



Bo i hus med äganderätt



Din guide för att köpa ett hus med äganderätt av Bonava



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.

Först av allt – lånelöfte

Innan du undertecknar ett avtal om att köpa en äganderätt bör du försäkra dig om att köpet kan finansieras. Ta kontakt med din bank som hjälper dig.

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. Som fastighetsägare kan du använda din fastighet som säkerhet vid tecknande av lån.

Skriv på kontrakt

Köp av fastighet måste enligt lag ingås skriftligt, därför ska du alltid skriva på ett kontrakt när du köper äganderätt. I kontraktet anges bland annat priset, handpenningen och tillträdesdatum till

fastigheten. Vid köpet tecknar du även ett entreprenadkontrakt för det hus som ska uppföras på just din tomt. Entreprenadkontraktet kompletteras med ABS 09 (Allmänna Bestämmelser för Småhusentreprenader) som upprättats av Konsumentverket och företrädare för byggbranschen. Det är bestämmelser som syftar till att bevaka båda parterns intressen och förebygga konflikter.

Köpebrevet är ditt kvitto

När slutbetalningen har gjorts bekräftas köpet med ett så kallat köpebrev. Köpebrevet undertecknas i anslutning till att du får tillträde till ditt nya hem.

Skaffa lagfart när köpet är klart

När du har köpt en fastighet måste du söka lagfart. Det gör du hos Lantmäteriet efter att du fått köpebrevet. Lagfarten är en värdehandling och ett bevis på att du är ägare till fastigheten. I samband med lagfarten ska du betala en skatt, som kallas stämpelskatt eller lagfartsavgift. För privatpersoner motsvarar den för närvarande 1,5 procent av köpeskillingen på fastigheten. Du måste också betala en administrativ avgift till Lantmäteriet för att få lagfarten inskriven och utfärdad.

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 inteckning har tagits ut i fastigheten hos Lantmäteriet. Nya pantbrev kostar för närvarande 2 procent av pantbrevets belopp plus en administrativ avgift per pantbrev.

Samfällighetsförening

När du flyttar in i ett nytt område behövs en fungerande infrastruktur med gångvägar, gator, ledningar, soprum och parkeringsplatser. Men också ställen att mötas på, som grillplatser, boulebanor och lekparker för barnen. Gator och ledningar kan ägas av kommunen eller av en förening som drivs av de boende, en så kallad samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningar ägs och driftas av samfällighetsföreningen där fastigheterna i ditt område ingår.

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

Som köpare är du skyldig att energideklarerar din fastighet senast 2 år efter att du flyttat in. Du vänder dig till en certifierad energiexpert som gör en besiktning av din byggnad, lägger in uppgifter i Boverkets energideklarationsregister och när det är klart ger dig energideklarationen.





Vi ger dig trygghet hela vägen

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.

Slutbesiktning

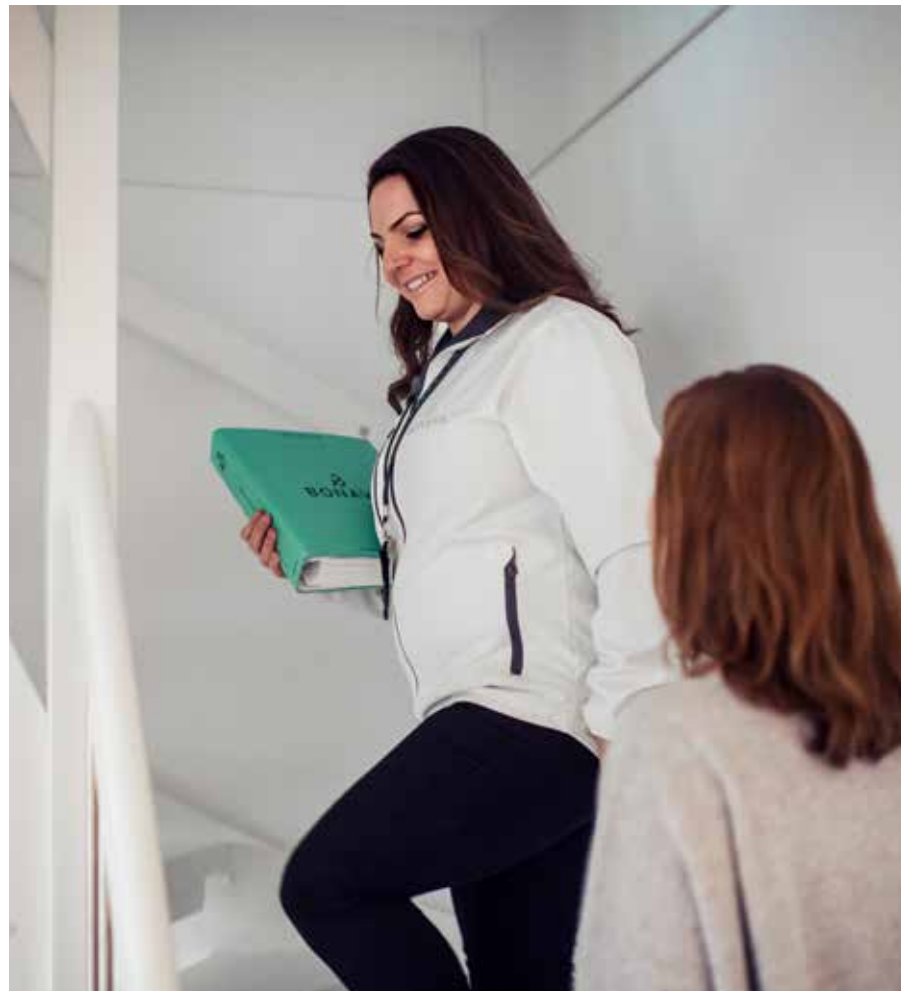
Innan bostaden överlämnas till dig som köpare genomförs en slutbesiktning som bekostas av Bonava. Vid denna besiktning bedömer en opartisk besiktningsman om bostaden är uppförd i enlighet med vad som avtalats mellan dig som köpare och Bonava.

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.

Garantibesiktning

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



Bonava Tryggt Boende™

– i nöd och lust sedan 2009

Med Bonava Tryggt Boende™ får du skydd och hjälp om livet tar en oplanerad vändning. Tack vare några av marknadens bästa försäkringar och garantier kan du känna dig trygg hela vägen, både före och efter köp. Här går vi kortfattat igenom vid vilka livssituationer och händelser Tryggt Boende™ finns där för dig. Vill du läsa de fullständiga villkoren hittar du dem på vår hemsida. Men mest av allt vill vi att du ska tänka på allt det roliga du har framför dig – att hitta hem.

Om det värsta händer

Tryggt Boende™ avbokningsskydd skyddar dig från att kontraktet skrivits på fram till inflyttningsdagen. Försäkringen gäller om du inte kan fullfölja köpet på grund av en kritisk sjukdom eller dödsfall, och ersätter kostnader för bokningsavgift, handpenning och egna val upp till 300 000 kronor. Avbokningsskyddet omfattar samtliga köpare på kontraktet samt barn upp till 18 år som fortfarande bor hemma.

Slipp dubbla boendekostnader

Tryggt Boende™ bokostnadsskydd skyddar dig från tillträdesdagen och upp till 12 månader efter. Försäkringen gäller om du blir långvarigt sjukskriven, arbetslös eller vid dubbla boendekostnader om du inte lyckats sälja din nuvarande bostad vid tillträdet. Bokostnadsskyddet ersätter månadsavgiften till bostadsrättsföreningen för din nya bostadsrätt, eller med ett fast belopp på 10 000 kronor per månad om du har köpt ett småhus.

Om du tvingas sälja

Tryggt Boende™ prisfallsskydd skyddar dig i upp till 6 månader efter köp. Försäkringen gäller om du drabbas av en kritisk sjukdom och väljer att sälja ditt nya boende på grund av det. Prisfallsskyddet ersätter en eventuell realisationsförlust på upp till 300 000 kronor och gäller när bostaden säljs på marknadsmässiga villkor via registrerad fastighetsmäklare.

Om du behöver flytta fram tillträdet

Tryggt Boende™ tillträdesskydd skyddar dig från tillträdesdagen och upp till tre månader efter. Om du inte har fått din nuvarande bostad såld och därför vill flytta fram tillträdet för din nya bostad kan det vara möjligt efter särskild prövning. Du kan få tillträdet framflyttat i maximalt tre månader. För att få möjlighet att flytta fram tillträdet ska du bland annat ha haft din nuvarande bostad ute till försäljning i god tid innan tillträdet (minimum två månader), ha anlitat en registrerad fastighetsmäklare som aktivt marknadsfört din bostad och ha försökt sälja din gamla bostad till ett marknadsmässigt pris. Du behöver ansöka om att flytta fram tillträdet minst 14 dagar före din tillträdesdag.

Vill du veta mer?

Ta del av de fullständiga villkoren på bonava.se/tryggtboende

Välkommen hem!

Det finns ögonblick i livet man minns. Ett av dem är dagen då du får sätta nyckeln i dörren till ditt nya hem. Ett hem där ingen annan bott före dig.

Under årens lopp har tusentals människor hittat sina drömmem via oss. Kanske är det för att vi vet att de bästa hemmen inte bara handlar om vacker interiör eller smart arkitektur, utan lika mycket om människorna som bor där. Därför bygger vi inte bostäder, utan skapar hem och levande platser där människor vill leva sitt liv varje dag.



Bonava är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa. Bonava har skapat hem och grannskap sedan 1930-talet. Bonava har 2 100 anställda med verksamhet i Tyskland, Sverige, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg, Estland och Lettland och en omsättning på 14,0 miljarder kronor år 2018. Bonava är noterat på Nasdaq Stockholm.