Fastighetsbyrån



NYPRODUKTION

Trelleborg
BRF Granlunda 1

FASTIGHETSBYRÅN I SAMARBETE MED HAAKS STENHUS





Välkommen till Granlunda och BRF Granlunda 1

På Granlunda vid Östervångsvägen uppför Haaks Stenhus nu 10 stycken vackert designade och välplanerade radhus i bekväm bostadsrättsform. Här finner ni läcker design blandat med flexibla planlösningar och hög standard.

Området är mycket omtyckt med dess lugna omgivning, trevliga grönområden och promenadstråk. Nära till fritidsaktiviteter som fotboll, gym och annat. Ett tryggt och inflyttat grannskap som är helt färdigbyggt när du flyttar in. Alla hus har en privat lättskött uteplats i västerläge.

OMRÅDE GRANLUNDA **PROJEKTNAMN** BRF GRANLUNDA 1 **ANTAL BOSTÄDER** 10 ST **UPPLÅTELSEFORM** BOSTADSRÄTT **ANTAL RUM** 5 ROK **BOAREA** 116 KVM **MÅN.AVG.** 4 205 KR **PRIS** 2 795 000 - 3 145 000 KR **INFLYTTNING** PREL KVARTAL 1 2023 **SÄLJSTART** VÅREN 2021

FASTIGHETSBYRÅN TRELLEBORG
BESÖKSADRESS ALGATAN 32, 23142 TRELLEBORG
0410-155 50, TRELLEBORG@FASTIGHETSBYRAN.SE
FASTIGHETSBYRAN.COM



GRANLUNDA

Närområde

GRANLUNDAOMRÅDET med dess lugna omgivning, är ett av Trelleborgs absolut bästa bostadsområden. Bebyggelse från 30-talet och framåt, med trevliga grönområden, lekplatser och promenadstråk. Koloniområden som populära "Sommarfrid". Även Östervångsparken, Idrottsplatsen mm.

GRANLUNDA FÖRSKOLA för barn mellan 1-5 år. En förskola i lagom storlek med moderna lokaler och Montesorri verksamhet. Ljungrenska skolan för åk 0-6 - också med Montesorriverksamhet. samt Liljeborgsskolan för åk 7-9.

GODA KOMMUNIKATIONER via lokalbuss vid lasarettet, Akka alternativt Frans Malmrosgatan. Centralstationen i centrala Trelleborg erbjuder tåg och busstrafik till närliggande orter. Närmaste mataffären är CoopKonsum, mittemot Söderslättshallen. Affärerna i centrum och övriga handelsområden ligger inom räckhåll.

ÖSTERVÅNGSPARKEN har mycket att erbjuda. Både bra motionsspår, två pulkabackar, lekplats och mysiga picknick-ställen. Även stor damm med fontän, för barnen att bada i sommartid. Promenadstråken runt området är uppskattade.



OVAN *Här bor ni med närhet till det mesta.*

HÖGER *Från stationen tar ni er till Malmö på 25 min.*

VÄNSTER *Promenadstråk i centrum.*









RUMSBESKRIVNING

GENERELLT

Golv
Entré, tvätt och WC/Dusch
Klinker enligt prov 20x20 grå/svart/brun/beige

Övriga utrymmen
Parkett Ek 3-stav lackad

Innerväggar
WC/Dusch
Kakel 20x40 vit

Övriga utrymmen
Spacklas och vitmålas

Innertak
Spacklas och vitmålas

Innerdörrar
Vitmålad slät

Fönsterbänkar
Marmor i ljusgrå ton

Invändig trappa
U-trappa i Furu lackerad

Förvaring
Garderob Harmoni vit från Ballingslöv.
Skjutdörrsgarderob Mirro Opal med silverprofil och vit fyllning

VITVAROR

Kök
Vitvaror från Bosch/Siemens
Spishäll inbyggnads
Inbyggnadsugn
Kylskåp
Frys
Diskmaskin
Spisfläkt utdragbar
Mikrovågsugn (tillval)

Tvätt
Vitvaror från Bosch/Siemens
Tvättmaskin
Torktumlare (tillval)

INREDNING

Kök
Köksinredning från Ballingslöv med lucka Solid Pärlgrå med handtag HG-558, matt metall.
Bänkskiva 30 mm laminat nr 2256.
Stänkskydd i kakel.
Diskho, enkelvask rostfri

Tvätt
Bänkskåp Harmoni från Ballingslöv.
Laminatbänkskiva med nedsänkt vask

WC/Dusch bottenvåning
Tvättställ.
Spegelskåp 60 vit. Belysning och eluttag

WC/Dusch ovanvåning
Kommod 60 vit med tvättställ
Spegelskåp 60 vit. Belysning och eluttag

SANITET

Kök
Köksblandare med diskmaskinsavstängning

Tvätt
Tvättstugeblandare, tvättmaskinsavstängning

WC/Dusch
Tvättställsblandare
Duschset och blandare
WC-stol, golvstående

TILLVAL

Tillval kommer att kunna göras

Vi förbehåller oss rätten att ändra till likvärdig produkt vid eventuella produktförändringar

MARK & BYGGBESKRIVNING

MARK

Tomt
Mark i anslutning till respektive lägenhet kommer att vara upplåten med bostadsrätt. Trädgård med gräsmatta, uteplats med marksten.

Gemensamhetsyta i norr och öster med gräs, parkeringsplatser samt förrådsbyggnader.

Parkering
Bilplats ingår vid entrén. Bilplatser 7st i norra delen av fastigheten tillhör bostadsrätts-föreningen.

BYGGNAD

Radhus
Boarea 116 m²

Grund
Isolerad platta på mark med ingjuten vattenburen golvvärme

Yttertak
Ytskikt på taket består av 1-lags papptäckning

Yttervägg
Massiv lättbetong med utvändig puts

Fönster
Aluminiumbeklädda träfönster

Förråd
Gemensamma byggnader med lägenhets-förråd. Placerade på gemensamhetsyta i öster

INSTALLATIONER

Värme
Frånluftsvärmepump från NIBE. Vattenburen golvvärme på bottenvåning. Vattenradiatorer på ovanvåning

Ventilation
Mekanisk frånluft med återvinning

Elinstallationer
Lamputtag ingår i samtliga rum. Bänkbelysning i kök ingår. Elinstallationen följer Svensk Standard

Utvändig belysning & el
Ytterbelysning på fasad vid entré och trädgårdssida. Uttag vid trädgårdssida.

TV, data och tele
Datauttag finns i sovrum, allrum och matplats/samvaro

Solceller (tillval)
Möjlighet till egen 3 kW solcells-anläggning på taket. Denna är ansluten till det egna el-abonnemanget och producerad el tillfaller bostadsrättshavaren

Vi förbehåller oss rätten att ändra till likvärdig produkt vid eventuella produktförändringar

VANLIGA FRÅGOR OCH SVAR

HUR MÅNGA LÄGENHETER?
I BRF Granlunda 1 finns det totalt 10 bostadsrättsradhus. Samtliga hus är 116 kvm.

NÄR ÄR DET INFLYTTNING?
Preliminärt kvartal 1 2023.

MÅNADSAVGIFT OCH TILLÄGG?
Utöver angiven avgift tillkommer kostnad för hushållsel, värme/varmvatten, VA och TV/bredband. Värmepump går på bostadens hushållsel.

VEM ÄGER MARKEN?
Föreningen kommer äga marken, det är alltså ingen tomträtt.

FINNS DET FÖRRÅD?
Alla lägenheter har förråd i gemensam byggnad. Ca 5 kvm.

HUR GÅR FÖRSÄLJNINGEN TILL?
Då man hittat den bostaden man vill ha kan man reservera denna ett par dagar för att boka informationsmöte med ansvarig mäklare, stämma av lånelöfte med banken mm. Därefter tecknas bokningsavtal/förhandsavtal.

HUR SER BETALNINGSPLANEN UT?
Vid bokningsavtal erläggs en bokningsavgift på 20 000 kr. Vid förhandsavtal erläggs förskott på 50 000 kr. (minus eventuell bokningsavgift). I samband med det slutliga upplåtelseavtalet, ca 4 månader innan inflyttning, erläggs ytterligare 10% minus tidigare inbetalt förskott. Resterande del av köpeskillingen betalas inför tillträdesdagen.

.

KAN MAN GÖRA TILLVAL?
Haaks erbjuder möjligheter att påverka din bostad, detta presenteras i separat broschyr med tillhörande prislista. Vid beställning av valen erläggs 50% av det totala beloppet. Resterande belopp faktureras inför tillträdet.

KAN MAN GÖRA ÄNDRINGAR PÅ RITNINGEN? TA BORT ELLER FLYTTA EN VÄGG?
Man kan välja att göra allrum på ovanvåning till extra sovrum, i övrigt kan man inte ändra planlösningen.

VAD ÄR DET FÖR TAKHÖJD?
Bottenvåning 2,50 och ovanvåning 2,40.

TV, BREDBAND OCH TELEFONI?
Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang avseende TV/bredband. Alternativt tecknas gemensamt avtal för föreningen som bekostas genom tillägg på avgiften. Fiberanslutning, stadsnät.

PARKERING?
En parkeringsplats i anslutning till lägenheten samt ytterligare 7 platser i den norra delen av tomten som tillhör föreningen.

CYKELPARKERING?
Cykelparkering i anslutning till bostad.

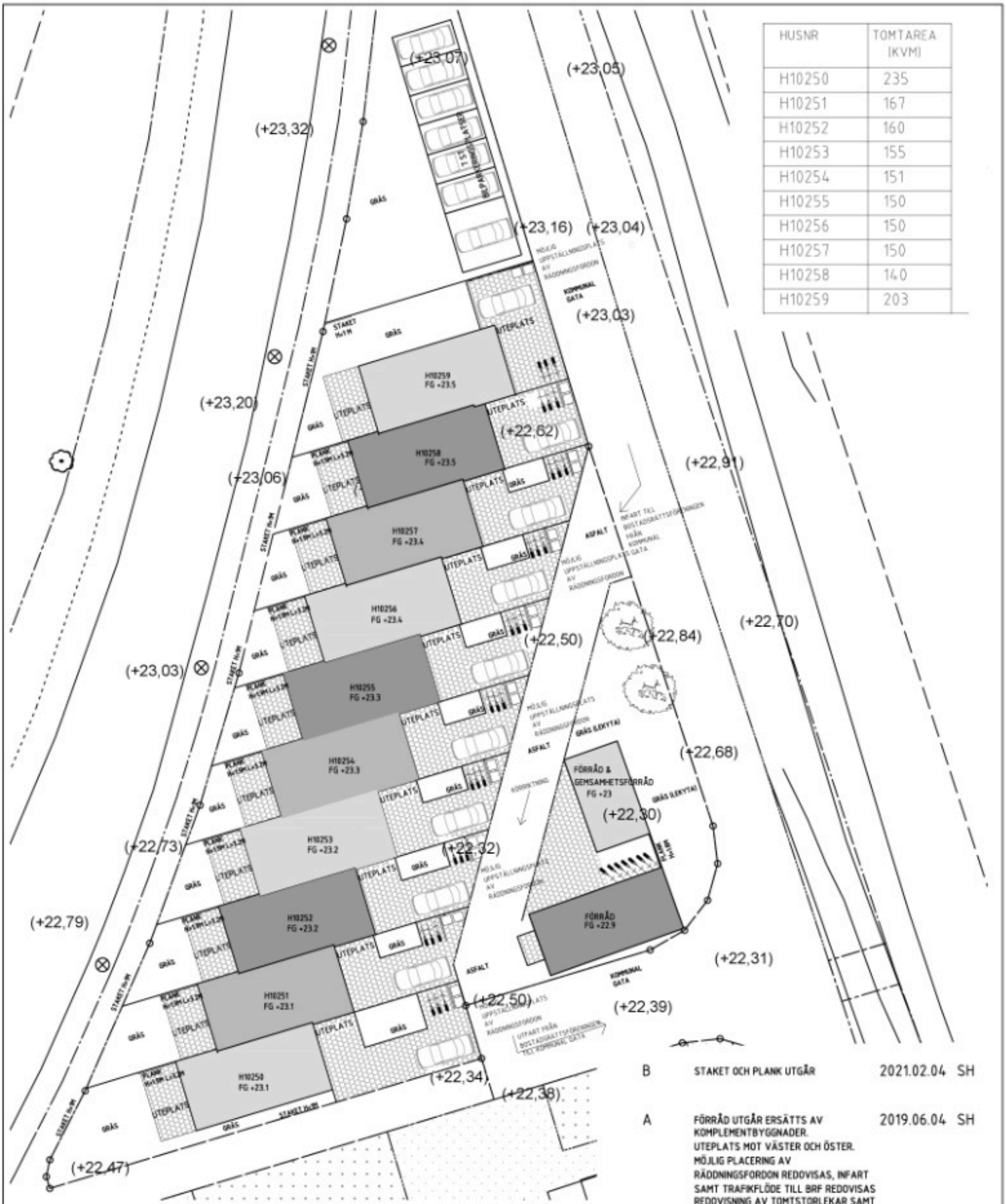
HUR VÄRMS HUSEN UPP?
Frånluftsvärmepump via golvvärme på plan 1 och radiatorer på plan 2.

VAD ÄR DET FÖR VENTILATION?
Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning.

HUR SER UTEPLATSEN UT?
Stenlagd med gräs. Avskiljande plank mot granntomt vid stenläggning. Enklare staket utmed Östervångsvägen.

RESERVATION

Då foldern tagits fram i tidigt skede, kan det förekomma ändringar mot det slutliga resultatet. Varpå alla texter och bilder i denna folder presenteras med reservation för ändringar och felskrivningar. Bilder i denna folder är endast illustrationer. Avvikelser kan förekomma.



HUSNR	TOMTAREA (KVM)
H10250	235
H10251	167
H10252	160
H10253	155
H10254	151
H10255	150
H10256	150
H10257	150
H10258	140
H10259	203

BYA (10 ST BOSTADSHUS)	658 KVM	65.8 KVM BYA /BOSTAD
BTA (10 ST BOSTADSHUS)	1316 KVM	131.6 KVM BTA /BOSTAD
BOA (10 ST BOSTADSHUS)	1166 KVM	116.6 KVM BOA /BOSTAD
TOTAL BYA (BOSTADSHUS +FÖRRÅD)	756 KVM	
TOTAL BTA (BOSTADSHUS +FÖRRÅD)	1414 KVM	

BYGGLOVSHANDLING

REV	ANT	REVIDERINGEN AVSER	DATUM	SIGN
B		STAKET OCH PLANK UTGÅR	2021.02.04	SH
A		FÖRRÅD UTGÅR ERSÄTTS AV KOMPLEMENTBYGGNADER. UTEPLATS MOT VÄSTER OCH ÖSTER. MÖJLIG PLACERING AV RÄDDNINGSFORDON REDOVISAS, INFART SAMT TRAFIKFLÖDE TILL BRF REDOVISAS REDOVISNING AV TOMTSTORLEKAR SAMT AREAUPPGIFTER	2019.06.04	SH

HAAKS STENHUS
Box 1249 • 262 23 Ängelholm
0431-44 38 80
info@haaksstenhus.se
www.haaksstenhus.se

ÖSTERVÅNG 1:77
TRELLEBORGS KOMMUN

NYBYGGNAD AV RADHUS
MARKPLANERINGSRITNING

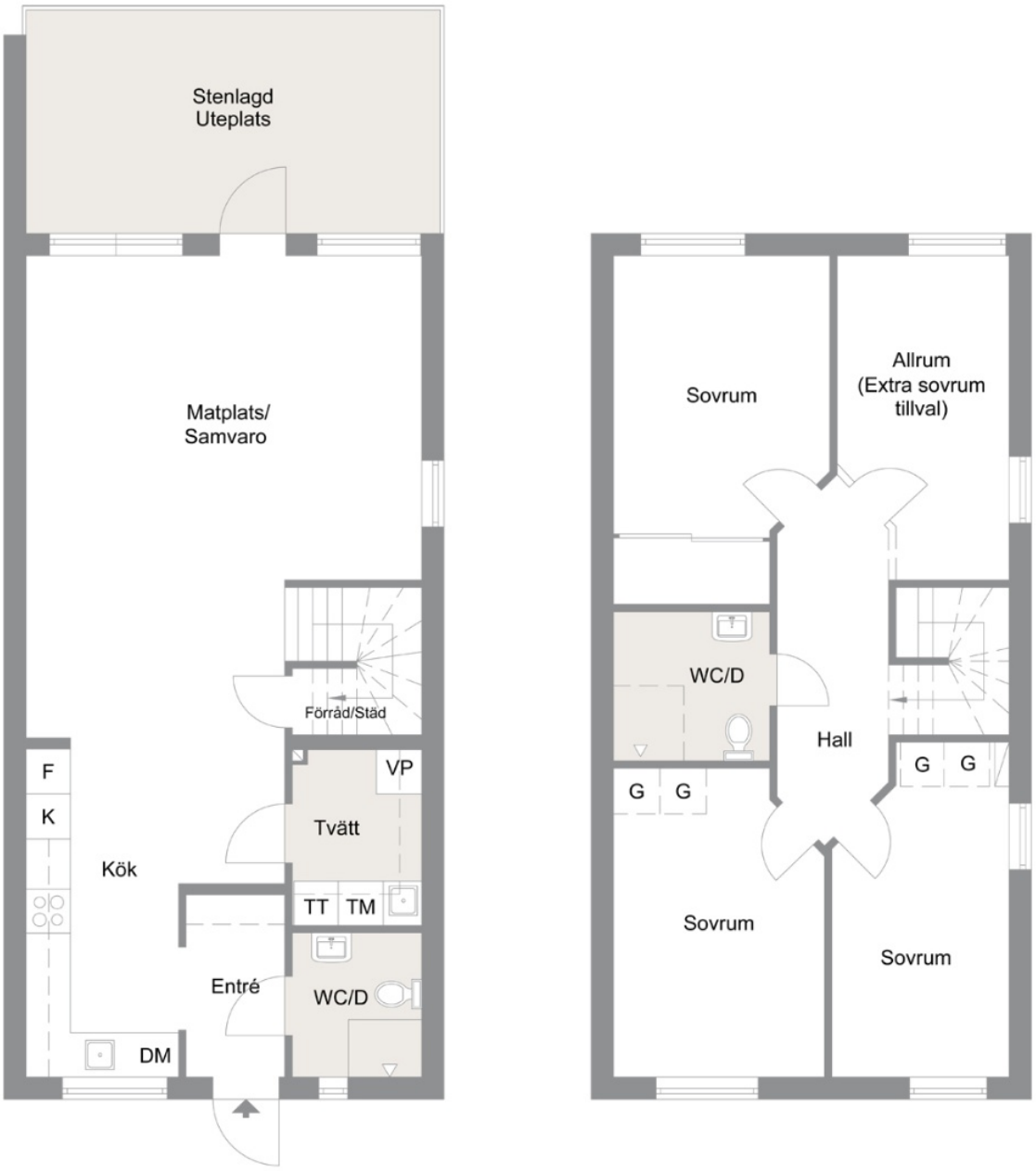
RITAD / KONSTR AV	DATUM	ARBETSNUMMER	RITNINGSNUMMER	SKALA A3-FULLSKALA	REV
SANDRA HAAK	2019-04-17	H10250	A-102	1:300	B

ÖVERSIKTSBILD





PLANLÖSNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

LÄGENHET 1 (H10259)
ANTAL RUM 5 varav 3 sovrum
BOAREA 116 kvm

PLANLÖSNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

LÄGENHET 2-9 (H10251-H10258)
ANTAL RUM 5 varav 3 sovrum
BOAREA 116 kvm

PLANLÖSNING



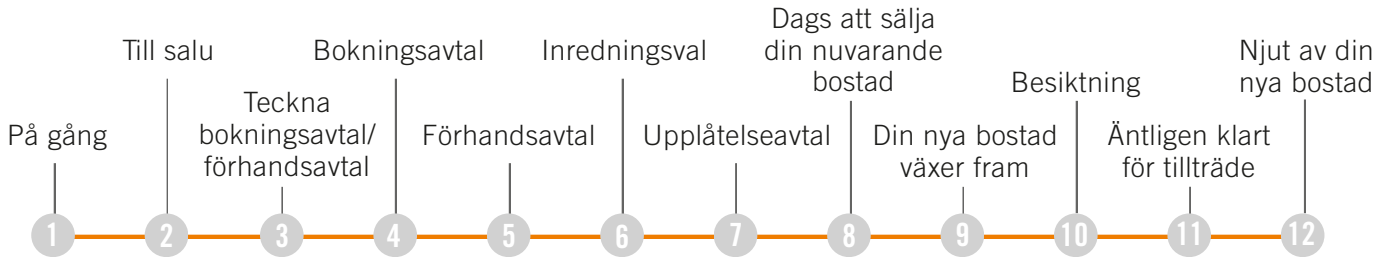
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

LÄGENHET 10 (H10250)
ANTAL RUM 5 varav 3 sovrum
BOAREA 116 kvm



NYPRODUKTION

Köpguide bostadsrätt



Så går det till att köpa nyproducerad bostadsrätt. Här kan du följa de olika stegen - från att du har anmält intresse för en bostad till dess att den står klar för inflyttning.

1. PÅ GÅNG
Innebär att bostadsprojektet är i förberedelsestadiet inför kommande försäljning och byggnation.

Gör en intresseanmälan för projektet redan nu så kan du få mer information om planerna för projektet. Du kan också få information om huruvida du behöver göra något mer för att vara förberedd när försäljningen drar igång då det t.ex. hos vissa bostadsbyggare krävs att du är registrerad spekulant hos dem då det styr din eventuella köplats vid fördelning av bostäderna.

2. TILL SALU
När bearbetning av eventuella intresseregister är avklarade så erbjuds kvarvarande lägenheter genom att publiceras på hemsidan. Nya byggprojekt brukar ofta presenteras i särskilda visningslokaler, antingen på mäklarens kontor eller i närheten av byggplatsen. Ta kontakt med ansvarig mäklare för att få information om hur försäljningen i aktuellt projekt går till.

3. TECKNA BOKNINGSAVTAL/FÖRHANDSAVTAL
Erbjuds du en bostad som du tackar ja till så är det dags att teckna ett bokningsavtal alternativt ett förhandsavtal. I detta skede rekommenderar vi att du har gått igenom din ekonomi och skaffat ett lånelöfte via din bank. Vill du ha hjälp med en bankkontakt, fråga projektets ansvarige mäklare.

4. BOKNINGSAVTALET
Är en form av intresseanmälan och tecknas med bostadsbyggaren. Detta sker ofta i ett tidigt skede av projektet då man är intresserad av att undersöka intresset av marknaden.

Bokningsavtalet är inte juridiskt bindande och innebär kortfattat att byggherren reserverar en viss bostad åt dig mot en viss bokningsavgift. Avgiften är en del av totalsumman och avräknas när slutbetalning sker.

I detta skede kan du som köpare kliva av köpet och återfå bokningsavgiften bortsett från en summa som motsvarar byggarens administrativa kostnader.

5. FÖRHANDSAVTAL
Är ett bindande avtal mellan dig och den nybildade bostadsrättsföreningen där du förbinder dig att köpa bostaden. I detta skede finns en ekonomisk kostnadskalkyl framtagen som redovisar de beräknade kostnaderna för föreningens förvärv av fastigheten samt beräknade drifts- och kapitalkostnader. Kostnaderna är beräknade och förutsättningarna kan och får ändras gällande t ex insats dvs. köpeskilling, månadsavgift och inflyttning. Dock finns en lagreglering som skyddar köparen mot oskäliga förändringar som i vissa fal ger köparen rätt att kliva av köpet.

Eftersom förhandsavtalet är juridiskt bindande kan köparen inte kliva av köpet under andra förutsättningar än oskäliga förändringar. Det betraktas som kontraktsbrott som kan leda till skadestånd. Har föreningen tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott har de rätt att avtala att du skall erlägga förskott till föreningen

i samband med avtalstecknande. Förskottets storlek kan variera. Har du i tidigare skede erlagt en bokningsavgift tillgodoräknas det beloppet. I samband med förhandstecknandet så gör också bostadsrättsföreningen en medlemskapsprövning på dig, du blir dock inte formellt antagen som medlem i föreningen förrän upplåtelse har skett.

6. INREDNINGSVAL
i många, men inte alla, bostadsprojekt erbjuds möjlighet att vara med och påverka inredningen i den nya bostaden. Valmöjligheterna och skillnaderna i kostnad varierar från projekt till projekt. Kontakta ansvarig mäklare för att få information om hur det ligger till i aktuellt projekt.

7. UPPLÅTELSEAVTAL
När bostadsrättsföreningen upprättat en ekonomisk plan och erhållit tillstånd från Bolagsverket att upplåta bostadsrätter tecknar du upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen vanligtvis sker detta några månader före inflyttningsdagen. Du erlägger i många fall en dellikvid som kan variera i belopp, eventuellt tidigare erlagt förskott tillgodoräknas. Det är vid upplåtelseavtalet som du blir juridiskt ägare till lägenheten. Uppgifterna i den ekonomiska planen är nu definitiva och de beräknade kostnaderna från förhandsavtalet har nu fastställts.
Köparen kan inte kliva av köpet i det här skedet utan det betraktas som ett kontraktsbrott som kan leda till skadestånd.
Innan föreningen undertecknar upplåtelseavtalet prövar den om du kan godtas som medlem i föreningen. Har du tidigare tecknat förhandsavtal så skedde medlemskapsprövningen i samband med det men det är först nu du formellt blir antagen som medlem.

8. DAGS ATT SÄLJA DIN NUVARANDE BOSTAD
Har du för avsikt att sälja nuvarande bostad så är det dags att förbereda det. Vi hjälper dig att lägga upp en plan för försäljningen så att den passar in med inflyttning i den nya bostaden.

9. DIN NYA BOSTAD VÄXER FRAM
Under tiden som din nya bostad växer fram så kommer du att få fortlöpande information om hur arbetet fortskrider, i vissa projekt så kan du också bli inbjuden att besöka byggarbetsplatsen under särskilt bestämda tider.



10. BESIKTNING
Innan du tillträder din nya bostad
så görs en slutbesiktning av en oberoende besiktningsman som bedömer huruvida byggnationen är fackmannamässigt utförd. Parter är bostadsbyggaren och bostadsrättsföreningen. I många fall får du som köpare av bostaden möjlighet att närvara och då kan du kontrollera att dina ev. tillval blivit som de ska eftersom det inte omfattas av slutbesiktningen.

11. ÄNTLIGEN KLART FÖR TILLTRÄDE
Om inte definitiv tillträdesdag angetts tidigare i upplåtelseavtalet så måste det meddelas senast tre månader före din till-trädesdag. Slutbetalning sker ofta några dagar innan tillträdesdagen men skall dock ske senast på tillträdes-dagen. På tillträdesdagen får du nycklarna till din nya bostad. Då det i många fall är flera som får tillgång till sin nya bostad samtidigt så kan det vara så att du får en förutbestämd tid att nyttja hissen för att din flytt skall flyta på så smidigt som möjligt.

12. NJUT AV DIN NYA BOSTAD
Att köpa en nyproduce-rad bostad är i regel en mycket längre process än att köpa en befintlig bostad, men när du får möjlighet att känna känslan av att vara den första att bo just här så kommer du att känna att det var värt att vänta.

Välkommen hem!

JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE OCH KÖPARE AV NYPRODUCERAD BOSTADSRÄTT

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL SOM NEUTRAL PART En fastighetsmäklares uppgift är att vara en opartisk medlare mellan varje som vill försvara både säljarens och köparens intresse. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, vilket innebär att fastighetsmäklaren agerar som en kommunikativ och professionell rådgivare. Alla mäklare är regelbundet föremål för den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

Mäklarens roll är att förmedla kontaktvägen mellan bostadsrättsföreningen och köpare. Det är också mäklaren som förhandlar med och som köpare och säljarens motpart i affären. Byggherren är normalt den som initierar ett projekt och den som själv eller genom ett s.k. nyrekryterat bolag genomför byggnationen. I många fall bildar också byggherren bostadsrättsföreningen och ger som är den som ska upplåta i nästa bostadsrätterna. Det är inte ovanligt att i vissa mycket premium områden både byggherren och bostadsrättsföreningen. Det är också viktigt att vara medveten om att en bostadsrätt föreningen och byggherren är två skilda juridiska personer, med olika intressen och skyldigheter.

UPPDRAGSAVTALET Det bästa för fastighetsmäklaren kommer ingå ett uppdragsavtal med byggherren som innefattar projektet och som omfattar ansvarig mäklare för respektive objekt. När bostadsrättsföreningen är bildad står föreningen inträdda som part i uppdragsavtalet.

När marknadsföringen av projektet påbörjas står det tydlig framgå vem som är ansvarig mäklare för olika lägenheter. Mäklaren ska kunna ge information till köparen om vem som är ansvarig bostadsrätten i vilket upp går i och demokratiskt kan vara villkoren vilken i bostadsrättsföreningens stadgar och är föreningens kund där person.

MÄKLARE ELLER BESTÄLLARE Upp skapligheten och mäklaren får komma överens om vad som skapligt i är läga en mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller tillvanden. Mäklarens ersättning får och är också normalt vara provision, alltså ofta i beräkna till en viss procent av köpeskillingen. En mäklare har inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster av köpare utan den avtalade provisionen, som inte särskild överenskommelse träff så som är så är så. Är så finns till provisionen uppgår vanligt att när bostadsrätten säljs till en köpare som mäklaren har anskaffat under uppdragstiden. Utfallet innehåller uppdragsavtalet att en beräkningsmetod som en bindning lämnat ersättning för mäklarens. Det är en skyldighet för mäklaren som gör denna rätt till provision om bostaden säljs under ersättningsbildens löpar som mäklaren inte har anskaffat köparen eller innebär fall till överlåtelsen.

OBJEKTSBESKRIVNINGEN Enligt fastighetsmäklarlagen måste mäklaren tillhandahålla en tillförlitlig och opartisk objektsbeskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning måste enligt lagen innehålla alla väsentliga uppgifter, som ligger det på uppgifter från offentliga register och är det på säljarens uppgifter. Det är viktigt att säljaren påpekar förhållanden att använder objektsbeskrivningen ger kommer att ingå i det underlag som ligger till grund för köp annars beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom denna, tvärsom i affären, annonseras en del av förhandsbeskedet upplåtelseavtalet. Om mäklaren är det med vetat något om säljaren uppgift är felaktig är det mäklaren gjort sin kontrollerna den och därefter rätt för uppgiften.

Det är viktigt att objektsbeskrivningen görs i annan marknadsföring så enga projektet och dess ingå redovisade lägenheten på det i kommit sätt, i nu visualiserade enne säljaren som ramperspektiv planmaterial inten ännu ej upplåtas projektet fr att gå. Av objektsbeskrivningen och för ig marknadsföring vilka det även framgå en köpaplan för när tillträde (ofta) beräknas planeras.

Det är viktigt att även mycket viktigt i fastighet en säljare är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Annonsen för exempelvis måste i en förmedlat inget vidare att bort att mäl i ligger därför inom att bostadsköparen dess bostadsrätt föreningen, eller bos köpar en, och inte en av den annonserar mäklarens. Fastighetsmäklaren har ingen underrättelseplikt i saklig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upp lysa köparen om säkerhet som mäklaren vet lagt eller som är väsentlig till, eller som mäklaren med känna till beträffande lämplighetsbedömningen är när säkert antagande att omständighet, som är och att är för köpare, skulle kunna ha betydelse för en köpare.

SÄLJAREN ELLER FÖRENINGENS SKYLDIGHET Säljaren har i vissa situationer ett annorlunda upplysningsansvar än mäklaren. Det är säljaren som är bäst lämpad för att känna till och är under ansvarig att vara ärlig och lämna riktiga uppgifter om bostaden. En förutsättning för säljarens ansvar är dock att det är att säljaren får del av uppgiften, dvs. något som köparen borde ha kommit tillräcka med att ta upp på sitt eget att säljarens underrättelseskyldighet upplysning köparen om brister eller omständigheter som avtalats särskilt på köpet.

KÖPARE ELLER UNDERSÖKNINGSPLIKT Köparen, som regler en följer som undersökningsplikt och även då ska anlitat bostadsrätt, är i de tillämpliga och upplåtelse i vissa fall bort avhålla föreningen. Så länge är det bort vara så bostaden som regelmässigt vanligt som gäller en vilken bostadsrättsföreningen och köparen, i regel är föreningen ansvarar för att lägenheten är fullt i mätbar för det använda användbart vid tillträdet.

Så köp av en nyproducerad bostadsrätt är det praktiskt taget att undersökta den faktiska bostaden innan köpet, så länge som bostaden alla inte är byggd när köpande avtalat om detta annars. Det ligg ger också på köparen att undersökta omständigheter som i övrig i övrigt påverka hur bort vidare, såsom planerade byggåtgärder för som något, bostadsrätt är föreningen s ekonomi m m.

Inför inflyttningen gäller en ömsesidiga besiktningen av en besiktning av mellanpersonalen mellan bostadsrättsföreningen och byggherren för att bevara denna så länge arbetet, en s k slutbesiktning. Vid slutbesiktningen bjuds mäklare återbesiktningsmannen att är byggnationen är i ordningen att det är att vara bostaden och som bättre är en bostadsrätt av att i en specifika tillval är en så innebär. Köparen erbjuds möjlighet att vara med och lämna synpunkter som i en tillval vid att besiktningen. I första innan är för bra och vid en upplåtelse besiktning efter inflytt ningen. Till är efter godkänd slutbesiktning gör rutt a er ga av tillträdena av en slutgiltig besiktningen av. Vid garantibesiktningen bostadsrätten, som det har framställt för under tiden en efter vård- och garantibesiktning.

VEM ÄR MAN ANSVARIG FÖR FEL? Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna dvs. vad som är att är har överlåtelseupplåtelseavtalet och demokratiskt säkrare objekt skrivelse g bostadsrätt, stämningar m. m. Det är därför viktigt att köparen gör igen av alla de handlingar som i tillvaro är lån i samband en vid att bindande avtal ingås. Enligt bostadsrättslagen ska lägenheten på köp att inlagren vara i avtalsenligt skick och om annat inte är avtalat, ska lägenheten vara fullt bostaden för det använda ändamålet. Köparen har annars rätt att avhjälp a bristen på två olika påföljdsregler, bostadsrätt som inte skyndas har gjort det eller tillräckligt. I det fall bristen inte kan avhjälpas, utan de ljusnät eller som skyndas ett tillräckligt vara att är att avhjälpa bristen, kan köparen ha rätt att några upp avtalet och i förhållda lägenheten som bristen är väsentlig.

I förhållande lägenheten inte är färdigställd när bostadsrätten avtalat ingås kan lägenheten, och övriga anläggningar upplåtna att gemensamma, inte vanligt för en är för bostadsrätten är klar. Mindre ju större är att kan komma att den i lägenheten under byggnationen. Det kan till exempel handla om att bristfälligt bostaden, eller förseningar, vilket kan påverka lägenhetens värde. Det är därför att det kan förekomma en avvikelse mellan den i föreningens det upplåtelseavtalet det angivna arean i förhållande till den färdigställda arean.

FÖRELÄGGANDE ATT SÄLJAREN Om köparen vid påtalande att bostadsrätten är felaktig ska köparen reklamera för att rätta bristen i bostadsrättsföreningen. Reklamationen är också vara inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar i tid med förelägga ma motpartet säljaren att bristen kompensation av säljaren. Annars bort avhjälpa bristen i enlighet att det är att med motpartsskyldighet för bostadsrätten i vår har fr annat åtta vill bristen till byggherren.

RÄTTEGÅNG OCH ÄTTSFÖRENKLINGSLAGEN Det är viktigt att en köparen av en nyproducerad bostadsrätt i det är det av bostadsrättsköpen i vid första skedet vanligt och den i regelbundet ekonomiska planerna, för att förhindra sig en upp fattning som bostadsrättsföreningens samtliga ekonomi. Om en bostaden är bristfällig i en har rätt att av tala eller som underhållet av betydlig är en är väsentligt bara delar av i bostaden påverkar månadsavgiften som exempelvis värdebeständ förändras. Det är därför viktigt att köparen innan köp är för säljaren bestämma hur månadsavgiften kan komma att öka och om köparen har en ekonomi att ikke anse sådan bostadsrättsköp. Det är viktigt att vara medveten om att i bostadsrättsköpen och

den ekonomiska planen bygger på antagande om och att en ändring kan uppkomma när bostaden väl är klar.

BUDGIVNING Vid nyproduktion säljer föreningen bostäderna genom budgivning utan att den nyproducerade bostaden tillförs något fast pris. Likt en form av auktion på begagnatmarknaden är det säljaren, dvs. bostadsrättsföreningen som bestämmer vem förvärvaren ska bli. Trots att bostadsrätten säljs till det högst bjudande måste föreningen enligt lagstiftningen tillämpa skyldighet att lämna en förhandsinformation om bostaden samt vilka lämnas till säljaren och köpavtalet är undertecknat.

I det fall två eller fler bjudande lämnar samma bud är det den som först lämnade sitt bud som har det högsta budet. I vissa fall kan föreningen välja att ta emot ett bud som inte är det högsta budet om det finns särskilda skäl för det. Det kan till exempel vara så att den som har lämnat det högsta budet har en betalningsförmåga som är osäker eller att den som har lämnat det näst högsta budet har en betalningsförmåga som är mycket god och att det därför är mer sannolikt att den som har lämnat det näst högsta budet kommer att kunna betala sin bostad. Det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att bostaden säljs till en skälig köpeskilling och att budgivningen sker på ett korrekt sätt. Observera att denna ansvarsfördelning endast gäller när det är föreningen som är säljare och inte när en bostadsrätt säljs av en privatperson.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSSKYLDIGHET Det är viktigt att köparen har förståelse för att det är köparen själv som har ansvaret för att undersöka bostaden innan köpet är klart. Det är därför av stor vikt att köparen är väl insatt i bostadsrättsföreningens ekonomi och att köparen har tagit del av föreningens årsredovisning och andra handlingar som är av betydelse för bostaden innan köpet är klart. Det är också viktigt att köparen har tillräckligt med tid för att kunna undersöka bostaden och att köparen har möjlighet att ställa frågor till föreningen om det är något som är oklart. Det är också viktigt att köparen är medveten om att det är köparen som har bevisbördan för att det är något som är fel med bostaden och att det är köparen som har bevisbördan för att det är något som är fel med bostaden och att det är köparen som har bevisbördan för att det är något som är fel med bostaden och



FASTIGHETSBYRÅN

TRELLEBORG

VI HAR SAMMA MÅL idag som när dåvarande Sparbanken startade Fastighetsbyrån 1966: Att vara bäst i landet på att förmedla bostäder på ett affärsmässigt och professionellt sätt till både säljare och köpare. För 50 år sedan handlade det om att bringa ordning på en oreglerad marknad, idag handlar det om att erbjuda bästa möjliga affär utifrån våra kunders ökande krav och behov. ⊠

IDAG ÄR VI SVERIGES LEDANDE mäklarkedja med ca 250 kontor och cirka 1 500 medarbetare över hela landet. Tillsammans förmedlar vi omkring var fjärde bostadsaffär som görs i Sverige. Vi vill vara det mest rekommenderade företaget i Sverige.

PÅ KONTORET I TRELLEBORG har vi många nöjda kunder. Idag har vi en marknadsandel på närmare 20 % vilket gör oss till ortens största aktör.

ANSVARIG MÄKLARE

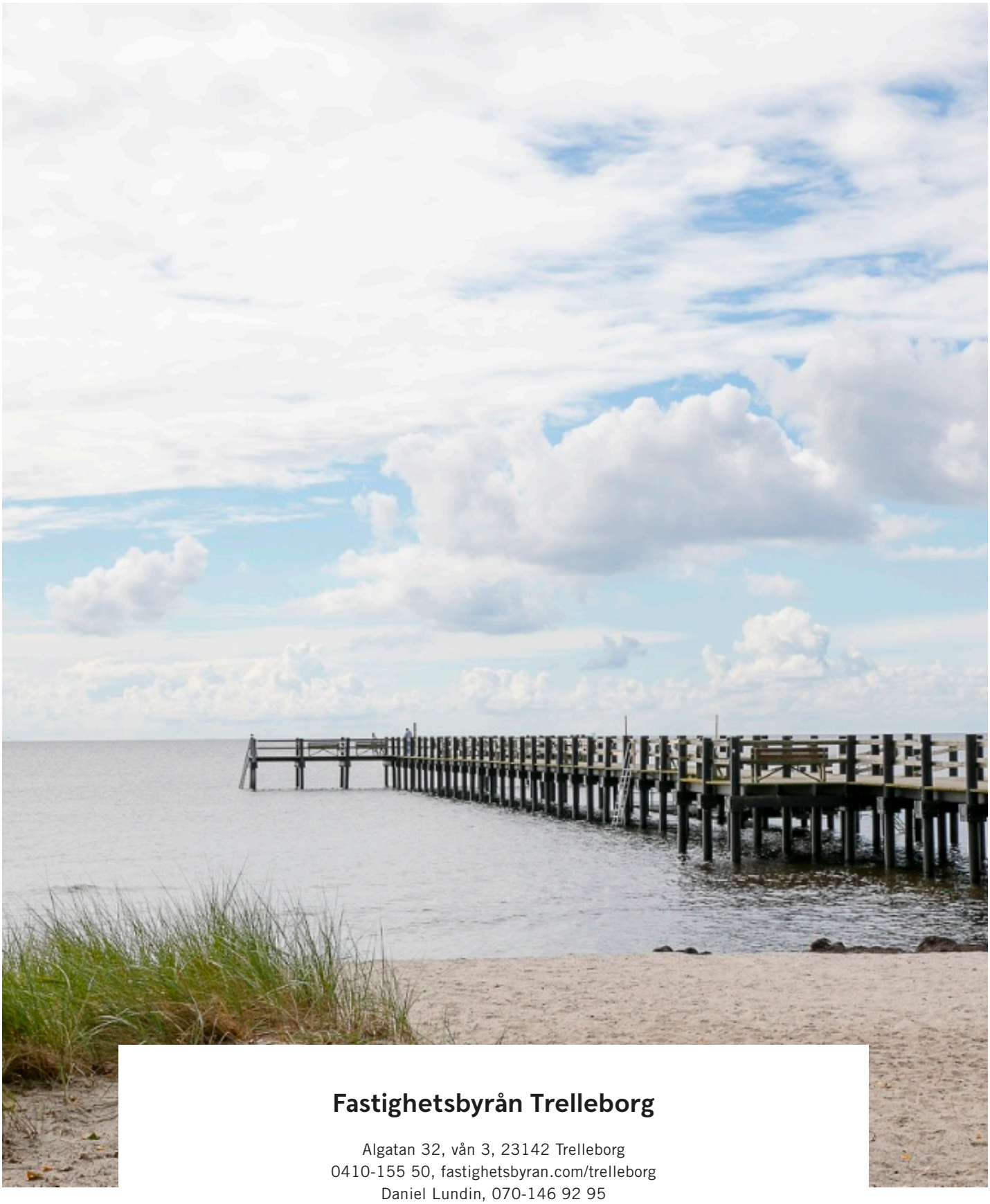
Daniel Lundin

070-146 92 95,
daniel.lundin@fastighetsbyran.se





Fastighetsbyrån



Fastighetsbyrån Trelleborg

Algatan 32, vån 3, 23142 Trelleborg
0410-155 50, fastighetsbyran.com/trelleborg
Daniel Lundin, 070-146 92 95
daniel.lundin@fastighetsbyran.se