

Att köpa ny HSB-bostadsrätt.

Förhandsavtal

När du har bestämt dig för att köpa en lägenhet tecknas ett förhandsavtal. Då betalas 100.000 kronor av den totala insatsen som förskott. Förhandsavtalet är bindande och kan inte överlåtas eller pantsättas. **Definitiv inflyttningsdag lämnas 4 månader före inflyttning.**

Kostnadskalkyl

Som grund för förhandsavtalet ligger en kostnadskalkyl. 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 undertecknandet av upplåtelseavtal 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 tecknas före byggstart och är det slutliga avtal som skrivs gentemot bostadsrättsföreningen. Upplåtelseavtalet är bindande. När upplåtelseavtalet har tecknats kan bostadsrätten pantsättas för eventuella lån.

Sex månader före beräknad inflyttning ska 10 % av insatsen (förskottet avdraget) betalas. Resterande del betalas vid inflyttning. Nyckel till bostadsrätten lämnas ut först efter att du har betalat slutlikviden.

Säljare av småhus eller bostadsrätt rekommenderas att ta del av uppskottsregler för reavinstbeskattning. Se skatteverkets hemsida www.skatteverket.se

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. Det är en "utbildningsstyrelse" som svarar för de praktiska frågorna rörande förvaltningen. Vid närmast påföljande ordinarie årsstämma 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

Besiktningförfarandet regleras mellan parterna (bostadsrättsföreningen och entreprenören), i enlighet med branschspecifika bestämmelser. Vid minst två tillfällen förekommer besiktning av byggnadsarbetena. När projektet är färdigbyggt ska slutbesiktning ske och efter två år genomförs tvåårsbesiktning.

Slutbesiktning

I samband med lägenheternas färdigställande utförs slutbesiktning av en 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 åtgärda de fel som antecknas av besiktningsmannen inom två månader från slutbesiktningen. Vissa typer av fel kan dock komma att åtgärdas senare.

Under garantitid

Normalt är garantitiden fem år. Fel som uppkommer under garantitiden och som "inte medför olägenhet av betydelse för bostadsrättsföreningen" har entreprenören rätt att åtgärda senast i samband med garanti-besiktning. 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 och följdskador på fastigheten. För att tidigarelägga åtgärdandet av eventuella uppkomna fel under garantitiden utförs även en så kallad tvåårsbesiktning. Strax innan garantitidens utgång (fem år) har bostadsrättsföreningen rätt att kalla till en garantibesiktning.

Tvåårsbesiktning

Två år efter slutbesiktning utförs en tvåårsbesiktning, 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.