

# ATT KÖPA BOSTADSRÄTT

När du köper en nyproducerad bostadsrätt i ett av Mecon Bostads projekt kan du känna dig trygg med att vi och de mäklare vi anlitar följer en beprövad process och värnar om dina intressen som köpare. Här kan du se hur det går till att köpa bostadsrätt via oss.

## **Intresseanmälan**

Vi presenterar ofta våra projekt i ett tidigt skede, redan innan bostäderna är slutligt utformade. Eftersom ytor, priser och avgifter inte är satta ännu är det vid den här tidpunkten för tidigt att teckna avtal för en specifik bostadsrätt. Dock är du varmt välkommen att göra en intresseanmälan via vår hemsida. På så sätt försäkras du om att få mer information om projektet först av alla längre fram i processen.

## **Bokningsavtal**

Bostaden har nu fått en preliminär utformning och även prissatts. Du erbjuds nu att teckna ett bokningsavtal, vilket innebär att vi reserverar bostadsrätten för ditt framtida köp. Inom en vecka efter avtalstecknande måste en bokningsavgift om 30 000 kronor betalas. Avgiften återbetalas till dig om Mecon Bostad av någon anledning väljer att inte starta projektet. Om du tecknat ett bokningsavtal men själv väljer att inte gå vidare till bindande avtal får du tillbaka avgiften minus en administrativ kostnad om 7 000 kronor.

## **Förhandsavtal**

Förhandsavtal är ett bindande avtal mellan dig och bostadsrättsföreningen. Det tecknas när Bolagsverket lämnat tillstånd till föreningen att ta emot förskott. Nu har det upprättats en så kallad kostnads kalkyl som beskriver föreningens ekonomi. Kostnads kalkylen har granskats av två intygsgivare som är godkända av Boverket. Innan avtalet tecknas görs en bedömning av din ekonomiska förmåga att finansiera köpet.

Inom en vecka efter avtalstecknande måste du betala in 100 000 kronor som förskott, vilket utgör en delbetalning för bostadsrätten. Du som tidigare erlagt bokningsavgift får räkna av den och betalar in mellanskillnaden, det vill säga 70 000 kronor. Då markerar vi din bostadsrätt som såld på vår hemsida. Om Mecon Bostad av någon anledning inte går vidare med projektet kommer hela förskottet givetvis att återbetalas.

## **Upplåtelseavtal**

En ekonomisk plan är en detaljerad beskrivning av föreningens ekonomi. Den granskas tillsammans med en rad underlag och avtal av två intygsgivare som är godkända av Boverket. När Bolagsverket registrerat planen och lämnat tillstånd att upplåta bostadsrätter, är det dags att gå vidare från förhands- till upplåtelseavtal.

Upplåtelseavtalet tecknas normalt cirka tre till fyra månader före inflyttning. I samband med det kommer bostadsrättsföreningen också att besluta ifall du kan godtas som medlem i föreningen.

## **Besiktning**

Före inflyttning gör en oberoende besiktningsman en noggrann besiktning av de arbeten som utförts i entreprenaden mellan Mecon Bostad AB och bostadsrättsföreningen. En kvalitetsansvarig enligt plan- och bygglagen kommer att delta när besiktningsmannen beslutar om slutligt godkännande av entreprenaden.

Även du som tecknat upplåtelseavtal kommer erbjudas möjlighet att besöka din bostad och lämna synpunkter innan inflyttning.

## **Inflyttning**

När du tecknat upplåtelseavtal får du ett definitivt inflyttningsdatum och detaljerad information om hur inflyttningen går till. Inför tillträde och nyckelutlämning måste den totala insatsen för bostadsrätten betalas in till bostadsrättsföreningen, minskat med de tidigare gjorda inbetalningarna för förskott och bokningsavgift (se ovan). På inflyttningsdagen får du en digital boendepärm med alla drift- och skötselinstruktioner du behöver för att ta hand om din nya bostad.

# TRÄDGÅRDSTERRASSEN

---

## Garantibesiktning

Två år efter godkänd slutbesiktning är det dags för en uppföljande besiktning för att fånga upp och åtgärda eventuella garantifel som uppstått under garantitiden.

## Övriga villkor

Alla villkor kommer att framgå av förhandsavtal, upplåtelseavtal och andra handlingar som bostadsrättsföreningens stadgar, kostnads kalkyl och ekonomiska plan.

Du kan bara ha en pågående bostadsaffär åt gången med oss. Du kan heller inte överlåta din rätt enligt boknings- eller förhandsavtal till annan person. Det är viktigt att det är du som tecknat upplåtelseavtal med föreningen också är den som tillträder bostadsrätten.

## Att bo i bostadsrätt

### Bostadsrättsföreningen

Som innehavare av en bostadsrätt är du medlem i en bostadsrättsförening. Det är föreningen som äger och förvaltar mark, byggnader och andra gemensamma anläggningar. Du som medlem innehar bostadsrätt till en specifik bostad och ansvarar för det inre underhållet i just den bostaden.

Bostadsrättslagen ger dig som bostadsrättsinnehavare en ständig besittningsrätt till din bostad. Det innebär att du inte kan bli uppsagd från din bostad så länge du fullgör dina åtaganden mot föreningen. Du har också rätt att sälja din bostadsrätt till vem du vill, förutsatt att föreningens styrelse inte nekar köparen medlemskap exempelvis på grund av betalningsanmärkningar. Om du vill hyra ut din bostadsrätt måste det först godkännas av föreningens styrelse.

Det är du och de andra medlemmarna som gemensamt bestämmer över föreningens verksamhet, genom en styrelse som ni själva utser på den årliga stämman. I en bostadsrättsförening som bildas av Mecon Bostad tillsätts en så kallad interimstyrelse som sitter kvar under hela entreprenadfasen, det vill säga under den tid då föreningens hus uppförs. När entreprenaden är färdigställd och de nya medlemmarna flyttat in i sina bostäder hålls en första föreningsstämma där en medlemsstyrelse väljs. Mecon Bostad arrangerar också en styrelseutbildning för den nya styrelsen.

### Bostadsrättsföreningens ekonomi

Föreningen finansierar sina tillgångar genom insatser från medlemmarna och lån i bank. Utgifterna i föreningens fastighetsförvaltning (drift- och underhållskostnader) och räntan på föreningens banklån finansieras huvudsakligen genom de avgifter medlemmarna betalar in varje månad. Ofta har föreningen också vissa hyresintäkter, exempelvis från parkeringsplatser eller lokaler.

I entreprenadfasen ansvarar Mecon Bostad för föreningens ekonomi. I förvaltningsfasen, det vill säga efter godkänd slutbesiktning och inflyttning, ska föreningens ekonomi stå på egna ben. Om det fortfarande finns osålda bostäder i förvaltningsfasen garanterar Mecon Bostad att föreningen inte går minus på grund av bortfall av årsavgifter. De bostäder som eventuellt är osålda efter sex månader förvärvas dessutom av Mecon Bostad.

I föreningens ekonomiska plan som fastställs innan upplåtelseavtal tecknas, hittar du detaljerad information om föreningens ekonomi. Den ekonomiska planen innehåller en prognos av hur föreningens ekonomi förväntas se ut i framtiden. Det framtida utfallet kan skilja sig från prognosen och det är framförallt räntekostnaden som kan variera beroende på marknadsläget. Att vara medlem i en bostadsrättsförening kan därför innebära ett ekonomiskt risktagande, om avgiften behöver höjas för att täcka högre kostnadsnivåer än prognosticerat. Den ekonomiska planen innehåller en känslighetsanalys som visar hur avgiftsnivån påverkas vid förändrat ränteläge.

Vid tecknande av förhandsavtal finns en kostnads kalkyl, en sorts preliminär och förenklad ekonomisk plan, framtagen. För att säkerställa att både kostnads kalkylen och den ekonomiska planen är hållbara granskas de innan de fastställs av två granskningsmän som är godkända av Boverket.