

Sjöhuset

En beskrivning av vad som händer från det att du tecknar avtal tills dess att du flyttar in i din nya lägenhet i Sjöhuset men också information om hur det är att bo i Sjöhuset.

FRÅN AVTAL TILL INFLYTTNING

Nedan följer information om hur det går till från det att du tecknar avtal tills dess att du flyttar in i din nya lägenhet i Sjöhuset, Marinstaden.

BOKNINGSAVTAL

När du har hittat din blivande lägenhet så skriver vi inledningsvis ett bokningsavtal. Bokningsavtalet innebär att en specifik lägenhet blir bokad för din räkning, en bokningsavgift erläggs och fungerar som en delbetalning av köpeskillingen.

Bokningsavgiften är 30 000 kr. Bokningsavtalet är inte bindande. Byggherren är heller inte bunden att upplåta eller färdigställa bostaden och förändring i utformning och prissättning kan förekomma. Skulle byggherren av någon anledning inte senast den 30 september 2016 besluta att byggstarta projektet så återbetalas hela bokningsavgiften om 30 000 kr. Väljer du att häva bokningsavtalet så återbetalar byggherren 15 000 kr av din erlagda bokningsavgift. 15 000 kr behåller byggherren för att täcka administrativa kostnader.

FÖRHANDSAVTAL

Ett bindande förhandsavtal tecknas när föreningen har beslutat om byggstart och även har erhållit tillstånd att ta emot förskott. Tillstånd att ta emot förskott erhålls från Boverket och detta tillstånd ger en säkerhet att byggherren kommer återbetala förskotten, i det fall byggnationen inte skulle slutföras.

Vid undertecknande av förhandsavtal finns en intygsgiven kostnads kalkyl. Förskottet är 5 procent av den bokade lägenhetens köpeskillning (bokningsavgiften om 30 000 kr tillgodoräknas) och fungerar som en delbetalning på köpeskillingen för lägenheten. I samband med förhandsavtalet erhåller du även ett preliminärt inflyttningsdatum. Normalt sett förändras inte detta, men senast tre månader före inflyttning får du ett definitivt besked om exakt datum.

BESÖK PÅ BYGGARBETSPLATSEN

Under byggtiden kommer du att bjudas in till ett besök på byggarbetsplatsen. Du får en genomgång och får se hur Sjöhuset växer fram. Det är dock tyvärr inte möjligt att besöka byggarbetsplatsen vid andra tider på grund av säkerhetsskäl.

UPPLÅTELSEAVTAL

Ett upplåtelseavtal kommer att tecknas när bostadsrättsföreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket. En dellikvid erläggs vid detta tillfälle som räknas av från köpeskillingen. Dellikviden är 5 procent av köpeskillingen, varvid totalt 10 procent av köpeskillingen inklusive förskotten vid denna tidpunkt kommer att ha betalats. Upplåtelseavtal tecknas vanligen omkring 6 månader till 1 år innan tillträde och information om datum för undertecknande av upplåtelseavtal erhålls 2 månader innan det är dags. I samband med undertecknande av upplåtelseavtal blir du formellt medlem i bostadsrättsföreningen.

BESIKTNING

Ett par veckor före inflyttning gör byggherren tillsammans med en auktoriserad besiktningsman en slutbesiktning av huset. Eventuella brister noteras i ett protokoll och åtgärdas. Några dagar före inflyttning sker dessutom en inflyttningsbesiktning tillsammans med dig och en oberoende besiktningsman. Vi gör en genomgång av lägenheten där vi kontrollerar att allt är som det ska. Efter besiktningen upprättas ett protokoll som skrivs under. Eventuella brister som besiktningsmannen upptäcker åtgärdas.

TILLTRÄDE

I god tid innan tillträdet kommer du att få betalningsanvisningar samt en avräkningsnota för den resterande delen av köpeskillingen. Innan nycklarna till ditt nya boende delas ut ska verifikation på att hela köpeskillingen är erlagd visas. För att tillträdet och din flytt ska gå så smidigt som möjligt kommer du att tilldelas inflyttningstid. Vid tillträdet bör du ha tecknat en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg. På tillträdesdagen läses elmätaren av och elabonnemanget tillhörande lägenheten skrivs över på dig. Därefter kan du välja elleverantör.

TILLTRÄDESTIDER

De tider vi kommunicerar i avtal och säljmaterial är preliminära intill tre månader innan tillträde då definitiv tillträdesdag meddelas.

ÖVERLÄMNANDE AV BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN

Byggherren säkerställer att det inledningsvis finns en första styrelse i bostadsrättsföreningen. Denna styrelse förvaltar föreningens intressen i upp till ett år efter godkänd slutbesiktning av fastigheten. Därefter kallas du till en ordinarie stämma där en ny styrelse bestående

av föreningens medlemmar röstas fram av alla boende. Denna styrelse driver sedan verksamheten vidare.

GARANTIBESIKTNING

Två år efter att du flyttat in utförs en garantibesiktning. Vid besiktningen kontrolleras om det har framträtt fel under tiden mellan slut- och garantibesiktningen. Eventuella fel åtgärdas snarast möjligt utan kostnad för dig. Besiktningsmannen är givetvis oberoende och certifierad.

ATT BO I BRF SJÖHUSET

ATT BO I BOSTADSRÄTT

När du köper en bostadsrätt så blir du medlem i Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden (org. nr 769631-3001), som i sin tur äger fastigheten Sicklaön 13:1 i Nacka kommun. Det finns över 800 000 bostadsrättslägenheter och ca 30 000 bostadsrättsföreningar i Sverige, så du är inte ensam.

När du köper din bostad betalar du i själva verket en insats till bostadsrättsföreningen. Dessutom betalar du en månadsavgift som skall täcka föreningens verkliga kostnader för bl.a. drift- och underhåll, räntor och amorteringar etc.

Insatser och månadsavgifter redovisas under separat flik. Insatserna är fasta och ändras inte. Månadsavgifterna är preliminära och kan komma att ändras vid förändringar i ränteläget eller större okända kostnadsförändringar. I den Kostnadskalkyl som föreningen upprättar finns beskrivet vilka förutsättningar som månadsavgiften baserar sig på.

MEDBESTÄMMANDE OCH GEMENSAMHET

Du och dina grannar har full insyn i föreningens ekonomi och bestämmer dess verksamhet. Rent praktiskt sker detta genom den styrelse som ni väljer på föreningsstämman. Föreningens verksamhet regleras i dess Stadgar, i Bostadsrättslagen (1991:614) samt i Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Styrelsen ansvarar för föreningens samt fastighetens gemensamma löpande drift och rapporterar om detta till medlemmarna.

I princip kan man säga att du ansvarar för och bestämmer över reparationer, moderniseringar och ändringar inom din lägenhet, medan den gemensamma miljön såsom tomten, garage, soprum och gemensamma ytor är föreningens ansvar.

Även om du ansvarar för skötsel av just din lägenhet, så har ni ett gemensamt intresse av att fastigheten och

hela området ser trevligt och välvårdat ut. Vissa åtgärder kan därför kräva godkännande av föreningens styrelse. Det kan exempelvis gälla ändring av planlösning samt balkongernas utseende och skötsel. Exakt vilka regler som gäller avgör ni som medlemmar i föreningen.

I samband med inflyttning hjälper vi till med att arrangera föreningsstämma så att ni kan välja er styrelse. Vi hjälper även till med ett antal praktiska detaljer såsom bankkontakter, val av fastighetsförvaltare, försäkringar, förslag på interna regler och riktlinjer etc. så att den första tiden när allt är nytt för er alla ska gå så smidigt som möjligt.

KOSTNADSKALKYL OCH EKONOMISK PLAN

I samband med att vi påbörjar försäljning av lägenheterna så upprättas en kostnads kalkyl. Denna plan beskriver projektet i detalj och har även granskats och godkänts av två utav Boverket auktoriserade och oberoende intygsgivare, innan det skickas till Bolagsverket för godkännande och registrering. Om du inte redan har fått kostnads kalkylen så finns den bl.a. tillgänglig hos Individa i samband med säljstart. I kostnads kalkylen finns bl.a. en beskrivning över föreningens förväntade driftkostnader, vilken är baserad på samtliga kända fakta när kostnads kalkylen fastställdes. Den stora osäkerhetsposten i kalkylen är framtida förändringar av räntekostnaden och i kostnads kalkylen finns en känslighetsanalys som beskriver hur förändringar i allmänna ränteläget kan påverka månadsavgiften.

I god tid innan inflyttning upprättas en ekonomisk plan, vilken även den granskas av besiktningsmän och godkänns av Bolagsverket. Till stor del är uppgifterna i Ekonomisk plan identiska med de i kostnads kalkylen.

SOV GOTTT!

En bra bostad är något viktigt. Du ska känna dig trygg och du ska trivas. Allt ska bli som du har tänkt dig och det ska inte vara några obehagliga överraskningar. Detta gäller nu och i många år framöver. Kort sagt, du ska kunna sova gott!

Allt som vi gör syftar till att du ska känna dig trygg och nöjd med ditt köp. Några saker som är viktiga för oss är:

Välbyggda hus – vi bygger rejäla hus av god kvalitet. Husen byggs av ED Bygg, ett erfaret byggföretag och är av en beprövad konstruktion.

Vi bygger enligt plan och i tid – både vi och byggföretaget kan produktionsprocessen väl. Naturligtvis följer vi samtliga gällande byggnormer och regler. Detta gör

att det inte blir några överraskningar, vare sig i byggnation eller i tidplan.

Energieffektivitet – genom att huset är så välbyggt får det också bra energivärden, smart både med tanke på miljön och på ekonomin.

Föreningens ekonomi – du drabbas inte av några överraskningar. Vi garanterar att de totala produktionskostnaderna inte överstiger de som angivits i ekonomisk plan och skulle någon lägenhet vara osåld vid inflyttningen, så går byggherren in och köper dessa lägenheter och betalar de månadsavgifter som hör till den eller de lägenheterna.

Månadsavgift inklusive det mesta – i den preliminära månadsavgift som finns angiven för din lägenhet så ingår det du kan förvänta dig. Det som tillkommer är främst kostnad för el, dvs. den el du förbrukar inne i lägenheten för belysning och annat samt kostnad för garageplats.

Garantier och försäkringar – byggaren lämnar ett antal garantier som följer byggbranschens standardavtal ABT 06 och som normalt gäller i 2 år från slutbesiktning. I samband med denna 2-årsgräns görs även en efterbesiktning, så att även mindre saker verkligen blir upptäckta. Utöver detta så har föreningen och/eller byggaren bl.a. tecknat en byggherreförsäkring, en färdigställandeförsäkring som garanterar att fastigheten blir färdigställd om byggaren av någon anledning inte själv förmår färdigställa samt en s.k. förskottsgarantiförsäkring som garanterar återbetalning av ditt inbetalda förskott om fastigheten av någon okänd anledning inte skulle bli färdigställd inom avtalad tid eller på avtalat sätt.

Löpande information – under byggtiden får du löpande information om hur allt framskrider samt en hel del praktisk information för att underlätta din inflyttning.

Vid inflyttning – det finns en väl utarbetad rutin för inflyttningen. Du kommer att gå igenom och granska lägenheten tillsammans med en auktoriserad besiktningsman, vi ordnar gemensamt de praktiska detaljerna kring exempelvis elabonnemang och internetleverantör etc.

Efter inflyttning – även här finns det väl genomarbetade rutiner. Vi hjälper till med föreningsstämma så att ni kan välja en styrelse för föreningen och vi hjälper till med alla de praktiska saker och de kontakter som behövs för att ni ska komma igång så smidigt som möjligt. Och skulle någon fråga dyka upp därefter, så finns vi alltid där.

Som sagt, sov gott!