



Bo i äganderätt





Vad är ett hem?



PLATSER ATT MÖTAS OCH UMGÅS PÅ

Är det ett eget hus med en äppelträdgård? Är det området där du känner alla grannar och är stammis på det lokala bageriet? Eller är det platsen du tänker på när du längtar hem?

Det finns flera olika boendeformer i Sverige. Och säkert ännu flera sätt att definiera ett hem. I den här skriften ska vi berätta mer om att bo med äganderätt.

För oss handlar det om så mycket mer än den enskilda bostaden. Vi vet att världens bästa hem inte bara handlar om vacker interiör

eller smart arkitektur, utan lika mycket om människorna som bor där och hur de lever sina liv. Det är därför vi är så noga med att skapa både hem och levande platser.

Vi tror att ett hållbart hem ska vara bra, inte bara för dig utan också för samhället och kommande generationer. Därför utvecklar

vi levande områden där det finns platser att mötas och umgås. Dessutom utforskar vi nya tekniker och väljer byggmaterial med omsorg för att skapa hem som är lika goda för dig som för planeten.

Att köpa bostad med äganderätt



ATT ÄGA SIN FASTIGHET BETYDER ÖKAD FRIHET

Att köpa ny bostad är ett stort beslut och det finns naturligtvis mycket att ta ställning till. Så placera benen i högläge och puffa till kuddarna så ska vi guida dig genom sådant som kan vara bra att veta.

Det finns flera sätt att bo på i Sverige. De vanligaste boendeformerna är:

- Äga en andel av ett hus med bostadsrätt
- Äga din bostad direkt med äganderätt
- Hyra en hyresrätt

Fast och lös egendom

De tillgångar som man äger kan delas in i fast och lös egendom. Fast egendom är huvudsakligen det som i dagligt tal kallas mark. All mark i Sverige är indelad i fastigheter som har bestämda omfång och

gränser. Egendom som inte är fast egendom eller tillhör till fast egendom kallas lös egendom. Äganderätt innebär att du äger fastigheten, det vill säga bostaden och marken den är placerad på.

Friheten att äga

Skruva upp volymen på radion, öppna dörren och kom ut i din helt egna trädgård. Eller njut av att du själv, utan att någon lägger sig i, får bestämma över ditt hem. Att äga sin bostad innebär för många en ökad frihet med möjlighet att hyra ut eller fritt överlåta

huset. Men en fastighetsägare måste också följa detaljplan, bygglov och visa hänsyn till sina grannar. Fastighetsägaren kan dessutom använda fastigheten som säkerhet vid tecknande av lån.

Samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ett levande område behöver en fungerande infrastruktur med gångvägar, gator, ledningar, soprum och parkeringsplatser. Men också ställen att mötas på, såsom grillplatser, boulebanor och lekparkar för barnen.

Äganderätt



Gator och ledningar kan ägas av kommunen eller av något som kallas gemensamhetsanläggning (GA). Gemensamhetsanläggningen ägs av de fastigheter som deltar.

Bokningsavtal

Innan vi kan påbörja byggnationen i ett projekt måste vi veta att intresset för de hus vi tänkt bygga är tillräckligt stort. Därför tecknar vi ofta bokningsavtal med dig som är intresserad. Dessa avtal ersätts senare av köpekontrakt och entreprenadkontrakt. Genom bokningsavtalet bokar du ditt specifika hus och Bonava reserverar det åt dig. Tänk på att alltid ta kontakt med din bank för ett lånelöfte innan du skriver ett bokningsavtal eller köpe- och entreprenadkontrakt.

Skriva kontrakt

Ett kontrakt om köp av fastighet måste enligt lag ingås skriftligt. Kontraktet ska undertecknas av båda parter. I kontraktet finns bland annat priset, handpenningen och tillträdesdatum till fastigheten angivet. Vid köpet tecknar du även ett entreprenadkontrakt för det hus som ska uppföras på just din tomt. Entreprenadkontraktet kompletteras av ABS 09 (Allmänna Bestämmelser för Småhusentreprenader) som upprättats av Konsumentverket och företrädare för byggbranschen. Det är bestämmelser som syftar till att bevaka båda parter intressen och förebygga konflikter.

Likvidavräkning=slutbetalning

På tillträdesdagen görs en likvidavräkning, som är en så kallad avstämning av

slutbetalningen till säljaren. Då betalar du till Bonava det belopp som är överenskommet i kontraktet, minus den redan betalda handpenningen. Likvidavräkningen tar upp allt som rör betalningen.

Köpebrev=kvitto

När slutbetalningen gjorts bekräftas köpet med ett köpebrev. Brevet är ett kvitto på att köpekontraktets villkor är uppfyllda och att hela köpeskillingen är betald. Köpebrevet undertecknas i anslutning till att du får tillträde till ditt nya hem.

Skaffa lagfart när du har tillträtt

När du har förvärvat en fastighet måste du söka lagfart. Det gör du hos inskrivningsmyndigheten efter du fått köpebrevet. Lagfarten är ett bevis på att du är lagfaren ägare. Tänk på att lagfarten är en värdehandling. I samband med lagfarten ska du betala en skatt som kallas stämpelskatt. För privatpersoner motsvarar den för närvarande 1,5 procent av köpeskillingen på fastigheten. En administrativ avgift till myndigheten tillkommer.

Din äganderätt är en säkerhet

När du lånar pengar för att köpa en fastighet behövs 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 inskrivningsmyndigheten. Nya pantbrev kostar för närvarande 2 procent av



pantbrevets belopp i stämpelskatt plus en administrativ avgift per pantbrev.

Fastighetsavgift

Under entreprenadtiden står Bonava för de kostnader och avgifter som löper på fastigheten fram till tillträdesdagen. Köparen betalar från och med tillträdesdagen de kostnader och avgifter som löper på fastigheten för resterande del av året. Följande år, det vill säga år 1 till 15, utgår för närvarande ingen fastighetsavgift.

Försäkra hemmet

Du ska givetvis hålla din fastighet fullvärdesförsäkrad från tillträdesdagen. Bankerna ställer också ofta detta som krav för att låna ut pengar. Så glöm inte att teckna en hemförsäkring för att skydda ditt hem.



Att köpa – hur går det till?

8 ENKLA STEG TILL DRÖMHEMMET



Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna du gör i ditt liv och vi vill att det ska bli en av de bästa. Därför följer vi dig genom hela processen och tar ansvar för försäkringar och garantier.

1. Anmäl ditt intresse!

När du hittat det område eller projekt som du är intresserad av, anmäler du dig enkelt till vårt intressentregister via vår webbplats. Det är kostnadsfritt att vara intressent och det ger dig chansen att vara "först till kvarn" när det är dags för försäljningsstart.

2. VIP-träff inför säljstart

Innan det är dags för försäljningsstart bjuder vi in dig till en VIP-träff. Där får du information från oss som arbetar med bostäderna, bland andra arkitekt, projektchef, säljare, inredningskoordinator, mäklare och bankpartners. Vi berättar om hur huset tar form, vad som finns i området och självklart vilka planlösningar du kan välja mellan. Innan vi skiljs åt får du med dig information, så att du vet exakt hur du bokar din drömbostad vid den kommande försäljningsstarten.

3. Bokningsavtal

När försäljningsstarten sker, ringer du till oss vid en viss tidpunkt och meddelar vilken bostad du är intresserad av. "Först till kvarn-principen" tillämpas. Därefter kontakter vi dig för att gå igenom din reservation och skriva ett bokningsavtal. Du betalar en bokningsavgift som sedan räknas av från slutbetalningen.

4. Avtalsskrivning

En tid efter att du skrivit bokningsavtalet träffas vi för att gå igenom alla detaljer, allt för att ge dig full kontroll över ditt bostadsköp. I köpet ingår Bonava Tryggt Boende. Det är ett trygghetspaket som omfattar tre delar: avbokningsskydd, bokostnadsskydd och prisfallsskydd. När du tagit del av informationen skrivs ett bindande avtal. I samband med det betalar du också en handpenning. Därefter kommer vi ha löpande kontakt med flera möten och avstämningar fram tills det är dags för inflyttning.

5. Inredningsval

När det är dags att välja inredning bjuder vi in dig till ett stilvalmöte. Grundstilarna är väl genomarbetade av våra inredningsarkitekter och ingår redan i priset. Som komplement till stilarna kan du göra tillval som du betalar extra för. När du stylat ditt hem och gjort dina val, kan du luta dig tillbaka medan vi färdigställer ditt nya hem.

6. Besiktning och garantier

Besiktning: För att ge dig trygghet och kontroll innan du flyttar in, genomför en opartisk besiktningsman en slutbesiktning. Din kontakt från Bonava är på plats och du bjuds naturligtvis också in. Om några

anmärkingar upptäcks, protokollförs de och åtgärdas. Efter två år sker ytterligare en besiktning, en besiktning som även den bekostas av Bonava.

Garantier: För att du ska vara trygg med ditt köp ingår alltid garantier och besiktningar som säkerställer att din bostad är byggd i enlighet med gällande normer och entreprenadkontrakt.

7. Tillträde/inflyttning

Äntligen är det dags att sätta nyckeln i låset till ditt nya hem. Inför tillträdet ska du ha betalt slutlikviden och eventuella tillval. Nu får du också en Bopärm som innehåller det mesta du behöver veta om ditt nya hem. När du har förvärvat fastigheten måste du också söka lagfart. Det gör du hos inskrivningsmyndigheten efter du fått köpebrevet. Lagfarten är ett bevis på att du är lagfaren ägare. Märk väl att lagfarten är en värdehandling.

8. Kundservice till din tjänst

När du flyttat in vill vi vara säkra på att allt är som det ska. Därför kommer vi att höra av oss, när du hunnit bo in dig. Har du frågor eller funderingar om din bostad innan dess, är du alltid välkommen att kontakta oss.



Tryggt att köpa

Färdigställandeskydd

För att du ska känna dig trygg under entreprenadtiden finns ett färdigställandeskydd som kallas byggsäkerhet. Byggsäkerheten är en försäkring som gäller för de extrakostnader som kan uppstå om entreprenören inte fullgör sina åtaganden. Det betyder bland annat, att om entreprenörens åtagande är försenade och det har väsentlig betydelse för dig, har du rätt att häva avtalet. Byggsäkerheten omfattar även kostnader som kan uppstå om man måste åtgärda fel eller skador som upptäckts vid slutbesiktningen. Om entreprenören är i konkurs eller av annan anledning inte kan fullgöra sitt åtagande kan byggsäkerheten 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.

BONAVA TAR ANSVAR

Fel efter slutbesiktning

Även efter genomförd slutbesiktning kan fel upptäckas. Dessa får du enligt konsumenttjänstlagen åberopa i följande fall:

- Fel som du som konsument påtalat inom sex månader från slutbesiktningen.
- Fel som du påtalat vid slutbesiktningen men som besiktningsmannen inte har ansett utgöra fel.
- Du kan också påtala fel som besiktningsmannen varken har märkt eller borde ha märkt vid slutbesiktningen.

Garantibesiktning

Två år efter slutbesiktningen genomförs en garantibesiktning. 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.

Kvalitets- och miljöarbete

Framtidens bostäder kräver större hänsyn till miljön och högre kvalitet på såväl materialval som hela byggprocessen. Ett av Bonavas bidrag till en hållbar utveckling är att vi bygger energieffektiva hus med välisolerat klimatskal (tak, väggar, grund och fönster). Det ger ett behagligt inomhusklimat, lägre uppvärmningskostnader och mindre klimatpåverkan. Energieffektiva vitvaror, sunda materialval, värmeåtervinning och resurssnåla blandare är en självklarhet.

Energideklaration

Köparen är skyldig att energideklarer byggnaden senast 2 år efter att byggnaden tagits i bruk.

HEM OCH LEVANDE PLATSER

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 har bott före dig.

Under årens lopp har tusentals människor hittat sina drömhjem via oss. Kanske är det för att vi vet att världens bästa hem inte bara handlar om vacker interiör eller smart arkitektur, utan lika mycket om människorna som bor där och hur de lever sina liv. Det är därför vi är så noga med att skapa både hem och levande platser.



Bonava är en av de ledande bostadsutvecklarna i norra Europa. Idag har vi 1 400 anställda, verksamhet i Sverige, Finland, Danmark, Norge, Tyskland, Sankt Petersburg, Estland och Lettland med en omsättning på 13 miljarder kronor.