



NYPRODUKTION

Brf Sjögläntan



VÄLKOMMEN TILL

Orsa Grönklitt

GRÖNKLITT Grönklitt är en av Sveriges sydligaste skidanläggningar (Drygt 30 mil från Stockholm) men tack vare det höga läget, 561 meter över havet, ändå en av de allra snösäkraste. Området är en av Sveriges bästa längskiddestinationer med ett spårområde om 130 km. Därtill finns ett alpint backsystem med 15 liftar och 24 nedfarter. Detta gör Grönklitt till en utmärkt kombinations destination för en mycket bred målgrupp. Skidsäsongen börjar ofta i november och pågår in i april. Besök www.orsagronklitt.se för aktuella händelser och mer information.

Orsa Grönklitt ligger ca 15 km norr om Orsa centrum. I närheten av Grönklitt ligger Fryksås vars utsikt har hänfört människor i generationer. En annan mötesplats är badvänliga Orsasjön med sin kilometerlånga sandstrand och sitt rika båtliv och fiske. Vintertid förvandlas Orsasjön till ett paradiset för den som gillar långfärdsskridskor. Det aktiva Orsa tar sig även uttryck i form av idrottstävlingar som Orsa Grönklitt Ski Marathon och kapprodd med klassiska kyrkbåtar i Siljansrodden. Till detta lägger vi skridskolopp på naturis som Siljansskrinnet, Orsakajten och Orsabajken, tävlingar i terränglöpning och mountainbike.





Brf Sjögläntan - Ditt nya boende där natur möter skidglädje!

Välkommen till Brf Sjögläntan, den senaste satsningen i Dalarnas skidparadis Orsa Grönklitt. Här planeras perfekta hem för dig som söker skidglädje, storslagna naturupplevelser och ett bekvämt boende året runt. Med endast 600 meter till närmaste backe och välpreparerade längdskidspår precis utanför dörren erbjuds ett boende på ett verkligt oslagbart läge.

Projektet omfattar 21 lägenhetsradhus i bostadsrättsform, fördelade på två plan om 99 kvm (5 RoK). Husen uppförs med stående träpanel i ljus kulör och erbjuder genomtänkta planlösningar med generösa sällskapsytor samt hög komfort och moderna material.

OMRÅDE GRÖNKLITT **PROJEKTNAMN** BRF SJÖGLÄNTAN **ANTAL BOSTÄDER** 21 ST **UPPLÅTELSEFORM** BOSTADSRÄTT
ANTAL RUM 5 - **ROK** **BOAREA** 99 KVM **MÅN.AVG.** 3188 KR **PRIS** 3 795 000 - 3 895 000 KR
INFLYTTNING PRELIMINÄRT JULEN 2027
SÄLJSTART PRELIMINÄRT Q2 2026

FASTIGHETSBYRÅN NORRA DALARNA
BESÖKSADRESS JÄRNVÄGSGATAN 19 A, 79430 ORSA
0250-178 80, ORSA@FASTIGHETSBYRAN.SE
FASTIGHETSBYRAN.COM

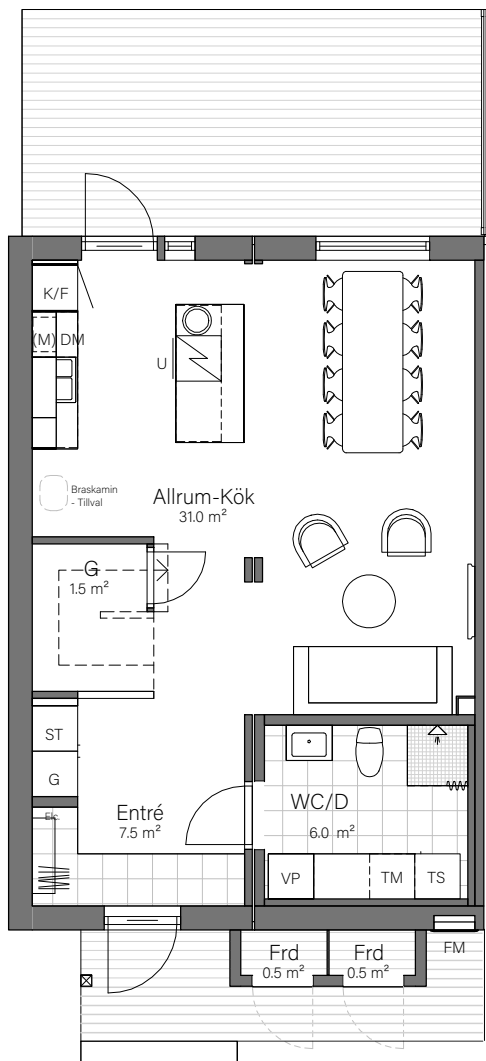
FASTIGHETSBYRÅN I SAMARBETE MED EKSJÖHUS MODULBYGG AB OCH ORSA GRÖNKLITT FRILUFTSANLÄGGNING AB.



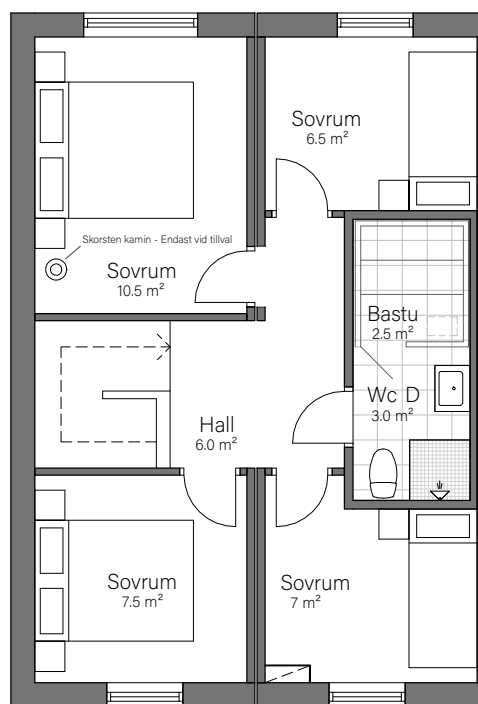
BRF Sjögläntan

Bostadsinformation

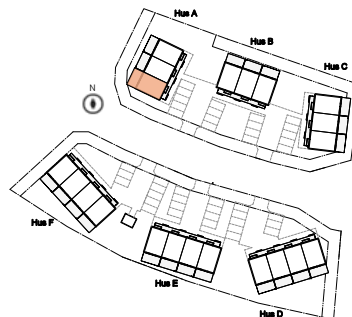
Lägenhetsnummer	1
Storlek	99 kvm
Antal rum	5 RoK
Antal plan	2



Entréplan



Plan 2



Teckenförklaring

FRD	Förråd	TM	Tvättmaskin
G	Garderob	DM	Diskmaskin
ST	Städskåp	K/F	Kyl och frys
TS	Torkskåp	M	Förberedd plats för Micro
VP	Värmepump	U	Ugn

Preliminärt bofaktablad. Uppgifterna är ej bindande och rätt till ändringar förbehålles.
Ytangivelser är preliminära och avvikelser kan förekomma. Möblering ingår ej och visas
endast i illustrativt syfte. Slutliga mått framgår av bygglovshandlingar.



Projektutvecklare



Scanna QR koden för
att komma till bostadsväljaren





Bilderna i annonsen är visionsbilder och kan avvika något från det faktiska utförandet.

BRF SJÖGLÄNTAN

ORSA GRÖNKLITT

VÄLKOMMEN till Brf Sjögläntan, den senaste satsningen i Dalarnas skidparadis Orsa Grönklitt. Här planeras perfekta hem för dig som söker skidglädje, storslagna naturupplevelser och ett bekvämt boende året runt. Med endast 600 meter till närmaste backe och välpreparerade längdskidspår precis utanför dörren erbjuds ett boende på ett verkligt oslagbart läge.

Projektet omfattar 21 lägenhetsradhus i bostadsrättsform, fördelade på två plan om 99 kvm (5 RoK). Husen uppförs med stående träpanel i ljus kulör och erbjuder genomtänkta planlösningar med generösa sällskapsytor samt hög komfort och moderna materialval.

Kök och vardagsrum smälter samman i en härlig social oas med köksö, induktionshäll och ho. Det finns även möjlighet att välja till en braskamin som skapar extra värme och trivsel. Bostäderna har två helkaklade badrum med beige kakel och grått klinker.

Här får du goda förvaringsmöjligheter i form av invändigt förråd under trappan, utvändigt skidförråd vid entrén samt en gemensam vallabod. Varje bostad har dessutom en trivsamt altan, perfekt för avkoppling och umgänge.

Goda parkeringsmöjligheter med parkering på gårdsplanen i direkt anslutning till husen.

Brf Sjögläntan erbjuder dessutom bostäder med dagens marknadsläge som utgångspunkt, vilket innebär ett ekonomiskt attraktivt erbjudande för dig som vill investera i en helt ny bostad. Pris från 3 795 000 kr (38 333 kr/kvm).

Bakom projektet står Orsa Grönklitt och Eksjöhus Modulbygg. Preliminär inflyttning. Julen 2027.

Vill du veta mer? Anmäl ditt intresse och boka in dig på visning redan idag!

*Bilderna i annonsen är visionsbilder och kan avvika något från det faktiska utförandet.



FASTIGHETSBYRÅN NORRA DALARNA

TEAMET PÅ KONTORET Vi har förmedlat bostäder i Orsa, Älvdalens kommuner inklusive Idre och Grövelsjöfjällen sedan 1970 och är Norra Dalarnas ledande aktör med hundratals genomförda affärer årligen. Genom vår kunskap, stora lokalkännedom och mångåriga erfarenhet hjälper vi dig att förverkliga din bostadsdröm.

ANSVARIGA MÄKLARE Johan och Mikael är dina personliga mäklare för projektet och finns här för dina frågor.



Johan Hinders

Fastighetsmäklare

070-347 78 98
johan.hinders@fastighetsbyran.se



Mikael Olson

Fastighetsmäklare / Franchisetagare

070-347 78 68
mikael.olson@fastighetsbyran.se

RUMSBESKRIVNING

Radhus Orsa

GENERELLT

Golv

Entré

Klinker grå 30x30 cm, rak sättning

Torra utrymmen

Vinylclick 6mm

Övergångslist

Innerväggar

Målade i beige

Panelfondvägg i vardagsrum samt största sovrummet

Innertak

Vit skiva

Rumshöjd 2.5 m

Innerdörrar

Lättdörr, beigemålade entréplan och vitmålade övre plan

Fönsterbänkar

Marmorbänk vitgrå

Invändig trappa

Laserad, tät trappa

Förvaring

Garderob och skåpinredning enligt planlösning

Hatthylla enligt planlösning

KÖK

Inredning från Vedum

Lucka slät målad grön

Handtag mässingsfärgad

Lådor med dämpning

Bänkskiva laminat

Stänkskydd laminat, kulör lika bänkskiva

Infäll diskho, även på köksö

Sanitet

Köksblandare hög pip med/resp utan DM-avstängning

Vitvaror

Rostfria/svarta från Electrolux

Inbyggnadshäll induktion

Inbyggnadsugn

Kylfrys

Diskmaskin

Förberett för mikrovågsugn

Spisfläkt frihängande, Thermex

WC-D/TVÄTT & WC-D

Golv

Klinker grå 30x30 cm samt 5x5 cm i dusch, rak sättning

Vägg

Kakel beige 40x20, rak sättning

Inredning

Tvättställskommod med låda, mörk

Spegel inkl belysning

Bänkskiva laminat (wc-d-tv)

Bastu Tylö (wc-d)

Sanitet

Tvättställsblandare

WC-stol golvstående

Rak fast duschvägg med stång (wc-d-tv)

Rak vikbar duschvägg (wc-d)

Handdukstork, vit, vattenburen

Vitvaror

Tvättmaskin, vit Electrolux

Torkskåp, vit Nimo

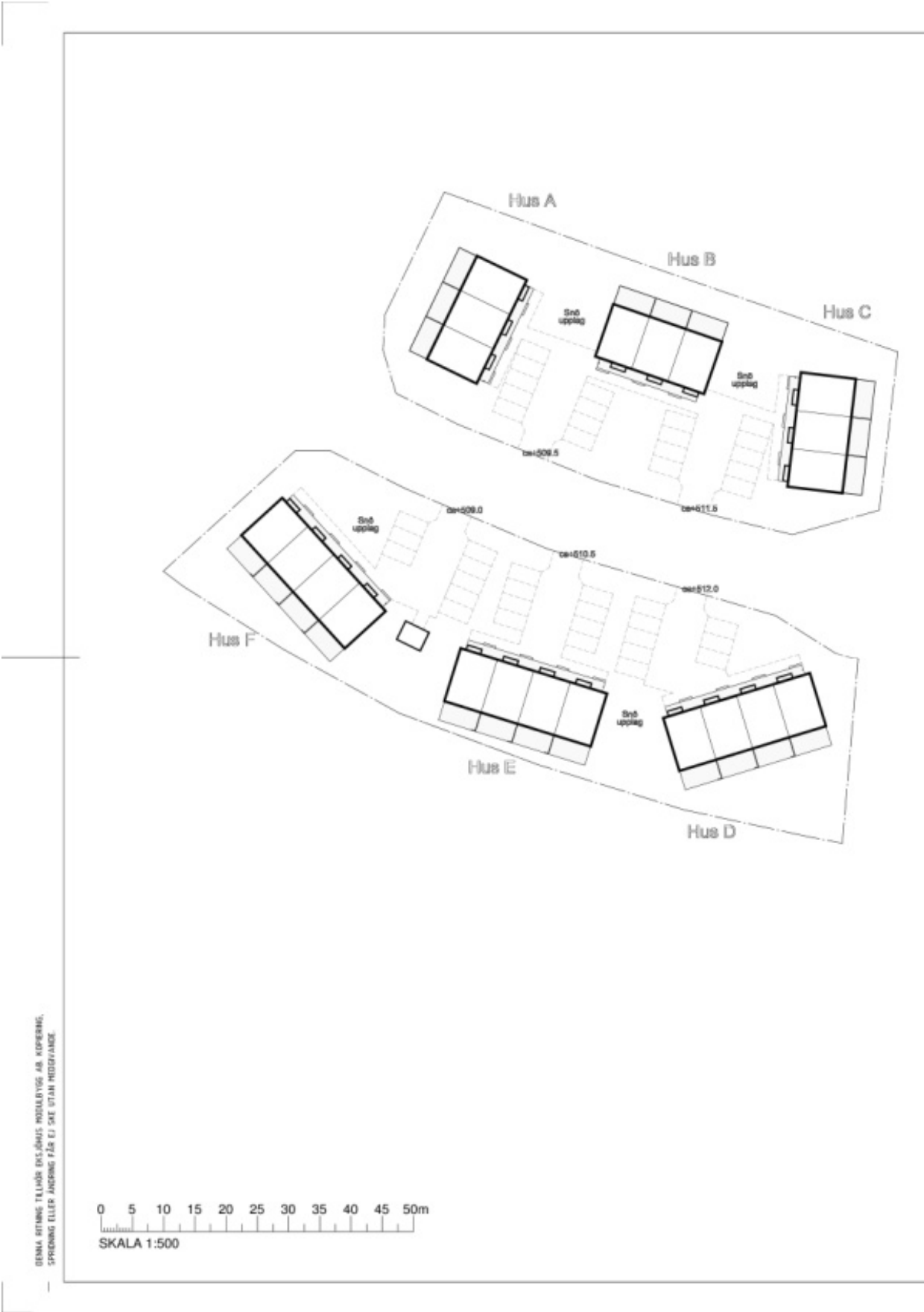
KUNDVAL

Braskamin

Contura 810 eller 890T

Mindre avvikelser kan förekomma. Rätt till ändring förbehålls.

SITUATIONSPLAN





3D-skiss
Markhöjder framgår ej.

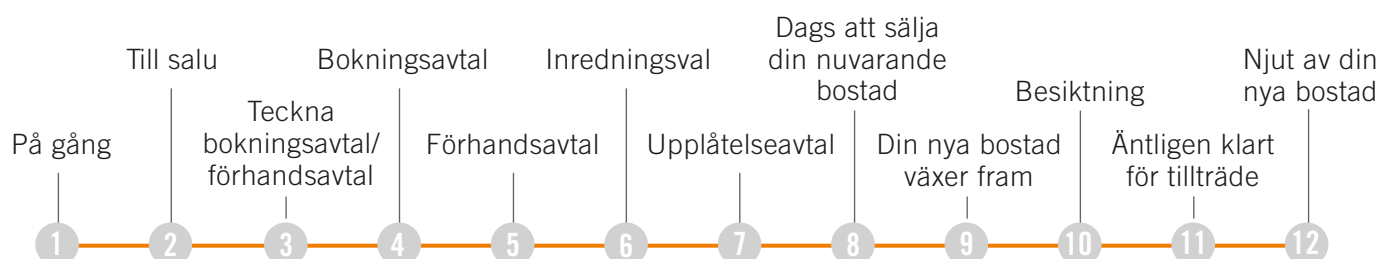


Skala 1:1000

2025-01-14
2025-11-21
2025-08-28
2025-08-26
2025-06-03

PRELIMINÄRHANDLING			BET	ANT	ANFÖRANDE/KOMMENTAR	SIGN	DATUM
			Orsa				
			Nybyggnad av bostäder Hansjö				
RITAD	DATUM	TELEFONNR.	INNEHÅLL		SKALA (A2)		
Ceri			Sitplan		1:500		
			ORDERNUMMER		RITINGSNUMMER		
					A-01.1-001		
					ÄNDR BET		

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!

JURIDISK INFORMATION - NYPRODUCERAD BOSTADSRÄTT

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR

En fastighetsmäklares uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata parternas intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla fastighetsmäklare på Fastighetsbyrån 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 bostadsaffären. Entreprenören är normalt den som initierar ett projekt och den som själv, eller genom ett s.k. systerbolag, genomför byggnationen. I många fall bildar också entreprenören bostadsrättsföreningen som ska upplåta bostadsrätterna. Det är initialt inte ovanligt att samma fysiska personer företräder både entreprenören och bostadsrättsföreningen. Det är dock viktigt att vara införstådd med att bostadsrättsföreningen och entreprenören är två skilda juridiska personer, med olika rättigheter och skyldigheter.

SAMARBETSAVTAL OCH UPPDRAGSAVTAL

Det lokala Fastighetsbyråkontoret ingår ett samarbetsavtal med entreprenören som initierat projektet. Entreprenören åtar sig att genomföra byggnation av bostadslägenheter och att bostadsrättsförening bildas. När bostadsrättsföreningen är bildad träder föreningen in som avtalspart i entreprenörens ställe. I ett senare skede ingår bostadsrättsföreningen uppdragsavtal med ansvarig fastighetsmäklare. Det ska finnas en angiven mäklare för respektive bostad när marknadsföringen av projektet påbörjas.

FASTIGHETSMÄKLARENS ERSÄTTNING

Uppdragsgivaren och mäklaren kommer överens om mäklarens ersättning. En mäklare har inte rätt att ta ut ersättning utöver den avtalade provisionen, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Rätten till provision uppstår normalt när den av mäklaren anvisade köparen ingår avtal med bostadsrättsföreningen.

OBJEKTSBESKRIVNINGEN

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som i första hand bygger på uppgifter från säljaren. 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 normalt

säljaren som ansvarar för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen. Om mäklaren misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren kontrollera den och vid behov rätta uppgiften. Det är viktigt att objektsbeskrivning och annan marknadsföring återger projektet och den nyproducerade lägenheten på ett korrekt sätt.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

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

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Bostadsrättslagen reglerar vad som gäller mellan bostadsrättsföreningen och köparen. Det är till exempel föreningen som ansvarar för att lägenheten är brukbar för det avsedda ändamålet vid tillträdet och köparen som ansvarar för att betala avtalat pris. 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 och bostadsrättsföreningens ekonomi. Inför inflyttningen gör en oberoende besiktningsman en besiktning av entreprenaden för att kontrollera utförda arbeten, en slutbesiktning. Vid slutbesiktningen kontrollerar besiktningsmannen att byggnationen som bostadsrättsföreningen beställt är fackmannamässigt utförd av anlitad entreprenör. Slutbesiktningen omfattar inte en kontroll av köparens gjorda tillval. I vissa fall bjuder bostadsrättsföreningen in köparen för att närvara på slutbesiktningen. Två år efter godkänd slutbesiktning görs i regel 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. 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 uppmaning. I det fall bristen inte kan avhjälpas utan dröjsmål eller om styrelsen efter uppmaning 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. Det innebär att det kan förekomma avvikelser mellan den i förhandsavtalet/upplåtelseavtalet angivna arean i förhållande till den färdigställda arean. Fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köpare och säljare. Ansvar för eventuella brister i en nyproducerad bostadsrätt ligger normalt hos säljaren och inte 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.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Om köparen vill återropa att bostadsrätten är felaktig ska köparen reklamera 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 kompensation av säljaren. Anser bostadsrättsföreningen att det är ett entreprenadrättsligt fel får bostadsrättsföreningen i sin tur framställa sitt krav till entreprenören.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

Det är viktigt att en köpare av en nyproducerad bostadsrätt tar del av kostnadskalkylen (vid förhandsavtal) och den registrerade ekonomiska planen, för att bilda sig en uppfattning om bostadsrättsföreningens framtida ekonomi. Det är viktigt att vara medveten om att kostnadskalkylen och den ekonomiska planen bygger på antaganden och att 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 som bestämmer vem den önskar sälja till. Trots att bostadsrätten säljs till ett fast pris är mäklaren enligt fastighetsmäklarlagen skyldig att upprätta en budgivningslista 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. Mäklarens föra en förteckning över alla bud med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för att kunna säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Budgivningslistan lämnas endast ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri.

KÖPARENS FINANSIERING

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet. I det fall köparen har ett skriftligt lånelöfte från bank, är det viktigt att komma ihåg att det ofta är villkorat av att inget förändras för köparen. Förlorar till exempel köparen sitt arbete, kan banken återkalla lånelöftet. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Vanligtvis är ett lånelöfte från banken också tidsbegränsat. Tala med mäklaren om förutsättningarna för finansiering av köpet.

AVTALSTYPER

Förmedling av nyproducerade bostadsrätter sker normalt i olika steg under en längre tidsperiod. Det förekommer därmed olika typer av bindande avtal mellan parterna. 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

Det är vanligt att entreprenören som initierar bostadsprojektet vill försäkra sig om marknadens intresse för projektet och erbjuder därmed spekulanter att ingå bokningsavtal. Det utgör inte ett juridiskt bindande avtal mellan parterna om förvärv av bostaden, utan likställs med en intresseanmälan. Det är vanligt att den potentiella köparen betalar en bokningsavgift i samband med att bokningsavtalet undertecknas. Om kunden väljer att inte gå vidare med köpet ska betald bokningsavgift återbetalas, med eventuellt avdrag för en administrationskostnad. I det fall entreprenören beslutar att inte fullfölja projektet återbetalas hela avgiften.

FÖRHANDSAVTAL

Förhandsavtal tecknas mellan bostadsrättsföreningen 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 entreprenören, som är förhandstecknarens avtalspart. När förhandsavtalet ingås ska

det finnas en intygsgiven kostnadskalkyl. Intygsgivarna utses av Bolagsverket. I det fall bostadsrättsföreningen har för avsikt att ta emot förskott, krävs tillstånd från Bolagsverket.

Om en bokningsavgift tidigare har betalats, ingår den i förskottet.

I samband med erbjudandet om att ingå förhandsavtal ska bostadsrättsföreningen till förhandstecknaren presentera klar och tydlig information som kan vara till betydelse för kundens beslut om att förvärva bostaden.

Erbjudandet om förhandsavtal är bindande och förhandstecknaren ska ges en betänketid om minst sju dagar för att överväga erbjudandet. Ett förhandsavtal kan enligt bostadsrättslagen inte överlåtas till annan än förhandstecknarens make/maka eller sambo.

UPPLÅTELSEAVTAL

Upplåtelseavtalet tecknas mellan bostadsrättsföreningen och köparen och regleras i bostadsrättslagen. För att bostadsrättsföreningen ska kunna upplåta lägenheten krävs att föreningen har en intygsgiven ekonomisk plan som är registrerad hos Bolagsverket. Om den slutliga byggkostnaden inte redovisas i den ekonomiska planen 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 för bostadsrättsshavaren. Den främsta rättigheten som medlem i en bostadsrättsförening är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid från tillträdesdagen. De främsta skyldigheterna är att betala aktuella avgifter till bostadsrättsföreningen och ansvara för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Bostadsrättsföreningen har ansvar för det gemensamma och utvändiga underhållet av fastigheten och samtliga stamledningar.

TILLTRÄDE

På tillträdet får köparen nycklarna och tillgång till den nyproducerade bostadsrätten. Tillträdet ska planeras till efter datumet för slutbesiktningen och slutbeskedet har erhållits. I samband med tillträdet erlägger köparen slutlikviden.

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 den lidit ekonomisk skada till följd av mäklaruppdraget ska en reklamation framställas till mäklaren. Den ska vara skriftlig och 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.

Om köpare eller säljare önskar få ett ärende om skadestånd prövat görs detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag. Om kravställaren inte är nöjd med försäkringsbolagets beslut kan den begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs också detta i första hand av FRN.

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

TILLÄGGSTJÄNSTER

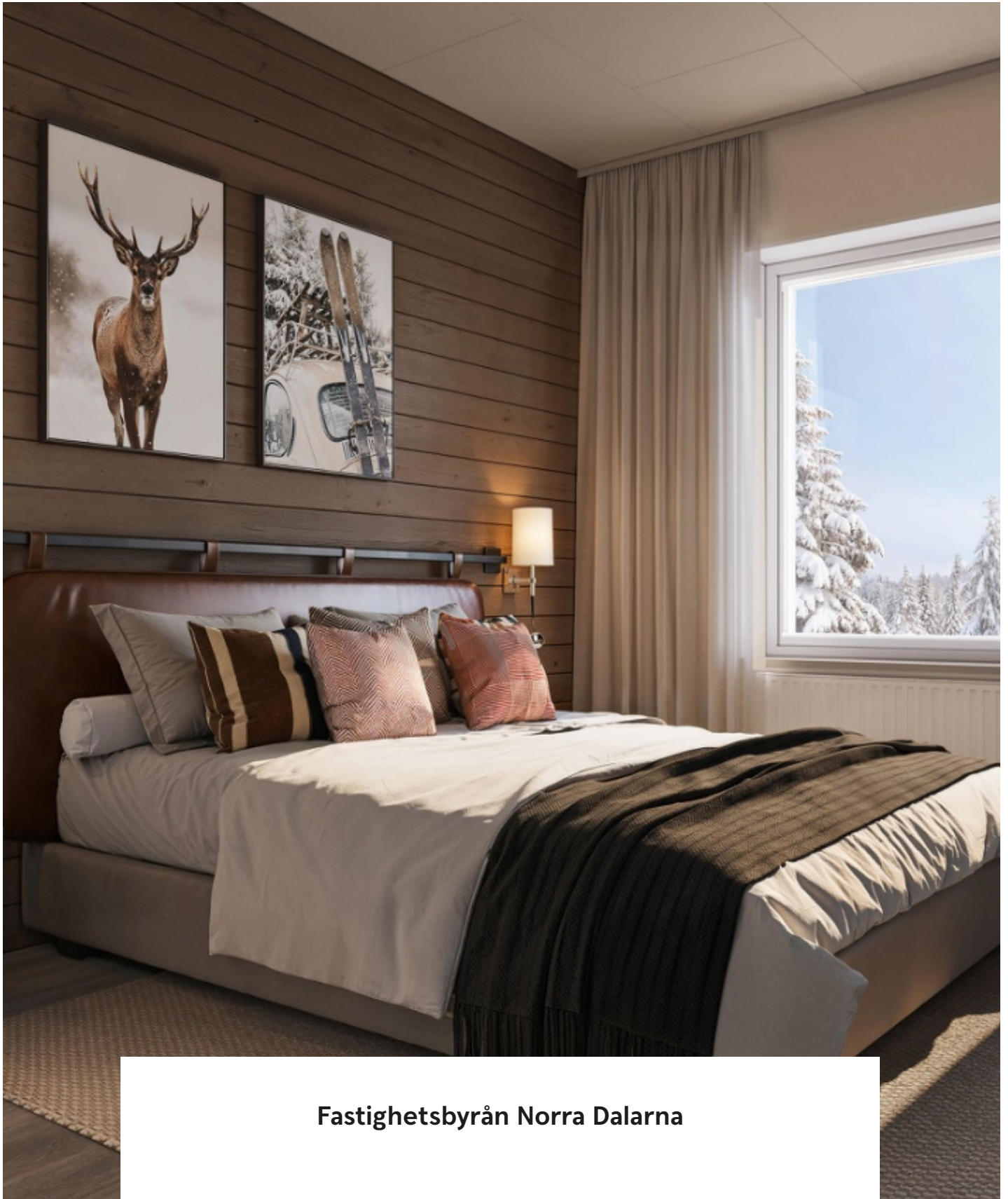
Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erhålla ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på Hemnet kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 20–40% av priset för 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 Fastighetsbyråns hemsida.

KUNDOMBUDSMAN

Fastighetsbyrån erbjuder våra kunder en funktion som heter Kundombudsman. Dit är alla kunder välkomna att höra av sig för opartisk vägledning och information i frågor om bostadsaffären och fastighetsmäklartjänsten. Kontaktuppgifter finns på Fastighetsbyråns hemsida.

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/Integritetspolicy



Fastighetsbyrån Norra Dalarna