som ändring av planlösning (till exempel riva väggar eller flytta kök), badrumsrenovering eller andra åtgärder som kan påverka fastigheten i övrigt så krävs ett godkännande från boendestyrelsen. Är du osäker på vad som gäller i ditt fall rekommenderar vi att du tar kontakt med bostadsrättsföreningens styrelse.

Vilka förvaringsmöjligheter finns?

Svar: Majoriteten av lägenheterna har förråd i lägenheten, medan en del har ett förråd i källaren. I planritningarna kan du se mer detaljerat hur förvaringsmöjligheterna ser ut för respektive lägenhet.

Parkering, mobilitet och kommunikationer

Var kommer jag att kunna parkera bilen?

Svar: Under huset och gården finns ett parkeringsgarage som ägs och förvaltas av Stena Fastigheter. Det planeras för minst 31 parkeringsplatser i garaget som är dedikerade för brf Sjövikens. Priserna kommer vara 1 450 kr/p-plats utan el och 1 800 kr/p-plats med el. För p-plats med el tillkommer kostnad för elförbrukning. Gatuparkering och besöksparkering finns också i området.

Finns det möjlighet att ladda elbil?

Svar: Ja, ett antal parkeringsplatser i garaget kommer redan från start att ha laddningsmöjligheter, och alla kan göras till laddplatser om behovet ändras efter hand. Utökning av antal laddplatser beslutas av fastighetsägaren, Stena Fastigheter.

Hur många parkeringsplatser finns det, hur fördelas de och vad kostar de?

Svar: Under huset och gården finns ett parkeringsgarage som ägs och förvaltas av Stena Fastigheter. Det planeras för minst 31 parkeringsplatser i garaget som är dedikerade för brf Sjövikens. Köpare av större lägenhetstyper har initialt förtur till garageplats i samband med tecknande av avtal. De resterande parkeringsplatserna erbjuds enligt först till kvarn-principen, det vill säga i tur och ordning utifrån avtalsdatum. Den uppskattade kostnaden per parkeringsplats är preliminärt 1 800 kr/mån.

Kommer det att finnas korttidsparkering för besökare?

Svar: Det kommer inte att byggas någon besöksparkering i garaget, däremot finns gatuparkering och besöksparkering i området.

Finns det cykel- eller bilpool i föreningen/närheten?

Svar: Ja, det finns en allmän bilpool bestående av två bilar som står parkerade en kort promenad bort. Det planeras inte för cykelpool, däremot kommer det att finnas cykelförråd i fastigheten.

Vilka kommunikationer finns i området?

Svar: I området finns goda kommunikationer för dig som vill åka kollektivt! Närmsta busshållplats för linje 503 heter Himlabacken och ligger strax utanför porten. Även hållplatsen Sfären för linje 540 ligger i närheten. Närmsta tunnelbanestation är Bergshamra, därifrån kan du på mindre än tio minuter ta dig in till T-centralen. Läs mer och se tidtabeller samt övrig info på <http://www.sl.se>.

För dig som bara har behov av bil då och då finns det en allmän bilpool. Den består av två bilar som står parkerade en kort promenad bort från fastigheten.