

Att köpa ny HSB-bostadsrätt.

Förhandsavtal

När du bestämt dig för att köpa en lägenhet tecknas ett förhandsavtal. Då betalas 30.000 kronor av den totala insatsen som förskott. Resterande del av insatsen betalas ca 14 dagar före inflyttning. Förhandsavtalet är bindande och kan inte överlåtas eller pantsättas. Bryts avtalet före upplåtelsen äger bostadsrättsföreningen rätt till ersättning med förskottsbelopp enligt ovan.

Definitiv inflyttningsdag lämnas ca 3,5 månader före inflyttning.

Kostnads kalkyl

Som grund för förhandsavtalet ligger en kostnads kalkyl. Denna kalkyl är en preliminär bedömning av föreningens intäkter och kostnader. Den visar också de preliminära insatserna och årsavgifterna för varje lägenhet. Kalkylen ligger som grund för tillstånd att ta emot förskott som utfärdas av Bolagsverket.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen är en beskrivning av de ekonomiska villkoren för bostadsrättsföreningen. Den upprättas enligt bostadsrättslagen vilket innebär att den granskas av intygsgivare. Planen registreras av Bolagsverket som även ger tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Ekonomiska planen fastställs strax före den första inflyttningen i bostadsrättsföreningen och sänds över till samtliga som tecknat förhandsavtal.

Medlemskap i bostadsrättsföreningen

Innan upplåtelseavtalet tecknas har du beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det krävs inte någon separat ansökan.

Upplåtelseavtal

Upplåtelseavtalet är det slutliga avtal som skrivs gentemot bostadsrättsföreningen och är bindande. Det tecknas i samband med betalning av slutlikviden. Bostadsrätten kan därmed pantsättas för eventuella lån.

Nyckel till bostadsrätten lämnas ut först efter att du har betalat slutlikviden.

HSB Trygghetsgaranti

I syfte att säkra ekonomin i bostadsrättsföreningen och att utesluta risker som kan uppstå om inte alla lägenheter blir sålda, har föreningen tecknat en trygghetsgaranti. Den innebär att HSB förbinder sig att köpa eventuellt osålda lägenheter och därmed överta det ekonomiska ansvaret för dessa under sju år. I gengäld äger HSB rätten att fritt disponera lägenheterna för uthyrning eller försäljning.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen

Fram till inflyttningarna är styrelsen för bostadsrättsföreningen en ren tjänstemannastyrelse, utsedd av

HSB. Efter inflyttningarna väljer ni som boende två styrelseledamöter och en ersättare till styrelsen. Det är för att ge er boende inflytande i föreningen. Dessutom väljer ni en samarbetskommitté. Den är en "utbildningsstyrelse" som svarar för de praktiska frågorna för att sköta förvaltningen. När alla lån är placerade redovisas en slutlig produktionskostnad och finansiering och där efter väljer ni själva hela styrelsen, utom en ledamot och en ersättare som även i fortsättningen utses av HSB. Det är du och dina grannar som bestämmer över boendemiljön, ekonomin och servicen. Bostadsrättsföreningen har inget vinstintresse – du bor till självkostnad.

Allmänt om besiktning

Besiktningsförfarandet regleras mellan parterna (bostadsrättsföreningen och entreprenören), i enlighet med branschspecifika bestämmelser. Vid minst två tillfällen förekommer besiktning av byggnadsarbetena, när projektet ska slutbesiktigas och vid garantibesiktning.

Slutbesiktning

I samband med lägenheternas färdigställande utförs slutbesiktning av besiktningsman och dennes biträden. Syftet med besiktningen är att följa upp och dokumentera de fel som kan finnas i entreprenörens åtagande (inklusive dina eventuella tillval). I normalfallet ska entreprenören utan dröjsmål åtgärda de fel som antecknas av besiktningsmannen. Besiktningsmannen avgör vad som ska betraktas som fel i entreprenörens åtagande ställt mot handlingar enligt avtal mellan parterna och utförande enligt branschens normer och toleranser.

Under garantitid

Normalt är garantitiden 5 år. Fel som uppkommer under garantitiden och som "inte medför olägenhet av betydelse för bostadsrättsföreningen" har entreprenören rätt att åtgärda senast i samband med garantibesiktning. Fel som däremot "kan medföra skada på fastigheten eller som orsakar bostadsrättsföreningen olägenhet av betydelse" är entreprenören skyldig att snarast åtgärda. Det är bostadsrättsföreningens ansvar att under garantitiden anmäla fel som kan medföra följdskador på fastigheten. För att tidigarelägga åtgärdandet av eventuella uppkomna fel under garantitiden utförs även en så kallad 2-års besiktning. Strax innan garantitidens utgång (5 år) har bostadsrättsföreningen rätt att kalla till en garantibesiktning.

Garantibesiktning

Strax innan garantitidens utgång utförs garantibesiktningen, vanligtvis av samma person som gjorde slutbesiktningen. Denna besiktning syftar till att konstatera eventuellt uppkomna fel under garantitiden men även fel som besiktningsmannen ansett att man ska avvakta med till denna besiktning.