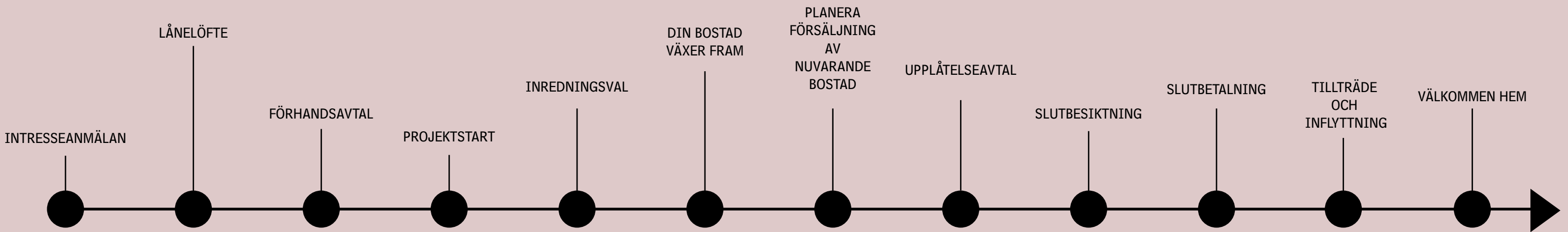


Köp- och boguide

BRF BJÖRKSÅNGEN 1





ATT KÖPA BOSTADSRÄTT

Att köpa bostadsrätt är för de flesta människor en av de största affärerna i livet. Nedan förklarar vi, steg för steg, hur köpet går till.

INTRESSEANMÄLAN

Du kontaktar Svensk Fastighetsförmedlings mäklare och anmäler ditt intresse för att köpa en bostad.

LÅNELÖFTE

Innan du köper en bostadsrätt är det viktigt att du har gått igenom din ekonomi och skaffat ett lånelöfte via din bank. Vill du ha hjälp med en bankkontakt hjälper mäklarna dig.

FÖRHANDSAVTAL

När du gjort ditt val av lägenhet tecknas bindande förhandsavtal mellan dig och bostadsrättsföreningen. Avtalet grundar sig på föreningens intygsgivna kostnads-kalkyl som är registrerad hos Bolagsverket. I samband med att förhandsavtalet tecknas ska ett förskott på 5% av lägenhetens totala köpeskillning betalas in mot faktura. Vid tecknandet av förhandsavtalet gör föreningen en medlemsprövning på dig och en kreditupplysning tas. Formellt blir du antagen som medlem när upplåtelsen senare sker.

PROJEKTSTART

Beslut fattas om att byggprojektet skall starta när erforderligt antal lägenheter sålts. När beslut fattats om byggstart blir du meddelad om detta och får en faktura på ytterligare 5% av lägenhetens köpeskillning. När denna är betald har förskottet erlagts och slutlig betalning sker sedan i samband med tillträdet. För att föreningen ska få ta emot förskott och insatser måste en registrerad garanti finnas hos Bolagsverket. Denna garanterar återbetalning av förskottet och insatser om leveransen inte sker enligt överenskommelse.

INREDNINGSVAL

Du ges möjlighet att göra egna tillval i din lägenhet. Om du har tecknat förhandsavtal före byggstart har du större möjlighet att sätta personlig prägel på bostaden. Du får en faktura på eventuella tillval i samband med slutfakturan.

DIN BOSTAD
VÄXER FRAM

PLANERA
FÖRSÄLJNING
AV
NUVARANDE
BOSTAD

UPPLÅTELSEAVTAL

SLUTBESIKTNING

SLUTBETALNING

TILLTRÄDE
OCH
INFLYTTNING

VÄLKOMMEN HEM

DIN BOSTAD VÄXER FRAM

Vi informerar dig kontinuerligt om vad som händer i projektet via informationsmöten och nyhetsbrev. Vanligtvis blir du även inbjuden att besöka byggarbetsplatsen vid ett särskilt tillfälle.

PLANERA FÖRSÄLJNING AV NUVARANDE BOSTAD

Har du för avsikt att sälja din nuvarande bostad är det dags att förbereda detta. Svensk Fastighetsförmedlings mäklare hjälper dig gärna med att lägga upp en plan för försäljningen så att den passar in med inflyttningen i din nya bostad. Vi rekommenderar att man säljer och köper parallellt för att undvika att stå med dubbla boendekostnader.

UPPLÅTELSEAVTAL

När bostadsrättsföreningen upprättat en ekonomisk plan som registrerats av Bolagsverket tecknas ett upplåtelseavtal mellan dig och föreningen. I samband med detta blir du, efter slutligt godkännande av styrelsen, medlem av Bostadsrättsföreningen Björksången 1. Detta görs vanligtvis ca fyra månader innan tillträdet.

SLUTBESIKTNING

I god tid innan det är dags för inflyttning i ditt nya boende gör en oberoende besiktningsman en slutbesiktning av bostaden. Du kallas till slutbesiktning av din lägenhet tillsammans med företrädare för bostadsrättsföreningen och entreprenören. Då stämmer vi också av att tillvalen är korrekt utförda.

SLUTBETALNING

Två veckor innan tillträdet är det dags att betala resterande 90% av köpeskillingen. I samband med slutfakturan skall även eventuella tillval betalas.

TILLTRÄDE OCH INFLYTTNING

Du kvitterar ut dina nycklar, får information om din nya bostad och flyttar in. Då det är många som oftast flyttar in samtidigt tilldelas du hisstider. Detta för att inflyttningen ska gå så smidigt som möjligt för alla nya grannar. Du kan i samband med inflyttningen, utan kostnad, få hantverkarhjälp tre timmar för att sätta upp, sätta ihop eller skruva fast något.

VÄLKOMMEN HEM!

ATT BO I BOSTADSRÄTT

Det finns många anledningar till att upplåtelseformen bostadsrätt blivit så populär. Det är ett bekvämt sätt att bo men ändå med stor frihet. Du själv ansvarar för inre underhåll i din lägenhet och föreningen tar hand om tillsyn och underhåll av samtliga gemensamma anläggningar.

EKONOMISK FÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som förvaltas av styrelsen. Styrelsen väljs av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman. Reglerna för bostadsrättsföreningen finns beskrivna i stadgarna och är utformade enligt bostadsrättslagen.

MEDBESTÄMMANDE

När du köper en lägenhet skriver du och föreningen under ett upplåtelseavtal som gör dig till medlem i föreningen. Genom ditt medlemskap har du rätten till din lägenhet, en andel i föreningen och möjligheten till medbestämmande i denna. Detta kan ske som styrelsemedlem på löpande styrelsemöten och/eller som röstberättigad deltagare på den årliga föreningsstämman. De ärenden som föredras på stämman finns upptecknade i stadgarna. Till detta kan enskilda medlemmar lämna förslag genom att lämna in motioner i god tid till styrelsen inför årsstämman.

DRIFT OCH SKÖTSEL

Du har ansvar för skötsel och underhåll av din lägenhet. Föreningen har ansvar för skötsel och underhåll av utsidan av byggnaden, gemensamma utrymmen och utvändig gemensam mark inom fastigheten. Det är dock ditt ansvar att putsa dina fönster och inglasningar på båda sidor.

OMBYGGNAD

Mindre ombyggnader och reparationer inom lägenheten bestämmer du själv över. Större ombyggnader och förändringar på utsidan av byggnaden, såsom målning eller montage av parabolantennar och markiser, kräver styrelsens godkännande.



BOENDEKOSTNAD

När du köper en bostadsrätt betalar du en insats/upplåtelseavgift som utgör en andel av bostadsrättsföreningen. Utöver det betalar du en årsavgift som bestäms av styrelsen. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott. Årsavgiften skall täcka föreningens gemensamma kostnader för värme, vatten, el, fastighetsavgift, löpande underhåll, städning och reparationer. Vidare skall den täcka föreningens ekonomiska förvaltning och kapitalkostnader för föreningens lån, det vill säga räntor och amorteringar samt en årlig avsättning för framtida underhåll. Som medlem i Brf Björksången 1 kommer din månadsavgift inte att inkludera kostnader för din energiförbrukning. Istället har din lägenhet försetts med ett individuellt uppmätningssystem som möjliggör att du bara betalar för kall- och varmvatten samt den hushållsel som du själv förbrukar. Värme ingår i månadsavgiften.

FÖRSÄKRINGAR

Föreningen ansvarar för försäkringar för fastigheten, för styrelsen och det särskilda försäkringstillägget som behövs för bostadsrättslägenheter. Det enda du som lägenhetsinnehavare behöver är en egen hemförsäkring.

PANTSÄTTNING

Om du lånar pengar för att köpa din bostadsrättslägenhet registreras pantsättningen av den ekonomiska förvaltaren på styrelsens uppdrag.

DU ÄR I TRYGGA HÄNDER

Att köpa ett nytt hem är ett stort och viktigt beslut. Det kan vara tryggt att veta att vi har lång erfarenhet av bostadsbyggande och att det finns en rad garantier som skyddar dig som köpare.

STABIL BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Inför försäljningen tas en kostnadskalkyl och en ekonomisk plan fram för föreningen. Dessa granskas av två opartiska intygsgivare som är auktoriserade av Boverket. Den ekonomiska planen ligger till grund för det upplåtelseavtal som tecknas mellan dig och föreningen. Finns det osålda lägenheter när bostadsrättsföreningen tar över förvaltningen av fastigheten köper HP Boende dessa och svarar för månadsavgifter utifrån villkor i den ekonomiska planen. Denna förvärvsgaranti innebär att föreningen inte löper någon ekonomisk risk gällande osålda lägenheter.

ERFARNA MÄKLARE

Du kan lita på att få bra hjälp och trygg service av projektets mäklare. Svensk Fastighetsförmedling har stor erfarenhet av att förmedla bostäder på den lokala marknaden och arbetar aktivt med dig som kund både före, under och efter bostadsköpet. Detta innebär stor trygghet för dig genom hela affären. Svensk Fastighetsförmedling har även nära samarbete med de lokala banker som erbjuder lån- och räntekalkylering samt finansiering.

ANSVAR FÖR DRIFT OCH FÖRVALTNING Föreningens byggande styrelse tecknar på marknads-mässiga villkor avtal med leverantörer av el, värme, vatten och fiberanslutning så att detta fungerar vid inflyttning. Avtal tecknas också gällande ekonomisk och teknisk förvaltning, det vill säga tjänster som rör skötsel av föreningens ekonomi och underhåll av installationer och gemensamma ytor. Avtalen kan förhandlas om när ordinarie styrelse är etablerad.

ENTREPRENADGARANTI

Byggnation omfattas av en femårig garanti. Två år efter inflyttning genomförs en besiktning där brister och fel kopplade till byggnationen noteras. Vid garantitidens slut görs en avstämning av de fel som anmälts under garantitiden.



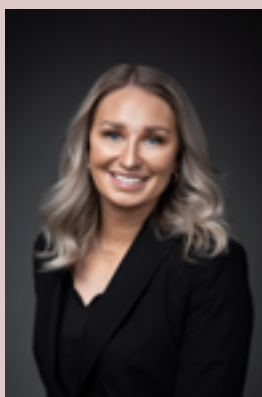
ÄR DU INTRESSERAD AV EN LÄGENHET I BRF BJÖRKSÅNGEN 1?

VÄLKOMMEN ATT KONTAKTA OSS PÅ SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING



Pär Åkerström
Fastighetsmäklare

070-771 66 91
par.akerstrom@svenskfast.se



Frida Kronborg
Fastighetsmäklare

070-374 04 27
frida.kronborg@svenskfast.se



Erik Olsson
Fastighetsmäklare

076-696 22 44
erik.olsson@svenskfast.se

