



Välkommen hem till Bovieran

Sveriges grönaste 55+boende

Upptäck Vinterträdgården
– Bovierans hjärta ♥

En bostadsrätt
med 54 ljusa &
öppna lägenheter
i Karlstad

Resan mot Bovieran Karlstad

-och alla gemensamma ytor där du kan umgås med grannarna

Vinterträdgård • Bastu • Gårdshus • Gästlägenhet • Boulebana

Enkelhet

Närhet till gemenskap
och avkoppling



Denna tryckprodukt är utformad för marknadsföringsändamål. Uppgifterna som lämnas är preliminära – konkreta uppgifter presenteras i samband med avtalsskrivning. Angivna produkter, material, uppgifter om ytor samt tidsangivelser etc. kan komma att ersättas och/eller justeras. Av naturliga skäl kan Vinterträdgårdens utförande och uttryck variera under året. Bilderna i denna tryckprodukt är framtagna som inspirationsbilder, varför den slutliga utformningen av anläggningen kan avvika från bilderna.



Koppla av i det gröna[♥]

Den inglasade Vinterträdgården. Behagligt uteliv större delen av året. Avkoppling och nöjen tillsammans med grannarna. Det är Bovieran. Ett modernt boende för dig som är 55+.

Bovieran erbjuder Sveriges grönaste seniorboende. I våra hus kan du och dina grannar forma den vardag och den atmosfär ni mår bra av. För i er bostadsrättsförening är det just era behov som får styra. Ni fyller dagarna med de aktiviteter, spel, kurser och

nöjen som ni trivs bäst med. Gör dig hemmastadd i en grön och välkomnande miljö. Lär känna nya människor och lär dig nya saker. Det här är en boendeform och ett koncept som låter dig få ut så mycket som möjligt av varje stund.

Trygghet, glädje och nya vänner

– Närmare än du tror

Nu kommer Bovieran till Östra Zakrisdal i Karlstad. Vi bygger ett unikt, grönt boende – med stort fokus på hjärta, avkoppling och trygghet. Njut av grönskan i Vinterträdgården och de gemensamma ytorna tillsammans med dina grannar.

INFLYTTNING**FAST PRIS****ANTAL RUM****BOAREA****MÅN.AVG****ADRESS****ANTAL LÄGENHETER**

Preliminärt kvartal 4 2018

1 695 000–2 472 000 kr

2–3 rum och kök

64–87 m² (Areakälla: säljarens information)

3 247 kr–4 445 kr

Storkullegatan, Karlstad

54 stycken



Vi tror inte på regn

Slå dig ner bland palmerna

Bovierans hjärta och självklara mötesplats är den unika Vinterträdgården, med exotiska växter från hela världen. Vi har noga valt ut träd och växter som tillsammans ger dig en harmonisk och avkopplande miljö. Här kan du njuta och ta det lugnt med en bok eller umgås med dina grannar.

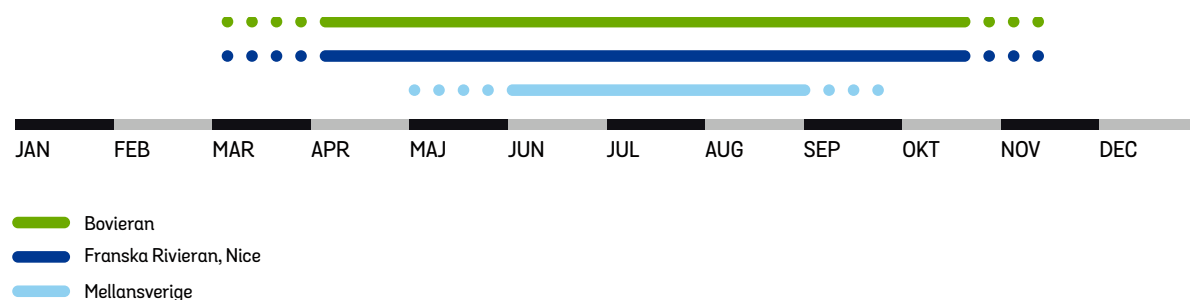
Reglerat klimat

Vinterträdgården har ett temperaturstyrt klimat–med Franska rivieran som förebild. Med effektiva fläkt-system och luckor i taket regleras klimatet över året så det varken blir för varmt eller för kallt. Under den kallaste vintermånaden drar sig temperaturen ner till ca 10°C och ger växterna en chans att vila.



Förläng den sociala utesäsongen

Tack vare Vinterträdgården kan du koppla av bland palmerna under fler av årets månader. Ta en titt på hur Bovierans temperaturer ser ut i jämförelse med både Franska rivieran och övriga landet.



Njut tillsammans med grannarna

I huset finns gott om ytor där du kan umgås med dina nya grannar, ta emot vänner och familj, koppla av i den lugna omgivningen eller delta i olika aktiviteter.





Ett nytt tillskott i trädgården

Ute i Vinterträdgården kommer vi att placera vårt nya gårdshus. Här kan ni samlas för att laga mat och äta middag tillsammans i gemensamhetslokalen eller sitta en stund i den varma och sköna bastun. I trädgården finns även den gemensamma boulebanan där ni kan spela en match eller kanske arrangera en turnering.

På utsidan av huset

Längs utsidan av Bovierans vägg, i anslutning till bastu- och relaxavdelningen, kommer det att finnas en stenlagd yta. Ni kan bestämma tillsammans i föreningen om ni exempelvis vill använda ytan för att skapa en grillplats, en kryddträdgård eller kanske installera ett spabad.

Flera valmöjligheter

I huset finns även ett rum som kan användas för friskvårdsbehandling av olika slag. Rummet skulle kunna fyllas med träningsutrustning, bli ett kontor för hemtjänsten eller användas som mottagning för en läkare eller sjuksköterska. Det finns även en gemensam gästlägenhet när dina barn, barnbarn eller vänner hälsar på.



Vårt Karlstad[♥]

Associationerna till staden är många. Kaffet, hockeyn, älven – eller kanske universitetet. För många är det givetvis den välkända Sola i Karlstad som är det första man tänker på.

Den riktiga Sola, eller Eva Lisa Holtz som hon hette, står avbildad utanför stadshotellet. Där påminner hon oss om sitt glada humör som staden har blivit känt för. För dig som är ny i Karlstad kan du här läsa lite om vad som gör staden unik och vad du kan göra, uppleva och njuta av.

Att ta sig till, från och runt i staden

E18, som förbinder Oslo och Stockholm, går genom Karlstad. På den går även en viss del av den regionala kollektivtrafik som Värmlandstrafik AB är ansvariga för. I staden i sig är det Karlstadsbuss som har hand

om kollektivtrafiken. Under sommarmånaderna kan du dessutom passa på att åka båtbusse som både kan ta dig på guidad tur runt Karlstad såväl som till Hammarö, Kristinehamn och flera andra platser.

Karlstad är en viktig knutpunkt i Värmland och du kan alltid åka smidigt till och från staden. Välj mellan flera olika reguljärflyg från Karlstad Airport som du hittar mindre än 20 minuter från centrum. Och med ett stort antal tågavgångar varje dag kan du enkelt ta dig runt om i länet, landet eller utanför Sverige.





Utflyktsmål och natursköna miljöer

Med närheten till Vänern, Alstern och Klarälven som rinner genom staden bjuder Karlstad på både vackra och inbjudande miljöer, vandringsleder, fiskeplatser och bad i och kring staden. För dig som vill se mer av Vänern kan du ta färjan ut till Vänerskärgården, som är norra Europas största sötvattensskärgård. Där finns runt 20 000 öar och skär att upptäcka. På flera håll i skärgården har Karlstad kommun dessutom arbetat för att göra omgivningarna mer tillgänglighetsanpassade – för att alla ska kunna njuta av de vackra miljöerna.

Musik, underhållning och nya intryck

Oavsett tid på året finns det alltid något nytt att upptäcka runt om i staden.

Utställningar på Värmlands Museum, Lars Lerins akvareller på Sandgrund, teater, musikaler eller kanske ett besök på Wermland Opera? Några minuter från centrum

hittar du även Alsters Herrgård som är Gustaf Frödings minnesgård. Där kan du ta en fika, besöka konstgalleriet, herrgårdsbutiken och utställningen om Gustaf Fröding. Du kan även ta dig till Karlstads stadspark Mariebergsskogen med sin lekträdgård, sina utställningar, djur, marknader och mycket mer.

Shopping och restaurangbesök

För den som vill titta i butiker har centrum ett stort utbud av affärer inom bland annat mode, inredning och hemelektronik. Du kan bland annat gå förbi det nyöppnade Handelskvarteret Valvet med Karlstad Saluhall, H&M, Accent, Synsam och flera andra välkända butiker. I centrala stan hittar du även Mitt i City-gallerian, Galleria Duvan och 15-huset. Några minuter från centrum har du Bergvik Köpcentrum med sina nära 80 butiker. Oavsett om du letar efter något litet att äta under shoppingturen eller en god middag på restaurang kommer du alltid att ha mycket att välja mellan – vare sig du tycker bäst om husmanskost, tapas, en rejäl hamburgare eller franska gourmeträtter.

Resan mot ditt nya hem

Resan mot att köpa en nyproducerad bostad är inte densamma som att köpa en befintlig bostad. Eftersom du har visat intresse för Bovieran Karlstad följer här en kort information som hjälper dig fram till inflyttningen. Ta en titt på stegen fram till att du får sätta nyckeln i dörren till ditt nya hem.



1. SÄLJSTART

Våra bostäder börjar säljas under projektskedet innan byggnationen har påbörjats. När 65% av bostadsrätterna är förhandssålda med bokningsavtal beslutar Bovieran att starta produktionen av husen och lägenheterna. Detta brukar sammanfalla med ett första spadtag.

2. BOKNINGSAVTAL

När en tillräckligt stor andel av lägenheterna har tecknats startar vi projektet och går till byggstart. I samband med tecknande av bokningsavtal betalas en bokningsavgift om 20 000 kr. Om du skulle välja att inte fullfölja ditt bokningsavtal får du tillbaka merparten av pengarna, 15 000 kr. Resterande 5 000 kr behåller Bovieran för administration och omkostnader.

3. FÖRHANDSAVTAL

När totalt 65% av lägenheterna har bokats bildas den nya bostadsrättsföreningen. När vi når den här fasen har även den aktuella kostnadskalkylen granskats och godkänts. Nu kan interimsstyrelsen ta beslut om att erbjuda dig som har bokat lägenhet att teckna ett förhandsavtal. Detta avtal är juridiskt bindande och regleras i bostadsrättslagen. Vid signering av förhandsavtal ska ytterligare 80 000 kr betalas in i handpenning/förskott. Nu tar interimsstyrelsen beslut om att starta byggnationen av Bovieran och i samband med detta gör Brf:en en koll av din ekonomi.

4. TILLVAL

Varje nyproduktion har ett kostnadsfritt originalutförande för inredningen. Materialvalen är genomtänkta och håller en god kvalitet för att både vara tidlösa och lättskötta. I samband med att du tecknar det bindande förhandsavtalet ges möjligheten att mot en tilläggs-kostnad byta ut delar av inredningen för att ge din bostad en mer personlig prägel. Tillvalskatalog och prislista delas ut av mäklaren.

5. UPPLÅTELSEAVTAL

Innan inflyttningen tecknas ett upplåtelseavtal där bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätten till dig som ny bostadsrättsinnehavare. Avtalet är juridiskt bindande och bygger på bostadsrättsföreningens

fastställda ekonomiska plan. Det är i samband med detta som slutlikviden betalas in och du även blir formell medlem i Brf:en.

6. KUNDSYN – BESIKTNING AV BOSTADEN

Några veckor före tillträdet besiktigas bostaden med byggaren som part. Det är önskvärt att även du deltar vid detta tillfälle för att se till att bostaden är rätt utrustad. Skulle något moment vara fördröjt kommer du att informeras om detta. Eventuella felaktigheter åtgärdas utan kostnad.

7. SLUTBETALNING

Den slutgiltiga delen av insatsen ska betalas in senast 5 bankdagar innan tillträde. Vid denna tidpunkt ska även alla tillval som beställts vara betalade.

8. TILLTRÄDE OCH INFLYTTNING

Senast 3 månader i förväg får du ett definitivt besked från bostadsrättsföreningen om vilket datum som tillträdesdagen kommer att infalla på. På tillträdesdagen bekräftar du att slutbetalningen är gjord. Via mäklaren kommer vi att lämna över nycklar och en bopärm till din nya bostad. Nu återstår bara det roliga – att flytta in och lära känna dina nya grannar. Välkommen hem!

9. VI HÅLLER KONTAKTEN

Er Brf:s arbetsgrupp har ett nära samarbete med interimsstyrelsen till den dag ni boende tar över er Brf. Vi kommer dessutom att skicka en utvärdering till dig och dina grannar. Det är en så kallad NKI-mätning (=Nöjd Kund Index) som kommer att skickas till den e-post du har uppgett. Vi hoppas att du kan ta dig lite tid till att besvara denna enkät då den är viktig för oss i vårt fortsatta arbete och för vår utveckling som konceptföretag. Enkäten kommer att skickas ut 8-10 veckor efter att du har flyttat in för att du ska hinna packa upp och bo in dig lite. Den skickas från ett företag som heter Prognoscenter för Bovieran AB.

10. MÄKLAREN

Er mäklare kommer att finnas till hands om ni har några frågor eller något annat som behöver följas upp efter inflyttningen.

Situationsplan

Här, i Östra Zakrisdal, kommer Bovieran Karlstad att finnas.
Du kommer att bo på nära avstånd till både mataffärer,
busshållplats, köpcentrum och mycket mer.



En del av en förening

Om du bor i en villa eller hyresrätt idag kan det finnas vissa frågetecken om hur det egentligen fungerar i en bostadsrättsförening. Vi har svarat på några av de vanligaste frågorna kring hur det fungerar i föreningen.



Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning till sina medlemmar.

Äger jag min lägenhet?

Som bostadsrättsinnehavare äger du inte din lägenhet i fysisk mening. Du är en del av föreningen tillsammans med dina grannar. Att äga en bostadsrätt innebär kort och gott att du äger rätten att bo i bostaden. Du har givetvis rätt att överlåta din bostadsrätt eller andel till det pris som marknaden är beredd att betala när du vill.

Hur tar vi beslut i föreningen?

Du och dina grannar bestämmer gemensamt över era bostäder och ert bostadsområde genom den invalda styrelsen som ni väljer vid den årliga föreningsstämman. Under föreningens första verksamhetsår sköter en interimsstyrelse hela verksamheten tillsammans med er invalda förvaltningsgrupp. Ditt medlemskap ger dig

inflytande i föreningen och ansvar för bostadsrättsföreningens ekonomi och förvaltning.

Får jag hyra ut min lägenhet i andra hand?

I föreningens stadgar regleras bestämmelser om vilka förändringar som är tillåtet att göra samt regler kring lägenheten, som t.ex. vad som gäller vid andrahandsuthyrning. Allmänt gäller att du inte kan hyra ut din lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke.

Vad går avgifterna till?

När du köper din bostadsrätt betalar du din insats och upplåtelseavgift, vilket är din lägenhets totala köpeskilling. Utöver detta betalar du för hushållsel och en månadsavgift. Den senare avgiften betalas in månadsvis i förskott och täcker din lägenhets andel av föreningens kostnader som räntor och amorteringar på föreningens lån. Den täcker även drift och underhållskostnader för bland annat vatten, värme, sophämtning och reparationer.

Lägenheterna

I din nya lägenhet kan du njuta av ett vackert nybyggt boende med ljus och öppen planlösning. Tillsammans med en bra takhöjd och generösa fönster kommer bostäderna att präglas av ljus och rymd.



Ljust & Öppet

Ett vackert
nybyggt boende



Hall

- Tapetserade väggar och grängat, vitt tak
- Golv med ekparkett och vit sockel
- Hatthylla och garderob finns

Kök

- Köksluckor i slät design, laminatbänkskiva och kakel över köksbänken
- Kyl/frys, diskmaskin och infälld glaskeramikhäll tillsammans med integrerad fläktkåpa
- I 2 RoK finns mikrovågsugnen i överskåpet och ugn i bänkskåpen
- I 3 RoK finns mikrovågsugnen och ugnen i ett högskåp
- Tapetserade väggar och grängat, vitt tak
- Golv med ekparkett och vit sockel
- Fönsterbänk i marmor

Vardagsrum & Sovrum

- Tapetserade väggar och grängat, vitt tak
- Golv med ekparkett och vit sockel
- Fönsterbänk i marmor

Badrum

- Helkaklade väggar och klinkergolv
- Handfat med kommod
- Badrumsskåp med spegel och belysning
- Duschdörrar av klarglas som kan parkeras mot väggen när de inte används
- Vägghängd toalettstol
- Tvättmaskin och torktumlare med en generös ovanliggande arbetsbänk
- Två väggskåp ovanför bänken med belysning för arbetsytan under
- Led-spotlights i taket
- Infälld spegel i kaklet
- Handdukstork
- Komfortvärme som kan sättas på eller stängas av efter behag (uppvärmningen av rummet betalar ni själva för)

Klädkammare/förråd

- Finns i samtliga lägenheter
- Golv med ekparkett och vit sockel
- Hylla med klädstång, medicinskåp och hållare för dammsugarslang
- Ni har dessutom tillgång till ett eget lägenhetsförråd på källarplan i huvudentrébyggnaden

Bovierans konstruktion



Hus

- Balkong: Betong
- Bjälklag: Betong
- Lägenhetsskiljande väggar: Betong
- Uppvärmning: Vattenburna radiatorer
- Ventilation: Lägenheterna har mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning
- Innerväggar: Väggarna inom lägenheterna byggs med gipsskivor på stålreglar
- Gästlägenhet: Med eget pentry
- Gemensamhetslokal: I gårdshuset i trädgården med eget kök
- Bastu: I gårdshuset i trädgården med dusch och WC
- Friskvårdsbehandlingsrum: I huvudentrébyggnaden
- Lägenhetsförråd: I huvudentrébyggnaden
- Cykelparkering
- Miljöhus

Vinterträdgård

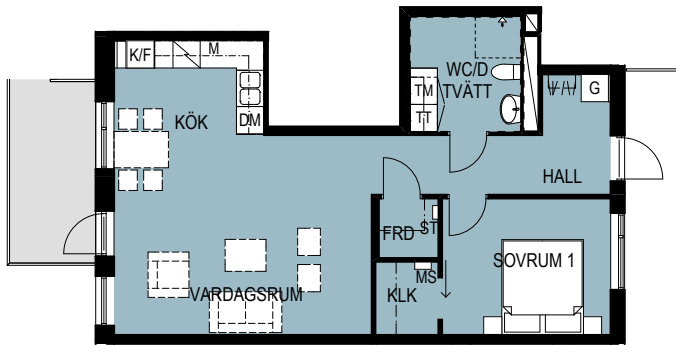
- Area: ca 1 600 m²
- Tak: Isolerglas i aluminiumprofiler
- Högsta invändiga takhöjd: ca 13 m
- Klimatstyrning: Automatisk
- Skötsel: Renhållning och trädgårdsmästarskötsel ingår i månadsavgiften
- Aktivitetsyta: Boulebana
- Temperatur: Vinterträdgården har ett temperaturstyrt klimat som varierar över hela året.

Lägenheter

- Våningsplan: Markplan, våning 1, våning 2 och källare
- Antal lägenheter: 54 stycken
- Lägenhetsfördelning:
 - 2 RoK 64 m²: 15 stycken
 - 3 RoK 83 m²: 15 stycken
 - 3 RoK 87 m²: 12 stycken
 - 3 RoK 87 m² vid gavel: 12 stycken
- Antal rum: 2–3 rum och kök
- Area: 64–87 m²
 - Takhöjd markplan + våning 1: 2,5 m (något lägre i badrum)
 - Takhöjd våning 3: 2,5–3 m (något lägre i badrum)
- Månadsavgift: I avgiften ingår värme, VA, Telias digital-TV kanalpaket ”Lagom”, trädgårdsmästarskötsel av Vinterträdgården samt teknisk och ekonomisk förvaltning med fastighetsskötsel
- Porttelefon: Utrustad med kamera vid huvudentrén och öppningsenhet med TV-skärm i lägenheten
- Parkering: Föreningen har 54 stycken p-platser försedda med värmeuttag och ett antal platser för rörelsehindrade och besökare. Parkeringsplats med elstolpe kostar 350 kr/månad och går på föreningens gemensamma kostnader.
- Övrigt: WiFi och IP-telefoni finns att tillgå om du tecknar ett eget abonnemang

Lägenhetstyper

2 RoK 64 m²

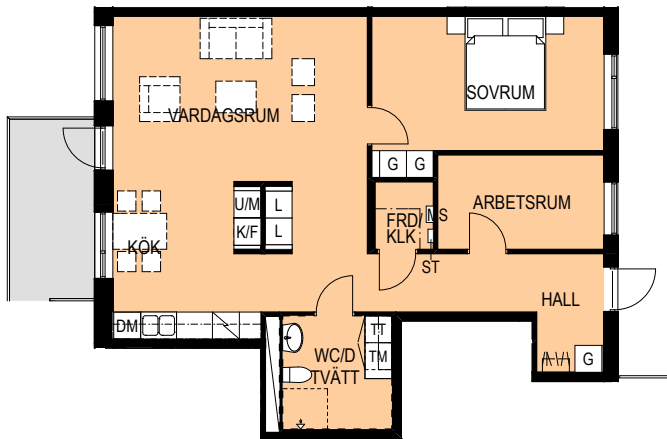


Lägenhetsnummer

10:04 s 10:08 s 10:10 s 10:11 10:15
 11:04 s 11:08 s 11:10 s 11:11 11:15
 12:04 s 12:08 s 12:10 s 12:11 12:15

s = Spegelvänd


3 RoK 83 m²



Lägenhetsnummer

10:03 s 10:07 s 10:09 s 10:12 10:16
 11:03 s 11:07 s 11:09 s 11:12 11:16
 12:03 s 12:07 s 12:09 s 12:12 12:16

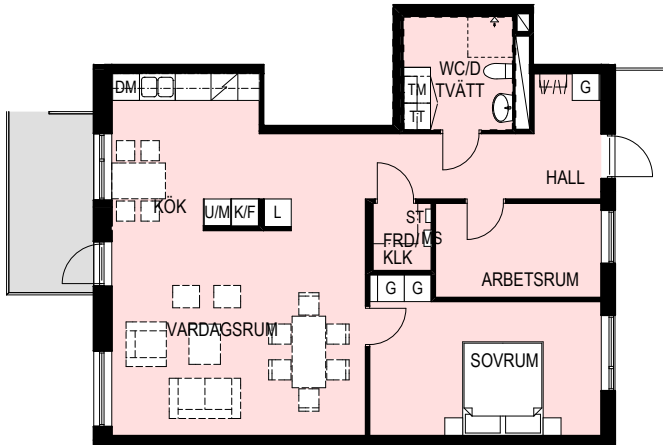
s = Spegelvänd

KLK	Klädkammare	DM	Diskmaskin
FRD	Förråd	TM	Tvättmaskin
G	Garderob	TT	Torktumlare
L	Back-/Hyllskåp	WC/D	Toalett/dusch
U/M	Högsåp för ugn, mikro	S	Plats för städutrustning
K/F	Kyl/frys	MS	Medicinskåp
	Spis		

Planlösning erhålles vid kontraktsskrivning

Lägenhetstyper

3 RoK 87 m²



Lägenhetsnummer

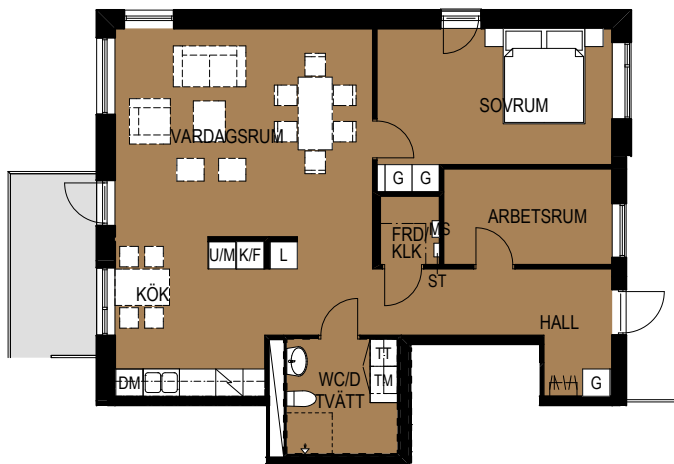
10:02 s 10:05 10:14 s 10:17

11:02 s 11:05 11:14 s 11:17

12:02 s 12:05 12:14 s 12:17

s = Spegelvänd

3 RoK 87 m² vid gavel




Lägenhetsnummer

10:01 s 10:06 10:13 s 10:18

11:01 s 11:06 11:13 s 11:18

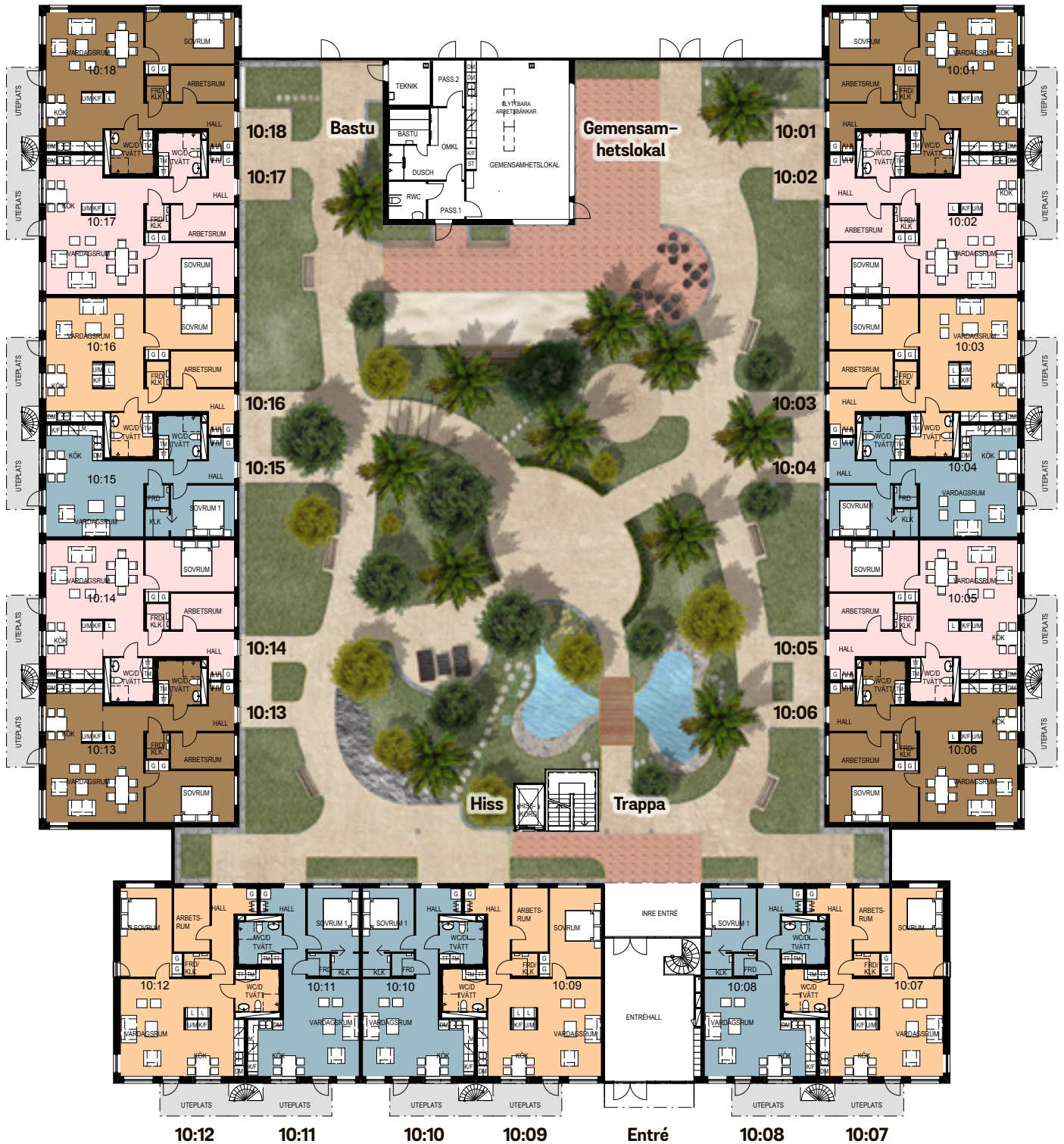
12:01 s 12:06 12:13 s 12:18

s = Spegelvänd

KLK	Klädkammare	DM	Diskmaskin
FRD	Förråd	TM	Tvättmaskin
G	Garderob	TT	Torktumlare
L	Back-/Hyllskåp	WC/D	Toalett/dusch
U/M	Högskap för ugn, mikro	S	Plats för städutrustning
K/F	Kyl/frys	MS	Medicinskåp
	Spis		

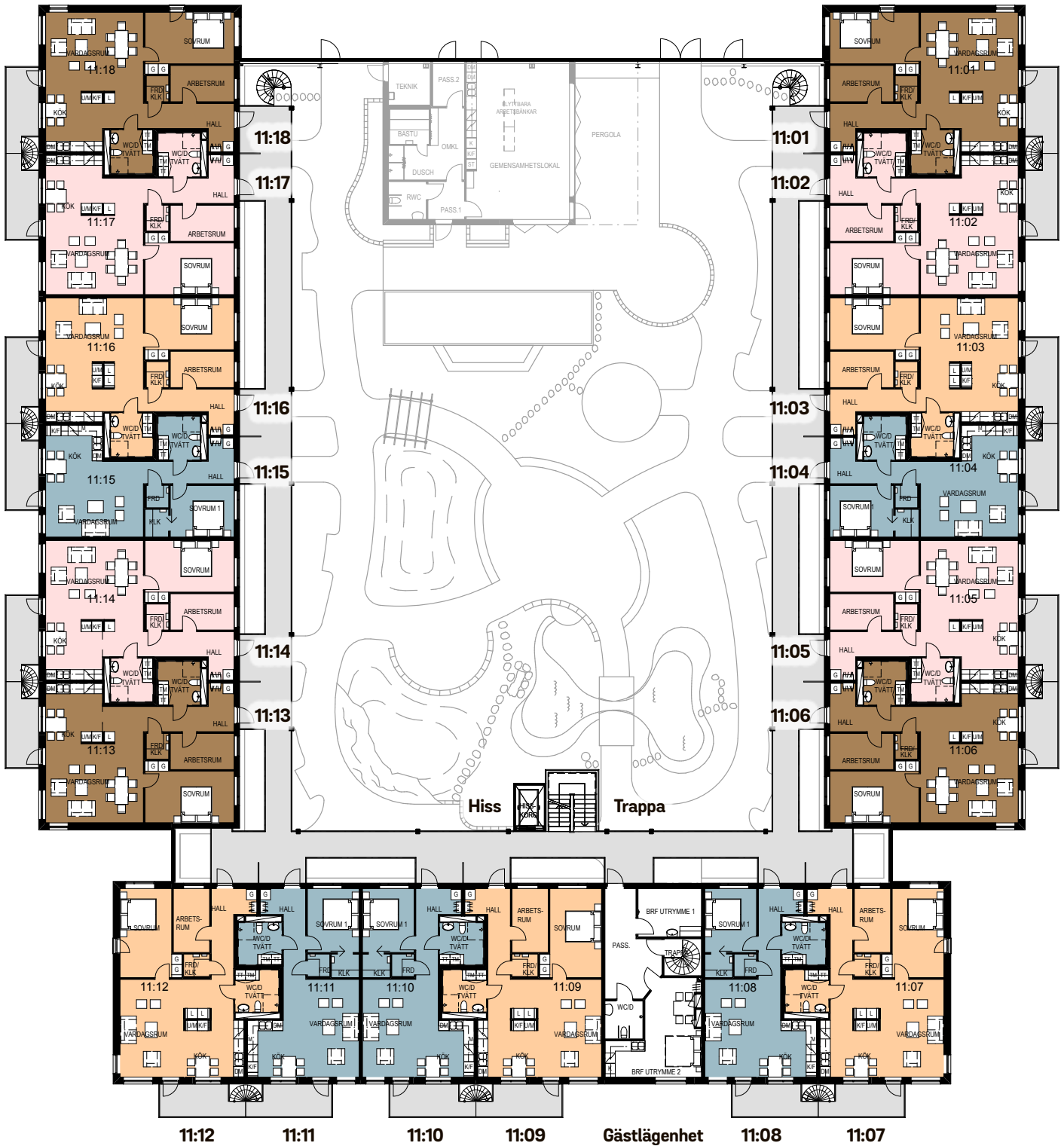
Planlösning erhålles vid kontraktsskrivning

Markplan – översikt



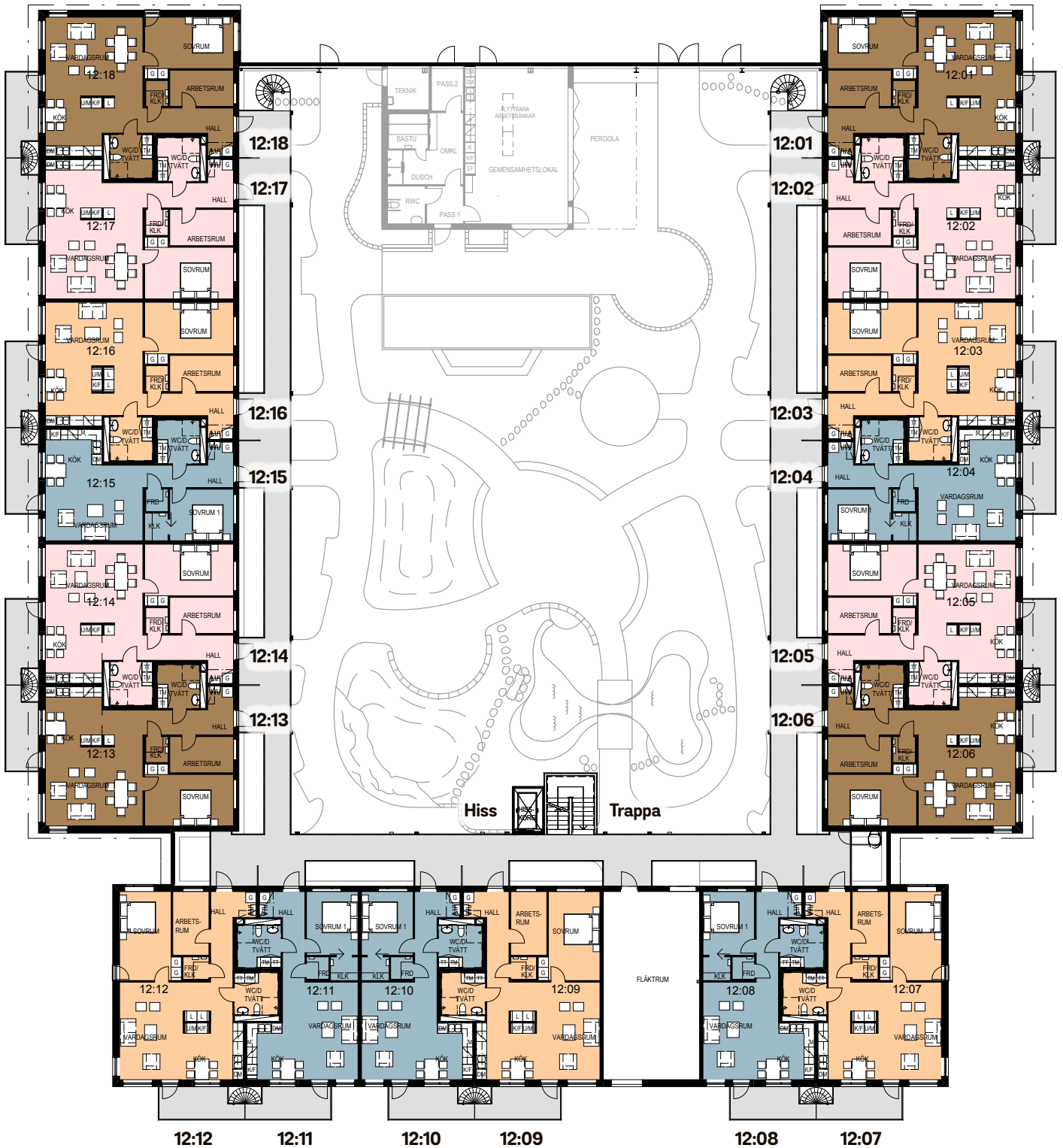
Ritningarna är ej skalenliga

Våning 1 - översikt



Ritningarna är ej skalenliga

Våning 2 – översikt



Ritningarna är ej skalenliga

Prel. prislista Brf Zakrisdal, Bovieran Karlstad

Lgh nr	Vån	Storlek	Boyta (m ²)	Prel. Pris (kr)	Mån.avg (kr)
10.18	1	3 RoK	87	2444000	4445
10.17	1	3 RoK	87	2389000	4445
10.16	1	3 RoK	83	2274000	4230
10.15	1	2 RoK	64	1745000	3247
10.14	1	3 RoK	87	2389000	4445
10.13	1	3 RoK	87	2444000	4445
10.12	1	3 RoK	83	2248000	4230
10.11	1	2 RoK	64	1725000	3247
10.10	1	2 RoK	64	1725000	3247
10.09	1	3 RoK	83	2209000	4230
10.08	1	2 RoK	64	1695000	3247
10.07	1	3 RoK	83	2248000	4230
10.06	1	3 RoK	87	2444000	4445
10.05	1	3 RoK	87	2389000	4445
10.04	1	2 RoK	64	1745000	3247
10.03	1	3 RoK	83	2300000	4230
10.02	1	3 RoK	87	2417000	4445
10.01	1	3 RoK	87	2472000	4445

PANTSÄTTNING

Bostadsrätten är ej pantsatt.
Inga lån att överta.

MÅNADSAVGIFTEN

I månadsavgiften ingår värme, VA, Digital-TV (grundutbud), trädgårdsmästarskötsel av vinterträdgården.

OBS: Det finns inga driftkostnader angivna då detta är ett nyproduktionsprojekt.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Vill du få en personlig boendekostnads kalkyl upprättad – kontakta ansvarig mäklare.

Lgh nr	Vån	Storlek	Boyta (m ²)	Prel. Pris (kr)	Mån.avg (kr)
11.18	2	3 RoK	87	2378000	4445
11.17	2	3 RoK	87	2324000	4445
11.16	2	3 RoK	83	2211000	4230
11.15	2	2 RoK	64	1697000	3247
11.14	2	3 RoK	87	2324000	4445
11.13	2	3 RoK	87	2371000	4445
11.12	2	3 RoK	83	2263000	4230
11.11	2	2 RoK	64	1697000	3247
11.10	2	2 RoK	64	1697000	3247
11.09	2	3 RoK	83	2211000	4230
11.08	2	2 RoK	64	1697000	3247
11.07	2	3 RoK	83	2263000	4230
11.06	2	3 RoK	87	2378000	4445
11.05	2	3 RoK	87	2324000	4445
11.04	2	2 RoK	64	1697000	3247
11.03	2	3 RoK	83	2237000	4230
11.02	2	3 RoK	87	2351000	4445
11.01	2	3 RoK	87	2406000	4445

Lgh nr	Vån	Storlek	Boyta (m ²)	Prel. Pris (kr)	Mån.avg (kr)
12.18	3	3 RoK	87	2444000	4445
12.17	3	3 RoK	87	2389000	4445
12.16	3	3 RoK	83	2274000	4230
12.15	3	2 RoK	64	1745000	3247
12.14	3	3 RoK	87	2389000	4445
12.13	3	3 RoK	87	2444000	4445
12.12	3	3 RoK	83	2326000	4230
12.11	3	2 RoK	64	1745000	3247
12.10	3	2 RoK	64	1745000	3247
12.09	3	3 RoK	83	2274000	4230
12.08	3	2 RoK	64	1745000	3247
12.07	3	3 RoK	83	2326000	4230
12.06	3	3 RoK	87	2444000	4445
12.05	3	3 RoK	87	2389000	4445
12.04	3	2 RoK	64	1745000	3247
12.03	3	3 RoK	83	2300000	4230
12.02	3	3 RoK	87	2417000	4445
12.01	3	3 RoK	87	2472000	4445

Köparinformation

Vid ett köp av en nyproducerad bostadsrätt genom mäklare är det viktigt att du som köpare är införstådd med att mäklarens roll är att förmedla bostadsrätten mellan föreningen och dig. Det är med andra ord med föreningen du ingår ett avtal och som således blir din motpart i affären. Fel tvister kan uppkomma mellan köpare och förening. Regler om fel i bostadsrätt i samband med upplåtelse återfinns man i bostadsrättslagens 7 kap. Bostadsrätten avser oftast en bostads-lägenhet i en flerfamiljsfastighet. För enkelhetens skull har vi i texten nedan därför valt att endast skriva "lägenheten".

1. VILKEN STANDARD KAN EN KÖPARE FÖRVÄNTA SIG ATT LÄGENHETEN HAR?

1.1 STANDARD SOM FRAMGÅR AV AVTALET

Lägenhetens skick framgår av det mellan parterna upprättade upplåtelseavtalet och dess bilagor så som bokfaktablad, ritningar och liknande. Om parterna inte uttryckligen har avtalat om lägenhetens skick kan man finna ledning i den upprättade ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen. Därutöver får man även ta hänsyn till ändamålet med upplåtelsen och den allmänna uppfattningen på orten om vad som är brukbart skick.

1.2 KÖPARENS UNDERSÖKNING AV LÄGENHETEN

Den stora skillnaden mellan att köpa en begagnad och en nyproducerad lägenhet är att det är svårt att undersöka lägenheten innan köpet eftersom den ofta inte ens är byggd när avtalet skrivs under. Inför inflyttningen är det vanligt att en oberoende besiktningsman besiktigar entreprenaden mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören för att kontrollera utförda arbeten. Du som köpt en lägenhet av föreningen erbjuds ofta möjligheten att vara med och lämna synpunkter vid ett besiktnings tillfälle innan inflyttning och vid en uppföljande besiktning cirka två månader efter inflyttningen. Två år efter godkänd slutbesiktning görs ofta en garantibesiktning då eventuella garantifel som uppträtt under garantitiden noteras.

1.3 REKLAMATION Om du efter köpet upptäcker fel som du anser att säljaren ska svara för måste du inom skälig tid meddela säljaren detta genom en skriftlig reklamation. Gör du inte det förlorar du din rätt att göra säljaren ansvarig.

2. AVTAL I samband med förvärv av nyproducerade bostadsrätter förekommer flera olika avtal. Förhandsavtal och upplåtelseavtal regleras i bostadsrättslagen och tecknas mellan bostadsrättsföreningen och köpare. Intresseanmälningar eller bokningsavtal tecknas mellan entreprenören och köparen och är inte juridiskt bindande.

2.1 BOKNINGSAVTAL Bokningsavtalen regleras inte i bostadsrättslagen och det finns inga formkrav för ett bokningsavtal. Bokningsavtalet utgör inte ett juridiskt bindande avtal om upplåtelse av en bostadsrätt. Det är vanligt att du som köpare betalar en bokningsavgift i samband med att bokningsavtalet undertecknas.

Om du väljer att inte gå vidare med ditt köp har du rätt att få tillbaka merparten av den inbetalade avgiften.

2.2 FÖRHANDSAVTAL Förhandsavtal regleras i bostadsrättslagen och innebär att föreningen förbinder sig att upplåta en lägenhet till förhandstecknaren och förhandstecknaren förbinder sig att förvärva lägenheten av föreningen. Avtalet ska vara skriftligt och innehålla uppgift om parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, det belopp som lämnas i förskott. De beräknade avgifterna ska grundas på en kostnads kalkyl som granskats av två av Boverket utsedda intygsgivare. Om föreningen ska ta emot ett förskott måste föreningen dessutom ha tillstånd från Bolagsverket att ta emot ett sådant förskott. Ett sådant tillstånd får föreningen om det dels finns en intygsgiven kostnads kalkyl dels om föreningen har ställt betryggande säkerhet för återbetalning av förskott.

2.3 UPPLÅTELSEAVTAL Även upplåtelseavtalen regleras i bostadsrättslagen. Upplåtelseavtalet tecknas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren. Avtalet ska vara skriftligt och innehålla uppgift om parternas namn, den lägenhet som upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift. För att upplåtelse av lägenheten ska kunna ske krävs att det finns en registrerad ekonomisk plan samt att bostadsrättshavaren är medlem i föreningen. Vidare krävs för att upplåtelse ska kunna ske att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i den ekonomiska planen. Om så inte har skett krävs tillstånd från Bolagsverket att få upplåta lägenheterna. Ett sådant tillstånd ska lämnas om den ekonomiska planen har registrerats och föreningen har ställt betryggande säkerhet för återbetalning av insatsen och, i förekommande fall, upplåtelseavgiften.

2.4 ÅTERGÅNGSVILLKOR Villkor som ger en part (vanligen köparen) rätt att frånträda köpet, måste tas in i upplåtelseavtalet för att de ska gälla. En vanlig situation är att köparen vill kunna frånträda köpet om han inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får sin gamla bostad såld eller att han får låta en fackman besiktiga lägenheten innan han blir definitivt bunden vid köpet. Fastighetsmäklaren ska vara uppmärksam på om någon av parterna rimligen bör villkora köpet. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan parterna.

3. KUNDOMBUDSMAN Fastighetsbyrån har en egen kundombudsman som du alltid är välkommen att kontakta, om det är något som du undrar över. När man befinner sig i en bostadsbytesprocess, kan det ofta uppstå en rad frågor, om hur själva bytet ska gå till, hur man går till väga för att köpa en bostad, vad mäklarens uppdrag innefattar och vilka regler som gäller etc. Tel: 08-545 455 20.

4. ÖVRIGT VID LÄGENHETSKÖP

4.1 MEDLEMSKAP I FÖRENINGEN I samband med att du och föreningen skriver under upplåtelseavtalet blir du som köpare medlem i bostadsrättsföreningen. Med medlemskapet följer ett antal rättigheter och skyldigheter. Den främsta rättigheten är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid. De främsta skyldigheterna är att betala månadsavgiften till föreningen och ansvaret för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Föreningen har ansvar för det gemensamma (yttre) underhållet av fastigheten och samtliga stamledningar.

4.2 MÅNADSavgiften och föreningens ekonomi

Det är viktigt att en köpare av en lägenhet tar del av den ekonomiska planen för att bilda sig en uppfattning om bostadsrättsföreningens framtida ekonomi. Föreningens ekonomi styr även månadsavgiften. Om en förening har stora lån kan detta i framtiden påverka din månadsavgift om exempelvis ränteläget förändras. Det är därför viktigt att du som köpare innan köpet försöker bedöma hur din månadsavgift kan komma att öka och om du har marginal att klara en sådan kostnadsökning.

4.3 BOAREA Det är inte ovanligt att lägenhetens boarea inte har mätts upp särskilt utan att den grundas på uppgifter från lägenhetsförteckningen eller ritningen. Om du som köpare känner dig osäker på uppgiften om boarean eller om denna uppgift är av stor vikt för dig bör du anlita en fackman för en mätning av boarean.

5. TILLÄGGSTJÄNSTER

Som vår kund erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster av våra samarbetspartners. Vid förmedling av nedanstående tilläggstjänster kan mäklaren erhålla en förmedlingsprovision av våra samarbetspartners. Nedan redovisas denna förmedlingsprovision innan avdrag för skatt och sociala avgifter. ANTICIMEX/OBM Energideklaration/Mäklaren kan erhålla upp till 320 kr. ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR Dolda Fel-Försäkring. Mäklaren erhåller vid förmedling av tjänsterna ingen ersättning. HEMNET Internetannonsering. Mäklaren kan erhålla upp till 240 kr. På Fastighetsmäklarinspektionens hemsida, www.fmi.se, hittar du värdefulla faktablad för konsumenter.

6. PERSONUPPGIFTLAGEN

Fastighetsbyrån behandlar lämnade personuppgifter i enlighet med Personuppgiftslagen. Personuppgifterna kan komma att behandlas av Fastighetsbyrån, samarbetspartners och andra företag inom Swedbankkoncernen för att exempelvis tillhandahålla tjänster, administrera kundengagemang och för marknadsföringsåtgärder (såsom elektronisk post). Mer information om behandlingen finns på www.fastighetsbyran.se/pul.



Lär känna ditt nya hem
bovieran.se
facebook.com/Bovieran

Era mäklare i Karlstad

Våra mäklare finns tillgängliga för dig under hela processen. Om du skulle ha någon fråga eller fundering är det bara att höra av sig.

Fastighetsbyrån Karlstad, Östra Torggatan 14
Telefon 054-18 52 40



Joakim Fastberg, Fastighetsmäklare
Telefon: 054-14 49 53
Epost: joakim.fastberg@fastighetsbyran.se



Linnea Grahn, Fastighetsmäklare
Telefon: 054-14 48 44
Epost: linnea.grahn@fastighetsbyran.se