

Frågor & svar



Bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen

Org.nr. 769640–5203, med adress c/o Prepart Projekt AB,
Västra Torggatan 10, 652 25 Karlstad.

Vad är en bostadsrätt?

Bostadsrätt är en upplåtelseform där medlemmarna i en bostadsrättsförening äger andelar i en förening tillsammans och innehar en rättighet att nyttja en bostad. Man äger alltså inte bostaden, men rätten att nyttja den. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen äger tillsammans fastigheten eller fastigheterna.

Som bostadsrättsinnehavare betalar man en årsavgift, i form av en månadsavgift, till bostadsrättsföreningen. Avgiften ska täcka exempelvis utgifter för föreningens lån, underhåll och drift. Avgiften styrs av föreningens ekonomi.

Vad menas med en kostnads kalkyl?

En kostnads kalkyl är en kalkyl över kostnaderna för ett bostadsprojekt och innehåller en beräkning av insatser och årsavgifter för lägenheterna utifrån projektets bedömda kostnader. Kostnads kalkylen är preliminär och mer kortfattad än ekonomisk plan. Uppgifterna i kostnads kalkylen kan behöva revideras inför upprättandet av den ekonomiska som tas fram ca: 4–5 månader innan tillträdet.

Vad är ett förhandsavtal?

Det första avtalet som tecknas är ett förhandsavtal. Det är ett bindande avtal och innebär att bostadsrättsföreningen i framtiden kommer att upplåta lägenheten med bostadsrätt till en förhandstecknare, som i sin tur förbinder sig att köpa bostadsrätten.

Uppgifterna i förhandsavtalet grundas på föreningens kostnads kalkyl. I samband med tecknandet av förhandsavtalet erläggs en handpenning.

Vad är en ekonomisk plan?

En ekonomisk plan är en slags budget för bostadsrättsföreningens första verksamhetsår. När en bostadsrättsförening bildas och ska upplåta bostadsrätter

måste en ekonomisk plan upprättas, där verksamheten beskrivs och en budget läggs. Där specificeras inköpet eller bygget av fastigheten, vilka lån som måste tas, vilka kostnader föreningen troligen kommer att ha för drift och underhåll, och hur stora årsavgifter och hyror som måste tas ut för att budgeten ska gå ihop. I den ekonomiska planen ska det också upprättas en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys, där man försöker beräkna de framtida riskerna om t ex räntekostnaderna skulle bli högre än vad som antagits. Särskild ekonomisk risk är föreningens framtida räntekostnad på föreningsbelåningen samt föreningens kostnader för uppvärmning av föreningens fastighet/byggnad.

Den ekonomiska planen är alltså föreningens startbudget och den granskas och godkänns av två av Boverket intygsgivare och ska registreras hos Bolagsverket.

Vad är ett upplåtelseavtal?

Upplåtelseavtal tecknas när den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta lägenheterna med bostadsrätt. Normalt tecknas avtal om upplåtelse mellan bostadsrättsföreningen och köparen cirka 3–6 månader före tillträdet. Köparen blir därmed bostadsrättsinnehavare och medlem i föreningen. Det är genom upplåtelseavtalet du blir juridiskt ägare till lägenheten.

Vad förbinder jag mig till genom ett förhandsavtal/upplåtelseavtal?

Ett förhandsavtal/upplåtelseavtal skrivs mellan dig som köpare och bostadsrättsföreningen. De är båda bindande avtal. Om du, av skäl som inte regleras i bostadsrättslagen, vill frånträda avtalet, har föreningen rätt till ersättning för den skada de lider. I korthet innebär det kostnaden för att sälja om lägenheten, eventuell utebliven årsavgift, ränta på eventuell utebliven insats och eventuell prissänkning.

Kan månadsavgiften komma att ändras?

De månatliga avgifterna som förhandstecknaren skall erlægga efter denne tillträtt lägenheten kan komma att vara högre än enligt den ekonomiska planen. Detta grundar sig på att föreningens faktiska räntekostnader och driftskostnader ökar till följd av högre marknadsräntor, inflation och andra omständigheter som föreningen inte kan råda över.

I Brf Tullholmsterrassens kostnadskalkyl är räntan beräknad till 3% men för att skapa en extra trygghet för förhandstecknaren och föreningen införs en räntegaranti upp till 5 % under de första två åren efter tillträdet. Det innebär att om räntan skulle bli 4,2 % går projektet in och täcker upp mellanskillnaden jämfört med kostnadskalkylen, det vill säga 1,2 %.

När fastställs föreningens lån?

Föreningens lån fastställs först vid färdigställandet/tillträdet.

Hur säkert är datumet för tillträdet?

Senast 4 månader innan tillträdet meddelas slutlig tillträdesdag. Löpande under projektets gång ges information om hur bygget framskrider och preliminärt när tillträdet är tänkt.

Får man medverka på besiktningen?

Innan man tillträder sin nya bostad så görs en slutbesiktning av en oberoende besiktningsman som bedömer huruvida byggnationen är fackmannamässigt utförd. Parter är bostadsbyggaren och bostadsrättsföreningen men köparen av bostaden får också få möjligheten att närvara på besiktningen.

Vad händer vid tillträdet?

Om inte definitiv tillträdesdag angetts tidigare i upplåtelseavtalet så meddelas det senast 4 månader före din tillträdesdag. Slutbetalning sker ofta några dagar innan tillträdesdagen. På tillträdesdagen lämnas nycklarna ut till bostaden. Då det är många som samtidigt får tillgång till sin nya bostad görs scheman med tider att nyttja hissen för att det skall flyta på så smidigt som möjligt. Hiss- och inflyttningsschema skickas ut i god tid innan tillträdet.

Vad händer om inte lokalerna i bottenplan blir uthyrda vid tillträdet?

I föreningen finns det två lokaler som skall hyras ut externt. Projektet ansvarar för att lokalen hyrs ut samt kostnaderna fram till dess att lokalerna tillträts enligt kostnadskalkyl/ekonomisk plan och dess ekonomiska redovisning.

Vad händer om det ev. finns osålda lägenheter kvar?

Projektet tar ansvar för avgifter, driftkostnader etc. för ev. osålda lägenheter fr.o.m. tillträdesdagen tills samtliga bostadsrätter är sålda, dvs ej någon tidsbegränsning.

Kan det ske ändringar i lägenheten vad gäller storlek mm?

Mindre justering av lägenhetens storlek/utseende kan ske i samband med att lägenheten färdigprojekteras fram till byggstart tex för att få plats med erforderliga ledningsschakt samt justering av dess placering.

Föreningen skall - för det fall att det inträffar en väsentlig avvikelse - så snart det är möjligt skriftligen informera förhandstecknaren om den väsentliga avvikelsen.

Vilka garantier finns?

Enligt föreningens entreprenadkontrakt (ABT 06) med Consto AB gäller en garantitid på 5 år samt en ansvarstid om 10 år. Status och uppföljning av ev. uppkomna fel efter tillträdet sker efter 2 år. Då kontrolleras ev. hänskjutna fel från slutbesiktningen och rena garantifel. Den 5-åriga garantin som lämnas räknas från dagen då slutbesiktningen genomfördes. Garantitiden på vitvaror är 2 år.

Hur länge sitter den byggande s.k. Interimsstyrelsen kvar?

Inledningsvis och under byggtiden sitter en tillfällig styrelse i Brf Tullholmsterrassen, en s.k. interimsstyrelse. Interimsstyrelsen sitter kvar några månader efter att fastigheten färdigställts och innan ordinarie stämma sker där en ny styrelse bestående av föreningsmedlemmar ska utses och röstas fram.