

ORDLISTA FÖR NYPRODUKTION

Bostadsrättsförening (BRF)

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Det är således bostadsrättsföreningen som är fastighetsägare, och medlemmarna (bostadsrättshavarna) äger en viss andel i föreningen som samtidigt hänger ihop med rätten att utnyttja en viss lägenhet. Särskilda bestämmelser om bostadsrättsföreningar finns i bostadsrättslagen.

Byggherre

Den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren är alltid ytterst ansvarig för att byggnaden eller anläggningen uppfyller gällande normer och bestämmelser. Vid nyproduktion av bostadsrätter är det bostadsrättsföreningen som är byggherre.

Ekonomisk plan

En ekonomisk plan visar en ekonomisk och teknisk beskrivning av en bostadsrättsförenings verksamhet under en längre period. En ekonomisk plan för en bostadsrättsförening sträcker sig över en period på 11 år. Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenheter med bostadsrätt måste föreningen upprätta en ekonomisk plan och registrera den hos Bolagsverket. En ekonomisk plan måste granskas av intygsgivare behörig av Boverket. Den ekonomiska planen är offentlig och kan vid behov beställas från Bolagsverket. Sker förändringar av väsentlig betydelse skall en ny ekonomisk plan upprättas. I de allra flesta föreningar har endast den ursprungliga ekonomiska planen upprättats.

Kostnads kalkyl

Kalkyl som visar de beräknade kostnaderna och avgifterna för projektet. Kalkylen skall vara försedd med ett intyg av två intygsgivare. Av intyget skall framgå att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen framstår som hållbar. I intyget skall intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem. Styrelsen skall hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås.

Upplåtelseavtal

Det avtal som ingås mellan bostadsrättsförening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången. Innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket. Bolagsverket lämnar tillstånd när en ekonomisk plan har registrerats och bostadsrätts-

föreningen ställt betryggande säkerhet (se Insatsgarantiförsäkring) hos Bolagsverket för återbetalning av insatsen till bostadsrättshavarna. Upplåtelseavtalet är skriftligt och ska innehålla parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift.

Förhandsavtal

En bostadsrättsförening får ingå avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal. Ett förhandsavtal innebär att föreningen är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt den som tecknat sig för lägenheten. Förhandstecknaren är å sin sida skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Ett förhandsavtal skall upprättas skriftligen. I avtalet skall följande anges: parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som lämnas i förskott. De beräknade avgifterna för bostadsrätten skall grundas på en kalkyl (kostnadskalkyl se ovan) över kostnaderna för projektet.

Förskott (handpenning)

Del av avtalad summa som erläggs i samband med tecknande av förhandsavtal. En bostadsrättsförening får ta emot förskott för en bostadsrätt endast av den som tecknat ett förhandsavtal och om Bolagsverket har lämnat föreningen tillstånd att ta emot förskott. Ett förskott får avse ett belopp som motsvarar högst den beräknade insatsen för bostadsrätten.

Tillstånd att ta emot förskott

Bolagsverket lämnar tillstånd till en bostadsrättsförening att ta emot förskott när det finns en intygsgiven kostnadskalkyl och att föreningen ställt betryggande säkerhet (se Förskottsgarantiförsäkring nedan) hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

Förskottsgarantiförsäkring

En Förskottsgaranti används för att säkerställa en återbetalning av ett förskott till köparen i det fall en leverans skulle utebli eller vara felaktig, till exempel på grund av obestånd. Det är alltså köparen som ställer krav på att säljaren tecknar garantin som gäller från det att säljaren fått förskottet. Beloppet på garantin motsvarar förskottsbetalningen, det vill säga ofta 10 till 30 procent av insatsen.

Insatsgarantiförsäkring

Insatsgarantiförsäkring garanterar att bostadsrättsföreningen har fullgjort sin skyldighet att återbetala insatser eller upplåtelseavgifter enligt bostadsrättslagen.

Byggfelsförsäkring

Försäkring som enligt lag måste finnas för varje byggnad som innehåller bostäder för permanentboende. Den skyddar mot väsentliga skador som kan uppstå av olika anledningar. Försäkringen följer huset, även om det under giltighetstiden byter ägare. Gäller i tio år efter slutbesiktningen.

Färdigställandeförsäkring/Fullgörandegaranti

En Fullgörandegaranti garanterar att en entreprenör, oavsett bransch, alltid kan fullgöra sitt åtagande gentemot beställaren. Om så krävs kompenserar Fullgörandegarantin beställaren för till exempel de extrakostnader, viten och skador som kan uppstå vid utebliven leverans eller färdigställande.

Garantin säkerställer också att själva leveransen fullföljs om entreprenören går i konkurs.

Ansvar och Trygghet

Åke Sundvall tar ansvar för våra bostadsprojekt från projektering och planering fram till att bostad och bostadsområdet är färdigställt i sin helhet. Som köpare av en bostad från Åke Sundvall gör du dessutom en trygg bostadsaffär eftersom du omfattas av vårt Trygghetspaket. Vårt Trygghetspaket omfattar bland annat förskottsgarantiförsäkring, insatsgarantiförsäkring, byggfelsförsäkring och färdigställandeförsäkring. Åke Sundvall förbinder sig även att köpa eventuellt osålda lägenheter i bostadsrättsföreningarna.