



SÅHÄR GÅR KÖPET TILL

Ett bostadsköp är en stor och viktig affär och vi vill att du ska känna det tryggt och bekvämt att köpa en bostad av oss. Därför vill vi nämna de viktigaste punkterna för att du ska känna till de olika stegen i köpprocessen och i vilken ordning saker och ting sker. Att bli ägare av en bostadsrätt innebär att du betalar en insats och köper en andel och medlemskap i en bostadsrättsförening. En bostadsrätt innebär rätten att nyttja en bostad på obegränsad tid, så länge man följer föreningens stadgar och betalar månadsavgifterna. Föreningen i sin tur äger fastigheten med tillhörande byggnader.

1. Reservation

Om du är intresserad av att gå vidare med en lägenhet i projektet, kan du först börja med att reservera en lägenhet. Under din reservation kan du exempelvis granska kostnadskalkylen, diskutera med anhöriga eller erhålla godkännande på finansiering från bank. Har ni frågor eller behöver mer vägledning är det givetvis bara att ringa våra mäklare som ansvarar för hela säljprocessen. Principen "först till kvarn" tillämpas.

2. Förhandsavtal

Vid tecknandet av förhandsavtalet betalar du som köpare 5 % av köpeskillingen som en förskottsbetalning. Förhandsavtalet är bindande, så det är viktigt att du har ordnat finansiering och erhållit ett så kallat lånelöfte/ finansieringsbekräftelse från bank innan du undertecknar avtalet. Vid förhandsavtalets tecknande sätts en preliminär tidpunkt för inflyttning.

3. Tillval/inredningsval

En av fördelarna med att köpa en bostadsrätt redan i byggskedet är att du kan vara med och bestämma hur just din bostad ska inredas. Även om bostäderna är välplanerade och med god grundstandard, uppskattar många att kunna sätta sin prägel på material och övriga tillval. I en tillvalsportal på nätet kommer vi att beskriva grundstandarderna i bostäderna och vilka tillval som är möjliga att göra. Här kan du även göra dina val. Eventuella tillval ska vara betalda senast tillträdesdagen. Detta sker direkt till entreprenören via separat faktura men lyder under samma regelverk som upplåtelsen.

4. Upplåtelseavtal

Cirka två månader innan inflyttning ersätts förhandsavtalet med ett upplåtelseavtal. Detta är det slutgiltiga avtalet, som reglerar upplåtelsen av din bostad. I samband med tecknande av upplåtelseavtal blir du också medlem i föreningen.

5. Informationsmöten

Under tiden du väntar på att din bostad ska färdigställas håller föreningen informationsmöte där du får tillfälle att ställa frågor och dessutom träffa och lära känna dina nya grannar.

6. Besiktning

Innan det är dags för inflyttning sker besiktning av bostaden. Du blir då inbjuden att vara med vid ett tillfälle som sker tillsammans med representanter från styrelsen, entreprenören och en opartisk besiktningsman då det sker en efterbesiktning. Då kontrolleras att bostaden är fri från fel och brister och att tillvalen du har valt stämmer.

7. Tillträde

Senast sex månader före inflyttning får du besked om ditt definitiva tillträdesdatum. På tillträdesdagen träffar du mäklaren och en representant för entreprenören vid din nya bostad och innan dess ska du ha gjort slutbetalningen. Medtag kvittot som visar att denna är gjord. Äntligen kan du flytta in i ditt nya efterlängtrade hem!

8. Överlämnande av bostadsrättsförening

En tid efter inflyttning och i enlighet med föreningens stadgar hålls en ny föreningsstämma då den nya styrelsen för föreningen utses. Ni som är intresserade av styrelsearbete bör påtala detta för valberedningen. Innan den nya styrelsen är tillsatt kommer en interimstyrelse att bevaka föreningens intressen.

9. Garantier

Garantitiden för entreprenaden är fem år och ansvarstiden är tio år. Efter två år sker en så kallad garantibesiktning som föreningen kallar till. Du som kund omfattas även av en insatsgaranti fram till överlåtelsen av bostaden samt att Tornstaden förvärvar eventuella osålda bostäder.

10. Försäkringar

Hela byggnationen täcks av byggherreförsäkringar fram till slutbesked erhållits. Därefter tecknas en fastighetsförsäkring av bostadsrättsföreningens interimstyrelse som innefattar fastigheten och samtliga gemensamma byggnadsdelar. Vid inflyttning tecknar du själv en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.



ORDLISTA

Byggherre

Byggherren är den som låter utföra byggnationen och den som ansvarar för att alla arbeten utförs enligt de regler och bestämmelser som finns. Byggherre för Brf Sparvugglan är Tornstaden Projektutveckling AB.

Föreningsstadgar

Stadgarna är bostadsrättsföreningens grundläggande regler. Stadgarna ska vara registrerade hos Bolagsverket och är därför en offentlig handling. Det är föreningsstämman som beslutar om stadgarna.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det högsta beslutande organet i bostadsrättsföreningen. Stämman visar att en bostadsrättsförening ska präglas av demokrati och att alla medlemmar ska få vara med och besluta i frågor som rör föreningen. Om alla dagliga frågor skulle beslutas på föreningsstämman skulle det bli alltför ineffektivt och det är därför stämman väljer en styrelse som får i uppgift att sköta de löpande frågorna.

Månadsavgift

Månadsavgift är den månadskostnad som erläggs till föreningen och som skall täcka din del av föreningens löpande kostnader såsom ränta, administration, fastighetsskötsel etc.

Ekonomisk plan och kostnadskalkyl

I en bostadsrättsförening ska det finnas en ekonomisk plan. Planens uppgift är att ge blivande bostadsrättshavare information om föreningen och dess ekonomi. Den ekonomiska planen ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Planen ska registreras hos Bolagsverket. När det gäller nyproduktion är det vanligt att byggherren säljer lägenheterna innan byggnationen påbörjas. Bostadsrättsföreningen är då bildad men inte en ekonomiskplan utan enbart en kostnadskalkyl. Det är en slags förenklad ekonomisk plan som inte är lika detaljerad. Även denna ska dock vara intygad av Boverkets certifierade intygsgivare.

Förskottsgaranti

En nybildad bostadsrättsförening tar in förskott (del av insatsen) från de blivande bostadsägarna. Detta förskott sätts in på ett spärrat bankkonto och lyfts först vid tillträdet. För att få ta in förskott krävs ett tillstånd från Bolagsverket som i sin tur kräver en säkerhet från tredje part (bankgaranti). Garantin kallas Förskottsgaranti och löper från att ansökan av tillstånd lämnas in fram till tillträdet av bostäderna. Garantin innebär att du som blivande ägare får tillbaka din förskotterade insats om du mot förmodan inte får den bostadsrätt du har förvärvat.

Entreprenör

Entreprenören är den som står för byggnationen, i detta fall Byggnads AB Tornstaden.

Interimsstyrelse

Interimsstyrelse är en tillfällig styrelse som är till för att bevaka föreningens intressen under byggnationen och en tid därefter. När byggnationen är färdigställd, besiktigad och driftsatt överlämnar interimsstyrelsen ansvaret till den, på ordinarie föreningsstämma, utsedda styrelsen. Detta sker i regel någon eller några månader upp till ett år efter slutbesiktning på föreningens årsstämma.