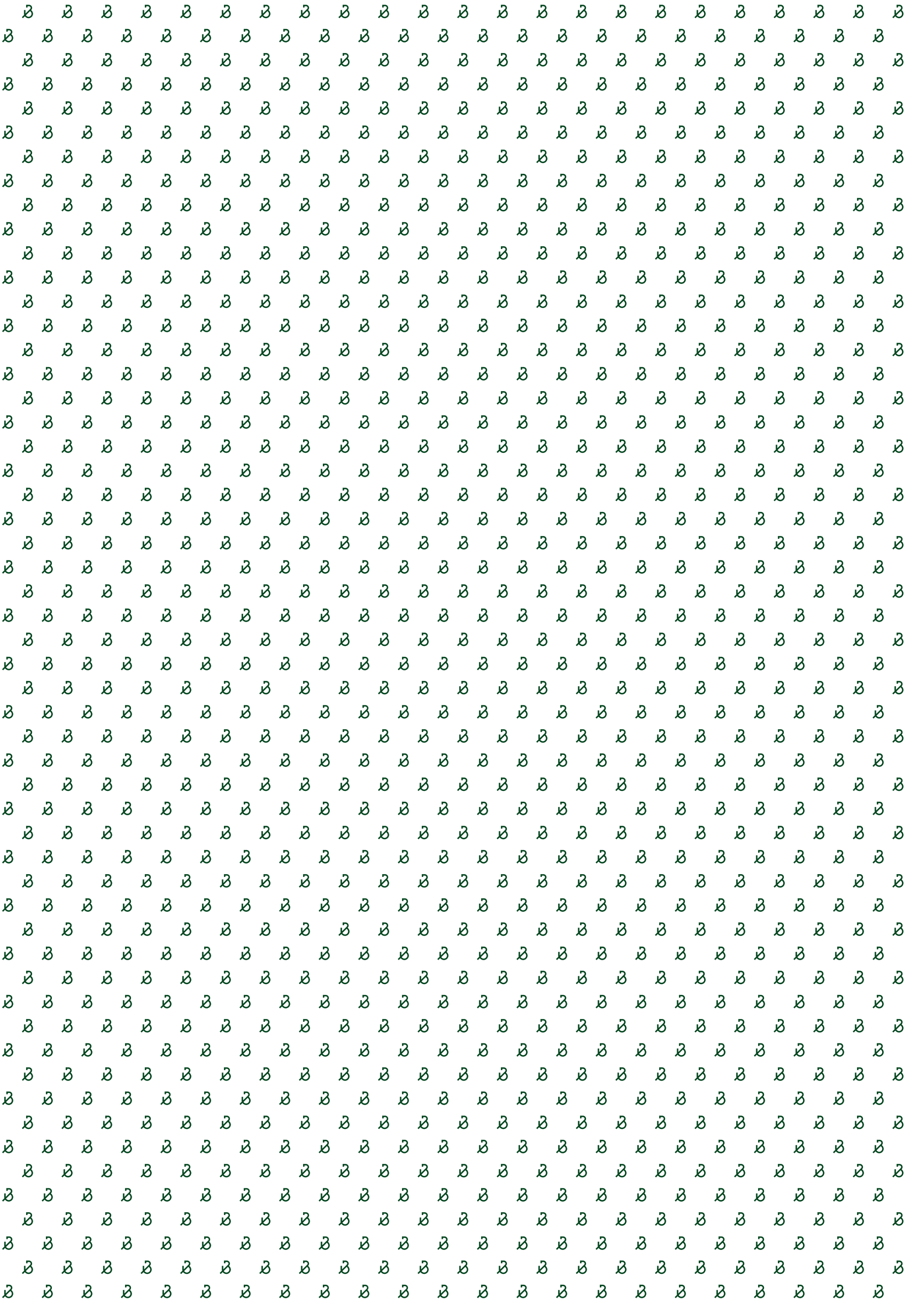




Bo i hus med äganderätt





Din guide för att bo i hus med äganderätt



Att köpa ett nytt hus är både ett stort och roligt beslut. Det är mycket att sätta sig in i och ta ställning till, speciellt om det är första gången du köper en bostad med äganderätt. Vi vill att ditt bostadsköp ska bli så bra och tryggt som möjligt. Så låt oss guida dig genom det som är bra att veta som nybliven fastighetsägare.

Frihet och ansvar med att äga

Att bo i äganderätt innebär att du äger fastigheten, det vill säga bostaden och marken den är placerad på. För många är det en frihet att äga sitt boende: Att kunna skruva upp volymen på musiken, öppna dörren och gå barfota ut i din egna trädgård. När du äger din bostad får du bestämma fullt ut över ditt hem, utan att någon lägger sig i. Du har möjlighet att hyra ut eller fritt

överlåta huset till vem du vill. Men som fastighetsägare har du även ett ansvar att följa detaljplan, bygglov och visa hänsyn till dina grannar.

Du äger ditt hus

När du har köpt en äganderätt ansöker du om lagfart. Det görs hos Lantmäteriet för registrering och utfärdande av lagfart. Detta gör vanligtvis finansierande bank. Lagfarten

är en värdehandling och ett bevis på att du är ägare till fastigheten. Som fastighetsägare kan du använda din fastighet som säkerhet vid tecknande av lån.

Pantbrev ger säkerhet

När du lånar pengar för att köpa en fastighet behöver banken någon form av säkerhet för lånet. En sådan säkerhet kan vara pantbrev i fastigheten.



Pantbrevet är ett bevis för att en in-teckning har tagits ut i fastigheten hos Lantmäteriet. Nya pantbrev kostar för närvarande 2 procent av pantbrevets belopp plus en administrativ avgift per pantbrev.

Gemensamhetsanläggning och samfällighet

Ett bostadsområde behöver en fungerande infrastruktur med gångvägar, gator, ledningar, soprum och parkeringsplatser. Ibland ska även exempelvis lekparken för barnen iordningställas. I vissa fall ägs dessa anläggningar av kommunen och i vissa fall av fastigheterna i ett område. Om de ägs av fastigheterna inrättas en gemensamhetsanläggning (GA).

Varje fastighet som deltar i gemensamhetsanläggningen har en del i anläggningens utförande och dess drift och underhåll. Därför har varje fastighet som har del i den gemensamma anläggningen ett andelstal. Det ligger i sin tur till grund för hur mycket varje fastighetsägare ska betala för anläggningens drift och underhåll. Då en gemensamhetsanläggning inrättas bildas också en samfällighetsförening som ansvarar för skötsel och drift av de gemensamma anläggningarna inom området.

Fastighetsavgift och kostnader

För nyproducerade bostäder utgår för närvarande ingen fastighetsskatt de första 15 åren. När du köper en äganderätt betalar du vissa avgifter till kommunen eller till områdets samfällighetsförening (se föregående stycke). Under entreprenadtiden står Bonava för de kostnader och avgifter som löper på fastigheten fram till tillträdesdagen. Från och med tillträdesdagen betalar du som köpare de kostnader och avgifter som löper på fastigheten.

Försäkra ditt nya hem

Du ska alltid hålla din fastighet fullvärdesförsäkrad från tillträdesdagen. Bankerna ställer också ofta detta som krav för att låna ut pengar. Så glöm inte att teckna en hem- och villaförsäkring för att skydda dig och ditt nya hem.

Energideklaration

Du som äger ett hus ansvarar för att ta fram en energideklaration senast 2 år efter att du flyttat in. För att underlätta för dig tar Bonava fram den första energideklarationen utan kostnad för dig. Du får den senast sex månader efter att du flyttat in och den är giltig i tio år. Bonava vänder sig till en certifierad energiexpert som genomför energideklarationen på beräknade

värden för normalt brukande enligt Boverkets föreskrift BEN och lägger in uppgifter i Boverkets energideklarationsregister. När det är klart levereras energideklarationen till dig.

Sköt du om ditt nya hem

När du väl flyttat in och börjat bo är det viktigt att du sköter om ditt hem, så det håller sig fint länge. På vår hemsida; bonava.se och i materialet du fick med nycklarna finns många bra tips och praktiska råd kring allt från hur dina vitvaror fungerar till hur du städar hållbart.

Inspirerande inredning

Snart börjar det roliga med att inreda ditt nya hem. På bonava.se hittar du mycket inspiration om inredning, trender, spaningar och tips på hur du kan inreda ditt hem.



Byggnad
3089 0043

Ditt nya hem är Svanenmärkt

**Tänk att kunna bidra till ett mer hållbart
samhälle bara genom att leva, sova eller koka
kaffe. Genom att köpa ett Svanenmärkt hem
gör du just det. Dessutom är det bra för
både plånboken och hälsan.**

Huset du flyttar in i är miljömärkt med den nordiska miljömärkningen Svanen. Det innebär att hemmet är byggt med fokus på miljön – genom hela processen. Från råvara till färdig bostad. Byggmaterialet är fritt från hälsoskadliga ämnen, bostaden har bra isolering och i hemmet finns det gott om plats för återvinning samt energisnåla vitvaror.

Klimatsmart och ekonomiskt

Svanen har satt höga krav på ett effektivt klimatskal. Det innebär att de kräver smarta materialval och bra isolering för väggar, tak, golv, fönster och dörrar. När vi bygger våra Svanenmärkta hem gör vi det så att även byggnadens ventilation och varmvatten minimerar energiförbrukningen. Det är bra för både miljö och plånbok.

Svanenmärkt + grönt bolån = rabatt

Idag erbjuder de flesta banker gröna bolån till Svanenmärkta bostäder, vilket innebär rabatt på boräntan. För att få ett grönt bolån behöver banken Svanencertifikatet. Certifikatet delas ut när hela grannskapet är klart.

Svana med Bonava

Att svana är att utföra hållbara handlingar, stora som små. Det kan vara en kortare dusch, att lägga plast där plast ska vara och att köpa begagnat istället för nytt. För oss på Bonava är det viktigt att det är enkelt att leva miljövänligt och hållbart. Därför vill vi berätta hur vi jobbar med Svanenmärkning och hur du med enkla mått kan svana med Bonava.

Läs mer på bonava.se/svanen

Tryggt hela vägen

Vår geografiska bredd ger trygghet

Vi på Bonava skapar hem och levande grannskap i nio länder. Vår ekonomi är alltså inte beroende av den svenska bostadsmarknaden på samma sätt som bolag som bara finns i Sverige. Ungefär 70 procent av vår omsättning kommer från andra länder än Sverige. Det ger oss styrka och en god finansiell ställning.

Slutbesiktning

Innan bostaden överlämnas till dig som köpare genomförs en slutbesiktning som bekostas av Bonava. Vid den här besiktningen bedömer en opartisk besiktningsman om bostaden är uppförd i enlighet med vad som avtalats mellan dig som köpare och Bonava.

Fel efter slutbesiktning

Även efter genomförd slutbesiktning kan fel upptäckas. Du som köpare har rätt enligt konsumenttjänstlagen att påtala fel inom sex månader från slutbesiktningen. Du kan också påtala fel som besiktningsmannen inte har märkt eller borde ha märkt vid slutbesiktningen. Felen ska vara av samma typ och karaktär som besiktningsmannen tittar efter. Anmäl dessa till Bonavas kundservice inom sex månader från slutbesiktningsdatumet. Bonava sammanställer dina anmälningar och överlämnar dem till besiktningsmannen som sedan gör en slutlig bedömning vid tvåårsbesiktningen - två år efter slutbesiktningen.

Bra att känna till: En ny byggnad anpassar sig till rådande inom- och utomhusklimat under de första åren. Detta kan innebära att det uppstår torksprickor i till exempel vägghörn och takvinklar. Därför väntar besiktningsmannen med att bedöma den typen av fel till tvåårsbesiktningen. Uppstår det fel som är mycket störande i boendet, gör Bonava tillsammans med dig en bedömning om åtgärd ska ske tidigare.

Färdigställandeskydd

För att du ska känna dig trygg under tiden som huset byggs ingår ett färdigställandeskydd i köpet. Färdigställandeförsäkring gäller för de extrakostnader som kan uppstå om entreprenören som bygger huset inte fullgör sina åtaganden. Försäkringen omfattar även kostnader som kan uppstå om fel eller skador som upptäckts vid slutbesiktningen måste åtgärdas. Om entreprenören mot förmodan skulle försättas i konkurs eller av annan anledning inte kan fullgöra sitt åtagande kan färdigställandeförsäkringen också tas i bruk.

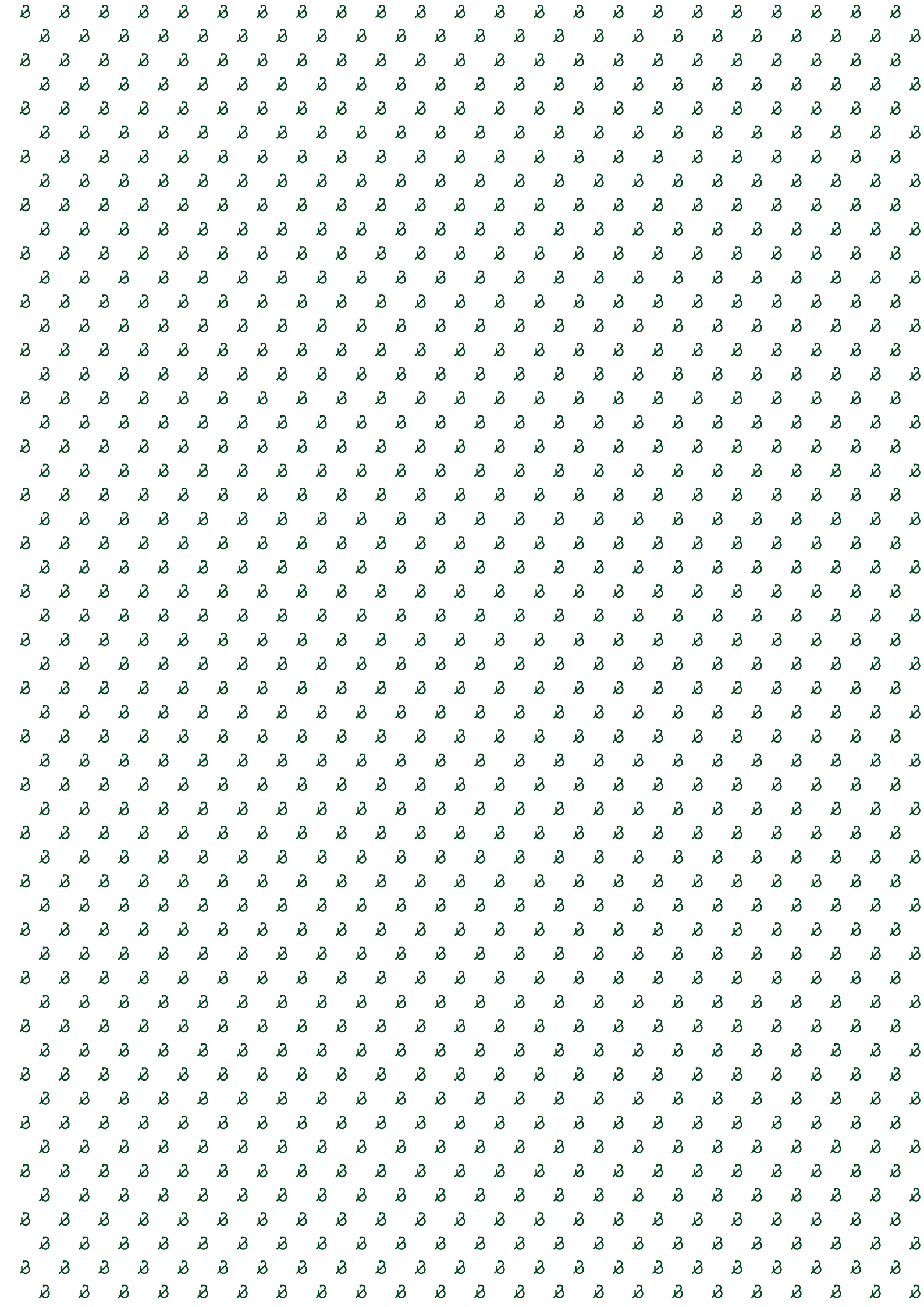
Garantibesiktning

Två år efter slutbesiktningen genomförs en garantibesiktning som bekostas av Bonava. Då bedömer en oberoende besiktningsman om nya fel har uppstått sedan slutbesiktningen samt om entreprenören ska åtgärda dessa. Normalt slitage av en bostad omfattas inte av besiktningen.

Ansvarstid

Entreprenörens ansvarstid för fel/brister sträcker sig under tio år från och med dagen för godkänd slutbesiktning. De första två åren efter godkänd slutbesiktning kallas allmänt för garantitid. Under garantitiden presumeras, dvs antas, en entreprenör vara ansvarig för de fel/brister som uppkommer, men om entreprenören kan bevisa att felet/bristen är orsakad av konsumenten är det konsumenten som blir ansvarig. För de fall fel/brist visar sig efter utgången av garantitiden, alltså först två år efter slutbesiktningen, är bevisbördan den omvända. Dvs, efter att garantitiden passerats måste konsumenten visa att felet fanns redan vid slutbesiktningen (s k dolda fel). Vill du åberopa fel/brister måste du även underrätta entreprenören om detta (reklamation) inom skälig tid efter att du märkt eller borde ha märkt felet. När tio år har gått från slutbesiktningen har entreprenören inget ansvar för fel/brister längre.





Välkommen hem

Ett hem är så mycket mer än vad som ryms inom fyra väggar och med gemenskap skapas större hem och lyckligare vardagsliv. Det är viktigt för oss på Bonava. Vi bygger mer än bara hus, vi skapar hem och områden där människor lever sina liv.



Bonava är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa som skapar hem och grannskap där människor har högsta möjliga livskvalitet. Bolaget är den första bostadsutvecklaren i Europa att få sina klimatmål godkända av Science Based Targets initiative. Med sina 2 100 medarbetare utvecklar Bonava bostäder i Tyskland, Sverige, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland, Lettland och Litauen, med en nettoomsättning om cirka 17 miljarder kronor år 2020. Bonavas aktier och gröna obligation är noterade på Nasdaq Stockholm.