Vanliga frågor och svar kring Brf Ranagårds Allé

FÖRENINGEN

Hur många bostäder ingår i Brf Ranagårds Allé?
32 bostadsrättslägenheter ingår i etapp 1 och 24 st i etapp 2. Totalt består föreningen av 56 lgh.

Är tomterna friköpta?
Ja, bostadsrättsföreningen kommer att äga de två fastigheterna, dvs de blir friköpta.

Finns det övernattningslägenhet/gästlägenhet i projektet?
Det finns ingen gäst-/övernattningslägenhet i projektet.

Finns det lokaler för uthyrning i projektet?
Det finns inga lokaler i projektet.

Hur många parkeringar finns det, och finns det laddare för elbil?
I etapp 1 finns det 24 markparkeringar samt 2 handikapparkeringar och i etapp 2 finns det 12 st parkeringsplatser samt 2 handikapparkeringar.

Parkeringsplatser kommer att hyras ut till de boende. 8 platser i respektive etapp (totalt 16 st) förses med elbilsladdare, fler är förberedda om behovet skulle öka i framtiden. Preliminärt kommer en vanlig parkeringsplats kosta ca 400 kr/mån och en parkeringsplats med laddstolpe ca 550 kr/mån (förbrukning tillkommer).

När är det inflyttning?
Preliminär inflyttning i slutet av 2027 för etapp 1 och preliminärt under våren 2028 för etapp 2 beroende på när produktionen kan starta (beror på försäljningsläget, föreningen behöver sälja ett visst antal lägenheter för att få starta byggnationen av etapp 2).

Hur ser bostadsrättsföreningens styrelse ut?
Under byggtiden har föreningen en byggande styrelse som bevakar föreningens intresse, tecknar avtal m.m. Styrelsemedlemmarna har lång erfarenhet från liknande uppdrag och kompetens inom juridik, ekonomi och förvaltning m.m.



Hur väljs en boendestyrelse? När ungefär sker detta?
En tid efter inflyttning hålls en överlämnandestämma och en styrelse som består av medlemmar i föreningen väljs. Peab tillhandahåller en styrelseutbildning, så det krävs inga förkunskaper för att ingå i styrelsen.

Vem sköter föreningens ekonomi?
Ekonomisk förvaltare är Simpleko.

Vem sköter föreningens förvaltning?
Teknisk förvaltare kommer att upphandlas.

Vem hanterar skötsel av uteplatser?
Uteplatser ingår i upplåtelsen. Den boende sköter det löpande underhållet såsom att hålla betongplattor rena och fogar ogräsfria samt klipper gräset. Föreningen ansvarar för underhåll av staket samt häckar och planteringar som angränsar till uteplatser.

Vad kan ni berätta om TV, bredband och telefoni?
Vi har Telia som leverantör i projektet. Kollektivt avtal är tecknat för tjänsten som heter Triple play och omfattar bredband, 100/100 Mbit/s, bredbandstelefoni, digital-TV paket Lagom. Kostnad (2026 års nivå) 169 kr/lägenhet och månad, debiteras på din månadsavi.

Hur fungerar det med elabonnemang, tecknar man själv eller ingår det?
Föreningen tecknar avtal för elabonnemang och varje lägenhet har en undermätare. Föreningen debiterar hushållsel med ett schablonbelopp som sedan justeras efter avläst och faktisk förbrukning. Respektive hushåll tecknar alltså inte ett eget abonnemang för el.

Ingår vatten och värme?
Värme ingår i månadsavgiften. För förbrukning av kall- och varmvatten finns undermätare i varje lägenhet och föreningen debiterar hushållet med ett schablonbelopp som sedan justeras efter avläst och faktisk förbrukning. Därmed kan man påverka sin kostnad genom att hushålla med vattenförbrukningen.

Hur fungerar sophanteringen?
Det finns avfallsskåp för rest- och matavfall på båda bostadsgårdarna samt en gemensam källsorteringsstation.

Vilka gemensamma ytor finns i föreningen?
På innergårdarna finns sittplatser och grill, odlingslådor för de med gröna fingrar. Här finns även ytor för lek med balanshinder, lekhus och sandlåda.

Får jag glasa in min balkong/uteplats?
Det kommer tyvärr inte att erbjudas inglasning då kommunen inte medgav detta vid bygglovsansökan.

Får jag anlägga trall/staket/buskar på min uteplats?
Endast med styrelsens godkännande.

Vilka renoveringar får jag göra i min lägenhet, ta ner väggar m.m?
Alla större renoveringar måste alltid godkännas av styrelsen, saker du får göra utan styrelsens tillstånd är t.ex. måla väggar och byta golv.

Behöver jag egen hemförsäkring?
Byggnaden är försäkrad genom den försäkring som föreningen tecknar, du som boende behöver teckna egen hemförsäkring för lösöre. Bostadsrättstillägg behöver ej tecknas då det ingår i fastighetsförsäkringen.

Kan jag köpa lägenheten och låta någon annan bo där, t.ex. mina barn?
Om någon annan än bostadsrättsinnehavaren ska bo i bostaden räknas det som en andrahandsuthyrning, även om det finns ett släktskap, och detta ska därför godkännas av styrelsen. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att göra ansökan hos styrelsen. Är det ett nära släktskap, som t.ex. barn har dock föreningen inga skäl att neka.

Kan jag överlåta min lägenhet till barnen?
Vid en överlåtelse ska alltid en ny medlemsansökan göras, men i övrigt är det fritt att överlåta hela eller delar av sin bostadsrätt till annan.

Får juridisk person köpa lägenhet i projektet?
Ja, det finns möjlighet för juridisk person att köpa lägenhet i Brf Ranagårds Allé. Lägenheten ska dock nyttjas som bostad och det är enskild prövning på varje förvärv.

Måste jag vara mantalsskriven i lägenheten?
Ja, enligt folkbokföringslagen ska man vara mantalsskriven där man bor övervägande tid.



PROJEKTET

Får jag tillgång till förråd?
Varje lägenhet har tillgång till ett eget lägenhetsförråd. För 1001, 1002 och 1003 (marklägenheter) är förråden (kallförråd med frostvakt) placerade i anslutning till uteplatsen på baksidan. Förråden (kallförråd med frostvakt) till 1101 och 1103 är placerade på markplan i anslutning till entrén. 1102 har sitt lägenhetsförråd (gallerförråd) inne i ett förrådsutrymme bredvid entrén till trappan, här har 1201 och 1202 också varsitt förråd. 1201 och 1202 har även ett lägenhetsförråd inne i lägenheten.

Var parkerar jag min cykel?
Utvändigt finns cykelställ på flera ställen. Även det egna lägenhetsförrådet är väl tilltaget för att inrymma cykelförvaring.

I det gemensamma cykelförrådet finns även cykelpump och enklare verktyg för underhåll av cyklar. Det finns också ett låsbart utrymme för lådcykel på varje kvarter.

Kommer det att finnas vatten utomhus?
Vattenutkastare finns på varje byggnad som fastighetsskötaren kan nyttja för att vattna planteringar mm.





Kommer det att finnas el på balkonger/uteplatser?
Ja, eluttag och belysning finns på samtliga uteplatser på baksidan och på alla balkonger. Belysning finns även vid varje lägenhetsdörr.

Får jag möblera på entrébalkongen?
Entrébalkongerna är utrymningsvägar som inte får blockeras.

Kommer det att finnas nätverksuttag i alla rum?
Ja, nätverksuttag finns. TV-boxen är dock trådlös så det behövs inget nätverksuttag där TV:n placeras.

Ingår persienner?
Takfönster har inbyggda solskydd men i övrigt ingår ej persienner.

Kommer det finnas något förberett för gardiner?
Nej. Dock bjuder Peab på 2 timmars hantverkshjälp i samband med inflyttning. Då kan man få hjälp att t e x skruva upp gardinfästen m.m.

Vilken takhöjd är det i bostäderna?
Generell takhöjd på 2,5 m. På vindsplanen är det hela 3 m i mitten och i takkupor, taket sluttar sedan mot ytterväggarna. Avvikelser kan förekomma, se planritning.

Kommer det att finnas radiatorer/element?
Ja, det är vattenburna radiatorer i huset.

Hur värms husen upp?
Med fjärrvärme och vattenburna radiatorer under fönster.

Vad är det för ventilation?
FTX-ventilation med ett lägenhetsaggregat i respektive lägenhet, placerat över tvättdelen.

Finns det solpaneler?
Ja, på yttertaket finns det solpaneler som ger husen tillskottsenergi och minskar föreningens behov av köpt energi.

Vilken fasad har huset?
Fasaden består av träpanel i olika kulörer.

Vad innebär det att projektet är Svanencertifierat?
Ditt nya hem lever upp till högre ställda miljö- och energikrav och är miljömärkt och Svanencertifierat. Krav ställs på material, energianvändning, total miljöpåverkan och mycket mer!
Läs mer på www.svanen.se/hus/for-boende.

INREDNINGSVAL

Kan man göra inredningsval?
Vi erbjuder möjligheter att påverka din bostad genom att göra olika tillval utöver den grundstandard som ingår i priset. Vi har tagit fram en inredningsbroschyr som finns på projektets hemsida, där grundstandard och möjliga val presenteras tillsammans med prisuppgifter. Här kommer även en del inspirationsmaterial m.m. att finnas.

När det är dags att göra dina inredningsval får du en personlig inloggning till en hemsida där du kan se möjliga val inklusive priser som går att göra just på din bostad. Har du frågor under tiden är du alltid välkommen att kontakta oss.
Det går inte att göra val utöver de som erbjuds i projektet.
Det kommer att finnas en stopptid för att göra personliga inredningsval. Efter stopptiden är det inte längre möjligt att ändra eller göra fler val.

Hur betalas tillvalen?
Vid beställning av inredningsval erläggs 50 % av summan och resterande 50 % faktureras inför tillträdet. Görs val för 10 000 kr eller mindre faktureras hela summan vid beställningen. VIP-kunder betalar 100 % av tillvalen vid tillträdet.

Kan jag välja spotlights?
Det finns möjlighet att välja spotlights som tillval under väggskåp i kök. Spotlights kan väljas som tillval i tak i wc/dusch samt wc.

Vad är det för kök och vitvaror?
Köksleverantör är Marbodal och vitvaror från Electrolux. Bänkskiva i grå laminat och stänkskydd av laminat i samma färg som bänkskivan är standard. Vill du hellre ha vitt kakel som stänkskydd kan du välja detta kostnadsfritt.

Vill du hellre ha ett beige kök eller bänkskiva i sten? Inga problem – vi har en bred palett av tillval så att du får möjlighet att sätta din personliga prägel på ditt nya hem.
Läs mer i inredningskatalogen.



EKONOMI/BETALNING

Vad krävs för att köpa en bostad?
När du hittat den bostad du vill köpa tecknas ett förhandsavtal. Ett förhandsavtal är bindande och det är viktigt att du har finansieringen klar och lånelöfte från din bank.

Du erlägger nu en förskottsbetalning om 100 000 kr. Ca fyra månader innan du får tillträde till din nya bostad ingår du och bostadsrättsföreningen ett upplåtelseavtal. I samband med upplåtelseavtalet erlägger du en handpenning om 10 % av köpeskillingen (minus det du tidigare erlagt i förskottsbetalning). Resterande summa betalas inför tillträdet.

Vad innebär VIP?
Kunder som anmält intresse innan VIP-släppet av etapp 1 betalar endast 25 000 kr som förskottsinbetalning (istället för 100 000 kr) när förhandsavtalet tecknas, har förtur att välja bostad, betalar tillvalen först vid tillträde och får rabatt på mäklararvodet vid försäljning av nuvarande bostad (via Svenska Mäklarhuset, SMH). Väljer man en 4 rok som VIP-kund är man dessutom garanterad att få hyra en p-plats.

Vad händer med eventuellt osålda bostäder?
Finns det osålda bostäder i föreningen efter inflyttningen köper Peab Bostad AB dessa. På så sätt drabbas inte föreningen av minskade intäkter på grund av uteblivna insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter.

Vad är det för garantier som gäller?
Peab ger fem års garanti för alla byggnadsarbeten, dock två års garanti på vitvaror.

Två år efter godkänd slutbesiktning bekostar Peab en garantibesiktning som görs av en oberoende besiktningsman som utses tillsammans med föreningen. Peab Bostad tar fram en energideklaration till inflyttning.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Vad innebär ”välj ditt pris”?
Lägenhetens pris består av en insats och en upplåtelseavgift. Det finns en möjlighet att betala lite mer i insats för att få en lägre månadsavgift, eller tvärtom betala lite mindre i insats och då blir månadsavgiften lite högre. Detta regleras via upplåtelseavgiften. Detta erbjuder vi då kunder har olika ekonomiska förutsättningar. Valet man gör påverkar inte månadsavgiften för någon annan i föreningen. Du har möjlighet att ändra dig lite senare om de ekonomiska förutsättningarna ändras. Valmöjligheten finns fram tills ekonomisk plan upprättas, därefter är priset låst.

Vad ingår i månadsavgiften?
Månadsavgifterna täcker föreningens kostnader för ekonomisk och teknisk förvaltning, drift- och underhåll, sophämtning, kapitalkostnader, uppvärmning samt avsättning för föreningens framtida underhåll. Varje år ses föreningens budget över och det är styrelsen som beslutar om eventuell justering av månadsavgifterna.

Hur går försäljningen till?
Det är först till kvarn-principen som tillämpas.

Tillämpas något kösystem?
Vid säljstarten av etapp 1 tillämpades ett kösystem som baserades på när intresseanmälan gjordes på peabbostad.se. Efter att säljstarten av etapp 1 avslutats och alla inkomna köpanmälningar gåtts igenom upphörde kösystemet och lägenheterna (även etapp 2) säljs nu enligt först till kvarn principen.

Hur gör jag om jag är intresserad av en lägenhet?
Du har möjlighet att reservera en lägenhet under en kortare period innan du behöver ta ett definitivt köpbeslut. Kontakta mäklaren om du är intresserad av att köpa en lägenhet i projektet. Du kan reservera en lägenhet i ca en vecka.

Finns det några krav på köparen?
När man tecknar bindande avtal (förhandsavtal eller upplåtelseavtal) görs en kreditprövning av köparen till bostadsrätten. En del av kreditprövningen är att uppvisa ett giltigt lånelöfte. Kreditprövningen är individuell men syftar till att säkerställa att förvärvaren har ekonomiska förutsättningar för att genomföra köpet och kunna betala löpande avgift till föreningen.

Hur ser avtalsförhållandena ut?
När du köper en lägenhet så köper du den av bostadsrättsföreningen. Eventuella tillval beställer du senare av Peab Bostad.

Är det en eller två bostadsrättsföreningar eftersom det är två etapper?
Föreningen Brf Ranagårds Allé hade från början 32 lägenheter (etapp 1). Föreningen är utökad med etapp 2 till att bli en förening med 56 lägenheter.

Med lite fler lägenheter får föreningen fler medlemmar vilket underlättar t.ex. vid val av styrelse. Kostnadskalkyl för den utökade föreningen med 56 lägenheter gäller och ersätter den för enbart etapp 1.

Vilka avtal skrivs och när?
Förhandsavtal tecknas först. Du blir ännu inte medlem i föreningen men genom förhandsavtalet garanteras du att bli beviljad medlemskap. Man kan säga att du genom detta avtal lovar att förvärva bostadsrätten, och föreningen lovar att upplåta den till dig. Avtalet är bindande.

Ca 4 månader innan tillträde upprättas ett upplåtelseavtal. I och med att förhandsavtalet är tecknat sedan tidigare så är du skyldig att teckna upplåtelseavtal. Även upplåtelseavtal är bindande.

Gör du inredningsval till din lägenhet skriver du även ett inredningsavtal efter att dina val är gjorda. Inredningsvalen ingår ej i avtalet med bostadsrättsföreningen, utan dessa beställs av Peab.

Är avtalen bindande?
När du tecknar ett förhandsavtal/upplåtelseavtal/överlåtelseavtal så är detta ett bindande avtal mellan dig och bostadsrättsföreningen under de förutsättningar som regleras i själva avtalet.

Hur ser betalningsupplägget ut?
När du tecknar förhandsavtal betalar du en förskottsbetalning om 100 000 kr (gäller ej kunder som deltar vid VIP-start).

Efter att förhandsavtalet konverterats till upplåtelseavtal (ca 4 månader innan tillträde) betalas 10 % av den totala köpesumman, men med avdrag för tidigare inbetalda medel. På tillträdesdagen gör du slutbetalning av din lägenhet, dvs. hela köpesumman minus tidigare betalda medel.

Gör du inredningsval till din lägenhet faktureras du 50 % av ordersumman efter beställning, och 50 % i samband med tillträde. Inredningsval till en totalsumma om 10 000 kr eller lägre faktureras direkt efter beställning.

Är du VIP-köpare ser betalningsflödet lite annorlunda ut och du behöver inte betala så mycket i förskott.

Vad händer om jag ångrar mitt köp?
Förhands- och upplåtelseavtal som ingås är bindande och det finns ingen möjlighet att ångra sitt köp. Bryter man avtalet blir man ersättningsskyldig för samtliga kostnader som drabbar motparten. Ersättningsskyldigheten kan således bli såväl högre som lägre än det förskott/handpenning du betalat.

Kan jag sälja min lägenhet innan tillträde?
Ja, så snart upplåtelseavtal är tecknat kan du sälja din lägenhet. Du har dock inte någon möjlighet att få tillgång till arbetsplatsen (lägenheten) för t.ex. fotografering och visning, och du får heller inte direkt nyttja det försäljningsmaterial som Peab tagit fram.

Säljer du din lägenhet innan tillträde är det viktigt att veta att det fortfarande är du som slutbetalar och kvitterar ut nycklar enligt det avtal som ingåtts med föreningen. Din försäljning till en ny köpare är en separat affär som gäller mellan dig och din köpare.

När kan jag flytta in?
Redan i förhandsavtalet meddelas du ett tremånadersintervall, inom vilket du kommer att få tillträda din nya lägenhet. Exakt tillträdesdag får du veta i samband med att upplåtelseavtal tecknas.

Har ni gröna lån och vad innebär det?
Ja, föreningen tecknar gröna lån som en del i hållbarhetsarbetet. Genom Svanencertifieringen uppfylls bankens krav för gröna bolån. Även kunder kan söka gröna bolån som ofta innebär en liten rabatt på bankens ränta.

Vad händer om ni inte uppfyller säljkravet?
Om inte tillräckligt många förhandsavtal tecknas kan projektet avbrytas, då återbetalas hela förskottsavgiften. Etapp 1 är produktionsstartad, så detta gäller endast etapp 2.

Vilka besiktningar görs och får jag delta?
Under hela byggtiden görs löpande besiktningar. Ett par veckor före tillträde görs en slutbesiktning då du som kund erbjuds möjlighet att närvara när din lägenhet besiktigas.

2 år efter inflyttning genomförs en 2-årsbesiktning för att upptäcka eventuella garantifel (fel som uppkommer efter slutbesiktningen).

Varför är det tryggt att köpa en bostadsrätt av Peab?
I över 60 år har vi byggt, utvecklat och format bostäder i hela Sverige och har med den erfarenheten etablerat oss som en av de största bostadsutvecklarna i landet. Vi ger ett tillträdesskydd och avbokningsskydd till bostadsköpare. Vi säkerställer att projektet uppfyller gällande regler m.m. genom en slutbesiktning. Vi gör även en besiktning efter 2 år för att säkerställa att det inte finns garantifel.

Peab ger 5-års garanti (2 år på vitvaror) på byggnationen. Vi tecknar även en färdigställandeförsäkring.

För att inte föreningen ska drabbas av uteblivna månadsavgifter etc. om det finns osålda lägenheter efter tillträde köper Peab Bostad in dessa.

”Trygg BRF” tecknas, det är ett branschinitiativ och en organisation för stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden. Med kvalitetsmärkningen får du en bättre insyn i föreningens ekonomi och framtid samt kan enkelt jämföra och utvärdera nyproducerade bostadsrätter.
Läs mer på sidan 48–49 i projektets informationsbroschyr.

FRÅGOR?
Är det något ni undrar över, tveka inte att fråga! Våra mäklare på Svenska Mäklarhuset, SMH hjälper dig gärna:



Philip Bengtsson
Svenska Mäklarhuset
philipbengtsson@smh.se
070-092 28 90



Anders Wall
Svenska Mäklarhuset
anders.wall@smh.se
076-893 66 05