



NYPRODUKTION

Södra Skärgården - Donsö Donsö Gamla Skola

Välkommen till Södra Skärgården - Donsö Donsö Gamla Skola

På Ringkullevägen omvandlas nu Donsö gamla skola till flerfamiljshus. Den befintliga skolbyggnaden byggs om och ett nytt hus som tagit sin inspiration ifrån äldre skolbyggnader i skärgårdsstil uppförs på tomten. Här erbjuds ett modernt boende i historisk miljö, centralt beläget på ön och omgivet av västkustens karga skönhet. Perfekt för dig som söker såväl funktionalitet och bekvämlighet som ö-livets lugn och ro.

OMRÅDE SÖDRA SKÄRGÅRDEN - DONSÖ PROJEKTNAMN DONSÖ GAMLA SKOLA ANTAL BOSTÄDER 12 ST UPPLÅTELSEFORM BOSTADSRÄTT ANTAL RUM 1 - 2 ROK BOAREA 33 - 52 KVM INFLYTTNING SOMMAREN 2022

FASTIGHETSBYRÅN GÖTEBORG - VÄSTER

BESÖKSADRESS TOPASGATAN 1, 42148 VÄSTRA FRÖLUNDA

031-734 49 49, FROLUNDA@FASTIGHETSBYRAN.SE

FASTIGHETSBYRAN.COM





OMRÅDET

Södra Skärgården - Donsö

DONSO - SKEPPSREDARNAS OCH FISKARNAS O

Kanske är Donsö den rederitåtaste ön i världen, faktum är att på denna lilla ö finns mer än ett tiotal rederier och en aktiv fiskeflotta som dagligen trafikerar hamnen med sina båtar. Fisket har haft en mer dominerande roll här än på flera av grannöarna där jordbruk och andra bisysslor varit viktiga och än idag är hamnen och båtarna i självklart fokus för det dagliga livet. Donsö är en verkligt levande skärgårdsö som med bättre kommunikationer lockar allt fler stanna kvar eller att flytta hit som helårsboende för ett liv lite vid sidan av stadens puls.

SKOLOR OCH BARNOMSORG

Saltkråkan fristående förskola och kommunala Donsö Gärde förskola för de minsta. De större barnen går till skolor 5 i Donsö skola, därefter går man vidare på grannön Styrso som undervisar från år 6 till 9.

PARKERING

Biltrafik är mindre vanlig på ön, den bilburne hyr p-plats vid färjeterminalen Saltholmen på fastlandet. Bästa transportmedlet på ön är flakmoped, cykel eller elbil.

KOMMUNIKATION

Färjetrafiken till Saltholmen och de närliggande öarna avgår från Donsö brygga. Från Saltholmen transporterar man sig vidare med spårvägslinje 11 och busslinjerna 114 till centrum och 191 mot Frölunda Torg.

NATUR OCH FRITID Donsö Idrottssällskap driver flera idrottssektioner. Vintertid håller man till i Donsöhallen och sommartid vid idrottsplatsen på Kilen där man spelar fotboll, boule, tennis eller kastar frisbee. Föreningen sköter också badplatsen på Lökholmen där man bland annat arrangerar simskola.

KULTUR OCH NÖJEN

Isbolaget vid Donsö Hamn arrangerar konserter och underhållning med mat och dryck året om. Bibliotek finns vid skolan, här undervisar även kommunala kulturskolan Kulmus.

AFFÄRER OCH RESTAURANGER

Yngves Livs vid hamnen i Donsö har inte bara mat utan även apoteksvaror och är spel- och postombud. Här finns också Donsö Hamnpizzeria. Isbolaget anordnar allt från café till fest, lunch och konferens.

ÖVRIGT

Tillhör SDF Västra Göteborg. Stadsdelskontor, vårdcentral och tandläkare finns på Styrö.







DONSÖ GAMLA SKOLA

NYPRODUCERAT PÅ NATURSKÖNA DONSÖ!

PÅ RINGKULLEVÄGEN OMVANDLAS NU DONSÖ GAMLA SKOLA TILL FLERFAMILJSHUS. DEN BEFINTLIGA SKOLBYGGNADEN BYGGS OM OCH ETT NYTT HUS SOM TAGIT SIN INSPIRATION IFRÅN ÄLDRE SKOLBYGGNADER I SKÄRGÅRDSSTIL UPPFÖRS PÅ TOMTEN. HÄR ERBJUDS ETT MODERNT BOENDE I HISTORISK MILJÖ, CENTRALT BELÄGET PÅ ÖN OCH OMGIVET AV VÄSTKUSTENS KARGA SKÖNHET. PERFEKT FÖR DIG SOM SÖKER SÅVÄL FUNKTIONALITET OCH BEKVÄMLIGHET SOM Ö-LIVETS LUGN OCH RO.

Husens utsida må smälta in i de tidlösa omgivningarna men invändigt är det modern estetik som råder.

Lägenheterna är välplanerade och yteffektiva och även de minsta har gott om förvaring och generöst tilltagna badrum med tvättmaskin.

Den befintliga skolbyggnaden byggs om för att omfatta åtta kvadratsmarta lägenheter om vardera ett rum och kök.

Fasaden renoveras varsamt i samråd med antikvarie och nya fönsterpartier ger samtliga bostäder ljus från två väderstreck. En helt ny byggnad uppförs också, med fyra lägenheter om två rum och kök. Även i dessa bostäder får rummen ljusinsläpp från fönster i två riktningar och varje tvåa har egen uteplats eller balkong.

Den gemensamma utemiljön ger gott om möjligheter för social samvaro under hela sommarhalvåret. Grillkvällar och tårtkalas hålls på den härliga uteplatsen och med en medhavd filt blir den stora tomtens klippor och gräs en ljuvlig plats för solbad och eftermiddagskaffe. Om den klassiska skolgårdsestetiken lockar till kulspel eller att hoppa hage en ljum kväll så finns det utrymme för det också.

Donsö är en av södra skärgårdens två största öar. Här tar de flesta sig fram med cykel eller flakmoped och här kan du njuta av en lugn tillvaro som präglas av närheten till havet. Ringkullevägen ligger mitt på ön med gångavstånd till såväl badplatser som färjeläge och service. Färjan tar dig till Saltholmens brygga och därifrån når du enkelt centrala Göteborg med expressbuss, spårvagn eller bil. Den häpnadsväckande naturen är ständigt närvarande på Donsö och på de omkringsliggande öarna finns naturupplevelser och fritidsaktiviteter av alla de slag.









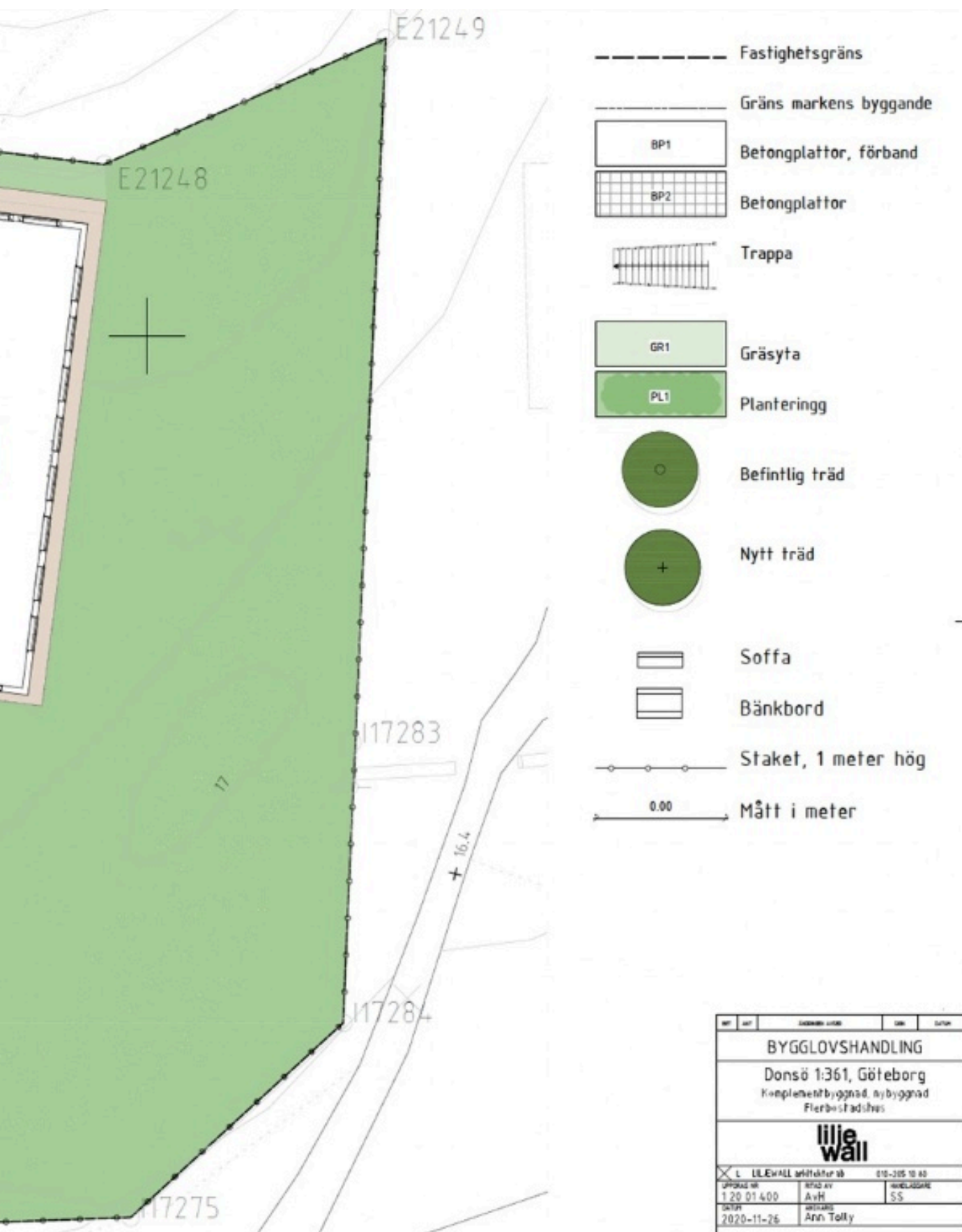




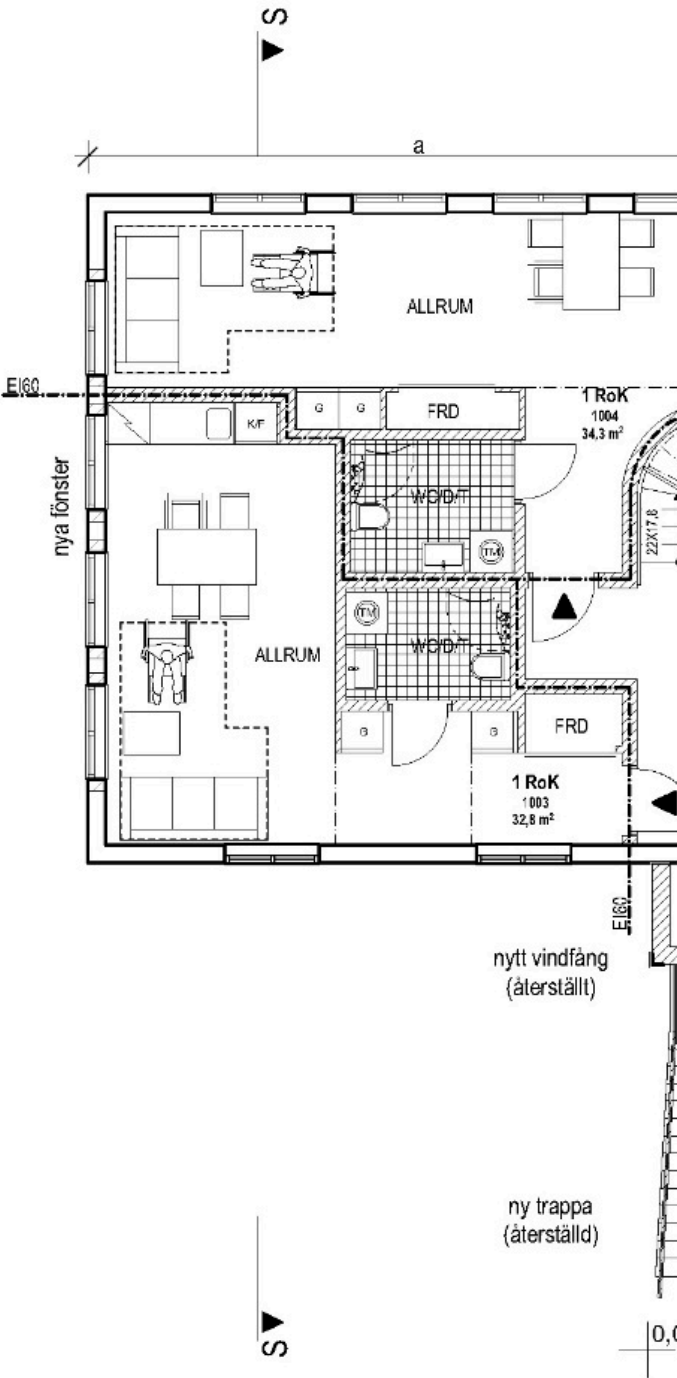


SITUATIONSPLAN

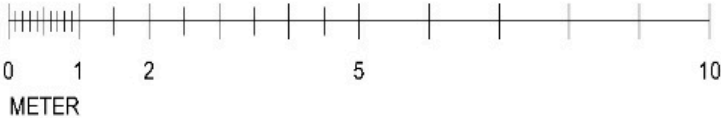




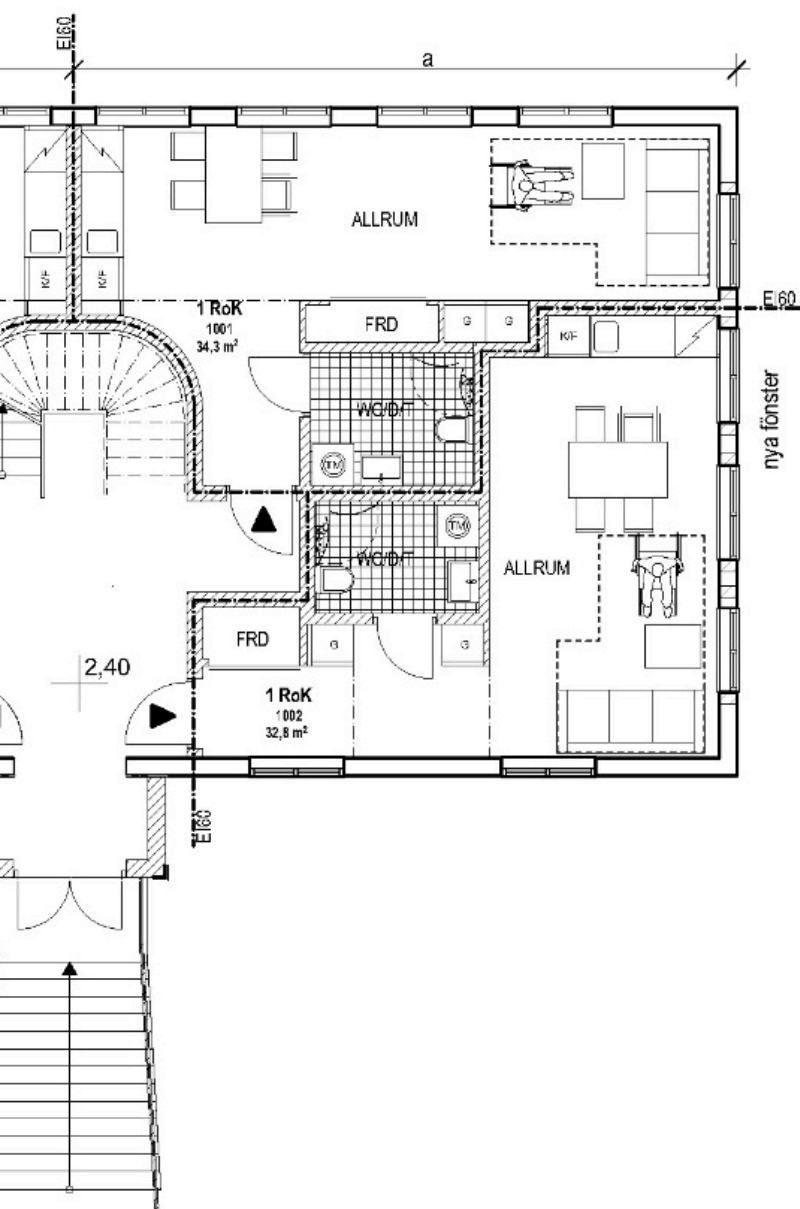
PLANLÖSNING



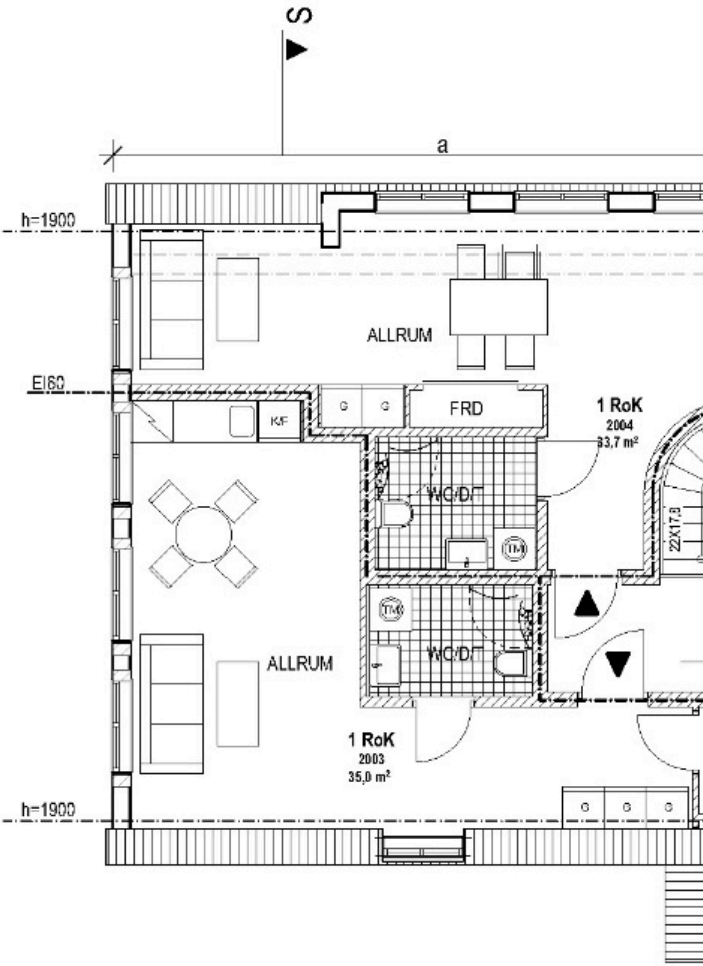
SKALA 1:100



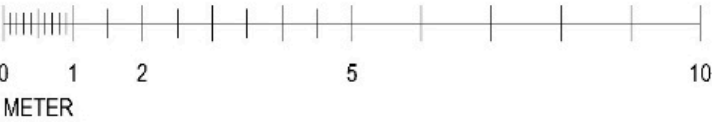
BTA = 184,5 kvm



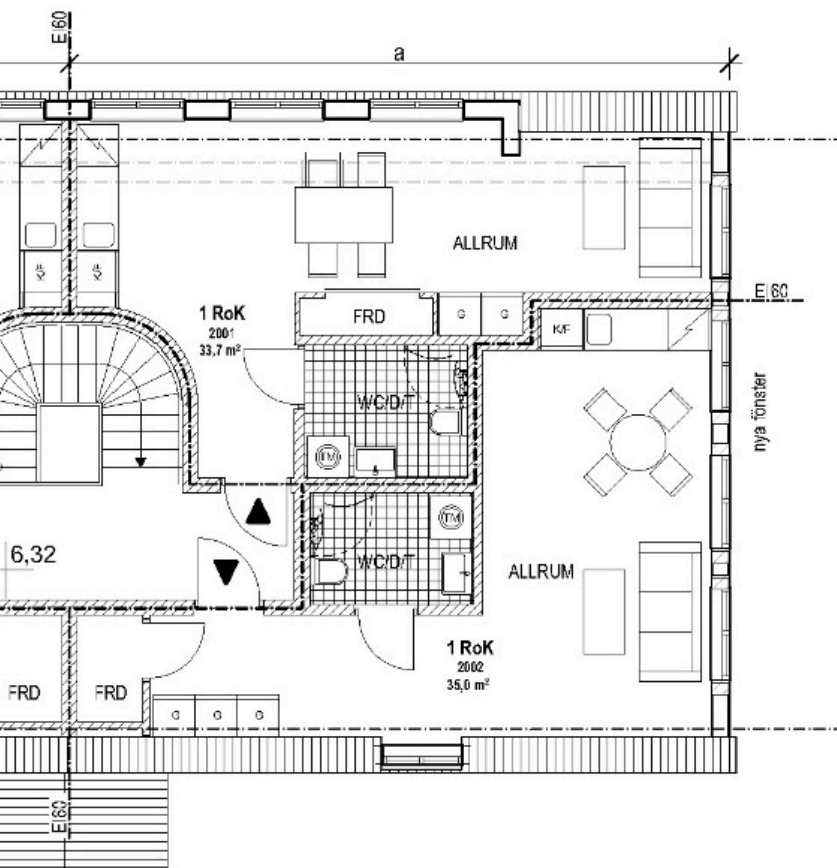
PLANLÖSNING



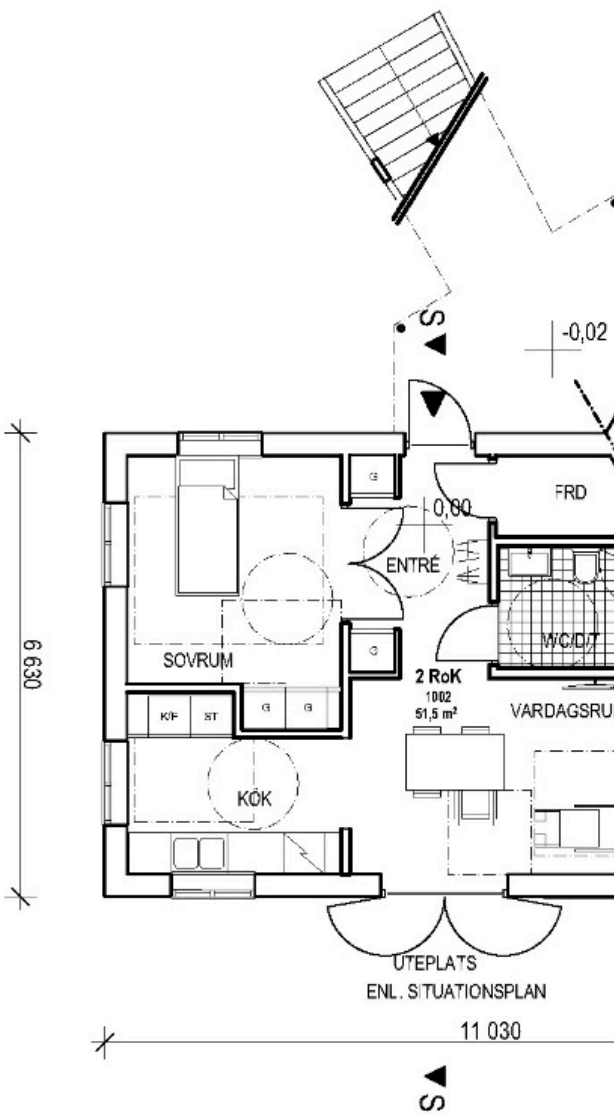
SKALA 1:100



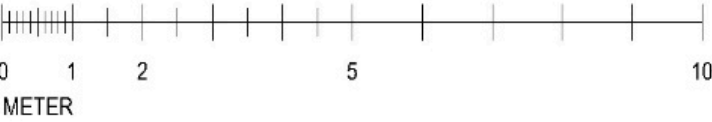
BTA = 166,7 kvm



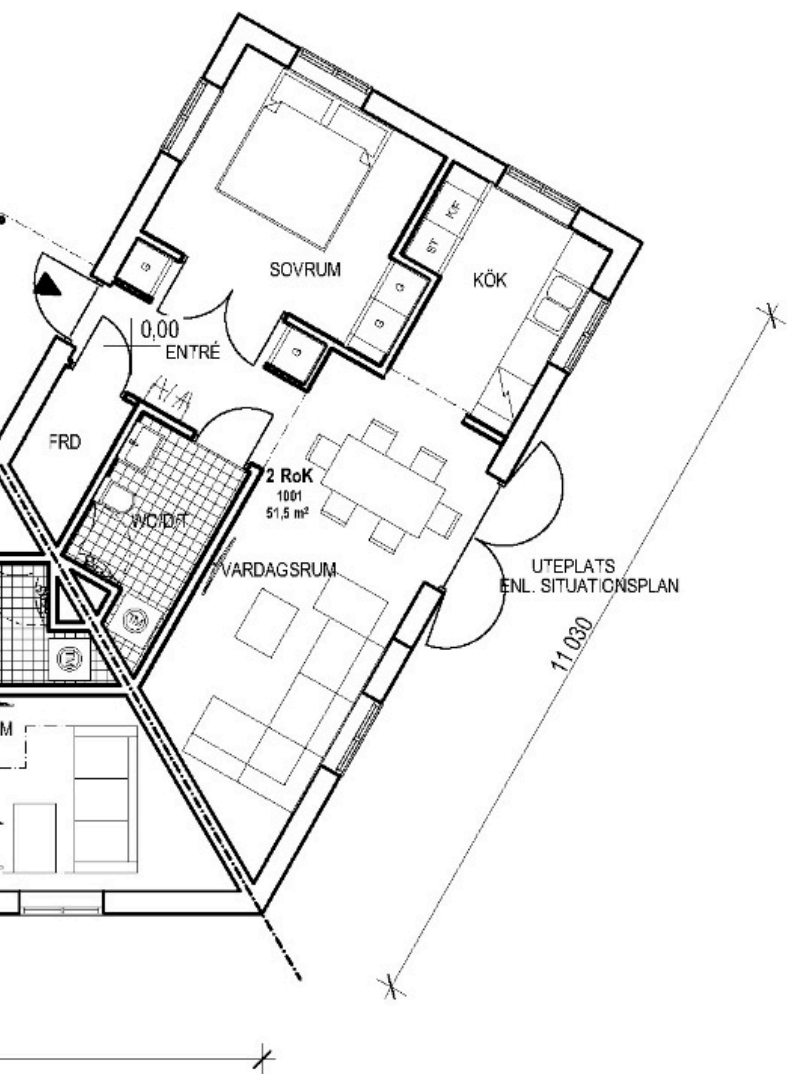
PLANLÖSNING



SKALA 1:100



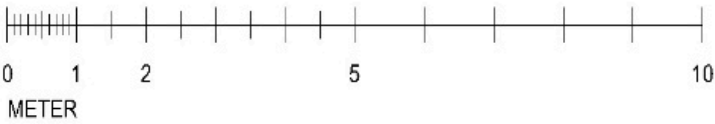
BTA = 120,3 m²



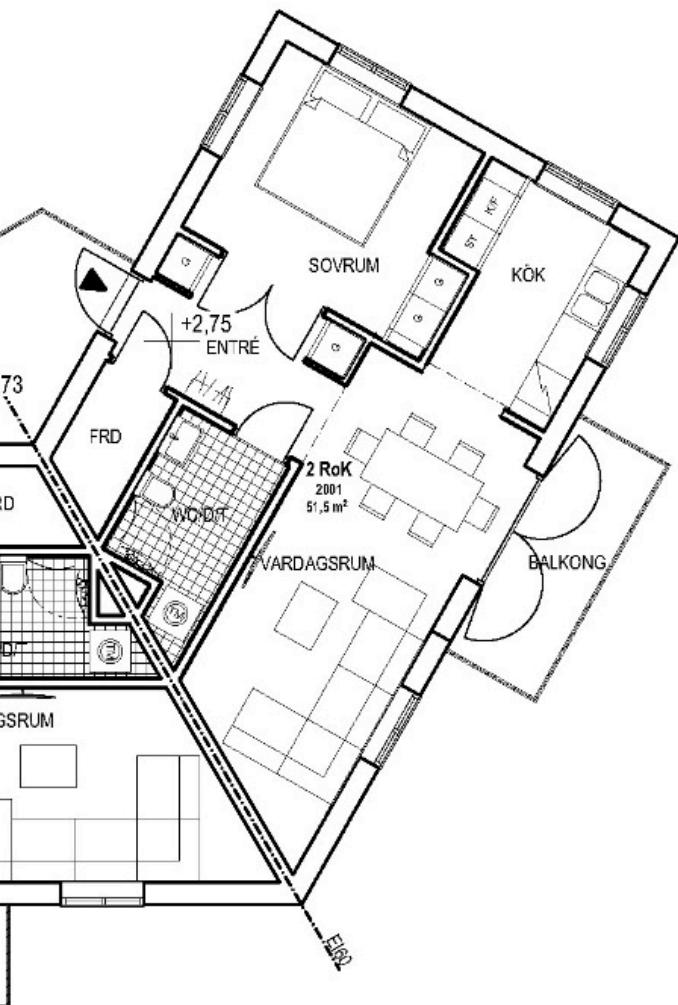
PLANLÖSNING



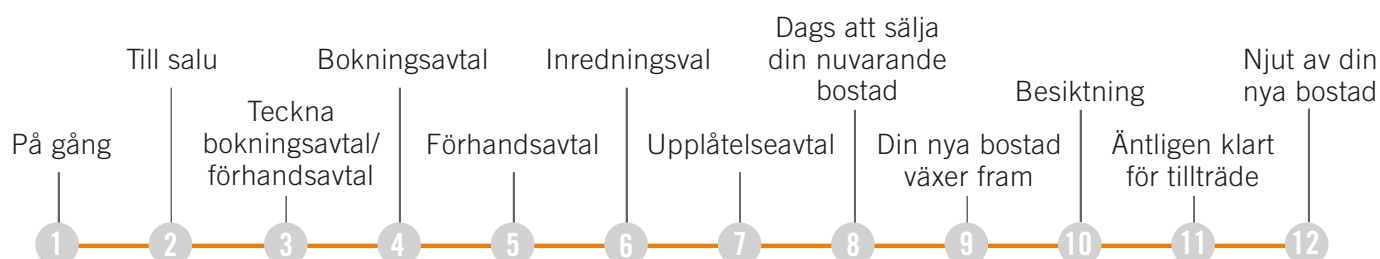
SKALA 1:100



BTA = 120,3 m²



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 avslutad 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 kostnads-kalkyl 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 oskäligen förändringar som i vissa fall ger köparen rätt att kliva av köpet.

Eftersom förhandsavtalet är juridiskt bindande kan köparen inte kliva av köpet under andra förutsättningar än oskäligen 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. INREDNINGSVÄL

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 delikvid 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 tillträdesdag. Slutbetalning sker ofta några dagar innan tillträdesdagen men skall dock ske senast på tillträdesdagen. 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 nyproducerad 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!

FASTIGHETSBYRÅN

Väster

Fastighetsbyrå Västra Göteborg startade 1971 med kontor på Frölunda Torg. Sedan dess har tusentals bostäder förmedlats.

Vi är den ledande mäklaren i området och arbetar i hela västra Göteborg, från Majorna, Långedrag i norr till Billdal, Särö i söder samt i södra skärgården. Alla på kontoret arbetar inom sitt expertområde för att kunna ge dig bästa möjliga service. Vi erbjuder en komplett och professionell mäklartjänst med kostnadsfri värdering och boenderådgivning. Genom vårt nära samarbete med Swedbank erbjuder vi lån- och räntekalkylering samt förmånlig finansiering. Vår goda lokalkännedom, starka lokala nätverk och exklusiva marknadsledande position ger oss unika möjligheter och förutsättningar att stödja dig i din bostadsaffär. Vi är nöjda med att vår satsning på engagemang, tillgänglighet och professionell affärsmässighet har lyckats så väl.



Magnus Svardegård

Fastighetsmäklare / Franchisetagare /
Nyproduktion
0704-20 08 60
magnus.svardegard@fastighetsbyran.se



Sebastian Stafnergård

Kontorschef / Franchisetagare / Nyproduktion
073-341 47 05
sebastian.stafnergard@fastighetsbyran.se



JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE OCH KÖPARE AV NYPRODUCERAD BOSTADSRÄTT

FÄSTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR. En fastighetsmäklarens uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska försöka både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omöjligt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetmäklaripektionen.

Mäklarens roll är att förmedla bostadsrätten mellan bostadsrättsföreningen och köparen. Det är bostadsrättsföreningen som köparen ingår bindande avtal med och som blir köparens motpart i affären. Byggbudget är normalt den som riktas ut till projekt och den som säljs, eller genom att s.k. systerdag, genomförs byggnationen. I många fall bildar också byggbudget bostadsrättsföreningen som är den som ska uppföra (sälja) bostadsrätterna. Det är inte ovanligt att samma fysiska personer förestöder både byggbudget och bostadsrättsföreningen. Det är dock viktigt att vara informerad med att bostadsrättsföreningen och byggbudget är två skilda juridiska personer, med olika rättigheter och skyldigheter.

UPPDRAGSAVTALET Det lokala Fastighetsbyrån kontrollerar enligt ett uppdragsavtal med byggbudget som inlämnat projekt och som omfattar ansvarig mäklare för respektive objekt. När bostadsrättsföreningen är bildad ska föreningen infattas som part i uppdragsavtalet.

När marknadsföringen av projektet påbörjas ska det tydligt framgå vem som är ansvarig mäklare för vilken lägenhet. Mäklaren ska kunna ge information till köparen om vem som är ansvarig bostadsproducent med uppgift om dess kontaktperson samt vilka som sitter i bostadsrättsföreningens styrelse och är föreningens kontaktperson.

MÄKLARENS ERSÄTTNING Uppdragsgevären och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, vilken oftast bestäms till en viss procent av köpeskillingen. En mäklare har inte rätt att ta ut såväl ersättning för sina tjänster utöver den avtalade provisionen, om inte såväl köparens som säljarens samtycke. Rätten till provision uppträder normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har ansatt under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidbestämd ersättning för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ersättningsperioden även om mäklaren inte har ansatt köparen eller medverkat till försäljningen.

OBJEKTSBESKRIVNINGEN Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren tillhandahålla en skriftlig köparen en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger delvis på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom

objektsbeskrivningen kommer att ingå i det underlag som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa sätts i affären, anses vara en del av förhandsavtalet/ upplåtelseavtalet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren själv kontrollera den och därefter rätta uppgiften.

Det är viktigt att objektsbeskrivning och annan marknadsföring åberopar projektet och den nyproducerade lägenheten på ett korrekt sätt, t.ex. ska aktuella reservationer om exempelvis planerade men ännu ej utförda projektet framgå. Av objektsbeskrivningen och övrig marknadsföring ska det även framgå en tidplan för när tillträde (inflyttningsdag) planeras.

Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvaret för eventuella brister i en förmedlad nyproducerad bostadsrätt ligger därför normalt hos säljaren dvs. bostadsrättsföreningen, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit eller annars känner till, eller som mäklaren har kännedom om, om bostaden har sådana brister som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET Säljaren har i vissa situationer ett ansvar att upplysa om sådana omständigheter eller fel som säljaren känner till och borde insäffas till av betydelse för en köpare. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelse, dvs. något som köparen borde ha kunnat känna med att bli upplyst om samt att säljarens underlåtenhet att upplysa köparen om felet eller avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT Köparen, som reglerar frågan om undersökningsplikt vid överlåtelse av bostadsrätt, är inte tillämplig vid överlåtelse från en bostadsrättsförening. Istället är det bostadsrättslagen som reglerar vad som gäller mellan bostadsrättsförening och köpare, t.ex. att föreningen ansvarar för att lägenheten är fullt bebyggd för det avsedda ändamålet vid tillträdet.

Vid köp av en nyproducerad bostadsrätt är det praktiskt sett att undersöka den faktiska bostaden innan köpet, eftersom bostaden ofta inte är byggd när bindande avtal undertecknas. Det ligger dock på köparen att undersöka omständigheter som i övrigt kan påverka bostaden, såsom planerade byggplaner för området, bostadsrättsföreningens ekonomi mm.

Infr flyttningen gör en därefter beskrivningen en beskrivning av avtalets mellan bostadsrättsföreningen och byggbudget för att kontrollera utförda arbeten, enskilda utvärdering. Vid slutbeskrivningen kontrollerar beskrivningarna att byggnationen är

färdigställs enligt utförd och omfattar inte en kontroll av att det specifika tillval är av rätt modell. Köparen erbjuds ofta möjligheten att vara med och lämna synpunkter om t.ex. tillval vid ett besöks- tillfälle innan inflyttning och vid en uppföljande besöksbeskrivning efter inflyttningen. Två år efter godkänd slutbeskrivning görs ofta en garantibeskrivning av en därefter besöksbeskrivningen. Vid garantibeskrivningen kontrolleras om det har framträtt fel under tiden mellan slut- och garantibeskrivning.

VERANSVAR FÖR FEL? Utläggspunkten är att bostadsrätten ska stämmas överens med vad som avtalats mellan parterna dvs., vad som framgår av förhandsavtal/upplåtelseavtal och dess bilagor såsom objektsbeskrivning, beaktatblad, ritningar mm. Det är därför viktigt att köparen går igenom alla de handlingar som tillhandahålls i samband med att bindande avtal ingås. Enligt bostadsrättslagen ska lägenheten på tillträdesdagen vara i avtalsenligt skick och om annat inte är avtalat, ska lägenheten vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Köparen har ansvar för att avhjälpa bristen på bostadsrättsföreningens bekostnad om inte styrelsen har gjort det efter tilläggssk. I det fall bristen inte kan avhjälpas utan dröjsmål eller om styrelsen efter tilläggssk. underlåter att avhjälpa bristen, kan köparen ha rätt att säga upp avtalet och tillträda lägenheten om bristen är väsentlig.

Eftersom lägenheten inte är färdigställd när bindande avtal ingås har lägenheten, och övriga eventuella upplåtelse utrymmen, inte varit föremål för kontrollmätning. Mindre justeringar kan komma att ske i lägenheten under byggnationen. Det kan till exempel handla om att husdjur baddas eller förmåkan, vilket kan påverka lägenhetens värde. Det innebär att det kan förekomma en avvikelse mellan den i förhandsavtalet/upplåtelseavtalet angivna anse i förhållande till den färdigställda anse.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN Om köparen vill åberopa att bostadsrätten är felaktig ska köparen reklamera (formellt krav) till bostadsrättsföreningen. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen mottagit, eller borde ha mottagit, felet. Om köparen reklameras för rent förorsä i normalt fall rätten att kräva kompensation av säljaren. Ansvar bostadsrättsföreningen att det är ett entreprenadrätligt fel för bostadsrättsföreningen i sin tur framställa ett krav till byggbudget.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI Det är viktigt att en köpare av en nyproducerad bostadsrätt tar del av konstruktiv kritik (vid förhandsavtal) och den registrerade ekonomiska planer, för att få en uppfattning om bostadsrättsföreningens framtida ekonomi. Om en bostadsrättsförening t.ex. har stora lån eller om underhållet av fastigheten är eftersatt kan detta i framtiden påverka månadsavgiften om exempelvis ränteläget förändras. Det är därför viktigt att köparen innan köpet försöker bedöma hur månadsavgiften kan komma att öka och om köparen har marginal att klara en sådan konstruktiv kritik. Det är viktigt att vara medveten om att konstruktiv kritik och

den ekonomiska planen bygger på antaganden och att mindre avvikelser kan uppkomma när bostaden väl är klar.

BUDGIVNING Vid nyproduktion sker ofta ingen budgivning utan den nyproducerade bostadsrätten säljs till fast pris. Likt en förmedling på begagnatmarknaden är det säljaren dvs. bostadsrättsföreningen som bestämmer vem försäljning ska ske till. Trots att bostadsrätten säljs till ett fast pris är mäkaren enligt fastighetsmäklarlagen skyldig att föra en förteckning över budet som ska överlämnas till säljaren och köparen när uppdraget är slutfört.

I det fall budgivning förekommer gäller följande. Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte bunden att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köparen. Mäkaren ska föra en förteckning över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för att kunna återställa ett budgivningen gillat till på ett korrekt sätt. Observera att denna anbudsförteckning endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifters data. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

KÖPARENS FINANSIERING Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis råder det skriftligt löslöfte från bank, men observera att löslöftet i princip alltid är villkört av att inget förändras för köparen. Om köparen t.ex. flyttar sitt arbete kan banken återkalla löslöftet. I övrigt förekommer det att banken villkört löslöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäkaren om vilka förutsättningar du som köparen har för finansieringen av köpet.

AVTALSTYPER M.M.

ÄLMÄRT

I samband med förmedling av nyproducerade bostadsrätter förekommer olika typer av avtal. Förhandsavtal och upplåtelseavtal regleras i bostadsrättslagen och tecknas mellan bostadsrättsföreningen och den som ska bli den förnästägaren till en bostadsrätt. Bostadsrätter som upplåts kan säljas vidare av bostadsrättsinnehavaren genom ett överlåtelseavtal.

BOKNINGSAVTALET I NYBESÄTTNINGAR

Bokningsavtal/övertagandemöjligheter tecknas mellan byggbolaget och den blivande köparen och är i sig ett juridiskt bindande avtal om att få köpa bostaden. Det är vanligt att den blivande köparen betalar en bokningsavgift i samband med att bokningsavtalet undertecknas. Om den blivande köparen väljer att inte gå vidare med köpet har denne rätt att få tillbaka den inbetalade avgiften med eventuellt avdrag för en administrationskostnad. I det fall byggbolaget inte fullföljer projektet återbetalas hela avgiften.

FÖRHANDSAVTALET

Förhandsavtal tecknas mellan bostadsrättsföreningen och förhandstäckningen (den blivande köparen) och

regleras i bostadsrättslagen. Förhandsavtalet är för parterna juridiskt bindande vilket innebär att bostadsrättsföreningen är skyldig att upplåta (sälja) en bostadsrätt till förhandstäckningen och förhandstäckningen är skyldig att köpa lägenheten. Det är bostadsrättsföreningen, och inte byggbolaget, som är förhandstäckningens motpart eftersom det är endast bostadsrättsföreningen som har rätt att upplåta bostadsrätten. När förhandsavtalet ingås ska det finnas en i byggloven konstruktivt uttryckt avtal om utvärdering av bostadsprojektet. I det fall ett förskott ska betalas måste bostadsrättsföreningen även ha ett tillstånd från Bolagsverket för att ta emot förskottet. Om en bokningsavgift har betalats vid ett tecknat bokningsavtal, ingår avgiften i förskottet och ska avräknas.

SÄRSKILDA VILKOR I FÖRHANDSAVTALET

Det finns vissa valbara villkor i förhandsavtalet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frångå köpet. En situation är att förhandstäckningen vill kunna frångå köpet om denne inte beviljas lån. Andra villkor som kan förekomma är att bostadsrättsföreningen villkört köpet av att en angiven teckningsgrad är uppnådd dvs. att visat antal lägenheter ska bli sålda inom viss tid, för att förhandsavtalet ska bli bindande. Dessa så kallade sålervillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de normalt ska upphöra att gälla efter ettårigt testtid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

UPPLÅTELSEAVTALET

Upplåtelseavtalet tecknas mellan bostadsrättsföreningen och köparen i bostadsrättslagen. För att bostadsrättsföreningen ska kunna upplåta lägenheten krävs att föreningen har en registrerad och i byggloven ekonomisk plan. Om den slutliga byggkostnaden inte redovisas i den ekonomiska planen, eller på en föreningsstämma, krävs tillstånd från Bolagsverket att bostadsrättsföreningen får upplåta lägenheterna. Vid tidpunkten för upplåtelse ska bostadsrättsföreningen vara direkt ägare till föreningens fastighet.

I samband med att upplåtelseavtalet undertecknas blir köparen medlem i bostadsrättsföreningen. Med medlemskapet följer ett antal rättigheter och skyldigheter. Den förnäst rättsföret är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid. De förnäst rättsföret skyldigheter är att betala insats och upplåtelseavgift (pris för bostaden), månadsavgiften till bostadsrättsföreningen och att ansvara för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Bostadsrättsföreningen har ansvar för det gemensamma och utvändiga underhållet av fastigheten och samtliga stamledningar.

TILLTRÄDET

Tillträdet är när köparen får nycklar och tillgång till den nyproducerade bostadsrätten och ska planeras till efter det datum som slutbeskrivningen är godkänd. Det är inte ovanligt att slutbeskrivningen någon dag innan tillträdet vilket skiljer från hantveringen vid en vanlig bostadsaffär.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Mäkaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäkaren om du som köparen önskar en boendekostnadsutlysning.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN Anser säljaren eller köparen att mäkaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske (kravet framställas) inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen i rätt, eller borde ha i rätt, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Kravet mot mäkaren preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underlåtelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäkaren eller till konsument. Om köparen eller säljaren önskar få ett ärende om skadestånd prövat görs detta i första hand av mäkarens ansvarsförklaringsskyldighet efter att ett krav framställs mot mäkaren. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med förklaringsskyldigheten kan de begära att Fastighetsmäklarnas reklamationsnämnd (FRN) överprövar förklaringsskyldigheten beslut, se frus. Om säljaren önskar få ett ärende om nedskrivning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN.

Vidare kan Fastighetsmäklarnas inspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, påbåsa om mäkaren beslut i sina skyldigheter. FMI påbåsa inte frågor om skadestånd eller provision, se www.fmi.se. Hos FMI kan du även finna mer information om bland annat mäkarens roll och fastighetsmäklartjänsten.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda tjänster med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäkaren kan erbjuda en utvärdering vid förmedling av tilläggstjänster. För t.ex. en ömsesidig bostadsbyrå, på hemmet, se kan en ömsesidig mäkare erbjuda upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, skatt och moms. För en förmedlad anslag deklARATION utförd av Anticimex eller OGM kan en ömsesidig mäkare erbjuda 320kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

KUNDOMBUDSMAN Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information om/utvärdering har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har förbjudna frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetspolicy



Fastighetsbyrån Göteborg - Väster

Topasgatan 1, 42148 Västra Frölunda
031-734 49 49, fastighetsbyran.com/goteborg-vaster
Magnus Svardegård, 031-734 49 66
magnus.svardegard@fastighetsbyran.se