



NYPRODUKTION

Asmundtorp

Brf. Råga Hörstad Ängar



OMRÅDET

Närområde

ASMUNDTORP Kyrkbyn, Asmundtorp är beläget c:a 8 km öster om Landskrona och är en del av Landskrona kommun.

Lätt kombinera landet med storstadspuls!
Här bor du i lantlig idyll samtidigt som du har nära till det mesta.
Havet och golf inom några minuters avstånd.
På cykel tar du dig enkelt till Landskrona via den fina cykelbanan.

SKOLOR OCH BARNOMSORG Förskola och grundskola upp till årskurs 9.

KOMMUNIKATION Det går utmärkt att pendla härifrån till flera större städer i Öresundsregionen som Malmö, Köpenhamn och Lund. Avfart 25 på motorväg E6/E20 är bara ett par kilometer bort. Här finns bra bussförbindelser och tre järnvägsstationer inom tio minuters köravstånd.

NATUR OCH FRITID Spela fotboll i Asmundtorps IF gå med i tennisklubben eller scoutkåren.
Här finns både idrottsplats och idrottshall.





Välkommen till Asmundtorp Brf. Råga Hörstad Ängar

I Råga Hörstad, en liten by strax utanför byn Asmundtorp, som i sin tur ligger strax öster om Landskrona, planeras nu ett nytt område med totalt 37 parhus i bostadsrättsform.

Här bor du i välplanerat område på fritt och öppet läge med utsikt över fälten och åkrarna, men samtidigt med omedelbar närhet och läge inom Öresundsregionen. Bostäderna byggs som parhus med två bostäder i ett plan i varje huskropp. Alla bostäder har egen trädgård och uteplats.

OMRÅDE ASMUNDTORP **PROJEKTNAMN** BRF. RÅGA HÖRSTAD ÄNGAR **ANTAL BOSTÄDER** 19 ST **UPPLÅTELSEFORM**
BOSTADSRÄTT **ANTAL RUM** 3 - 4 ROK **BOAREA** 79,2 - 92,2 KVM **MÅN.AVG.** 3 366 - 3 919 KR **PRIS** 2 325 000 - 2 845 000 KR
INFLYTTNING PREL. Q3 2023

FASTIGHETSBYRÅN LANDSKRONA
BESÖKSADRESS JÄRNVÄGSGATAN 13, 26132 LANDSKRONA
0418-26070, LANDSKRONA@FASTIGHETSBYRAN.SE
FASTIGHETSBYRAN.COM

GENERELLT

Bostäderna är välplanerade om 3 eller 4 rum samt kök och har en hög grundstandard avseende utrustningsnivå och design- och materialval.

Husen uppförs i trästomme på betongplatta på mark med stilrent fasadtegel, och takbeläggning med mörka betongpannor. Alla plåtarbeten i plåt målad i silverkulör. Fönster med 3-glas isolerruta, vita med aluminiumbeklädd utsida, fönsterbänkar i marmor eller likv. material.

Invändigt läggs ekparkett i alla rumsytor. Vid entrén och på gästtoaletten läggs klinker. Alla väggar i huset målas direkt på gipsskivan, tre olika ljusa kulörer att välja mellan. Alla innerdörrar är släta och vita.

Badrummen är helkaklade med klinkergolv. Här kommer det presenteras tre olika val för er som köpare att välja mellan. Inredning från Ballingslöv eller motsvarande med kommod, 60 cm med vita luckor, badrumsskåp 60 cm och spegelskåp med ledbelysning, duschvägg och duschset samt fristående toalettstol, Ifö eller liknande.

Kök från Ballingslöv eller likvärdigt fabrikat med bänkskiva i laminat och rostfritt diskbänksbeslag. Kylsval med överskåp, frys med överskåp, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, häll, diskmaskin, spisfläkt. I köket kommer ni kunna välja färg på luckorna enligt Ballingslövs sortiment.

Till varje lägenhet kommer även mark i anslutning till byggnaden att vara upplåten med bostadsrätt. Markområden för respektive lägenhet redovisas som bilaga till det slutliga upplåtelseavtalet.

ÖVRIGT Utöver månadsavgiften som debiteras efter andelstalet tillkommer avgift för vatten som debiteras varje lägenhetsinnehavare efter förbrukning. Preliminär debitering redovisas i tabellen i kostnadsalkylen, 165 krmån enligt schablon. Varje lägenhet har eget abonnemang för (uppvärmning och hushållsel) och kostnaden för detta uppskattas till ca 1 000 - 1 500 krmånad beroende på levnadsvanor, familjesammansättning mm. Varje lägenhet tecknar eget abonnemang och bekostar avgift för bredbandTV.

TEKNISK BESKRIVNING

GRUNDLÄGGNING Betongplatta

STOMME Trä

YTTERTAK Betongpannor

FÖNSTER 3-glas med aluminiumklädd utsida

UPPVÄRMNING Vattenburen golvvärme

VENTILATION Mekanisk ventilation med värmeåtervinning

TV/INTERNET Fiber.

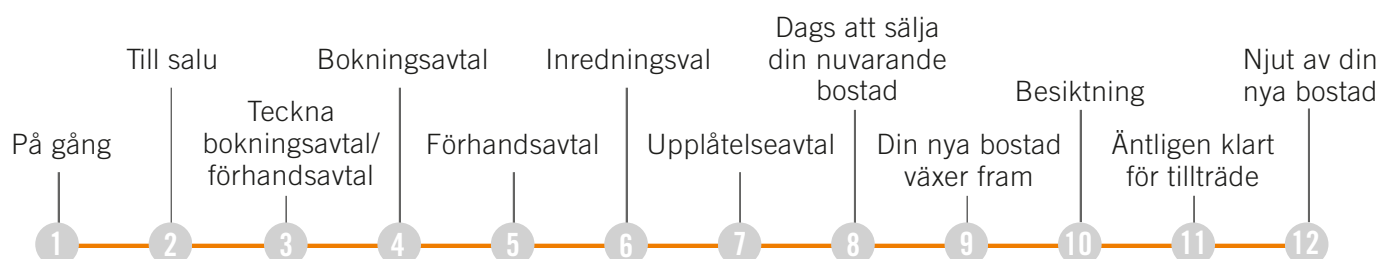


SITUATIONSPLAN





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 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!



ANSVARIG MÄKLARE

Sebaedin Bekirov

0733-20 66 44 eller 0418-260 70
sebaedin.bekirov@fastighetsbyran.se
Järnväggsgatan 13, 361 32 Landskrona
fastighetsbyran.com/landskrona





JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE OCH KÖPARE AV NYPRODUCERAD BOSTADSRÄTT

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR En fastighetsmäklares uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen som är en konsument skyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

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. Byggbolaget är normalt den som initierar ett projekt och den som själv, eller genom ett s.k. systerbolag, genomför byggnationen. I många fall bildar också byggbolaget bostadsrättsföreningen som är den som ska upplåta (sälja) bostadsrätterna. Det är inte ovanligt att samma fysiska personer företräder både byggbolaget och bostadsrättsföreningen. Det är dock viktigt att vara införstådd med att bostadsrättsföreningen och byggbolaget är två skilda juridiska personer, med olika rättigheter och skyldigheter.

UPPDRAGSAVTALET Det lokala Fastighetsbyråns kontoret ingår ett uppdragsavtal med byggbolaget som initierar projektet och som omfattar ansvarig mäklare för respektive objekt. När bostadsrättsföreningen är bildad ska föreningen inträda som part i uppdragsavtalet.

När marknadsföringen av projektet påbörjas ska det tydlig 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 Uppdragsgivaren 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 särskild ersättning för sina tjänster utöver den avtalade provisionen, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta.

Rätten till provisionen uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelsen.

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

aktigheter 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, senare i affären, anses vara en del av förhandsavtalet/upplåtelseavtalet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften.

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

Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvar 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 med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka, om bostadsrättens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET Säljaren har i vissa situationer ett ansvar att upplysa om sådana omständigheter eller fel säljaren känner till och borde inse/förstå är 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 räkna med att bli upplyst om samt att säljarens underlåtenhet att upplysa köparen om felet eller avviken kan antas ha inverkat på köpet.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT Köplagen, som reglerar frågan om undersökningsplikt vid överlåtelse av bostadsrätt, är inte tillämplig vid upplåtelse 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 brukbar för det avsedda ändamålet vid tillträdet.

Vid köp av en nyproducerad bostadsrätt är det praktiskt svårt 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.

Inför inflyttningen gör en oberoende besiktningsman en besiktning av entreprenaden mellan bostadsrättsföreningen och byggbolaget för att kontrollera utförda arbeten, en s k slutbesiktning. Vid slutbesiktningen kontrollerar besiktningsmannen

att byggnationen är fackmannamässigt utförd och omfattar inte en kontroll av att t ex specifika tillval är av rätt modell. Köparen erbjuds ofta möjligheten att vara med och lämna synpunkter om t ex tillval vid ett besiktningstillfälle innan inflyttning och vid en uppföljande besiktning efter inflyttningen. Två år efter godkänd slutbesiktning görs ofta en garantibesiktning av en oberoende besiktningsman. Vid garantibesiktningen kontrolleras om det har framträtt fel under tiden mellan slut- och garantibesiktning.

VEM ANSVARAR FÖR FEL? Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna dvs. vad som framgår av förhandsavtal/upplåtelseavtal och dess bilagor såsom objektsbeskrivning, bofaktablad, ritningar m.m. 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 annars rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättsföreningens bekostnad om inte styrelsen har gjort det efter tillsägelse. I det fall bristen inte kan avhjälpas utan dröjsmål eller om styrelsen efter tillsägelse underlåter att avhjälpa bristen, kan köparen ha rätt att säga upp avtalet och frånträda lägenheten om bristen är väsentlig.

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

REKLAMATION TILL SÄLJAREN Om köparen vill åberopa att bostadsrätten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till bostadsrättsföreningen. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensations av säljaren. Anser bostadsrättsföreningen att det är ett entreprenadrättsligt fel får bostadsrättsföreningen i sin tur framställa sitt krav till byggbolaget.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI Det är viktigt att en köpare av en nyproducerad bostadsrätt tar del av kostnadsalkylen (vid förhandsavtal) och den registrerade ekonomiska planen, för att bilda sig 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 kostnadsökning. Det är viktigt att vara

medveten om att kostnadskalkylen 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 mäklaren 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 tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Mäklaren ska föra en förteckning över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för att kunna säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna anbudsförteckning endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. 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 räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du som köpare har för finansieringen av köpet.

AVTALSTYPER M.M.

ALLMÄNT

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 första ägaren till en bostadsrätt. Bostadsrätter som upplåtits kan säljas vidare av bostadsrättshavaren genom ett överlåtelseavtal.

BOKNINGSAVTAL/INTRESSEANMÄLNINGAR

Bokningsavtal/Intresseanmälningar tecknas mellan byggbolaget och den blivande köparen och är inte 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.

FÖRHANDSAVTAL

Förhandsavtal tecknas mellan bostadsrättsföre-

ningen och förhandstecknaren (den blivande köparen) och regleras i bostadsrättslagen. Förhandsavtalet är för parterna juridiskt bindande vilket innebär att bostadsrättsföreningen är skyldig att upplåta (sälja) bostadsrätten till förhandstecknaren och förhandstecknaren är skyldig att köpa lägenheten. Det är bostadsrättsföreningen, och inte byggbolaget, som är förhandstecknarens motpart eftersom det är endast bostadsrättsföreningen som har rätt att upplåta bostadsrätten. När förhandsavtalet ingås ska det finnas en intygsgiven kostnadskalkyl. Intygsgivarna utses av Bolagsverket. 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 VILLKOR I FÖRHANDSAVTALET

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

UPPLÅTELSEAVTAL

Upplåtelseavtalet tecknas mellan bostadsrättsföreningen och köparen och regleras i bostadsrättslagen. För att bostadsrättsföreningen ska kunna upplåta lägenheten krävs att föreningen har en registrerad och intygsgiven 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 främsta rättigheten är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid. De främsta skyldigheterna är att betala insats och upplåtelseavgift (priset 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.

TILLTRÄDE

Tillträdet är när köparen får nycklarna och tillgång till den nyproducerade bostadsrätten och ska planeras till efter det datum som slutbesiktningen är genomförd. Det är inte ovanligt att slutlikvid erläggs någon dag innan tillträdet vilket avviker från hanteringen vid en vanlig bostadsaffär.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du som köpare önskar en boendekostnadskalkyl.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske (kravet framställas) inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret. Om köpare eller säljare önskar få ett ärende om skadestånd prövat görs detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav framställts mot mäklaren. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision, se www.fmi.se. Hos FMI kan du även finna mer information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erhålla ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

KUNDOBUDSMAN Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade 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 Landskrona

Järnvägsgatan 13, 26132 Landskrona
0418-26070, fastighetsbyran.com/landskrona
Sebaedin Bekirov, 0733 20 66 44, 0418-260 70
sebaedin.bekirov@fastighetsbyran.se